

Van: Bob de Vilder [<mailto:b.devilder@cameloteurope.com>]

Verzonden: donderdag 14 april 2016 11:57

Aan: Commissie V&J

Onderwerp: RE: Uitnodiging voor het rondetafelgesprek over het evaluatieonderzoek Wet Kraken en leegstand (Kamerstuk 31560-36) op donderdag 21 april 2016 van 10.00 tot 12.00 uur

Hier mijn inbreng op basis van onze ervaring met de Wet Kraken en Leegstand:

De wet stelt: "Kraken is een strafbaar feit". Daarmee wordt heel duidelijk eigendomsrecht boven gratis woonrecht voor krakers geplaatst.

Gemeenten zwakken dit af door het uitgangspunt "Wij ontruimen niet voor leegstand."

- Dit is onwenselijk, omdat daarmee het eigendomsrecht wordt geschaad en er sprake is van willekeur.
- Dit legt opnieuw een plicht bij de eigenaar, terwijl de wet deze juist beschermt
- Gemeentes toetsen de plannen van de eigenaar met de woning voordat wordt besloten om tot ontruiming over te gaan. Dit is ongewenst en willekeurig. Er dient altijd tot ontruiming over te worden gegaan
- Gemeentes kiezen soms ten onrechte voor gedogen van krakers, waar handhaven conform de wet op zijn plaats is.

Opvolgen meldingen kraken door politie

- De reactie van de politie op een kraakmelding is willekeurig en onvoorspelbaar, uitrukken en handhaven gebeurt lang niet altijd direct na een melding, daarmee wordt de eigenaar op achterstand gezet
- De politie is ter plaatse niet altijd goed op de hoogte van de wet en gaat niet altijd over tot handhaven of direct ontruimen, daarmee is de eerste kans op directe ontruiming verspeeld

Particuliere eigenaren meer benadeeld

- Woningcorporaties, overheden en professionele vastgoedbezitters zijn over het algemeen goed bekend met de wet en de jurisprudentie eromheen, zij kiezen voor pro-actief leegstandbeheer door bijvoorbeeld bruikleen of tijdelijke verhuur.
- Particuliere eigenaren met een enkel leeg pand, bijvoorbeeld verkregen door erfenis na overlijden ouders, worden bij kraak benadeeld. Van hen mag niet worden verwacht dat zij de complexe jurisprudentie die op de Wet Kraken en Leegstand is gevolgd kennen, en al helemaal niet dat zij de pech hebben toevallig in een gemeente te wonen die een eigen handhavingsbeleid voert.
- Deze bezitters staan al op de dag van de kraakmelding in hun bezit op achterstand. Hieronder een kort voorbeeld van een gedupeerde uit de praktijk:

Zomer 2015 een vrijstaande woning in Eindhoven, in particulier bezit, is door krakers in één maand tijd veranderd in een bouwval. Graffiti op de muren en deuren, koperen leidingen ontvreemd, kapotte vloertegels, lekkages, de watermeter verwijderd. De krakers hebben hun sporen in elke ruimte achtergelaten. Met een rechtszaak heeft de eigenaar eerst tevergeefs geprobeerd de krakers uit zijn pand te krijgen. Uiteindelijk heeft een ontruimingsteam, samen met de politie en leegstandbeheerder Camelot Europe, de krakers uit het pand gezet en teruggegeven aan de rechtmatige eigenaar. Ondanks de vrij korte periode (enkele weken) dat het pand was bezet, bedraagt de schade tienduizenden euro's. De eigenaar draait zelf op voor de kosten zal moeten opdraaien, want van een kale kip kun je nu eenmaal niet plukken. De krakers zijn gevlogen.

Harry van der Hoorn, eigenaar van de woning: "Ik heb me nooit gerealiseerd dat kraken nog steeds zoveel voorkomt, ondanks dat het bij wet is verboden. Als ik dit had geweten had ik voorzorgsmaatregelen getroffen vanaf het moment dat de woning niet meer bewoond werd. Je kunt je geen voorstelling maken van de schade die krakers aanrichten: ze slopen alles.

Risico eigenaren onverminderd hoog

- De eigenaar is niet verzekerd als zijn pand is gekraakt
- De eigenaar wordt gedwongen kostbare procedures te voeren

- De eigenaar kan zelfs aansprakelijk worden gesteld voor schade die krakers oplopen in het pand, zeker wanneer sprake is van onveilige situaties.
- Het verhalen van schade op krakers blijft verschrikkelijk lastig, ook omdat met regelmaat sprake is van personen die illegaal in ons land verblijven.

In het kort: eigendomsrecht zou altijd zwaarder moeten wegen dan een vermeend gratis woonrecht. Handhaving en ontruiming dienen consequent, direct en overal in Nederland te worden uitgevoerd, van willekeur door lokaal beleid mag geen sprake zijn.

Met vriendelijke groet,

Camelot Vastgoedbeheer BV
Bob de Vilder
Chief Marketing Officer
+31 (0)40 238 0900



T. 088 - 226 35 68 (lokaal tarief)

Kantoor Eindhoven

Noord Brabantlaan 2
Postbus 8770
5605 LT Eindhoven

Kantoor Utrecht

Archimedeslaan 16
3584 BA Utrecht

Kantoor Kerkrade

Erpostraat 1
6461 HW Kerkrade

Kantoor Amsterdam

Zekeringstraat 43
1014 BV Amsterdam

Kantoor Rotterdam

Frobenstraat 21 A
3045 RD Rotterdam

Kantoor Zwolle

Russenweg 8
8041 AL Zwolle



DISCLAIMER: This email is confidential and should not be used by anyone who is not the original intended recipient. If you have received this email in error please inform the sender and delete it from your mailbox or any other storage mechanism. Neither Camelot Beheer BV nor any of its agents accept liability for any statements made which are clearly the sender's own and not expressly made on behalf of Camelot Beheer BV or one of its agents. Please note that neither Camelot Beheer BV nor any of its agents accept any responsibility for viruses that may be contained in this email or its attachments and it is your responsibility to scan the email and attachments (if any). No contracts may be concluded on behalf of Camelot Beheer BV or its agents by means of email communication. Camelot Beheer BV is registered in The Netherlands with registered number 16086731 at the Chambers of Commerce in 's-Hertogenbosch, The Netherlands.