

6 november 2010, Gemeente Utrechtse Heuvelrug

Uit echte, waarachtige liefde voor de medemens, en bijzondere ijver om de waarheid over leegstandsproblematiek en woningnood aan het licht te brengen, wordt te Nederland onder leiding van de eerwaarde krakers, vogelvrijen, magistraten der vrije kunsten en strijders tegen repressie en leegstandscriminaliteit, en daar ook gewoon slachtoffer van, gedisputeerd over de volgende stellingen.

Wij verzoeken daarom degenen die niet aanwezig kunnen of wensen te zijn om met ons daarover mondeling te disputeren, dit schriftelijk te doen.

In de naam van onze idealen: KRAKEN GAAT DOOR.

1. De Nederlandse woningmarkt is volledig uit balans (Zie ook: Oratie Conijn, 2006: 22).
2. Zo schiet de nieuwbouw van woningen volgens tekort, zijn er vele imperfecties op de woningbouwmarkt, en stagneert de doorstroming.
3. En aansluiting tussen de huur- en de koopwoningmarkt ontbreekt.
4. De betaalbaarheid van de koopwoning voor starters op de koopwoningmarkt in Nederland is de laatste jaren verslechterd. Voor starters is de koopsector in Nederland en het Verenigd Koninkrijk momenteel minder toegankelijk dan in andere landen, mede door de prijsstijgingen (Brounen e.a., 2006: 11, Girouard e.a., 2006: 16).
5. Nederland kent samen met België de langste periode met een onafgebroken prijsstijging (Yelten, 2006).
6. Terwijl wonen een primaire levensbehoefte is legt alleen al de hypotheek voor een huis een groot beslag op het beschikbare inkomen van een gehele generatie nieuwe huishoudens.
7. Hypotheken zijn daarbij tevens de oorzaak van de huidige financiële crisis. De schuldquote in procenten van het bruto nationaal product is 111%, terwijl het gemiddelde van vijftien EU landen 46% is (Yelten, 2006).
8. Er is dan ook sprake van een star aanbod op de Nederlandse koopwoningmarkt (Conijn: 12).
9. Zo zijn er zijn 20-30.000 woningen te weinig in Nederland (Landelijke Studenten Vakbond (LSVb)).
10. En blijft aanbouw van nieuwe woningen achter. Als voor de periode 2010 t/m 2014 rekening wordt gehouden met de markteffecten komen de opleveringen uit op slechts 46% van het planaanbod (zie: Regionale Woningmarktmonitor van het Bestuur Regio Utrecht (BRU))
11. In 2009 stijgt het aantal actief woningzoekenden op de sociale woningmarkt naar bijna 30.500 personen.
12. Tegelijkertijd is de kans dat een actief woningzoekende een woning krijgt toegewezen in de regio Utrecht gedaald van 15% in 2008 naar 13% in 2009.
13. De laatste jaren moet sociale woningbouw echter op grote schaal plaats maken voor torenhoge huren of koopwoningen.
14. Zo is er een groeiend gat ontstaat tussen enerzijds de grote vraag naar goedkope huurwoningen en betaalbare koopwoningen en anderzijds het geringe aanbod van nieuwe woningen (Advies REA 2006: 1).
15. Woningcorporaties zijn moeilijk te prikkelen om het woningaanbod te vergroten, en begeven zich

op markten waar ze ogenschijnlijk niet thuishoren. (Advies REA 2006: 1).

16. Terwijl de wachttijden voor een huurwoning excessief lang zijn: In Nijmegen bijvoorbeeld 6 jaar.
17. In Utrecht 6,5 jaar.
18. In Den Bosch 4,2 jaar.
19. In Breda 4,3 jaar.
20. In Leeuwarden 1,2.
21. In Groningen 5 jaar.
22. In Haarlem 5,2 jaar.
23. In Almere 4,6 jaar.
24. In Arnhem 10,6 jaar.
25. In Tilburg 2,33 jaar.
26. In Den Haag 2,1 jaar.
27. In Rotterdam 3,9 jaar.
28. In Amsterdam 7,3 jaar, in het centrum tot 10,5 jaar (deVolkskrant.nl).
29. Op het moment zoeken 20.000 studenten een woning in Nederland (LSVb).
30. Ruim 40% van de eerstejaarsstudenten zocht in het najaar van 2008 nog steeds een kamer. De eerstejaars waren toen gemiddeld 132 dagen aan het zoeken (LSVb).
31. De wachttijd voor een studentenkamer in Amsterdam is nu langer dan de maximale studieduur (LSVb).
32. De gemiddelde studentenkamer kost ruim € 280 per maand, € 20 meer dan de huidige basisbeurs (LSVb).
33. Terwijl de gemiddelde grootte van de kamers slechts 18 m<sup>2</sup> is (LSVb).
34. En maar liefst 67% van de studenten die op de site checkjekamer.nl hun kamers hebben gecheckt betalen 800 euro per jaar te veel (LSVb).
35. Ondanks de hoge nieuwbouwproductie van 19.000 eenheden in de afgelopen jaren is de kamernood bij studenten op een eenzelfde niveau als in 2002, terwijl de totale studentenpopulatie flink in omvang is gegroeid (uva.nl, 26-10-2010).
36. Toch kunnen sinds 1997 alleen zelfstandige woningen huurtoeslag aanvragen. Hierdoor worden studenten in onzelfstandige kamers uitgesloten van huurtoeslag.
37. Huisjesmelkers spinnen garen bij de bestaande woningnood. Wim Bulten is een typische huisjesmelker met een groot aantal panden in de studentenstad Groningen. De klachten zijn schokkend, variërend van het onveilig weghalen van asbest tot het psychologisch onder druk zetten van studenten en zelfs bedreiging en mishandeling. Zo laat Bulten studentes, die wanhopig op zoek zijn naar een kamer, voor hem strippen, waarbij degene die dit beste doet de kamer krijgt (LSVb en ROOD).
38. Schokkend zijn ook de geluiden dat studenten steeds vaker worden bedreigd en zelfs mishandeld als ze stappen ondernemen richting hun verhuurder.

#### Leegstand

39. Naast de bestaande woningnood is leegstand een groot probleem voor de samenleving.
40. In 2006 stond 5,9% van de woningen in de stad Utrecht leeg (Regioplan kraken en leegstand 2008).
41. In 2008 waren er 40 000 ongebruikte verdiepingen boven winkels in Nederlandse binnensteden

(LSVb).

42. In Nederland staat ongeveer 4,5 miljoen m<sup>2</sup> kantoorruimte leeg, wat 10% van alle verhuurbare vloeroppervlakte inhoudt (Regioplan kraken en leegstand 2008).
43. Dat is 13,3% van de kantoorpanden in Nederland (Nederland compleet: 5).
44. Hiervan stond meer dan 3.1 miljoen m<sup>2</sup> meer dan 3 jaar leeg.
45. En tussen 2008 en 2009 steeg dit nog met 1,3%.
46. In Utrecht en omgeving staat nu 11,2% van de kantoren leeg (DTF Zadelhof 2010: 37).
47. De vier grote steden stellen dat leegstand van kantoren voortvloeiend uit speculatie een groot probleem is (Zie brief van de G4 van 25 juni 2008 (kenmerk DW.2008.0420)).
48. Ook de Raad van State onderkent het probleem van langdurige leegstand van niet-woningen (kantoren, bedrijfs- en winkelruimten) en de noodzaak dit probleem aan te pakken.
49. Zelfs de initiatiefnemers van de nieuwe wet 'kraken en leegstand' (CDA, VVD en CU) stellen dat deze leegstand nadelen heeft: ruimte blijft onbenut terwijl er maatschappelijk gezien kansen liggen (Memorie van toelichting, paragraaf 6, onderdeel "Omvang van de leegstandsproblematiek").
50. Transformatie van deze panden naar nieuwe vormen van gebruik, zoals woon of hotelruimte, blijft in veel gevallen echter uit (Regioplan: 1).
51. Veelal is het argument dat er te hoge kosten mee zijn verbonden.
52. Krakers doen het al tientallen jaren gratis.

#### Kraken

53. Samen met huurders zetten krakers zich in voor het behoud van betaalbare huisvesting.
54. Krakers eisen woonruimte op voor een oververhitte woningmarkt die banken, vastgoedcriminelen en huisjesmelkers bevoordeelt, maar hulpbehoevenden uitbuit.
55. Kraakacties kunnen er toe leiden dat eigenaren daadwerkelijk iets aan leegstand gaan doen. Zo functioneert de kraakbeweging als waakhond van het woonrecht (Witboek kraken).
56. Krakers brengen misstanden aan het licht en helpen met onderzoek naar criminele eigenaren.
57. Leegstaande en uitgesloopte panden worden door krakers weer in gebruik genomen, wat op de plaats van verloedering in een buurt juist nieuwe levendigheid genereert.
58. Kraken heeft een grote invloed gehad op het culturele leven in Nederland. Er zijn bijvoorbeeld nationaal bekende poppodia zoals Paradiso, Tivoli en de Melkweg uit kraakacties ontstaan.
59. Kraken heeft ook een impuls gegeven aan de culturele ontwikkeling van hele stadsgebieden, zoals het NDSM-terrein in Amsterdam. Daarnaast bestaan er in Nederland talloze vrijplaatsen die wellicht wat minder media-aandacht hebben gehad.
60. Er zijn vele voorbeelden van monumenten te noemen die door kraak van sloop zijn gered.
61. Bovendien gebeurt het regelmatig dat de gekraakte gebouwen na de kraak (en eventuele legalisatie) een publieke functie krijgen, iets wat vaak niet het geval zou zijn geweest zonder tussenkomst van de krakers.
62. Uit de verkenning onder de G30 blijkt dan ook dat kraken zelden als een probleem wordt ervaren en zelfs steeds minder voorkomt (Kamerstukken II 2004/05, 29 800 XI, nr.129: 3).
63. De initiatiefnemers van het wetsvoorstel baseren hun stellingname dat krakers verharderen volgens de Raad van State op indirecte gegevens en ruwe schattingen, omdat over de omvang van het kraken geen valide landelijke gegevens bekend zijn. Volgens de toelichting maakt

slechts een kleine groep krakers zich schuldig aan geweldgebruik. (Memorie van toelichting, Algemeen deel, paragraaf 3 onder "Klimaat van verharding onder krakers" en "Omvang van de kraakproblematiek".)

#### Anti-kraak

64. Door kraken onmogelijk te maken verliezen ook kraakwachten hun functie en verliezen vele tienduizenden jongeren hun (tijdelijke) woning.
65. Anti-kraak bureaus staat onder voortdurende kritiek (leegstandzonderzorgen.nl).
66. Zo is een anti-kraak contract op 50 punten strijdig met regulier en tijdelijk huurcontract (de Volkskrant 30-09-2010).
67. Huisvrede wordt niet gerespecteerd. Kinderen, huisdieren, werklozen en zelfs bezoek is niet toegestaan. Het pand mag niet langer dan drie dagen worden verlaten, en het is niet toegestaan om te procederen tegen het anti-kraak bureau of te spreken met de pers. Daarnaast kan het contract door het anti-kraak bureau zonder opgaaf van redenen worden beëindigd, terwijl de niet gespecificeerde gebruikskosten kunnen oplopen tot 200 euro per maand exclusief kosten voor nutsbedrijven.
68. Anti-kraak creëert op deze manier een groep rechteloze bewoners die al aan de onderkant van de woningmarkt bivakkeren.
69. Anti-kraak werkt dan ook uit eigenbelang, en niet om de problematiek op te lossen. Dit doen zij over de rug van rechteloze hulpbehoevenden, veelal zonder enige vorm van medemenselijkheid.
70. Zo hield de politie op donderdag 22 januari 2010 na een 'illegale' ontruiming van een kraakpand aan de Goeseelsstraat drie medewerkers aan van anti-kraakorganisatie Ad Hoc. Volgens een woordvoerder van de krakers reed het personeel met een auto in op een aantal 'sympathisanten' (krakenpost.nl).

#### Wetgeving

71. 'Het wetsvoorstel brengt geen oplossing voor de woningnood, brengt geen effectieve oplossing tegen langdurige leegstand en pakt malafide zaken zoals speculatie en huisjesmelkerij niet aan,' zo schrijft de Raad van Kerken uit Deventer.
72. Volgens ons passen anti-kraakbedrijven hier in de meeste gevallen ook bij, die nu een stok hebben om mee te slaan.
73. De Raad van State raadt de wet kraken en leegstand dan ook af.
74. De Vereniging van Nederlandse gemeenten (VNG) raadt de wet kraken en leegstand af.
75. De vier grote steden (G4) raden de wet kraken en leegstand af.
76. De Raden van Kerken Deventer, Zwolle en Haarlem raden de wet kraken en leegstand af.
77. De Vereniging Nederlandse Woonbond, FNV jong, DWARS, de Landelijke Studenten Vakbond, Karakterpanden en vele andere organisaties raden de wet kraken en leegstand af.
78. Volgens de VNG hebben de gemeenten niet de capaciteiten, kennis of mogelijkheden om leegstandbeheer op zich te nemen.
79. Verschillende gemeenten hebben dan ook al aangegeven de wet niet actief uit te voeren. Toch gaat het OM wel over tot ontruiming. Zo wordt de wet maar half uitgevoerd, en neemt de leegstand toe.
80. Volgens de Raad van State zal de leegstand immers toenemen wanneer gemeenten geen

gebruik maken van het leegstandsinstrumentarium, zoals nu dus het geval al is.

81. Leegstandbeheer door gemeenten is volgens de Raad van State een oneigenlijke taak voor de gemeenten, en zou tevens een passieve opstelling van de eigenaren in de hand kunnen werken.
82. De meeste gemeenten hebben ook al geen zicht op het aantal studenten dat een kamer zoekt en ook nauwelijks beleid op studentenhuisvesting (LSVb).
83. 'Wat betreft de hoogte van de op te leggen boete in de nieuwe kraakwet - maximaal € 7.500 - voor het niet voldoen van de (leegstand) meldplicht door vastgoedeigenaren, rijst de vraag of daarvan ten aanzien van de eigenaren van bedrijfs- en kantoorpanden de verwachte afschrikwekkende werking zal uitgaan en in hoeverre deze met de boete daadwerkelijk worden getroffen' (Advies Raad van State).
84. Ook de G4 twijfelt aan de effectiviteit van de boete.
85. Het kraakverbod is volgens het Advocatenblad dan ook erger dan de kwaal (8 mei 2009: 236).
86. Het wetsvoorstel Kraken en Leegstand is volgens de Raad van Kerken Deventer: "gebaseerd op 'veronderstellingen', 'indirecte gegevens' en 'ruwe schattingen' waarbij tevens 'valide gegevens ontbreken'".
87. En ook: 'Men heeft geen oog voor de mens achter de kraker, het sociale vangnet dat kraken biedt en de vele sociaal-maatschappelijk en culturele initiatieven die voortkomen uit "de kraakbeweging"'.
88. Voordat nieuwe wettelijke instrumenten worden gecreëerd, is het zinvol eerst na te gaan waarom de bestaande niet of nauwelijks worden gehanteerd, aldus het advies van de Raad van State.
89. De voorgaande, al bestaande wetgeving maakte immers een afweging die gericht is op de hele maatschappij, en behartigt niet alleen belangen van vastgoedeigenaren zoals het wetsvoorstel nu doet.
90. Het sociale grondrecht op huisvesting is volgens ons immers een belangrijker recht dan het recht van vastgoedeigenaren om hun panden leeg te laten staan (Hierbij beroepen wij ons op Artikel 11 van het "Internationaal Verdrag inzake Economische, Sociale en Culturele Rechten" (IVESCR), op Artikel 31 van het "Europees Sociaal Handvest" (ESH) en op Artikel 9 van de "Maastricht Guidelines").
91. Verdergaande strafbaarstelling zal, gelet op de kenmerken, maatschappelijke achtergronden en motieven van veel krakers dan ook nauwelijks afschrikkende werking hebben. Dat is nu al te zien aan de recente kraakacties en demonstraties.
92. Bovendien betekent verdergaande strafbaarstelling niet dat het probleem van de ontruiming minder wordt.
93. Daarnaast is het ontruimen van bestaande kraakpanden in strijd met het verbod op terugwerkende kracht van strafbepalingen als bedoeld in artikel 1 Wetboek van Strafrecht. Ook botsen de ontruiming met het huisrecht van de krakers (Advocatenblad: 237).
94. De tot voor kort bestaande praktijk [...] voorziet adequaat in de bescherming van eigenaren tegen kraken (ibid.: 241).
95. Wonen is in Nederland een probleem, maar ook een recht\*. Het huidige disfunctioneren van de Nederlandse woningmarkt wordt door Hoogleraar Conijn gezien als een gevolg van de bemoeienis van de overheid: 'Problemen worden niet opgelost, maar verder vergroot' (Conijn:

5). De 'wet kraken en leegstand' is hier in onze ogen een pijnlijk, maar exemplarisch voorbeeld van. Wij zullen ons hier dan ook blijvend tegen verzetten.

\* **Wonen is een recht: Art. 31 ESH** 'recht op huisvesting': Teneinde de doeltreffende uitoefening te waarborgen van het recht op bescherming tegen armoede en sociale uitsluiting, verbinden de Partijen zich maatregelen te nemen die erop zijn gericht:

1. de toegang tot adequate huisvesting te bevorderen;
2. dak- en thuisloosheid te voorkomen en te verminderen teneinde het geleidelijk uit te bannen;
3. de kosten voor huisvesting binnen het bereik te brengen van een ieder die niet over voldoende middelen beschikt.