



## *Craquelé*

**Scheurtjes in de Leegstandswet en de gevolgen ervan voor Zaanstad**

**Zaanse politieke vereniging ROSA  
Havenstraat 75  
1506 PL Zaandam  
075-6313819  
e.schaap@zaanstad.nl**

*augustus 2004*

## **Inleiding**

Zaanstad heeft de laatste jaren te maken met een stevige groei van het fenomeen kraakwacht. Deze kraakwachten, woningzoekende jongeren die niet of moeilijk aan (betaalbare) woonruimte kunnen komen, zijn er in geslaagd om via anti-kraakbureaus tijdelijke huisvesting te vinden. Dat wat in eerste instantie een sympathieke manier van het benutten van leegstaande ruimte lijkt, is echter bij een nadere beschouwing vooral het misbruiken van de woningnood in Zaanstad.

Omdat anti-kraakbureaus een relatief nieuw verschijnsel zijn in Zaanstad en het niet bij iedereen bekend is hoe deze organisaties te werk gaan, heeft de Zaanse politieke vereniging ROSA in de notitie '*Craquelé. Scheurtjes in de Leegstandswet en de gevolgen ervan voor Zaanstad*' de nodige informatie verzameld. Doel van de notitie is om duidelijk te maken dat de Leegstandswet lacunes vertoont, met als gevolg dat huiseigenaren -vaak speculanten- zonder al te veel eigen risico de rechten van (tijdelijke) bewoners met voeten kunnen treden.

ROSA is van mening dat de gemeente Zaanstad niet in zee zou moeten gaan met anti-kraakbureaus. Het waarom van dat standpunt, de werkwijze van anti-kraakbureaus en de daaraan verbonden nadelen -voor de maatschappij in het algemeen en woningzoekenden in het bijzonder- hebben we in *Craquelé* uiteengezet.

## **Huurcontracten versus bewaringsovereenkomsten**

Het (ver-)huren van woonruimte is in Nederland gebonden aan tal van regels die verhuurders en gebruikers voorzien van rechten en plichten. Deze huisvestingsregels gelden zowel voor het verhuren van huisvesting voor onbepaalde tijd als voor tijdelijke verhuur. In onderstaande alinea's wordt ingegaan op de (rechtspositionele) verschillen tussen huurcontracten voor bepaalde tijd en 'bewaringsovereenkomsten', zoals die worden opgesteld door anti-kraakbureaus.

De spelregels voor tijdelijke verhuur zijn vastgelegd in de Leegstandswet. Vastgoedeigenaars kunnen onder voorwaarden hun bezit voor een bepaalde tijd verhuren aan woningzoekenden. Daarbij geldt dat beide partijen wettelijk geregelde rechten en plichten hebben. Zo kunnen in geval van tijdelijke verhuur de huurders onder meer aanspraak maken op een opzegtermijn van drie maanden, zijn ze gegarandeerd van een woonovereenkomst die minimaal zes maanden doorloopt en bepaalt het college van B&W de maximale huurprijs die een huiseigenaar mag hanteren. De Leegstandswet beschermt ook eigenaars van gebouwen die geschikt worden bevonden voor tijdelijke verhuur van woonruimte. De verhuurder kan bijvoorbeeld van de tijdelijke bewoner verlangen dat hij/zij een maand opzegtermijn in acht neemt. Het college van B&W dient krachtens de Leegstandswet toestemming te verlenen voor de tijdelijke verhuur -voor een periode van maximaal vijf jaar- van een gebouw. Het betreffende pand moet voldoen aan diverse veiligheidseisen.

De Leegstandswet geeft eigenaars ook het recht een gebouw leeg te laten staan, zij het dat aan dat recht na een jaar een einde komt. Artikel 429 sexies in het Wetboek van strafrecht geeft de eigenaar twaalf maanden de tijd om een nieuwe bestemming te vinden voor zijn leegstaande vastgoed. Na die twaalf maanden is er de mogelijkheid dat de overheid het betreffende gebouw vordert (een handeling die in de praktijk bijna nooit plaatsvindt) of dat krakers hun intrek nemen in het gebouw (een situatie die wel regelmatig voorkomt). De kraak van een pand wordt in de regel door justitie toegestaan, tenzij de eigenaar kan aantonen dat het gebouw minder dan een jaar buiten gebruik is, de veiligheid in het geding is en/of er concrete plannen en voorbereidingen zijn om het gebouw (weer) in gebruik te nemen.

Een discutabel alternatief voor de tijdelijke verhuur van gebouwen -inclusief de panden die niet zijn opgezet als woonruimte, zoals scholen en kantoren- is het fenomeen anti-kraak. Dit gebeurt met behulp van anti-kraakbureaus en kraakwachten (de bureaus spreken zelf overigens liever over huisoppassers).

Anti-kraakbureaus worden ingehuurd door vastgoedeigenaars die hun leegstaande bezit willen beschermen tegen vandalen en krakers. Een ander, veelgebruikt motief om met dergelijke bureaus in zee te gaan is een 'lauwe' verkoopmarkt. Wachten met de verkoop van hun bezit tot die markt aantrekt, kan vastgoedeigenaren flinke winsten opleveren. Door kraakwachten een pand te laten bewonen, wordt het gebouw weliswaar niet (optimaal) benut voor het oorspronkelijke doel, maar vermindert de eigenaar het risico dat zijn bezit wordt gekraakt. Met de inschakeling van een anti-kraakbureau ontsnapt de eigenaar bovendien aan allerlei wettelijke verplichtingen die tijdelijke verhuur met zich meebrengt.

Nederland kent sinds de jaren tachtig van de vorige eeuw een groeiend aantal bureaus dat kraakwachten levert en aldus gebouwen een bewoonde indruk geeft. In de praktijk gaat het om tijdelijke verhuur, maar die term zullen de anti-kraakbureaus zelf nooit gebruiken in contracten met kraakwachten. De bureaus hanteren bewoordingen als 'oppasverklaring', 'tijdelijke ingebruikneming', 'bewaringsovereenkomst', 'bemiddelings- en dienstverleningsovereenkomst' of 'tijdelijke bewoning'. De bedoeling hiervan is de wettelijke bescherming die tijdelijke huurders hebben te omzeilen.

In de overeenkomsten tussen anti-kraakbureaus en kraakwachten zijn dan ook tal van afspraken te vinden die een rechtsgeldige huurovereenkomst nooit zullen bevatten. Enkele citaten uit de 'bewaringsovereenkomst' die het Amsterdamse bureau Zwerfkei Bewaring BV aangaat met kraakwachten in onder meer Zaanstad geven hiervan een indruk:

*"Het is onder geen beding toegestaan feesten of partijen te organiseren."*

*"De tijdelijke bewoner zal zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van Zwerfkei Bewaring BV (...) géén logées in de woning toelaten in welke vorm dan ook. Het houden van huisdieren is niet toegestaan."*

*"Indien de tijdelijke bewoner voor langere tijd (langer dan 3 dagen) afwezig zal zijn i.v.m. vakantie e.d. zal hij dit minimaal 1 week voor vertrek aan Zwerfkei Bewaring BV mededelen en eventueel op verzoek van Zwerfkei Bewaring BV voor tijdelijke vervanging zorgen. Bij een voorgenomen afwezigheid van meer dan 3 weken heeft Zwerfkei Bewaring BV het recht de overeenkomst naar keuze met onmiddellijke ingang eenzijdig te beëindigen."*

Bovenstaande eisen en verboden zijn niet uitzonderlijk. Het Utrechtse anti-kraakbureau Huis Oppas Dienst (H.O.D.) bijvoorbeeld hanteert onder meer de volgende voorwaarden:

*"Sleutels voor je kamer moet je op eigen kosten laten bijmaken, maar je bent wel verplicht 1 sleutel daarvan aan het H.O.D. te overhandigen in verband met bezichtigingen."*

*"Eventuele mededelingen of verzoeken van de kant van derden, daaronder begrepen overheidsinstellingen, zullen door oppasser direct aan H.O.D. worden doorgegeven."*

*"'s Nachts mag er geslapen worden, maar vanaf 9.00 uur moet je wakker (en aangekleed) zijn."*

Met het oog op het krantenbericht 'Bewoners aan dood ontsnapt' (zie de volgende pagina) is de H.O.D.-opmerking tegen haar klanten interessant dat 'je ergens op eigen risico gaat wonen en als je denkt dat het een onveilige situatie is, moet je er niet gaan wonen'. (De in het krantenartikel vermelde Zaandamse woning werd overigens niet door H.O.D., maar door een concurrerend anti-kraakbureau beheerd.)

## Bewoners aan dood ontsnapt

ZAANDAM - Twee bewoners van de Oostzijde in Zaandam zijn gisterochtend na een koolmonoxidevergiftiging aan de dood ontsnapt. De kachel in het pand werkte niet goed en gaf teveel koolmonoxide af. Volgens brandweerman N. Moes zijn de bewoners 'ternauwernood' ontkomen. Koolmonoxide is onzichtbaar, geurloos, en dodelijk al je er teveel van inademt. De bewoners zijn opgenomen in De Heel in Zaandam en kregen daar zuurstof toegediend. De twee zijn kraakwacht in het oude winkelpand dat eigendom is van Saenwonen.

*(Dagblad Zaanstreek, 28-1-2004)*

In veel overeenkomsten is ook vastgelegd dat beschadigingen aan het pand voor rekening komen van de kraakwacht, ook als die part noch deel heeft aan de schade. De contracten zijn vaak bewust onduidelijk opgesteld, en laten de bureaus veel ruimte om de eigen 'regels' te ontduiken. Omdat er bovendien geen huurovereenkomst is, hebben de bewoners ook geen mogelijkheid om bezwaar aan te tekenen tegen de huisregels.

"Hiermee creëer je een groep mensen die met minder dan normale huurrechten woont", zegt Frank Köhler, fractievoorzitter van GroenLinks in de Amsterdamse gemeenteraad. "Die anti-kraakbureaus profiteren van de schaarste op de woningmarkt en dat vind ik ongezond. Ze maken gebruik van mensen die zich niets beters kunnen veroorloven."

*(De Groene Amsterdammer, 15-1-1997)*

## Werkwijze anti-kraakbureaus

De meeste anti-kraakbureaus werven kraakwachten via een soort van ballotage. Het komt er op neer dat potentiële nieuwe bewoners een referentie dienen op te geven in de persoon van een of meer kraakwachten. Daarnaast hanteren de bureaus vragenlijsten, die soms een flinke inbreuk maken op de privacy. Neem bijvoorbeeld de vragen die Villex Vastgoedbescherming (dat onder meer door woningcorporatie ZVH wordt ingehuurd om het Regiocollege van kraakwachten te voorzien) haar toekomstige bewoners voorschotelt en die veel weg hebben van een indringend sollicitatiegesprek:

*"Hoe zou u uw eigen persoonlijkheid omschrijven? Hoe beschrijven uw vrienden u?"*

*"Bent u actief (geweest) in het studentenleven of juist niet? Waarom?"*

*"Heeft u wel eens een calamiteit meegemaakt? Hoe reageerde u daarop?"*

*"Hecht u grote waarde aan uw privacy?"*

*"Wat doet u het liefst in uw vrije tijd?"*

*"Bent u lid van (sport-)verenigingen? Zo ja, wat voor sport beoefent u?"*

Enzovoort, enzovoort.

Wie door de ballotage komt, krijgt een plaats op de wachtlijst. Een enkele keer is er meteen plaats vrij in een leegstaand gebouw. Het is niet verstandig om als kraakwacht-in-spe te bedanken voor de eer. Ten eerste omdat er genoeg woningzoekenden zijn om de leeggevallen plek in te nemen, ten tweede omdat anti-kraakbureaus een hekel hebben aan klanten met noten op hun zang.

De kraakwachten bewonen het hun toegewezen pand tijdelijk, van twee maanden tot een paar jaar, en soms tegen hoge bedragen. In de meeste gevallen wordt het pand inefficiënt gebruikt. Een paar kraakwachten leven dan in een gebouw dat woonruimte kan bieden aan veel meer mensen. In andere gevallen wonen de kraakwachten er niet dag in dag uit, maar komen ze af en toe langs en houden ze een oogje in het zeil. Voor de vorm, om krakers en anderen om de tuin te leiden, staat er dan in het pand een bed en een stoel. Zo lijkt het pand bewoond. Als

een pand een kantoorbestemming heeft, dan worden het bed en de stoel soms vervangen door een kast en een bureau, ten teken dat die bedrijfsruimte zogenaamd in gebruik is. Maar of het nou om een bed of een bureau gaat, de panden blijven leegstaan.

Niet alleen de tijdelijke bewoners betalen voor het gebruik van het vastgoed. Ook de eigenaars dienen voor de ‘bewaking’ in de buidel te tasten. Het anti-kraakbureau Dé Vastgoedbeschermer geeft op haar eigen site een voorbeeld van de prijzen die daarmee gemoeid zijn. Het bedrijf offreert haar kraakwachten over het algemeen *fixed prices* (€140,- per maand plus borg). Daarnaast moet de eigenaar van het gebouw betalen voor de geboden diensten: voor een school bijvoorbeeld zo’n €4000,- per zes maanden. Een minimaal gebruik levert Dé Vastgoedbeschermer dus een maximaal bedrag op.

Een ander (Zaans) voorbeeld is het Regiocollege, waar Villex Vastgoed op verzoek van woningcorporatie ZVH twintig kraakwachten laat wonen. Zij moeten ieder maandelijks €125,- betalen. Een maandbedrag van €2500,- in totaal dus. Daar komen de eventuele kosten voor ZVH nog bovenop.

In feite is er sprake van een verdeel-en-heersstrategie. Kraakwachten, mensen die zelf woningzoekenden zijn, worden ingezet tegen krakers. Zij strijden onderling om het recht op een dak boven het hoofd te mogen hebben. Het anti-kraakbureau verdient er veel geld aan en eventuele speculanten zijn niet genoodzaakt om hun vastgoed op korte termijn tegen een onaantrekkelijke prijs te verkopen.

Door gebruik te maken van kraakwachten bevestigt de eigenaar bovendien dat er niet binnen het in de Leegstandswet genoemde jaar naar een nieuwe bestemming wordt gezocht. Immers, de eigenaar mag zijn bezit twaalf maanden ongebruikt laten, zonder dat iemand recht kan doen gelden op (gedeelten van) het vastgoed.

"Nu zitten er vaak een of twee kraakwachten in een leegstaand gebouw, dat is toch zonde? En daarvoor moet de eigenaar nog betalen ook. Als hij naar ons toekomt, verhuren wij het gewoon als woonruimte. Dan krijgt hij geld toe, het pand wordt veel intensiever bewoond en er hebben weer wat mensen een dak boven het hoofd. Zo maak je iedereen blij."

(T. Jochems, directeur van de Stichting Sociale Huisvesting – U-blad, 28-3-2002)

## **De Zaanse situatie**

In Nederland is een breed scala aan meer of minder professionele anti-kraakbureaus actief. In de Zaanstreek werken, voor zover ons bekend, met name Zwerfkei Bewaring BV (Amsterdam), Ad Hoc (Den Haag), Camelot Beheer (Den Bosch) en Villex Vastgoed (Schiedam). Waar tot een jaar of vijf geleden het fenomeen anti-kraak in de Zaanstreek niet of nauwelijks voorkwam, worden anno 2004 tientallen kantoorpanden, scholen, winkels en woningen beheerd door deze bureaus. De opdrachtgevers zijn meestal bedrijven en particulieren, maar ook woningbouwcorporaties en de gemeente Zaanstad maken gebruik van kraakwachten. Zoals het college van B&W antwoordde op vragen van ROSA (memo 27-5-2004): “De afdeling Grondzaken is gewend panden die tijdelijk leegstaan te beschermen tegen beschadiging en vandalisme via anti-kraak. Meestal gaat het om bedrijfspanden of gebouwen met een sociaal-culturele bestemming. Dit gebeurt regelmatig, maar niet op grote schaal. Ook op dit moment worden er enkele leegstaande panden via anti-kraak bewoond.”

De gemeente negeert soms haar eigen bestemmingsplannen door anti-kraakbureaus de wettelijk verplichte toestemming te geven om onder meer kantoorpanden en scholen te laten bewonen. Op de Jedelooschool bijvoorbeeld, eigendom van de gemeente Zaanstad, zat (nog) geen woonbestemming toen het college besloot er kraakwachten toe te staan. Waar het

college leegstaande gebouwen over het algemeen geen alternatieve bestemming wil geven, doet ze dat wel met een gebouw als de Jedelooschool. Daarvoor wordt echter een schimmige constructie gebruikt, die op vele punten ingaat tegen de huisvestingswetgeving. Onduidelijk is of de in Zaanstad actieve anti-kraakbureaus voor elk door hen beheerd gebouw de verplichte gemeentelijke vergunning hebben (inclusief nummer en duur van de vergunning).

Het college van B&W heeft er in ieder geval geen moeite mee om gebouwen van vele honderden vierkante meters groot te laten bewonen door slechts enkele kraakwachten. De Jedelooschool is daarvan een voorbeeld. Een ander voorbeeld is Overtoom 64, dat tot voor kort intensief werd gebruikt door een flinke groep krakers. Nadat zij daar door de politie waren verwijderd, werd het immense kantoorpand niet zoals te verwachten viel door de eigenaar in gebruik genomen, maar in beheer gegeven aan anti-kraakbureau Camelot. Dat plaatste in het immense gebouw twee kraakwachten.

## **Conclusie**

De fractie van de Zaanse politieke vereniging ROSA heeft het college van B&W onlangs gevraagd om te onderzoeken of het mogelijk is maatregelen te nemen tegen anti-kraak in Zaanstad. Hierop reageerde het college met een memo d.d. 27 mei 2004. Daarin stelt ze onder meer: "Bij kortdurende leegstand is anti-kraak te verkiezen boven leegstand." Als middel tegen krakers gaat dit argument echter niet op. Immers, kraken is in Nederland verboden indien een gebouw minder dan twaalf maanden leegstaat. Er is nog nooit een rechter geweest die krakers in het gelijk stelde na een eerdere ingebruikname.

Gezien de vele nadelen en risico's die anti-kraak met zich meebrengt, pleit ROSA ervoor om in geval van tijdelijke leegstand over te gaan op tijdelijke huurcontracten. Het zou de gemeente sieren als ze zich niet inliet met anti-kraakbureaus. Ook woningcorporaties, organisaties met een sociale doelstellingen, zouden van de onwenselijkheid van dergelijke bureaus doordrongen moeten zijn.

Als reactie op de B&W-memo heeft ROSA toegezegd een notitie te maken over het verschijnsel anti-kraak. Die belofte heeft bij deze gestalte gekregen. In aansluiting op *Craquelé* zal ROSA in het najaar van 2004 een initiatiefvoorstel indienen, waarvan de kern luidt dat de gemeente Zaanstad in de toekomst niet meer in zee gaat met anti-kraakbureaus.

## **Bijlage**

*Onvolledige lijst met voorbeelden van anti-kraak in Zaanstad  
(tussen haakjes de organisatie die kraakwachten heeft geregeld)*

1. ABN-AMRO-bank – Westzijde – Zaandam (Vermoedelijk Ad Hoc)
2. Bruynzeelpanden – Pieter Ghijsenlaan – Zaandam (Onbekend)
3. Diverse panden – Dam – Zaandam (Eigenaar)
4. Diverse woningen – Rosmolenwijk – Zaandam (Camelot)
5. Diverse woningen – Wilhelminastraat – Koog aan de Zaan (ADM Cocoa)
6. Jedelooschool – Westzijde – Zaandam (Camelot)
7. Kakes-kantoor – Oostzijde – Zaandam (Onbekend)
8. Kantoor O&R Inktchemie – Oostzijde – Zaandam (Onbekend)
9. Kantoorpanden – Overtoom – Westzaan (Camelot)
10. Kantoorruimte boven Lidl – Westzijde – Zaandam (Onbekend)
11. Regiocollege – Nicolaas Maesstraat - Zaandam (Villex)
12. NUON-kantoor – Westzijde – Zaandam (Camelot)
13. Villa Verkade – Provincialeweg – Zaandam (Camelot)
14. Woning – Westzijde – Zaandam (Vermoedelijk Zwerfkei)
15. IJzerhuis – Westzijde – Zaandam (Onbekend)