



Artikel

Aanpak leegstand

Corporaties pakken leegstand op allerlei manieren aan; van tijdelijk huurovereenkomst tot bruikleenovereenkomst. Vaak komt de leegstand voor bij sloop- en nieuwbouwplannen. Tijdelijke bewoners houden de buurt leefbaar. De leefbaarheid staat dan ook voorop bij de aanpak van leegstand. De Initiatiefwet Kraken en Leegstand, die kraken in alle gevallen strafbaar wil stellen, is voor corporaties eigenlijk overbodig.

In de herfstzon ligt de Waalstraat in de Haagse Rivierenwijk - een prachtwijk - er vrolijk bij. Twee panden in de straat zijn kleurig beschilderd. Maar wie door deze façade heen kijkt, ziet dat de huizen in de straat hun beste tijd lang achter zich hebben.

Achter de fleurige muurschilderingen gaan onbewoonbare woningen schuil, vertelt beheerconsulent Quirine Renleo van Haag Wonen. De woningen in de Waalstraat en de omringende straten gaan dan ook tegen de vlakte. Alleen duurt dat vermoedelijk nog tot 2010. In de tussentijd verlaten steeds meer bewoners met een voorrangsverklaring de buurt tijdelijk of definitief. Dat betekent dat steeds meer panden leeg komen. En dan vormt kraken een risico, zeker met de groeiende groep Oost-Europese migranten in de hofstad die goedkoop onderdak zoekt.

Haag Wonen voorkomt liefst dat krakers zich in de leegkomende woningen nestelen. Want hen weg krijgen kost tijd, energie en geld, met het risico dat de wijkvernieuwing stagneert. Ook de bewonersorganisatie in Rivierenwijk vindt het belangrijk dat kraken wordt voorkomen. Daarom doet de corporatie zaken met antikraakorganisatie The Wolf Leegstandsbeheer. 'Een vruchtbare samenwerking', noemt Quirine Renleo het tevreden. Zij onderstreept dat het bevorderen van een leefbaar klimaat belangrijker is om met antikraak te werken dan het bestrijden van kraken.

Bruikleenbepalingen

De Delftse ouderejaarsstudent John Patrick Peek beheert voor de antikraakorganisatie de woningen in de Rivierenwijk. Uit de lijst van geïnteresseerden selecteert hij de gegadigden. Die krijgen van hem een bruikleencontract van zeven pagina's te ondertekenen. De twee belangrijkste bepalingen zijn: de servicekosten van 150 euro die elke bewoner maandelijks moet betalen, en waarvoor ze - via Haag Wonen - onder meer water, licht en warmte krijgen. En de afspraak dat een bewoner moet vertrekken als dat van hem of haar wordt gevraagd. 'Wij kunnen aan de verplichting voldoen om binnen twee weken een woning leeg op te leveren', zegt Peek.

Interesse voor de tijdelijke huisvesting is er genoeg, vertelt Peek. De meeste bewoners zijn jonge mensen in de laatste fase van hun studie of met hun eerste vaste baan, die het nog wat te vroeg vinden om zich ergens te vestigen. Dat deze antikrakers een andere achtergrond hebben dan de oorspronkelijke bewoners van de Rivierenwijk levert volgens hem weinig problemen op.

'Ik ken veel mensen in de wijk. Oude buurtbewoners hangen ook wel bij mij aan de bel met vragen. We zijn een kleine organisatie met een persoonlijke benadering. Als er dingen niet goed lopen, spreek ik daar de bewoner op aan. Bij wangedrag kan iemand een gele kaart krijgen. Eén keer hebben we iemand de wacht aangezegd.'

Freemly,
mooie
reclame
gr.
marieke

Spookstraten

Alfred Busser, directeur van Haag Wonen Zuidwest, heeft nog weinig ervaring met kraak. Maar hij is er ook niet bang voor. 'Bij reguliere verhuur proberen wij aansluitend te verhuren, al is er altijd sprake van kortdurende frictieleegstand. En bij weinig leegstand is kraken nauwelijks een probleem.'

Dat kan anders liggen bij woningen die op de nominatie staan om te verdwijnen of gerenoveerd te worden. In zuidwest Den Haag slopen en bouwen Haag Wonen en de twee andere Haagse woningcorporaties de komende jaren 8.000 woningen, vertelt Busser. Zorgen dat de leegkomende huizen hier zo lang mogelijk bewoond blijven, is belangrijk om verloedering en het ontstaan van spookstraten met dichtgeplankte woningen te voorkomen. In de te renoveren complexen wonen nog veel mensen.

Busser: 'Vroeger hadden we bij renovatie het beleid leegkomende huizen zo snel mogelijk te slopen. Maar de planontwikkeling kostte vaak meer tijd dan voorzien. Dan zat je met een braakliggende terrein. Ook uit financieel oogpunt was dat geen goede zaak. Daarom hebben we nu, in overeenstemming met de Leegstandswet en na afspraken met de gemeente Den Haag, het beleid om woningen die leegkomen tijdelijk te verhuren.'

Haag Wonen werkt pas sinds begin dit jaar met deze tijdelijke contracten. Vanwege die tijdelijkheid moet de corporatie per complex vooraf een aanvraag doen bij de gemeente. In Zuidwest is dit nu gebeurd voor drie complexen, met een totaal van 560 woningen. Daarvan zijn er tot dusver twintig tijdelijk bewoond. De nieuwe bewoners krijgen als zij weer moeten vertrekken geen verhuisvergoeding en geen urgentie, maar wel sneller toegang tot de woningmarkt. Jongeren, de belangrijkste doelgroep van dit beleid, zijn hiermee geholpen, zegt Busser, en de leefbaarheid van de wijk is ermee gered.

Pragmatisch

Van alle steden heeft Amsterdam wel het meeste met kraken te maken. En als een pand dat langer dan een jaar leegstond eenmaal gekraakt is, is het lastig om zo'n kraker er weer uit te krijgen, bevestigt Hans van Harten, directeur van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties. Toch kan kraken bij hem van oudsher wel op enige sympathie rekenen. De kraakbeweging heeft er, zeker in Amsterdam, voor gezorgd dat de leegstand van gebouwen op de agenda is gekomen. En langdurige, onnodige leegstand is maatschappelijk onaanvaardbaar, benadrukt Van Harten.

Of de 'antikraakwet' voldoende soelaas biedt om leegstand tegen te gaan, vraagt hij zich af. 'Kraken is een inbreuk op het eigendomsrecht, maar als je een kraakverbod invoert, heb je wel andere correctiemogelijkheden nodig om leegstand tegen te gaan. Dan moet je bijvoorbeeld met boetes gaan werken. Dat betekent een extra taak voor de gemeentes. Ik vraag me af of ze op die taak zitten te wachten. Ik ben voor een pragmatische benadering. In plaats van de nieuwe wet zou ik in bepaalde situaties willen bepleiten dat de rechter sneller tot een positieve uitspraak over ontruiming kan komen.'

Van Harten vindt kraken ook niet het grootste probleem voor de Amsterdamse woningcorporaties. 'De leegstand van huurwoningen is beperkt', vertelt hij. 'Op een woning komen hier gemiddeld 140 reacties, in de binnenstad wel 160.' Bij bedrijfspanden komt leegstand veel meer voor.

Monument

Zelfs woningcorporatie De Key, die dit voorjaar in het nieuws was vanwege de kraak en ontruiming door de ME van vier van haar panden in de Oosterparkbuurt, ziet weinig in een kraakverbod. Die geruchtmakende zaak was uitzonderlijk, licht Arthur Millenaar van deze corporatie toe. 'Voor deze panden was al een sloopvergunning afgegeven. Op de valreep is daar bezwaar tegen aangetekend, omdat het om monumenten zou gaan. Daardoor stagneerde de sloop. Op dat moment zijn de

panden gekraakt. Daar hebben wij wel van geleerd dat we tot het allerlaatste moment moeten zorgen dat een pand bewoond is.'

Maar gemiddeld genomen heeft De Key volgens De Millenaar weinig leegstand. 'Dat zou ook raar zijn in zo'n gespannen woningmarkt. Leegstand heeft bijna altijd te maken met renovatie of sloop. Wij proberen woningen die hiervoor op de nominatie staan zoveel mogelijk tijdelijk aan studenten te verhuren. Die zijn mobiel en pakken makkelijk hun boeltje. De leefbaarheid van de buurt weegt daarbij voor ons zwaarder dan het voorkomen van kraken.' Bij bewoning die korter dan zes maanden mag duren, geeft de corporatie de woningen via een antikraakbureau in bruikleen.

De Key werkt inmiddels al zo'n acht jaar met tijdelijke verhuur. Het komt weinig voor dat mensen weigeren hun tijdelijke woning te verlaten, zegt Millenaar. 'Een paar keer in al die jaren. Het verzet van deze bewoners heeft nog nooit tot vertraging van renovatieplannen geleid. We hebben op dit moment zo'n 300 woningen tijdelijk verhuurd en 150 in bruikleen. Een paar jaar geleden waren dat er veel meer. Er zitten eigenlijk weinig haken en ogen aan de tijdelijke verhuur. Strafbaarstelling van kraken maakt voor onze werkwijze dus niets uit. Want wij pakken ook zo de leegstand al aan.'

Omvang leegstand

Met hoeveel leegstand hun corporaties te maken hebben, kunnen de geïnterviewden niet precies zeggen. 'De cijfers die er zijn, geven dagkoersen', zegt Hans van Harten van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties.

Ontwikkelmanager Argo Oskam van Haag Wonen schat dat het om één of enkele procenten van het woningbestand gaat. Op 24.000 woningen is dat nog aardig wat, maar het gaat altijd om tijdelijke leegstand in bijzondere situaties, benadrukt Oskam. Recente, nog voorlopige, gegevens laten zien dat in 2007 landelijk 0,52 procent van de corporatiewoningen in Nederland langer dan 12 maanden leegstond, 0,61 procent tussen 3 en 12 maanden en 0,95 korter dan een maand. (Bron: Enquête Bedrijfstakinformatie 2007, kengetallen van de Nederlandse woningcorporaties, Aedes, verschijnt in december 2008)

Initiatiefwetsvoorstel Kraken en Leegstand

De huidige Leegstandswet verbiedt het kraken van een pand dat korter dan een jaar leegstaat. Krakkers die dit toch doen, zijn in overtreding. De eigenaar kan de rechter op grond van het eigendomsrecht zoals omschreven in het Burgerlijk Wetboek om ontruiming vragen. Een gebouw kraken dat langer dan een jaar leegstaat, is volgens de huidige wetgeving niet strafbaar. Het Wetsvoorstel Kraken en Leegstand wil kraken in alle gevallen strafbaar stellen, en behandelen als een misdrijf in plaats van een overtreding. Krakkers die geweld gebruiken en vernielingen aanrichten kunnen maximaal twee jaar en acht maanden gevangenisstraf krijgen. Gemeenten krijgen de bevoegdheid een leegstandsverordening op te stellen en eigenaren van kantoor-, winkel- en bedrijfspanden te verplichten leegstand bij de gemeente te melden. Binnen drie maanden na melding dient de gemeente dan met de eigenaar in overleg te treden over het gebruik van het leegstaande pand. Het wetsvoorstel van CDA, ChristenUnie en VVD ligt nu ter beoordeling bij de Raad van State.