



## KRAKEN

Het kraken van woningen, bedrijfspanden en terreinen komt voor in heel Nederland. Jaarlijks worden tussen de 300 en 450 kort gedingen gevoerd om ontruiming van deze gekraakte woningen, bedrijfspanden en terreinen te kunnen bewerkstelligen.

Thans worden krakers zowel civielrechtelijk als strafrechtelijk aangepakt. Krakers kunnen strafrechtelijk worden ontruimd indien zij een pand kraken binnen de termijn van één jaar nadat het leeg is komen te staan. Voor de civielrechtelijke ontruiming speelt de duur van de leegstand geen rol. Ongeacht of het pand nu zes maanden, één of vier jaar leegstaat, de krakers kunnen civielrechtelijk worden ontruimd op grond van onrechtmatig gebruik cq. verblijf zonder recht of titel. De strafrechtelijke aanpak van kraken zal in deze nieuwsbrief niet aan bod komen.

### Civielrechtelijke aanpak

Uit de praktijk ontstaat het beeld dat eigenaars altijd een vordering tot ontruiming van het gekraakte pand in kort geding instellen. In de praktijk wordt bijna nooit een bodemprocedure gestart om ontruiming van het gekraakte pand te kunnen bewerkstelligen om de simpele reden dat in een kort geding procedure sneller een vonnis kan worden verkregen dan in een bodemprocedure en omdat voorts meestal wel een spoedeisend belang is. In een kort geding moet de eigenaar namelijk aantonen dat hij belang heeft bij spoedige ontruiming van het gekraakte pand. De eigenaar voert meestal aan dat een bouwvergunning voorhanden is, dat het gekraakte pand op korte termijn wordt gesloopt, dat een nieuwe huurder zich heeft aangemeld of dat het gekraakte pand onverzekerbaar of onverkoopbaar is.



De spoedeisendheid wordt bijzonder nauwkeurig door de rechter beoordeeld indien de krakers inhoudelijk verweer voeren tegen de vordering tot ontruiming. De krakers kunnen bijvoorbeeld stellen dat sprake is van langdurige leegstand, van onvoldoende concreet voorgenomen gebruik of van een schijnovereenkomst met een kandidaat-huurder. Aan welk belang – het belang van de eigenaar bij ontruiming of het belang van de krakers bij voortzetting van het gekraakte pand – de rechter meer gewicht toekent, is onder meer afhankelijk van het moment van het kraken. Het maakt immers uit of de kraak plaatsvindt vlak voordat de aannemer met sloopwerkzaamheden begint of dat een pand al 15 jaar leeg staat. Indien de eigenaar voldoende aannemelijk kan maken dat hij op korte termijn een bestemming heeft voor het gekraakte pand door bijvoorbeeld het overleggen van een bouwvergunning, concrete bouwplannen heeft of een huurovereenkomst ten behoeve van het gekraakte pand heeft afgesloten, dan zal de rechter in de regel de spoedeisendheid aannemen en zal hij de vordering tot ontruiming in kort geding toewijzen.

De vordering tot ontruiming wordt echter in de regel afgewezen indien de eigenaar niet voldoende aannemelijk maakt dat hij op korte termijn de gekraakte woning nodig heeft. Zo heeft de rechter in Dordrecht een vordering tot ontruiming van een eigenaar van zes gekraakte woningen afgewezen, omdat hij oordeelde dat het belang van de krakers – dat onvoldoende goede en vooral betaalbare woonruimte beschikbaar is – zwaarder weegt dan het belang van de eigenaar – dat hij de gekraakte woningen weer te huur wilde aanbieden, er sprake was van overlast en het vervallen van verzekeringsdekking. Daarnaast heeft de rechter in Rotterdam recent een vordering tot ontruiming van een gekraakte standplaats ten behoeve van een woonwagen afgewezen. De rechter oordeelde dat geen sprake was van spoedeisendheid omdat de verhuurder deze standplaats wilde onttrekken aan zijn woningvoorraad, maar nog niet beschikte over een door de gemeente te verlenen onttrekkingsvergunning. Bovendien had de verhuurder nog geen concrete plannen ten behoeve van de standplaats.

Kortom, om ontruiming van een gekraakt pand te kunnen bewerkstelligen middels een kort geding procedure, dient de eigenaar een voldoende aannemelijk te maken belang te hebben bij spoedige ontruiming van het gekraakte pand. Aanbevelingswaardig is daarom dat de eigenaar voldoende stukken vergaart waaruit blijkt

## CURSUSAANBOD

Huisvestingsjuristen is een zusterorganisatie van Huisvestingsadvocaten die cursussen en opleidingen organiseert voor de corporatiebranche. De cursussen worden gegeven door de advocaten van Huisvestingsadvocaten en zijn zeer praktisch en instructief. Zij worden door de deelnemers steevast als zeer goed en onderhoudend beoordeeld.

Ons cursusaanbod voor 2009:

- **Huurrecht bij herstructurering**  
10 september 2009
- **Appartementsrecht**  
15 september 2009
- **Basis huurrecht**  
21 september 2009 / 22 september 2009
- **Inleiding huurrecht**  
1 oktober 2009
- **Specialisatie huurrecht**  
vanaf 8 oktober 2009 (5 dagen + examen)
- **Mutatieprocedure en zelf aangebrachte voorzieningen**  
10 november 2009
- **Juridische aanpak overlast & onderhuur**  
17 november 2009

Indien u zich wilt opgeven voor een cursus of meer informatie wenst, bijvoorbeeld over incompany cursussen, dan kunt u ons telefonisch bereiken:  
010 - 205 36 65 of 010 - 205 36 66.

dat hij het gekraakte pand op korte termijn nodig heeft zoals een sloop- of bouwvergunning, een huurovereenkomst met de kandidaat-huurder of concrete bouwplannen. Indien de eigenaar geen spoedeisend belang heeft omdat hij bijvoorbeeld in afwachting is van een renovatie, kan het doorgaan geen kwaad de krakers voorlopig te laten zitten. In dat geval zou kunnen worden geprobeerd met de krakers een afspraak te maken dat indien op korte termijn met de renovatie zal worden aangevangen, de krakers dan vrijwillig zullen vertrekken. In dat geval zal wel moeten worden bedacht dat, indien de krakers daartoe uiteindelijk niet overgaan, alsnog een kort geding moet worden gestart. ■

**Deze nieuwsbrief verschijnt onregelmatig. Huisvestingsadvocaten BV werkt uitsluitend voor woningcorporaties en alleen op het gebied van het huurrecht.**



## JAARLIJKSE HUURVERHOOGING EN DE RAPPELPROCEDURE

Een verhuurder van een woning zegt per brief vóór 30 april 2009 per 1 juli 2009 de jaarlijkse huurverhoging aan. De huurder dient geen bezwaar in tegen de huurverhoging, maar betaalt de huurverhoging niet. Wat nu te doen? Deze vraag stellen veel verhuurders zich op het moment dat van voormelde geschetste casus sprake is. Hierna wordt beschreven hoe hiermee om te gaan.

Artikel 7:253 BW regelt de mogelijkheid voor de huurder om bezwaar te maken tegen het huurverhogingsvoorstel van de verhuurder. Op grond van artikel 7:253 lid 1 BW dient de huurder die bezwaar tegen de huurverhoging wenst te maken, dit te doen door vóór de ingangsdatum van de huurverhoging, die doorgaans op 1 juli valt. De huurder dient voor voormelde datum de verhuurder schriftelijk te laten weten dat hij niet instemt met het voorstel tot huurprijsverhoging van de verhuurder.

In geval de huurder niet binnen de wettelijk voorgeschreven termijn, dat wil zeggen vóór het tijdstip dat de verhoging van de huurprijs had moeten ingaan, schriftelijk een bezwaar tegen de huurverhoging indient bij de verhuurder, en evenmin de huurverhoging betaalt, dan dient de verhuurder op grond van artikel 7:253 lid 2 BW, binnen zes weken nadat de aangezegde huurverhoging had moeten ingaan, aan de huurder nogmaals het huurverhogingsvoorstel, maar ditmaal aangetekend, te verzenden. Bij deze aangetekend verzonden herinnering (rappel) van de aanzegging van de huurverhoging, dient een afschrift van de oorspronkelijke huurverhogingsaanzegging te worden meegezonden.

Is de huurder na het rappel van de verhuurder het alsnog niet eens met de aangezegde huurverhoging, dan dient de huurder zelf actie te ondernemen door binnen drie maanden na het tijdstip waarop de aangezegde huurverhoging had moeten ingaan, zich met een verzoekschrift tot de huurcommissie te wenden om een uitspraak te doen over de redelijkheid van de voorgestelde huurverhoging. Indien de huurder na laat binnen de hiervoor genoemde termijn van drie maanden op de hiervoor genoemde wijze te reageren op de aangetekende herinneringsbrief

van de verhuurder, dan wordt de huurder geacht de voorgestelde verhoging van de huurprijs met ingang van de in het voorstel genoemde datum met de verhuurder te zijn overeengekomen.

Indien de verhuurder het oorspronkelijke huurverhogingsvoorstel bij aangetekend schrijven heeft gedaan, dan hoeft hij geen rappelbrief (aangetekend) aan de huurder te verzenden en kan hij direct binnen zes weken nadat de oorspronkelijk voorgestelde huurverhoging had moeten ingaan de huurcommissie verzoeken uitspraak te doen over de redelijkheid van het voorstel. De verhuurder moet in dat geval wel een afschrift van het huurverhogingsvoorstel meezenden alsmede een bewijs van aangetekende verzending van het verhogingsvoorstel.

Het is inmiddels al weer bijna meer dan tien jaar geleden dat de huurder in verband met een gebrek of onderhoudstekortkoming aan de woning de jaarlijkse huurverhoging kon aanvechten. Immers de huurder kan, sinds 30 november 1999 op de voet van destijds artikel 18 van de Huurprijzenwet woonruimte en sinds 1 augustus 2003 de nieuwe huurwetgeving is ingegaan, thans op grond van artikel 7:257 BW, op elk willekeurig moment van het jaar een verzoek bij de huurcommissie indienen tot verlaging van de te betalen huurprijs in verband met een gebrek aan de woning. Dit heeft tot gevolg gehad dat thans niet veel gronden meer zijn overgebleven voor de huurder om met succes een bezwaar in te dienen tegen de door de verhuurder voorgestelde huurverhoging. Op dit moment zijn de enige gronden waarop de huurder zich nog kan beroepen de hierna volgende: een huurverhoging met een hoger percentage dan het jaarlijks door de minister van Wonen, Wijken en Integratie van het ministerie van VROM vastgestelde maximale huurverhoging, zoals jaarlijks door middel van de ministeriële circulaire huurprijsbeleid wordt bekend gemaakt; een huurverhoging van de huurprijs die zich al boven de maximale huurprijs bevindt; een huurverhoging waardoor de maximale huurprijs van dat moment wordt overschreden en de situatie waarin de huurprijs, in strijd met artikel 7:251 BW, in enig tijdvak van twaalf maanden meer dan eenmaal wordt verhoogd.

De eerste drie bezwaargronden gelden overigens niet voor geliberaliseerde huurprijzen op grond van artikel 7:247 BW. Op laatstgenoemde grond kan de huurder zich te allen tijde beroepen op de voet van voornoemd artikel 7:247 BW, waarbij natuurlijk wel de uitzondering geldt, zoals genoemd in artikel 7:255 BW, namelijk de mogelijkheid om jaarlijks de huur te kunnen verhogen naast een huurverhoging in datzelfde tijdvak van twaalf maanden in verband met een door de verhuurder gerealiseerde gebiedsverbetering aan de woonruimte. ■

### INSCHRIJVEN CURSUSSEN

Indien u zich wilt opgeven voor een cursus of meer informatie wenst, bijvoorbeeld over incompany cursussen, dan kunt u ons telefonisch bereiken: 010 - 205 36 65 of 010 - 205 36 66.

Of via internet:  
[www.huisvestingsadvocaten.nl/juristen/cursus/inschrijfformulier2009.pdf](http://www.huisvestingsadvocaten.nl/juristen/cursus/inschrijfformulier2009.pdf)

### HUISVESTINGS-ADVOCATEN

mr. Jacques van Reisen  
mr. Kitty van Dijk  
mr. Elvira de Ruiter  
mr. Sico den Engelsens

Postadres  
Postbus 30004  
3001 DA Rotterdam

Tel. 010 - 205 36 65  
Fax 010 - 205 36 69  
[mail@huisvestingsadvocaten.nl](mailto:mail@huisvestingsadvocaten.nl)

Bezoekadres  
WTC Beursplein 37  
3011 AA Rotterdam