

Vergaderjaar 2016–2017

**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. 39**

**VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG**

Vastgesteld 24 februari 2017

De vaste commissie voor Veiligheid en Justitie heeft op 2 februari 2017 overleg gevoerd met de heer Blok, Minister van Veiligheid en Justitie, over:

- **de brief van de Minister van Veiligheid en Justitie d.d. 1 februari 2016 over het evaluatieonderzoek Wet kraken en leegstand (Kamerstuk 31 560, nr. 36);**
- **de brief van de Minister van Veiligheid en Justitie d.d. 6 december 2016 ter aanbieding van de beantwoording van vragen van de commissie inzake het Evaluatieonderzoek Wet kraken en leegstand (Kamerstuk 31 560, nr. 37).**

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

De voorzitter van de commissie,  
Ypma

De griffier van de commissie,  
Hessing-Puts

**Voorzitter: Van Toorenborg**  
**Griffier: Tielens-Tripels**

Aanwezig zijn drie leden der Kamer, te weten: Van der Linde, Van Toorenborg en Albert de Vries,

en de heer Blok, Minister van Veiligheid en Justitie.

Aanvang 16.05 uur.

**De voorzitter:**

Het is bijna leegstand in de zaal. We voeren een debat over het evaluatieonderzoek van de Wet kraken en leegstand. Op de agenda staan een onderzoek en een brief met de beantwoording van vragen. Er is een hoorzitting geweest die ongetwijfeld ook aan bod komt. We zijn in select gezelschap, de crème de la crème, wat betekent dat iedereen mag spreken zo lang hij wil. Nee, we spreken ongeveer vijf minuten, maar ik ben niet heel streng. Het is goed als we van gedachten wisselen over de wijze waarop we deze wet zien.

**De heer Albert de Vries (PvdA):**

Voorzitter. De evaluatie laat zien dat het aantal kraakgevallen drastisch is afgenomen, maar dat de andere doelstelling, het terugdringen van de leegstand, niet is gerealiseerd. De structurele leegstand is na de inwerkingtreding van het wetsvoorstel juist fors toegenomen. De Partij van de Arbeid heeft hiervoor bij de behandeling van het wetsvoorstel al gewaarschuwd. Met het amendement van Staf Depla wilden wij een koppeling leggen tussen beide doelen. Dit amendement en ook amendementen van de SP om de aanpak van leegstand te versterken, werden verworpen. De Partij van de Arbeid heeft daarom tegen de wet gestemd. Wij hebben niets tegen het beschermen van het eigendomsrecht, maar we vinden het verwerpelijk als eigenaren onverantwoord maatschappelijk gedrag vertonen door speculatie of het laten verloederen van hun pand. Leegstand vormt een extra probleem in tijden van grote schaarste aan woningen. Dan moet zeker alles op alles gezet worden om zo veel mogelijk gebouwen als woonruimte beschikbaar te stellen. Wij snappen dat mensen naar noodmaatregelen grijpen als de huren de pan uit rijzen, de wachttijden toenemen en de kansen op een reguliere woning afnemen. Kraken is dan één van die noodmaatregelen.

We zijn van mening dat eigenaren van panden kraken kunnen voorkomen door actief beleid te voeren dat gericht is op tijdelijk gebruik, functieverandering, verkoop of desnoods sloop. Een instrument om leegstand te overbruggen is tijdelijk gebruik in de vorm van antikraak. Voor de bescherming tegen kraken is dit een effectief instrument, maar het is geen echte oplossing voor het woonprobleem. Antikraak is bovendien in veel gevallen een uitholling van woonrechten. De Partij van de Arbeid vindt dat woonrechten verstevigd kunnen worden door de tijdelijke huurcontracten die met de Wet doorstroming huurmarkt mogelijk zijn gemaakt, ook bij antikraak verplicht te stellen. Wil de Minister bevorderen dat dit in praktijk wordt gebracht?

De Partij van de Arbeid is van mening dat strafbaarstelling van kraken alleen moet gelden bij panden van eigenaren die een actief leegstandsbeleid voeren. Wij vinden het verder criminaliseren van vaak betrokken en vredelievende krakers ongewenst. Niet het kraken maar de leegstand is het maatschappelijke probleem. De mogelijkheid die de wet gemeenten biedt om met hun leegstandsverordening actief leegstandsbeleid te voeren is mislukt. Slechts acht gemeenten hebben zo'n verordening vastgesteld en slechts zes gebruiken deze. Ze ondervinden bij de uitvoering daarvan ook nog eens forse problemen. Daarmee is het leegstandsbeleid grotendeels een lege huls. We weten dat de Minister

geneigd is om dit tegen te spreken en zijn betoog te onderbouwen met mooie voorbeelden van geslaagde transformaties. Die voorbeelden zijn mooi en ik heb ze al vaak gehoord, maar ze gaan allemaal over een beperkt percentage van de leegstand en betreffen veelal de gemakkelijkste situaties op goede locaties. Het is het laaghangende fruit dat wordt geplukt. Zeker in de krappe markt kan leegstand in bepaalde omstandigheden nog steeds financieel aantrekkelijk zijn voor de eigenaren. De overheid moet effectief kunnen optreden tegen dit speculatieve gedrag, maar dat lukt niet met een leegstandsverordening. Met zo'n verordening kan de gemeente aan eigenaren de verplichting opleggen om te melden dat een pand meer dan zes maanden leegstaat. Na zo'n melding kan een leegstandsgesprek met de eigenaar volgen. Uiteindelijk kan de gemeente een of meer gebruikers voor het leegstaande pand voordragen aan de eigenaar. Zowel op het verzuim van de meldingsplicht als op het niet meewerken aan de voordracht is een last onder dwangsom mogelijk. Het SP-amendement om het verzuim strafbaar te stellen, heeft het in 2010 ten onrechte niet gehaald. De instrumenten van de leegstandsverordening vergen heel veel tijd en capaciteit. Het innen van boetes levert problemen op. Nog geen enkele gemeente is hierin geslaagd.

Vanwege deze uitvoeringsproblemen kiezen de meeste gemeenten voor de dialoog met pandeigenaren. Sommige bereiken daar ook echt iets mee. Ik heb het onder andere gezien bij de aanpak in de binnenstad van Winschoten, waar onze wethouder Laura Broekhuizen vanuit een tamelijk deplorabele uitgangssituatie fantastische resultaten heeft weten te boeken. Ook zij is afhankelijk van de bereidwilligheid van eigenaren en heeft geen enkele doorzettingsmacht. Wij vinden dat gemeenten meer doorzettingsmacht en dwingendere instrumenten moeten krijgen om eigenaren die niet in beweging komen, aan te pakken. Procedures moeten gemakkelijker en minder tijdrovend worden. Nu worden de procedures vaak ook gefrustreerd door doorverkoop aan een nieuwe eigenaar, soms gewoon een bv van dezelfde eigenaar. Bij een nieuwe eigenaar moet het circus dan opnieuw beginnen, omdat er geen derdenwerking in de wet is vastgelegd. Is de Minister het met ons eens dat gemeenten dwingendere instrumenten nodig hebben? Wil hij een derdenwerking in het proces naar een last onder dwangsom onderzoeken? Wil hij bekijken wat er in België gebeurt? Daar heeft men namelijk een leegstandstaks ingevoerd. Wij hebben hiervoor al eerder gepleit. We willen dat de Minister onderzoekt of dit een effectief middel kan zijn om de leegstand in Nederland aan te pakken.

De heer **Van der Linde** (VVD):

Voorzitter. Ik heb collega De Vries ferme rechtse taal beloofd als tegenwicht voor zijn betoog, maar ik zal me een beetje matigen. Ons standpunt is bekend. We kunnen ons enorm opwinden over kraken. Mensen moeten gewoon met hun tengels van andermans eigendom afblijven. Zo simpel zitten we erin en zo denken volgens mij negen van de tien Nederlanders erover. De Wet kraken en leegstand was in 2010 mede een initiatief van mijn collega Brigitte van der Burg. We hadden eindelijk voor elkaar dat kraken een misdrijf was en strafbaar was op dezelfde voet als huisvredebreuk. Dit sloot aan bij de rechtsbeleving van de Nederlandse bevolking. Vervolgens zijn we door de uitleg die de Hoge Raad aan de wet gaf in het kader van het Europees Verdrag van de Rechten van de Mens in de uitvoering tegen een aantal dingen aangelopen. We lopen ook aan tegen problemen met de handhaving. Er zijn steden die niet willen ontruimen voor leegstand. Een eigenaar is dan aangewezen op de privaatrechtelijke weg. Hij moet naar de burgerrechter. Dan krijgt hij bijna altijd gelijk, maar is hij wel duizenden euro's verder en heeft hij schade aan zijn woning. De Minister weet dit, want hij heeft in zijn vorige hoedanigheid weleens een werkbezoek afgelegd aan een woningcorporatie in Amsterdam waar dit

probleem speelde. Tegen deze achtergrond heb ik het rapport van RIGO gelezen, de evaluatie van vorig jaar. Toen ik het rapport las, kon ik de cijfers over aangifte niet rijmen met wat ik eerder had gehoord. We hebben een hoorzitting georganiseerd, waarbij dezelfde woordvoerders als vandaag aanwezig waren. Tijdens die hoorzitting zei het OM (Openbaar Ministerie) dat het zich niet geheel herkent in de resultaten. De politie vertelt doodleuk dat ze niet betrokken is geweest bij de evaluatie en voor de woningcorporaties geldt hetzelfde. Vandaar onze kritische vragen in mei. De antwoorden komen een half jaar later en het gevoel van «hadden we dit nu bedoeld?» blijft hangen. Hebben we met de wet bereikt dat er minder wordt gekraakt? Ik kan me hier geen beeld van vormen als we alleen het stuk vanaf het Openbaar Ministerie in de strafrechtketen onderzoeken. Er zit een hiaat in de handhaving doordat alles via het privaatrecht loopt. De VVD heeft het beeld dat het aantal kraakgevallen weliswaar is afgenomen, maar dat de resterende gevallen van kraken veel agressiever zijn geworden en vaak Spaanse of Portugese arbeidsmigranten betreffen die via een goed georganiseerd netwerk van woning naar woning worden begeleid. Ook horen we dat het fenomeen is uitgewaaierd. Waar het vroeger vrijwel alleen in Amsterdam voorkwam, betreft het nu veel meer grote steden. De Minister weet dat ik al een tijdje studeer op een initiatiefwetvoorstel om de Wet kraken en leegstand aan te scherpen. Zoals ik het nu zie, moeten we iets doen met het huisrecht, vandaar dat ik daarover vragen heb gesteld. Het probleem is dat ik het plaatje niet compleet heb. De evaluatie betreft het stukje vanaf het Openbaar Ministerie en verder. Ik wil graag een onderzoek naar hetgeen woningcorporaties en vastgoedeigenaren op dit moment merken van kraken. Mijn verzoek aan de Minister is om een aanvullend onderzoek te laten doen vanuit dit perspectief. Hoe groot is het probleem? Hoeveel schade is er gemiddeld? Waaiert het probleem uit? Waar loopt de politie tegenaan? Worden eigenaren geholpen door de wet? Als we weten hoeveel procent van de aangiften en meldingen leidt tot strafvervolgning, kunnen we de cijfers uit de evaluatie in het juiste perspectief zetten.

**Voorzitter: Van der Linde**

Mevrouw **Van Toorenburg** (CDA):

Voorzitter. Nu komen de rechtse teksten van mij. Dat valt eigenlijk wel mee, maar bij de inbreng van de Partij van de Arbeid heb ik opgeschreven «bezit is crimineel». Zo klonk het namelijk een beetje: als je iets hebt, moet je ermee omgaan zoals de samenleving dat belijft en anders ben je bijna een boef.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):

Dit is uitlokking. Ik begon met de opmerking dat beschermen van het eigendomsrecht prima is. Dit recht is een sterk recht. Het geeft echter niet alleen rechten, maar ook plichten. Als er leegstand is, moet men op een verantwoorde manier met dit recht omgaan. Lang niet alle eigenaren slagen hierin. Met de wet werden twee dingen beoogd, namelijk het terugdringen van het kraken, maar ook het terugdringen van de leegstand en het leggen van verantwoordelijkheid bij de eigenaren. Ik snap dus niet hoe mevrouw Van Toorenburg tot de conclusie komt dat wij eigenaren gelijkstellen aan criminelen. Dat is geen goede samenvatting van mijn inbreng.

De **voorzitter**:

Ik hoorde geen vraag.

Mevrouw **Van Toorenburg** (CDA):

Ik ben blij met dit antwoord, want net klonk het wel zo. Als de heer De Vries nu namens de Partij van de Arbeid zegt «geen recht zonder plicht», zitten we helemaal op één lijn. Want zo is het maar net: geen recht zonder plicht.

Ook het CDA was een van de initiatiefnemers van het wetsvoorstel Kraken en leegstand en is nog steeds voorstander van de wet. Kraken als anarchistische, niet-democratisch gelegitimeerde en willekeurige vorm van leegstandbeheer vinden wij niet acceptabel en zeker niet bij deze tijd passen. Het is geen goede stok achter de deur gebleken, eerder een botte bijl die in het verleden letterlijk en figuurlijk veel schade heeft aangericht. Dit zijn niet mijn woorden, maar die van mijn oud-collega Ten Hoopen bij de behandeling van het wetsvoorstel indertijd.

We hebben nu de evaluatie ontvangen. Ik kan veel onderstrepen van wat de heer Van der Linde van de VVD heeft gezegd. De evaluatie van de wet roept heel veel vragen op, alleen al door het feit dat ik na de hoorzitting het gevoel kreeg dat niemand zich in de evaluatie herkende. Daarom voel ook ik de behoefte aan een nieuw onderzoek naar wat er is gebeurd. De Minister heeft een aantal voordelen genoemd, maar is niet ingegaan op de berichten van de deskundigen die we hebben gehoord. Deze berichten waren vrij pijnlijk. Ik roep even de conclusie van de heer Schaap in herinnering, politiecommissaris in Amsterdam. Hij zegt dat de nieuwe wet kraken en leegstand faciliteert door de wijze waarop de wet wordt uitgevoerd. De wet biedt krakers eerder ruimte dan dat hij hun acties bestrijdt. De heer Schaap geeft aan dat er niet wordt ontruimd voor leegstand, een geluid dat ik hier vandaag al eerder hoorde. Daardoor is de politie in de praktijk totaal machteloos, omdat eerst moet worden vastgesteld of geen leegstand dreigt. Ze kijkt dus, zo zegt ze het zelf, met de handen op de rug toe bij het ontdekken van een misdrijf, want kraken is een misdrijf dat vaak op heterdaad wordt vastgesteld.

De afdeling Klant & Woning van Stadgenoot is blij met de invoering van de wet. Het is belangrijk om dit te benoemen. De situatie hiervoor was erger en kon alleen op een nog veel ingewikkeldere manier worden bestreden. De lijnen zijn nu korter, er kan sneller worden ontruimd en de krakers kan worden verzocht om te vertrekken. Ook deze organisatie geeft echter aan dat in de praktijk ontruiming zeer zelden voorkomen. Het is frustrerend dat krakers op deze manier een vrijbrief krijgen om opnieuw te kraken en niet worden aangepakt. We krijgen graag een reactie van de Minister op de concrete aanbevelingen van de afdeling Klant & Woning van Stadgenoot en op de analyse van de politie en de woningcorporaties. Wat doet hij hiermee? Is hij nog steeds van mening dat het een goede keuze was om de politie en de corporaties niet te betrekken bij de evaluatie? Ik denk dat hij dit niet kan volhouden.

De situatie voor 2010 is niet onderzocht in de evaluatie omdat het oude wetsartikel is vervallen, maar we kunnen toch nog steeds een vergelijking maken? Voor de inwerkingtreding was immers een tendens waarneembaar dat ook panden die korter dan een jaar leegstonden, werden gekraakt. Die tendens lijkt alleen maar sterker te zijn geworden. Hoe keert het kabinet deze zorgelijke tendens? Ik weet dat de Minister helemaal nieuw is in deze hoedanigheid, maar ik heb een spannende vraag voor hem. Hoe zit het bij de politie in Amsterdam met het gebrek aan capaciteit om effectief op te kunnen treden? Het is herhaaldelijk genoemd als reden voor het uitblijven van vervolging. Wat kan de Minister verder doen om schade op de daders te verhalen? De schade komt nog steeds heel vaak voor rekening van de corporaties. Behalve de politie hebben ook de gemeente Amsterdam en diverse woningcorporaties in de hoorzittingen heel nuttige aanbevelingen gedaan. Het is belangrijk om een reactie op deze aanbevelingen te hebben, vooral die aangaande de verplichtingen uit de Leegstandwet. Die gaan bij een overgang van eigenaar niet over, waardoor opnieuw de langere termijn

geldt. Wat kan de Minister hierin betekenen? Het mooie van vandaag is dat de Minister in zijn nieuwe hoedanigheid van Minister van Veiligheid en Justitie (V en J) al zijn deskundigheid van zowel wonen als veiligheid en justitie kan koppelen.

### **Voorzitter: Van Toorenborg**

De vergadering wordt van 16.21 uur tot 16.28 uur geschorst.

#### **De voorzitter:**

We mogen ons al verheugen in de antwoorden van de Minister.

#### **Minister Blok:**

Voorzitter. De woordvoerders zullen het mij vergeven dat ik even benoem dat het een bijzondere ervaring is dat we een brief bespreken die geschreven is door de Minister van V en J – dat ben ik – en de Minister voor Wonen en Rijksdienst. Dat ben ik nu niet meer, maar toen nog wel. Het is een genoeg om een aantal gezichten die ik vanuit mijn vorige portefeuille ken, weer te zien. Mevrouw Van Toorenborg kende ik ook al. De evaluatie van de initiatiefwet is een bijzonder moment. Het indienen van een initiatiefwet is bijzonder. Het is een memorabel moment om na vijf jaar de lat langs de wet te leggen om te bekijken of die gewerkt heeft zoals bedoeld, hoewel de indieners ervan er nu niet meer bij zijn. Het beeld uit de evaluatie is dat er in aanzienlijke mate gebruikgemaakt is van de mogelijkheid die de initiatiefwet biedt met betrekking tot het strafrecht. In het RIGO-rapport is sinds 2010 een duidelijk stijgende lijn in het aantal vervolgingen en rechterlijke uitspraken zichtbaar. Er wordt echter maar heel beperkt gebruikgemaakt van de mogelijkheden om leegstand aan te pakken op basis van deze wet. Ik kan dan ook concluderen dat de wet in een behoefte voorziet.

Er is geen cijfermatig inzicht in het aantal gevallen van kraken in Nederland, maar we kunnen ons allemaal de verschrikkelijke taferelen rond de kroningsrellen in Amsterdam herinneren. Zoals ik later heb teruggelezen, zijn die maar op een haar na goed afgelopen. Er hadden verschrikkelijke dingen kunnen gebeuren. In die vorm komt kraken gelukkig niet meer voor, maar ik begrijp uit het RIGO-onderzoek dat kraken wel degelijk nog steeds en verspreid over het land voorkomt en voor gebouweigenaren schade, overlast en inbreuk op hun eigendom betekent. Als hoeder van de rechtsstaat, mijn nieuwe rol, vind ik het principieel onjuist dat iemand die behoefte heeft aan woonruimte, wat op zich een belangrijk grondrecht is, die behoefte invult door andermans pand ongevraagd binnen te treden. We vinden het ook niet goed als iemand die behoefte heeft aan transport een auto die op dat moment niet gebruikt wordt even inpikt, misschien met de belofte dat hij hem later terugbrengt. Ditzelfde geldt net zo goed voor panden. Het eigendomsrecht is niet voor niets vastgelegd. Het voorzien in goede woonruimte is een belangrijke grondwettelijke taak waaraan de overheid veel zorg, aandacht en geld besteedt, maar die kan niet ingevuld worden door andermans eigendom te kraken.

Dit neemt niet weg dat het vraagstuk van de leegstand een relevant maatschappelijk vraagstuk blijft. Ik kom bij de vragen van de heer De Vries. We kunnen uit de evaluatie niet afleiden dat het onderwerp «leegstand» te weinig aandacht krijgt, maar alleen dat gemeenten inmiddels andere instrumenten gebruiken. Leegstand staat in veel gemeenten heel hoog op de agenda, maar men kiest hierbij voor de overlegroute. Doordat we tijdelijke verhuur en tijdelijke bestemmingswijziging gemakkelijker hebben gemaakt met steun van de heer De Vries, de VVD en het CDA, is bovendien het tijdelijk omzetten van leegstaande panden naar woonruimte veel gemakkelijker gemaakt. Dit vormde

misschien wel een nog veel belangrijkere bijdrage aan het oplossen van het probleem van kraken dan de strafrechtelijke mogelijkheden. Daarnaast is er een omvangrijke vorm van leegstandsbeheer gegroeid. Ik heb vaak in debatten in de Kamer verdedigd dat de mogelijkheid van leegstandsbeheer van groot belang is. Het mooiste is als hierbij gebruik wordt gemaakt van de nieuwe tijdelijke huurcontracten. Het is echt van toegevoegde waarde dat als een pand leegstaat, mensen er tijdelijk gebruik van kunnen maken. De heer Van der Linde wees op een werkbezoek dat ik heb afgelegd, waarbij ik heel tevreden gebruikers zag die dolblij waren dat ze, weliswaar onder het etiket «antikraak», nuttig gebruik konden maken van panden. Het betrof niet alleen woningen maar bijvoorbeeld ook een atelier. In een aantal gevallen geeft kraken nog wel degelijk overlast, maar het gehele palet heeft ertoe geleid dat het minder ontwrichtend is dan we met name in de jaren tachtig zagen. De heer De Vries stelde een aantal specifieke vragen naar aanleiding van de evaluatie. Zijn eerste vraag was of de wet aangevuld moet worden met een derdenwerking; ik neem aan met betrekking tot de leegstand. Ik zie hiertoe niet onmiddellijk aanleiding, want een nieuwe eigenaar kan het pand met een ander doel verwerven dan dat de oude eigenaar had. Hij kan even tijd nodig hebben om een bestemmingswijziging te realiseren. Ik zie geen reden om zo'n nieuwe eigenaar op voorhand te belasten met een derdenbeding.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):

Ik ben het met de Minister eens dat dit kan, maar er zijn uit de praktijk, in ieder geval van de gemeente Amsterdam, signalen dat er ook eigenaren zijn die hiervan juist misbruik maken. Zij zorgen ervoor dat het pand in andere handen overgaat en ontduiken daarmee de last onder dwangsom. Wat is erop tegen om de derdenwerking wel in de wet te zetten? We kunnen een bepaalde termijn stellen waarbinnen de nieuwe eigenaar een goed plan moet maken en de derdenwerking door te zetten als hij hierin niet slaagt. Dit helpt goed bij de handhaving van hetgeen in de wet staat.

Minister **Blok**:

Maar het heeft ook een ander effect. Zoals de heer De Vries weet, heb ik er veel energie in gestoken om Nederland en specifiek Amsterdam, omdat daar de grootste woningvraag is, weer aantrekkelijk te maken voor investeerders uit binnen- en buitenland. Nederlandse pensioenfondsen trokken zich in de afgelopen jaren terug uit de woningmarkt en buitenlandse investeerders waren überhaupt niet aanwezig, omdat ze het beeld hadden dat de woningmarkt helemaal dichtgereguleerd was en er geen droog brood te verdienen was. Het effect hiervan was dat er weinig kapitaal voor woningbouw beschikbaar was. Als we een extra juridische clause opleggen aan kopers van een pand, ook als ze geheel te goeder trouw zijn, schrikt men daarvan. Dan komen we in een situatie waarin kopers bedreigd worden met overheidsregulering, ook als ze helemaal niets kwaads in de zin hebben. Dit maakt het investeren in vastgoed minder aantrekkelijk. Ik vraag me af waarom we dit zouden willen.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):

Ik kan me voorstellen dat de Minister zich dit afvraagt. De wet heeft twee kanten. De ene kant is het tegengaan van kraken en de andere is het tegengaan van leegstand. Als een gemeente heel veel investeert in het aanpakken van de leegstand van een echt verloederd pand en de eigenaar bijna in zijn kraag heeft, dan is het heel sneu als hij het pand verkoopt en de nieuwe eigenaar de leegstand doorzet. Dan moet het circus opnieuw beginnen en kan de gemeente eigenlijk niet ingrijpen. We kunnen een nieuwe eigenaar voldoende tijd geven, met een opschortende werking voor de uitvoering van de wet, om te laten zien dat hij goede bedoelingen heeft. Als hij dat niet doet, kan de gemeente doorpakken. Dat is een

behoorlijk goed compromis. De koppeling tussen kraken en leegstand staat wel in de wet, maar werkt immers niet in de praktijk.

Minister **Blok**:

Ik deel de analyse van de heer De Vries dat de koppeling tussen kraken en leegstand in de wet niet zo veel effect heeft. Dit is echter niet omdat leegstand geen aandacht krijgt, maar omdat het door het overgrote deel van de gemeenten langs een andere route wordt aangepakt. De heer De Vries heeft ongetwijfeld gelijk dat er gevallen voorkomen zoals hij ze beschrijft, maar ook dan moeten we een weging maken tussen de mogelijke winst van het aanpakken van deze gevallen, de «te kwader trouw»-gevallen, en de schade die het aankondigen van een extra last voor eigenaren van panden met zich meebrengt. Het fascineert mij dat er al sinds de crisis wordt geroepen dat men wil dat pensioenfondsen meer in Nederland investeren. In abstracte zin is iedereen het daarmee eens. De woningmarkt is voor de heer De Vries en mijzelf een van de plekken waarvoor we de meeste hoop en verwachting hebben. Weet dat de pensioenfondsen voortdurend op zoek zijn naar beleggingen waarmee ze überhaupt nog een stuiver kunnen verdienen. Dat we zo moeten duwen op het investeren in Nederland heeft te maken met het feit dat we de woningmarkt omgeving voor pensioenfondsen zo onveilig hadden gemaakt. Na alle genomen maatregelen om het weer aantrekkelijk te maken, is de suggestie van de heer De Vries nou net een duwtje de verkeerde kant op. Dan denken de pensioenfondsen dat Nederland de hekken voor hen gaat optrekken. Die kant wil ik niet op. Ik wil graag meer pensioengeld voor de woningmarkt.

Om dezelfde reden ben ik niet enthousiast over de suggestie van de heer De Vries om te werken met ofwel de Belgische leegstandstaks ofwel een dwangsom. Ook daarvan zal een investeerder denken dat, als de conjunctuur weer tegenzit waardoor het lastiger is om financiering te vinden voor een verbouwing of het langer duurt om huurders te vinden, hij ook nog een leegstandstaks aan zijn broek krijgt. Daarom zal hij zijn centen toch maar weer naar Duitsland, Engeland of Hongkong brengen. Ook hierbij moeten we iedere keer bedenken wat de uitstraling van de aanvullende instrumenten op al die welwillende investeerders is, van wie er gelukkig heel veel zijn.

Over de vraag van de heer De Vries of ik wil bevorderen dat in plaats van leegstandsbeheer tijdelijke verhuur wordt toegepast, hebben we eerder gesproken. Het was voor mij bij het indienen van het wetsvoorstel inderdaad een belangrijke motivatie om een wettelijk alternatief voor leegstandsbeheer te bieden. Ik wil leegstandsbeheer niet helemaal uitsluiten, dat kan nog steeds een aanvullend doel hebben. In de richting van de woningcorporaties heb ik echter indertijd uitgesproken dat ik ervan uitga dat ze zo veel mogelijk gebruikmaken van de route van het tijdelijk contract en bij uitzondering van leegstandsbeheer.

De heer De Vries vroeg of er alleen ontruimd wordt bij actief leegstandsbeleid. Uiteindelijk wordt in de lokale driehoek beslist hoeveel inzet er wordt gepleegd op kraken. De verantwoordelijke burgemeester kan daaraan zijn eigen accent geven. Daarnaast heeft zowel het Openbaar Ministerie als de rechter een positie om de omstandigheden te wegen. Het Openbaar Ministerie heeft ruimte om in zijn vervolgingsbeleid te bekijken of het opportuun is om meer aandacht te besteden aan panden die gebruikt worden of aan panden waarvoor nog geen gebruiksdoel is. Ook een rechter kan meewegen wat het alternatief voor een pand moet zijn. De heer Van der Linde merkte net als mevrouw Van Toorenburg op dat het onderzoek incompleet is omdat woningcorporaties, andere eigenaren en de politie niet is gevraagd naar hun ervaringen. Ik heb begrepen dat in de hoorzitting van beide kanten aanvullende informatie is gegeven. Ik ben bereid om de organisaties van vastgoedeigenaren, zowel woningcorporaties als particuliere organisaties, die we regelmatig aan tafel hebben om



te praten over andere onderwerpen, te vragen wat hun ervaringen zijn. Het zal de Kamer niet verrassen dat ik de politie vaak spreek en naar haar ervaringen vraag. Als het op die manier mag, voorkom ik dat ik een duur onderzoeksbureau moet inhuren. Ik vraag naar de ervaringen van de instanties, waar mogelijk cijfermatig onderbouwd, maar dat is afhankelijk van hun informatie. Ik kom erop terug zodra ik die informatie heb.

**De voorzitter:**

De heer Van der Linde antwoordt namens ons beiden.

**De heer Van der Linde (VVD):**

Dat moet u even afwachten, voorzitter. Als het op die manier kan en als het antwoord gestructureerd aangeboden wordt, het liefst met getallen, helpt dat ons om te zijner tijd het debat erover te kunnen voeren.

**Minister Blok:**

Ik probeer de informatie voor de zomer te verzamelen.

**De voorzitter:**

Dat noteren we als een toezegging. En ik had niets te veel gezegd.

**Minister Blok:**

Mevrouw Van Toorenborg ging in op de stelling die kennelijk ook in de hoorzitting uitgesproken is, dat de wet de kraker juist faciliteert door het uitgangspunt «geen ontruiming voor leegstand». Deze mededeling zal ongetwijfeld zo gedaan zijn, maar dit herken ik echt niet. De cijfers van RIGO geven aan dat er in de afgelopen jaren meer vervolgd is, dus dat de wet wat dit betreft uitgebreid ingezet wordt. Het gaat te ver om te zeggen dat die misbruik juist faciliteert.

Mevrouw Van Toorenborg vroeg wat ik kan doen aan het schadeverhaal. Ik vrees dat in de realiteit het schadeverhaal erg lastig is, omdat we zowel te maken hebben met problemen rond het identificeren van krakers, die zich vaak terugtrekken voordat het kort geding dient, als met de vraag hoeveel er van de spreekwoordelijke kale kip te plukken is. Aan beide realiteiten kan ik, vrees ik, niet zo veel toevoegen.

Mevrouw Van Toorenborg vroeg of er in Amsterdam voldoende capaciteit is. Het is niet de eerste keer dat mevrouw Van Toorenborg en ik elkaar over de capaciteit spreken en dat zal vast nog vaker gebeuren. Ik ben wel benieuwd hoeveel prioriteiten ik de komende weken nog langs zal zien komen. Vandaag zijn het er in ieder geval een heleboel. Ten aanzien van de politie hebben we het zo ingericht dat in de lokale driehoek expliciet over de prioriteitstelling wordt gesproken. Ik moet echt wat ruimte laten aan de lokale driehoek van in dit geval Amsterdam, om te bepalen hoeveel prioriteit men geeft aan de aanpak van kraken en of men ontruimt voor leegstand of voor gebruik. Dat is zuiver. Het CDA kennende deelt het in hoofdlijnen de insteek dat we ruimte voor lokaal maatwerk moeten laten. Ik hoop hiermee de vragen in de eerste termijn beantwoord te hebben.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Ik kijk naar de leden voor een tweede termijn. De heer Van der Linde schudt nee. De heer De Vries? Gaat uw gang.

**De heer Albert de Vries (PvdA):**

Voorzitter. Ik dank de Minister voor de antwoorden. We denken hetzelfde over het belang om beleggers ervoor te interesseren om in onze steden te investeren, vooral in de middeldure huurwoningen. Dat is de zonnige kant van het kijken naar pandeigenaren. Er zijn echter ook investeerders die hun geld verdienen door meer speculatief panden te verwerven en die niet schromen om die te laten verloederen of op andere manieren te

verhuren of te gebruiken. Het derdenbeding kan een belangrijk middel zijn om die partijen aan te pakken. Als er ruim tijd ligt tussen het moment waarop de partij eigenaar is geworden en het moment waarop het derdenbeding van kracht wordt, heeft de partij echt alle tijd om haar welwillendheid te laten zien. Ik heb de behoefte om op dit punt een uitspraak van de Kamer te vragen.

Wat het tijdelijk contract betreft, bevestigt de Minister wat hij al eerder gezegd heeft, namelijk dat hij het tijdelijk contract ook bedoeld heeft voor antikraak. Sommige verhuurders of regelaars zoals Camelot adverteren er gewoon mee dat de huurder rechteloos is en dat dit voor de pandeigenaren zo fantastisch is. Ik wil graag dat op dat soort partijen meer druk wordt uitgeoefend om de tijdelijke huurcontracten daadwerkelijk te gebruiken. Ik stel een gesprek met of een brief aan dit soort instanties erg op prijs.

**De voorzitter:**

Ik geef het woord aan de heer Van der Linde voor een interruptie.

**De heer Van der Linde (VVD):**

Ik heb toch een vraag aan de heer De Vries. Mijn beeld is dat zowel in Amsterdam als in Utrecht de vastgoedeigenaar met de grootste leegstand de gemeente is. Vindt de heer De Vries dat de gemeente recht van spreken heeft als ze zelf zo veel leegstand veroorzaakt?

**De heer Albert de Vries (PvdA):**

Het beleid voor alle partijen moet hetzelfde zijn. Als de gemeente veel leegstaande panden heeft, moet zij het goede voorbeeld geven. Dat ben ik met de heer Van der Linde eens. Daarnaast zijn er in deze twee steden maar ook elders in het land voldoende eigenaren die niet altijd het beste voor hebben met de samenleving en profiteren van de situatie. Die wil ik aanpakken.

**De heer Van der Linde (VVD):**

Nu even concreet: wie spreekt die gemeenten aan?

**De heer Albert de Vries (PvdA):**

Dat is ingewikkeld, want dan moeten we onszelf aanspreken. Als een gemeente het leegstandsbeleid serieus voert – ik krijg signalen uit Amsterdam dat men dit een belangrijk punt vindt – moet ze zelf alerter zijn op de manier waarop ze met leegstand omgaat. Het gaat mij er vooral om om de huisjesmelkers en pandeigenaren die de zaak laten verloederen aan te pakken en niet steeds opnieuw procedures te moeten starten.

**De voorzitter:**

De heer Van der Linde voor zijn tweede termijn.

**De heer Van der Linde (VVD):**

Ik had één vraag en die is naar genoegen beantwoord.

**Voorzitter: Van der Linde**

**Mevrouw Van Toorenburg (CDA):**

Voorzitter. De Minister heeft twee interessante opmerkingen gemaakt, namelijk dat hij niet herkent dat leegstand wordt gefaciliteerd en een opmerking over de vraag of de politie voldoende capaciteit heeft.

Misschien kunnen we die vragen die aan de politie stellen, omdat de Minister genereus aangeeft dat hij met haar in gesprek wil gaan. Ik vraag hem deze twee punten mee te nemen.

Een ander punt is het schadeverhaal. Kan de Minister nadenken over een manier waarop er een fonds ingericht kan worden? We hebben het vaker

over fondsen. Wanneer er mogelijk veel geld te verhalen is bij krakers, kunnen we misschien een fonds inrichten voor mensen die geen geld kunnen verhalen. Ik weet niet of het een idee is, maar ik leg het gewoon maar even op tafel.

**Minister Blok:**

Dan is mijn vraag, want dat is van belang voor het antwoord, wie het fonds gaat vullen.

Mevrouw **Van Toorenburg** (CDA):

De krakers.

**Voorzitter: Van Toorenburg**

**Minister Blok:**

Voorzitter. De heer De Vries heb ik niet kunnen overtuigen van de afschrikkende werking van een derdenbeding op de partijen waarvan hij en ik hopen dat die gaan investeren in vastgoed. Mijn beeld van de woningmarkt, of breder van de vastgoedmarkt, is dat er ongetwijfeld speculanten zijn, maar ook heel veel welwillende investeerders. Deze moeten aan hun achterliggende gepensioneerden kunnen uitleggen dat de miljoenen die in Nederland worden vastgelegd, veilig worden vastgelegd en een rendement kunnen opleveren. Of dat de Nederlandse gepensioneerden van het ABP zijn of de Duitse van Patrizia of de Koreaanse van het Hyundai-pensioenfonds kan me niet zo veel schelen. Ze zullen allemaal de afweging maken of hun geld netjes kan renderen. Om die reden ben ik niet zo enthousiast over het derdenbeding, maar ik wacht de motie af.

De heer De Vries vroeg of ik druk wil uitoefenen op vastgoedbeheerders als Camelot om meer gebruik te maken van tijdelijke contracten. In eerdere debatten met de Kamer heb ik aangegeven dat ik die inzet richting de woningcorporaties wil uitoefenen omdat dit past in hun maatschappelijke taakuitoefening. Leegstandsbeheer vervult een maatschappelijke rol. De heer De Vries herinnert zich waarschijnlijk dat ik ooit ben uitgenodigd voor een werkbezoek om verschrikkelijke toestanden aan te treffen en dat ik helemaal geen verschrikkelijke toestanden maar tevreden huurders aantrof. Het is wel van belang dat de sector zichzelf organiseert. Ik houd niet van dat verplichte, maar ik heb ze daartoe aangemoedigd en met ze om de tafel gezeten over een keurmerk. Dat heeft men ook, maar het mag van mij altijd scherper. Ik voelde mij in die rol – en collega Plasterk zal dat ongetwijfeld ook zo voelen – verantwoordelijk om mee te helpen aan een branche die goed functioneert. De gedachte die schuilgaat achter de vraag of ik zo veel mogelijk tijdelijke contracten wil inzetten terwijl ik eigenlijk leegstandsbeheerder ben, geeft het signaal af dat ik het leegstandsbeheer niet goed zou vinden. Het is echter veel fijner als de panden gebruikt worden en niet leegstaan.

Net als mevrouw Van Toorenburg zeg ik de heer Van der Linde het aanvullende onderzoek toe. Ik ben bereid de vragen aan de politie voor te leggen. Een fonds schadeverhaal lijkt me een longshot, of in Elias-termen een «ver schot». We hebben in dat geval nog steeds krakers nodig die veel geld hebben dat we dan ook nog eens in een apart fonds moeten stoppen. Ik hoor nu aan de andere kant van de tafel nog wildere voorstellen, maar dat zijn geloof ik geen officiële voorstellen. Ik vrees dat ik er geen concrete invulling aan kan geven. De juridische weg staat open voor het schadeverhaal, maar ik constateer dat een schadeverhaal bij deze doelgroep nog ingewikkelder is dan het sowieso al is. Ik hoop dat ik met het aanvullende onderzoek de heer Van der Linde en mevrouw Van Toorenburg wat gelukkiger kan maken. Ik wacht de motie van de heer De Vries af en zal daarop dan reageren.

**De voorzitter:**

Daarmee komen we tot een afronding van het algemeen overleg. Er is één toezegging gedaan.

- De Minister van V en J zal de vastgoedeigenaren en de politie horen en vragen naar hun ervaringen en deze zo mogelijk aanvullen met kengetallen. Hij zal de Kamer hierover voor de zomer van 2017 informeren. In het onderzoek worden ook de specifieke vragen van de politie meegenomen zoals in de hoorzitting zijn geformuleerd.

De heer De Vries heeft een VAO aangevraagd om een motie te kunnen indienen. We zullen dit bij de Griffie bekendmaken. Ik dank iedereen voor zijn betrokkenheid en inbreng.

Sluiting 16.55 uur.