



Aan: College van burgemeester en wethouders 's-Hertogenbosch

Datum: 3 februari 2023

Betreft: Schriftelijke vragen veilig en gezond antikraak wonen

Geacht college,

Antikraak wonen is van belang voor tegengaan van leegstand en helpt bij het tegengaan van het woningtekort. Bij antikraak is de bewoner als 'gebruiker' minder goed beschermd in zijn/haar rechten dan een 'huurder'. Een bewoner van antikraak sluit immers een gebruiksovereenkomst af en geen huurovereenkomst, dat begrijpen wij. De bewoner heeft daarvoor ook aanzienlijk lagere woonlasten. Het mag echter niet zo zijn dat er daardoor geen veilige en gezonde leefomgeving in een antikraak woning gegarandeerd kan worden.

Een inspreker bij I&O op 21 november 2022 beschreef de onveilige situatie waar zij mee geconfronteerd was in de voormalige pastorie van de Sint Cathrien, waar zij antikraak woonde. Een grote ventilatiepijp gemaakt van asbest was door het plafond in de slaapkamer gevallen en de slaapkamer was daarna onbewoonbaar verklaard. Dat een dergelijke onveilige en ongezonde situatie zich voor kan doen in een woning, baart de fracties van D66 en GroenLinks zorgen. Het moet immers niet uitmaken onder welke gebruikers- of huurconstructie een persoon in een woning woont. In onze gemeente moet ieder veilig en gezond kunnen wonen!

Vandaar dat we de mogelijkheden zijn nagegaan om bewoners van antikraak in onze gemeente een garantie te bieden op een veilige en gezonde (tijdelijke) woning. In de Woningwet¹ is weliswaar geregeld dat iedere eigenaar de zorgplicht heeft voor de gezondheid en veiligheid van het vastgoed. Bij antikraak lijkt die zorgplicht niet altijd nageleefd te worden. Er bestaan wel mogelijkheden om bewoners garanties te geven op een veilige en gezonde antikraakwoning, namelijk als een pandeigenaar en antikraakbeheerder verplicht gesteld zou kunnen worden om te voldoen aan de NEN-normen ([Woning-APK. Inspecteren met NEN 8025](#)) en/of het Keurmerk voor Leegstandsbeheer ([Interpretatieblad-1-1-2022-V5.pdf \(keurmerkleegstandsbeheer.nl\)](#)). Wanneer beide zaken verplicht zijn, wordt er een basisgarantie geboden voor een veilige en gezonde antikraakwoning.

Onze fracties vinden het wenselijk dat leegstandsbeheerders binnen de gemeente 's-Hertogenbosch deze aanvullende zaken oppakken (voldoen aan de normen uit de NEN-8025 norm en/of keurmerk leegstandsbeheer) omdat zo de veiligheid voor antikraakbewoners binnen onze gemeente beter geborgd is. We houden leegstandsbeheerders die hier geen of weinig belang aan hechten daarmee buiten de deur. Helaas blijkt het juridisch niet haalbaar om alle leegstandsbeheerders die actief zijn in onze gemeente hiertoe te verplichten, dat vraagt om een wetswijziging. Als gemeente kunnen we wel zelf het goede voorbeeld geven door deze twee zaken verplicht te stellen voor antikraakbeheerders die gemeentelijk vastgoed beheren. Daarnaast kan de gemeente deze verplichting ook opnemen in de prestatieafspraken met de woningcorporaties en partijen waarmee de gemeente een subsidierelatie heeft eveneens wijzen op deze zaken.

¹ In de [Woningwet \(artikel 1a, lid 1\)](#) staat: "De eigenaar van een bouwwerk, open erf of terrein of degene die uit anderen hoofde bevoegd is tot het daaraan treffen van voorzieningen draagt er zorg voor dat als gevolg van de staat van dat bouwwerk, open erf of terrein geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat dan wel voortduurt."

Dat brengt onze fracties tot de volgende vragen:

1. Voor panden van de gemeente zelf, die bij een leegstandsbeheerder worden ondergebracht, is het voldoen aan het keurmerk leegstandsbeheer en het voldoen aan de normen uit de NEN-8025 op dit moment nog niet verplicht. Zou u dit als gemeente voor uw eigen panden die in tijdelijk beheer zijn wel verplicht willen stellen? Zo nee, waarom niet?
2. Zou u het voldoen aan het keurmerk leegstandsbeheer en het voldoen aan de normen uit de NEN-8025 in de prestatieafspraken met de woningcorporaties willen meenemen? Zo nee, waarom niet?
3. Zou u het voldoen aan het keurmerk leegstandsbeheer en het voldoen aan de normen uit de NEN-8025 onder de aandacht willen brengen bij partijen waarmee de gemeente een subsidierelatie heeft en die vastgoed in eigendom hebben? Zo nee, waarom niet?
4. Zou u het voldoen aan de normen uit de NEN-8025 onder de aandacht willen brengen bij organisaties die tijdelijke en alternatieve woonvormen faciliteren binnen de gemeente 's-Hertogenbosch? Zo nee, waarom niet?
5. Om het keurmerk en de NEN-norm gemeentebreed te kunnen verplichten is een wetswijziging nodig. Bent u bereid om dit punt aan te kaarten in de overleggen met de VNG en het Rijk? Zo nee, waarom niet?

Wij zien uw reactie graag tegemoet.

Vivian Muller-Laumans, fractie D66 's-Hertogenbosch

Wies Korver, fractie GroenLinks 's-Hertogenbosch