

Vergaderjaar 2011–2012

**31 560**

**Voorstel van wet van de leden Ten Hoopen, Slob en Van der Burg tot wijziging van het Wetboek van Strafrecht, de Leegstandwet, en enige andere wetten in verband met het verder terugdringen van kraken en leegstand (Wet kraken en leegstand)**

**Nr. 34**

**VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG**

Vastgesteld 30 juli 2012

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken heeft op 26 juni 2012 overleg gevoerd met minister Spies van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over:

- **de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 29 maart 2012 over het effect van de Wet kraken en leegstand op leegstandsbeleid in gemeenten (31 560, nr. 33);**
- **de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 25 juni 2012 met de reactie op het onderzoek van de NVM inzake leegstand kantoren (33 000-XII, nr. 135).**

Van dit overleg brengt de commissie bijgaand geredigeerd woordelijk verslag uit.

De voorzitter van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,  
Wolbert

De griffier van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,  
Van der Leeden

**Voorzitter: Ziengs**  
**Griffier: Van der Leeden**

Aanwezig zijn zes leden der Kamer, te weten: De Boer, Lucassen, Monasch, Van Bochove, Dibi en Ziengs,

en minister Spies van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, die vergezeld is van enkele ambtenaren van haar ministerie.

De **voorzitter**. Goedemiddag. Dit algemeen overleg stond oorspronkelijk gepland voor 4 juli 2012, maar is verplaatst naar vandaag, 26 juni 2012. Wij hanteren een spreektijd van vier minuten in de eerste termijn. Ik zal mij soepel opstellen.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Voorzitter. Ik hoop niet dat ik door die korte spreektijd nog sneller ga spreken dan ik gewoonlijk al doe. Ik wil het in mijn termijn hebben over twee zaken, namelijk het leegstandsbeleid en de handhaving bij kraken. Naar aanleiding van de motie-Anker is onderzocht of de leegstandsverordening daadwerkelijk is ingevoerd in allerlei gemeenten waarin wordt gekraakt. Om precies te zijn is in drie gemeenten die verordening ingevoerd. Dat resultaat vind ik wat teleurstellend. Ik vind het raar dat slechts in drie gemeenten de leegstandsverordening is ingevoerd, terwijl 7 miljoen m<sup>2</sup> kantooruimte leeg staat. De leegstandsverordening kan ook uitkomst bieden in gemeenten waar niet wordt gekraakt. De verordening kan aan die gemeenten instrumenten bieden om de leegstand aan te pakken. Het lijkt mij overdreven om een «tweede motie-Anker» in te dienen. Ik meld overigens dat de woordvoerder van de ChristenUnie vandaag helaas niet bij dit debat aanwezig kan zijn. Daarom voer ik vandaag ook namens die partij het woord. Mevrouw Ortega-Martijn en ik roepen gezamenlijk de minister op om te bezien hoe de leegstandsverordening beter onder de aandacht kan worden gebracht. Het invoeren van zo'n verordening kan ook nuttig zijn in gemeenten waar niet wordt gekraakt. Allerlei commissies op landelijk niveau bekijken hoe de leegstand kan worden aangepakt. De leegstandsverordening biedt daarvoor een aantal goede instrumenten.

De heer **Van Bochove** (CDA): Wij spreken over dit onderwerp mede naar aanleiding van het initiatiefwetsvoorstel dat door drie partijen is ingediend. Er ligt nu echter een initiatief van twee indieners voor, terwijl de derde toenmalige indiener nu kennelijk volstrekt is genegeerd. Ik ben benieuwd naar de overwegingen die daarbij een rol hebben gespeeld, nog los van de inhoud van het initiatief.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Hieraan ligt eerlijk gezegd geen overweging ten grondslag. Ik heb dit zelf voorbereid. Ongeveer een uur geleden kreeg ik een mailtje van mevrouw Ortega-Martijn. Daarin schreef zij mij dat zij het op een aantal punten met mij eens was. Zij heeft mij daarbij ook gevraagd om namens haar het woord te voeren. Dat had zij misschien net zo goed aan de heer Van Bochove kunnen vragen. Van enige opzet is hier echter absoluut geen sprake. Ik heb helemaal niemand willen passeren. Er liggen slechts resultaten van een evaluatie voor. Daarover geef ik mijn mening, net zoals de heer Van Bochove dat zal doen. Zijn en mijn mening daarover zullen misschien niet heel veel verschillen.

De **voorzitter**: Naar ik aanneem, is hiermee de vraag van de heer Van Bochove beantwoord.

De heer **Van Bochove** (CDA): Volstrekt niet, voorzitter. Ik neem echter genoeg met dit niet afdoende antwoord.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Ik ben best bereid om het woord ook namens u te voeren mijnheer Van Bochove.

Slechts drie gemeenten hebben dus de leegstandsverordening ingevoerd, terwijl er sprake is van 7 miljoen m<sup>2</sup> leegstaande kantoorruimte. Wat kunnen wij daaraan doen? Hoe kunnen wij dit beter voor het voetlicht brengen? Moeten wij dit misschien zelfs wettelijk faciliteren? Moeten wij de hobbel van het instellen van zo'n verordening door gemeenten er misschien tussenuit halen? Het is maar een idee.

Ik kom op mijn tweede punt, namelijk de handhaving bij kraken. De heer Lucassen heeft er terecht op gewezen dat er twee jaar geleden ook al een procedure gaande was. Ik heb eens onderzocht wat precies wordt verstaan onder het begrip «huisvredebreuk». Als krakers een bewoonde woning kraken, valt het onder het begrip «huisvredebreuk», en kunnen zij onmiddellijk worden uitgezet. Ik vind dat terecht. Als krakers een woning kraken waarin op het moment van het kraken geen mensen wonen, valt dit onder het «huisrecht». Dan mogen de krakers in principe in ieder geval acht weken in de woning blijven wonen. Dit op grond van onder andere het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens. Het OM moet dan een aankondiging doen. Op basis van die aankondiging heeft de kraker het recht om bezwaar en beroep aan te tekenen. Een en ander betekent dat de krakers inderdaad acht weken in het pand kunnen blijven. In die tijd wordt soms niet alleen het pand gekraakt, maar ook het interieur. Ik noem als voorbeeld het voormalige kantoor van Shell in Amsterdam. Dat is gekraakt en gedurende de periode dat het gekraakt was, is het ongeveer helemaal leeggeroofd en leeggejat. Er is inderdaad een richtlijn van het College van procureurs-generaal. Daarin staat dat een kraakpand sneller ontruimd mag worden als er sprake is van vernielingen. Dat gebeurt echter uiteraard altijd pas nadat er sprake is geweest van vernielingen. Wij willen die vernielingen juist voorkomen. Ik heb hierover al wat juridische informatie ingewonnen, maar ik kom er niet helemaal uit. Ik heb een motie hierover klaarliggen, maar ik wil de minister eigenlijk oproepen om te onderzoeken hoe wij onder de termijn van acht weken uit kunnen komen. Hoe kunnen wij in ieder geval regelen dat de krakers gedurende de termijn van bezwaar en beroep niet in het kraakpand kunnen blijven? Uiteraard wil ik niet aan de bevoegdheden van de driehoek komen. De driehoek moet eigen prioriteiten stellen. De fractie van de VVD en die van de ChristenUnie vinden echter dat wij af moeten komen van de termijn van acht weken. Misschien vindt de CDA-fractie dat ook wel; ik kijk hoopvol naar de heer Van Bochove. Wij vinden dat er direct sprake zou moeten kunnen zijn van ontruiming.

De heer **Lucassen** (PVV): Voorzitter. Wij spreken tijdens dit algemeen overleg over de evaluatie van de Wet kraken en leegstand. Het zal tijdens dit AO echter voornamelijk gaan over de aanpak van de leegstand. In het rapport hebben wij eigenlijk heel weinig kunnen lezen over de aanpak van het kraken. Dat is ook logisch, want die aanpak ligt meer op het vlak van het ministerie van Justitie. Daarom voeren wij nu het debat met de minister van Binnenlandse Zaken en is er geen bewindspersoon van het ministerie van Justitie aanwezig.

De titel van de wet blijft uiteraard een beetje misleidend. Met de titel wordt gesuggereerd dat kraken en leegstand onlosmakelijk met elkaar verbonden zouden zijn. Zelfs de initiatiefnemers van die wet gingen daar een beetje van uit. Een strengere aanpak van leegstand verkleint de mogelijkheid om te kraken. Een hardere aanpak van het kraken zou niet mogen leiden tot meer leegstand. De initiatiefnemers noemen kraken en leegstand steeds in één adem. Kraken wordt ook wel genoemd «een oneigenlijk middel voor de bestrijding van leegstand». Mijn collega Helder voert bij de debatten met de bewindslieden van Justitie het woord over kraken. Zij heeft de opvatting van de PVV over kraken helder verwoord. Dat deed zij zelfs tijdens haar maidenspeech. Zij zei: kraken is geen

middel, ook geen oplossing, maar gewoon een misdrijf. Wij zijn blij dat er mede dankzij de PVV nu een kraakverbod tot stand is gekomen. Over de aanpak van het krakerstuig is de PVV ook altijd helder geweest. Mijn fractie wil ontruimen, streng straffen en de krakers zelf laten betalen voor de schade die zij aanrichten. Die schade loopt voor de eigenaren van de gekraakte gebouwen vaak ontzettend in de papieren. Dat ben ik met mevrouw De Boer eens. De schade die krakers aanrichten, moet gewoon op hen worden verhaald. Mijn fractie zegt: gooi krakers in de bak, dan hebben ze toch nog onderdak.

Kraken is geen oplossing voor leegstand of gevolg van leegstand, maar leegstand is wel degelijk een groot probleem. Men schat dat inmiddels bijna 1 op 6 kantoorgebouwen leegstaat. Het gaat om 7 miljoen m<sup>2</sup> leegstaand kantooroppervlak. Dat is enorm. Sommige mensen noemen dit een tikkende tijdbom. Deze enorme vastgoedportefeuille kan op een of andere manier niet worden afgeschreven, maar wordt eigenlijk effectief waardeloos als er niets mee gebeurt. De helft van de gebouwen wordt omschreven als «kansarm». Deze gebouwen hebben geen toekomst en er moet iets anders mee gebeuren. Hoe beoordeelt het kabinet dit risico? Het rapport waarover wij spreken is nogal mager. Er is niet echt een evaluatie van de wet zelf gehouden, maar meer een inventarisatie van de manier waarop gemeenten de nieuwe middelen gebruiken. Ook mijn fractie vindt het teleurstellend dat alleen Amsterdam, Tilburg en Brunssum eigenlijk alle mogelijkheden gebruiken, dus ook de leegstandsverordening. De meeste gemeenten stellen dat ze het liefst alles in overleg doen, maar ze zeggen ook dat ze liever niet optreden tegen het kraken en het belang minder inzien van de dwingende voorschriften om de leegstand aan te pakken. Uiteraard wil ook mijn fractie het liefst dat alles in overleg gebeurt en in samenspraak met de eigenaren. Ik heb uit de brief van de minister begrepen dat er een nieuw convenant wordt afgesloten waardoor de leegstand daadwerkelijk wordt aangepakt. Wij zien graag heel snel de resultaten daarvan. Ik zeg nogmaals dat het rapport waarover wij nu spreken minder over een evaluatie van de wet gaat en minder ingaat op de resultaten van de wet. Het rapport gaat meer over de vraag hoe het instrument wordt ingezet. Mijn fractie vindt het rapport daarom nogal mager. Wij krijgen door het rapport eigenlijk niet meer inzicht in het resultaat dat door de wet is geboekt.

Mijn fractie is van mening dat herbestemming voor veel gebouwen een perfecte oplossing is. Er is gebleken dat zeker 20% van de leegstaande kantoren geschikt is voor omvorming tot woonruimte. Dat betekent dus dat er ongeveer 1,4 miljoen m<sup>2</sup> bebouwing op bewoning staat te wachten. Wij zien graag dat de maatregelen die worden genomen om herbestemming aantrekkelijk te maken, snel worden doorgevoerd. Het afsluiten van een convenant is een mooie eerste stap. In Nederland barsten we echter van de convenanten. Mijn fractie ziet graag zo snel mogelijk resultaten op dit vlak.

De heer **Dibi** (GroenLinks): Voorzitter. Ik vervang mevrouw Voortman, die op dit moment een ander debat moet voeren in de Kamer. Toen ik hoorde dat ik moest spreken over kraken, dacht ik dat wij het vandaag vooral zouden hebben over de verloedering die gepaard gaat met leegstand. Ik stuitte echter bij de voorbereiding op een veel groter probleem dan het kraken. Eigenlijk zouden krakers bijna een cadeautje moeten krijgen voor het feit dat zij ervoor zorgen dat leegstand op de agenda blijft staan. De leegstand vormt namelijk een enorm gevaar voor de Nederlandse economie. De Nederlandsche Bank heeft al twee keer gewaarschuwd voor een defect in de vastgoedmarkt en de gevolgen die dat mogelijk zal hebben voor de stabiliteit van de financiële sector en daarmee voor de economie. Er is sprake van een luchtbel. De Nederlandsche Bank sprak in dit verband zelfs van een «derde crisis», na de bankencrisis en de eurocrisis. Intussen staat maar liefst 14% van alle kantoren in Nederland

leeg. Het gaat daarbij om 7 miljoen m<sup>2</sup>. Van de 48 miljoen m<sup>2</sup> kantooroppervlak in Nederland staat ruim 7 miljoen m<sup>2</sup> in de aanbieding. Men vreest bovendien dat dit percentage binnen vijf jaar zal verdubbelen. Deze leegstaande gebouwen zijn op papier veel waard, maar er kan een moment komen waarop vastgoedbeleggers hun handen ervanaf trekken. Dat zou leiden tot het uiteenspatten van deze luchtbel van neggeld en dat zou kunnen leiden tot een nieuwe crisis. Ik vind het dus best om vandaag te spreken over krakers. Ik hoorde de vorige sprekers er iets over zeggen. De problemen met krakers staan echter in geen verhouding tot de gevaren die leegstand met zich meebrengt voor onze economie.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Ik sta met mijn oren te klapperen. Vindt de heer Dibi echt dat krakers, die interieurs van panden moedwillig helemaal leegroven en vernielen, een cadeautje verdienen? Ik noem als voorbeeld het voormalige kantoor van Shell in Amsterdam. Keurt de heer Dibi werkelijk goed wat daar is gebeurd? Eigenlijk legt hij de bal een beetje bij de vastgoedeigenaren. Die vinden het volgens mij ook niet leuk dat hun panden leegstaan. Wat vindt de heer Dibi verder van de leegstandsverordening, die een instrument is om de leegstand aan te pakken? Ik ben het namelijk eens met de heer Dibi als hij zegt dat wij leegstand zouden moeten kunnen tegengaan.

De heer **Dibi** (GroenLinks): Wat ik van die leegstandsverordening vind, is niet heel erg relevant. Relevanter is wat gemeenten van die verordening vinden. Ik constateer dat drie van de ruim vierhonderd Nederlandse gemeenten iets met de leegstandsverordening doen. Mijn opmerking over een cadeautje voor krakers maakte ik uiteraard met een knipoo, want ik zie de nare kanten van kraken ook wel. Ik zie ook wel dat sommige mensen kraken als een excuus gebruiken om niets te kunnen doen en de verloedering in de hand te werken. Toch is het ook zo dat krakers ervoor zorgen dat een enorm groot maatschappelijk probleem op de agenda blijft staan, namelijk de leegstand, die een enorm gevaar vormt voor de Nederlandse economie. De VVD, de partij van de economie, zou toch ook iets moeten vinden van de luchtbel van leegstaande kantoorpanden? Het geld dat daarvoor in de boeken staat, is misschien geen echt geld. Wat gebeurt er als die luchtbel uiteenspat? Ik verwacht dat ook de VVD daarvoor oplossingen bedenkt. De VVD zou op dit vlak meer moeten doen dan alleen maar het zich populistisch afzetten tegen krakers.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Volgens mij heb ik zojuist een deel van de oplossing aangedragen. Ik constateer met de heer Dibi dat maar drie gemeenten de leegstandsverordening hebben ingevoerd. Ik hoor ook dat een gemeente in het noorden van het land heeft gezegd dat zij «die rechtse antikraakwet» niet gaat uitvoeren. Daarmee doet zo'n gemeente ook niets met de verordening. De nadruk bij deze wet ligt daardoor op de bestrijding van het kraken. Dat leidt er misschien toe dat ook de leegstandsverordening minder populair is. Misschien moeten wij het bestrijden van het kraken en het bestrijden van de leegstand daarom uit elkaar durven trekken; ik doe maar een suggestie. Ik verwacht dat de heer Dibi mij daarbij steunt.

De heer **Dibi** (GroenLinks): Ik sta open voor iedereen die oplossingen aandraagt voor dit probleem. Mevrouw De Boer had het zojuist over de vastgoedeigenaren. Die zijn volgens mij onderdeel van het probleem. Ook gemeenten zijn dat. Zij zetten alles op alles om investeerders bij zich te houden. Daarvoor verlagen zij de prijzen en bouwen zij nieuwe kantoren terwijl er veel kantoren leegstaan. Als mevrouw De Boer daarvoor oplossingen aandraagt, dan sta ik daarvoor zeker open. Ik zeg nogmaals dat de leegstand van kantoren volgens mij een veel groter probleem vormt dan de paar hanenkammen die niet willen werken en ergens in een

of ander gebouw bier zitten te drinken. O, nu zet ik wel een erg clichématig beeld neer.

De **voorzitter**: De heer Lucassen heeft geen hanenkam, maar wel een vraag voor de heer Dibi.

De heer **Lucassen** (PVV): Ja, voorzitter, gelukkig heb ik geen hanenkam. Ook ik schrik ervan dat de heer Dibi stelt dat krakers een maatschappelijk probleem oplossen. Als ik krakers op tv zie, lopen ze molotovcocktails te gooien naar de politie. Krakers slopen interieurs van gebouwen. Blijft de fractie van GroenLinks van mening dat kraken een soort recht is? Vindt die fractie nog steeds dat iedereen die geen woning heeft, een breekijzer mag pakken om zich het bezit van een ander toe te eigenen?

De heer **Dibi** (GroenLinks): De fractie van GroenLinks blijft inderdaad tegenstander van de Wet kraken en leegstand omdat daarmee geen oplossing voor het werkelijke probleem, namelijk de leegstand, wordt gevonden. De wet is echter nu eenmaal ingevoerd. Volgens mij is het nu nog te vroeg om de werking van de wet te evalueren. De wet is immers nog maar een jaar geleden ingevoerd. Ik zeg niet dat krakers per se een probleem oplossen. Ik zeg wel dat zij een probleem agenderen. In Amsterdam hebben veel gebouwen een herbestemming gekregen doordat zij ooit zijn gekraakt. Ik noem als voorbeeld Pakhuis de Zwijger. Daar vinden nu heel veel activiteiten plaats en worden veel ondernemers gehuisvest. Die herbestemming zou misschien niet gevonden zijn als er niet een groep mensen was geweest die had gezegd: dit is onze stad, de stad is van haar inwoners. Als gebouwen tig jaar leegstaan en eigenaren er niets mee doen, terwijl mensen snakken naar een woning, dan is er toch een probleem? Dat moet de PVV toch ook zien? Ook Henk en Ingrid willen voor weinig geld een huis kunnen kopen. Zij zien alleen maar dure woningen te koop staan en kantoorpanden leegstaan. Dat kan een lid van de Tweede Kamer toch niet uitleggen?

De heer **Lucassen** (PVV): Henk en Ingrid willen in ieder geval ook niet hoeven te constateren dat, als zij een tijdje weg zijn geweest, hun eigen huis is gekraakt terwijl het helemaal niet leeg heeft gestaan. Henk en Ingrid willen ook geen last hebben van een kraakpand naast hun huis, waardoor hun huis veel minder waard wordt. De heer Dibi en de fractie van GroenLinks schetsen een rooskleurig beeld over het kraken. Dat beeld strookt niet met de werkelijkheid. Als we op tv beelden zien van ontruimingen, dan zien we keihard geweld van mannen met bivakmutsen die molotovcocktails gooien. Dat is geen oplossing voor een maatschappelijk probleem, maar dat is gewoon terreur.

De heer **Dibi** (GroenLinks): Die kant van het kraken zie ik natuurlijk ook. Ik wijs erop dat GroenLinks in Amsterdam in het college zit. Als in Amsterdam krakers de boel verstieren, wordt het kraakpand gewoon ontruimd. Wij moeten de wet handhaven. Mensen die misbruik maken van de wet, moeten wij oppakken. Daarover hebben wij geen verschil van mening. Ik vraag mij wel af of daarmee de discussie niet wordt afgeleid van een veel groter probleem, namelijk de leegstand. Daarover wil ik het hebben. Ik heb daarover in de inbreng van de heer Lucassen niets gehoord.

De **voorzitter**: De heer Dibi vervolgt zijn betoog.

De heer **Dibi** (GroenLinks): Ik las vandaag op Nu.nl. dat de minister wil werken aan een slooffonds. Dat is de oplossingsrichting waarover mijn fractie het vandaag wil hebben, maar zij is meer gecharmeerd van een verwijderbijdrage dan van een slooffonds. Bij verwijderbijdragen is ook



sprake van een fonds. Investeerdere willen vaak toch nieuwe gebouwen optuigen, omdat dat vaak gewoon goedkoper is dan oude gebouwen saneren. Met nieuwe gebouwen kunnen bedrijven zich bovendien een nieuw imago aanmeten. Nieuwe gebouwen kan men helemaal vormgeven naar de eigen en eigentijdse wensen. Als een investeerder zo'n nieuw gebouwen wil bouwen, moet hij met zo'n verwijderbijdrage bijdragen aan de oplossing voor een leegstaand kantoor van hemzelf. De verwijderbijdragen worden verzameld in een fonds. Het geld uit dat fonds kan worden geïnvesteerd in de transformatie of in de herbestemming van bestaande kantoorgebouwen. Mijn fractie wil dus veel meer inzetten op hergebruik van leegstaande gebouwen.

Er staat ruim 7 miljoen m<sup>2</sup> kantooroppervlak leeg. Dat staat gelijk aan het oppervlak van 150 000 woningen voor studenten, ouderen of starters. Welk percentage van het leegstaande kantooroppervlak is geschikt voor herbestemming? Wie kunnen daaraan allemaal meewerken? Wat vindt de minister verder van het idee van een verwijderbijdrage? Het gaat daarbij dus om een fonds waarin investeerders geld moeten storten als zij een nieuw gebouw willen bouwen terwijl zij in het bezit zijn van een gebouw dat leegstaat.

De leegstaande kantoren zijn bij elkaar op papier enorm veel geld waard en staan voor enorme bedragen ingeboekt, terwijl ze eigenlijk geen waarde hebben. Dit vormt een enorme luchtbel. Die luchtbel vormt een enorm risico voor de Nederlandse economie. Kunnen wij van de minister hierover iets van een analyse verwachten? Wat is de oplossingsrichting waarin zij denkt? Dit is volgens mij niet alleen een zaak van de minister van Binnenlandse Zaken, maar ook van andere ministers. Mijn fractie dringt sterk aan op meer aandacht van het kabinet voor dit probleem. Die aandacht moet het kabinet hieraan geven ondanks de demissionaire status.

De heer **Monasch** (PvdA): Voorzitter. Een van de drie gemeenten die de leegstandsverordening wel heeft ingevoerd, is Amsterdam. Ondanks het politiek gekrakeel kunnen wij met tevredenheid constateren dat de burgemeester van Amsterdam, de heer Van der Laan, deze verordening gewoon keurig uitvoert. Hij doet waarvoor een burgervader is aangesteld, namelijk het handhaven van de wet. De PvdA-fractie in de Tweede Kamer steunt hem daarin volledig.

Wij kunnen lang en breed spreken over kraken. Daarbij worden steeds nogal wat beelden gebruikt die uit een ver verleden lijken te stammen. Veel belangrijker is de leegstand zelf. Met de huidige minister van Binnenlandse Zaken en haar voorganger hebben wij regelmatig gesproken over meer doorzettingsmacht om iets te doen aan de problemen op de woningmarkt. Wij hebben regelmatig gesproken over de vraag hoe wij partijen bij elkaar kunnen krijgen. Ik zal een nieuwe oproep daartoe op dit moment maar achterwege laten, want over twee maanden worden er verkiezingen gehouden. Wij weten niet of de minister het huidige beleid zal voortzetten. De signalen waarover ook de heer Dibi deze ochtend heeft gelezen, stemmen ons optimistisch. Het lijkt erop dat er wel iets aan de leegstand gaat gebeuren. Wij vinden echter dat de maatregelen ter bestrijding van de crisis op de woningmarkt, maar ook de maatregelen ter bestrijding van de leegstand van kantoren, opvallend traag worden genomen. Ik vraag mij ook nu weer af of de minister niet overbelast is. Zij heeft een immens grote portefeuille. Daardoor komt zij er volgens mij gewoon niet aan toe om de grote problemen op de woningmarkt voortvarend aan te pakken. De leegstand van kantoren is een van de problemen op de woningmarkt die zou moeten worden aangepakt. Dit is een van de laatste keren voor de verkiezingen dat wij de minister spreken. Misschien is het goed als zij vandaag eens haar opvatting geeft over de omvang van haar portefeuille. Vindt zij dat de volgende minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties – misschien is zij dat zelf

wel – weer zo'n brede portefeuille moet krijgen? Vindt zij dat daarmee het probleem van de vastzittende woningmarkt gediend zal zijn? Wij hebben bij de leegstand te maken met veel partijen. Ook woningbouwcorporaties spelen daarbij een rol. Zij staan niet zelden op het punt om woningen te slopen. Op dit moment worden de plannen om woningen te slopen echter vaak heroverwogen. Vaak houdt men de intentie om woningen te slopen en worden woningen ook daadwerkelijk ontruimd, maar blijkt daarna dat er bij nader inzien toch niet voldoende geld beschikbaar is. Dat leidt er vaak toe dat woningen veel langer leeg blijven staan dan de bedoeling was. Dat leidt tot verval. Bewoners hebben hun woning moeten verlaten, maar zien dat er daarna niets mee gebeurt omdat sloopplannen niet doorgaan wegens geldgebrek. Dat probleem doet zich in verscheidene gemeenten voor. Kan de minister de Kamer schetsen in welke mate dit probleem zich voordoet? Kan zij ons daarin enig inzicht verschaffen?

Het rapport waarover wij spreken, is niet erg opzienbarend. Mijn collega's hebben dat ook al gezegd. Wel valt mij het volgende op. Veel partijen hebben vaak de mond vol over het verkleinen van de administratieve lastendruk. Zij zeggen dat zij vinden dat administratieve lasten niet onnodig moeten worden verhoogd en dat er geen regels moeten worden opgesteld die niet echt nodig zijn. Er is nu een keurige wet aangenomen. Volgens die wet hebben lokale overheden de vrijheid om zelf een invulling aan deze regels te geven. Juist de partijen die vaak de mond vol hebben over het niet onnodig verhogen van de administratieve lastendruk, pleiten nu voor het opstellen van extra verordeningen, terwijl dat helemaal niet nodig is. De meeste van de 41 gemeenten hebben gesteld dat er geen extra regels nodig zijn. Men zegt ons: dank voor de wet, want die leidt tot extra aandacht voor dit probleem, maar ook tot een beetje verhoging van de administratieve lastendruk. Wat vindt de minister van deze vraag om extra verordeningen? Vindt zij dat gemeenten moeten worden verplicht om dit allemaal in te voeren? Of is zij met de PvdA-fractie van mening dat dit tot de lokale autonomie behoort? Vindt zij met de PvdA-fractie dat gemeenten prima in staat zijn om te beoordelen wanneer het nodig is om regels door te voeren en wanneer het niet nodig is om de administratieve lastendruk te vergroten? Vindt zij met de PvdA-fractie dat gemeenten niet verplicht moeten worden om regels op te stellen terwijl zij daaraan geen behoefte hebben?

Mevrouw **De Boer** (VVD): Is de heer Monasch met mij van mening dat de leegstandsverordening instrumenten biedt aan gemeenten om iets te doen aan de leegstand? Ik hoor dat de heer Monasch het geweldig vindt dat de gemeente Amsterdam de verordening heeft ingevoerd en dat burgemeester Van der Laan die verordening keurig uitvoert. Dat doet de burgemeester niet voor niets. Er worden allerlei taskforces in het leven geroepen, maar de leegstandsverordening biedt al concrete instrumenten voor de aanpak van de leegstand.

De heer **Monasch** (PvdA): Volgens mij hebben mevrouw De Boer en ik dezelfde intentie op dit vlak. Mijn probleem is echter meer in het algemeen dat er van alles ligt, maar dat er niet wordt doorgepakt. Zonder partijpolitieke bijbedoelingen zeg ik: ik wacht op het moment waarop wij eindelijk eens kunnen doorpakken. Mevrouw De Boer wijst er terecht op dat er al veel voorstellen zijn gedaan en veel mogelijkheden zijn. Laten wij nu eens doorpakken. Ik ben optimistisch van aard, maar ik betwijfel of het voor het zomerreces nog van doorpakken komt. Er ligt een enorme opgave op dit vlak voor het kabinet dat na 12 september zal aantreden. Men moet hiermee nodig aan de slag gaan. Als kan worden aangetoond dat het daarbij nodig is dat gemeenten worden opgeroepen om op dit vlak actiever te worden, dan zal mevrouw De Boer mij aan haar zijde vinden om de gemeenten daartoe op te roepen.



Mevrouw **De Boer** (VVD): Het zijn inderdaad de gemeenten die dit probleem moeten aanpakken. Het lijkt mij onbegonnen werk om vanaf landelijk niveau de leegstand van kantoren in het hele land te monitoren. De leegstandsverordening geeft de gemeenten hiervoor handvatten. De VVD is niet de partij van de regels, dus ik voel er weinig voor om bovenop de bestaande regels nog weer nieuwe te stapelen. De VVD is wel de partij van de handhaving als dingen misgaan. Ik hoor geen concrete voorstellen van de heer Monasch. Hoe wil hij dit aanpakken?

De heer **Monasch** (PvdA): Mevrouw De Boer heeft mij goed begrepen. Ik heb inderdaad geen nieuwe voorstellen gedaan. Ik stel ook niet voor om nog meer regels op te stellen. Er zijn voldoende instrumenten beschikbaar. Ik pleit er alleen maar voor dat bestuurders doorpakken. Als gemeenten bij het omkatten van kantoorpanden problemen hebben met de landelijke wet- of regelgeving, dan horen wij dat graag. Als er inderdaad zulke problemen zijn, dan moeten wij die hier, op rijksniveau, oplossen. Ik wil helemaal niet meer regels. Als er belemmeringen zijn, halen wij ze weg. Na de verkiezingen staan wij echter met elkaar echt voor de opgave om door te pakken. Ik hoop dat partijen elkaar op dat punt zullen kunnen vinden.

De heer **Lucassen** (PVV): Ik hoorde van de heer Monasch dat hij zich nogal wat zorgen maakt over de belasting van de minister en de omvang van haar portefeuille. De minister heeft het volgens hem erg druk. Naar ik aanneem, doet het de minister goed dat de heer Monasch zo begaan is met haar welbevinden. Naar ik aanneem zal de minister, als zij na de verkiezingen weer minister van BZK wordt, niet vragen om een kleinere portefeuille. Pleit de heer Monasch voor een aparte minister voor wonen? Die hadden wij eerder ook al.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik wil daarover best de discussie aangaan. Wij willen allemaal minder politieke drukte, maar tegelijkertijd moeten wij iedereen ook voldoende tijd gunnen om het werk goed te kunnen doen. Ik wil echter best ter discussie stellen of woningmarktbeleid wellicht beter had kunnen worden belegd bij bijvoorbeeld de staatssecretaris van Infrastructuur en Milieu. Die heeft immers een vrij kleine portefeuille. Wellicht had aan dit onderwerp op die manier meer tijd kunnen worden besteed en had men daardoor voortvarender kunnen optreden. Ik hoor graag wat de minister hiervan vindt. Ik heb er zelf nog geen definitief oordeel over. Dit onderwerp is overnachts tijdens een kabinetsformatie op deze manier ondergebracht. Ik vind dat wij moeten bekijken of wij daarover tevreden zijn. Is dit goed bevallen? De minister zal daarover ook iets vinden. Past dit misschien toch beter bij een staatssecretaris, zoals in het verleden? Er is toevallig ook nog een staatssecretaris die het volgens mijn fractie veel minder druk heeft dan de minister van BZK. Misschien had dit onderwerp beter bij hem belegd kunnen worden, ook gelet op de relatie met de bouwconomie.

De **voorzitter**: Dat is duidelijk. Het woord is aan de heer Van Bochove van de CDA-fractie.

De heer **Van Bochove** (CDA): Voorzitter. Ik stel vast dat de initiatiefwet werkt. Dat blijkt uit de resultaten van het onderzoek. De werking is weliswaar bescheiden, maar gemeenten hebben in ieder geval de afweging gemaakt of zij de initiatiefwet in de eigen gemeente zouden toepassen of niet. Antwoorden op eerder door mij gestelde vragen over het gebruiken of, beter, over het niet gebruiken van de wet in de provincie Gelderland, zijn kennelijk gebaseerd op de eerste uitkomsten van het onderzoek waarvan wij de resultaten nu voor ons hebben liggen. Wij kunnen vaststellen dat de wet door enkele gemeenten wordt gebruikt. Een

groot aantal gemeenten heeft gemeld zich wel degelijk te hebben gebogen over de vraag of deze wet voor de desbetreffende gemeente een bruikbaar instrument zou kunnen zijn. Ik vind het belangrijk dat die afweging door gemeenten is gemaakt. Juist de gemeente is het bestuurlijk niveau waar die afweging gemaakt hoort te worden. De wet moet nog worden geëvalueerd, evenals de Amsterdamse aanpak. Pas over vijf jaar, als de resultaten van die evaluatie beschikbaar zijn, kunnen we echt conclusies trekken. Dan zal blijken of de huidige economische omstandigheden leiden tot een ander gebruik van de wet. Aan de agenda van dit algemeen overleg is toegevoegd de reactie op het onderzoek van de NVM inzake leegstand van kantoren. Het probleem met leegstaande kantoren speelt al tien jaar. Een van de eerste debatten die ik tien jaar geleden in de Kamer voerde, ging ook al over dat probleem van leegstaande kantoren. Volgens mij is er al wel het een en ander aan gedaan. Het Bouwbesluit maakt het mogelijk dat leegstaande kantoren niet worden opgeknapt op basis van de huidige, moderne eisen, maar op basis van eisen die golden toen het gebouw werd gebouwd. Daarmee is een forse stap gezet en daardoor kunnen kantoorgebouwen makkelijker geschikt worden gemaakt voor huisvesting. De minister schrijft in haar brief over het onderzoek van de NVM dat er nu ook sprake is van een Convenant aanpak leegstand kantoren. Marktpartijen gaan zich over dit vraagstuk buigen. Uiteraard ligt er ook een verantwoordelijkheid voor gemeenten. Zij moeten inventariseren wat men met lege kantoren moet doen.

Het genoemde convenant zal 27 juni worden getekend. Ik begrijp dat er in dat convenant ook sprake is van een herstructureringsfonds. Geld uit dat fonds zou op regionaal niveau kunnen worden gebruikt voor sloop en herstructurering van kantoren. Ook dat is een goede ontwikkeling, want daardoor wordt het mogelijk om kantoren waarvoor helemaal geen bestemming meer kan worden gevonden, uit de markt te halen. Voor zover ik weet, wordt dit voorstel ook gesteund door de VNG en het IPO. Dat betekent dat er een breed draagvlak is voor de aanpak van de problemen op de kantorenmarkt. Dat is ook nodig, want de Nederlandsche Bank en anderen hebben niet voor niets gewaarschuwd voor de risico's. Enige weken geleden las ik echter ook een krantenbericht waarin de AFM stelt dat wij moeten oppassen met het uit de markt nemen van kantoren. Dat zou namelijk enorm prijsopdrijvend werken. Ik heb het artikel op internet teruggezocht, maar kon het zo gauw niet vinden. Ik vind dat een wel heel interessante ontwikkeling. Ik hoor graag wat de minister vindt van deze twee totaal tegengestelde berichten. Moeten we slopen, herbesteden en daarvoor gelden verzamelen? Vraagt de leegstand van kantoren om een oplossing? Of moeten wij juist niet slopen, omdat dat zou leiden tot een geweldige prijsopdrijving?

**De voorzitter:** Het woord is aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

**Minister Spies:** Voorzitter. Ik dank de leden voor de inbreng in de eerste termijn. Ik wil eerst een paar algemene opmerkingen maken, om daarna de vragen van de leden zo goed mogelijk te beantwoorden. Ik kom eerst op de leegstand van woningen. Daarmee hebben wij gelukkig nog relatief weinig te maken. Leegstand van woningen doet zich op dit moment vooral voor in krimpgebieden. Op dit vlak wordt door diverse gemeentebesturen stevig geacteerd, vaak in regionaal verband. In Noordoost-Groningen zijn inmiddels behoorlijk wat woningen gesloopt en nieuw gebouwd. Ik vind dat daar echt een prestatie van formaat is geleverd. Ook in de Randstad komt dit voor. De wethouder van Vlaardingen is er bijvoorbeeld in geslaagd om samen met een woningbouwcorporatie 7 000 woningen te laten slopen en een even groot aantal woningen in de sociale sector terug te bouwen. Dat is gebeurd in tijden

waarin de economische crisis zeker al haar sporen trok. Ik vind ook dit een heel belangrijke prestatie.

Uiteraard worden grootschalige sloopprogramma's op dit moment nogal eens getemporiseerd, zeker in de grote steden. De vraag wordt dan gesteld of grootschalig onderhoud en renovatie wellicht eerder tot resultaten zal leiden dan de sloop die aanvankelijk werd voorzien. Het gaat daarbij echter steeds om afwegingen die op lokaal of regionaal niveau moeten worden gemaakt, al dan niet op bestaande regionale woonvisies. Die woonvisies worden in steeds meer regio's opgesteld.

Wat doet het Rijk op het vlak van woningbouw? Ik heb eerder al aangekondigd dat wij de Leegstandwet op een aantal punten willen aanpassen. Wij willen het bijvoorbeeld voor mensen met dubbele woonlasten mogelijk maken om één van beide woningen langer, sneller en gemakkelijker te verhuren. Dit geldt dus voor mensen die hun huis te koop hebben staan, al een nieuw huis hebben gekocht en tijdelijk met dubbele woonlasten worden geconfronteerd. Ik hoop dat wetsvoorstel zelfs nog als demissionair minister in te kunnen dienen. Dat lukt alleen als de formatie niet al te snel zal lukken. Ik hoop dat wetsvoorstel op korte termijn voor advies aan de Raad van State voor te kunnen leggen.

Bij de uitvoering van de motie-Anker gaat het vooral over leegstand van niet-woningen, dus van kantoren, winkels en bedrijfspanden. Uitvoering gevend aan de motie-Anker hebben wij er bewust op gelet in welke gemeenten het leegstandsvraagstuk actueel is. In die gemeenten hebben wij geïnventariseerd of men zich van het vraagstuk bewust is en of er beleid voor is. Het gaat mij daarbij niet om de vraag welk instrument een gemeente uiteindelijk kiest. Het gaat mij er alleen maar om of gemeenten proberen om effectief de leegstand aan te pakken. Nu wordt gezegd dat er sprake is van een mager resultaat omdat «maar» drie gemeenten een leegstandsverordening hebben vastgesteld. Ik vind dat men daarmee te kort door de bocht gaat. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt namelijk ook dat gemeenten zich in toenemende mate bewust zijn van het vraagstuk dat op hen afkomt. Gemeenten blijken beleid te formuleren om tot een aanpak te komen. Men komt in actie. Dat hoeft voor mij niet per se te gebeuren in de vorm van het schrijven van een leegstandsverordening. Met zo'n verordening alleen wordt de leegstand buiten nog niet aangepakt.

Het kabinet probeert de leegstand van kantoren nadrukkelijk onder de aandacht te brengen. We hebben op rijksniveau met een groot aantal marktpartijen en andere overheden een indringende discussie gevoerd onder de bezielende leiding van de minister van Infrastructuur en Milieu. Morgen zal inderdaad door haar namens het kabinet een convenant worden ondertekend. In dat convenant formuleert het Rijk met marktpartijen en andere overheden een aanpak van leegstand van kantoren. Een onderdeel van dat convenant zijn regionale fondsen. Ik zal over dit convenant niet al te veel tipjes van de sluier oplichten, want ik kan nog niet de hele inhoud van het convenant met de Kamer delen. Dit convenant vormt echter wel een heel belangrijke stap die wordt gezet. Overigens kan de Kamer zelf ook een erg belangrijke bijdrage leveren aan het succes van dit convenant. Om tot herbesteding en een meer kostendekkende exploitatie te kunnen komen, is het namelijk absoluut noodzakelijk dat het mogelijk wordt dat een gebouw langer een tijdelijke bestemming krijgt. In het Bouwbesluit, waarnaar de heer Van Bochove verwees, hebben wij daartoe per 1 april jl. een aanzet gegeven. Daarin worden namelijk voor tijdelijke bestemming de eisen versoepeld op bijvoorbeeld het vlak van sanitair en de hoogte van de ruimte. Op die manier wordt het eerder mogelijk om huisvesting voor studenten of MOE-landers in vrijstaande kantoorpanden te realiseren. Daar hoort echter ook bij dat de tijdelijke bestemming van vijf naar tien jaar wordt opgetrokken. Dat is een van de elementen die in het voorstel tot het permanent maken van de Crisis- en herstelwet zijn opgenomen. Dat voorstel is gisteravond in de Kamer

besproken. Ik pleit ervoor dat de fracties ook dat punt uitdrukkelijk laten meewegen bij hun standpuntbepaling over het voorstel voor het permanent maken van de Crisis- en herstelwet. Dit is namelijk een instrument dat veel gemeenten, ontwikkelaars, eigenaars van bedrijfspanden en eigenaars van kantoorpanden echt nodig hebben om tot de tijdelijke herbestemming te kunnen komen. Alleen op die manier kunnen wij komen tot een begin van een aanpak van de 7 miljoen m<sup>2</sup> leegstaande kantoorruimte. Ik gebruik dus deze gelegenheid om hiervoor heel nadrukkelijk de aandacht van de Kamer te vragen. Dit is heel belangrijk voor het mogelijk maken van een transformatie van de kantoorvoorraad. Op dit vlak ligt overigens ook een heel belangrijke verantwoordelijkheid bij de decentrale overheden, zeker op het punt van de planologie. Ik zie dat provincies in overleg met gemeenten bezig zijn met het verminderen van plancapaciteit. Ook proberen zij op regionaal niveau tot afspraken te komen over het afschrijven, slopen of uit de markt nemen van kantoorruimte. Volgens mij is een aanpak op regionaal niveau te verkiezen boven een aanpak op nationaal niveau. Immers, in de omgeving Amsterdam zijn hiervoor echt andere partijen aan tafel nodig dan in bijvoorbeeld de omgeving Haaglanden. In een regio waar leegstand eigenlijk nog niet of nauwelijks aan de orde is, is weer een heel andere aanpak nodig. Wij kunnen op nationaal niveau behulpzaam zijn, door bijvoorbeeld de verruiming toe te staan van vijf naar tien jaar voor de tijdelijke herbestemming, maar wij moeten vooral regionale overheden in staat stellen om op decentraal niveau de aanpak uit te rollen.

Ik kom op de vragen die de Kamerleden hebben gesteld. Mevrouw De Boer vindt het huidige leegstandsbeleid teleurstellend. Daarmee ben ik het dus niet eens. Het feit dat een gemeente geen leegstandsverordening heeft, wil niet zeggen dat er geen sprake zou zijn van een voortvarend leegstandsbeleid. Wat op basis van de motie-Anker is gebeurd, kan veel eerder een inventarisatie dan een evaluatie worden genoemd. Op basis van deze inventarisatie kan ik zeggen dat gemeenten hiermee in ieder geval aan de slag zijn gegaan.

Mevrouw De Boer vraagt veel aandacht voor het huisrecht dat krakers zouden hebben. Dat huisrecht zou het onmogelijk maken om krakers stante pede uit een woning of bedrijfspand te zetten als zij zich daar illegaal toegang tot hebben verschaft. Wij moeten ons allemaal aan de wet houden. De Hoge Raad heeft in een arrest bepaald dat krakers huisrecht hebben en dat hun een ontruiming van tevoren moet worden aangekondigd. Op die manier worden zij in de gelegenheid gesteld om een kort geding aan te spannen. Dat zou een voorschrift zijn dat rechtstreeks voortvloeit uit het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens. Met de kortgedingprocedure is meestal ongeveer acht weken gemoeid. Alleen het kort geding moet worden afgewacht. Eventueel hoger beroep hoeft niet te worden afgewacht. De periode van acht weken is bovendien dus alleen van toepassing als de krakers daadwerkelijk gebruikmaken van de mogelijkheid om een kort geding aan te spannen. Bij ongeveer een op de zes ontruiming wordt zo'n kort geding daadwerkelijk aangespannen. Bij ongeveer vijf van de zes ontruiming wordt er dus geen kort geding aangespannen. Dit gebeurt onder andere niet omdat het aanspannen van een kort geding tot gevolg heeft dat krakers zich bekend moeten maken. Zij kunnen na een kort geding dus gemakkelijker worden aangesproken als schade moet worden vergoed. Een en ander leidt ertoe dat de meeste ontruiming binnen zeven dagen kunnen plaatsvinden. Op grond daarvan zou ik niet ogenblikkelijk tegemoet willen komen aan het verzoek van mevrouw De Boer om nog eens te bezien of dit verder kan worden aangetrokken. Het arrest van de Hoge Raad is klip-en-klaar. Er is na de Hoge Raad geen hogere rechter tot wie wij ons kunnen wenden. In de praktijk kunnen ontruiming bovendien in veruit de meeste gevallen binnen zeven dagen plaatsvinden. Dat vind ik adequaat, ook gezien het doel van de Wet kraken en leegstand.

De heer **Lucassen** (PVV): In de uitspraak van het hof wordt verwezen naar het EVRM. De staatssecretaris van Justitie zou daartegen in cassatie gaan. Is dat inderdaad gebeurd en, zo ja, wanneer wordt de uitspraak dan verwacht? Of legt de regering zich neer bij de uitspraak van het hof?

Minister **Spies**: Er is inderdaad sprake van een uitspraak van het hof. Daartegen is inderdaad in cassatie gegaan, namelijk bij de Hoge Raad. Wij spreken nu dus over het arrest van de Hoge Raad. Hoger hebben wij in Nederland niet. Na de Hoge Raad houdt het echt op.

Tegen de heer Lucassen zeg ik dat de Wet kraken en leegstand voorziet in een evaluatie in 2014. Waarover wij nu spreken, is dus niet meer dan een eerste inventarisatie die is gehouden naar aanleiding van een voorstel van de Kamer.

Iedereen is het erover eens dat leegstand een groot probleem is. De heer Dibi wijst op de gevaren voor de economie. Anderen wijzen juist op de gevolgen voor de leefbaarheid. Wij zijn het er allemaal over eens dat leegstand absoluut ongewenst is. De eigenaar van een gebouw, een bedrijfspand, een kantoor of een woning is echter de eerste probleemhebber. Wij proberen de leegstand dus echt op tal van fronten te bestrijden, ook met een wettelijk instrumentarium op nationaal niveau. Ondanks de druk op de agenda lukt het ons om een aantal voorstellen op dat vlak te doen. Ik hoop dat de Kamer die voorstellen kracht van wet zal geven. Ik heb ook al een aantal punten genoemd uit het convenant dat morgen zal worden getekend.

De heer Van Bochove had het over de AFM. Kan het zijn dat hij doelt op een uitspraak van de NMa en niet op een uitspraak van de AFM? Ik zie hem knikken. De NMa is geconsulteerd bij het tot stand brengen van het convenant. De NMa zou namelijk problemen hebben met een van de doelstellingen, namelijk het creëren van schaarste. Dat zou volgens de NMa de concurrentie tegengaan, prijsopdrijvende effecten hebben et centra. Uitdrukkelijk is in het convenant als doel geformuleerd het zorgvuldig slopen en herbestemmen van gebouwen, het tegengaan van verloedering en het bevorderen van gebiedsontwikkeling. Op basis van de consultatie zijn wij met de NMa tot een vergelijk gekomen. Ik meen dus niet dat wij hemelsbreed tegenover elkaar staan, in ieder geval niet meer.

De heer **Dibi** (GroenLinks): Ik wil nog even terugkomen op de gevaren van de luchtbel voor de economie. De minister zegt dat de eigenaren de eerst aangewezenen zijn om iets aan de situatie te doen. Ik kan mij voorstellen dat hierbij inmiddels ook een algemeen belang in het geding is dat veel groter is dan het individuele belang van een eigenaar, een woningzoekende, een gemeente of wie dan ook. Is de minister het met mij eens als ik zeg dat dit inmiddels gaat om iets veel groters wat boven het individuele belang uitstijgt? Is zij het met mij eens dat juist daarom de rijksoverheid hieraan meer zou moeten doen dan nu?

Minister **Spies**: Uiteraard bestrijd ik dat wij meer zouden moeten doen dan wij nu doen. Wij nemen immers onze verantwoordelijkheid door met voorstellen te komen om de Leegstandwet te wijzigen. Ik heb verder al genoemd dat wij in het kader van het Bouwbesluit mogelijkheden hebben verruimd en dat wij in het kader van de Crisis- en herstelwet de tijdelijke herbesteding van vijf jaar naar tien jaar optrekken. Ook wordt morgen een convenant ondertekend. In het kader van dat convenant wordt uitdrukkelijk nagedacht over de verdere vormgeving van fondsen op regionaal niveau die gevuld worden met private middelen. Over zulke fondsen heeft de heer Dibi een vraag gesteld. De suggestie om dit een verwijderbijdrage te noemen, is een van de suggesties die misschien bij de verdere uitwerking van het convenant een plek kunnen krijgen. Wij willen echter uitdrukkelijk dat zo'n fonds met private middelen wordt gevuld. Er zullen namelijk, hoe dan ook, uiteindelijk partijen zijn die hun

verlies moeten nemen. Gemeenten zullen in hun ontwikkelingsopgaven verliezen op de grondexploitatie moeten afboeken. Private partijen zullen op een gegeven moment een verlies moeten inboeken voor de afschrijving van een grote hoeveelheid vierkante meters kantooroppervlak. Die kantoren heeft men op dit moment nog voor een bepaalde waarde in de boeken staan. Ik vrees overigens dat dit probleem in de komende jaren eerder groter dan kleiner wordt. Wij hebben het bijvoorbeeld nog niet of nauwelijks gehad over de ontwikkelingen in de detailhandel. Nog afgezien van de crisis zal zich in de detailhandel sowieso een groeiende leegstand voordoen, alleen al doordat het consumentengedrag fundamenteel aan het veranderen is. Dat heeft effect op het aantal vierkante meters winkelruimte waaraan behoefte is.

De heer **Dibi** (GroenLinks): Juist. De leegstand is in de afgelopen jaren toegenomen, niet afgenomen. Men voorspelt dat over vijf jaar 20% van al deze gebouwen leeg zal staan. Daarom is meer gevoel van urgentie nodig. Alleen aan een fonds werken, is niet genoeg.

Minister **Spies**: Kennelijk wil de heer Dibi niet horen wat ik zeg. Ik zei zojuist dat wij op nationaal niveau bezig zijn op het punt van de Leegstandwet, het Bouwbesluit en de Crisis- en herstelwet. Er is dus heel veel gevoel van urgentie. Wij zijn op nationaal niveau hard aan het werk om ervoor te zorgen dat op regionaal niveau oplossingen gevonden kunnen worden en de leegstand kan worden aangepakt. Aanvullend is er bijvoorbeeld ook nog de afspraak om 65 000 extra studentenwoningen te realiseren. Met een groot aantal gemeenten, woningbouwcorporaties en de uitzendbranche is een convenant getekend voor de huisvesting van MOE-landers. Dit zijn allemaal urgente vraagstukken. Wij kunnen deze dossiers aan elkaar koppelen. Het is daarvoor echter wel noodzakelijk dat wij in staat worden gesteld om de wettelijke mogelijkheden te creëren voor het aanpakken van de leegstand. Ik wijs in dit verband toch nog maar even op de noodzaak van het permanent maken van de Crisis- en herstelwet. Dat is in dit verband van echt cruciaal belang. Op die manier kan het Rijk effectieve instrumenten aanreiken die op lokaal en regionaal niveau kunnen worden gebruikt. Een tijdelijke herbestemming van een kantoor voor bijvoorbeeld het huisvesten van studenten, starters of MOE-landers is immers nooit exploitabel te maken als de aanpassingen die daarvoor nodig zijn niet voor bijvoorbeeld tien jaar kunnen worden aangebracht. Wij hebben ook te maken met dat soort wetmatigheden. Tegen de heer Dibi zeg ik dat wij dus wel degelijk ook inzetten op hergebruik. Ik heb in de praktijk al een aantal heel goede voorbeelden daarvan gezien. Daarbij zijn leegstaande kantoorpanden omgevormd tot woningen voor starters, tot een hotel voor arbeidsmigranten enzovoorts. Wij moeten overigens de mogelijkheden om kantoorpanden tot woningen om te vormen niet overschatten. Op basis van verschillende onderzoeken lijken wij te kunnen zeggen dat 20% van de leegstaande kantoren tijdelijk bruikbaar is voor wonen. De aanpak van het leegstandsprobleem zal dus altijd een mix moeten zijn. Zowel slopen als herbestemmen voor huisvesting als nieuwe voorzieningen spelen daarbij een rol. De Rijksgebouwendienst heeft bijvoorbeeld het CBS-pand in Heerlen afgestoten aan een private partij. Die gaat in dat pand allerlei zaken voor de stad Heerlen realiseren. Een ander voorbeeld is onze poging om, in het kader van de herhuisvesting van de rijksdiensten in de regio Den Haag, een partij te vinden die een heel courant pand wil overnemen en daar een minder courant pand, dat gesloopt wordt, bij wil nemen. Het Rijk is immers zelf voor een deel opdrachtgever in die markt. Ook op die manier proberen wij onze bijdrage te leveren. Ik dank de heer Monasch voor de compassie met mij en mijn portefeuille. Deze week is het erg druk en staat de knop op overleven. Voor formen is het echter volgens mij nog te vroeg. Gedachtevorming over de samen-



stelling van portefeuilles, de samenstelling van een nieuw kabinet en de toedeling van verantwoordelijkheden laat ik graag aan diegenen die na 12 september aan de informatie- en formatietafel kunnen plaatsnemen.

De heer **Monasch** (PvdA): De minister gaat mij iets te snel naar het formeren. Ik begrijp dat daarbij altijd haast geboden is. Mij ging het echter nu meer om het evalueren. Ik wil terugkijken op de periode van de huidige minister. De ervaringen die daarin zijn opgenomen, kunnen wij meenemen bij de formatie.

Minister **Spies**: Ik beschik gelukkig over een goede gezondheid en een dosis werklust. Het is te doen, maar het is wel een heel forse klus. Dit is echter een persoonlijke beschouwing. Ik zie overigens wel heel veel relaties tussen de portefeuille wonen en de portefeuille binnenlands bestuur. Dat wil ik in evaluatieve zin dan ook maar meegeven. De netwerken zijn vaak hetzelfde en de manier waarop oplossingen worden gezocht ook. Daarvoor is het vaak nodig dat decentrale overheden, de rijksoverheid, woningbouwcorporatie en marktpartijen gezamenlijk aan tafel komen te zitten. Op dat punt is er dus wel degelijk sprake van synergie. Die geef ik ook in overdrachtelijke zin graag mee aan de onderhandelaars bij de formatie.

Ik ben het dus zeer met de heer Monasch eens als hij zegt dat wij op basis van de inventarisatie die nu is uitgevoerd, niet de conclusie moeten trekken dat wij iedere gemeente moeten gaan verplichten om een leegstandsverordening op te stellen. Ik vind het heel goed dat deze instrumenten op rijksniveau beschikbaar zijn en dat deze instrumenten gemeenten zijn aangereikt. Gemeenten kunnen kiezen voor de voor hun situatie meest gewenste aanpak. Wij zullen de Kamer op korte termijn informeren over bijvoorbeeld de voorstellen die specifiek de evaluatie van de Rotterdamwet betreffen. Daarin zitten ook een aantal van die typische maatwerkoplossingen en -instrumenten waarvoor gemeenten kunnen kiezen. Daarmee kunnen zij huisjesmelkerij aanpakken, leegstand voorkomen en de leefbaarheid in de wijken in positieve zin beïnvloeden. De heer Van Bochove heb ik mijns inziens al duidelijk gemaakt dat ik het vooralsnog eens ben met zijn conclusie dat de initiatiefwet voorzichtig zijn werking begint te hebben. Ik heb een korte toelichting gegeven bij het convenant dat morgen door de minister van Infrastructuur en Milieu zal worden getekend. De verwarring tussen AFM en NMa heb ik uit de wereld geholpen en de vraag die de heer Van Bochove in dat verband stelde, heb ik al beantwoord. Daarmee heb ik volgens mij alle vragen beantwoord die in de eerste termijn zijn gesteld.

De **voorzitter**: Dank u wel. Wij houden een korte tweede termijn.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Voorzitter. Ik zeg nogmaals dat volgens mij de leegstandsverordening een prachtig instrument is. In de motie wordt de regering verzocht, «de gemeenten te wijzen op de kansen die het nieuwe leegstandsinstrumentarium biedt en te bevorderen dat gemeenten werk maken van een actief leegstandsbeleid». Het laatste heeft de minister letterlijk opgevat. Zij heeft geconstateerd dat er kennelijk werk wordt gemaakt van een actief leegstandsbeleid. Ik vind het echter teleurstellend dat maar weinig gemeenten gebruik hebben gemaakt van het instrumentarium. De leegstandsverordening biedt wel degelijk tools om leegstand actiever mee aan te pakken. Laten we de volgende evaluatie maar eens afwachten. Ik begrijp dat er op heel korte termijn een convenant zal worden ondertekend. Ik doe de suggestie om daar ook nog eens te noemen dat deze middelen beschikbaar zijn. Dit zou gemeenten kunnen stimuleren om dit op te pakken.

Mijn tweede punt ging over het feit dat krakers acht weken in het gekraakte pand kunnen blijven. Ik vind het antwoord van de minister op

dit punt nog teleurstellender dan haar reactie op mijn eerste punt. Krakers kunnen acht weken in het gekraakte pand blijven. Volgens mij is dat acht weken te lang. De minister wijst er terecht op dat zo'n termijn van acht weken in weinig gevallen aan de orde zal zijn, maar ik vind één geval er eigenlijk al één te veel. Ik wijs nogmaals op het voormalige Shell-kantoor, dat helemaal is leeg getrokken door krakers. Er was daar zelfs sprake van heling, enzovoorts. Ik overweeg een VAO aan te vragen op dit punt. Ik wil echt dat hiernaar serieus wordt gekeken. Kunnen wij iets doen aan die termijn van acht weken, bijvoorbeeld door een wetswijziging? Kunnen wij ervoor zorgen dat krakers het kort geding niet in het gekraakte pand, maar elders afwachten? Misschien is hiervoor slechts een relatief kleine wijziging nodig. Misschien moet het begrip «huisrecht» nader worden gedefinieerd. Wat verstaan wij daar in Nederland eigenlijk precies onder? Aan de hand daarvan zouden wij moeten overgaan tot het inperken van de termijn van acht weken. Elk geval waarin krakers acht weken kunnen blijven in het gekraakte pand, is er één te veel. Het aantal gevallen waarin, bij ongewijzigd beleid, die termijn van toepassing is, kan alleen maar toenemen. Immers, ook de leegstand neemt toe.

De heer **Van Bochove** (CDA): Mevrouw De Boer wil dus een VAO aanvragen. Zij wil daarin kennelijk de staatssecretaris van Justitie overrulen. Ik heb immers van de minister begrepen dat de staatssecretaris van Justitie in cassatie is gegaan. Hij heeft het daarbij niet gered, dus er zijn geen mogelijkheden meer. Wil mevrouw De Boer nu een VAO bij BZK aanvragen om de staatssecretaris van Justitie een boodschap mee te kunnen geven?

Mevrouw **De Boer** (VVD): Ik constateer dat bij BZK beleid is geformuleerd. Dat moet dus ook bij BZK worden aangepast als dat nodig is. Dit moet uiteraard nog worden uitgewerkt, maar ik overweeg inderdaad een VAO bij BZK aan te vragen.

De heer **Lucassen** (PVV): Voorzitter. Ik dank de minister voor de beantwoording in de eerste termijn. Mijn fractie is niet zozeer teleurgesteld over het feit dat slechts drie gemeenten de leegstandsverordening actief gebruiken, als wel over het feit dat gemeenten die de verordening niet gebruiken, stellen dat zij niet altijd de zin van het leegstandsbeleid inzien. Er valt bij die gemeenten dus nogal wat te winnen. Ik begrijp dat dit in ieder geval wordt opgepikt.

De minister stelt duidelijk dat de eigenaren van de leegstaande gebouwen de risico's dragen, maar dat ook gemeenten grote risico's lopen bij hun grondbeleid. Is de minister bereid om de Kamer te informeren over die risico's voor gemeenten? Hoe schat zij die risico's in? Wat kunnen de gevolgen zijn voor de Nederlandse economie en voor de positie van gemeenten? Volgens heel veel mensen is dit probleem immers een tikkende tijdbom. Partijen zullen op een gegeven moment een enorm verlies moeten nemen. Hoe schat de regering die risico's in?

De heer **Dibi** (GroenLinks): Voorzitter. Ik dank de minister voor haar antwoorden. Zij heeft in haar termijn een scala aan maatregelen opgenoemd om te laten zien dat het kabinet met dit probleem druk bezig is. Het is mij duidelijk dat het kabinet hiermee bezig is. Toch is er volgens mij nog niet voldoende aandacht voor de financieel-economische gevolgen van de leegstand. Ik vraag de minister om daarvoor in het kabinet nog eens de aandacht te vragen en wellicht meer informatie te geven. Wij concluderen immers allemaal dat de leegstand in de komende jaren alleen maar zal toenemen. De luchtbel waarover ik sprak, kan dus ergens in de komende jaren klappen. Hoe kunnen wij dat voorkomen? Hoe kunnen wij dit risico zo klein mogelijk maken? Is verder bekend welke ontwikkelaars op dit moment bouwen of willen bouwen terwijl zij ook

leegstaande panden beheren? Kan daarvan een overzicht worden gemaakt – ik noem het geen naming and shaming – zodat wij iets meer inzicht krijgen in de vraag wie op dit punt de grote spelers zijn? In hoeverre zijn die spelers ook verantwoordelijk voor wat zij achterlaten?

De heer **Monasch** (PvdA): Voorzitter. Ik dank de minister voor haar beantwoording. Er resteert bij mij nog één vraag, die ik eigenlijk in de eerste termijn had moeten stellen. Bij leegstand spelen eigenlijk twee typen bureaus een rol. In de eerste plaats zijn er de klassieke antikraakbureaus. Die zijn er eigenlijk helemaal niet op ingericht om ervoor te zorgen dat de panden een huisvestingsdoel krijgen. Zo'n bureau is een soort defensief instrument tegen het kraken. Dat is overigens een prima doelstelling. Er zijn in de tweede plaats echter bureaus die veel meer op huisvesting zijn gericht, binnen de beperkingen die bij leegstand een rol spelen. Ik noem als voorbeeld CareX, dat ook is aangesloten bij Aedes. Wij constateren dat de leegstand alleen maar zal toenemen. Het Rijk, maar wellicht ook gemeenten, moeten misschien bedenken dat het werken met antikraakbureaus te defensief is. Misschien moeten wij veel meer inspelen op huisvesting, zoals een bureau als CareX doet.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Ik ben dat met de heer Monasch eens. De bureaus die mensen tijdelijk huisvesten, doen erg goed werk. Ik ken CareX heel goed. Wat stelt de heer Monasch echter nu eigenlijk voor? Deze bureaus doen dit werk al. Ook in Amsterdam gebeurt dit op grote schaal en zijn enkele van deze bureaus actief. Wat stelt de heer Monasch voor? Wat zouden deze bureaus nog meer moeten doen volgens hem?

De heer **Monasch** (PvdA): Ik hoor bijvoorbeeld dat veel projectontwikkelaars bang zijn. Angst hoeven wij niet met wetgeving te bestrijden, maar kan ook worden bestreden door het debat over zaken aan te gaan. Projectontwikkelaars kennen de situatie vaak niet en kiezen daarom voor het gemak maar voor een antikraakbureau. Projectontwikkelaars willen op ieder moment een klant in een pand kunnen toelaten. Bij CareX hanteert men de richtlijn dat een klant altijd in het pand kan, maar dat bewoners niet onaangekondigd mogen worden geconfronteerd met een projectontwikkelaar en een klant in hun woonruimte. Er moet dus iets meer aandacht zijn voor de functie van tijdelijke huisvesting. Daarvoor zijn soms kleine aanpassingen nodig. Ik heb de indruk dat hiervoor nog weinig aandacht is en dat men bij gemeenten vooral is gericht op antikraakbureaus.

De heer **Van Bochove** (CDA): Voorzitter. Ik dank de minister voor haar antwoorden en ook voor de correctie. Ik ben zowel de AFM als de NMA tegengekomen in verhalen over kantoren. Het krantenbericht dat ik noemde, kon ik zo snel niet meer vinden. De minister corrigeerde terecht. Volgens mij is het goed dat gemeenten hun eigen rol blijven spelen. Wij moeten met name bij de evaluatie van deze wet bezien welke stappen eventueel nog nodig zijn.

Minister **Spies**: Voorzitter. Mevrouw De Boer zal het met mij eens zijn als ik zeg dat gemeenten in ieder geval zijn geattendeerd op de mogelijkheden die het Rijk biedt om leegstand aan te pakken. Zij is wat teleurgesteld over de mate waarin gemeenten al het instrumentarium dat beschikbaar is, daadwerkelijk gebruiken. Ik ben wat optimistischer. Gemeenten zijn zich in ieder geval bewust van de problematiek en zijn aan de slag gegaan. Zij voeren een actief leegstandsbeleid. Uiteraard vind ik net als mevrouw De Boer dat iedere kraak er een te veel is. Wij moeten ons echter ook aan de wet houden. Soms worden wij daarbij geconfronteerd met uitspraken van de hoogste rechter. Zo'n uitspraak zullen wij moeten eerbiedigen. Mevrouw De Boer vindt de

achtwekentermijn te lang. Dit is geen wettelijke termijn, maar een termijn die is gebaseerd op ervaringsgegevens. Een periode van acht weken is meestal nodig om tot een uitspraak in kort geding te komen. Dat is dus ook de periode waarin wij het huisrecht zullen moeten eerbiedigen. Ik zou eerlijk gezegd niet weten hoe wij aan de wensen van mevrouw De Boer op dit vlak tegemoet kunnen komen. Ik zeg nogmaals dat in veruit de meeste gevallen binnen een week wordt ontruimd. Ik heb mevrouw De Boer eerlijk gezegd ook niet horen zeggen wat de regering op dit punt zou moeten onderzoeken. Welke richting wil zij op? Vanzelfsprekend heeft zij het recht om een VAO aan te vragen. Ik wil geen dingen van mijn bordje schuiven, maar ik zeg wel dat deze wet echt binnen de portefeuille van de collega's van Veiligheid en Justitie valt. Als mevrouw De Boer in een VAO met mij dus een motie wil indienen die primair hun wetgeving raakt, dan zal ik uiteraard in dat VAO verschijnen, maar zal ik de motie ook ter beoordeling aan mijn collega's van Veiligheid en Justitie moeten voorleggen.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Ik heb de suggestie gedaan om het begrip «huisrecht» nader te definiëren. Hierover bestaat op dit moment ook bij gemeenten onduidelijkheid. Wanneer kunnen zij direct ontruimen en wanneer niet? Ik heb hierover achter de schermen al wat overleg gevoerd en wat gesondeerd. Er bestaat niet heel veel animo voor, maar het zou een optie kunnen zijn. Ik zou het op prijs stellen als de minister onderzoekt wat op dit punt de mogelijkheden zijn. Volgens mij zou dit bij BZK moeten gebeuren, puur om beleid te ontwikkelen op basis waarvan wij sneller kunnen ontruimen. Ik wil dus dat het begrip «huisrecht» nader wordt gedefinieerd.

Minister **Spies**: Ik kan binnen BZK niet tot snellere ontruiming of tot een aanpak van het huisrecht komen. Dit valt onder wetten die tot het beleidsterrein van het ministerie van Veiligheid en Justitie behoren. De heer Lucassen vraagt of wij het verlies kunnen inschatten. Er is geen totaalsom bekend. In het kader van het financieel toezicht dat provincies op gemeenten houden, is echter nog niet zo lang geleden echter in kaart gebracht tegen welke financiële risico's gemeenten aanlopen als zij met exploitatieverliezen te maken krijgen. Volgens mij is de Kamer hierover geïnformeerd. Er is ook onderzocht of voor een groot aantal gemeenten de artikel 12-status dreigt. Het laatste blijkt niet het geval te zijn. Gemeenten boeken op dit moment fors af. Dat is ook nodig. De ambities voor nieuwbouw moeten echt worden teruggeschoefd. Eerst zijn herstructurering en beter gebruik van bestaande gebouwen nodig. Toch is het dus niet zo dat gemeenten op dit moment op grote schaal door het ijs dreigen te zakken als gevolg van exploitatietekorten die zij voor hun rekening nemen.

De heer Dibi ziet gelukkig dat er inmiddels een scala aan maatregelen beschikbaar is of komt. Op lokaal en regionaal niveau is vaak heel goed bekend welke ontwikkelaars waar belangen hebben. Zeker in de grotere steden zijn er ook nogal wat buitenlandse eigenaren van kantoorpanden. Die hebben zeker niet de slechtste plekken in de steden te pakken. Ik hoop dat de Kamer morgen kennis kan nemen van het kantorenconvenant. Daarin wordt gewerkt met een fonds dat met private middelen wordt gevuld. Met dat convenant proberen wij de partijen bij elkaar te brengen. Wij proberen met het convenant op lokaal of regionaal niveau zichtbaar te maken dat nieuwbouw, vernieuwbouw of herstructurering een bepaalde prijs kan hebben als je als bouwer ook eigenaar bent van leegstaande gebouwen. Die prijs kan zich vertalen in een bijdrage aan een fonds. Hiermee is dus wel degelijk rekening gehouden. Ik wil geen volledig verbod op nieuwbouw uitvaardigen. Onder bepaalde omstandigheden kan nieuwbouw gewenst en nuttig zijn. Nieuwbouw kan ook uit het oogpunt van energie-efficiency grote voordelen hebben. Daar hoort dan

echter wel een «kantoor-voor-kantoorregeling» of iets dergelijks bij. Ik adviseer de Kamer echter nogmaals om morgen eerst kennis te nemen van de resultaten van het convenant.

De heer Monasch zegt dat antikraakbureaus op dit moment vooral defensief worden ingezet. Daarin heeft hij gelijk. De bureaus die actief zijn in deze branche, zijn overigens een code overeengekomen. Daarin staan allerlei gedragslijnen voor deze bureaus. Wij proberen de huisvestingscomponent, bijvoorbeeld voor MOE-landers, ook bij deze bureaus heel nadrukkelijk onder de aandacht te brengen.

Dit brengt mij overigens op een feitelijke correctie van een opmerking die ik in de eerste termijn heb gemaakt. Ik ben in de eerste termijn iets te enthousiast geweest over de aantallen studentenwoningen. Er is een convenant waarin sprake is van 16 000 wooneenheden voor studenten. Daarvan zijn er inmiddels 6500 gerealiseerd. Ik heb dus het een en ander met elkaar verward, onder andere de punt. Het maakt nogal een verschil, maar het convenant gaat dus over 16 000 studentenwoningen.

De **voorzitter**. Dank u wel.

Gaat mevrouw De Boer een VAO aanvragen?

Mevrouw **De Boer** (VVD): Ik houd dit in beraad, voorzitter. Ik wil eerst nog wat zaken uitzoeken.

De **voorzitter**. Mevrouw De Boer houdt dit in beraad.

Er zijn geen toezeggingen genoteerd. Ik sluit het overleg.