

101019-07-BO Voorlopige beleidsscenario's bij kraken

Inleiding

De Wet Kraken en Leegstand is sinds 1 oktober jl. in werking. Vooruitlopend op de in mei 2010 toegezegde beleidsnota "Leegstand in Tilburg" is het wenselijk om voorlopig scenario's vast te stellen over de wijze waarop met gekraakte panden wordt omgegaan. De verwachting is dat de beleidsnota in november 2010 door ons wordt vastgesteld, waarna commissie- en raadsbehandeling plaatsvindt. Partijen in de stad krijgen de gelegenheid hun visie op de beleidsnota kenbaar te maken. Ons standpunt daarover zullen wij vóór de raadsbehandeling bepalen.

In paragraaf 2 worden twee voorlopige scenario's voorgesteld m.b.t. de aanpak van gekraakte panden. Paragraaf 3 bevat een korte beschrijving van het huidige leegstandbeleid. Paragraaf 4 is de afstemmingsparagraaf en in 5 volgt het ontwerpbesluit.

Definitieve vaststelling van de beleidsscenario's zal na besluitvorming over de Beleidsnota "Leegstand in Tilburg" plaatsvinden.

1. Voorlopige scenario's

Scenario 1: kraaksituatie: veiligheid/overlast/volksgezondheid

Als er sprake is van een situatie waarbij openbare veiligheid in het geding is, dan wel sprake is van overlast of schade van volksgezondheid, is direct optreden vereist op basis van het strafrecht of de Gemeentewet artikel 172 "acute bedreiging openbare orde"(bevoegdheid burgemeester). Er is geen andere optie dan het pand te ontruimen.

Wij zullen de Lokale Driehoek adviseren om in dergelijke situaties direct handhavend op te treden. Voorts zullen wij panden waar 1 van bovenstaande situaties speelt, in kaart brengen. Een besluit over ontruiming wordt per afzonderlijk pand beoordeeld.

Scenario 2 Overige kraaksituaties

Ontruiming is mogelijk op verschillende rechtsgronden. Civielrechtelijk of bestuursrechtelijk (gemeentewet) en strafrechtelijk.

Wordt er aangifte gedaan, dan zal de Lokale Driehoek een besluit moeten nemen, waarbij een prioriteringsafweging plaatsvindt. *Elementen die daarbij een rol spelen:* analyse van de feiten, de maatregelen die de eigenaar heeft genomen om kraken te voorkomen, en de garantie dat na ontruiming het pand een gebruiker/huurder heeft/ c.q. gereed wordt gemaakt voor gebruik/verhuur.

De Wet Kraken en Leegstand ontslaat de eigenaar niet van zijn verantwoordelijkheid om zelf zijn pand te behoeden voor kraken. Indien een eigenaar aangifte doet van het kraken van zijn pand, is voor de beleidsmatige afweging relevant welke maatregelen hij zelf genomen heeft om leegstand te voorkomen.

Onderbouwd en aantoonbaar dient de eigenaar zijn aangifte vergezeld te laten gaan met de door hem genomen maatregelen en potentiële gebruikers/huurders.

Wij zullen de Lokale Driehoek adviseren bij haar prioriteitenafweging m.b.t. de strafrechtelijke aanpak van overige kraaksituaties deze te bepalen op grond van de maatregelen die de eigenaar onderbouwd en aantoonbaar heeft genomen, om kraken te voorkomen; alsmede onderbouwd en aantoonbaar een nieuwe gebruiker/huurder in beeld te hebben na ontruiming, dan wel deze na gereedmaken van het pand te hebben.

Hierbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen gemeentepanden en niet-gemeentepanden.

De coördinatie rondom de aanpak van gekraakte panden ligt bij de Staf Veiligheid.

2. Huidig leegstandsbeleid

Tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet

Bij renovatie en sloopplannen van de corporaties wordt al sinds jaren een tijdelijke vergunning verleend voor de verhuur van panden die in herstructureringsgebieden zijn gelegen. Daarnaast is in 2009 beleid geformuleerd voor de tijdelijke verhuur van woningen, die laatstelijk door de eigenaar bewoond zijn (geweest) of nimmer bewoond geweest zijnde woningen die voor verkoop bestemd zijn. Sinds april 2009 zijn er ongeveer 75 vergunningen voor tijdelijke verhuur verleend.

Antikraak wonen/gebruik panden

Door zowel corporaties als de gemeente (vastgoed) worden de diensten van antikraak bedrijven ingeschakeld bij het beheer van panden. De tijdelijke bewoners/ gebruikers van de panden betalen een gebruikersvergoeding, geen huur.

Tijdelijke verhuur anderszins

Er zijn eigenaren die hun woningen tijdelijk verhuren zonder gebruikmaking van de Leegstandwet. Ook niet-woningen worden op basis van tijdelijke contracten verhuurd.

Opties Huisvestingswet/ leegstandwet en de Wet Kraken en Leegstand

Door handhavend op te treden zal de vraag of het huidige beleid ten aanzien van leegstand voldoende is, beantwoord moeten worden.

Zowel de Huisvestingswet als de Wet Kraken en Leegstand maken het mogelijk om een meldingsplicht voor leegstand in te voeren voor woningen respectievelijk niet-woningen en gebruikers voor te dragen aan de eigenaar. In de brede beleidsnota zullen wij voorstellen doen over een al dan niet actiever leegstandsbeleid.

3. Besluit

Het college besluit:

1. Te constateren dat de Lokale Driehoek binnen haar prioriteitenafweging bepaalt of ontruiming plaatsvindt;
2. de Lokale Driehoek te adviseren hierbij de volgende voorlopige scenario's te hanteren:
 - a. bij veiligheidsproblemen, overlast of risico's volksgezondheid wordt de aanpak direct strafrechtelijk ingezet (Wet Kraken en Leegstand) of op basis van de Gemeentewet artikel 172 (acute bedreiging openbare orde).
 - b. in overige kraaksituaties de prioriteitsafweging bepalen, waarbij aannemelijk is dat maatregelen die de eigenaar genomen heeft om kraken te voorkomen en in beeld zijnde potentiële gebruikers(bijv. anti-kraak)/huurders een belangrijke rol spelen.
3. Na vaststelling van de Nota Leegstand in Tilburg door de gemeenteraad een definitief besluit te nemen over de scenario's.
4. Situaties m.b.t. gekraakte panden in beeld te brengen en voor situaties genoemd onder 2a de procedures, al dan niet na aangifte, te starten.
5. Een eigenaar die aangifte doet van kraken, aan te laten tonen, welke maatregelen hij heeft getroffen om leegstand te voorkomen, maar ook of er potentiële gebruikers/huurders voor het betreffende pand zijn.
6. Gemeentelijk eigendom en ander eigendom in geval van kraaksituaties op eenzelfde manier te behandelen.