

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Kenmerk
2019-0000602168

Uw kenmerk

Datum 10 december 2019
Betreft Vragen van het lid Nijboer over antikraak-cowboys die
weerloze huurders uitbuiten

Bijgaand ontvangt u de antwoorden op de vragen van het lid Nijboer (PvdA) over antikraak-cowboys die weerloze huurders uitbuiten (ingezonden 8 november 2019 met kenmerk 2019Z21604).

De minister voor Milieu en Wonen,

S. van Veldhoven – Van der Meer

2019Z21604

Vragen van het lid Nijboer (PvdA) aan de minister voor Milieu en Wonen over antikraak-cowboys die weerloze huurders uitbuiten (ingezonden 8 november 2019)

Vraag 1

Heeft u kennisgenomen van het bericht 'Antikraakbureaus zijn de aasgieren van de woningmarkt'? (1)

Antwoord 1

Ja

Vraag 2

Vindt u ook dat iedereen zeker moet kunnen zijn van een fijne en betaalbare woning? Vindt u ook dat dit moet gelden voor mensen die antikraak wonen? Vindt u dan ook dat deze mensen zeker moeten zijn van fatsoenlijke bescherming, ten minste van fundamentele grondrechten en mensenrechten?

Vraag 3.

Vindt u het acceptabel dat mensen op stel en sprong uit hun woning worden gezet?

Vraag 4

Welke rechten heeft iemand die antikraak woont? Kunt u daarbij specifiek ingaan om bescherming tegen inbreuk op de privésfeer, bescherming tegen uitzettingen en recht om klachten in te dienen en het recht te halen?

Vraag 7

Waarom heeft de regering destijds aangedrongen op totstandkoming van een branchevereniging? Welke argumenten zijn daarbij gebruikt? Heeft de regering voorwaarden gesteld?

Vraag 14

Hoe gaat u ervoor zorgen dat iedereen fatsoenlijk behandeld wordt? Gaat u de regels aanscherpen of antikraakbureaus desnoods verbieden? Of vindt u het acceptabel dat mensen zo behandeld worden?

Antwoord 2, 3, 4, 7 en 14

Iedereen in Nederland heeft het recht om fatsoenlijk en betaalbaar te wonen. Dat geldt ook voor mensen die anti-kraak wonen. Anti-kraak kan aan de ene kant een goed middel zijn om leegstand te voorkomen en aan de andere kant een tijdelijke oplossing voor woningzoekenden bieden zonder dat het huurrecht van toepassing is. Om misstanden zo veel mogelijk te voorkomen ben ik, mede ingegeven door de motie Anker en Van Heugten¹, in gesprek gegaan met de sector om te borgen dat leegstandbeheerders op een goede wijze leegstaande gebouwen beheren. Zo heeft de sector het Keurmerk Leegstandbeheer (KLB) ontwikkeld en een volwaardige branchevereniging ingesteld, de Vereniging Leegstandbeheerders Nederland (VLBN).

¹ Tweede Kamer, vergaderjaar 2009-2010. 31 560. Nr. 27

Ik heb het KLB een subsidie verstrekt teneinde een extra kwaliteitsslag van het keurmerk te bewerkstelligen waarbij de nadruk lag op de maximale gebruiksvergoeding, een binnentredingsprotocol en een minimale opzegtermijn van vier weken welke nu onderdeel zijn geworden van het keurmerk. Uw Kamer heeft met name op deze punten haar zorg geuit. Tevens kent het KLB een klachtencommissie. De voorwaarde van de verstrekte subsidie was dat er een accreditatie van de Raad van Accreditatie door het KLB zou worden bewerkstelligd en de klachtencommissie van het KLB zou worden uitgebreid zodat meer antikraakbewoners met hun klachten terecht kunnen. Dit is inmiddels gebeurd. Om de organisatiegraad en het bewustzijn van goed leegstandbeheer onder de aandacht te brengen, heb ik eveneens een subsidie toegekend aan de VLBN om zich te ontwikkelen als volwaardige branchevereniging. De voorwaarde hierbij was dat minimaal 60% van de KLB gecertificeerde leegstandbeheerders lid te laten zijn van de branchevereniging.

Voorgaande heeft bijgedragen aan de verdere professionalisering van de sector. Dat neemt niet weg dat er net als bij reguliere verhuur misstanden kunnen voorkomen. In principe vind ik het een goede zaak dat leegstaand vastgoed tijdelijk wordt beheerd zodat verloedering kan worden voorkomen. Hoewel het gros van de anti-kraak bewoners zich bewust is van de tijdelijkheid en desondanks prettig woont, geef ik de voorkeur aan tijdelijke verhuur aangezien de bewoner dan huur(prijs)bescherming geniet.

Vraag 9

Op welke wijze kunnen mensen die antikraak wonen hun recht halen? Hoe toegankelijk zijn die procedures? Hoe lang duurt een klachtenprocedure bij de klachtencommissie? Welke kosten zijn daaraan verbonden?

Vraag 13

Hoe vaak komt het voor dat deze bureaus bizarre contractvoorwaarden hanteren die een inbreuk vormen op de priv esfeer of de vrijheid van meningsuiting, zoals praten met de pers, praten met de eigenaar, het plaatsen van een slot op de deur, het krijgen van een kind? Vindt u dat acceptabel?

Antwoord 9 en 13

Indien een anti-kraakbewoner van mening is dat zijn of haar rechten worden geschonden, kan een oordeel worden gevraagd aan de rechtbank. Een meer laagdrempelige procedure is de klacht in te dienen bij de Leegstandbeheerder. Als een bewoner niet tevreden is met de manier waarop de leegstandbeheerder omgaat met de klacht, kan deze klacht gemeld worden bij de klachtencommissie van het KLB. Dit kan nu ook als de bemiddelende leegstandbeheerder niet is aangesloten bij het KLB. Deze klacht wordt in behandeling genomen door het KLB als de indiener van de klacht € 25,- betaalt. De klachtencommissie is onafhankelijk en bepaalt of de klacht ontvankelijk is en zal eventueel na een hoorzitting een bindende uitspraak doen. Het KLB streeft ernaar dat in de commissie personen zitting hebben die deskundig zijn en relevante ervaring hebben in de sector en zijn voorgedragen door representatieve (branche)organisaties van leegstandbeheerders, (ver)huurders en/of vastgoedeigenaren. De doorlooptijd is afhankelijk van de complexiteit van een

klacht. Er kunnen volgens het KLB al naar gelang de situatie specifieke voorwaarden worden opgenomen in de bruikleenovereenkomst. Het is aan de anti-kraak bewoner om deze voorwaarden wel of niet te accepteren. Indien er tijdens de bewoning aanvullende onredelijke voorwaarden worden gesteld, kan gebruik worden gemaakt van bovengenoemde klachtenprocedure.

Vraag 5
Welke wettelijke plichten heeft een antikraakbureau?

Antwoord 5
Ten eerste moet de leegstandbeheerder voldoen aan de eisen die zijn gesteld door het KLB. Voor wat betreft het huurrecht heeft een antikraakbureau geen wettelijke verplichtingen aangezien er geen sprake is van huur. Voor het overige zijn alle wettelijke verplichtingen die gelden voor een onderneming van toepassing.

Vraag 6
Wat is de maximale huurprijs per ruimte of oppervlakte die gerekend mag worden bij antikraak? Vindt u het acceptabel dat antikraakbureaus woekerprijzen van 500 euro vragen voor een woonruimte terwijl huurders geen bescherming genieten?

Antwoord 6
Bij anti-kraak is geen sprake van een maximale huurprijs aangezien er geen sprake is van huur maar van bruikleen. Het KLB heeft bepaald dat ongeacht de grootte van de ruimte de vergoeding maximaal 254 euro per maand (inclusief gas, licht, water en een aantal andere kosten) mag bedragen. Indien er sprake is van een hogere vergoeding staat het de anti-kraakbewoner vrij om door een rechter te laten toetsen of er huurrecht is ontstaan.

Vraag 8
Welke voorwaarden zijn verbonden aan het keurmerk?

Vraag 10
Hoeveel bedrijven zijn aangesloten bij het keurmerk?

Vraag 11
Klopt het dat de omzet van antikraakbureaus ruim 150 miljoen euro bedraagt en het om 50.000 mensen gaat?

Antwoord 8, 10 en 11
Op dit moment zijn er 17 leegstandbeheerders KLB gecertificeerd die volgens het KLB circa 70% van de markt vormen. Er zijn verschillende voorwaarden om KLB gecertificeerd te kunnen worden. Zo moet een leegstandbeheerder bijvoorbeeld een klachtenprocedure hebben, zich conformeren aan de gedragscode, zich onderwerpen aan inspecties en de eisen voor brandveiligheid. Meer informatie hierover is te vinden op de website van het KLB². Volgens het KLB wonen er tussen de 40.000 en 50.000 mensen met een bruikleenovereenkomst. Over de omzet die de leegstandbeheerders genereren wordt door hen geen mededeling gedaan.

² www.klb.nl

Vraag 12

Welke alternatieven hebben gemeenten en woningcorporaties om leegstand tegen te gaan? Vindt u dat gemeenten en woningcorporaties voorwaarden moeten stellen aan de antikraakbureaus waarmee zij in zee gaan zodat bewoners fatsoenlijk worden behandeld? Op welke schaal gebeurt dat?

Antwoord 12

Uit de evaluatie van de Wet Kraken en Leegstand³ is gebleken dat gemeenten de bestrijding van leegstand voortvarend oppakken. Het is in beginsel aan de eigenaar van het vastgoed om te bezien op welke wijze leegstand tegen wordt gegaan. Indien er wordt overgegaan tot het bewonen van het vastgoed, geef ik er zoals eerder aangegeven de voorkeur aan dat er gebruik wordt gemaakt van tijdelijke verhuur omdat de bewoner dan huur(prijs)bescherming geniet. Voor sloopwoningen kan er bijvoorbeeld op grond van de Leegstandwet tijdelijk worden verhuurd. Als een eigenaar van vastgoed, ook een corporatie en gemeente, kiest voor anti-kraak bewoning geef ik er de voorkeur aan dat er een leegstandbeheerder wordt ingeschakeld die de voorwaarden hanteert zoals die ook worden gehanteerd door het KLB.

(1) Follow the money, 30 oktober 2019

³ Tweede Kamer, vergaderjaar 2015-2016. 31 560. Nr.36