

Aan Provinciale Staten

ONDERWERP	Stand van zaken kraak Dolderseweg 54	TELEFOONNUMMER	+31610935286
DATUM	22-03-2022	E-MAILADRES	arne.swart@provincie- utrecht.nl
DOCUMENTNUMMER	8245673B	DOMEIN/OPGAVE	SLO
VAN	Arne Swart	TEAM	PL3
NUMMER PS	PS2022RGW	PORTEFEUILLEHOUDER	Van Muilekom
COMMISSIE	Ruimte, Groen en Water/Wonen		
BIJLAGEN	Geen		

Geachte dames en heren,

Essentie / samenvatting:

Wij hebben afgelopen jaar zorgvuldig gekeken naar een manier om het kraakpand aan de Dolderseweg 54 te ontruimen. Helaas blijkt dat hier op dit moment geen juridische grondslag voor is, ondanks dat het pand nog steeds niet veilig is om in te wonen. Op basis van een bouwkundige inspectie is door een externe jurist geadviseerd dat een gerechtelijke procedure om tot ontruiming van het gekraakte pand te komen geen slagingskans heeft. Ontruiming van het pand zal kunnen plaatsvinden op het moment dat er concrete plannen zijn om het pand te verbouwen en te bewonen. Een succesvolle ontruimingsprocedure zal dan ook pas in een later stadium gevoerd kunnen worden gezien de lopende bestemmingsplanprocedure. Wel zijn er tijdens de inspectie enkele gebreken geconstateerd die het pand onveilig maken. Vanuit de wettelijke zorg- / aansprakelijkheidsplicht zijn de krakers expliciet op deze onveiligheid gewezen.

Inleiding:

In augustus 2020 hebben krakers bezit genomen van het pand aan de Dolderseweg 54 in Huis ter Heide. Hierna zijn in het najaar van 2020 twee gerechtelijke procedures gevoerd. In kort geding is de ontruiming toegewezen aan de provincie op basis van de onveilige staat waarin het pand zich bevond. In hoger beroep is de ontruiming afgewezen omdat het Gerechtshof in Arnhem de onveilige staat waarin het pand zich bevindt, niet voldoende vond aangetoond binnen de mogelijkheden van het kort geding en daarmee het belang van de voortzetting van het tijdelijk verblijf van de krakers in de woning zwaarder heeft laten wegen dan het belang van de provincie bij ontruiming van het pand. De rechters adviseerden vervolgonderzoek te doen naar de bouwkundige staat van het pand.

Toelichting:**Bouwkundig onderzoek en juridisch advies:**

Dit aanvullend bouwkundig onderzoek heeft plaatsgevonden door adviesbureau Nieman. In dit deskundigenrapport wordt geconcludeerd dat zowel bij de installaties van de woning als de bouwkundige staat van het pand sprake is van reële risico's voor de veiligheid van het pand en de krakers, echter tegelijkertijd dat de kosten voor maatregelen om deze risico's weg te nemen ca. € 5.000,- bedragen.

Op basis van dit rapport heeft advocatenkantoor Van Benthem en Keulen (VB&K) een advies geschreven over de mogelijkheden tot het voeren van een succesvolle ontruimingsprocedure bij de rechtbank. Hierover adviseert zij dat "nader onderzoek dat door Nieman in opdracht van de provincie is uitgevoerd, naar onze inschatting onvoldoende aanknopingspunten geeft om op basis van de zorgplicht van de provincie als opstaleigenaar de krakers op dit moment via een gerechtelijke procedure te ontruimen". Hiermee is de eerder door de provincie gekozen argumentatie waarbij er ontruiming wordt gevorderd op basis van het spoedeisend belang 'onveiligheid' geen begaanbare weg. Dit omdat de kosten van de maatregelen om het pand weer veilig te maken relatief laag zijn (ca. € 5.000,-), waarbij eerder veel grotere veiligheidsrisico's met bijbehorende forsere investeringen voorzien waren. Om tot een succesvolle ontruimingsprocedure te komen adviseert VB&K te wachten tot de plannen voor de kavel cq het pand voldoende concreet en op korte termijn realiseerbaar zijn. Daarbij adviseert VB&K de ontruimingsprocedure door de kopende partij te laten voeren, omdat de plannen dan het meest concreet en op korte termijn uitvoerbaar zijn. Een besluit over wie de ontruimingsprocedure te zijner tijd gaat voeren hebben wij nog niet genomen. Tot de tijd dat de concrete plannen er zijn zal het pand niet kunnen worden ontruimd.

Zorgplicht en aansprakelijkheid van de provincie:

Met inachtneming van het juridisch advies dat op korte termijn geen succesvolle ontruiming van het kraakpand mogelijk is, is de wettelijke zorgplicht (en daarmee aansprakelijkheid) onderzocht. VB&K concludeert dat er een zekere zorgplicht bestaat, echter dat deze ook begrensd wordt door onder andere het gebruik van het pand door de krakers en de mate van gevaarzetting voor de omgeving. Hierbij wordt geconcludeerd dat in dit geval de zorgplicht kan worden ingevuld door het informeren van de krakers voor het gevaar en het aanbrengen van enkele gevaar aanduidingen. De provincie heeft deze plicht inmiddels ingevuld door het delen van de informatie uit het bouwkundig onderzoek. Daarnaast zullen binnenkort de gevaaraanduidingen worden aangebracht. Expliciet wordt er niet voor gekozen om maatregelen te nemen vanuit de provincie om de risico's zelf weg te nemen, omdat de krakers – ondanks de herhaaldelijke expliciete waarschuwingen voor veiligheidsrisico's – er zelf voor kiezen om in het pand te verblijven. Het gevaar voor de omgeving wordt als klein ingeschat gezien de zelfstandige ligging van de het pand ten opzichte van het openbaar gebied en haar buurkavels.

Vervolprocedure / voortgang:

In 2022 zal de procedure voor de herziening van het bestemmingsplan worden opgestart, waarna – afhankelijk van evt. gerechtelijke procedures rondom de bestemmingsplanherziening - in 2023/2024 de verkoop en daarmee het maken van concrete plannen worden gestart. Hierna kan ook de ontruiming van het pand worden ingezet via een gerechtelijke procedure.

Gedeputeerde Staten van Utrecht,

Voorzitter,
mr. J.H. Oosters

Secretaris,
mr. drs. A.G. Knol-van Leeuwen