



"In de schaduw van de stad Antwerpen sterft een stukje historisch erfgoed uit de 17^{de} eeuw. Het is dramatisch slecht gesteld met Huize Herbosch. In 1963 kwam het historisch pand in handen van de overheid. Men wou er een ambtswoning van maken, maar dat bleek te duur. Het huis staat al 18 jaar leeg en werd in 1991 door de Regie der Gebouwen openbaar verkocht aan een Nederlandse vastgoedmakelaar omdat hij een hoger bod had ingediend dan de provincie Antwerpen. Maar de woning staat in het gewestplan omschreven als "gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut" zodat de makelaar er niks kan mee aanvangen zonder wijziging van de bestemming. Nu is die beperkt tot oprichting van kantoorgebouwen en huisvesting van openbare diensten. De vastgoedfirma blijft daarom besluiteloos over de toekomst van het gebouw en zoekt kopers, waaronder de provincie. Men raakt het echter niet eens over de prijs.

In de zomermaanden van 2004 hebben 6 krakers de woning bezet. De voorbije maanden kloegen de burens over geurhinder en lawaaihinder door de krakers. Bovendien zou volgens hen de schouw in bouwvallige staat zijn en door het dak en de houten verdiepingen kunnen storten.

Op 6 maart 2009 heeft de vastgoedfirma een interventie van de politie geëist om de krakers te verwijderen.

Een politieploeg stelde samen met de wijkinspecteur vast dat er enkele bedden met matrassen, kleding en voedingswaren aanwezig waren in het huis. Het regende binnen door het dak en er stond veel schimmel op de muren. Overall had men anarchistische en communistische graffiti aangebracht. Er was een aansluiting voor gas en electriciteit maar het pand is door de krakers niet verzekerd voor brand. Er werden ook politieke pamfletten opgemerkt tegen het kapitalisme en pro het communisme. De krakers willen het pand herstellen en er een ontmoetingscentrum, annex levensschool van maken. De politie heeft de krakers niet verwijderd.

Het gebouw staat ondertussen op de lijst van panden waar krotbelasting voor moet worden betaald. De stadsdiensten hebben ook al verregaande verwaarlozing van de gevel vastgesteld: er zijn ramen uitgegooid en de dakgoot hangt los."

De houding van de krakers?

Recht op wonen

Sommigen krakers handelen uit noodzaak, sommigen omdat ze dit als een goede levenswijze beschouwen, anderen dan weer omdat ze een politiek statement willen maken.

Volgens art 11 van het Internationaal Verdrag inzake Economische, Sociale en Culturele Rechten hebben we het recht op wonen.

Volgens art 8 EVRM mag er geen inmenging zijn van enig openbaar gezag tenzij bij wet voorzien en nodig voor de veiligheid van het land, de openbare veiligheid, het economisch welzijn van het land, de bescherming van de openbare orde en het voorkomen van strafbare feiten, de bescherming van de gezondheid of de goede zeden, of voor de bescherming van de rechten en vrijheden van anderen.

Internationaal Verdrag inzake burgerrechten en politieke rechten art 17.

De grondwet art 15 en het SWB art 148 (woonstschennis door politie), 439-442 (woonstschennis door derden), 479-481 (definitie woning en aanhorigheden) beschermen ons tegen onrechtmatig binnenkomen van de politie of derden in onze woning en zijn aanhorigheden.

Alternatieven

Het aanbod van woningen is veel te klein en de prijzen zeer hoog. We hebben bij het OCMW een woning gevraagd en ze hebben ons meegedeeld dat we op een wachtlijst staan en met wat geluk over enkele jaren een woning toegewezen krijgen.

Wij zijn geen criminelen en wensen geen moeilijkheden.

We willen het gebouw renoveren en er een ontmoetingscentrum, annex levensschool van maken.

De houding van de eigenaar?

- Praten met de krakers en tot een vorm van contract komen als ik niet direct toekomstplannen heb met de woning;
- De woning verkopen voor een lagere prijs aan de provincie;
- Via een BPA (bijzonder plan van aanleg) de bestemming laten wijzigen en daarna verkopen;
- Een (ver)bouwaanvraag indienen, en dan via de vrederechter de bewoners laten uitzetten¹ en verbouwingswerken aanvatten;

¹ Art 544 BWB voorziet in de inbreuken op het eigendomsrecht: "bezetten zonder titel noch recht". Als de identiteit van de bezetters gekend is dan kan de eigenaar een verzoekschrift op tegenspraak indienen (art 1034 bis tot 1034sexties GerW) bij de Vrederechter (591 GerW). Als de identiteit van de krakers niet bekend is kan de eigenaar een eenzijdig verzoekschrift indienen (1025 tot 1034 GerW) bij de

- Klacht indienen bij de politie voor inbraak. Maar dan moet de braak wel bewezen kunnen worden door bijvoorbeeld recente braaksporen. Na al die jaren is dat zeer onwaarschijnlijk. De schade door vernielingen en graffiti zijn echter wel overduidelijk aanwezig;
- Als het geen inbrekers/daders zijn maar sukkelaars of asielzoekers/slachtoffers het OCMW om onderdak verzoeken, niet een private persoon of vastgoedfirma laten opdraven als redder;
- Als het linkse anarchisten zijn dan moeten ze zich maar verkiesbaar stellen voor een linkse partij en zo de wetten proberen te veranderen;
- Geloofsovertuiging mag geen vrijbrief zijn voor onrechtmatig bezetten en beschadigen. Als de politie weigert op te treden dan overweeg ik klacht in te dienen bij de onderzoeksrechter tegen de krakers en tegen de burgemeester en zijn politiecommissaris voor medeplichtigheid door onthouding.

De houding van de politie?

De politieploeg en de wijkinspecteur kregen enkel toestemming om even binnen te komen maar geen toestemming tot huiszoeking. We kunnen dus geen vaststellingen via een onwettige huiszoeking verzamelen want ze zullen nooit als basis kunnen dienen voor een veroordeling. Bovendien kunnen we dan zelf gestraft worden wegens woonstschennis² en zouden de krakers zich zelfs mogen verweren tegen die klaarblijkelijk onwettige huiszoeking. Art 439 SWB voorziet immers in de bescherming van een bewoond huis, appartement, kamer of verblijf en zijn aanhorigheden.

Voor zover we rekening houden met de opportuniteit en de evenredigheid zouden we ook nog effectief gebruik kunnen maken van volgende rechtsgronden om op te treden:

- Verstoring openbare orde (Nieuwe Gemeentewet art 135 goede politie..., WPA);
- Overlast rond de woning (graffiti, sluikestorten, nachtlawaai, asociaal gedrag, agressie enz)
- Exploitatie van illegaliteit (Vreemdelingenwet 15/12/1980 art 77 bis: “huisjesmelkers”);
- Criminaliteit in de beslotenheid van de woning (inbraak, diefstal, gebruiks-diefstal van de woning, diefstal van water/gas/electriciteit, vandalisme, vernieling van afsluitingen, drugsdealen,

voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg. Bij hoogdringendheid (te bewijzen) doet de rechtbank uitspraak bij voorraad en niet ten gronde (584 GerW).

² Art 148 SWB: woonstschennis door openbare ambtenaren of “binnen dringen in de woning tegen de wil van de bewoner buiten de wettelijke uitzonderingen”

Art 439 en 442 SWB: huisvredebreuk of woonstschennis door particulieren: “binnen dringen met behulp van dreiging of geweld tegen personen, hetzij door middel van braak, inklimming of valse sleutels”

mensenhandel, exploitatie van ontucht...) zowel op basis van het SWB en de bijzondere wetten als op basis van art 15 WPA³;

- De sterke arm verlenen aan een gerechtsdeurwaarder bij de betekening van een vonnis.

Besluit: we hebben ons optreden beperkt tot een administratief verslag aan de burgemeester met vermelding van de identiteiten van de bewoners en de aanwijzingen van bewoning, en met vermelding van de verregaande staat van verval van de woning. We hebben ook enkele foto's gemaakt van de buitenkant van de woning. We hebben geen pamfletten meegenomen want dat is diefstal.

We maken een afschrift van ons verslag over aan de wijkinspecteur om zijn buurtonderzoek te kunnen vervolledigen.

De wijkofficier zal ondertussen een dossier aanleggen en opdrachten geven om dit dossier te vervolledigen, bijvoorbeeld via de milieuverantwoordelijke. Hij zal misschien ook een PV opmaken (ISLP > bijzondere wetten > andere > andere > stedenbouw en ruimtelijke ordening).

De zonechef zal wellicht met de burgemeester overleggen omdat er ook politieke acties kunnen vermoed worden (pamfletten).

De houding van de burgemeester?

Volgens de Grondwet is iemand zijn woning onschendbaar. Iedereen heeft recht op eerbiediging van zijn privé-leven, zijn gezinsleven, zijn huis en zijn briefwisseling. Anderzijds is er geen sprake van aankoop of huur of stilzwijgend akkoord over bewoning.

Het eigendomsrecht van de eigenaar staat dus tegenover het recht op woonst van de zes krakers.

Overwegingen:

In eerste instantie kunnen beide partijen hun belangen verdedigen voor de burgerlijke rechtbank. Ik kom als burgemeester niet onmiddellijk tussen ondanks het feit dat ik niet gelukkig ben met methodes die ruiken naar "inbraak en diefstal" enerzijds, net zo min als met "speculatie met eigendommen" anderzijds. Vanuit de overheidsplicht tot bescherming van

³ Art 15 WPA : taak van de politiediensten om

- Misdrijven op te sporen;
- De bewijzen ervan te verzamelen en in beslag te nemen;
- De daders ervan te vatten, aan te houden en ter beschikking te stellen van de bevoegde overheid;
- Op de wijze en in de vormen bepaald door de wet;

behoorlijke huisvesting zijn er immers ook verplichtingen die verbonden zijn aan het eigendomsrecht.

Ik licht mij eerst verder in over:

Worden er misdrijven gepleegd?

Ik vraag de politie om na te gaan of er misdrijven gepleegd worden;

Moeten we de verkrotte woning saneren?

Ik vraag de stadsingenieur om onmiddellijk na te gaan of er een groot veiligheidsrisico is waardoor de woning moet gestut of zelfs ontruimd worden op basis van mijn bevoegdheden uit Art 133 tweede lid in samenlezing met art 135§2⁴. Ik moet immers zorgen voor een goede politie door onder meer bouwvallige gebouwen te slopen of te herstellen. In dat geval neem ik een besluit dat de vorm kan aannemen van

- een slopingsbevel of
- een bevel tot ontruiming
- een bevel tot uitvoering van werken of “herstelvordering”
- een “herstelvordering” met varianten:
 - ontruiming en onbewoonbaarverklaring als de werken niet voor een bepaalde datum uitgevoerd zijn
 - ambtshalve uitvoering van de werken op kosten van de eigenaar als hij nagelaten heeft het besluit na te leven
 - de onmiddellijke ontruiming van het gebouw tot na de uitvoering van de werken

Als de eigenaar en de bewoners zich niet schikken naar dit politiebepsluit kan ik de politie zelfs vorderen op basis van art 42 WGP om dit besluit uit te voeren, desnoods met dwang.

Is er een probleem van hygiëne en zou dat kunnen leiden tot een gevaar voor de openbare gezondheid?

Vlaamse Wooncode/Brusselse Huisvestingscode/Waalse

Huisvestingscode Ik vraag een gemeenteambtenaar of landmeter-expert en de gewestadministratie om een conformiteitonderzoek in te stellen (=feitelijke gegevens inzamelen, geen algemene beschouwingen) en na te gaan of de woning niet **ongeschikt** (= renovatiewerken of andere

⁴ Art 133, tweede lid NGW in samenlezing met art 135§2 NGW : De gemeenten hebben tot taak, ten behoeve van de inwoners, te voorzien in een goede politie, met name de openbare gezondheid, veiligheid en rust, en meer bepaald :

- 1° alles wat verband houdt met een veilig en vlot verkeer (...), het slopen of herstellen van bouwvallige gebouwen, het verbod om aan ramen of andere delen van gebouwen enig voorwerp te plaatsen dat door zijn val schade kan berokkenen, of om wat dan ook te werpen dat voorbijgangers verwondingen of schade kan toebrengen (...);

bestemming of sloop nodig maar nog bewoonbaar) of *onbewoonbaar* (= idem maar niet meer bewoonbaar) moet verklaard worden volgens de wooncode (uitgangspunt: “bescherming van het recht op menswaardig wonen”). Indien de bewoners geen toestemming geven om een onderzoek uit te voeren, is een beslissing van de politierechter nodig.

De administratie stelt me in kennis dat deze woning al 25 jaar leeg staat en we hebben ze al meerdere jaren opgenomen op de lijst van leegstand met bijkomende taxatie.

Art 133 tweede lid in samenlezing met art 135§2⁵

Ik laat ook nagaan of er een gevaar bestaat voor de openbare gezondheid:

- Een ongezonde woning kan door de bezetting een risico doen ontstaan tot het ontwikkelen van besmettelijke ziektes of tot het begunstigen van de verbreiding ervan. Immers, doordat zij niet meer beantwoordt aan wat vandaag de dag wordt verstaan onder het strikte minimum van hygiëne of een infectiehaard is, maakt ze niet alleen een dreiging uit voor de gezondheid van de eventuele bewoners, maar ook voor de openbare gezondheid in het algemeen (wie mag dit “medisch advies” geven??);
- Brand, ontploffing of andere rampen (via de brandweer);

Is er sprake van overlast?

Ik vraag de buurtwerker om de overlast (geurhinder, lawaaihinder) op te volgen en waar mogelijk te bemiddelen. Als de bemiddeling geen vruchten zou afwerpen kan ik mij beroepen op administratieve sancties⁶ (Wet van 13 mei 99 heeft art 135 NGW aangevuld met een 7^e opdracht aan de gemeentebesturen om de nodige maatregelen te nemen, inclusief politieverordeningen, “voor het tegengaan van alle mogelijke vormen van openbare overlast”, nader toegelicht in de omzendbrief OOP 30 van 2 mei 2001) als we daarvoor over een politiereglement beschikken.

Hebben we nog geen politiereglement? Dan stellen we een commissie aan waarin onder meer onze juridische dienst, onze stadsingenieur, de brandweercommandant en de zonechef zetelen om na te gaan welke algemene regels we nuttig kunnen uitvaardigen.

^{5 5} Art 133, tweede lid NGW in samenlezing met art 135§2 NGW : De gemeenten hebben tot taak, ten behoeve van de inwoners, te voorzien in een goede politie, met name de openbare gezondheid, veiligheid en rust, en meer bepaald :

- 5^o het nemen van passende maatregelen om rampen en plagen, zoals brand, epidemieën en epizoötieën te voorkomen en het verstrekken van de nodige hulp om ze te doen ophouden;

⁶ De wet van 13 mei 99 heeft art 135 §2 NGW aangevuld met een 7^e opdracht, nader toegelicht in de omzendbrief OOP 30 van 2 mei 2001:

- 7^o het nemen van de nodige maatregelen, inclusief politieverordeningen, voor het tegengaan van alle mogelijke vormen van openbare overlast,

Hebben we gebrek aan opvangmogelijkheden voor daklozen?

Ik raadpleeg eventueel de voorzitter van de raad voor maatschappelijk welzijn (OCMW) in het kader van het opeisingsrecht verlaten gebouwen (art 134 bis NGW en KB van 6 december 1993 betreffende het opeisingsrecht van verlaten gebouwen)

“De burgemeester kan elk gebouw dat sedert meer dan 6 maand verlaten is, opeisen ten einde het ter beschikking te stellen van dakloze personen.”

- Op basis van een gemotiveerd verzoek van de voorzitter van het O.C.M.W. en na beoordeling van de motieven;
- Vervolgens eigenaar schriftelijk aanmanen;
- Mits wachttijd van 6 maand vanaf de aanmaning en mits het betalen van een billijke vergoeding;
- Igv opeising moet ik een politiebepsluit uitvaardigen op basis van de niet naleving van de normen inzake gezondheid, veiligheid en woonkwaliteit of bij overbewoning

De houding van de andere overheden?

De Vlaamse overheid kan aan de eigenaar opleggen om aanpassingswerken uit te voeren en beschikt over dwangmiddelen zoals heffingen⁷ (eventueel vermeerderd met gemeentelijke opcentiemen), boetes, overname van het sociale beheer van een woning gedurende 9 jaar.

Andere beperkingen zijn opgenomen in:

- Kamerdecreet 04/02/1997
- Decreet houdende Vlaamse wooncode 15/07/1997
- Afvalstoffendecreet 2/07/1981: veroordeling tot verwijdering van afval of betaling van de kosten van verwijdering, ook binnenshuis

⁷ De Vlaamse overheid legt 3 heffingslijsten aan :

- Leegstaand: > 1 jaar geen inschrijving in het bevolkingsregister
- Verwaarloosd: buitenzijde meer dan “18 punten”
- Ongeschikt/onbewoonbaar: inwendige controle meer dan “18 punten”

Eindbeschouwingen

Rol van de wijkinspecteur

Infogaring en bemiddeling.

Vraag je om binnen te kunnen kijken? Ja!

Ga je daarbij je gedrag aanpassen aan de leefwereld van krakers?
(Ga je in een moskee je schoenen uitdoen? In zwembroek in een zwembad?)

Ja: om een relatie op te bouwen en om een oordeel te kunnen vellen over de verzachtende en verzwarende omstandigheden.

Neen: om tussen te komen vanuit je gezagsfunctie.

Tussenin: nadenken, zoeken naar tussenoplossingen

Voorbeeld: wijkinspecteur gaat mee pannenkoeken eten bij krakers...

Rol van de interventieploeg

Optreden bij crisissituaties of heterdaad misdrijf. Onthouden van tussenkomst in het sociale of politieke spanningsveld.

Rol van de leiding:

Richting aangeven:

Wanneer kiezen we voor gedogen?

Bescheiden conflicten, geen hoogdringendheid, geen uitvoerbare titel.

Wanneer kiezen we voor ontruimen via burgerlijke procedure?

- De eigenaar bezit een uitvoerbare titel EN de deurwaarder verzoekt de politie tot het verlenen van de sterke hand
- Hoogdringende beslissing van de burgemeester

Wanneer kiezen we voor strafrechterlijk ontruimen?

- Pand gekraakt terwijl het nog bewoond/gebruikt werd door de eigenaar = huisvredebreuk = volledig ontruimen
- Misdrijf in een gekraakt pand en bevoegd om op heterdaad te betreden = enkel misdrijf doen ophouden

Bepaling van de datum en het tijdstip?

Kan de politie operationele argumenten inroepen om het tijdstip mee te bepalen of zelfs te wijzigen?

Is uitstel van ontruiming mogelijk als zou blijken dat het om een ontruiming gaat zonder intentie om te bewonen (ontruimen voor leegstand) zoals in Nederland?

Is uitstel van ontruiming mogelijk igv gevaar voor wapens, brand (benzine en molotovs), asbest...

Is onderbreken van ontruiming mogelijk igv bovenstaande problemen?

Is uitstel van ontruiming mogelijk als het kadasterplan ontbreekt?

Het gebruik van dwang wordt ALTIJD voorafgegaan door onderhandelingen en waarschuwingen

- Onderhandelingen met de krakers
- Onderhandelingen met de buurtbewoners
- Waarschuwingen/aanplakkingen/vlugschriften op D-1
- Mondelinge waarschuwingen voor aanvang operatie

Het zou goed zijn om nationale beleids- en tolerantiegrenzen te hebben (omzendbrief MiBiZa)

- Een krakersmilieu mag niet uitgroeien tot een gewapende samenschooling;
- Krakersprotest mag niet leiden tot vernielingen aan het openbaar domein (uitbreiding van het probleem niet toelaten)?
- Krakersprotest mag niet leiden tot bezettingen van wegen of openbaar vervoer in het verlengde van de private bezetting (uitbreiding van het probleem)?

Bij overschrijden van de grenzen is de attitude...

Er zijn lokale beleids- en tolerantiegrenzen

- Wat zijn de verdere grenzen van de vrije meningsuiting?
- Bij overschrijden van de grenzen is de attitude...
- Bij grootschalig optreden maken we gebruik van perimeters:
 - Tactische perimeter: omsluiten van de plaats voor een veilige tussenkomst van de bevoegde diensten
 - Afzonderingsperimeter: niet bevoegden de toegang ontzeggen
 - Ontradingsperimeter: kanaliseren van het verkeer in de diepte

Beveiliging na ontruiming

- De eigenaar is verantwoordelijk voor de overname van het gebouw (en de aanvang van de werken) ONMIDDELLIJK NA EINDE ONTRUIMING;
- De nazorg voor de bezetters werd op voorhand georganiseerd;
- Gestructureerde communicatie naar de media;