

WINKELS / JURIDISCH / KRAKEN

Rechtbank Assen over lacune in nieuwe kraakwet

# Krakers voldoende beschermd volgens voorzieningenrechter

Kraken is een misdrijf sinds 1 oktober 2010. Voor de Wet kraken en leegstand was een pand kraken slechts verboden in het eerste jaar van leegstand. Politie en justitie hadden geen bevoegdheden om in actie te komen. Nu kunnen zij een kraakpand binnentreden en ontruimen. In de nieuwe wet zit mogelijk een lacune: hij zou aan krakers onvoldoende rechtsbescherming bieden. Volgens Anique Kemp van Boekel De Nerée overweegt de voorzieningenrechter van de rechtbank Assen in zijn vonnis van 2 maart 2011 (LJN: BP6603) terecht dat deze lacune wordt opgevuld door het huidige beleid van het OM.

Anique Kemp

Nadat de Wet kraken en leegstand van kracht werd op 1 oktober 2010, gingen verschillende gemeenten direct over tot ontruiming van gekraakte panden. Diverse krakers daagden vervolgens de Staat in een civielrechtelijk kort geding. Zij vorderden een verbod om op strafrechtelijke gronden tot ontruiming over te gaan. Volgens de krakers moest eerst in hoogste instantie door de strafrechter kunnen worden beslist over de wederrechtelijkheid (kraak) van het verblijf van de krakers in een leegstaand pand.

Een van deze procedures leidde tot het arrest van het hof Den Haag van 8 november 2010 (LJN: BO3682). Daarin werd geoordeeld dat de Wet kraken en leegstand in strijd is met het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (EVRM). De wet geeft de krakers niet de mogelijkheid om, voorafgaand aan de ontruiming, daarover het oordeel van de rechter te vragen.

De parlementaire geschiedenis bij de Wet kraken en leegstand noemt het

kort geding als een mogelijkheid om in verweer te komen tegen een voorgenomen ontruiming. Volgens het hof is het kort geding slechts een effectief rechtsmiddel als de termijn waarop een ontruiming wordt aangekondigd, voldoende ruim is om een kort geding aanhangig te maken. Dit is niet altijd het geval, aldus het hof.

De Staat heeft tegen dit arrest van het hof Den Haag cassatie ingesteld.

## Beleidsbrief

In afwachting van de uitspraak van de Hoge Raad is met een, in de Staatscourant gepubliceerde, beleidsbrief aan de hoofdofficieren van justitie duidelijk gemaakt hoe in de komende periode moet worden omgaan met strafrechtelijke ontruiming. Het beleid wordt herbezien nadat de Hoge Raad uitspraak heeft gedaan. Volgens het huidige beleid van het OM worden ontruiming in beginsel schriftelijk bij de krakers aangekondigd. Hierin staat dat een ontruiming

plaatsvindt binnen acht weken na de aankondiging, maar niet binnen de eerste zeven dagen van die termijn. In deze zeven dagen kunnen krakers een kort geding beginnen. Wanneer (tijdig) van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt, wordt het vonnis van de voorzieningenrechter in de regel afgewacht.

Alleen in bijzondere (spoedeisende)

Ontruiming is bevoegdheid, geen verplichting

omstandigheden kan een gekraakt pand terstond – dus zonder dat een eventueel kort geding wordt afgewacht – worden ontruimd. Denk hierbij bijvoorbeeld aan gevallen waarin sprake is van brand- of instortingsgevaar. Overigens verplichten de Wet kraken en leegstand en de beleidsbrief politie en justitie niet om tot ontruiming over te gaan in geval van kraak. Ze zijn daartoe bevoegd, niet verplicht.

## Lacune opgevuld

Het beleid van het Openbaar Ministerie (OM) is van kracht sinds 1 december 2010. Of krakers hiermee een voldoende effectief rechtsmiddel tot hun beschikking hebben, moet nog door de Hoge Raad (en wellicht het Europees Hof voor de Rechten van de Mens) worden uitgemaakt. In de lagere rechtspraak heeft tot dusver alleen de voorzieningenrechter van de rechtbank Assen een expliciet oordeel geveld over de vraag of dit beleid de door het hof Den Haag gesignaleerde lacune in de wetgeving voldoende opvult. Hij meent in zijn vonnis van 2 maart 2011 (LJN: BP6603) dat dit inderdaad het geval is. Volgens de voorzieningenrechter is daarbij sprake van een gegronde strafrechtelijke verdenking van wederrechtelijk verblijf (kraak). Daarom werd de vordering van de krakers om een strafrechtelijke ontruiming te verbieden, afgewezen.

## Civielrechtelijk traject

Naast de mogelijkheid van strafrechtelijke ontruiming kan overigens nog altijd ontruiming worden gevorderd in een civielrechtelijke procedure. De

eigenaar van een gekraakt pand kan ontruiming vorderen in een bodemprocedure of wanneer er sprake is van een spoedeisend belang, in een kortgedingprocedure. Een eis voor toewijzing van de ontruimingsvordering is dat de eigenaar daarbij een belang heeft. Het enkele feit dat het pand zijn eigendom is, is niet voldoende. Van een spoedeisend belang is bijvoorbeeld sprake wanneer:

- het pand is verhuurd, verkocht, of (dringend) nodig is voor eigen gebruik;
- de eigenaar werkzaamheden wil uitvoeren om het pand te verhuren, verkopen of zelf in gebruik te nemen;
- het pand door de kraak niet meer, of niet meer tegen dezelfde voorwaarden, kan worden verzekerd.

Samenvattend: een eigenaar die wordt geconfronteerd met de kraak van zijn pand, kan daarvan aangifte doen bij de politie. Het staat de politie vervolgens vrij om al dan niet tot ontruiming over te gaan. Wordt het pand ontruimd, dan wordt het hiervoor beschreven beleid van het OM gevolgd. Dit beleid geldt totdat de Hoge Raad zich over de Wet kraken en leegstand heeft uitgesproken.

Daarnaast kan de eigenaar steeds in een civielrechtelijke procedure ontruiming vorderen. Is er sprake is van een spoedeisend belang, dan kan de rechter een ontruiming in een kort geding op korte termijn toewijzen.

## OVER DE AUTEUR

Anique Kemp is als advocaat verbonden aan de praktijkgroep Vastgoed van Boekel De Nerée in Amsterdam.

## MEER INFORMATIE

Anique.Kemp@boekeldeneree.com

## COLUMN

Ruud de Wit

adviseur Vastgoedmarkt

### Adviseur Deetman

De voormalige burgemeester van Den Haag (en ex-minister van Onderwijs), Wim Deetman, begint aardig zijn CDA-partijgenoot Elco Brinkman in te halen als het gaat om het voorzitten van allerlei overheidsgestuurde commissies. In december publiceerde Deetman nog zijn onderzoek naar seksueel misbruik van minderjarigen in de Rooms-katholieke Kerk en in februari volgde zijn, overigens met minder publiciteit omgeven, rapport over de bevolkingskrimp in Limburg.

Het rapport over de bevolkingskrimp is nogal plichtmatig ontvangen. Begrijpelijk, want waarom een externe commissie benoemen over een onderwerp dat heel goed door de Provinciale Staten zelf had kunnen worden uitgevoerd. Echte nieuwe wegen worden niet bewandeld en dit rapport verdwijnt ongetwijfeld in de bureauladen.

De commissie Deetman benoemt in het rapport weer erg veel open deuren, die een beetje ambtenaar ook in een vrij weekeinde bij elkaar had kunnen sprokkelen. Want wat moet je, als provinciebestuur – dat overigens de commissie zelf heeft ingesteld – met de volgende eindtekst: 'Wij adviseren de provincie Limburg om op korte termijn voortvarend aan de slag te gaan met sanering en herstructurering. Harde en innovatieve maatregelen zijn nodig om de kwaliteit van de samenleving te behouden. Overheden, bedrijven, scholen en zorginstellingen moeten samenwerken en zo tot een totaalaanpak komen.' Natuurlijk moet de overheid in Den Haag voor de centen zorgen: 'Zowel in financiële als in wettelijke zin moet ook de rijksoverheid haar verantwoordelijkheid nemen in deze bijzondere situatie.'

De commissie heeft zich er overigens niet gemakkelijk vanaf gemaakt. Ze heeft zo'n beetje met iedere wethouder en burgemeester in de provincie gesproken en ik zie

het helemaal voor me: daarvoor zal heel wat 'Bourgondisch Limburgs' zijn gereisd, gedineerd en getafeld. Ben benieuwd wat het proces tot dit rapport heeft gekost. Eigenlijk staat er maar één advies in het rapport, dat niet obligaats is en waar ik het ook nog eens hartgrondig mee eens ben. En dat is: stop met het geld fourneren voor het grensoverschrijdende bedrijventerrein Avantis dat Heerlen met Aken moet verbinden. Ik heb er de edities van Vastgoedmarkt van de afgelopen tien jaar op na gekeken. Vastgoedmarkt heeft heel wat woorden gewijd aan de problemen van Avantis. Aanvankelijk vooral omdat er korenwolven zouden huizen en die arme beestjes zouden door het bedrijventerrein in hun bestaan worden bedreigd. Alleen jammer dat er nooit van die hamsterachtigen op het terrein zijn aangetroffen. Toen dat duidelijk was, konden Heerlen en Aken pas echt aan de slag gaan. Miljoenen euro's zijn er de afgelopen tien jaar uitgegeven aan promotie en marketing, onder meer met stands op de Expo Real en de Provada, en ook is er van alles geprobeerd om met bijzondere fiscale constructies ondernemers over te halen zich op het bedrijventerrein te vestigen. Zonder veel resultaat. De nu uitgegeven meters zouden – als alle kosten worden doorberekend – wel eens de duurste kunnen zijn van heel Nederland. Stoppen dus met dat bedrijventerrein Avantis en er een paar gefokte korenwolven op los laten. Daar moet je als korenwolf ook wel een kick van krijgen: je hollen graven in de duurste bedrijvengrond van Nederland.

## Reacties naar

r.d.wit@sdu.nl



Illustratie: Hans Sprangers