



KRAKERS VOORKOMEN EN ONTRUIMEN

DE VOORT ADVOCATEN | MEDIATORS

GEPUBLICEERD: 19 AUGUSTUS 2021

Sinds 2010 kennen we de ‘Wet kraken en leegstand’ en sindsdien is kraken strafbaar. Ondanks dat kraken strafbaar is, blijkt het in de praktijk vaak niet zo eenvoudig om op een snelle manier van de krakers af te komen. In deze blog leg ik uit welke (juridische) mogelijkheden er zijn om krakers te voorkomen en om krakers te ontruimen uit een pand.

Voorkomen is beter dan genezen

Onder het mom ‘voorkomen is beter dan genezen’ ga ik hier eerst kort in op de mogelijkheden die u heeft om het intrekken van krakers te voorkomen.

Indien een pand tijdelijk leeg staat, bijvoorbeeld omdat u als eigenaar of projectontwikkelaar in afwachting bent van de vereiste vergunningen, is het vaak van belang om krakers geen kans te geven. Dit kan bijvoorbeeld door, al dan niet met gebruikmaking van de ‘Leegstandwet’ anti-kraakbewoning, en/of tijdelijke verhuur te regelen. De belangrijkste voordelen hiervan voor de pandeigenaar zijn dat er inkomsten binnenkomen, er zicht is op wie het pand bewonen en dat het pand in gebruik is. Ingebruikname kan namelijk het risico op krakers waarop geen ‘grip bestaat’ en verloedering van het pand tegengaan.

Als het niet mogelijk of gewenst is om een legale tijdelijk bewoonde situatie te laten ontstaan, is het raadzaam om maatregelen te treffen om te voorkomen dat een pand onbeheerd is. Het plaatsen van bouwhekken met sloten, afsluiten van nutsvoorzieningen, inschakelen van beveiligers of inzetten van een beveiligingssysteem en het laten uitvoeren van periodieke controles zijn daarbij de aangewezen praktische mogelijkheden. Als op tijd wordt geconstateerd dat krakers hun intrek aan het nemen zijn, maar zij nog niet daadwerkelijk in het pand wonen, kan doorgaans sneller tot een ontruiming worden gekomen.

Als er toch gekraakt is, wat kunt u dan

Er bestaan diverse mogelijkheden om krakers uit uw pand te krijgen. Dit kan via het strafrecht, het civiele recht en soms ook het bestuursrecht.

SAMEN UITBLINKEN

Onze advocaten en het ondersteunend personeel vormen een sterk, gedreven team. Samen werken we snel, accuraat en doelgericht om onze klanten maximaal te ondersteunen. **Samen uitblinken** is waar we voor staan.

CONTACTGEGEVENS

De Voort Advocaten | Mediators
Professor Cobbenhagenlaan 75
5037 DB Tilburg
Telefoon: [013 466 88 88](tel:0134668888)
Fax: [013 466 88 66](tel:0134668866)
E-mail: advocaten@devoort.nl

POSTADRES

Postbus 414
5000 AK Tilburg

Strafrecht

Kraken is zoals ik al aangaf strafbaar. Deze strafbaarstelling maakt op zichzelf helaas nog niet dat het Openbaar Ministerie bij een constatering van kraken direct tot ontruiming kan overgaan. De pandeigenaar zal daarvoor eerst aangifte moeten doen, waarna de krakers van het OM een aanzegging tot ontruiming dienen te krijgen. Die aanzegging houdt in dat de krakers een termijn van één week krijgen om te ontruimen of een kortgedingprocedure tegen de ontruiming te starten. Indien niet wordt ontruimd en geen kortgeding wordt gestart, kan de ontruiming binnen acht weken plaatsvinden. Indien niet wordt ontruimd en wel een kortgedingprocedure door de krakers wordt gestart kan de ontruiming, behoudens uitzonderlijke omstandigheden nog niet plaatsvinden totdat een uitspraak is gedaan door de strafrechter.

Op 23 maart 2021 is het wetsvoorstel 'Wet handhaving kraakverbod' door de Eerste Kamer aangenomen, waardoor krakers op basis van deze nieuwe wet, na inwerkingtreding daarvan, sneller ontruimd kunnen worden. In het snelste geval wordt het mogelijk om krakers binnen drie dagen ontruimd te krijgen. Hoewel het wetsvoorstel al enkele maanden geleden is aangenomen, is de datum van de inwerkingtreding nog niet bekend. Mogelijke reden hiervoor is dat vanuit diverse hoeken kritiek geuit is tegen het wetsvoorstel. Eén van de belangrijkste kritiekpunten is de (on)haalbaarheid om snel(ler) tot ontruiming over te gaan, bijvoorbeeld vanwege (on)beschikbaarheid van politie en justitie.

Bestuursrechtelijk

Als pandeigenaar bestaat soms ook de mogelijkheid om het bevoegd gezag, doorgaans het college van B&W van de gemeente, te verzoeken om tot handhaving over te gaan indien het kraken in strijd is met bestuursrechtelijke regelgeving. Dat is bijvoorbeeld het geval indien een kantoorpand wordt gekraakt terwijl het bestemmingsplan bepaalt dat wonen op de betreffende locatie niet is toegestaan. Het is dus afhankelijk van een specifieke situatie of de bestuursrechtelijke 'route' voor een pandeigenaar mogelijkheden biedt.

Civielrechtelijk

Vanwege de vaak beperkte beschikbaarheid van politie en justitie en het feit dat er niet snel sprake zal zijn van een situatie die een strafrechtelijke spoedontruiming rechtvaardigt, is het vaak zo dat een gekraakt pand het snelst kan worden ontruimd door een civielrechtelijk kort geding aanhangig te (laten) maken. Snel is daarbij (helaas) wel een relatief begrip. Daar komt bij dat het voor een kortgedingprocedure vereist is dat de pandeigenaar een spoedeisend belang heeft bij de ontruiming. Een spoedeisend belang kan bijvoorbeeld bestaan indien de pandeigenaar op korte termijn tot ingebruikname van het pand of tot het verrichten van werkzaamheden aan het pand overgaat. Indien een spoedeisend belang ontbreekt, is een langdurigere bodemprocedure vereist.

Uit jurisprudentie blijkt dat de (voorzieningen)rechter in een civielrechtelijke procedure naast de ontruiming van een pand ook een verbod kan uitspreken om een ander pand te kraken. Een dergelijk verbod kan worden toegewezen, indien

SAMEN UITBLINKEN

Onze advocaten en het ondersteunend personeel vormen een sterk, gedreven team. Samen werken we snel, accuraat en doelgericht om onze klanten maximaal te ondersteunen. **Samen uitblinken** is waar we voor staan.

CONTACTGEGEVENS

De Voort Advocaten | Mediators
Professor Cobbenhagenlaan 75
5037 DB Tilburg
Telefoon: [013 466 88 88](tel:0134668888)
Fax: [013 466 88 66](tel:0134668866)
E-mail: advocaten@devoort.nl

POSTADRES

Postbus 414
5000 AK Tilburg

sprake is van een dreigende onrechtmatige daad waarbij de krakers voornemens zijn om een ander pand te kraken. Kortom afhankelijk van de situatie te plaatste kan het raadzaam zijn om naast een ontruiming van het pand ook een kraakverbod jegens de krakers te vorderen. Op deze wijze kan worden voorkomen dat krakers hun intrek nemen in mogelijke andere panden die in uw eigendom zijn.

Minnelijk overleg

In alle gevallen geldt dat u als pandeigenaar tijd, geld en moeite moet steken in het ontruimd krijgen van krakers. Voor alle gevallen geldt daarom (ook) dat een poging tot minnelijk overleg naast de 'juridische routes' een mogelijkheid is. Dat kan zowel tijd, geld als schade aan het pand besparen, maar is natuurlijk afhankelijk van de houding van de betreffende krakers.



DE VOORT ADVOCATEN | MEDIATORS

Advocaat

advocaten@devoort.nl

013-4668888

SAMEN UITBLINKEN

Onze advocaten en het ondersteunend personeel vormen een sterk, gedreven team. Samen werken we snel, accuraat en doelgericht om onze klanten maximaal te ondersteunen. **Samen uitblinken** is waar we voor staan.

CONTACTGEGEVENS

De Voort Advocaten | Mediators
Professor Cobbenhagenlaan 75
5037 DB Tilburg
Telefoon: [013 466 88 88](tel:0134668888)
Fax: [013 466 88 66](tel:0134668866)
E-mail: advocaten@devoort.nl

POSTADRES

Postbus 414
5000 AK Tilburg