

Initiatiefvoorstel voor eerlijk beheer van leegstaande panden in Tilburg

Tilburg is bekend met de problemen van leegstand en van gebrek aan betaalbare woon- en werkruimte. Bedrijfspannen of woningen worden door hun eigenaren te lang onttrokken aan de samenleving terwijl veel Tilburgers al heel lang op wachtlijsten staan voor een betaalbare huurwoning of op zoek zijn naar bedrijfsruimte voor startende of kleine ondernemers. Om de kloof tussen vraag en aanbod te dichten reserveren krakers zich het recht om leegstaande panden te bewonen. Als het gaat om panden die langer dan een jaar leegstaan, wordt dit meestal gedoogd. Om kraken of verpaupering van leegstaande panden tegen te gaan, worden leegstaande panden worden beheerd door commerciële anti-kraakbedrijven als Camelot, Ad-Hoc e.a. De SP-fractie maakt zich grote zorgen over zowel de leegstand en het aantal woning- en werkruimtezoekenden als over de handelwijze van deze bedrijven. We stellen dan ook een eerlijk alternatief voor.

Commerciële anti-kraakbedrijven

We horen veel klachten van jongeren en/of studenten, met name over het beperkte aantal rechten dat ze hebben en de vele plichten waaraan ze zich moeten houden wanneer zij een dak boven hun hoofd zoeken bij deze bedrijven. Een aantal regels waarmee je akkoord moet gaan om via Ad-Hoc, Camelot of andere anti-kraakbureau's te willen wonen:

- Zonder aankondiging mogen vertegenwoordigers van het bedrijf de woning bezoeken. Ze hoeven ook niet te kloppen of aan te bellen. Dat is een inbreuk op de privacy van de bewoners/gebruikers en zelfs huisvredebreuk.
- De bedrijven werken door middel van controle, niet op basis van vertrouwen en gelijkwaardige afspraken waaraan zowel de verhuurder als de huurder zich hebben te houden.
- Een huurder die zich niet aan de eenzijdig opgelegde regels houdt, moet na twee waarschuwingen vertrekken uit het pand.
- De bewoner/gebruiker mag geen bezwaar maken tegen overtredingen van basale regels door het verhurend bedrijf.
- De bewoner/gebruiker mag geen logees ontvangen
- De bewoner/gebruiker mag geen minderjarige in huis hebben en moet dus vertrekken in geval van zwangerschap.
- De bewoner/gebruiker moet zich houden aan alle eenzijdig opgelegde aanwijzingen vanuit de organisatie
- De bewoner/gebruiker mag niet op vakantie

Houdt iemand zich niet aan de regels, dan kan hij of zij een boete krijgen (waartegen geen bezwaar kan worden gemaakt) of het contract wordt opgezegd, waarvoor geen reden gegeven hoeft te worden. Mocht een bewoner/gebruiker niet weg zijn na twee weken opzegtermijn, dan krijgt hij of zij een boete van 500 euro per dag.

De SP-fractie vindt dit volstrekt archaïsche praktijken uit de tijd dat huurders nog rechteloos waren. Wettelijk hebben bewoners van een huurhuis of huurders van een ruimte allang rechtsbescherming maar de commerciële antikraak-bedrijven onttrekken zich slim aan elke vorm van controle of handhaving van wettelijke en grondwettelijke bepalingen. Overheden laten hen tot nu toe hun gang gaan omdat deze bedrijven op een simpele en goedkope manier die overheden het probleem van beheer van leegstaande panden uit handen nemen. Op deze manier worden fundamentele mensenrechten geschonden.

Eerlijker beheer van panden

De SP-fractie denkt dat het beheer van leegstaande panden veel beter en rechtvaardiger kan, en is dus op zoek gegaan mogelijkheden om deze rechteloze situatie van tijdelijke huurders te verbeteren. Een andere factor die meespeelt bij het indienen van dit voorstel is het eventuele ingaan van de Wet Kraken en Leegstand die nu nog door de Eerste Kamer moet. Als deze wet van kracht wordt en wordt gehandhaafd door de gemeente, zal niet alleen de leegstand toenemen maar ook het tekort aan betaalbare huurpanden. Bovendien krijgen de huidige anti-kraakbedrijven nog meer zeggenschap en macht.

In Breda is de organisatie Eerlijk Beheer gevestigd die anti-krakers op een faire en eerlijke manier behandelt en hen bij wijze van tegenprestatie vraagt vrijwilligerswerk te doen in de buurt waarin hun pand zich bevindt. Doel van Eerlijk Beheer: Zonder winstbejag op een maatschappelijke manier leegstaand vastgoed tijdelijk beheren en buurtcohesie vergroten. Voordelen van de werkwijze van Eerlijk Beheer:

- Huurders en verhuurders hebben beiden gelijkwaardige rechten en plichten die democratisch zijn bepaald en statutair zijn vastgelegd en die geen grondwettelijke rechten aantasten.
- Huurders nemen hun maatschappelijke verantwoordelijkheid doordat ze de verplichting aangaan vrijwilligerswerk in hun buurt te verrichten. Dit kan door buurtactiviteiten, feestjes, opruimdagen, cursussen, bezoeken of andere activiteiten te organiseren. Daardoor wordt hun binding met het pand en de buurt vergroot en zullen zij zich inspinnen voor een goed beheer van het pand.
- De waarde van het pand zal stijgen doordat de kwaliteit van zowel het pand als de buurt waarin het zich bevindt verbetert.

Gemeentelijk beheer en Meldpunt Leegstand

De gemeente zou er goed aan doen om te onderzoeken of Eerlijk Beheer of een soortgelijke organisatie een goed alternatief is voor de commerciële antikraakbedrijven. Bij dat onderzoek moet in elk geval in beeld komen hoeveel leegstand er is in Tilburg en hoeveel mensen op zoek zijn naar een betaalbare huurwoning en/of bedrijfsruimte. Wellicht is eerlijk beheer door de gemeente zelf een mogelijkheid. Ook zou een gemeentelijk Meldpunt Leegstand kunnen bijdragen aan het oplossen van leegstand en het creëren van meer –tijdelijke- woon- en bedrijfsruimte.

Voorstel

De gemeenteraad van Tilburg draagt het college op om:

1. Op zeer korte termijn de meest recente cijfers aan de raad voor te leggen van leegstaande bedrijfspanden en woningen in Tilburg en van hun eigenaren,
2. De mogelijkheid te onderzoeken van een eerlijk beheer van leegstaande bedrijfspanden en woningen via een organisatie zonder winstoogmerk, waarbij op basis van statutair vastgelegde afspraken zowel verhuurders als huurders gelijkwaardige rechten en plichten hebben en een dito rechtspositie, en waarbij het nemen van maatschappelijke verantwoordelijkheid door huurder en verhuurder eveneens een leidend principe is (een dergelijke organisatie zou kunnen worden gemodelleerd naar het voorbeeld van de Bredase organisatie Eerlijk Beheer),
3. De mogelijkheid te onderzoeken van een eerlijk beheer van leegstaande panden in gemeentelijk eigendom naar het voorbeeld van Eerlijk Beheer in Breda of een vergelijkbare organisatiestructuur,
4. De mogelijkheid te onderzoeken van een Meldpunt Leegstand waarbij mensen bij de gemeente leegstaande panden kunnen melden, die de gemeente vervolgens kan onderzoeken op oneigenlijke leegstand, het pand zich kan toe-eigenen en eerlijk kan (laten) beheren door bewoning ervan aan te bieden aan tijdelijke huurders totdat er een definitieve bestemming voor het betreffende pand,

en gaat verder tot de orde van de dag.

Namens de SP-fractie,

Hans Kokke.