



Maastricht University

KNOWLEDGE IN ACTION

Faculteit Rechten

master in de rechten

Masterthesis

Legaal vandalisme: Een mensenrecht op kraken?

Ophélie Raymaekers

Scriptie ingediend tot het behalen van de graad van master in de rechten, afstudeerrichting overheid en recht

PROMOTOR :

Prof. dr. David HALJAN

De transnationale Universiteit Limburg is een uniek samenwerkingsverband van twee universiteiten in twee landen: de Universiteit Hasselt en Maastricht University.



KNOWLEDGE IN ACTION

www.uhasselt.be
Universiteit Hasselt
Campus Hasselt:
Martelarenlaan 42 | 3500 Hasselt
Campus Diepenbeek:
Agoralaan Gebouw D | 3590 Diepenbeek

2024
2025



Maastricht University

Faculteit Rechten

master in de rechten

Masterthesis

Legaal vandalisme: Een mensenrecht op kraken?

Ophélie Raymaekers

Scriptie ingediend tot het behalen van de graad van master in de rechten, afstudeerrichting overheid en recht

PROMOTOR :

Prof. dr. David HAJAN

Samenvatting

Deze masterscriptie spitst toe op het onderzoeken van een mensenrecht op kraken in België. De onderzoeksvraag luidt: bestaat er een mensenrecht op kraken of zou er een mensenrecht op kraken moeten bestaan?

Vooreerst is onderzoek gedaan naar hoe kraken en krakers worden behandeld in het Belgische rechtssysteem. Daaruit is vastgesteld dat België een sterke bescherming van eigendom toekent. Er is geen ruimte voor een mensenrecht op kraken. Sterker zelfs de wetgeving heeft zeer strikte uithuiszettingsprocedures waardoor enig tijdelijk gebruiksrecht door de kraker praktisch onmogelijk wordt gemaakt.

Vanuit die vastelling is beroep gedaan op het rechtssysteem van Nederland en Engeland. Nederland vormt een inspiratiebron voor België omdat het rechtssysteem een verdergaand gebruiksrecht op een gebouw door krakers erkent dan België. Voornamelijk wanneer een eigenaar een gebouw langdurig laat leegstaan wordt krakers een tijdelijk gebruiksrecht toegekend. Dezelfde redenering is gevonden in Engeland. Engeland gaat echter verder doordat het rechtssysteem via *adverse possession* erkent dat een kraker zelfs eigendom kan verwerven. Deze mogelijkheid is echter beperkt door steeds striktere voorwaarden. In elk geval hanteren deze laatste rechtssystemen een socialere eigendomsopvatting in vergelijking met België.

Hierdoor rijst de vraag wat is eigendom en is het rechtvaardig in ons huidig Belgisch rechtssysteem en samenleving? Op die vraag is gekeken naar het boek van Dagan, *A Liberal Theory of Property*. In kort, kan op basis van de rechtsfilosofie van Dagan worden geconcludeerd dat omwille van het autonomie-verhogende karakter van eigendom een mensenrecht op kraken zou gerechtvaardigd kunnen worden. Dat mensenrecht op kraken kan enkel in zoverre er een woonnood is en heeft betrekking op langdurig leegstaande gebouwen. Omdat zonder deze voorwaarden anders het autonomie-verhogende karakter van de eigenaar zelf zou worden ondermijnd.

Dankwoord

Vooreerst wil ik mijn waardering uitspreken ten aanzien van mijn ouders. Zonder de financiële hulp maar vooral de onvoorwaardelijke liefde en steun tijdens mijn hele rechtenopleiding zou het een *mission impossible* zijn geweest. In bijzonder mijn dank ook voor het geduld gedurende het laatste academiejaar voor het mogen bezetten - om in het onderwerp van de thesis te blijven - van de woonkamer met tal van boekenstapels.

In bijzonder wil ik mijn promotor, prof. dr. David Haljan, bedanken voor de feedbackmomenten en de constante bereidheid om vragen te beantwoorden. De feedbackmomenten waren een echte meerwaarde zowel voor het structureren van de thesis als voor het inhoudelijk aspect. Gedurende mijn rechtenopleiding heb ik mezelf soms verloren in het louter toepassen van de wet. Waarvoor ook mijn dank aan prof. dr. David Haljan om mijn kritische en bredere blik te (her)openen door de feedbackmomenten en de educatieve lessen bij het vak, *Law and Power*. De motiverende boodschappen en het woord, *courage*, zullen mij altijd bijblijven.

Mijn dank ook voor de samenwerkingen tussen de universiteiten van Hasselt, Leuven en Maastricht. De hoeveelheid aan boeken in de universiteitsbibliotheken van Leuven en Maastricht waren een openbaring voor mij. De hulpvaardigheid van de bibliotheekmedewerkers in Hasselt, Leuven en Maastricht wordt ten zeerste geapprecieerd.

Tot slot mijn dank om deze kennis, ervaring en vaardigheden te mogen verwerven.

Ophélie Raymaekers

Inhoudsopgave

Deel 1 Inleiding	11
1. Onderzoekscontext.....	11
2. Onderzoeksvragen	12
3. Onderzoeksmethode	12
Deel 2 Kraken in België	15
1. Kraken in België.....	15
1.1. <i>Kraken in het burgerlijk recht</i>	15
1.2. <i>Kraken in het strafrecht</i>	19
2. Burgerlijk recht	21
2.1. <i>Constitutieve bestanddelen</i>	21
2.1.1. Kraker	21
2.1.2. Inbreuk op het eigendomsrecht	22
2.1.3. Bewoonde woning of niet-bewoond goed	22
2.1.4. Rechthebbende	22
2.2. <i>Mogelijkheid tot kraken</i>	22
2.3. <i>Kritische analyse</i>	23
3. Strafrechtelijk recht	25
3.1. <i>Evolutie</i>	25
3.2. <i>Constitutieve bestanddelen</i>	27
3.2.1. Kraker en rechthebbenden.....	28
3.2.2. Wederrechtelijk.....	28
3.3.3. Bewoonde woning of niet-bewoond goed	28
3.3.4. Intentie van de kraker	29
3.3. <i>Kritische analyse</i>	29
Tussenconclusie	32
Deel 3 Kraken in Nederland	33
1. Kraken in Nederland	33

2.4.	<i>Kraken in het burgerlijk recht</i>	33
2.5.	<i>Kraken in het strafrecht</i>	35
3.	Burgerlijk recht	36
3.1.	<i>Constitutieve bestanddelen</i>	36
3.1.1.	Kraker	36
3.1.2.	Inbreuk op het eigendomsrecht	36
3.1.3.	Bewoonde of niet-bewoond goed	36
3.1.4.	Rechthebbende	36
3.	Strafrechtelijk recht	38
3.1.	<i>Evolutie</i>	38
3.2.	<i>Definitie</i>	42
3.3.	<i>Constitutieve bestanddelen</i>	42
3.3.1.	<i>Wederrechtelijk</i>	42
3.3.2.	<i>Woning of gebouw</i>	42
3.3.3.	<i>Gebruik is beëindigd</i>	43
3.3.4.	<i>Rechthebbende</i>	43
3.3.5.	<i>Intentie van de kraker</i>	43
3.4.	<i>Kritische analyse</i>	44
	Tussenconclusie	49
	Deel 4 Kraken in Engeland	51
1.	Kraken in Engeland	51
1.1.	<i>Kraken als tort: trespass to land</i>	51
1.2.	<i>Kraken in Strafrecht</i>	52
1.2.1.	<i>Criminal Law Act 1977</i>	52
1.2.2.	<i>Legal Aid, Sentencing and Punishment of Offenders Act</i>	52
2.	Kraken in tort law en land law	53
2.1.	<i>Bestanddelen</i>	53
2.1.1.	Kraker	53
2.1.2.	Inbreuk op het eigendomsrecht	53
2.1.3.	<i>Intentional daad</i>	53

2.1.4.	Eigendom.....	54
2.1.5.	Rechthebbende	54
2.2.	<i>Mogelijkheden voor kraken</i>	54
2.2.1.	<i>Trespass to land</i> : verweermiddel noodzakelijkheid	54
2.2.2.	<i>Adverse possession</i>	55
	§1 Fase 1: vestigen van een vordering op adverse possession	56
	§2 Einde of onderbreking van de periode van adverse possession	58
	§3 Fase 2: effect van adverse possession.....	59
	§4 Effect van adverse possession bij leasehold	60
	§5 Mensenrechten en adverse possession	61
	§6 Adverse possession en het kraakverbod op residentiële gebouwen.....	61
2.3.	<i>Kritische analyse</i>	62
3.	Kraken en strafrecht	64
3.1.	<i>Evolutie</i>	64
3.2.	<i>Definitie</i>	69
3.3.	<i>Bestanddelen</i>	69
3.3.1.	Wederrechtelijk.....	69
3.3.2.	Woongebouw	69
3.3.3.	Rechthebbende	70
3.3.4.	Intentie van de kraker	70
3.4.	<i>Van strafbaarstelling naar mensenrecht op kraken?</i>	70
3.4.1.	Mogelijkheid tot kraken	70
3.4.2.	Kritische analyse.....	71
	Tussenconclusie	73
	Deel 5 Eigendomsrecht als mensenrecht en mensenrechten in relatie tot kraken	75
1.	Mensenrechten: eigendomsrecht als mensenrecht en mensenrechten in relatie tot kraken	75
1.1.	<i>Mensenrechten</i>	75
1.1.1.	Definitie	75
1.1.2.	Kenmerken van mensenrechten	76
1.1.3.	Bronnen van mensenrechten	76
a)	Belgische Grondwet	76
b)	Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens.....	77

1.1.4.	Toepassingsgebied <i>ratione personae</i> van grondrechten in België	77
1.1.5.	Afdwingbaarheid van grondrechten voor de Belgische rechter	77
1.1.6.	Beperkingen van mensenrechten.....	78
a)	Beperkingssysteem van de Belgische Grondwet.....	78
b)	Beperkingssysteem van het EVRM, het EU-Handvest en de internationale mensenrechtenverdragen 78	
1.1.7.	Samenloop van grondrechten	79
1.1.8.	Botsing van grondrechten	79
2.	Eigendomsrecht in context van mensenrechten	80
2.1.	<i>Eigendomsrecht als mensenrecht</i>	80
a)	Belgische Grondwet	80
b)	Universele Verklaring van de Rechten van de Mens.....	80
c)	EVRM.....	81
2.2.	<i>Recht op het kraken van andermans eigendom op grond van het recht op</i>	81
a)	Onschendbaarheid van de woning.....	81
b)	Bescherming van kwetsbare mensen in acute woonnood	83
2.3.	<i>Adverse possession: een mogelijkheid?</i>	86
3.	Rechtsfilosofisch: eigendomsrecht en mensenrecht op kraken	88
3.1.	<i>Eigendomsrecht als toewijding aan autonomie</i>	88
3.2.	<i>Zorgvuldig afgebakend privaat gezag ten dienste van autonomie</i>	90
3.3.	<i>Structureel pluralisme</i>	90
3.4.	<i>Relationele rechtvaardigheid</i>	90
3.5.	<i>Mensenrecht op kraken?</i>	91
	Tussenconclusie	93
	Conclusie	95

Deel 1 Inleiding

1. Onderzoekscontext

*"I believe in property rights; I believe in that normally the rights of property and humanity coincide; but sometimes they conflict, and when this is so, I put human rights above property rights"*¹

- Theodore Roosevelt

1. De massale mediaberichten en wetgevingsinitiatieven over kraken van gebouwen geven weer hoe brandend actueel het debat rond kraken in België is.² Kraken wordt gedefinieerd als het bezetten van andermans eigendom door een persoon, zonder een conventionele of wettelijke grondslag.³ In België wordt het eigendomsrecht sterk beschermd. De exclusiviteit vormt één van de kenmerken van het Belgisch eigendomsrecht.⁴ Dat onder invloed van het economisch liberalisme is ingevuld als een onvoorwaardelijke bevoegdheid om te bepalen wat hij of zij met het eigendom zou doen.⁵ Aldus een individualistische opvatting van het eigendomsrecht kwam tot stand.⁶

Die individualistische invulling kan in vraag gesteld worden in tijden van een wooncrisis. Immers staat de woningmarkt in België onder druk door een toename van dakloze mensen, een toename van leegstand en een tekort aan betaalbare huisvesting.⁷ Onderzoek toont aan dat er ongeveer 40.000 dak- of thuislozen zijn in Vlaanderen en Wallonië, waarvan ongeveer 10.659 kinderen of jongeren zijn.⁸ De uitsluiting van deze mensen aan het eigendomssysteem heeft verregaande gevolgen. Immers is eigendom, zoals een woning, cruciaal voor het vervullen van levensnoodzakelijke behoeften van een mens, zoals onderdak, veiligheid en economische zekerheid.

Dit roept vragen op over welke rol het eigendomsrecht heeft in onze samenleving. Des te meer rijst de vraag of het huidige eigendomsrecht legitiem is. Indien het antwoord negatief is, kan de vraag gesteld worden of er binnen het huidige recht een mensenrecht op kraken is of zou moeten bestaan.

¹ LAWSON S. F., *Above Property Rights*, Washington, Clearinghouse publication, 1972, 1.

² Wet 18 oktober 2017 betreffende het onrechtmatig binnendringen in, bezetten van of verblijven in andermans goed, *BS* 6 november 2017, 97.579; LANCKSWEERT E., 'De asielzoekers in de Paleizenstraat. Een kwestie van collectieve verantwoordelijkheid', *Juristenkrant* 2023, (13) 13; DE VADDER I., 'Dit illustreert het failliet van onze complexe staatsstructuur: Wetsstraatwatcher Ivan De Vadder over het fiasco van de Paleizenstraat', *VRT Nws* 16 februari 2023, www.vrt.be/vrtnws/nl/2023/02/16/ivan-de-vadder-over-de-chaos-rond-kraakpand-paleizenstraat/ (geraadpleegd op 13 januari 2025) en DIERICKX R., 'N-VA wil dat gemeente strenger optreedt tegen krakers: "Het lijkt erop dat niet hen in de weg gelegd wordt"', *HLN* 9 januari 2025, <https://www.hln.be/zaventem/n-va-wil-dat-gemeente-strenger-optreedt-tegen-krakers-het-likt-erop-dat-niets-hen-in-de-weg-gelegd-wordt~a1b225ab/?referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F> (geraadpleegd op 13 januari 2025).

³ Vred. Gent (I) 4 oktober 2021, *RW* 2021-22/14, 564.

⁴ SAGAERT V., *Goederenrecht*, Wolters Kluwer Belgium, 2021, 295.

⁵ BREMS E., *Conflict Between Fundamental Rights*, Intersentia, 2008, 158.

⁶ GRUYAERT D., *De exclusiviteit van het eigendomsrecht*, Intersentia, 2016, 133.

⁷ BEERSMANS H., *Woonzaak*, Berchem, EPO, 2022; VLAAMSE OVERHEID, *Woningen en gronden. Statistieken over het aantal en type huurwoningen, koopwoningen, kavels, leegstand en de evoluties ervan*, 2022, <https://www.vlaanderen.be/sociaal-woonbeleid/cijfers/woningen-en-gronden#per-gemeente> (geraadpleegd op 10 maart 2025); LIV J., 'Overzicht. Zoveel woningen staan leeg in uw gemeente', *Nieuwsblad* 2016, www.nieuwsblad.be/cnt/dmf20160915_02469701 (geraadpleegd op 6 maart 2025) en X, 'Op 8 jaar tijd staan drie keer meer gebouwen van Vlaamse overheid leeg', *Nieuwsblad* 2021, www.nieuwsblad.be/cnt/dmf20211128_93959156 (geraadpleegd op 2 februari 2024).

⁸ BAECK S., '6.000 kinderen dak- of thuisloos in Vlaanderen: "Meesten slapen bij familie, vrienden of in tijdelijke opvang"', *Vrt Nws* 27 maart 2024.

2. Onderzoeksvragen

2. De probleemstelling gaf aanleiding tot de centrale onderzoeksvraag: zou er een expliciet of impliciet mensenrecht op kraken bestaan of moeten bestaan? Om deze centrale onderzoeksvraag te beantwoorden, worden drie subonderzoeksvragen in deze masterproef behandeld.

3. Deze centrale onderzoeksvraag wordt in drie subonderzoeksvragen onderverdeeld:

- In hoeverre erkent het Belgische rechtssysteem een mensenrecht op kraken rekening houdend met het (bindend) internationaal publiekrecht en het Europees recht?
- Hoe gaat het rechtssysteem van Nederland en het Verenigd Koninkrijk om met kraken en de krakers?
- Hoe zou een mensenrecht op kraken moeten bestaan om de co-existentie met het eigendomsrecht te rechtvaardigen?

3. Onderzoeksmethode

4. Deze masterscriptie combineert een rechtswetenschappelijk onderzoek met een rechtsfilosofisch onderzoek in het laatste deel.⁹

Vooreerst wordt in deel één kraken gesitueerd in het burgerlijk en strafrechtelijk recht. In het burgerlijk recht wordt het eigendomsrecht in verhouding tot kraken onder de loep genomen. Ook de remedies die voortvloeien uit het eigendomsrecht tegen krakers worden onderzocht. Gelijkaardig aan het burgerlijk spoor worden ook de strafrechtelijke remedies tegen krakers toegelicht. Zowel de burgerlijke als strafrechtelijke procedures tegen krakers verduidelijken met welke actoren rekening wordt gehouden, welke rechten elk van de actoren hebben en hoe deze rechten tegenover elkaar staan. Alvorens een analyse wordt onderzocht, worden drie soorten categorieën van krakers uiteengezet (daklozen, kwetsbare krakers en activistische krakers). Deze categorieën maken het mogelijk om genuanceerd een mensenrecht op kraken te onderzoeken. De beperking tot deze drie categorieën vloeit voort uit de omvang van dit werk. Er is aanvullend sociaalwetenschappelijk onderzoek vereist om andere categorieën te identificeren. Zowel het burgerlijk spoor als het strafrechtelijk spoor worden kritisch geanalyseerd aan de hand van rechtspraak en rechtsleer. Er wordt onderzocht of er mogelijkheden zijn tot kraken. Verder is de kritische analyse gericht op het weergeven van kritische reflecties, die fundamentele tekortkomingen blootleggen van het rechtssysteem.

Vervolgens onderzoekt deel twee en drie wetstechnisch de rechtssystemen van Nederland en Engeland in kader van een mensenrecht op kraken. Nederland is gekozen omwille van de reden dat het een precedent vormt voor België. Nederland heeft een uitgebreide rechtspraak over kraken waardoor er een genuanceerde juridische benadering is van kraken in tegenstelling tot België. Daarentegen hanteert Engeland een andere eigendomsopvatting. Dat wordt gereflecteerd door onder meer het bestaan van *adverse possession*. De meerwaarde van beide rechtsvergelijkingen is het

⁹ KESTEMONT L., SCHOUKENS P., HENDRICKX K. en TERRY E., *Rechtswetenschappelijk schrijven*, Acco, 2021, 42.

blootleggen van andere juridische en normatieve uitgangspunten, die inspiratie kunnen vormen voor een mensenrecht op kraken in België.

In het laatste hoofdstuk wordt dieper ingegaan op alle relevante, bindende mensenrechten met betrekking tot kraken. Het onderzoekt of er een bepaalde vorm en in welke mate van een mensenrecht op kraken bestaat voortvloeiend uit andere mensenrechten. Tot slot wordt rechtsfilosofisch gereflecteerd over de legitimiteit van het eigendomsrecht in België. Om vervolgens dieper in te gaan op een mensenrecht op kraken in tijden van woonnood en toenemende leegstand.

Deel 2 Kraken in België

1. Kraken in België

5. Het Belgisch recht definieert kraken als het bezetten van andermans eigendom door een natuurlijke persoon, zonder een conventionele of een wettelijke grondslag.¹⁰ Deze definitie van kraken vindt zijn oorsprong in het Strafwetboek.¹¹ Het strafrecht beschouwt kraken als een inbreuk op de openbare orde en het collectieve belang van eigendomsbescherming in onze maatschappij.¹² Complementair beschermt het burgerlijk recht op grond van het eigendomsrecht in Artikel 3.50 Burgerlijk Wetboek het eigendom tegen krakers. Deze burgerrechtelijke bescherming benadert het eigendomsrecht als een individueel subjectief recht. Wat inhoudt dat de eigenaar het persoonlijk recht tot bezit van een eigendom heeft en anderen daarvan kan uitsluiten. Bijgevolg beschouwt het burgerlijk recht kraken als een schending van andermans individueel eigendomsrecht.

Hoewel beide rechtsdomeinen het eigendomsrecht tegen krakers vanuit een andere invalshoek beschermen, onderstreept de complementaire bescherming het belang van het eigendomsrecht in het Belgisch rechtssysteem. Naast de burgerlijke en strafrechtelijke rechtsbescherming tegen krakers bestaat er de mogelijkheid tot een niet-gerechtelijke procedure. In dat geval komen de betrokken partijen bij het kraakincident onderling een oplossing overeen zonder enige juridische procedure. De focus is echter gericht op de burgerlijke en de strafrechtelijke rechtsbescherming tegen kraken.

1.1. Kraken in het burgerlijk recht

6. Allereerst de burgerlijke rechtsbescherming voorziet in de mogelijkheid tot uithuiszetting van de krakers op basis van het eigendomsrecht. Het eigendomsrecht verleent de eigenaar *“het recht om het voorwerp ervan te gebruiken, hiervan het genot te hebben en erover te beschikken. De eigenaar heeft de volheid van bevoegdheden, behoudens de beperkingen die door wetten, verordeningen of door de rechten van derden worden opgelegd”*.¹³ De uitoefening van deze bevoegdheden van de eigenaar worden ontnomen of beperkt door een kraak. Aangezien de eigenaar het feitelijk bezit van zijn of haar eigendom verliest. Deze eigendomsinbreuk kan aanleiding geven tot een verzoek tot uithuiszetting bij de vrederechter door de eigenaar op basis van zijn of haar eigendomsrecht in samenhang gelezen met de procedureregels in de Artikelen 1344octies tot 1344duodecies Ger.W.¹⁴

Ook de huurder kan een verzoek tot uithuiszetting bij de vrederechter indienen. De rechtsgrondslag voor de huurder is in dit geval het exclusief gebruiksrecht uit de huurovereenkomst, dat zijn bestaan ontleent aan het eigendomsrecht. Dit geldt ook wanneer de huurder een onderverhuurder of een onderhuurder is. Een onderverhuurder is een persoon, die het gehuurde eigendom opnieuw verder

¹⁰ 439 en 442/1 Sw.

¹¹ 439 en 442/1 Sw.

¹² Wetsvoorstel tot wijziging van het Strafwetboek wat betreft het zonder toestemming van de eigenaar in gebruik nemen van een onroerend goed, KAMER, 2014-15, 2 april 2015, nr. 54-1008/001, 4.

¹³ Art. 3.50 BW.

¹⁴ Art. 594, 22° Ger.W; art. 591, lid 1, 1° Ger.W; art. 629, 1° Ger.W en artt. 1344octies tot 1344duodecies Ger.W.

verhuurt aan een onderhuurder. Immers wordt de (onder)huurder, die mogelijks ook onderverhuurder is, zijn of haar recht op gebruik van het pand ontnomen door de bezetting van de kraker.

7. Op verschillende manieren kan het verzoek tot uithuiszetting worden ingeleid.¹⁵ Eén van de manieren is de inleiding via een eenzijdig verzoekschrift. Dit betekent dat de procedure verloopt zonder een tegenpartij, tenzij de kraker tussenkomt.¹⁶ Aldus wordt er afgeweken van het principe van een tegensprekelijk debat. Die afwijking vormt, hoe tijdelijk ook, een schending op het recht op tegenspraak, het recht op toegang tot de rechter en in bijzonder het recht op privéleven en huisvesting.¹⁷ Aangezien een tegensprekelijk debat het mogelijk maakt voor de rechter om rekening te houden met alle betrokken rechten, argumenten en verweren. Om die reden is een eenzijdige procedure uitzonderlijk, die enkel mogelijk is bij volstrekte noodzakelijkheid. Zoals in situaties van extreme urgentie of wanneer de aard van de gevraagde maatregel een eenzijdige procedure vereist.¹⁸

Maar het meest voorkomende geval van volstrekte noodzakelijkheid bij kraakzaken is de onmogelijkheid tot identificatie van de kraker(s).¹⁹ De onmogelijkheid tot identificatie moet worden bewezen door de eiser, waarbij al het redelijke moet worden ondernomen om de identiteit van de krakers te achterhalen voor het waarborgen van het uitzonderlijk karakter van een niet-contradictoire procedure.²⁰ Zo is, in het geval dat slechts enkele krakers kunnen worden geïdentificeerd, ten minste tegen deze geïdentificeerde krakers een contradictoire procedure vereist.²¹

De gevestigde praktijk in de rechtspraak aanvaard het beroep doen op de politie en/of de gerechtsdeurwaarder volstaat als bewijs voor de onmogelijkheid tot identificatie.²² Ook gevallen waarbij de politie is gecontacteerd voor identificatie maar niet ter plaatse komt, geen proces-verbaal wilt opstellen of niet reageert, worden aanvaard.²³ Deze laatste relatief eenvoudige manier waarop

¹⁵ Art. 1344octies tot 1344novies Ger.W: een verzoekschrift op tegenspraak, een eenzijdig verzoekschrift, een dagvaarding of een gezamenlijk verzoekschrift.

¹⁶ ALLEMEERSCH B., VAN ORSHOVEN P. en VOET S., *Tussen gelijk hebben en gelijk krijgen: Gerechtelijk recht voor bachelors*, Acco, 2021, 409.

¹⁷ Rb. Waals-Brabant 6 juni 2018, *JLMB* 2019/2, 567, overw. 5.4; Vred. Schaarbeek (I) 24 februari 2022, *JLMB* 2023/23, 1030; Vred. Schaarbeek (I) 24 maart 2022, *JLMB* 2023/23, 167; VANDROMME T., 'Uithuiszettingen in Vlaanderen: van vordering over uitspraak naar uitvoering', *TIBR* 2020/1, (15) 25, nr. 49 en GILLET A., 'Requête unilatérale en expulsion de lieux occupés sans titre ni droit et absolue nécessité', *T.Vred.* 2019/1-2, (134) 134-136.

¹⁸ GILLET A., 'Requête unilatérale en expulsion de lieux occupés sans titre ni droit et absolue nécessité', *T.Vred.* 2019/1-2, (134) 134-136.

¹⁹ Rb. Waals-Brabant 6 juni 2018, *JLMB* 2019/2, 567, overw. 5.4; Vred. Vorst 30 mei 2018, *T.Vred.* 2019/1-2, 132 en VANDROMME T., 'Uithuiszettingen in Vlaanderen: van vordering over uitspraak naar uitvoering', *TIBR* 2020/1, (15) 25, nr. 49.

²⁰ Verslag van de eerste lezing inzake het wetsvoorstel tot wijziging van het Strafwetboek wat betreft het zonder toestemming van de eigenaar in gebruik nemen van een onroerend goed, tot strafbaarstelling van het kraken van gebouwen en tot uitbreiding van de strafbaarstelling van woonstschennis, tot invoeging van het misdrijf van kraken van gebouwen in het Strafwetboek en tot wijziging van het Strafwetboek met oog op de strafbaarstelling van het bezetten, vertoeven en in gebruik nemen van een woning die door een andere persoon rechtmatig wordt bewoond, KAMER, 2016-17, 25 juli 2017, nr. 54-1008/007, 18.

²¹ Vred. Doornik 3 augustus 2018, *T.Vred.* 2019/1-2, 130 en GILLET A., 'Requête unilatérale en expulsion de lieux occupés sans titre ni droit et absolue nécessité', *T.Vred.* 2019/1-2, (134) 134-136.

²² Rb Luik 16 juni 2022, *JLMB* 2022/34, 1508, Rb Waals-Brabant 6 juni 2018, *JLMB* 2019/12, 567; Vred. Vorst 30 mei 2018, *T.Vred.* 2019/1-2, 132; Vred. Halle 12 maart 2019, *Res Jur.Imm.* 2019/1, 31; Vred. Mol-Geel 1 oktober 2020, *T.B.O.* 2020/6, 550 en Vred. Aalst 20 januari 2021, *T.Vred.* 2023/1-2, 70.

²³ Rb Waals-Brabant 6 juni 2018, *JLMB* 2019/12, 567; Rb Luik 16 juni 2022, *JLMB* 2022/34, 1508; Vred. Vorst 30 mei 2018, *T.Vred.* 2019/1-2, 132 en Vred. Mol-Geel 1 oktober 2020, *T.B.O.* 2020/6, 550.

de eigenaar of de rechthebbende een verzoek tot uithuiszetting kan inleiden bij de vrederechter plaatst de kraker in een nadelige positie. Zo werd aangehaald in het beroep van 12 maart 2020 bij het Grondwettelijk Hof, ter gehele of gedeeltelijke vernietiging van de Krakerswet, door de verzoekende partijen dat momenteel te makkelijk bewezen kan worden dat de identificatie van de krakers onmogelijk is.²⁴ Het Grondwettelijk Hof verwierp het beroep tot de vernietiging van de mogelijkheid tot de eenzijdige procedure overeenkomstig Artikel 1344 octies Ger.W. onder voorbehoud van de interpretatie dat de procedure beperkt is tot gevallen waar de verzoeker onmogelijk de krakers kon identificeren.²⁵

Daartegenover stelt het artikel van Gillet concreter dat de rechters de taak hebben om strikt onderzoek te voeren naar de volstreekte noodzakelijkheid, des te meer nu het recht op huisvesting zoveel mogelijk een contradictoir debat rechtvaardigt om alle betrokken belangen in evenwicht te kunnen brengen.²⁶ Een stap verder gaat de zaak van 19 september 2019, waarin de vrederechter besloot om ter plaatste vast te stellen of de identificatie van de krakers mogelijk is met oog op bescherming van de bovenvermelde mensenrechten.²⁷

8. De procedure tot uithuiszetting verloopt als volgt. Wanneer de partijen verschijnen probeert de vrederechter een verzoening te bekomen.²⁸ De verzoening kan uitmonden in een bezettingsovereenkomst tussen de partijen tot een effectieve ingebruikname van het goed.²⁹ Hoewel de kraker vanuit een zwakkere positie aan de verzoening deelneemt, doordat na een mislukte verzoeningspoging de uithuiszetting doorgaans volgt, erkent de wetgever door de verplichte verzoeningspoging dat er een legitiem spanningsveld bestaat tussen het eigendomsrecht en de belangen van de kraker. Dit stimuleert de partijen om in dialoog met elkaar te treden en de situatie te bekijken vanuit een breder perspectief. Op die manier symboliseert de verzoeningsverplichting hoe de samenleving zich meer openstelt voor een herwaardering van eigendomsrechten en een evolutie waarin sociale grondrechten een prominenter plaats krijgen.

9. Wanneer de verzoening niet slaagt, beslist de vrederechter doorgaans tot uithuiszetting. Sinds de Krakerswet moet de uithuiszetting plaatsvinden binnen de termijnen, die zijn bepaald door de wetgever. Ten vroegste vindt de uithuiszetting plaats vanaf de achtste dag volgend op de betekening van het vonnis.³⁰ De vrederechter kan deze termijn verlengen bij uitzonderlijke ernstige omstandigheden.³¹ Artikel 1344decies, eerste lid Ger.W. stipuleert wat deze omstandigheden kunnen zijn: de mogelijkheid om opnieuw te worden gehuisvest op een manier dat geen afbreuk wordt gedaan aan de eenheid, de financiële middelen, de behoeften van het gezin en vooral tijdens de winterperiode. De rechtspraak houdt ook rekening met het risico op veiligheid (zoals de slechte status van elektriciteit en reël brandgevaar), de gezondheid, de duur van leegstand en of er sprake is van

²⁴ GwH 12 maart 2020, nr. 39/2020, A.7.1.2.

²⁵ GwH 12 maart 2020, nr. 39/2020, B.25.1. en B.25.2.

²⁶ GILLET A., 'Requête unilatérale en expulsion de lieux occupés sans titre ni droit et absolue nécessité', *T.Vred.* 2019/1-2, (134) 134-136.

²⁷ Vred. Waver 19 september 2019, *T.Vred.* 2020/1-2, 161.

²⁸ Art. 1344octies, lid 5 Ger.W.

²⁹ VANDROMME T., 'Uithuiszettingen in Vlaanderen: van vordering over uitspraak naar uitvoering', *TIBR* 2020/1, (15) 28, nr. 66.

³⁰ Art. 1344decies, lid 1 Ger.W.

³¹ Art. 1344decies, lid 1 Ger.W.

een publiek of privaat gebouw.³² De rechter kan enkel met deze omstandigheden rekening houden indien deze worden aangevoerd door de kraker, wat het belang van het contradictoir debat onderstreept.³³

De uitzettingstermijn kan maximaal worden verlengd tot één maand wanneer de eigenaar (of titularis van een zakelijk of persoonlijk gebruiksrecht) een natuurlijke persoon of privaatrechtelijke persoon is.³⁴ Bij publiekrechtelijke rechtspersonen is de maximale termijn zes maanden.³⁵ Het Grondwettelijk Hof acht de verschillende termijnen een objectief en relevant criterium.³⁶ Het Grondwettelijk Hof acht het onderscheid tussen de verlengingen redelijk op basis dat overheden meer aansprakelijk moeten zijn voor tekortkomingen bij het voorzien van toegang tot huisvesting voor alle burgers.³⁷

De rechtsleer bekritiseert de maximale termijnen doordat de beoordelingsmarge van de rechter aanzienlijk aan banden legt.³⁸ De vrederechter kon voor de invoering van de wettelijke termijnen de uithuiszettingsoverdracht afzwakken of afwijzen op basis van de omstandigheden zoals dat het goed lang leegstaat, de woningdruk in de regio en de afwezigheid van een nadeel ten aanzien van de eigenaar, die het goed niet gebruikt.³⁹ Echter oordeelde Het Grondwettelijk Hof in het arrest van 12 maart 2020 dat de beperkte beoordelingsmarge van de vrederechter door de maximale termijnen geen schending vormen op het recht op eerbiediging van het privéleven, het recht op eerbiediging van de woning en het recht op een eerlijk proces.⁴⁰

Eén specifieke kwetsbare groep, woonwagenbewoners, zijn extra beschermd tegen uithuiszettingen. De Belgische rechtspraak, mede onder invloed van Europese rechtspraak, erkennen woonwagenbewoners als een kwetsbare bevolkingsgroep.⁴¹ De Belgische rechtspraak neemt in rekening dat in alle landen waar woonwagenbewoners wonen er een schrijnend gebrek is aan locaties, het welzijn een zorgwekkend niveau hebben bereikt en de toegang tot rechten ernstig beperkt zijn van woonwagenbewoners.⁴² Om die reden gelden de automatische uithuiszettingstermijnen enkel wanneer de verzoeker in dialoog is getreden om de intenties van de woonwagenbewoners te vernemen en getracht heeft een oplossing te vinden tot herhuisvesting.⁴³

³² Voorz. Rb. Brussel (KG) 14 maart 2023, *JLMB* 2023/23, 1021; Vred. Ganshoren 9 juli 2020, *JLMB* 2022/20, 881; Vred. Schaarbeek 24 januari 2022, *JLMB* 2023/23, 1030 en Vred. Schaarbeek 17 november 2022, *JLMB* 2023/38, 1735.

³³ Vred. Aalst 20 januari 2021, *T.Vred.* 2023/1-2, 71, overw. 3.3.

³⁴ Art. 1344decies, lid 1 Ger.W.

³⁵ Art. 1344decies, lid 1 Ger.W.

³⁶ GwH 12 maart 2020, nr. 39/2020, overw. B.29.1, derde alinea.

³⁷ GwH 12 maart 2020, nr. 39/2020, overw. B.27, vierde alinea.

³⁸ DE SMEDT P., 'Kraken als breekijzer tot politisering van de wooncrisis: "de Pandemisten" als testcase', *Grondrechten en armoede* 2022/1, (26) 32, nr. 9 en VAN DER PLANCKE V. en BERNARD N., 'Uithuiszettingen: juridische aspecten', *Observatorium voor Gezondheid en Welzijn van Brussel* 25 september 2019, <https://ccc-ggc.brussels/sites/default/files/documents/graphics/rapports-externes/juridische-uithuiszettingen-nl.pdf> (geraadpleegd op 3 februari 2024).

³⁹ DE SMEDT P., 'Kraken als breekijzer tot politisering van de wooncrisis: "de Pandemisten" als testcase', *Grondrechten en armoede* 2022/1, (26) 33.

⁴⁰ GwH 12 maart 2020, nr. 39/2020, overw. B.29.1, derde alinea.

⁴¹ Vred. Charleroi 13 juni 2018, *T.Vred.* 2019/7-8, 491 en Vred. Waver 20 september 2023,, *Res Jur.Imm.* 2023/4, 247.

⁴² Vred. Charleroi 13 juni 2018, *T.Vred.* 2019/7-8, 491 en Vred. Waver 20 september 2023,, *Res Jur.Imm.* 2023/4, 247.

⁴³ *Ibid.*

1.2. Kraken in het strafrecht

10. Het strafrecht stelt het kraken van zowel bewoonde woningen als niet-bewoonde goederen strafbaar op basis van respectievelijk Artikel 439 en Artikel 442/1, §1 Sw. Voor de ontruiming van de krakers geldt een autonome rechtsbepaling, met name Artikel 12 van de Krakerswet. Vooraleer beroep kan worden gedaan op één van de strafbepalingen op kraken en de bijhorende strafrechtelijke ontruiming moeten volgende voorwaarden zijn voldaan: er is een kraker, een eigenaar of huurder of onderverhuurder, een pand en een bezetting.⁴⁴ Een vijfde voorwaarde, de intentie van de kraker, wordt afgeleid uit de rechtspraak en de rechtsleer.

De ontruimingsprocedure verloopt als volgt. De procureur des Konings is bevoegd om de ontruiming van het betrokken goed te bevelen.⁴⁵ Hiervoor moet de procureur des Konings machtiging verkrijgen van de onderzoeksrechter, die binnen tweeënzeventig uur na ontvangst van het verzoek beslist.⁴⁶ De onderzoeksrechter hoort de betrokken personen, tenzij dit onmogelijk is door de concrete omstandigheden van de zaak.⁴⁷ Vervolgens beoordeelt de onderzoeksrechter minstens of het ontruimingsbevel wettig en proportioneel is met inachtneming van de feiten.⁴⁸ Tegen de beslissing van de onderzoeksrechter staat geen rechtsmiddel open.⁴⁹ Als het verzoek kennelijk ongegrond is, kan de onderzoeksrechter het verzoek afwijzen.⁵⁰ Indien de machtiging wordt verleend door de onderzoeksrechter, kan de procureur des Konings de ontruiming bevelen.⁵¹ Het bevel betekent een ontruiming binnen de acht dagen vanaf kennisgeving via aanplakking op een zichtbare plek op het betrokken goed en in voorkomend geval via overhandiging aan de aanwezige personen bij aanplakking.⁵² Tegen het ontruimingsbevel van de procureur des Konings kan binnen de acht dagen van de kennisgeving van het bevel schorsend beroep worden ingesteld bij het vredegerecht.⁵³ Dit betekent dat het ontruimingsbevel niet mag worden uitgevoerd vooraleer er een beslissing in beroep bij het vredegerecht is genomen. Tot slot is de niet-naleving van het strafrechtelijk ontruimingsbevel bij een niet-bewoond goed strafbaar.⁵⁴

De wettelijke strafbepalingen worden op 8 april 2026 gewijzigd.⁵⁵ Voor huisvredebreuk is niet langer een klacht nodig voor vervolging, omdat de rechtsfiguur van het klachtmisdrijf wordt verlaten in het nieuwe Strafwetboek.⁵⁶ De tweede wijziging maakt een onderscheid tussen het onwettig bezetten en het louter betrekken van een niet-bewoonde plaats. In het eerste geval is direct strafrechtelijke handhaving mogelijk (Artikel 350 Sw). Wanneer iemand in een pand verblijft maar eigenlijk wil de

⁴⁴ Vred. Gent (I) 4 oktober 2021, RW 2021-22/14, 564.

⁴⁵ Art. 12, §1, lid 1 Krakerswet.

⁴⁶ Art. 12, §1, lid 3 Krakerswet.

⁴⁷ Art. 12, §1, lid 3 Krakerswet.

⁴⁸ Art. 12, §1, lid 3 Krakerswet.

⁴⁹ Art. 12, §1, lid 3 Krakerswet.

⁵⁰ Art. 12, §1, lid 3 Krakerswet.

⁵¹ Art. 12, §1, lid 4 Krakerswet.

⁵² Art. 12, §2, lid 2 Krakerswet.

⁵³ Art. 12, §3 Krakerswet.

⁵⁴ Art. 442/1, §2 Sw *juncto* Art. 12, §2, lid 1, 5° Krakerswet.

⁵⁵ Art. 119 Wet 29 februari 2024 tot invoering van Boek II van het Strafwetboek, BS 8 april 2024: hernummering: Nieuwe artikels: huisvredebreuk (art. 348 en 349 Sw), lokaalvredebreuk (art. 350 Sw) en miskennig van het ontruimingsbevel (art. 351 Sw).

⁵⁶ Wetsontwerp tot invoering van Boek II van het Strafwetboek, KAMER, 2022-23, 24 juli 2023, nr. 55-3518/001, 282.

betrokkene het verlaten, is er sprake van het louter betrekken van een niet-bewoonde plaats.⁵⁷ In dat geval is de betrokkene niet strafbaar. De voorbereidende werken onderbouwen dat een strafbaarstelling niet te rechtvaardigen is aan de hand van de ontwikkelde criteria, van de Dienst voor het strafrechtelijk beleid.⁵⁸ De redenering wordt als volgt samengevat. Het louter betrekken van een niet-bewoonde plaats schendt geen van de harde kern van fundamentele rechten, namelijk er is geen aantasting van de fysieke, seksuele of psychologische integriteit van een persoon.⁵⁹ Verder is er geen materiële schade. Integendeel in bepaalde gevallen wordt er bijgedragen aan het behoud van de niet-bewoonde plaats.⁶⁰ Er wordt geen schade toegebracht aan de Staat, de economie, de omgeving en het gemeenschapsleven. Er bestaat ook geen hogere hiërarchische norm, die dit gedrag strafbaar stelt.⁶¹ Tot slot is er een civielrechtelijke ontruiming mogelijk tegen dit gedrag en zijn de belangen minder prioritair bij een onbezet gebouw.⁶² In vraag kan worden gesteld hoe het onderscheid tussen 'bezetten' en 'louter betrekken' in concreet zal gebeuren. De voorbereidende werken van de Wet van 29 februari 2024 bieden geen duidelijke omschrijving of criteria.⁶³ Hoe dan ook blijft de betrokkene alsnog strafbaar wanneer deze de civielrechtelijke ontruiming weigert op basis van Artikel 351 Sw.

11. Opmerkelijk is dat dit de eerste wetgevende stap vormt, die de trend van steeds verdere criminalisering van kraken doorbreekt. Maar gelijktijdig met het wetgevingsproces ter realisatie van de invoering van Boek II van het Strafwetboek werden er nieuwe wetsvoorstellen in 2023 en 2024 ingediend door de N-VA voor wijziging van de Krakerswet.⁶⁴ De wetsvoorstellen duiden dat er de politieke wil is om een strenger handhavingsbeleid tegen krakers door te voeren ter bescherming van de eigendomsrechten. Tegelijkertijd geven laatstgenoemde wetsvoorstellen zelf aan dat de Krakerswet – die voorziet in snelle ontruimingsmogelijkheden – kraken niet oplost. Zoals Smaers in 1987 verwoordde: *"in strafbedreiging is nog nimmer een volledige oplossing van een sociaal probleem gevonden"*.⁶⁵ Dit rijst de vraag wat het nut is van een strafrechtelijke kader omtrent kraken.

⁵⁷ Verslag van de eerste lezing inzake het Wetsontwerp tot invoering van Boek II van het Strafwetboek, KAMER, 2023-24, 10 januari 2024, nr. 55-3518/006, 115.

⁵⁸ Wetsontwerp tot invoering van Boek II van het Strafwetboek, KAMER, 2022-23, 24 juli 2023, nr. 55-3518/001, 282-284.

⁵⁹ Wetsontwerp tot invoering van Boek II van het Strafwetboek, KAMER, 2022-23, 24 juli 2023, nr. 55-3518/001, 283.

⁶⁰ Wetsontwerp tot invoering van Boek II van het Strafwetboek, KAMER, 2022-23, 24 juli 2023, nr. 55-3518/001, 283.

⁶¹ Wetsontwerp tot invoering van Boek II van het Strafwetboek, KAMER, 2022-23, 24 juli 2023, nr. 55-3518/001, 283.

⁶² Wetsontwerp tot invoering van Boek II van het Strafwetboek, KAMER, 2022-23, 24 juli 2023, nr. 55-3518/001, 283-284.

⁶³ Verslag van de eerste lezing inzake het Wetsontwerp tot invoering van Boek II van het Strafwetboek, KAMER, 2023-24, 10 januari 2024, nr. 55-3518/006, 115.

⁶⁴ Wetsontwerp tot invoering van Boek II van het Strafwetboek, KAMER, 2022-23, 24 juli 2023, nr. 55-3518/001 en Wetsvoorstel tot wijziging van het Strafwetboek wat het kraken van nog niet bewoonde panden betreft, KAMER, 2023-24, 19 oktober 2023, nr. 55-3641/001.

⁶⁵ SMAERS G., 'De strafbaarheid van het kraken van woningen naar Belgisch recht', *RW* 1987/33, (2193) 2218.

2. Burgerlijk recht

2.1. Constitutieve bestanddelen

12. Er zijn vier elementen, die aanwezig moeten zijn voor het vorderen van een burgerlijke uithuiszettingsprocedure.

2.1.1. Kraker

13. Een kraker is een persoon, die andermans eigendom bezet zonder een wettelijke of contractuele basis.

Dit onderzoek onderscheidt drie categorieën van krakers op basis van (juridische) belangen, maatschappelijke positie en doelen. Hoewel overlapping tussen de verschillende categorieën mogelijk is, maakt de identificatie van deze categorieën het mogelijk om een mensenrecht op kraken genuanceerd te analyseren.

14. Aanvankelijk definieerde de rechtsleer krakers als dakloze personen die noodgedwongen kraken omwille van een gebrek aan betaalbare huisvesting, zoals de hierboven geciteerde definitie van Smaers bevestigt.⁶⁶ Het primair belang voor deze krakers is onderdak bekomen om veiligheid en stabiliteit te vinden. Aldus wordt de eerste categorie van krakers beschreven als de dakloze krakers.

15. De tweede categorie, de kwetsbare kraker, sluit nauw aan met de eerste categorie. Evenzeer kraken deze individuen noodgedwongen om een huisvesting te vinden. Maar worden onderscheiden van de eerste categorie door de specifieke omstandigheden waarin ze zich bevinden. Veelal zorgen die omstandigheden ervoor dat deze individuen zich bevinden in een zwakkere maatschappelijke positie. Wat maakt dat deze personen extra kwetsbaar zijn in onze samenleving met het gevolg dat de opgave van het vinden van een huisvesting des te moeilijker is. Een eerste factor is de juridische status van asielzoekers en migranten, waarbij de onzekere verblijfstatus een hinderpaal vormt voor het vinden van huisvesting.⁶⁷ Ten tweede, het behoren tot een etnische minderheid zoals de Roma. Een derde factor is de jonge of oude leeftijd van krakers, wat maakt dat ze specifieke behoeften en ondersteuning nodig hebben. Fysieke en/of mentale gezondheidsproblemen vormen de laatste factor.

16. De laatste categorie omvat individuen die kraken met het oog op een herziening van de eigendomsrechten of ruimer, een structurele verandering van het systeem. Deze categorie wordt omschreven als de activistische krakers. Deze krakers kraken op basis van ideologische redenen.⁶⁸ Aldus is het hoofddoel van deze krakers niet noodzakelijk het vinden van huisvesting, maar wel de bewustwording vergroten van maatschappelijke problemen en het aanzetten tot verandering.

⁶⁶ VANDROMME T., 'Het kraken van panden bekeken vanuit de grondrechten, het strafrecht en het burgerlijk recht (inclusief het procesrecht)', *RW* 2014-15/35, (1363) 1363, nr. 3, eerste alinea.

⁶⁷ MAESELE T., 'Kraakbeleid in Gent. Een interview met Tijl Meheus, Gentse Straathoekwerker', *Panopticon* 2016/2, (175) 175.

⁶⁸ Vred. Gent 5 mei 2003 onuitg; Vred. Zomergem 9 november 2012, nr. 12A542, *Huur* 2013, afl. 3, 153 en BREMS E., 'Geen recht op kraken', *DJK* 2003/79, (13) 13.

2.1.2. Inbreuk op het eigendomsrecht

17. Er moet worden aangetoond dat er een inbreuk is op het eigendomsrecht, in voorkomend geval het huurrecht, door krakers. Deze inbreuk is voorhanden wanneer iemand zonder een juridische grondslag of een toestemming de woning of het niet-bewoond goed in gebruik neemt. Met het gevolg dat de eigenaar, huurder of onderverhuurder belemmerd wordt in de uitoefening van zijn bevoegdheden met betrekking tot het gekraakte goed.

2.1.3. Bewoonde woning of niet-bewoond goed

18. Die inbreuk vindt plaats in een bewoonde woning of een niet-bewoond goed. Hoewel de wet bewoonde woningen en niet-bewoonde goederen behandelt volgens dezelfde rechtsregels, maakt de rechtsleer en de rechtspraak een onderscheid tussen beide situaties.

2.1.4. Rechthebbende

19. Bij het kraken van een woning of gebouw worden de eigendomsrechten van de eigenaar ondermijnd. De eigenaar is een natuurlijke persoon of een rechtspersoon, die beschikt over het eigendomsrecht van het gekraakt pand.⁶⁹ Het belang voor eigenaren is het beschermen en behouden van het eigendom. Aangezien eigendom voor eigenaren of rechthebbenden een veilige thuishaven vormt. Eigendom biedt niet alleen een veilige plek, maar heeft ook kapitaalwaarde. Het stelt de eigenaar in staat om economische investeringen te realiseren, zoals huurinkomsten en verkoopopbrengst.

Naast de eigenaar kan in voorkomend geval de huurder getroffen partij zijn. Op basis van de huurovereenkomst geniet de huurder ongestoord genot en gebruik van de woning (huis, appartement, garage, ...).⁷⁰ Als de huurder de woning of het gebouw verder verhuurd, is de huurder een onderverhuurder. Die onderverhuurder verhuurt verder aan een onderhuurder, die ook getroffen kan worden door een kraak. Het belang van de huurder bij de mogelijkheid tot uithuiszetting van de krakers is het ongestoord kunnen bewonen. Voor de onderverhuurder is het grootste belang voor de mogelijkheid tot uithuiszetting van de krakers het beschermen en het verkrijgen van de huurinkomsten.

2.2. Mogelijkheid tot kraken

20. Uit de (gepubliceerde) rechtspraak blijkt dat doorgaans de civielrechtelijke uithuiszetting wordt toegewezen.⁷¹ De rechtspraak oordeelt tot op dit moment dat het eigendomsrecht prevaleert op de (mensen)rechten van krakers. De juridische tegenargumenten van de krakers bieden geen afdoend verweer tegen de uithuiszettingsvordering. Een eerste reden is dat de horizontale werking

⁶⁹ TILLEMANS B., LIERMAN S. en SAGAERT V. (eds.), *De Voks Juridisch Woordenboek*, Internsentia, 2020, 151, eigenaar en 395, rechtspersoon: "rechtssubject dat geen natuurlijke persoon is en als zelfstandige drager van rechten en plichten aan het rechtsverkeer kan deelnemen".

⁷⁰ DAMBRE M., 'Huren in de private sector en woninghuur' in BREUVAL S., DAMBRE M., VANDROMME T. en VANNESTE K., *Huurzakboekje*, Wolters Kluwer Belgium, 2024, (9) 11.

⁷¹ Rb. Waals-Brabant 6 juni 2018, *JLMB* 2019/12, 567; Rb. Luik 16 juni 2022, *JLMB* 2022/34, 1508; Vred. Namen (I) 19 april 2019, *JLMB* 2020/11, 522; Vred. Ganshoren 9 juli 2020, *JLMB* 2022/20, 881; Vred. Gent (I) 4 oktober 2021, *RW* 2021-22/14, 564; Vred. Oudergem 26 januari 2022, *JLMB* 2023/23, 1024 en Vred. Schaarbeek 17 november 2022, *JLMB* 2023/38, 1735.

van het recht op huisvesting van krakers niet wordt aanvaard.⁷² Dit betekent dat het recht op huisvesting niet door krakers kan worden ingeroepen tegen de eigenaar (of titularis van een zakelijk of persoonlijk gebruiksrecht). Traditioneel kan het recht op huisvesting ook niet worden ingeroepen door krakers tegen een publiekrechtelijke instelling (de verticale werking).⁷³ Echter wordt deze laatste opvatting steeds meer betwist. De tendens is dat steeds meer de verticale werking wordt aanvaard betreffende het recht op huisvesting van krakers tegen publiekrechtelijke instellingen, in bijzonder bij langdurige leegstand van het gebouw.⁷⁴ Ten tweede heeft de wetgever de beoordelingsmarge van de rechter beperkt, die wetgeving is grondwetsconform bevonden door het gezaghebbend Grondwettelijk Hof, zoals reeds aangehaald is.

Een tweede belangrijke tendens is de verplichting van de overheid om in herhuisvesting van krakers te voorzien bij uithuiszetting.⁷⁵ Die verplichting is gebaseerd op het recht op menswaardig leven en als onderdeel van het recht op huisvesting.⁷⁶ Dit op voorwaarde dat de krakers zijn ingeschreven op de wachtlijst voor een sociale woning.⁷⁷ In bijzonder wordt de herhuisvestigingsverplichting aanvaard in gevallen waar woonwagenbewoners kraken.⁷⁸ De rechtspraak onderbouwd dit op het feit dat er een schrijnend gebrek aan locaties is voor woonwagenbewoners en daarmee samenhangend hun cultuur en levenswijze onder druk wordt gezet.⁷⁹

2.3. Kritische analyse

21. Hoewel de civielrechtelijke mogelijkheden tegen krakers tot doel hebben om rechtsherstel te bieden aan eigenaren en rechthebbenden, kan de nieuwe uithuiszettingstermijn in vraag gesteld worden. De Smedt bekritiseert de korte uithuiszettingstermijnen in tijden van woonnood en een tekort aan sociale woningen.⁸⁰ Dit standpunt wordt verder onderbouwd door Eloy, die stelt dat de wettelijke uitzettingsprocedure leidt tot institutionele discriminatie van daklozen, migranten, meer in het algemeen mensen die aan de rand van onze samenleving leven.⁸¹ Immers beschikken deze kwetsbare groepen van de samenleving niet over de financiële middelen en het tekort aan sociale

⁷² Vred. Namen (I) 19 april 2019, *JLMB* 2020/11, 522; Vred. Oudergem 26 januari 2022, *JLMB* 2023/23, 1024 en SAGAERT V., 'Conflict tussen het eigendomsrecht en andere grondrechten' in SAGAERT V., *Goederenrecht*, Wolters Kluwer Belgium, 2021, 424, nr. 434.

⁷³ Vred. Namen (I) 19 april 2019, *JLMB* 2020/11, 522 en SAGAERT V., *Goederenrecht*, Wolters Kluwer Belgium, 2021, (423) 424, nr. 434.

⁷⁴ Vred. Waver 14 november 2017, *T.Vred.* 2019/7-8, 494; Vred. Namen (I) 19 april 2019, *JLMB* 2020/11, 522 en SAGAERT V., 'Conflict tussen het eigendomsrecht en andere grondrechten' in SAGAERT V., *Goederenrecht*, Wolters Kluwer Belgium, 2021, (423) 425.

⁷⁵ Vred. Verviers 30 juni 2000, *Echos Log.* 2000/4, 119, noot THOLOMÉ; Vred. Ukkel 16 april 2007, *JLMB* 2007/4, 1003; Vred. Charleroi 13 juni 2018, *T.Vred.* 2019/7-8, 491 en BERNARD N. en HUBEAU B. (eds.), *Recht op wonen: naar een resultaatsverbintenis? Droit au logement: vers une obligation de résultat?*, die Keure, 2013, 163, 165-166.

⁷⁶ BERNARD N. en HUBEAU B. (eds.), *Recht op wonen: naar een resultaatsverbintenis? Droit au logement: vers une obligation de résultat?*, die Keure, 2013, 163, 165-166 en BERNARD N., 'Expulsions et relogement: le point sur les contraintes: et les possibilités légales d'action', *Echos Log.* 2008/3, (39) 51.

⁷⁷ Vred. Ukkel 16 april 2007, *JLMB* 2007/4, 1003 en BERNARD N. en HUBEAU B. (eds.), *Recht op wonen: naar een resultaatsverbintenis? Droit au logement: vers une obligation de résultat?*, die Keure, 2013, 166.

⁷⁸ Vred. Verviers 30 juni 2000, *Echos Log.* 2000/4, 119, noot THOLOMÉ en Vred. Charleroi 13 juni 2018, *T.Vred.* 2019/7-8, 491.

⁷⁹ Vred. Verviers 30 juni 2000, *Echos Log.* 2000/4, 119, noot THOLOMÉ en Vred. Charleroi 13 juni 2018, *T.Vred.* 2019/7-8, 491.

⁸⁰ DE SMEDT P., 'Kraken als breekijzer tot politisering van de wooncrisis: "de Pandemisten" als testcase', *Grondrechten en armoede* 2022/1, (26) 33.

⁸¹ ELOY V., 'Occupants sans titre, mais pas sans droit à un logement? Un mois (c'est peu) pour éviter un drame humain', *JLMB* 2023/38, (1738) 1742.

woningen maakt het vinden van een huisvesting binnen de wettelijke termijnen onrealistisch. Het gevolg is dat kwetsbare mensen worden gedwongen tot een onveilige huisvesting, opnieuw kraken of zelfs dakloosheid. Wat de maatschappelijke positie van de kwetsbaren verder verzwakt.

Ook voor de derde categorie van krakers, de activistische krakers, is er kritiek vanuit de rechtsleer. Het artikel van De Smedt bespreekt het vonis van 4 oktober 2021 van het vredegerecht van Gent.⁸² In de zaak hadden enkele activistische krakers gebouwen bezet van een sociale huisvestingsmaatschappij. Deze huisvestingsmaatschappij wou de sociale gebouwen verkopen om met de winst nieuwe sociale woningen te financieren. De activistische krakers kraakten de gebouwen uit ideologische redenen, met name om de wooncrisis en het breder debat omtrent gentrificatie en privatisering aan te kaarten. Het standpunt van de vrederechter is dat de krakers het sociaal doel van de huisvestingsmaatschappij blokkeren.⁸³ Verder stelt de vrederechter dat in kader van de rechtsstaat de democratisch tot stand gekomen wettelijke regulering moet worden nageleefd en eigenrichting zoals kraken uitgesloten is. Daarentegen oordeelt De Smedt dat het kraken als middel om aandacht te vestigen op de wooncrisis ook in een democratische rechtsstaat moet kunnen.⁸⁴ Bovendien heeft de kraakactie vruchten afgeworpen. De gebouwen krijgen een tijdelijke invulling tot de verkoop.

22. Een ander opvallend aspect is de voorkeur van de diverse parlementsleden, de minister van Justitie en de Orde van Vlaamse Balies voor de burgerlijke procedure tot uithuiszetting in de plaats van de strafrechtelijke procedure tot uithuiszetting.⁸⁵ De strafrechtelijke ontruiming moet als *ultimum remedium* worden gebruikt.⁸⁶ Bovendien stelt het College van procureurs-generaal dat het strafrechtelijk spoor tegen krakers geen prioritaire opdracht is voor de politie en het parket.⁸⁷ Wat impliceert dat eigendom niet automatisch door de staat wordt beschermd tegen krakers, maar eerder de verantwoordelijkheid is van de eigenaar of huurder om respectievelijk het eigendomsrecht of het gebruiksrecht op het eigendom af te dwingen.

⁸² DE SMEDT P., 'Kraken als breekijzer tot politisering van de wooncrisis: "de Pandemisten" als testcase', *Grondrechten en armoede* 2022/1, (26) 30.

⁸³ DE SMEDT P., 'Kraken als breekijzer tot politisering van de wooncrisis: "de Pandemisten" als testcase', *Grondrechten en armoede* 2022/1, (26) 30.

⁸⁴ DE SMEDT P., 'Kraken als breekijzer tot politisering van de wooncrisis: "de Pandemisten" als testcase', *Grondrechten en armoede* 2022/1, (26) 36.

⁸⁵ Verslag van de eerste lezing inzake het wetsvoorstel tot wijziging van het Strafwetboek wat betreft het zonder toestemming van de eigenaar in gebruik nemen van een onroerend goed, tot strafbaarstelling van het kraken van gebouwen en tot uitbreiding van de strafbaarstelling van woonstschennis, tot invoeging van het misdrijf van kraken van gebouwen in het Strafwetboek en tot wijziging van het Strafwetboek met oog op de strafbaarstelling van het bezetten, vertoeven en in gebruik nemen van een woning die door een andere persoon rechtmatig wordt bewoond, KAMER, 2016-17, 25 juli 2017, nr. 54-1008/007, 16 en 21 en ORDE VAN VLAAMSE BALIES, Standpunt wetsvoorstel tot wijziging van het Strafwetboek wat betreft het zonder toestemming van de eigenaar in gebruik nemen van een onroerend goed (nr. 54-1008), 4 juli 2017, 9, www.ordevanvlaamsebalies.be/nl/fetch-asset?path=ovb/Documenten/Standpunten/Strafrecht/Standpunt-strafbaarstelling-kraken.pdf.

⁸⁶ Verslag van de eerste lezing inzake het wetsvoorstel tot wijziging van het Strafwetboek wat betreft het zonder toestemming van de eigenaar in gebruik nemen van een onroerend goed, tot strafbaarstelling van het kraken van gebouwen en tot uitbreiding van de strafbaarstelling van woonstschennis, tot invoeging van het misdrijf van kraken van gebouwen in het Strafwetboek en tot wijziging van het Strafwetboek met oog op de strafbaarstelling van het bezetten, vertoeven en in gebruik nemen van een woning die door een andere persoon rechtmatig wordt bewoond, KAMER, 2016-17, 25 juli 2017, nr. 54-1008/007, 21.

⁸⁷ Verslag van de tweede lezing inzake het wetsvoorstel tot wijziging van het Strafwetboek wat betreft het zonder toestemming van de eigenaar in gebruik nemen van een onroerend goed, tot strafbaarstelling van het kraken van gebouwen en tot uitbreiding van de strafbaarstelling van woonstschennis, tot invoeging van het misdrijf van kraken van gebouwen in het Strafwetboek en tot wijziging van het Strafwetboek met oog op de strafbaarstelling van het bezetten, vertoeven en in gebruik nemen van een woning die door een andere persoon rechtmatig wordt bewoond, KAMER, 2016-17, 18 september 2017, nr. 54-1008/010, 4, vierde alinea.

3. Strafrechtelijk recht

3.1. Evolutie

23. De grote hoeveelheid aan gedocumenteerde informatie over de geschiedenis van kraken, zoals in Nederland en in Engeland is niet beschikbaar in België. De verklaring is dat in België kraken nooit dezelfde omvang heeft voltrokken. Kraken bleef in België eerder beperkt tot enkele incidentele en geïsoleerde gevallen.⁸⁸ Het kraken in België gebeurde vanaf de jaren 80.⁸⁹ De oorzaak was de toenemende leegstand, die een kunstmatig woningtekort veroorzaakte.⁹⁰ In die omstandigheden besprak Smaers voor het eerst de mogelijkheid tot de strafbaarheid van kraken in het Belgisch rechtssysteem. Smaers stelde vast dat er geen directe strafbepaling op kraken was waardoor gebruik moest worden gemaakt van aansluitende misdrijven, wat leidde tot bewijsproblemen.⁹¹ Met de kanttekening dat het kraken van een bewoonde woning met behulp van bedreiging of geweld tegen personen, door middel van braak, inklimming of valse sleutels en bij heterdaad strafbaar was.⁹² Hoe dan ook kon de eigenaar altijd via het burgerlijk recht een ontruiming vorderen op grond van het eigendomsrecht.⁹³ Het nadeel is dat er niet op heterdaad kan worden ingegrepen met een burgerlijke ontruiming.

Verder bracht Smaers onder de aandacht dat, in tegenstelling tot de Belgische doctrine in 1987, krakers rechtsbescherming genieten ten aanzien van een uithuiszetting op basis van het recht op onschendbaarheid van de woning. Het recht op onschendbaarheid van de woning is namelijk gekoppeld aan de feitelijke bewoning, ongeacht de onrechtmatigheid van de bewoning.⁹⁴

24. In de navolgende jaren nam het kraken toe, vooral in de grootsteden zoals Gent.⁹⁵ De reeds aanvaarde rechtsbescherming van de krakers tegen een uithuiszetting via het recht op onschendbaarheid van de woning en het doorlopen van een strafrechtelijke of burgerlijke procedure sloot een onmiddellijk optreden van de rechthebbenden of de overheid uit. De wetgever vond deze rechtsmiddelen ontoereikend voor de eigenaar of de huurder. In dat kader stelde de wetgever nieuwe strafbepalingen inzake kraken voor om de eigendomsrechten sterker te beschermen tegen krakers.⁹⁶ Met het wetsvoorstel kent de wetgever meer gewicht aan de eigendomsrechten toe. Waarbij de mensenrechten van de kraker en de onderliggende problematiek van kraken onderbelicht blijven.

⁸⁸ SMAERS G., 'De strafbaarheid van het kraken van woningen naar Belgisch recht', *RW* 1987/33, (2193) 2193.

⁸⁹ SMAERS G., 'De strafbaarheid van het kraken van woningen naar Belgisch recht', *RW* 1987/33, (2193) 2193 en RAEYMAEKERS T., 'Onderstromen aan de Schelde', *Resource Frontiers* 5 april 2000, <https://timothyraeymaekers.net/2000/04/onderstromen-aan-de-schelde/> (geraadpleegd op 5 december 2024).

⁹⁰ SMAERS G., 'De strafbaarheid van het kraken van woningen naar Belgisch recht', *RW* 1987/33, (2193) 2217.

⁹¹ SMAERS G., 'De strafbaarheid van het kraken van woningen naar Belgisch recht', *RW* 1987/33, (2193) 2207-2210 en voorbeelden zoals gebruiksdiefstal (art. 461, lid 1 en 2 Sw); misdrijven ter bescherming van het eigendom (art. 521, 545-546 en 534bis-534ter Sw) en woonstschennis (439 Sw).

⁹² Oud art. 439 Sw.

⁹³ SMAERS G., 'De strafbaarheid van het kraken van woningen naar Belgisch recht', *RW* 1987/33, (2193) 2208.

⁹⁴ SMAERS G., 'De strafbaarheid van het kraken van woningen naar Belgisch recht', *RW* 1987/33, (2193) 2208.

⁹⁵ Wetsvoorstel tot strafbaarstelling van het kraken van gebouwen en tot uitbreiding van de strafbaarstelling van woonstschennis, KAMER, 2002-03, 11 februari 2003, nr. 50-2283/001, 3.

⁹⁶ Wetsvoorstel tot strafbaarstelling van het kraken van gebouwen en tot uitbreiding van de strafbaarstelling van woonstschennis, KAMER, 2002-03, 11 februari 2003, nr. 50-2283/001, 3.

Het ongenoegen werd jarenlang geuit in de verschillende wetsvoorstellen om kraken strafbaar te stellen, elk zonder resultaat.⁹⁷ In totaal zijn er acht voorafgaande wetsvoorstellen vanuit verschillende politieke partijen (CD&V, VB, Open Vld en SP.A) ingediend.⁹⁸

Na jarenlange pogingen lukt het in 2017 om de Krakerswet in te voeren.⁹⁹ De aanleiding van de Krakerswet waren enkele kraakgevallen, die door de media in de *spotlight* zijn gezet.¹⁰⁰ Hierbij waren bewoonde panden gekraakt, waarvan de eigenaren tijdelijk niet thuis waren door een ziekenhuisverblijf of tewerkstelling in het buitenland.¹⁰¹

25. De Krakerswet breidt enerzijds de strafbepaling huisvredebreuk uit en anderzijds worden twee nieuwe strafbepalingen en een strafrechtelijke ontruiming ingevoerd. Door de uitbreiding van Artikel 439 Sw, huisvredebreuk, is het verblijven in een bewoond onroerend goed zonder toestemming van de bewoners nu ook strafbaar. Hierdoor is betrapting op heterdaad niet meer noodzakelijk. Als eerste nieuwe strafbepaling wordt het binnendringen of verblijven in een niet-bewoond goed in Artikel 442/1 Sw (lokaalvredebreuk) ingevoerd. De tweede nieuwe strafbepaling behelst de miskenning van het bevel tot ontruiming van de procureur des Konings of een uitzetting door de rechter.¹⁰² Daarnaast wordt het strafrechtelijk ontruimingsbevel ingevoerd voor lokaalvredebreuk, die geïnspireerd is op het Nederlandse ontruimingsbevel uit Artikel 551a Sv. In concreet kan de procureur des Konings op verzoek van de houder van een recht of titel op het betrokken goed de ontruiming bevelen binnen een termijn van acht dagen.¹⁰³ De procureur des Konings kan de ontruiming alleen bevelen als het verzoek op het eerste zicht gegrond lijkt en de beslissing met redenen is omkleed, rekening houdend met vermoeden van onschuld.¹⁰⁴ Verhoring van de aangetroffen personen gebeurt ook, tenzij de concrete omstandigheden dit beletten.¹⁰⁵ Tegen het ontruimingsbevel kan hoger beroep worden ingesteld bij de vrederechter binnen een termijn van

⁹⁷ Wetsvoorstel tot strafbaarstelling van het kraken van gebouwen en tot uitbreiding van de strafbaarstelling van woonstschennis, KAMER, 2003-04, 30 oktober 2003, nr. 51-366/001; Wetsvoorstel tot invoeging van het misdrijf van kraken van gebouwen in het Strafwetboek, KAMER, 2004-05, 27 juni 2005, nr. 51-1894/001; Wetsvoorstel tot invoeging van het misdrijf van kraken van gebouwen in het Strafwetboek, KAMER, 2007-08, 21 december 2007, nr. 52-639/001; Wetsvoorstel tot invoeging van het misdrijf van kraken van gebouwen in het Strafwetboek, KAMER, 2010-11, 15 december 2010, nr. 53-932/001; Wetsvoorstel tot strafbaarstelling van het kraken van gebouwen en tot uitbreiding van de strafbaarstelling van woonstschennis, KAMER, 2010-11, 1 maart 2011, nr. 53-1266/001; Wetsvoorstel tot wijziging van het Strafwetboek wat betreft het zonder toestemming van de eigenaar in gebruik nemen van een onroerend goed, KAMER, 2012-13, 6 juni 2013, nr. 53-2869/001 en Wetsvoorstel tot wijziging van het strafwetboek wat het kraken van bewoonde woningen betreft, KAMER, 2013-14, 26 november 2013, nr. 53-3151/001.

⁹⁸ *Ibid.*

⁹⁹ Wet 18 oktober 2017 betreffende het onrechtmatig binnendringen in, bezetten van of verblijven in andermans goed, *BS* 6 november 2017, 97.579.

¹⁰⁰ Amendement van de heer E. LACHAERT c.s. op het wetsvoorstel tot wijziging van het Strafwetboek wat betreft het zonder toestemming van de eigenaar in gebruik nemen van een onroerend goed, KAMER, 2016-17, 28 maart 2017, nr. 54-1008/003, 15, tweede alinea; FOURIE C., 'De "Krakerswet" van 18 oktober 2017: de rechten en titels over onroerende goederen verzoend met het grondrecht op wonen?', *T.Vred.* 2018, (102) 102 en SCHUERMANS advocaten, *Nieuwe krakerswet op 6 november 2017 gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad*, 14 november 2017, www.schuermans-law.be/nl/nieuws/nieuwe-krakerswet-op-6-november-2017-gepubliceerd-het-belgisch-staatsblad.

¹⁰¹ Amendement van de heer E. LACHAERT c.s. op het wetsvoorstel tot wijziging van het Strafwetboek wat betreft het zonder toestemming van de eigenaar in gebruik nemen van een onroerend goed, KAMER, 2016-17, 28 maart 2017, nr. 54-1008/003, 15, tweede alinea.

¹⁰² Artikel 442/1, §2 Wet 18 oktober 2017 betreffende het onrechtmatig binnendringen in, bezetten van of verblijven in andermans goed, *BS* 6 november 2017, 97.579 *juncto* Artikel 12, §2, 5° Krakerswet.

¹⁰³ Art. 12, §1, lid 1 oude Krakerswet.

¹⁰⁴ Art. 12, §1, lid 1 en 2 oude Krakerswet.

¹⁰⁵ Art. 12, §1, lid 1 oude Krakerswet.

acht dagen, te rekenen vanaf de kennisgeving van het bevel door aanplakking aan het ontruimd goed.¹⁰⁶ Dit beroept heeft schorsende werking. Dit betekent dat geen ontruiming kan plaatsvinden totdat de vrederechter een beslissing heeft genomen.¹⁰⁷

26. De rechtsleer stelde kritisch dat de Krakerswet, die op enkele maanden is goedgekeurd, niet alle toepasselijke grondrechten in acht nam.¹⁰⁸ De vzw, Woningen 123 Logements, en anderen sluiten zich aan bij die kritiek door het instellen van een beroep tot gehele of gedeeltelijke vernietiging van de Krakerswet.¹⁰⁹ De meeste bezwaren van de verzoekers worden door het Grondwettelijk Hof afgewezen. Daarentegen worden de verzoekers in gelijk gesteld wat betreft het strafrechtelijk ontruimingsbevel. Het Grondwettelijk Hof vernietigt het strafrechtelijk ontruimingsbevel en de onlosmakelijke strafbepaling inzake miskenning van het ontruimingsbevel.¹¹⁰ Artikel 12, §1, lid 2 Krakerswet vereiste immers dat de procureur des Konings enkel het bevel kan geven als het verzoek kennelijk gegrond is. Wat impliceert dat de aangetroffen personen zich op het eerste zicht kennelijk schuldig hebben gemaakt aan lokaalvredebreuk.¹¹¹

Dit is volgens het Grondwettelijk Hof in strijd met het vermoeden van onschuld. Daarnaast schendt het strafrechtelijk ontruimingsbevel ook het recht op eerbiediging van het privéleven en op de onschendbaarheid van de woning.¹¹² Het Grondwettelijk Hof stelt dat de ontruiming een inmenging vormt op het recht op eerbiediging van het privéleven en op de onschendbaarheid van de woning.¹¹³ Om deze laatstgenoemde grondrechten te verzekeren is volgens het Grondwettelijk Hof een voorafgaand optreden van een onafhankelijke en onpartijdige rechter noodzakelijk.¹¹⁴ Nu gebeurt enkel de controle door de vrederechter wanneer het rechtsmiddel wordt uitgeoefend. De uitoefening van dat rechtsmiddel is ook beperkt tot een korte termijn van acht dagen en de persoon moet de aanplakking gezien hebben. Conclusie, het ontruimingsbevel werd niet noodzakelijk onderworpen aan een controle door de vrederechter, wat onvoldoende waarborgen biedt om de genoemde grondrechten te beschermen.

27. Na deze gedeeltelijke vernietiging heeft de wetgever de Krakerswet gerepareerd.¹¹⁵

3.2. Constitutieve bestanddelen

X. Kraken volgens het strafrecht vereist volgende vier toepassingsvoorwaarden: een kraker, een eigenaar of huurder of onderverhuurder, een pand en een bezetting. Belangrijk om te onthouden

¹⁰⁶ Art. 12, §2, lid 2 oude Krakerswet.

¹⁰⁷ Art. 12, §2, lid 2 oude Krakerswet.

¹⁰⁸ FOURIE C., 'De "Krakerswet" van 18 oktober 2017: de rechten en titels over onroerende goederen verzoend met het grondrecht op wonen?', *T.Vred.* 2018, (102) 102 en 118-119; VAN HOOGENBEMT K., 'De Krakerswet van 18 oktober 2017: steekvlampolitiek of doordracht nieuw instrument', *P&R* 2018/1, (12) 12 en 15-18; VANDROMME T., 'Langverwachte krakerswet treedt in werking', *Juristenkrant* 2017, afl. 358, (3) 3; VANDROMME T., 'De nieuwe Krakerswet van 18 oktober 2017', *RW* 2017-18/37, (1443) 1447-1451.

¹⁰⁹ GwH 12 maart 2020, 39/2020, ECLI:BE:GHCC:2020:ARR.039.

¹¹⁰ *Ibid.*, B.33.

¹¹¹ *Ibid.*, B.31.2.

¹¹² *Ibid.*, B.32.1-33.

¹¹³ *Ibid.*, B.33.

¹¹⁴ *Ibid.*, B.32.1.

¹¹⁵ Art. 58 Wet 6 december 2022 om justitie menselijker, sneller, en straffer te maken *Ibis*, BS 21 december 2022, 98.427.

is dat de wetgever een onderscheid maakt tussen het kraken van bewoonde en niet-bewoonde gebouwen in respectievelijk Artikel 439 en Artikel 442/1 Sw.

3.2.1. Kraker en rechthebbenden

28. Dezelfde beschrijving uit het burgerlijk recht geldt.

3.2.2. Wederrechtelijk

29. Het tweede bestanddeel, wederrechtelijkheid, vereist een bezetting van een woning of gebouw zonder toestemming van de rechthebbende.¹¹⁶ Met de opmerking dat binnenkort het 'louter betrekken' in een niet-bewoonde plaats niet direct strafbaar is.

3.3.3. Bewoonde woning of niet-bewoond goed

30. Op te merken is dat voor huisvredebreuk en lokaalvredebreuk respectievelijk een bewoonde woning en een niet-bewoond goed voorhanden moet zijn. De Strafwet hanteert een zo breed mogelijke opvatting van een bewoonde woning.¹¹⁷ Ook een niet-bewoond goed wordt ruim beschreven in de Strafwet zodat zelfs niet-bewoonde roerende goederen vallen onder het toepassingsgebied, bijvoorbeeld woonboten en caravans.¹¹⁸ Het verschil tussen een bewoonde woning of een niet-bewoond goed, is de aanwezigheid van een rechtmatige inwoner. Dit veronderstelt een reëel en gewoonlijk gebruik van de woning volgens het Hof van Cassatie.¹¹⁹

Ook de rechtspraak en de rechtsleer behandelen het kraken van bewoonde woningen en niet-bewoonde goederen verschillend. Waar huisvredebreuk wordt beschouwd als een strafbaar feit, wordt de strafrechtelijkheid van niet-bewoonde goederen niet automatisch aangenomen.¹²⁰ Het lijkt dat er interpretatieruimte is over het kraken van niet-bewoonde goederen.

¹¹⁶ Art. 439 Sw; Art. 442/1, §1 Sw en toekomstige Artt. 348-350 Sw.

¹¹⁷ Art. 439 *juncto* art. 479 Sw. Als bewoond huis wordt beschouwd: elk gebouw, appartement, verblijf, loods, elke zelfs verplaatsbare hut of elke andere gelegenheid die tot woning dient.

Art. 480 Sw. Als aanhorigheden van een bewoond huis worden beschouwd: binnenplaatsen, neerhoven, tuinen en alle andere besloten erven, asloot de schuren, stallen en alle andere bouwwerken die zich daarin bevinden, onverschillig waarvoor zij gebruikt worden, zelfs wanneer zij een afzonderlijke ruimte vormen binnen de algemene omheining.

Art. 481 Sw: Verplaatsbare omheiningen, bestemd om vee in het open veld ingesloten te houden, op welke wijze ook gemaakt, worden als aanhorigheden van een bewoond huis beschouwd, wanneer zij staan op hetzelfde stuk grond als de verplaatsbare hutten of andere schuilplaatsen, bestemd voor de veehouders.

Art. 442/1, §1 Sw. Als niet bewoonde huis wordt beschouwd: appartement, kamer of verblijf, of de aanhorigheden ervan of enige andere niet bewoonde ruimte of andermans roerend goed dat al dan niet als verblijf kan dienen.

¹¹⁸ Art. 442/1, §1 Sw; Amendement van de heer E. LACHAERT c.s. op het wetsvoorstel tot wijziging van het Strafwetboek wat betreft het zonder toestemming van de eigenaar in gebruik nemen van een onroerend goed, KAMER, 2016-17, 28 maart 2017, nr. 54-1008/003, 17 en Amendement van de heer E. LACHAERT c.s. op het wetsvoorstel tot wijziging van het Strafwetboek wat betreft het zonder toestemming van de eigenaar in gebruik nemen van een onroerend goed, KAMER, 2016-17, 15 juni 2017, nr. 54-1008/005, 16, onbewoonde panden: kunnen vakantieverblijven, tijdelijke leegstaande goederen zijn door renovatie, verkoop of verhuring, bedrijfsgebouwen en lokalen zijn.

¹¹⁹ Cass. 21 oktober 1992, *Arr.Cass.* 1993-94, 1224.

¹²⁰ SMAERS G., 'De strafbaarheid van het kraken van woningen naar Belgisch recht', *RW* 1987/33, (2193) 2216-2218; SCHUERMANS F., VAN LIER J., GOOSSENS F. en VAN RYMENANT P., 'De politionele interventie naar aanleiding van het kraken van panden', in SCHUERMANS F., VAN LIER J., GOOSSENS F. en VAN RYMENANT P. (eds.), *Op weg naar een betere politiepraktijk. Een commentaar bij enkele recente onderzoeken van het Vast Comité P, Politeia*, 2008, (9) 67; VANDROMME T., 'Het kraken van panden bekeken vanuit de grondrechten, het strafrecht en het burgerlijk recht (inclusief het procesrecht)', *RW* 2014-15/35, (1363) 1378, nr. 67; VANDROMME T., 'De nieuwe Krakerswet van 18 oktober 2017', *RW* 2017-18/37, (1443) 1447-1448, nr. 12-14; FOURIE C., 'De "Krakerswet" van 18 oktober 2017: de rechten en titels over onroerende goederen verzoend met het grondrecht op wonen?', *T.Vred.* 2018, (102) 105 en VAN HOOGENBEMT K., 'De Krakerswet van 18 oktober 2017: steekvlampolitiek of doordracht nieuw instrument', *P&R* 2018/1, (12) 18.

3.3.4. Intentie van de kraker

31. Wat betreft het laatste constitutieve bestanddeel, heeft de wet niets expliciet vermeld. Uit de voorbereidende werken tot de Krakerswet blijkt dat de kraker de intentie moet hebben om de woning of het gebouw te bewonen.¹²¹ Die woon-intentie kan blijken uit het inbrengen van persoonlijke goederen, het verrichten van huishoudelijke activiteiten en het bewonen van de woning of het gebouw. Voor de duur van de bewoning is geen exacte tijdsspanne vereist. Voor heterdaad kan zelfs meteen worden opgetreden. Bij gebrek aan heterdaad is de duurtijd van bewoning doorgaans kort bij bewoonde woningen, gezien het kraken een directe impact heeft op de bewoners en de rechten van de bewoners (huisrecht en recht op privacy). Daartegenover staat dat de duurtijd van bewoning doorgaans langer is bij niet-bewoonde goederen om onder kraken te classificeren. De verklaring is de afwezigheid van actieve bewoning en/of gebruik en de prioriteiten van het vervolgbeleid.

3.3. Kritische analyse

32. De totstandkoming van de Krakerswet kan in vraag gesteld worden. Zoals reeds toegelicht waren er acht voorafgaande wetsvoorstellen. Deze wetsvoorstellen zijn naar mijns inziens dogmatisch en juridisch zwak onderbouwd. Krakers worden neergezet als criminelen, die agressief zijn en voor overlast zorgen. Zonder enig bewijs wordt gesteld dat kraken een zorgwekkende schaal bereikt.¹²² Weliswaar wordt erkend dat de overheid een actief beleid tegen leegstand moet voeren, maar een verdere kritische analyse blijft achterwege. Hierdoor wordt het falend woonbeleid, de rechten en de belangen van de krakers miskend.¹²³

Onderzoek naar de ontstaanscontext en de effectiviteit van het Kraakverbod in België is niet gevoerd. De initiatiefnemers stellen dat burgers *“ten prooi vallen aan krakers die het eigendomsrecht met de voeten treden en zich vervolgens juridisch kunnen verschuilen achter de onschendbaarheid van de woning”*.¹²⁴ Door de bredere belangen rondom kraken en de grondrechten van krakers niet in overweging te nemen, toont aan dat de wetsvoorstellen zich baseerden op het dogmatisch uitgangspunt, met name het absolute eigendomsrecht.

¹²¹ Wetsvoorstel tot wijziging van het Strafwetboek wat betreft het zonder toestemming van de eigenaar in gebruik nemen van een onroerend goed, KAMER, 2014-15, 2 april 2015, nr. 54-1008/001, 3.

¹²² Wetsvoorstel tot strafbaarstelling van het kraken van gebouwen en tot uitbreiding van de strafbaarstelling van woonstschennis, KAMER, 2002-03, 11 februari 2003, nr. 50-2283/001, 3; Wetsvoorstel tot strafbaarstelling van het kraken van gebouwen en tot uitbreiding van de strafbaarstelling van woonstschennis, KAMER, 2003-04, 30 oktober 2003, nr. 51-366/001, 3; Wetsvoorstel tot invoeging van het misdrijf van kraken van gebouwen in het Strafwetboek, KAMER, 2004-05, 27 juni 2005, nr. 51-1894/001, 3; Wetsvoorstel tot invoeging van het misdrijf van kraken van gebouwen in het Strafwetboek, KAMER, 2007-08, 21 december 2007, nr. 52-639/001, 3; Wetsvoorstel tot invoeging van het misdrijf van kraken van gebouwen in het Strafwetboek, KAMER, 2010-11, 15 december 2010, nr. 53-932/001, 3; Wetsvoorstel tot strafbaarstelling van het kraken van gebouwen en tot uitbreiding van de strafbaarstelling van woonstschennis, KAMER, 2010-11, 1 maart 2011, nr. 53-1266/001, 3; Wetsvoorstel tot wijziging van het Strafwetboek wat betreft het zonder toestemming van de eigenaar in gebruik nemen van een onroerend goed, KAMER, 2012-13, 6 juni 2013, nr. 53-2869/001, 3 en Wetsvoorstel tot wijziging van het strafwetboek wat het kraken van bewoonde woningen betreft, KAMER, 2013-14, 26 november 2013, nr. 53-3151/001, 3.

¹²³ Wetsvoorstel tot invoeging van het misdrijf van kraken van gebouwen in het Strafwetboek, KAMER, 2004-05, 27 juni 2005, nr. 51-1894/001, 3; Wetsvoorstel tot invoeging van het misdrijf van kraken van gebouwen in het Strafwetboek, KAMER, 2007-08, 21 december 2007, nr. 52-639/001, 3; Wetsvoorstel tot invoeging van het misdrijf van kraken van gebouwen in het Strafwetboek, KAMER, 2010-11, 15 december 2010, nr. 53-932/001, 3 en Wetsvoorstel tot wijziging van het Strafwetboek wat betreft het zonder toestemming van de eigenaar in gebruik nemen van een onroerend goed, KAMER, 2012-13, 6 juni 2013, nr. 53-2869/001, 3.

¹²⁴ Wetsvoorstel tot wijziging van het Strafwetboek wat betreft het zonder toestemming van de eigenaar in gebruik nemen van een onroerend goed, KAMER, 2012-13, 6 juni 2013, nr. 53-2869/001, 3.

De kritiek op de onsuccesvolle wetsvoorstellen geldt eveneens voor de Krakerswet. Waarbij in het wetgevingsproces dezelfde absolute en onaantastbare opvatting van het eigendomsrecht wordt vastgesteld.¹²⁵ Verder legitimeren de voorbereidende werken de invoering van de Krakerswet door verwijzing naar Nederland, waar in 2010 een verbod op kraken is ingevoerd.¹²⁶

33. Opmerkelijk is dat voor de noodzaak van het wetsvoorstel enkele kraakgevallen van bewoonde woningen, die publieke verontwaardiging oproepen, zijn gebruikt.¹²⁷ Nochtans heeft de Krakerswet voornamelijk werking voor niet-bewoonde goederen. Aangezien het praktisch vaak onmogelijk is om bewoonde woningen te kraken. Wat tot gevolg heeft dat doorgaans niet-bewoonde goederen worden gekraakt. Die (tactische) beleidskeuze wordt in vraag gesteld door Vandromme. Vandromme stelt dat het kraken van bewoonde gebouwen strafrechtelijke bescherming verdient omwille van het recht op wonen en het recht op privacy van de rechtmatige bewoner.¹²⁸ Aangezien deze laatste rechten niet worden beschermd bij onbewoonde panden is het betwistbaar of het loutere eigendomsrecht strafrechtelijke bescherming verdient.¹²⁹

34. Vervolgens rijst de vraag naar effectiviteit van de Krakerswet in de praktijk. Het College van procureurs-generaal, die instaan voor een coherent strafrechtelijk beleid, heeft verklaard dat de kraakgevallen geen prioriteit zijn.¹³⁰ Vervolgens heeft de minister bevestigd dat de strafrechtelijke ontruiming alleen moet worden ingezet bij de meest zwaarwichtige gevallen.¹³¹ Een evaluatieonderzoek zou duidelijkheid scheppen over wat de daadwerkelijke impact van de Krakerswet in de praktijk is. Maar tot op heden is het verplicht evaluatieonderzoek, dat binnen de twee jaar na bekendmaking moest gebeuren, nog niet uitgevoerd.¹³² Aannemelijk is dat het

¹²⁵ Wetsvoorstel tot wijziging van het Strafwetboek wat betreft het zonder toestemming van de eigenaar in gebruik nemen van een onroerend goed, KAMER, 2014-15, 2 april 2015, nr. 54-1008/001, 3-5 en Amendementen van de heer E. LACHAERT c.s. op het wetsvoorstel tot wijziging van het Strafwetboek wat betreft het zonder toestemming van de eigenaar in gebruik nemen van een onroerend goed, KAMER, 2016-17, 28 maart 2017, nr. 54-1008/003, 15-17.

¹²⁶ Wetsvoorstel tot wijziging van het Strafwetboek wat betreft het zonder toestemming van de eigenaar in gebruik nemen van een onroerend goed, KAMER, 2014-15, 2 april 2015, nr. 54-1008/001, 4.

¹²⁷ Amendementen van de heer E. LACHAERT c.s. op het wetsvoorstel tot wijziging van het Strafwetboek wat betreft het zonder toestemming van de eigenaar in gebruik nemen van een onroerend goed, KAMER, 2016-17, 28 maart 2017, nr. 54-1008/003, 15.

¹²⁸ VANDROMME T., 'De nieuwe Krakerswet van 18 oktober 2017', *RW* 2017-18/37, (1443) 1451.

¹²⁹ VANDROMME T., 'De nieuwe Krakerswet van 18 oktober 2017', *RW* 2017-18/37, (1443) 1451.

¹³⁰ Verslag van de eerste lezing inzake het wetsvoorstel tot wijziging van het Strafwetboek wat betreft het zonder toestemming van de eigenaar in gebruik nemen van een onroerend goed, tot strafbaarstelling van het kraken van gebouwen en tot uitbreiding van de strafbaarstelling van woonstschennis, tot invoeging van het misdrijf van kraken van gebouwen in het Strafwetboek en tot wijziging van het Strafwetboek met oog op de strafbaarstelling van het bezetten, vertoeven en in gebruik nemen van een woning die door een andere persoon rechtmatig wordt bewoond, KAMER, 2016-17, 25 juli 2017, nr. 54-1008/007, 20.

¹³¹ Verslag van de eerste lezing inzake het wetsvoorstel tot wijziging van het Strafwetboek wat betreft het zonder toestemming van de eigenaar in gebruik nemen van een onroerend goed, tot strafbaarstelling van het kraken van gebouwen en tot uitbreiding van de strafbaarstelling van woonstschennis, tot invoeging van het misdrijf van kraken van gebouwen in het Strafwetboek en tot wijziging van het Strafwetboek met oog op de strafbaarstelling van het bezetten, vertoeven en in gebruik nemen van een woning die door een andere persoon rechtmatig wordt bewoond, KAMER, 2016-17, 25 juli 2017, nr. 54-1008/007, 20.

¹³² Artikel 13 Wet 18 oktober 2017 betreffende het onrechtmatig binnendringen in, bezetten van of verblijven in andermans goed, *BS* 6 november 2017, 97.579.

evaluatieonderzoek binnenkort plaatsvindt aangezien op 27 maart 2023 het Koninklijk Besluit de evaluatieregels heeft vastgesteld.¹³³

In tegenstelling tot het evaluatieonderzoek zijn er cijfers beschikbaar over het vervolgsbeleid van het O.M. inzake kraken. Rekening houdend dat enkel cijfers zijn geregistreerd, die ter kennis zijn gebracht aan de parketten en correct zijn ingevoerd.¹³⁴ De cijfers hebben betrekking op de periode van 1 januari 2020 tot 31 december 2022. Er zijn in totaal 1.277 verdachten geregistreerd. Waarvan 997 verdachten geregistreerd zijn als het kraken van een niet-bewoond goed en 280 verdachten geregistreerd zijn als het kraken van een bewoonde woning.¹³⁵ 54 gevallen zijn geregistreerd voor miskenning van een bevel tot ontruiming van de procureur des Konings of een vonnis tot uithuiszetting van de vrederechter.¹³⁶ De laatste voortgangsstaat van de dossiers geeft weer dat 1.188 zaken zijn afgehandeld zonder strafrechtelijke vervolging omwille van technische redenen (129 gevallen) en om opportuniteitsredenen (1.059 gevallen).¹³⁷ De hoofdredenen voor geen strafrechtelijke afhandeling zijn: voorrang aan de burgerlijke procedure, schade geregeld of onwettige toestand geregulariseerd door de verdachte, andere prioriteiten bij opsporings- en vervolgsbeleid, wanverhouding tussen de gevolgen van de strafvervolging en de maatschappelijke verstoring en onvoldoende bewijs.¹³⁸ Aldus wordt de strafrechtelijke procedure nauwelijks ingezet tegen krakers.

35. Het is dan ook de vraag of strafrechtelijke remedies überhaupt een oplossing bieden. Zo beargumenteerde Smaers dat het strafbaar stellen geen oplossing biedt voor het kraken.¹³⁹ Integendeel een strafbaarstelling van kraken zou zowel de leegstand beschermen als in stand houden.¹⁴⁰ Enkel een doelmatig beleid tegen leegstand en de daarmee samenhangende woonnood kan de oorzaken van kraken en daarmee kraken oplossen. Ook tal van organisaties nemen dit standpunt in. In bijzonder kan worden verwezen naar Hugo Beersmans, die opkomt voor krakers met de organisatie, de Woonzaak. Beersmans stelt krachtig in zijn boek: *“geen klacht tegen deze of gene Vlaamse Regering, maar wel tegen het volgehouden Vlaamse woonmodel dat onvoldoende inzet op woonoplossingen voor de meest kwetsbare alleenstaanden en gezinnen”*.¹⁴¹ Het gevolg is dat mensen, in bijzonder de kwetsbare individuen (instellingverlaters, ex-gedetineerden, minderjaren, mensen met een verslavingsproblematiek en erkende vluchtelingen) in onze samenleving, in de kou staan.¹⁴²

¹³³ KB 27 maart 2023 tot vaststelling van de evaluatieregels in uitvoering van artikel 13, tweede lid van de wet van 18 oktober 2017 betreffende het onrechtmatig binnendringen in, bezetten van of verblijven in andermans goed, BS 27 april 2023, 42.933.

¹³⁴ GEGEVENS BANK VAN HET COLLEGE VAN PROCUREURS, 'Schriftelijke vraag en antwoord nr: 2104 - zittingsperiode: 55', 13 november 2023, 1.

¹³⁵ GEGEVENS BANK VAN HET COLLEGE VAN PROCUREURS, 'Schriftelijke vraag en antwoord nr: 2104 - zittingsperiode: 55', 13 november 2023, 3.

¹³⁶ GEGEVENS BANK VAN HET COLLEGE VAN PROCUREURS, 'Schriftelijke vraag en antwoord nr: 2104 - zittingsperiode: 55', 13 november 2023, 3.

¹³⁷ GEGEVENS BANK VAN HET COLLEGE VAN PROCUREURS, 'Schriftelijke vraag en antwoord nr: 2104 - zittingsperiode: 55', 13 november 2023, 4.

¹³⁸ GEGEVENS BANK VAN HET COLLEGE VAN PROCUREURS, 'Schriftelijke vraag en antwoord nr: 2104 - zittingsperiode: 55', 13 november 2023, 7.

¹³⁹ SMAERS G., 'De strafbaarheid van het kraken van woningen naar Belgisch recht', RW 1987/33, (2193) 2218.

¹⁴⁰ SMAERS G., 'De strafbaarheid van het kraken van woningen naar Belgisch recht', RW 1987/33, (2193) 2218.

¹⁴¹ BEERSMANS H., *Woonzaak*, Berchem, EPO, 2022, 6.

¹⁴² BEERSMANS H., *Woonzaak*, Berchem, EPO, 2022, 177.

Tussenconclusie

36. Er wordt vastgesteld dat ten aanzien van kraken er verschillende juridische remedies bestaan om de krakers uit huis te zetten. Bovendien wordt de tendens waargenomen van een eerder tolerant beleid naar een ontradend beleid door invoering van de Krakerswet. Die Krakerswet heeft tot doel de bevestiging van de norm dat het eigendomsrecht absoluut is en dat kraken een inmenging vormt op dit eigendomsrecht.

Die juridische verharding ten nadele van krakers wordt echter kritisch ontvangen door de rechtsleer. In vraag wordt gesteld in hoeverre een eigendomsrecht bescherming verdient in tijden van structurele woonnood. Voor bewoonde gebouwen is er weinig discussie dat deze bescherming verdienen omwille van de woonzekerheid van de betreffende bewoner. Daarentegen wordt de bescherming van leegstaande gebouwen in vraag gesteld, waarbij enkel het 'blote' eigendomsrecht wordt beschermd. Daarmee in verband is het interessant dat de strafrechtelijke procedure als *ultimum remedium* wordt gezien en normaliter de uithuiszetting afhangt van de eigenaar of huurder om een civiele vordering in te stellen. Wat impliceert dat doorgaans bij een passieve houding van de eigenaar geen uithuiszetting van de krakers zal volgen. Dit maakt in de praktijk dat er ruimte is voor krakers om leegstaande, onbewoonde gebouwen te kraken wanneer een eigenaar nalaat zijn belangen op basis van het eigendomsrecht actief te verdedigen.

Tot slot wordt opgemerkt dat kraken een symptoom is van een groter probleem, met name de wooncrisis. Die crisis treft de allerminder uit de samenleving zoals blijkt uit het onderzoek van Beersmans.

Deel 3 Kraken in Nederland

1. Kraken in Nederland

37. Sinds de jaren 50 is kraken verschenen in Nederland.¹⁴³ Dat tijdstip is niet toevallig. Een specifiek gevolg van de Tweede Wereldoorlog was dat veel onroerend goed was beschadigd of volledig verwoest. In combinatie met een sterke bevolkingsgroei ontstond er een tekort aan woningaanbod.¹⁴⁴ De grote woningnood gaf aanleiding tot verschillende kraakacties door de jaren heen. Waardoor krakers zich gingen organiseren in de media, zoals via het studentenblad *Propria Cures*, en in het straatbeeld via de provobeweging (Koöperatief Woningburo de Kraker).¹⁴⁵ De kraakacties mondde uit tot een kraakbeweging.¹⁴⁶ Die kraakbeweging sneed verschillende maatschappelijke thema's aan waardoor de steun van de bevolking groot was.¹⁴⁷ Het hoogtepunt van de kraakbeweging vond plaats tijdens de jaren 80.¹⁴⁸ Hierna is de kraakbeweging qua omvang en impact afgenomen.

2.4. Kraken in het burgerlijk recht

38. Zoals in België, is het eigendomsrecht in Nederland verankerd in het Burgerlijk Wetboek in Artikel 5:1. Daarin wordt het eigendomsrecht beschreven als "*het meest omvattende recht dat een persoon op een zaak kan hebben*". Op te merken is dat het eigendomsrecht niet in de Nederlandse Grondwet is verankerd.¹⁴⁹ Maar het EVRM met directe werking garandeert een gelijkaardige, zelfs sterke verankering van het eigendomsrecht.

Artikel 5:2 van het Nederlandse Burgerlijk Wetboek stelt dat een eigenaar een zaak waarvan hij eigenaar is, kan opeisen van iedereen die de zaak heeft zonder daar een recht op te hebben.

39. Volgens vaste rechtspraak wordt in beginsel de ontruimingsvordering toegewezen tenzij er misbruik van bevoegdheid is of wanneer dit leidt tot ongerechtvaardigde leegstand.¹⁵⁰ Zo wordt de ontruimingsvordering toegewezen in geval van: spoedige verkoop om potentiële kopers niet af te schrikken¹⁵¹, werkzaamheden die noodzakelijk zijn om het pand te verzekeren¹⁵², verbouwwerkzaamheden¹⁵³ en herontwikkelingsplannen van de overheid¹⁵⁴.

¹⁴³ VAN GEMERT F., DADUSC D. en VISSER R., 'Kerend tij', *Tijdschrift voor Criminologie*, 2012/3, (195) 197.

¹⁴⁴ VAN DER WERF S., *Werken aan wonen: (volks)huisvesting in Nederland*, Coutinho, 2013, 21.

¹⁴⁵ VAN GEMERT F., DADUSC D. en VISSER R., 'Kerend tij', *Tijdschrift voor Criminologie*, 2012/3, (195) 197.

¹⁴⁶ WILLMS K.A., 'Kraken: de actualiteit', *Tijdschrift Huurrecht in de Praktijk* 2017/3, (1) 1.

¹⁴⁷ VAN GEMERT F., DADUSC D. en VISSER R., 'Kerend tij', *Tijdschrift voor Criminologie*, 2012/3, (195) 207.

¹⁴⁸ VAN GEMERT F., DADUSC D. en VISSER R., 'Kerend tij', *Tijdschrift voor Criminologie*, 2012/3, (195) 197.

¹⁴⁹ BUNSCHOTEN D.E., 'Onteigening', *T&C Grondwet en Statuut* 2023, (1) 1.

¹⁵⁰ Rb Midden-Nederland 28 oktober 2022, ECLI:NL:RBMNE:2022:5168, overw. 4.2; Rb Noord-Nederland 15 juli 2022, ECLI:NL:2022:2492, overw. 4.10 en Rb Midden-Nederland 13 september 2024, ECLI:NL:RBMNE:2024:5398, overw. 3.6.

¹⁵¹ Rb Midden-Nederland 13 september 2024, ECLI:NL:RBMNE:2024:5398, overw. 3.9.

¹⁵² Rb Noord-Nederland 15 juli 2022, ECLI:NL:2022:2492, overw. 4.13 en 4.15.

¹⁵³ Gerechtshof Den Haag 14 november 2023, ECLI:NL:GHDHA:2023:2137; Rb Midden-Nederland 2 april 2024, ECLI:NL:RBMNE:2024:2766, overw. 3.6 en 3.7 en Rb Rotterdam 29 februari 2024, ECLI:NL:RBROT:2024:2259, overw. 4.4.

¹⁵⁴ Rb Midden-Nederland 9 december 2022, ECLI:NL:RBMNE:2020:5225, overw. 2.7.

De eiser kan voor de ontruimingsvorderingen kiezen voor een kort geding. Aangezien dit een snelle behandeling van de zaak inhoudt, vereist deze procedure een spoedeisend belang.¹⁵⁵ Dit spoedeisend belang moet worden aangetoond door de eiser van de ontruimingsvordering. Ter illustratie is voldaan aan het spoedeisend belang wanneer er sprake is van een aanstaande sloop.¹⁵⁶ Een ander voorbeeld uit de rechtspraak toont aan dat wanneer er onvoldoende aannemelijk wordt gemaakt dat er spoedig verbouwingswerkzaamheden zullen worden uitgevoerd, de vordering zal worden afgewezen.¹⁵⁷

40. Naast het juridisch, technisch argument van krakers dat er geen spoedeisend belang voorhanden is en het aanvoeren van het misbruik van bevoegdheid, wordt ook het huisrecht van Artikel 8 EVRM aangevoerd door krakers. De impact ervan blijft echter bescheiden. Zoals de rechtspraak zelf samenvat: *“doorgaans zal in het concrete geval het belang van de eigenaar van de onroerende zaak om ongestoord over zijn eigendom te kunnen beschikken zwaarder wegen, maar niet kan worden uitgesloten dat vanwege de ernstige inbreuk op het huisrecht en de onomkeerbare gevolgen van een ontruiming aan het belang van de kraker (voor beperkte tijd) een groter gewicht moet worden toegekend”*.¹⁵⁸

41. Een vermeldingswaardige zaak is het kort geding van de rechtbank van Amsterdam van 16 november 2022.¹⁵⁹ De eigenaar van het pand staat namelijk op de Europese sanctielijst tegen Rusland. Door de maatregelen kan de eigenaar het pand niet binnen afzienbare tijd gebruiken waardoor er ongerechtvaardigde leegstand zou ontstaan, oordeelt de rechtbank van Amsterdam. In hoger beroep krijgen de krakers opnieuw gelijk, omdat de eigenaar geen belang heeft bij de ontruimingsvordering op basis van drie redenen.¹⁶⁰ Ten eerste kan het pand niet worden gebruikt binnen korte termijn vanwege de sancties. Ten tweede kunnen geen verbouwingswerkzaamheden worden gestart zonder toestemming van de autoriteiten. Tot slot kan de eigenaar niet reizen naar Nederland zonder speciale toestemming. Deze argumenten van de rechter belichten enkel of de eigenaar voldoende belang had. Een motivering waarom het belang van de krakers zwaarder doorweegt op basis van het huisrecht blijft achterwege.

Hoewel de krakers mogen blijven zonder vergoeding te betalen, benadrukt de rechter dat een toekomstige ontruiming alsnog mogelijk is op basis van handelingen die in strijd zijn met de woonbestemming en/of structurele overlast.¹⁶¹ Op die manier is er enkel sprake van tolerantie van het kraken onder deze concrete omstandigheden. Deze zaak illustreert hoe politieke situaties een invloed hebben op het tolereren van kraken zolang de omstandigheden aanwezig zijn. In maart 2024 is de eigenaar van de sanctielijst gehaald, waardoor de krakers na anderhalf jaar het pand hebben moeten verlaten.¹⁶²

¹⁵⁵ Art. 254 Rv (Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering).

¹⁵⁶ Rb Rotterdam 17 juli 2023, ECLI:NL:RBROT:2023:7208, overw. 3.4 en Rb Rotterdam 17 juli 2023, ECLI:NL:RBROT:2023:7210, overw. 4.5

¹⁵⁷ Rb Den Haag 24 september 2024, ECLI:NL:RBDHA:2024:15187 en Rb Midden-Nederland 1 augustus 2024, ECLI:NL:RBMNE:2024:4766.

¹⁵⁸ Rb Den Haag 24 september 2024, ECLI:NL:RBDHA:2024:15187, overw. 4.2 en Rb Midden-Nederland 1 augustus 2024, ECLI:NL:RBMNE:2024:4766.

¹⁵⁹ Rb Amsterdam 16 november 2022, ECLI:NL:RBAMS:2022:6687.

¹⁶⁰ Gerechtshof Amsterdam 16 mei 2023, ECLI:NL:GHAMS:2023:1058, 4.13.

¹⁶¹ Gerechtshof Amsterdam 16 mei 2023, ECLI:NL:GHAMS:2023:1058, 3.35.

¹⁶² X, 'Krakers vertrokken uit Vondelparkvilla van Russische oligarch Volozj', *Het Parool* 2024.

2.5. Kraken in het strafrecht

42. Het Nederlands rechtssysteem stelt kraken strafbaar op basis van een driedelig systeem. De Artikelen 138, 138a en 139 Sr stellen respectievelijk huisvredebreuk, kraken en lokaalvredebreuk strafbaar. Waar Artikelen 138 en 139 Sr het kraken van bewoonde en publieke panden strafbaar stellen, stelt Artikel 138a Sr het kraken van leegstaande panden strafbaar. Gezien de kern van kraken langdurig verblijven of wonen in een pand is, wat praktisch vaak onmogelijk is in een bewoond of publiek pand. Dit maakt dat kraken voornamelijk gericht is op leegstaande gebouwen. Enkel in uitzonderlijke gevallen, bijvoorbeeld bij langdurige afwezigheid van de bewoner, worden bewoonde of publieke panden gekraakt. Om die reden wordt toegespitst op Artikel 138a Sr. Waar relevant worden Artikel 138 en 139 Sr vermeld.

43. De huidige stand van zaken is dat kraken van leegstaande panden strafbaar is overeenkomstig Artikel 138a Sr. Opdat er sprake is van kraken moeten de constitutieve bestanddelen voldaan zijn. Indien dit het geval is, kan de rechthebbende van het eigendomsrecht de ontruimingsvordering vorderen op grond van Artikel 551a Sv.

44. De ontruimingsvordering verloopt sinds de inwerkingtreding van de Wet handhaving kraakverbod als volgt. De rechter-commissaris beslist binnen drie dagen om al dan niet tot ontruiming over te gaan.¹⁶³ Gedurende die periode krijgen de krakers de gelegenheid om gehoord te worden, tenzij er een dringende noodzaak is.¹⁶⁴ Vervolgens maakt de rechter-commissaris een belangenafweging tussen het eigendomsrecht van de eigenaar en het huisrecht van de kraker. In het geval dat het eigendomsrecht doorweegt, verleent de rechter-commissaris de machtiging tot ontruiming aan de officier van justitie (vergelijkbaar met de procureur des Konings in België). Bij machtiging kan de officier van justitie binnen drie dagen overgaan tot ontruiming ongeacht of de krakers in beroep gaan tegen de ontruiming. Hierbij hebben de officieren van justitie aangegeven dat bij voorkeur niet wordt ontruimd voor leegstand.¹⁶⁵ De rechter-commissaris kan ook beslissen om de vordering af te wijzen. Tegen de afwijzing van de rechter-commissaris kan het O.M. in hoger beroep gaan binnen de veertien dagen.¹⁶⁶

De ontruiming verloopt anders wanneer het kraakincident op heterdaad (lees: nog geen huisrecht is) wordt ontdekt.¹⁶⁷ Op basis van overleg met de officier van justitie beslist de politie of er geen huisrecht is gevestigd.¹⁶⁸ Het huisrecht is gevestigd als er sprake is van feitelijke bewoning.¹⁶⁹ De concrete omstandigheden bepalen of er sprake is van feitelijke bewoning, zoals de aanwezigheid van

¹⁶³ Artikel 551a, lid 3 Sv.

¹⁶⁴ Artikel 551a, lid 4 Sv.

¹⁶⁵ WETENSCHAPPELIJK ONDERZOEK- EN DATACENTRUM, Evaluatie Wet handhaving kraakverbod. Fase 2: één-meting, 26 november 2024, 35, <https://repository.wodc.nl/handle/20.500.12832/3413>.

¹⁶⁶ Art. 446, lid 1 Sv.

¹⁶⁷ Voorstel van de wet van de leden Koerhuis en Van Toorenburg tot wijziging van het Wetboek van Strafvordering in verband met het wijzigen van de rechterlijke procedure voor de beoordeling van de rechtmatige binnentreding van een woning of lokaal met als doel het verwijderen van personen alsmede voorwerpen die daar worden aangetroffen (Wet handhaving kraakverbod), TWEDE KAMER DER STATEN-GENERAAL, 2019-20, 18 september 2020, 35.296, nr. 6, 13.

¹⁶⁸ WETENSCHAPPELIJK ONDERZOEK- EN DATACENTRUM, Evaluatie Wet handhaving kraakverbod. Fase 2: één-meting, 26 november 2024, 33, <https://repository.wodc.nl/handle/20.500.12832/3413>.

¹⁶⁹ HR 14 december 1914, NJ 1915, 368-370.

voorwerpen en de verrichting van huishoudelijke activiteiten.¹⁷⁰ Al na enkele uren kan het huisrecht zijn gevestigd.¹⁷¹ In de praktijk is de invulling van de feitelijke bewoning afhankelijk van wie beslist over de zaak.¹⁷² Zo bevestigt één justitie officier bijna automatisch het huisrecht. In een ander arrondissement wordt dan weer vereist dat er overnacht is in de woning of het gebouw. Wanneer de krakers vrijwillig vertrekken of zonder protest het pand verlaten, wordt vaak geen rekening gehouden met het huisrecht.¹⁷³ Indien er geen huisrecht is vastgesteld, is de proportionaliteitstoets ook niet vereist. Er is dan een situatie van heterdaad waardoor direct kan worden ontruimd.

3. Burgerlijk recht

3.1. Constitutieve bestanddelen

45. Er zijn vier vereiste bestanddelen voor een civiele ontruimingsvordering vereist.

3.1.1. Kraker

46. Er moet een kraker zijn. Dezelfde categorieën krakers als in België gelden ook voor Nederland.

3.1.2. Inbreuk op het eigendomsrecht

47. Voor de ontruimingsvordering moet er worden aangetoond dat andermans eigendom is gekraakt.

3.1.3. Bewoonde of niet-bewoond goed

48. De ontruimingsvordering kan worden ingesteld voor zowel bewoonde als niet-bewoonde goederen. Maar zoals uit de rechtspraak blijkt, is de kans voor krakers om niet-bewoonde gebouwen te kraken meer getolereerd. De rechtspraak onderbouwt dit op het tegengaan van onechtvaardigde leegstand.

3.1.4. Rechthebbende

49. Op dezelfde wijze kan de eigenaar op basis van het eigendomsrecht of in voorkomend geval de huurder op basis van de huurovereenkomst, die tenslotte is gebaseerd op het eigendomsrecht van de eigenaar, de ontruiming vorderen.

3.2. Mogelijkheid tot kraken

50. De remediërmogelijkheid van de rechthebbende van het eigendomsrecht illustreert dat veelal de vordering wordt toegewezen. In enkele gevallen 'wint' de kraker op basis van het huisrecht, misbruik van bevoegdheid, het gebrek aan spoedeisend belang en ongerechtvaardigde leegstand.

¹⁷⁰ Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 22 juni 2022, ECLI:NL:GHARL:2022:5245 en Rb Amsterdam 4 mei 2023, ECLI:RBAMS:2023:3163, 5.11.

¹⁷¹ HR 28 mei 2013, ECLI:NL:HR:2013:CA0793 en Rb Amsterdam 4 mei 2023, ECLI:RBAMS:2023:3163, 5.11.

¹⁷² WETENSCHAPPELIJK ONDERZOEK- EN DATACENTRUM, Evaluatie Wet handhaving kraakverbod. Fase 2: één-meting, 26 november 2024, 50, <https://repository.wodc.nl/handle/20.500.12832/3413>.

¹⁷³ WETENSCHAPPELIJK ONDERZOEK- EN DATACENTRUM, Evaluatie Wet handhaving kraakverbod. Fase 2: één-meting, 26 november 2024, 50, <https://repository.wodc.nl/handle/20.500.12832/3413>.

Maar die overwinning van de kraker is vaak slechts tijdelijk, gezien door allerlei omstandigheden de situatie kan wijzigen waardoor de ontruiming alsnog wordt bekomen door de rechthebbende.

51. Een andere mogelijkheid voor de krakers is het aanvoeren dat de vordering tot ontruiming is verjaard. Voor die situatie is vereist dat de kraker al 20 jaar onafgebroken in het pand woont. Echter biedt ook deze juridische grondslag geen soelaas voor de kraker. Zo oordeelt de rechtbank van Gelderland dat de kraker bij beroep op verjaring misbruik van bevoegdheid inhoudt.¹⁷⁴ Gezien dit tot gevolg zou hebben dat de eigenaar blijvend aansprakelijk is en de daarmee in verband houdende lasten, terwijl de kraker het pand kan bewonen zonder dat er enige vergoeding of andere verplichting tegenover staat.¹⁷⁵

3.3. Kritische analyse

52. In tegenstelling tot België toont de rechtspraak een meer genuanceerde benadering van het kraken van andermans eigendom, in het bijzonder voor leegstaande gebouwen. Hiermee stelt het rechtssysteem van Nederland een ander waardekader voorop. Doordat de rechtspraak ongerechtvaardigde leegstand of misbruik van bevoegdheid erkent als gronden om de eigendomsvordering af te wijzen ten voordele van de kraker toont hoe eigendom een sociale functie omvat in Nederland. Zoals Willms opmerkt, vereist de rechtspraak dat de eigenaar zijn verantwoordelijkheid moet opnemen met betrekking tot het eigendom.¹⁷⁶ Aangezien de belangen van de eigenaar niet zwaarder doorwegen dan de belangen van de kraker in geval van leegstand en gebrek aan concrete toekomstige plannen inzake het betreffende eigendom.

¹⁷⁴ Rb Gelderland 26 maart 2024, ECLI:NL:RBGEL:2024:1657.

¹⁷⁵ Rb Gelderland 26 maart 2024, ECLI:NL:RBGEL:2024:1657.

¹⁷⁶ WILLMS K.A., 'Kraken: de actualiteit', *Tijdschrift Huurrecht in de Praktijk* 2017/3, (1) 9.

3. Strafrechtelijk recht

53. Op het moment dat de succesperiode van de kraakbeweging voorbij was, werd het kraakverbod in 2010 ingevoerd door de Wet kraken en leegstand. Waarvan de vijf elementen van het misdrijf als volgt zijn: wederrechtelijkheid (1), er sprake is van een woning of pand (2) waarvan het gebruik is beëindigd (3) door de rechthebbende (4) en de intentie van de kraker is om de woning of het pand te bewonen (5).¹⁷⁷

3.1. Evolutie

54. Het startpunt van de evolutie van het huidige strafrechtelijk totaalverbod op kraken (Artikel 138a Sr) zijn twee arresten van de Hoge Raad - De Hoge Raad is vergelijkbaar met het hoogste rechtscollege, het Hof van Cassatie, in België - van 2 februari 1971 en 16 november 1971.¹⁷⁸ In die arresten hebben de rechters geoordeeld dat het kraken van leegstaande woningen en lokalen niet onder de strafbepalingen, huis- of lokaalvredebreuk, vallen.¹⁷⁹ Hierdoor is kraken niet langer strafbaar volgens het Wetboek van Strafrecht. Hoewel dit een belangrijke juridische ontwikkeling in het voordeel van de krakers in het Strafrecht vormt, wordt tegelijkertijd benadrukt in de arresten dat kraken een inbreuk op het eigendomsrecht in het civiel recht blijft.¹⁸⁰

Verder waren de twee arresten van de Hoge Raad de directe aanleiding voor de eerste wettelijke poging om kraken strafbaar te stellen in 1973.¹⁸¹ Echter is de wet niet in behandeling genomen op grond van het argument dat een verbod op kraken gepaard moet gaan met een regelgeving omtrent leegstand.¹⁸² Zo stelden verschillende - voornamelijk linkse - partijen (ARP, PPR, PSP en PvdA) voorop dat er een beleid moet zijn voor het tekort aan betaalbare woonruimte en de leegstand alvorens een strafbepaling op kraken kan worden ingevoerd.¹⁸³ Immers is kraken een gevolg van het ontoereikend beleid inzake voldoende, betaalbare huisvesting en inzake het tegengaan van leegstand, luidt het.¹⁸⁴

55. Intussentijds zijn in 1981 de Leegstandwet en in 1992 de Huisvestingswet aangenomen.¹⁸⁵ Zowel de Leegstandwet als de Huisvestingswet streven na om het schaars woningaanbod op te

¹⁷⁷ Wet van 24 juli 2010 tot wijziging van het Wetboek van Strafrecht, de Leegstandwet, en enige andere wetten in verband met het verder terugdringen van kraken en leegstand (Wet kraken en leegstand), *Stb.* 2010, 320.

¹⁷⁸ HR 2 februari 1971, ECLI:NL:HR:1971:AB3474 (leegstaande woningen) en HR 16 november 1971, *NJ* 1972, 61 (leegstaande lokalen).

¹⁷⁹ HR 2 februari 1971, ECLI:NL:HR:1971:AB3474 (leegstaande woningen) en HR 16 november 1971, *NJ* 1972, 61 (leegstaande lokalen).

¹⁸⁰ HR 2 februari 1971, ECLI:NL:HR:1971:AB3474, conclusie Proc.-Gen. Mr. Langemeijer.

¹⁸¹ Memorie van toelichting, Aanvulling van het Wetboek van Strafrecht met een bepaling omtrent het wederrechtelijk gebruik van een woning of besloten lokaal, KAMERSTUK TWEEDE KAMER, 1972-1973, 12.305, nr. 3, 3.

¹⁸² Wetsontwerp betreffende de bepalingen met betrekking tot tijdelijke verhuur van woonruimte in gebouwen, welke aan een gemeente toebehoren en voor afbraak bestemd zijn, HANDELINGEN EERSTE KAMER, 1978-1979, 3 oktober 1978, nr. 12.306, 12.

¹⁸³ Wetsontwerp houdende de aanvulling van het Wetboek van Strafrecht met een bepaling omtrent het wederrechtelijk gebruik van een woning of besloten lokaal, HANDELINGEN TWEEDE KAMER, 1975-1976, 18 mei 1976, nr. 12.305, 4184, 4193 en 4199.

¹⁸⁴ Wetsontwerp houdende de aanvulling van het Wetboek van Strafrecht met een bepaling omtrent het wederrechtelijk gebruik van een woning of besloten lokaal, HANDELINGEN TWEEDE KAMER, 1975-1976, 18 mei 1976, nr. 12.305, 4184, 4198.

¹⁸⁵ Wet 21 mei 1981 houdende regelen omtrent leegstaande woningen en andere gebouwen (Leegstandwet), *Stb.* 1981, 337 en Wet 1 oktober 1992 houdende regelen met betrekking tot woonruimte (Huisvestingswet), *Stb.* 1992, 548.

lossen.¹⁸⁶ In de Huisvestingswet wordt ook een gedeeltelijk, strafrechtelijk verbod op kraken opgenomen in Artikel 429sexies Sr.¹⁸⁷ Artikel 429sexies Sr stelt het strafbaar om een woning of gebouw binnen twaalf maanden na leegstand te kraken en waarvoor de rechthebbende een verzoek tot ontruiming heeft gedaan aan de kraker(s). Wanneer niet aan die voorwaarden was voldaan, was kraken niet strafbaar volgens Artikel 429sexies Sr. Met andere woorden creëerde de strafbepaling ruimte om kraken in bepaalde gevallen niet strafbaar te stellen. Een recht op kraken, waarop mensen kunnen beroepen, werd niet erkend. Integendeel de (gedeeltelijke) strafbepaling wijst erop dat het toenmalige rechtssysteem kraken beschouwd als een strafbaar feit.

56. Op basis van het Artikel 429sexies Sr werden krakers jarenlang ontruimd.¹⁸⁸ Maar aan deze ontruimingsbevoegdheid op basis van Artikel 429sexies Sr kwam een einde door het arrest van 9 oktober 2009 van de Hoge Raad.¹⁸⁹ De Hoge Raad oordeelde dat Artikel 429sexies Sr enkel de strafbaarheid van kraken bepaald. Bijgevolg is een wettelijke basis voor het ontruimen van krakers niet verankerd in de wet. De Hoge Raad acht dit gebrek van een wettelijke basis betreffende de ontruimingsbevoegdheid in strijd met het legaliteitsbeginsel.¹⁹⁰ Hiermee komt een einde aan de jarenlange ontruiming van politie en justitie.¹⁹¹

Opvallend is dat het gebrek aan een wettelijke ontruimingsbevoegdheid voor kraken snel opgelost zou kunnen worden. Gelijklopend met het arrest van 9 oktober 2009 van de Hoge Raad was er een nieuw wetsvoorstel in behandeling, namelijk de Wet kraken en leegstand.¹⁹² Op 22 juni 2009 werd bij dit nieuw wetsvoorstel een tweede nota van wijziging toegevoegd. Deze tweede nota van wijziging voorzag een ontruimingsbevoegdheid in Artikel 551a Sv van het Wetboek van Strafvordering (hierna: Sv).¹⁹³

57. Op 1 oktober 2010 is de Wet kraken en leegstand in werking getreden.¹⁹⁴ Deze wet beoogt het terugdringen van kraken en leegstand.¹⁹⁵ In kort, wordt er een totaalverbod op kraken (Artikel 138a Sr) en een specifieke ontruimingsbevoegdheid (Artikel 551a Sv) ingevoerd. Ook wordt kraken nu gekwalificeerd als misdrijf in de plaats van een overtreding en wordt de strafmaat verhoogd.¹⁹⁶

¹⁸⁶ Wet 21 mei 1981 houdende regelen omtrent leegstaande woningen en andere gebouwen (Leegstandwet), *Stb.* 1981, 337 en NUIJ H.A., 'Huisvestingswet', *Journal Huur & Verhuur* 2004/6, (174) 174.

¹⁸⁷ Wet 1 oktober 1992 houdende regelen met betrekking tot woonruimte (Huisvestingswet), *Stb.* 1992, 548, 23.

¹⁸⁸ VAN DER BIJL O., 'Strafrechtelijk ontruimen: einde verhaal?', *NJB* 2010/100, (1) 1.

¹⁸⁹ HR 9 oktober 2009, ECLI:NL:HR:2009:BJ1254.

¹⁹⁰ HR 9 oktober 2009, ECLI:NL:HR:2009:BJ1254, overw. 3.5.4 en 3.8.

¹⁹¹ VAN DER BIJL O., 'Strafrechtelijk ontruimen: einde verhaal?', *NJB* 2010/100, (1) 1.

¹⁹² Voorstel van wet van de leden Ten Hoopen, Slob en Van der Burg tot wijziging van het Wetboek van Strafrecht, de Leegstandwet, en enige andere wetten in verband met het verder terugdringen van kraken en leegstand (Wet kraken en leegstand), TWEDE KAMER DER STATEN-GENERAAL, 2007-08, 28 augustus 2008, 31.560, nr. 1.

¹⁹³ Voorstel van wet van de leden Ten Hoopen, Slob en Van der Burg tot wijziging van het Wetboek van Strafrecht, de Leegstandwet, en enige andere wetten in verband met het verder terugdringen van kraken en leegstand (Wet kraken en leegstand), TWEDE KAMER DER STATEN-GENERAAL, 2008-09, 24 juni 2009, 31.560, nr. 9, tweede nota van wijziging.

¹⁹⁴ Besluit 10 augustus 2010 tot vaststelling van het tijdstip van inwerkingtreding van de Wet kraken en leegstand, *Stb.* 2010, 321.

¹⁹⁵ Voorstel van wet van de leden Ten Hoopen, Slob en Van der Burg tot wijziging van het Wetboek van Strafrecht, de Leegstandwet, en enige andere wetten in verband met het verder terugdringen van kraken en leegstand (Wet kraken en leegstand), TWEDE KAMER DER STATEN-GENERAAL, 2007-08, 28 augustus 2008, 31.560, nr. 1.

¹⁹⁶ Artikel 138a Sr.

58. Echter was de kous nog niet af met de Wet kraken en leegstand inzake de strafrechtelijke ontruiming op basis van Artikel 551a Sv. Opnieuw werd de strafrechtelijke ontruiming in strijd geacht met het EVRM door het arrest van het Gerechtshof 's-Gravenhage.¹⁹⁷ De rechter baseert de schending op grond van het huisrecht (Artikel 8 EVRM) en het recht op effectief rechtsmiddel (Artikel 13 EVRM). De ontruiming vormt een ernstige inbreuk op het huisrecht, waarvoor een effectief rechtsmiddel voorhanden moet zijn. De wettelijke procedure voorzag enkel in een kortgedingprocedure. Volgens de rechter kan de kortgedingprocedure volstaan als rechtsmiddel indien aan twee voorwaarden is voldaan.¹⁹⁸ Ten eerste moet de kraker voldoende tijd hebben om de ontruiming aan te vechten via een kort geding. Ten tweede, wanneer de kraker beroept op dit rechtsmiddel mag er geen ontruiming plaatsvinden voordat er een uitspraak is gedaan. Maar deze voorwaarden zijn niet voorzien in de wet noch in beleidsregels van de O.M. waardoor Artikelen 8 en 13 EVRM zijn geschonden.

Hoewel deze schending wordt vastgesteld in het belang van de rechtspositie van de krakers, is het arrest van geringe betekenis. De rechter behandelt het – geschonden – huisrecht louter als een procedureel vraagstuk. Er wordt enkel geoordeeld of de procedurele waarborgen zijn nageleefd bij schending van het huisrecht door een ontruiming. Met name of er een voorafgaandelijke en onafhankelijke toetsing door de rechter heeft plaatsgevonden. Een diepgaande juridische analyse waarom het huisrecht is geschonden en waarom het huisrecht als mensenrecht in Artikel 8 EVRM bestaat, blijft achterwege. Hiermee blijft de juridische ontwikkeling van het huisrecht als bescherming voor menselijke waardigheid, autonomie en privacy onderbelicht.

59. Omwille van de schending van het EVRM heeft het College van procureur-generaal beleidsregels opgesteld voor ontruiming, die voldoen aan de voorwaarden van het arrest van het Gerechtshof 's-Gravenhage.¹⁹⁹ De beleidsregels leggen vast dat de ontruiming wordt aangekondigd aan de kraker(s). Dat de ontruiming kan plaatsvinden vanaf zeven dagen na de aankondiging tot maximaal acht weken.²⁰⁰ In die zeven dagen hebben de krakers de mogelijkheid om een kort geding aanhangig te maken. Bij gebruik van deze mogelijkheid zal de beslissing van de voorzieningsrechter omtrent de ontruiming worden afgewacht. In uitzonderlijke omstandigheden kan een directe ontruiming plaatsvinden.²⁰¹

De Hoge Raad bevestigt dat deze beleidsregels voldoen aan Artikelen 8 en 13 EVRM.²⁰² Omdat door de publicatie van de beleidsregels wordt voldaan aan Artikel 8, lid 2 EVRM, waarin is vereist dat een inmenging op het huisrecht moet voorzienbaar zijn.²⁰³ Verder erkent de Hoge Raad dat de ontruiming een ernstige aantasting van het huisrecht van de krakers is waarvoor in beginsel een

¹⁹⁷ Gerechtshof 's-Gravenhage 8 november 2010, ECLI:NL:GHSGR:2010:BO3682.

¹⁹⁸ Gerechtshof 's-Gravenhage 8 november 2010, ECLI:NL:GHSGR:2010:BO3682, overw. 4.6.

¹⁹⁹ STAATSCOURANT 2 december 2010, nr. 19500, via <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stcrt-2010-19500.pdf>, 1.

²⁰⁰ STAATSCOURANT 2 december 2010, nr. 19500, via <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stcrt-2010-19500.pdf>, 1.

²⁰¹ STAATSCOURANT 2 december 2010, nr. 19500, via <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stcrt-2010-19500.pdf>, 2.

²⁰² HR 28 oktober 2011, ECLI:NL:HR:2011:BQ9880, overw. 3.5.10.

²⁰³ HR 28 oktober 2011, ECLI:NL:HR:2011:BQ9880, overw. 3.5.10.

proportionaliteitstoets door een onafhankelijke rechter mogelijk moet zijn.²⁰⁴ De hierboven omschreven mogelijkheid tot kort geding waarin de rechter een belangenafweging maakt, voldoet als een toereikende procedurele waarborg volgens de Hoge Raad.²⁰⁵ Het arrest lijkt op die manier een evenwicht na te streven tussen bescherming van het huisrecht van krakers en het eigendomsrecht. Maar het nut van de proportionaliteitstoets wordt meteen onderuit gehaald. Zo zet de Hoge Raad uiteen dat het uitgangspunt bij de proportionaliteitstoets is dat de eigenaar “*het recht heeft om over zijn pand te beschikken zoals hij wil*”.²⁰⁶ Weliswaar kan het belang van de kraker zwaarder wegen als de kraker specifieke omstandigheden aanvoert. De proportionaliteitstoets wordt hierdoor vooringekleurd ten gunste van het eigendomsrecht. Omdat het eigendomsrecht het uitgangspunt is bij de proportionaliteitstoets bij ontruimingen, betekent dit dat doorgaans het belang van de eigenaar doorweegt. Ten tweede is de bewijslast volledig voor de kraker, wat tot gevolg heeft dat de eigenaar in beginsel niets moet bewijzen. Daardoor wordt de eigenaar zijn rechtspositie versterkt.

60. Maar twaalf jaar later met de inwerkingtreding van de Wet handhaving kraakverbod op 1 juli 2022 wijzigt de ontruimingsbevoegdheid opnieuw.²⁰⁷ Deze initiatiefwet werd door de CDA en VVD voorgesteld op 3 oktober 2019.²⁰⁸ Met de Wet handhaving kraakverbod wordt de eerder beschreven termijn vanaf wanneer kan worden ontruimd (zeven dagen tot acht weken) verkort naar drie dagen. Deze verkorting is mogelijk doordat de mogelijkheid tot beroep bij de rechter wordt geschrapt. Waardoor de beslissing in beroep niet meer moet worden afgewacht alvorens kan worden ontruimd. In plaats daarvan beslist de rechter-commissaris – vergelijkbaar met de onderzoeksrechter in België – voorafgaand de ontruiming over de proportionaliteit van de ontruiming.²⁰⁹ De motivering voor invoering van de Wet handhaving kraakverbod was het tegengaan van het ‘woonmodel’ van krakers.²¹⁰ Het woonmodel verwijst naar krakers, die verhuizen van kraakpand naar kraakpand en de wettelijke actiemogelijkheden uitputten om er zo lang als mogelijk te verblijven.²¹¹ Om de

²⁰⁴ HR 28 oktober 2011, ECLI:NL:HR:2011:BQ9880, overw. 3.5.3.

²⁰⁵ HR 28 oktober 2011, ECLI:NL:HR:2011:BQ9880, overw. 3.5.3 en 3.5.10.

²⁰⁶ HR 28 oktober 2011, ECLI:NL:HR:2011:BQ9880, overw. 3.5.7.

²⁰⁷ Besluit 7 juni 2022 tot vaststelling van het tijdstip van inwerkingtreding van de Wet van 19 mei 2021 tot wijziging van het Wetboek van Strafvordering in verband met het wijzigen van de rechterlijke procedure voor de beoordeling van de rechtmatige binnentreding van een woning of lokaal met als doel het verwijderen van personen alsmede voorwerpen die daar worden aangetroffen (Wet handhaving kraakverbod), *Stb.* 2022, 214.

²⁰⁸ Voorstel van wet van de leden Koerhuis en Van Toorenburg tot wijziging van het Wetboek van Strafvordering in verband met het wijzigen van de rechterlijke procedure voor de beoordeling van de rechtmatige binnentreding van een woning of lokaal met als doel het verwijderen van personen alsmede voorwerpen die daar worden aangetroffen (Wet handhaving kraakverbod), TWEDE KAMER DER STATEN-GENERAAL, 2019-2020, 35.296, nr. 1.

²⁰⁹ Voorstel van de wet van de leden Koerhuis en Van Toorenburg tot wijziging van het Wetboek van Strafvordering in verband met het wijzigen van de rechterlijke procedure voor de beoordeling van de rechtmatige binnentreding van een woning of lokaal met als doel het verwijderen van personen alsmede voorwerpen die daar worden aangetroffen (Wet handhaving kraakverbod), TWEDE KAMER DER STATEN-GENERAAL, 2019-20, 18 september 2020, 35.296, nr. 3, 5.

²¹⁰ Voorstel van de wet van de leden Koerhuis en Van Toorenburg tot wijziging van het Wetboek van Strafvordering in verband met het wijzigen van de rechterlijke procedure voor de beoordeling van de rechtmatige binnentreding van een woning of lokaal met als doel het verwijderen van personen alsmede voorwerpen die daar worden aangetroffen (Wet handhaving kraakverbod), TWEDE KAMER DER STATEN-GENERAAL, 2019-20, 18 september 2020, 35.296, nr. 3, 3.

²¹¹ WETENSCHAPPELIJK ONDERZOEK- EN DATACENTRUM, Evaluatie Wet handhaving kraakverbod. Fase 1: Nulmeting, 13 april 2023, 6, voetnoot 1, <https://repository.wodc.nl/bitstream/handle/20.500.12832/3260/3278A-evaluatie-wet-handhaving-kraakverbod-fase1-volledige-tekst.pdf?sequence=1&isAllowed=y>.

noodzaak te onderbouwen van het wetgevingsinitiatief, worden enkele kraakgevallen, waarbij het woonmodel is toegepast, expliciet vermeld.²¹²

Dit leidt tot het volgende deel, de huidige situatie. Waarbij de ontruimingsprocedure nader wordt toegelicht.

3.2. Definitie

61. Met de Wet kraken en leegstand is de strafbepaling kraken verankerd in Artikel 138a van het Nederlands Wetboek van Strafrecht (hierna: Sr). Het wetsartikel omschrijft kraken als: *“hij die in een woning of gebouw, waarvan het gebruik door de rechthebbende is beëindigd, wederrechtelijk binnendringt of wederrechtelijk aldaar vertoeft”* (eigen onderlijning).

3.3. Constitutionele bestanddelen

62. De Nederlandse definitie omtrent kraken vereist vier constitutionele bestanddelen.²¹³ Een vijfde bestanddeel wordt afgeleid uit de rechtspraak.

3.3.1. Wederrechtelijk

63. Het eerste bestanddeel is wederrechtelijkheid. Bij gebrek aan invulling van de wederrechtelijkheid door het wetsartikel of de bijhorende totstandkomingsgeschiedenis, bepaalt de rechtspraak de inhoud. De Hoge Raad stelt dat wederrechtelijkheid inhoudt het zonder toestemming van de rechthebbende binnendringen of vertoeven.²¹⁴ De Hoge Raad verduidelijkt dat voor het vertoeven niet is vereist dat de kraker ook wederrechtelijk is binnengedrongen.²¹⁵

3.3.2. Woning of gebouw

64. Ten tweede moet er een woning of gebouw worden gekraakt. ‘Woning’ uit Artikel 138a Sr behelst dat het bouwwerk een woonbestemming heeft.²¹⁶ Hieronder vallen ook woonboten en tuinhuisen indien blijkt uit de feitelijke omstandigheden dat deze een woning vormen.²¹⁷ *A contrario* betekent het begrip gebouw een bouwwerk dat niet is bestemd tot bewoning.²¹⁸ Een zelf meegenomen caravan of zelfgebouwde hut op andermans terrein vallen niet onder de reikwijdte van de term gebouw in Artikel 138a Sr volgens de wetsgeschiedenis van de Wet kraken en leegstand en

²¹² Voorstel van de wet van de leden Koerhuis en Van Toorenburg tot wijziging van het Wetboek van Strafvordering in verband met het wijzigen van de rechterlijke procedure voor de beoordeling van de rechtmatige binnentreding van een woning of lokaal met als doel het verwijderen van personen alsmede voorwerpen die daar worden aangetroffen (Wet handhaving kraakverbod), TWEDE KAMER DER STATEN-GENERAAL, 2019-20, 18 september 2020, 35.296, nr. 3, 2, 3 en 8.

²¹³ Art. 138a Sr.

²¹⁴ HR 10 december 2013, ECLI:NL:HR:2013:1753, 4.2.

²¹⁵ HR 2 oktober 2015, ECLI:NL:HR:2015:2909, 3.3.3.

²¹⁶ HR 27 maart 2018, ECLI:NL:HR:2018:445, 2.6.

²¹⁷ Voorstel van wet van de leden Ten Hoopen, Slob en Van der Burg tot wijziging van het Wetboek van Strafrecht, de Leegstandwet, en enige andere wetten in verband met het verder terugdringen van kraken en leegstand (Wet kraken en leegstand), TWEDE KAMER DER STATEN-GENERAAL, 2008-09, 12 februari 2009, 31.560, nr. 8, 20.

²¹⁸ HR 27 maart 2018, ECLI:NL:HR:2018:445, 2.6.

de Hoge Raad.²¹⁹ In dit laatste geval is de persoon wel strafbaar als het erf bij een ander in gebruik is op basis van huisvredebreuk (Artikel 138 Sr).²²⁰

3.3.3. Gebruik is beëindigd

65. Verder is vereist dat de woning of het gebouw niet meer in gebruik is.²²¹ Dit wordt beoordeeld door de rechter op basis van de feitelijke omstandigheden.²²²

De rechtspraak interpreteert beëindigd gebruik flexibel, wat blijkt uit de volgende voorbeelden. Zo is er sprake van beëindigd gebruik wanneer het feitelijk gebruik wordt voortgezet, maar de rechthebbende de gebruiksovereenkomst met betrekking het gebouw heeft opgezegd.²²³ Ook in de situatie wanneer het feitelijk gebruik als kantoorgebouw is gestopt en het gekraakte deel nog niet is verhuurd, is er sprake van beëindigd gebruik.²²⁴ Dit geldt ook wanneer in het laatste voorbeeld de rechthebbende het gebruik beschikbaar hield voor een derde en inmiddels een gedeelte zou verhuurd zijn.²²⁵

Het beëindigd gebruik wordt niet opgeheven doordat er aan de buitenkant van een woning of een gebouw onderhoudswerkzaamheden worden uitgevoerd.²²⁶

3.3.4. Rechthebbende

66. De rechthebbende is diegene die de bevoegdheid heeft om de woning of het gebouw in gebruik te nemen of te geven aan anderen.²²⁷

3.3.5. Intentie van de kraker

67. Het laatste constitutieve bestanddeel wordt niet expliciet vermeld in de wet, met name de woon-intentie van de kraker. Uit onderzoek omtrent het kraakverbod en impliciet uit de rechtspraak is af te leiden dat er de intentie van de kraker moet zijn om het pand te (gaan) bewonen en in het verlengde daarvan huisrecht te verkrijgen.²²⁸ Zo nemen rechters het huisrecht van de kraker in overweging, wat betekent dat de kraker het pand bewoont.²²⁹ Ook blijkt dit impliciet doordat rechters

²¹⁹ Voorstel van wet van de leden Ten Hoopen, Slob en Van der Burg tot wijziging van het Wetboek van Strafrecht, de Leegstandwet, en enige andere wetten in verband met het verder terugdringen van kraken en leegstand (Wet kraken en leegstand), TWEDE KAMER DER STATEN-GENERAAL, 2008-09, 12 februari 2009, 31.560, nr. 8, 20 en HR 27 maart 2018, ECLI:NL:HR:2018:445, 2.7.

²²⁰ In voorkomend geval ook Artikel 461 Sr, zie HR 12 oktober 2021, ECLI:NL:HR:2021:1408, 2.4.

²²¹ Dit onderzoek focust op het kraken van leegstaande gebouwen. In uitzonderlijke gevallen worden panden gekraakt die in gebruik zijn. In deze uitzonderlijke gevallen is Artikel 138 Sr (huisvredebreuk) van toepassing. Indien het een publiek gebouw betreft, is Artikel 138 Sr van toepassing.

²²² HR 7 februari 2017, ECLI:NL:HR:2017:176, 4.4.2.

²²³ HR 27 maart 2018, ECLI:NL:HR:2018:439, 4.4.

²²⁴ HR 13 oktober 2015, ECLI:NL:HR:2015:3021, 3.6.

²²⁵ HR 13 oktober 2015, ECLI:NL:HR:2015:3021, 3.6.

²²⁶ HR 7 februari 2017, ECLI:NL:HR:2017:176, 4.4.2.

²²⁷ HR 9 februari 2016, ECLI:NL:HR:2016:212, 2.4.1: een hypotheekverstrekker valt niet onder de term, rechthebbende.

²²⁸ WETENSCHAPPELIJK ONDERZOEK- EN DATACENTRUM, Evaluatie Wet handhaving kraakverbod. Fase 1: Nulmeting, 13 april 2023, 36, <https://repository.wodc.nl/bitstream/handle/20.500.12832/3260/3278A-evaluatie-wet-handhaving-kraakverbod-fase1-volledige-tekst.pdf?sequence=1&isAllowed=y>.

²²⁹ Rb Overijssel 31 januari 2024, ECLI:NL:RBOVE:2024:525; ; Rb Gelderland 26 maart 2024, ECLI:NL:RBGEL:2024:1657, overw. 4.13; Rb Midden-Nederland 2 april 2024, ECLI:NL:RBMNE:2024:2766,

in overweging nemen dat bepaalde krakers het voornemen hebben om verbouwingen uit te voeren om in het pand te (kunnen blijven) wonen.²³⁰ Een volgende indirecte aanwijzing betreft de overweging van de rechter of er onaanvaardbare risico's zijn die bewoning voorkomen.²³¹ Dit zijn bijvoorbeeld problemen inzake vocht, gas en asbest.²³² Het vierde element dat bijdraagt tot bewijs van de woon-intentie is de tijdsduur van kraken. Hoe langer de duur van de kraak, hoe sterker het bewijs van de bewoningswens. Er is geen strikte tijdsduur vereist. Enkele uren kunnen volstaan, maar in dat geval is vereist dat er persoonlijke bezittingen aanwezig zijn en een reeks aan huiselijke activiteiten zijn verricht.²³³ Wat doorgaans moeilijk is in een korte tijdspanne. Aldus is de hoofdregel dat een zekere tijdsduur noodzakelijk is. Dit moet genuanceerd worden voor heterdaadssituaties van kraken. Waarbij in een kort tijdsbestek sprake is van kraak op basis van directe omstandigheden, zoals de houding van de krakers en de aanwezigheid van slaapspullen.²³⁴

3.4. Kritische analyse

68. Bij de realisatie van het kraakverbod heeft de wetgever, naar mijns inziens, zich vooral laten leiden door oppervlakkige en vooringenomen standpunten. Ten eerste worden er argumenten aangevoerd zonder valide gegevens, wat wordt bevestigd in het advies van de Raad van State omtrent het kraakverbod.²³⁵ De Raad van State stelt dat er zonder enig bewijs aangenomen een verharding van de kraakwereld wordt aangenomen.²³⁶ Verder suggereert het initiatiefswetsvoorstel dat het motief van krakers steeds minder woonnood is en steeds meer het hebben van goedkoop onderdak op A-locaties.²³⁷ Naast het gewijzigde motief hebben krakers in toenemende mate een andere nationaliteit, luidt het wetsvoorstel.²³⁸

Ten tweede focust het wetgevingsproces op het criminaliseren van kraken. Weliswaar wordt er benadrukt dat een geïntegreerde aanpak noodzakelijk is voor het oplossen van kraken en leegstand.²³⁹ Maar een grondige analyse van de onderliggende problemen van de kraakproblematiek blijft achterwege. Er wordt niet onderzocht waarom mensen kraken noch wat het verband is met de

overw. 3.4; Rb Midden-Nederland 1 augustus 2024, ECLI:NL:RBMNE:2024:4766 en Rb Midden-Nederland 13 september 2024, ECLI:NL:RBMNE:2024:5398, overw. 3.9: woonbelang kraker.

²³⁰ Rb Midden-Nederland 30 april 2024, ECLI:NL:RBMNE:2024:2768, overw. 3.8 en Rb Midden-Nederland 28 oktober 2022, ECLI:NL:RBMNE:2022:5168, overw. 4.4.7.

²³¹ Gerechtshof Amsterdam 16 mei 2023, ECLI:NL:GHAMS:2023:1058 en Rb Den Haag 24 september 2024, ECLI:NL:RBDHA:2024:15187.

²³² Gerechtshof Amsterdam 16 mei 2023, ECLI:NL:GHAMS:2023:1058 en Rb Den Haag 24 september 2024, ECLI:NL:RBDHA:2024:15187.

²³³ Rb Amsterdam 4 mei 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:3163, overw. 5.11 en Rb Midden-Nederland 30 augustus 2024, ECLI:NL:RBMNE:2024:5205, overw. 4.3.

²³⁴ Rb Midden-Nederland 30 augustus 2024, ECLI:NL:RBMNE:2024:5205, overw. 7.3.

²³⁵ Advies Raad van State en reactie van de indieners op het voorstel van wet van de leden Ten Hoopen, Slob en Van der Burg tot wijziging van het Wetboek van Strafrecht, de Leegstandwet, en enige andere wetten in verband met het verder terugdringen van kraken en leegstand (Wet kraken en leegstand), TWEDE KAMER DER STATEN-GENERAAL, 2008-09, 9 februari 2009, 31.560, nr. 4, 3 en 4.

²³⁶ Memorie van toelichting van het wetsvoorstel van de leden Ten Hoopen, Slob en Van der Burg tot wijziging van het Wetboek van Strafrecht, de Leegstandwet, en enige andere wetten in verband met het verder terugdringen van kraken en leegstand (Wet kraken en leegstand), TWEDE KAMER DER STATEN-GENERAAL, 2008-09, 26 augustus 2008, 31.560, nr. 3, 1.

²³⁷ Memorie van toelichting van het wetsvoorstel van de leden Ten Hoopen, Slob en Van der Burg tot wijziging van het Wetboek van Strafrecht, de Leegstandwet, en enige andere wetten in verband met het verder terugdringen van kraken en leegstand (Wet kraken en leegstand), TWEDE KAMER DER STATEN-GENERAAL, 2008-09, 26 augustus 2008, 31.560, nr. 3, 7.

²³⁸ *Ibid.*

²³⁹ *Ibid.*, 1 en 3.

woonnood en het woonbeleid.²⁴⁰ Een genuanceerd beeld van welke vormen van kraken en categorieën van krakers er bestaan, wordt nergens geanalyseerd. Bovendien presenteert het wetgevinisinitiatief krakers als gewelddadige criminelen, die het eigendomsrecht ontoelaatbaar aantasten.²⁴¹ Dit blijkt onder meer uit het expliciet verwijzen naar specifieke kraakincidenten met geweld.²⁴² Ook blijkt dit uit het consistent benoemen dat krakers het eigendomsrecht schenden.²⁴³

Ten derde ondermijnt het wetsvoorstel zijn eigen bestaansreden. Bij de duiding van het wetsvoorstel wordt de noodzaak van een totaalverbod op kraken uiteengezet op basis van enkele kraakgevallen met geweld, maar ook omwille dat de civielrechtelijke remedies tekortschieten in snelheid en afschrikkend effect.²⁴⁴ Tegelijkertijd erkent het wetsvoorstel dat in de meeste gevallen de krakers vrijwillig ontruimen na een overleg met of door aansporing van de eigenaar.²⁴⁵ Ook wel gekend als de niet-gerechtelijke ontruiming. Dit punt is bevestigd in een wetenschappelijk onderzoek van 2021 omtrent het kraakverbod dat van de 128 vastgestelde kraakincidenten de krakers in 83 kraakgevallen zelf het pand verlaten na contact met de eigenaar.²⁴⁶ Hieruit volgt dat er geen acute noodzaak was noch is voor een strafrechtelijke remedie tegen kraken, naar mijns inziens.

Eveneens geldt dit derde kritiekpunt ook over de noodzaak van de Wet handhaving kraakverbod. Uit hetzelfde onderzoek van 2021 volgt dat er geen sprake is van een woonmodel van krakers, die van kraakpand naar kraakpand verhuizen.²⁴⁷ In tien gevallen is gebruik gemaakt van de kort gedingprocedure.²⁴⁸ Maar volgens de onderzoekers kwamen de meeste krakers niet terug in andere dossiers.²⁴⁹ Waardoor er onmogelijk sprake kan zijn van krakers die zich van pand naar pand verplaatsen en de procedurele waarborgen gebruiken om zo lang als mogelijk te verblijven in het pand. Een tweede onderzoek, dat is gevoerd na de invoering van de Wet handhaving kraakverbod in

²⁴⁰ Voorstel van wet van de leden Ten Hoopen, Slob en Van der Burg tot wijziging van het Wetboek van Strafrecht, de Leegstandwet, en enige andere wetten in verband met het verder terugdringen van kraken en leegstand (Wet kraken en leegstand), EERSTE KAMER DER STATEN-GENERAAL, 2009-10, 10 februari 2010, 31.560, nr. C, 5.

²⁴¹ Memorie van toelichting van het wetsvoorstel van de leden Ten Hoopen, Slob en Van der Burg tot wijziging van het Wetboek van Strafrecht, de Leegstandwet, en enige andere wetten in verband met het verder terugdringen van kraken en leegstand (Wet kraken en leegstand), TWEDE KAMER DER STATEN-GENERAAL, 2008-09, 26 augustus 2008, 31.560, nr. 3, 1 en Voorstel van wet van de leden Ten Hoopen, Slob en Van der Burg tot wijziging van het Wetboek van Strafrecht, de Leegstandwet, en enige andere wetten in verband met het verder terugdringen van kraken en leegstand (Wet kraken en leegstand), TWEDE KAMER DER STATEN-GENERAAL, 2008-09, 12 februari 2009, 31.560, nr. 8, 3.

²⁴² Memorie van toelichting van het wetsvoorstel van de leden Ten Hoopen, Slob en Van der Burg tot wijziging van het Wetboek van Strafrecht, de Leegstandwet, en enige andere wetten in verband met het verder terugdringen van kraken en leegstand (Wet kraken en leegstand), TWEDE KAMER DER STATEN-GENERAAL, 2008-09, 26 augustus 2008, 31.560, nr. 3, 1 en 11.

²⁴³ Memorie van toelichting van het wetsvoorstel van de leden Ten Hoopen, Slob en Van der Burg tot wijziging van het Wetboek van Strafrecht, de Leegstandwet, en enige andere wetten in verband met het verder terugdringen van kraken en leegstand (Wet kraken en leegstand), TWEDE KAMER DER STATEN-GENERAAL, 2008-09, 26 augustus 2008, 31.560, nr. 3, 1 en Voorstel van wet van de leden Ten Hoopen, Slob en Van der Burg tot wijziging van het Wetboek van Strafrecht, de Leegstandwet, en enige andere wetten in verband met het verder terugdringen van kraken en leegstand (Wet kraken en leegstand), EERSTE KAMER DER STATEN-GENERAAL, 2009-10, 10 februari 2010, 31.560, nr. C, 1 en 4.

²⁴⁴ Memorie van toelichting van het wetsvoorstel van de leden Ten Hoopen, Slob en Van der Burg tot wijziging van het Wetboek van Strafrecht, de Leegstandwet, en enige andere wetten in verband met het verder terugdringen van kraken en leegstand (Wet kraken en leegstand), TWEDE KAMER DER STATEN-GENERAAL, 2008-09, 26 augustus 2008, 31.560, nr. 3, 1 en 7.

²⁴⁵ *Ibid.*, 4 en 5.

²⁴⁶ WETENSCHAPPELIJK ONDERZOEK- EN DATACENTRUM, Evaluatie Wet handhaving kraakverbod. Fase 1: Nulmeting, 13 april 2023, 10, <https://repository.wodc.nl/bitstream/handle/20.500.12832/3260/3278A-evaluatie-wet-handhaving-kraakverbod-fase1-volledige-tekst.pdf?sequence=1&isAllowed=y>.

²⁴⁷ *Ibid.*, 14.

²⁴⁸ *Ibid.*, 10.

²⁴⁹ *Ibid.*, 14.

2023, herbevestigd dat er geen woonmodel is.²⁵⁰ Bijgevolg valt de bestaansreden voor de Wet handhaving kraakverbod weg.

69. Verder concludeert het onderzoek van 2023 dat de doelstelling van de Wet handhaving kraakverbod, met name het effectiever beschermen van het eigendomsrecht door frequenter gebruik van de strafrechtelijke ontruiming, niet is bereikt.²⁵¹ Omdat zowel voor als na de Wet handhaving kraakverbod een derde van de kraakincidenten via de strafrechtelijke weg is opgelost.²⁵²

Hiermee in verband is vastgesteld dat zowel voor als na de invoering van de Wet handhaving kraakverbod, krakers in principe niet worden vervolgd op basis van Artikel 138a Sr.²⁵³ De vervolging gebeurt wel als krakers zich verzetten tegen de uitspraak van de rechter, die beslist heeft om te ontruimen.²⁵⁴ Ook wordt vervolgd wanneer de kraker iemand is die stelselmatig kraakt.²⁵⁵ De reden voor het terughoudend strafrechtelijk vervolgsbeleid is de brede consensus van de politie en het O.M. dat hun capaciteit beter ingezet kan worden voor andere zaken.²⁵⁶ De politie en het O.M. zijn van mening dat de eigenaar het zelf moet oplossen, al dan niet via een civielrechtelijke procedure.²⁵⁷ Met andere woorden beschouwen de politie en het O.M. de strafrechtelijke vervolging niet de aangewezen route en de maatschappelijke meerwaarde van strafrechtelijke vervolging niet zo urgent als andere handhavingsdoelen. Dit wijst erop dat het aan de eigenaar is om actief op te treden om zijn of haar eigendomsrecht te beschermen.

70. Een volgende vaststelling uit het onderzoek van 2023 betreft dat de strafrechtelijke procedure globaal in snelheid is toegenomen. Nochtans is de tijdsduur toegenomen tussen het moment van aangifte en de vordering. Dit is te wijten aan verhoogde werklast voor de officier van justitie.²⁵⁸ Omdat het initiatief nu niet meer bij de krakers ligt, die voorheen moesten bewijzen dat de ontruiming onrechtmatig was via een kort geding. Nu ligt het initiatief bij de officieren van justitie om te bewijzen dat de krakers moeten worden ontruimd.

In tegenstelling tot de positieve reacties van de politiefunctionarissen, officieren van justitie en rechter-commissarissen over de snelheid van de strafrechtelijke procedure in het onderzoek.²⁵⁹ Is er kritiek vanuit de rechtspraak dat bescheiden dossiers worden ingediend door het O.M. omwille van de korte tijdspanne. Dit verhindert een concrete belangenafweging omdat er onvoldoende tijd is voor

²⁵⁰ WETENSCHAPPELIJK ONDERZOEK- EN DATACENTRUM, Evaluatie Wet handhaving kraakverbod. Fase 2: één-meting, 26 november 2024, 55 en 70, <https://repository.wodc.nl/handle/20.500.12832/3413>.

²⁵¹ *Ibid.*

²⁵² *Ibid.*, 55.

²⁵³ WETENSCHAPPELIJK ONDERZOEK- EN DATACENTRUM, Evaluatie Wet handhaving kraakverbod. Fase 1: Nulmeting, 13 april 2023, 7-8, <https://repository.wodc.nl/bitstream/handle/20.500.12832/3260/3278A-evaluatie-wet-handhaving-kraakverbod-fase1-volledige-tekst.pdf?sequence=1&isAllowed=y> en WETENSCHAPPELIJK ONDERZOEK- EN DATACENTRUM, Evaluatie Wet handhaving kraakverbod. Fase 2: één-meting, 26 november 2024, 67-68, <https://repository.wodc.nl/handle/20.500.12832/3413>.

²⁵⁴ WETENSCHAPPELIJK ONDERZOEK- EN DATACENTRUM, Evaluatie Wet handhaving kraakverbod. Fase 1: Nulmeting, 13 april 2023, 8, <https://repository.wodc.nl/bitstream/handle/20.500.12832/3260/3278A-evaluatie-wet-handhaving-kraakverbod-fase1-volledige-tekst.pdf?sequence=1&isAllowed=y>.

²⁵⁵ *Ibid.*

²⁵⁶ *Ibid.*, 10.

²⁵⁷ *Ibid.*

²⁵⁸ WETENSCHAPPELIJK ONDERZOEK- EN DATACENTRUM, Evaluatie Wet handhaving kraakverbod. Fase 2: één-meting, 26 november 2024, 70, <https://repository.wodc.nl/handle/20.500.12832/3413>.

²⁵⁹ *Ibid.*, 45.

een volledig en zorgvuldig samengesteld dossier.²⁶⁰ De rechter-commissaris wijst expliciet erop dat krakers een huisrecht toekomt en de belangenafweging vereist is volgens Artikel 8, lid twee EVRM.²⁶¹ Maar een verdere onderbouwing waarom krakers dit recht hebben, blijft opnieuw achterwege.

71. Aldus is naar mijns inziens de totstandkoming van het totaalverbod op kraken gebaseerd op een dogmatisch uitgangspunt, waarbij het eigendomsrecht als absoluut wordt beschouwd. Het feit dat het wetsvoorstel focust op een strafbaarstelling op kraken, waarbij geen rekening wordt gehouden met de onderliggende oorzaak, de woonnood. Dat bepaalde beweringen worden geformuleerd in het nadeel van krakers zonder enig onderzoek. Dat de argumentatie voor een strafrechtelijk totaalverbod op kraken inconsistent is. Toont aan dat er een gebrek is aan een grondige analyse van de kraakproblematiek. Hierdoor blijven zowel de omvang als de oorzaken onduidelijk. Er wordt enigszins in zekere mate wel erkend dat er problemen zijn zoals leegstand, wat blijkt uit de titel, Wet Kraken en 'Leegstand', maar concrete oplossingen blijven achterwege.²⁶² Dit onthult het ware oogmerk van het wetsvoorstel omtrent het totaalverbod op kraken. Namelijk de normbevestiging van de onaantastbaarheid van eigendomsrechten en dat kraken juridisch en maatschappelijk niet aanvaardbaar is.

72. Dit standpunt werd ook bevestigd door de partijen (PvdA, SP en D66) die bij de stemming tegen de invoering van de Wet kraken en leegstand hebben gestemd. Omdat een totaalverbod op kraken en de criminalisering van krakers geen nut heeft om kraken en leegstand op te lossen.²⁶³ De kritiek weerhield de invoering van de Wet kraken en leegstand niet. Zoals eerder beschreven, is op 1 juni 2010 het wetsvoorstel aangenomen door de SGP, ChristenUnie, VVD en CDA.

73. Bovendien kan vanuit een kritisch perspectief in vraag gesteld worden hoe en waarom er pas in 2010 een totaalverbod op kraken in de Strafwet is opgenomen. In 2010 is de kraakbeweging immers al sterk afgezwakt. Eén grote reden voor de afzwakking van de kraakbeweging was de verminderende woonnood. Wat mede een succesgevolg was van de kraakbeweging, die aanzet had gegeven tot politieke initiatieven tegen woonnood en leegstand zoals de Leegstandwet en de Huisvestingswet.²⁶⁴ Maar door de verzwakking van de kraakbeweging verloor de beweging macht. Die macht maakte het mogelijk om het centrale debat te focussen op woonnood en leegstand in de plaats van het eigendomsrecht.²⁶⁵ Gaandeweg werd de kraakbeweging steeds meer belicht in de media als een beweging die eigendom steelt en tot geweld aanzet.²⁶⁶ Die voedingsbodem was voor de rechtse politici (ChristenUnie, VVD en CDA) het moment om bovengenoemde Wet kraken en leegstand voor te stellen. Zo kaderen de politici krakers als geweldadige, buitenlandse dieven en

²⁶⁰ Rb Noord-Holland 15 september 2022, ECLI:NL:RBNHO:2022:8263 en Rb Noord-Holland 26 augustus 2022, ECLI:NL:RBNHO:2022:7824.

²⁶¹ Rb Noord-Holland 15 september 2022, ECLI:NL:RBNHO:2022:8263.

²⁶² DADUSC D. en DEE E., 'The criminalization of squatting: Discourses, moral panics and resistances in the Netherlands and England and Wales' in FOX O'MAHONY L, O'MAHONY D en HICKEY R, *Moral Rhetoric and the Criminalisation of Squatting. Vulnerable Demons?*, Routledge, 2014, (109) 126.

²⁶³ Stemming voorstel van wet van de leden Ten Hoopen, Slob en Van der Burg tot wijziging van het Wetboek van Strafrecht, de Leegstandwet, en enige andere wetten in verband met het verder terugdringen van kraken en leegstand (Wet kraken en leegstand), HANDELINGEN EERSTE KAMER, 2009-2010, 1 juni 2010, 1284-1285.

²⁶⁴ VAN GEMERT F., DADUSC D. en VISSER R., 'Kerend tij', *Tijdschrift voor Criminologie*, 2012/3, (195) 207.

²⁶⁵ VAN GEMERT F., DADUSC D. en VISSER R., 'Kerend tij', *Tijdschrift voor Criminologie*, 2012/3, (195) 207.

²⁶⁶ X, 'Krakers vechten ontruiming van panden aan', *Het Parool* 2008, (1) 1.

kraken als diefstal. Vandaar is het logisch dat het kraakverbod wordt ingevoerd in 2010. De onderstroom van negatieve mediaberichten en de afgezwakte macht van de kraakbeweging creëerde vrij spel voor de politiek.

74. Tot slot zijn er ook verschillende auteurs die zich tegen de strafbaarstelling van kraken opstellen. Dadusc en Dee wijzen op het potentieel dat krakers een oplossing vormen om de leegstand tegen te gaan in grote steden.²⁶⁷ Dat standpunt werd evenzeer bevestigd door de burgemeesters in 2006 van de steden Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht.²⁶⁸

Zo kaarten Willms, Van Zijl en Jebbink aan dat er nog altijd leegstand is, die zorgt voor verwaarlozing van de gebouwen en de onleefbaarheid van de steden.²⁶⁹ Verder bekritisieren Van Zijl en Jebbink dat de indieners van de Wet kraken en leegstand voorop stelden dat enkel de strafrechtelijke aanpak zou gebeuren binnen de randvoorwaarde dat leegstand niet toeneemt.²⁷⁰

De leegstand in combinatie met de structurele woonnood is vandaag de dag een realiteit voor veel mensen in Nederland. De ernst van deze problematiek mobiliseert tal van mensen om te kraken en te betogen in hoop tot wijziging van het woonbeleid.²⁷¹ Mensen voelen zich genoodzaakt om te kraken om te voorzien in hun levensbehoeften. Onder het publiek wordt kraken gezien als “een *legitieme en effectieve actie tegen woningnood*”.²⁷²

²⁶⁷ DADUSC D. en DEE E., ‘The criminalization of squatting: Discourses, moral panics and resistances in the Netherlands and England and Wales’ in FOX O’MAHONY L, O’MAHONY D en HICKEY R, *Moral Rhetoric and the Criminalisation of Squatting. Vulnerable Demons?*, Routledge, 2014, (109) 125-126.

²⁶⁸ DADUSC D. en DEE E., ‘The criminalization of squatting: Discourses, moral panics and resistances in the Netherlands and England and Wales’ in FOX O’MAHONY L, O’MAHONY D en HICKEY R, *Moral Rhetoric and the Criminalisation of Squatting. Vulnerable Demons?*, Routledge, 2014, (109) 125.

²⁶⁹ WILLMS K.A., ‘Kraken: de actualiteit’, *Tijdschrift Huurrecht in de Praktijk* 2017/3, (1) 9 en VAN ZIJL R. en JEBBINK W., ‘De rechter-commissaris in strafzaken... in civiele zaken?’, *NJB* 2019/36, (2173) 2177.

²⁷⁰ WILLMS K.A., ‘Kraken: de actualiteit’, *Tijdschrift Huurrecht in de Praktijk* 2017/3, (1) 9 en VAN ZIJL R. en JEBBINK W., ‘De rechter-commissaris in strafzaken... in civiele zaken?’, *NJB* 2019/36, (2173) 2177.

²⁷¹ VAN DER SMAN M., ‘Het is weer tijd om te kraken’, *De Volkskrant* 2025, (23) 23 en VAN DEN EERENBEEMT M., ‘Samen een vuist maken, van kraken tot huurstaking’, *De Volkskrant* 2025, (7) 7.

²⁷² VAN DER SMAN M., ‘Het is weer tijd om te kraken’, *De Volkskrant* 2025, (23) 23.

Tussenconclusie

75. Zoals in België wordt vastgesteld dat allerlei juridische rechtsmiddelen zijn ingevoerd of vernieuwd om het probleem, kraken, op te lossen. Deze rechtsmiddelen beschermen in grote mate de belangen van de eigenaren, zoals in België. Echter is er nuancering door de rechtspraak, die vooropstelt dat de belangen van krakers meer kunnen doorwegen in geval dat de eigenaar zijn verantwoordelijkheid niet opneemt. Het gebrek aan verantwoordelijkheid verwijst naar de omstandigheid dat een eigenaar het gebouw leeg laat staan zonder enige concrete toekomstige plannen. In die situatie is het mogelijk voor een kraker om zijn of haar belangen zwaarder te laten doorwegen.

76. Verder illustreert de totstandkoming van de strafbepaling op kraken hoe de belangen van de eigenaren bescherming krijgen en de belangen van de kraker worden genegeerd. Dit veroorzaakt frustraties onder de mensen, omdat voor velen het woonperspectief uitzichtloos is. Daarnaast leidt het tot situaties waarin mensen niet kunnen voorzien in hun materiële noden. Hierdoor ontstaat er toenemende steun in de samenleving voor kraken, zoals wordt weerspiegeld door verschillende protestkraken, betogingen en organisaties voor krakers.

Dit rijst de vraag of het eigendomsrecht dat jarenlange, leegstaande gebouwen beschermt nog houdbaar en werkbaar is in tijden van woonnood. Er ontstaat ruimte voor discussie over de opvatting van eigendom. Namelijk, zoals krakers bepleiten, zou kraken in een vernieuwde eigendomsopvatting een essentieel aspect kunnen vormen?

Dit leidt naar het hoofdstuk, kraken in Engeland, waar kraken onder bepaalde omstandigheden deel uitmaakt van de bredere eigendomsopvatting.

Deel 4 Kraken in Engeland

1. Kraken in Engeland

77. Gelijkaardig aan het Belgische en Nederlandse rechtssysteem wordt ook in het Engelse rechtssysteem kraken wettelijk gereguleerd via het civiel recht, meer bekend als *tort law*, en het strafrecht.

1.1. Kraken als *tort*: *trespass to land*

78. In tegenstelling tot het algemeen principe van foutaansprakelijkheid voor onrechtmatige daad in het Belgisch rechtssysteem benadert het rechtssysteem van Engeland 'onrechtmatigheid' vanuit het idee van afzonderlijke *torts*, aangeduid als *tort law*.²⁷³ *Torts* hebben betrekking op gedragingen, die juridisch worden erkend als *wrongs*.²⁷⁴ De term, *tort*, wordt gehanteerd gezien deze 'onrechtmatigheden' (*legal wrongs*) niet dezelfde rechtsopvatting hebben als de onrechtmatige daad in het Belgisch rechtssysteem, waarbij drie voorwaarden (fout, schade en causaal verband) voorhanden moeten zijn in tegenstelling tot het rechtssysteem van Engeland.²⁷⁵ Voor deze 'onrechtmatigheden' kunnen de benadeelden een civielrechtelijke vordering instellen, wat maakt dat *tort* een *civil wrong* is.²⁷⁶

79. Voor kraken is specifiek de *tort*, *trespass to land*, toepasbaar. *Trespass to land* bestaat uit de betreding op andermans *land* (lees: grond of gebouw) zonder daartoe gerechtigd te zijn.²⁷⁷ De ratio van *trespass to land* is het beschermen van het bezit van eigendom tegen een directe en ongerechtvaardigde inmenging.²⁷⁸

80. Op grond van *trespass to land* heeft de rechthebbende twee snelle civiele remedies tot uithuiszetting beschikbaar tegen een kraker.²⁷⁹ Ten eerste kan de rechthebbende een bezit vorderen, zelfs als de krakers onbekend zijn op basis van Artikelen 55.3, (4) en 55.6 *Civil Procedure Rules*.²⁸⁰ Doorgaans geldt dit bevel niet voor andere gebouwen waar geen inbreuk is geweest, tenzij de rechtbank een *quia timet*-bevel verleent.²⁸¹ Deze preventieve maatregel vereist een dreigende inbreuk op de eigendomsrechten.²⁸² De tweede mogelijkheid is een voorlopig bevel tot bezit. Dit is een bijzonder snelle vorm van een kort geding, dat wordt afgedwongen door strafrechtelijke sancties bij niet-naleving.²⁸³ Als de kraker niet binnen vierentwintig uur na het bevel het pand verlaat of binnen één jaar opnieuw kraakt, is de kraker strafbaar.²⁸⁴ De beschikbaarheid van meerdere

²⁷³ HORSEY K. en RACKLEY E., *Tort Law*, Oxford University Press, 2023, 2.

²⁷⁴ GILIKER P., *Tort*, Thomson Reuters, 2023, 2.

²⁷⁵ Oud art. 1382 BW en art. 6.5 e.v. BW; GILIKER P., *Tort*, Thomson Reuters, 2023, 28 e.v. en HORSEY K. en RACKLEY E., *Tort Law*, Oxford University Press, 2023, 28 e.v.

²⁷⁶ GILIKER P., *Tort*, Thomson Reuters, 2023, 1.

²⁷⁷ DUGDALE A. en MICHAEL J., *Clerk & Lindsell on Torts*, Sweet & Maxwell, 2010, 1223 en GILIKER P., *Tort*, Thomson Reuters, 2023, 441.

²⁷⁸ GILIKER P., *Tort*, Thomson Reuters, 2023, 441.

²⁷⁹ Zie BRIDGE S., DIXON M. en HARPUM C., *The Law of Real Property*, Sweet & Maxwell, 2012, 98.

²⁸⁰ Art. 55.1 tot 55.3 *Civil Procedure Rules*.

²⁸¹ BRIDGE S., DIXON M. en HARPUM C., *The Law of Real Property*, Sweet & Maxwell, 2012, 100.

²⁸² High Court 24 september 2018, 'Vastint Leeds BV/Persons Unknown', *EWHC* 2018, 2456.

²⁸³ Artt. 75 en 76 Criminal Justice and Public Order Act 1994 c. 33.

²⁸⁴ Art. 76, (2)-(4) Criminal Justice and Public Order Act 1994 c. 33.

civielrechtelijke uithuiszettingsmogelijkheden toont aan dat de rechtsorde geen mensenrecht op kraken erkent. Integendeel de wetgever creëert met het uitgebreid instrumentarium een rechtssysteem waarbij het uitgangspunt is dat eigendomsrechten bescherming verdienen en kraken als inbreuk wordt beschouwd op eigendomsrechten.

1.2. Kraken in Strafrecht

81. Er zijn twee strafbepalingen van toepassing op kraken. Hoewel Artikel 144 *Legal Aid, Sentencing and Punishment of Offenders Act* c. 10 (hierna: LASPOA) grotendeels Artikel 7 van de *Criminal Law Act* 1977 c. 45 vervangt, blijft de laatste strafbepaling relevant voor het begrijpen van de strafrechtelijke evolutie omtrent kraken en in een zeer beperkt aantal gevallen waar Artikel 144 LASPOA niet toepasbaar is.

1.2.1. Criminal Law Act 1977

82. Artikel 7, (1) van de *Criminal Law Act* 1977 stipuleert een beperkte vorm van strafrechtelijke aansprakelijkheid van krakers.²⁸⁵ Dit laatste wetsartikel stelt de persoon strafbaar, die weigert op verzoek van de verdreven bewoner, de beschermde toekomstige bewoner (of iemand die namens de verdreven of toekomstige bewoner handelt) het residentieel gebouw te verlaten. Opvallend is de inleidende tekst van de *Criminal Law Act* 1977 die het doel ervan beschrijft, namelijk het criminaliseren van kraken onder bepaalde omstandigheden.²⁸⁶ Het invoeren van deze punitieve aanpak tegen krakers wijst op een mentaliteitsverandering van het parlement naar een juridische verharding van kraken en de versterking van eigendomsrechten aan de hand van een bijkomend strafrechtelijk rechtsmiddel naast het civiel recht.

1.2.2. Legal Aid, Sentencing and Punishment of Offenders Act

83. Naast het bestaan van de laatstgenoemde strafbaarstelling van kraken is in 2012 een directe strafbepaling van kraken aangenomen, met name Artikel 144 LASPOA.²⁸⁷ Artikel 144 LASPOA stelt kraken van bewoonde en leegstaande residentieële gebouwen onmiddellijk strafbaar. Waardoor de politie meteen kan optreden en overgaan tot arrestatie van de krakers mits er noodzakelijkheid is.²⁸⁸ Dit in tegenstelling tot Artikel 7 *Criminal Law Act* 1977, waarin het optreden van de politie pas mogelijk is na bovenvermeld verzoek van de eigenaar of de beschermde toekomstige bewoner.

84. Voor niet-residentieële gebouwen bestaat geen strafrechtelijk kraakverbod. Niet-residentieële gebouwen zijn gebouwen die niet ontworpen of aangepast zijn voor bewoning.²⁸⁹ Hoewel er geen strafrechtelijk kraakverbod is voor niet-residentieële gebouwen kan de politie nog altijd optreden wanneer andere misdrijven worden gepleegd bij het betreden of verblijven in het gebouw. Zoals het veroorzaken van schade aan het niet-residentieel gebouw, het weigeren van een gerechtelijk bevel

²⁸⁵ *Criminal Law Act* 1977, c. 45.

²⁸⁶ Preamble of the *Criminal Law Act* 1977, c. 45.

²⁸⁷ Art. 144 *Legal Aid, Sentencing and Punishment Offenders Act* c. 10.

²⁸⁸ Art. 17 and 24 (4-5) *Police and Criminal Evidence Act* 1984 c. 60.

²⁸⁹ MINISTRY OF JUSTICE, *Offence of Squatting in a Residential Building*, 22 Augustus 2012, nr. 2012/04, 3, <https://assets.publishing.service.gov.uk/media/5a7c6f51ed915d6969f44d5f/squatting-circular.pdf>.

om het gebouw te verlaten, het zonder toestemming gebruiken van bijvoorbeeld gas of elektriciteit, het storten van afval, ...²⁹⁰

2. Kraken in *tort law* en *land law*

85. Dit deel bespreekt de voorwaarden van *trespass to land* en het bijhorend verweermiddel om *trespass* te rechtvaardigen. Daarnaast wordt het rechtsgebied *land law*, waar de mogelijkheid voor de kraker om te beroepen op *adverse possession*, geanalyseerd. *Adverse possession* is het meest vergelijkbaar met de rechtsfiguur, verkrijgende verjaring, in België.

2.1. Bestanddelen

86. Er zijn vijf vereiste bestanddelen alvorens er sprake is van kraken volgens *tort law*.

2.1.1. Kraker

87. Een kraker is een persoon, die andermans eigendom bezet zonder een wettelijke of contractuele basis.²⁹¹

2.1.2. Inbreuk op het eigendomsrecht

88. Er moet een directe en ongerechtvaardigde inmenging zijn, wat het geval is door het betreden of het bezetten van een grond of woning zonder toestemming.²⁹² Deze voorwaarde omschrijft in essentie kraken zelf en verwijst naar de norm dat eigendom exclusief is. Daarnaast moet het gaan om een fysieke inmenging.²⁹³ Het bezetten of betreden wordt als fysieke inmenging aanvaard.²⁹⁴ De geringste overschrijding volstaat.²⁹⁵ Verder is geen bewijs van schade vereist.²⁹⁶

2.1.3. *Intentional* daad

89. *Trespass to land* is een *intentional tort*. Dit betekent dat een *intentional* (doelbewuste en vrijwillige) daad is vereist, met name het bezetten of betreden van andermans eigendom zonder toestemming.²⁹⁷ Het is irrelevant of de persoon wist dat hij of zij op andermans land staat.²⁹⁸ Anders gesteld, het maakt niet uit of onopzettelijk andermans eigendom is betreden zolang de daad bedoeld en vrijwillig is gesteld, is de persoon onderworpen aan de aansprakelijkheid van *trespass to land*.²⁹⁹ In alle drie categorieën (daklozen, kwetsbare krakers en activistische krakers) wordt de vrijwillige daad aangenomen door het fysiek vrijwillig betreden van andermans eigendom.³⁰⁰

²⁹⁰ Art. 1 Criminal Damage Act 1971 c. 48; Art. 7 Criminal Law Act 1977 c. 45; Art. 13 Theft Act 1968 c. 60 en Art. 33 Environmental Protection Act 1990 c. 43.

²⁹¹ GILIKER P., *Tort*, Thomson Reuters, 2023, 441.

²⁹² GILIKER P., *Tort*, Thomson Reuters, 2023, 441.

²⁹³ HORSEY K. en RACKLEY E., *Tort Law*, Oxford University Press, 2023, 571.

²⁹⁴ HORSEY K. en RACKLEY E., *Tort Law*, Oxford University Press, 2023, 572.

²⁹⁵ DUGDALE A. en MICHAEL J., *Clerk & Lindsell on Torts*, Sweet & Maxwell, 2010, 1223.

²⁹⁶ GILIKER P., *Tort*, Thomson Reuters, 2023, 441.

²⁹⁷ DUGDALE A. en MICHAEL J., *Clerk & Lindsell on Torts*, Sweet & Maxwell, 2010, 1225 en TJONG TJIN TAI E., 'Rechtsinbreuk en trespass', *WPNR* 2024/7481, (657) 662.

²⁹⁸ HORSEY K. en RACKLEY E., *Tort Law*, Oxford University Press, 2023, 572.

²⁹⁹ TJONG TJIN TAI E., 'Rechtsinbreuk en trespass', *WPNR* 2024/7481, (657) 662.

³⁰⁰ Court of Appeal 16 december 1970, 'Southwark LBC/Williams', *Ch.* 1971, 734.

2.1.4. Eigendom

90. In deze context wordt eigendom begrepen als de ondergrond, alles wat onder en boven de grond bevindt en zelfs de lucht boven de grond.³⁰¹

2.1.5. Rechthebbende

91. Gezien de *tort* van *trespass to land* het bezit beschermt, kunnen alleen degenen die het eigendom in bezit hebben een rechtszaak wegens *trespass to land* starten.³⁰² Het is onvoldoende om fysiek aanwezig te zijn of enige controle te hebben over het eigendom.³⁰³ De eiser moet belang hebben bij het eigendom in bezit, waarvoor op zijn minst exclusief bezit is vereist.³⁰⁴ Het hebben van een belang zonder bezit is niet voldoende. Zoals wanneer een eigenaar op basis van een *leasehold*, vergelijkbaar met huurrecht of erfpacht in België, een wettige bewoner het recht om te wonen in het woongebouw verleent. In dat geval kan de eigenaar alleen een rechtszaak starten voor het geschonden belang door de kraker dat hij of zij in bezit heeft, namelijk het recht van de eigenaar op bezit aan het einde van de *leasehold*.³⁰⁵ Hieruit vloeit voort dat gedurende de *leasehold* bij een kraakgeval de wettige bewoner de rechtszaak tegen de kraker start.

2.2. Mogelijkheden voor kraken

92. Dit deel verkent de mogelijkheden tot kraken binnen *tort law* en *land law*.

2.2.1. *Trespass to land*: verweermiddel noodzakelijkheid

93. *Trespass* kan worden gerechtvaardigd door het aantonen van noodzakelijkheid. Noodzaak betekent dat er een reëel of redelijkerwijs verondersteld gevaar is waarvoor redelijke stappen worden ondernomen. In dat geval kan de actie van *trespass to land* worden beschouwd als een actie voor bescherming van openbaar of privaat belang.³⁰⁶ Of er sprake is van noodzaak wordt beoordeeld op het moment van de actie van *trespass* en niet uit de gevolgen achteraf.³⁰⁷

In de zaak *Southwark London Borough Council v Williams* in 1971 is beslist dat krakers niet kunnen beroepen op noodzaak.³⁰⁸ Hoewel de zaak over krakers gaat, wordt vooral het spanningsveld tussen het recht op eigendom en het recht op huisvesting behandeld. De rechter Denning M.R. erkende het tekort aan huisvesting en het falend woonbeleid in Londen waardoor de betreffende mensen uit noodzaak leegstaande woningen van de overheid hebben gekraakt met behulp van een krakersvereniging. Ondanks deze nood situatie van de krakers wordt het verweer van dakloosheid als noodzaak verworpen. Omdat het toestaan van dakloosheid ter rechtvaardiging van kraken volgens

³⁰¹ HORSEY K. en RACKLEY E., *Tort Law*, Oxford University Press, 2023, 571.

³⁰² HORSEY K. en RACKLEY E., *Tort Law*, Oxford University Press, 2023, 571.

³⁰³ Voorbeeld: een gast in een hotel kan geen beroep doen op *trespass to land*.

³⁰⁴ GILIKER P., *Tort*, Thomson Reuters, 2023, 443.

³⁰⁵ GILIKER P., *Tort*, Thomson Reuters, 2023, 441.

³⁰⁶ HORSEY K. en RACKLEY E., *Tort Law*, Oxford University Press, 2023, 575.

³⁰⁷ Court of Appeal 19 december 1911, 'Cope v Sharpe (No.2)', K.B.1912, 496.

³⁰⁸ Court of Appeal 16 december 1970, 'Southwark LBC/Williams', Ch. 1971, 734.

de rechter leidt tot ondermijning van de rechtsorde.³⁰⁹ Zo stelt Denning M.R. dat het de deur zou openen voor wandaden en onterechte aanspraken om huisvesting te verkrijgen.³¹⁰

2.2.2. *Adverse possession*

94. *Adverse possession* is het idee dat een titel op eigendom kan worden verkregen door het bezit ervan door een *trespasser*, waaronder krakers.³¹¹ De wettelijke of papieren eigenaar die is onteigend, kan na een bepaalde periode het bezit van de *trespasser* niet meer verslaan.³¹² Bijgevolg vervalt de titel van de wettelijke of papieren eigenaar en verkrijgt de kraker de titel van de grond of de woning.

95. Historisch is *adverse possession* mogelijk gemaakt door twee juridische concepten.³¹³ Ten eerste, bestaat er in Engeland geen concept van een absolute titel. De titel is relatief en gebaseerd op bezit.³¹⁴ De rechtbank bepaalt welke partij in het geschil de sterkste bezitsaanspraak heeft.³¹⁵ Op die manier is een meer genuanceerde aanpak van eigendomsgeschillen in Engeland mogelijk in tegenstelling tot rechtssystemen met een absolute titel (België en Nederland) waar enkel de vraag telt: wie is de eigenaar? De keerzijde is dat de relatieve titel zorgt voor constante onzekerheid omdat er altijd een eerdere bezitter kan zijn met een sterkere bezitsaanspraak. Aan deze onzekerheid wordt tegemoetgekomen door het tweede juridische concept, met name de verjaringstermijn van bezitsvorderingen van land.³¹⁶ Waardoor het instellen van een vordering tot bezit van land na een bepaalde tijd niet meer kan.

96. Er zijn vier rechtvaardigingen geïdentificeerd door de *Law Commission*, een onafhankelijk orgaan dat Engels recht evalueert en aanbevelingen formuleert, voor het recht om een grond of woning van een ander te verwerven door middel van *adverse possession*.³¹⁷ *Adverse possession* wordt gezien als onderdeel van de wet op verjaring van acties, *Limitation Act 1980*, waardoor niet in het oneindige bezitsaanspraken kunnen worden ingesteld. Dit moedigt mensen aan om waakzaam te zijn en niet te slapen op hun rechten.³¹⁸ Het tweede argument verdedigt *adverse possession* vanuit sociaaleconomisch perspectief. Omdat *adverse possession* het efficiënt gebruik van de schaarse hulpbron, grond, stimuleert.³¹⁹ Ten derde beschermt *adverse possession* de bezitter, die te goeder

³⁰⁹ Court of Appeal 16 december 1970, 'Southwark LBC/Williams', *Ch.* 1971, (734) 744.

³¹⁰ Court of Appeal 16 december 1970, 'Southwark LBC/Williams', *Ch.* 1971, (734) 744.

³¹¹ GEORGE M. en LAYARD A., *Modern Land Law*, Oxford University Press, 2022, 192.

³¹² GEORGE M. en LAYARD A., *Modern Land Law*, Oxford University Press, 2022, 192.

³¹³ GEORGE M. en LAYARD A., *Modern Land Law*, Oxford University Press, 2022, 192.

³¹⁴ HOPKINS N., McFARLANE B. en NIELD S., *Land Law: text, cases, and materials*, Oxford University Press, 2021, 298.

³¹⁵ HOPKINS N., McFARLANE B. en NIELD S., *Land Law: text, cases, and materials*, Oxford University Press, 2021, 298.

³¹⁶ GEORGE M. en LAYARD A., *Modern Land Law*, Oxford University Press, 2022, 193.

³¹⁷ LAW COMMISSION, Land Registration for the 21st Century: A Consultative Document, 16 september 1998, LC254, <https://cloudplatforme218f50a4812967ba1215eaecede923f.s3.amazonaws.com/uploads/sites/30/2015/04/lc254.pdf>.

³¹⁸ LAW COMMISSION, Land Registration for the 21st Century: A Consultative Document, 16 september 1998, LC254, 204 <https://cloudplatforme218f50a4812967ba1215eaecede923f.s3.amazonaws.com/uploads/sites/30/2015/04/lc254.pdf>.

³¹⁹ LAW COMMISSION, Land Registration for the 21st Century: A Consultative Document, 16 september 1998, LC254, 205

trouw handelde en per vergissing of bij onzekerheid gebruik heeft gemaakt van andermans grond of woning.³²⁰ Tot slot is de sterkste rechtvaardiging, volgens de *Law Commission*, dat *adverse possession* duidelijkheid schept over de eigendomssituatie. Dit is vooral relevant bij niet-geregistreerd land, omdat er discussie mogelijk is, bij gebrek aan papieren eigendomsbewijzen, over wie het beste recht op bezit heeft. *Adverse possession* bepaalt na een periode van tien of twaalf jaar wie de eigenaar is waardoor enkel onderzoek nodig is naar de afgelopen jaren in de plaats van onderzoek naar de hele geschiedenis van de grond in kwestie.³²¹

97. Volgende eigendommen kunnen vallen onder de toepassing van *adverse possession*. Een ondergronds gebouw, een gemeenschappelijke muur, een grond en wat er permanent aan verbonden is, zoals woningen.³²² *Adverse possession* is niet mogelijk voor de openbare weg, omdat die titel niet kan worden tenietgedaan zolang de weg op openbare kosten wordt onderhouden.³²³ Ook is *adverse possession* mogelijk voor een grond en wat er permanent mee verbonden is van een persoon of organisatie, die hun titel hebben verkregen via de wet.³²⁴

98. Alvorens *adverse possession* wordt uitgelegd, moet in het achterhoofd worden gehouden dat in Engeland niet-geregistreerd eigendom en geregistreerde eigendom bestaan. Geregistreerde eigendom betekent dat het eigendom in kwestie is geregistreerd bij het *Land Registry*, wat lijkt op de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie in België.³²⁵ De registratie vormt het bewijs van eigendom. Daartegenover staat dat voor niet-geregistreerde eigendom het bewijs van eigendom wordt aangetoond door de papieren eigendomsakten, die de eigenaar heeft, of bij gebrek daarvan door bezit. Dit vloeit voort uit het feit dat niet-geregistreerde eigendom niet is geregistreerd bij het *Land Registry*.³²⁶ Op te merken is dat nog maar een klein percentage eigendom niet-geregistreerd is.³²⁷

§1 Fase 1: vestigen van een vordering op *adverse possession*

99. Het startpunt voor het activeren van de termijn voor *adverse possession* neemt aanvang wanneer: de eigenaar is onteigend of zijn bezit heeft gestaakt en er moet *adverse possession* voorhanden zijn.

<https://cloudplatforme218f50a4812967ba1215eaecede923f.s3.amazonaws.com/uploads/sites/30/2015/04/lc254.pdf>.

³²⁰ LAW COMMISSION, Land Registration for the 21st Century: A Consultative Document, 16 september 1998, LC254, 205
<https://cloudplatforme218f50a4812967ba1215eaecede923f.s3.amazonaws.com/uploads/sites/30/2015/04/lc254.pdf>.

³²¹ LAW COMMISSION, Land Registration for the 21st Century: A Consultative Document, 16 september 1998, LC254, 205
<https://cloudplatforme218f50a4812967ba1215eaecede923f.s3.amazonaws.com/uploads/sites/30/2015/04/lc254.pdf>.

³²² BRIDGE S., DIXON M. en HARPUM C., *The Law of Real Property*, Sweet & Maxwell, 2012, 1469.

³²³ BRIDGE S., DIXON M. en HARPUM C., *The Law of Real Property*, Sweet & Maxwell, 2012, 1469.

³²⁴ Court of Appeal 10 maart 2010, 'R. (Smith)/Land Registry Peterborough Office', P.& C.R. 2010/2, 23 en BRIDGE S., DIXON M. en HARPUM C., *The Law of Real Property*, Sweet & Maxwell, 2012, 1469.

³²⁵ BEVAN C., *Land Law*, Oxford University Press, 2020, 29.

³²⁶ BEVAN C., *Land Law*, Oxford University Press, 2020, 31.

³²⁷ BEVAN C., *Land Law*, Oxford University Press, 2020, 135.

Er is onteigening wanneer de kraker bezit neemt in de gewone zin van het woord.³²⁸ Hiervoor is niet vereist dat de eigenaar uit het bezit wordt verdreven.³²⁹ Een andere mogelijkheid is dat de eigenaar het bezit staakt door verlating, maar dit is zeldzaam omdat de kleinste handeling van de eigenaar voorkomt dat het bezit niet verlaten is.³³⁰ Er kan ook staking van bezit zijn door overlijden van de eigenaar en waarna de volgende gerechtigde geen bezit neemt.³³¹

100. Er geldt het vermoeden dat de eigenaar in bezit is van het land.³³² Om die reden moet de kraker aantonen dat de volgende twee voorwaarden voor *adverse possession* zijn vervuld. Er moet feitelijk bezit zijn van het land en de intentie om te bezitten moet aanwezig zijn. Deze twee elementen worden beknopt als volgt samengevat.³³³

Feitelijk bezit vereist een voldoende mate van exclusieve en fysieke controle over het onroerend goed.³³⁴ De kraker moet aantonen dat hij of zij is omgegaan met het land zoals van een eigenaar mag worden verwacht en dat niemand anders dat gedaan heeft.³³⁵ De handelingen die noodzakelijk zijn voor het feitelijk bezitten zijn afhankelijk van de feitelijke omstandigheden, zoals de aard en het karakter van het land.³³⁶ Bij een stuk grond kunnen omheining of bestrating volstaan of bij een woning kan weigering van toegang via de deuren volstaan.³³⁷ Dit feitelijk bezit moet exclusief zijn. De vordering tot *adverse possession* mislukt wanneer het bezit gedeeld wordt met de echte eigenaar.³³⁸

Daaropvolgend moet het bezit zonder toestemming van de eigenaar zijn, in de zin, in strijd met de belangen van de eigenaar (*adverse possession*).³³⁹ Vereist is actieve uitsluiting van de eigenaar door de kraker. De vordering mislukt wanneer de eigenaar toestemming verleent aan de kraker via bijvoorbeeld huur of een licentie.³⁴⁰ Toestemming van de persoon, die recht heeft op het stuk grond of huis, mag niet stilzwijgend worden aangenomen op basis dat de bezetting niet overeenigbaar is met het huidige of toekomstige genot.³⁴¹ De impliciete toestemming kan enkel aanvaard worden

³²⁸ House of Lords 4 juli 2002, 'J A PYE (Oxford) Ltd and another/Graham and another', AC 2003, 434.

³²⁹ House of Lords 4 juli 2002, 'J A PYE (Oxford) Ltd and another/Graham and another', AC 2003, 434.

³³⁰ High Court 28 maart 1977, 'Powell/Mcfarlane', P. & C.R. 1979/38, (452) 472.

³³¹ BRIDGE S., DIXON M. en HARPUM C., *The Law of Real Property*, Sweet & Maxwell, 2012, 1463.

³³² BRIDGE S., DIXON M. en HARPUM C., *The Law of Real Property*, Sweet & Maxwell, 2012, 1463.

³³³ Zie ook BEVAN C., *Land Law*, Oxford University Press, 2020, 137-149; HOPKINS N., MCFARLANE B. en NIELD S., *Land Law: text, cases, and materials*, Oxford University Press, 2021, 299-318 en GEORGE M. en LAYARD A., *Modern Land Law*, Oxford University Press, 2022, 194-205.

³³⁴ House of Lords 4 juli 2002, 'J A PYE (Oxford) Ltd and another/Graham and another', AC 2003, 419, nr. 41 en High Court 28 maart 1977, 'Powell/Mcfarlane', P. & C.R. 1979/38, 452.

³³⁵ House of Lords 4 juli 2002, 'J A PYE (Oxford) Ltd and another/Graham and another', AC 2003, 419, nr. 41 en High Court 28 maart 1977, 'Powell/Mcfarlane', P. & C.R. 1979/38, 452.

³³⁶ BRIDGE S., DIXON M. en HARPUM C., *The Law of Real Property*, Sweet & Maxwell, 2012, 1466.

³³⁷ Court of Appeal 14 februari 2019, 'Thorpe v Frank', P. & C.R. 2019/2, 14 en High Court 14 maart 2007, 'Roberts/Swangrove Estates Ltd', P. & C.R. 2007/2, 326, nr. 54

³³⁸ House of Lords 4 juli 2002, 'J A PYE (Oxford) Ltd and another/Graham and another', AC 2003, 419, nr. 41; High Court 28 maart 1977, 'Powell/Mcfarlane', P. & C.R. 1979/38, 452 en High Court 12 mei 2006, 'British Waterways Board/Toor', EWHC 2006, 1256

³³⁹ Court of Appeal 31 juli 1987, 'BP Properties Ltd/Buckler', P. & C.R. 1988, 337.

³⁴⁰ Court of Appeal 31 juli 1987, 'BP Properties Ltd/Buckler', P. & C.R. 1988, 337 en High Court 18 juni 1990, 'Colchester BC v Smith', P. & C.R. 1991/62, 242.

³⁴¹ Art. 15, (6) en Sch. 1, §8, (4) Limitation Act 1980 c. 58.

door een handeling of non-verbale communicatie, die een redelijk persoon zou waarderen als toestemming.³⁴²

Verder mag het bezit niet verborgen zijn voor de eigenaar door bijvoorbeeld fraude of misleiding.³⁴³ Het behouden van een laag profiel als kraker wordt niet beschouwd als verborgen bezit.³⁴⁴ Anders gesteld moet het bezit door de kraker voldoende 'open' zijn, in de zin dat wanneer de eigenaar op de grond aanwezig is, hij zou begrijpen dat de kraker hem onteigende.³⁴⁵ Het is niet noodzakelijk dat de eigenaar op de hoogte is van het feit dat iemand anders zijn land of woning bezet.³⁴⁶ Maar dit is beperkt tot uitzonderlijke gevallen, omdat de eigenaar doorgaans op de hoogte is door het feit dat de kraker de intentie moet bewijzen om te bezitten.³⁴⁷ Dit is het tweede vereiste element, de intentie van de krakers om te bezitten. Dit omvat de intentie om in eigen naam en voor eigen rekening de wereld in het algemeen uit te sluiten, inclusief de eigenaar met de papieren titel als hij zelf niet de bezitter is, voor zover redelijkerwijs uitvoerbaar is en voor zover de wet hem toestaat.³⁴⁸ Dit kan worden aangetoond door bijvoorbeeld het plaatsen van een omheining en het plaatsen van een slot aan de ingang.³⁴⁹ Het openlijk bezit geeft de eigenaar de mogelijkheid om zijn eigendomsrecht te verdedigen. Dit verdedigen veronderstelt een daadwerkelijke handeling. Wat erop wijst dat eigendomsrechten actie en waakzaamheid vereisen, want bij het nalaten van een verdediging kan het verlies van eigendom volgen via *adverse possession*. Dit impliceert de visie dat eigendom geen toestand is, maar een actief recht dat moet worden uitgeoefend.

§2 Einde of onderbreking van de periode van *adverse possession*

101. Vooraleer de kraker kan beroepen op *adverse possession* moet de kraker een bepaalde termijn (tien of twaalf jaar) bezit hebben zonder onderbreking of beëindiging.³⁵⁰ Bij beëindiging of onderbreking faalt de vordering van *adverse possession*. Op te merken is dat er altijd een nieuwe termijn kan beginnen lopen na het moment van onderbreking of beëindiging. Naast de mogelijkheid dat de kraker het bezit zelf beëindigt, kan de werkelijke eigenaar de kraker onteigenen door uitzetting of door het terugnemen van de betwiste grond of de betwiste woning. Voor het terugnemen van de grond of de woning door de eigenaar zijn volgende handelingen niet aanvaard als beëindiging: voorbereidende handelingen (zoals het kappen van bomen), mondelinge of schriftelijke eisen en gelijktijdig bezit.³⁵¹ De werkelijke eigenaar kan ook succesvol een bezitsbevel vorderen bij de rechtbank waardoor de tijd stopt.³⁵² Al deze mogelijkheden veronderstellen van de eigenaar om tijdig actie te ondernemen zodat *adverse possession* wordt verhinderd ter waarborging van het eigendomsrecht.

³⁴² Court of Appeal 20 december 2011, 'Chambers/Havering LBC', *P. & C.R.* 2012/1, DG15 en Court of Appeal 20 januari 2005, 'Colin Dawson Windows Ltd/Howard', *P. & C.R.* 2005/2, 19.

³⁴³ BEVAN C., *Land Law*, Oxford University Press, 2020, 141.

³⁴⁴ High Court 26 juni 2003, 'Purbrick/Hackney LBC', *P. & C.R.* 2004/1, 34.

³⁴⁵ High Court 14 maart 2007, 'Roberts/Swangrove Estates Ltd', *P. & C.R.* 2007/2, (326) 327.

³⁴⁶ BEVAN C., *Land Law*, Oxford University Press, 2020, 141.

³⁴⁷ BEVAN C., *Land Law*, Oxford University Press, 2020, 141.

³⁴⁸ House of Lords 4 juli 2002, 'J A PYE (Oxford) Ltd and another/Graham and another', *AC* 2003, 419, nr. 43 en High Court 28 maart 1977, 'Powell/Mcfarlane', *P. & C.R.* 1979/38, 452.

³⁴⁹ High Court 28 maart 1977, 'Powell/Mcfarlane', *P. & C.R.* 1979/38, (452) 478.

³⁵⁰ BEVAN C., *Land Law*, Oxford University Press, 2020, 146.

³⁵¹ Court of Appeal 15 november 2011, 'Zarb/Parry', *P. & C.R.* 2012/1, 10; Court of Appeal 18 april 2008, 'Strachey/Ramage', *P. & C.R.* 2008/2, 8 en High Court 16 februari 1968, 'Bligh/Martin', *P. & C.R.* 1968/19, 442.

³⁵² BEVAN C., *Land Law*, Oxford University Press, 2020, 147.

102. Er kunnen ook opeenvolgende krakers zijn. De vraag rijst of de periode van *adverse possession* doorloopt of herstart vanaf nul. De eerste situatie doet zich voor als de kraker de grond of woning in kwestie verkoopt. Dit is mogelijk, omdat de kraker tijdens de periode van *adverse possession* een titel heeft op basis van eigen bezit, die titel is geldig tegen iedereen, met uitzondering van de echte eigenaar.³⁵³ In dat geval verkrijgt de koper het recht op eigendom dat net zo goed is als dat van de kraker. De periode van *adverse possession* wordt toegevoegd aan de periode van de koper. Tweede situatie is wanneer een kraker wordt onteigend door een andere kraker. Wederom worden beide perioden opgeteld.³⁵⁴ Deze optelling van beide perioden verhoogt de kans dat *adverse possession* plaatsvindt. Wat een versterking van de rechtspositie van de kraker tot gevolg heeft ten aanzien van de eigenaar die langdurig blijft stilzitten ('slapen op zijn rechten'). Maar benadrukt dat ook voor krakers het niet slapen op zijn rechten, zoals bij de eigenaar, geldt. Evenwel worden de perioden niet bij elkaar opgeteld als de kraker bezit opgeeft voor de vereiste termijn van *adverse possession* is voldaan en er pas bezetting gebeurt door een nieuwe kraker na een tijd.³⁵⁵ Aangezien tijdens de periode tussen de eerste en tweede kraker de eigenaar wettelijk bezit heeft, waardoor optelling van de perioden van de krakers uitgesloten is.

Wanneer het derde regime (zie fase twee) van toepassing is, kan de optelling van de *adverse possession* perioden gebeuren door een rechtsopvolger, die de periode van zijn voorganger meetelt.³⁵⁶ Ook kan een persoon zijn eigen perioden optellen, zelfs wanneer iemand anders tussentijds bezit had, zolang alle perioden ononderbroken aansluiten op elkaar.³⁵⁷ De beperktere mogelijkheid tot optelling geeft weer dat de rechtspositie van de kraker in het derde regime zwakker is.

§3 Fase 2: effect van *adverse possession*

103. *Adverse possession* heeft pas effect nadat een bepaalde termijn is doorlopen. De wijze waarop *adverse possession* kan worden verkregen, verschilt naargelang het toepasselijk regime. Voor een niet-geregistreerde grond of woning moet de kraker voor *adverse possession* twaalf jaar bezit aantonen.³⁵⁸ Tijdens die twaalf jaar heeft de kraker op grond van bezit een titel tegen de wereld, behalve de werkelijke eigenaar.³⁵⁹ De titel van de echte eigenaar gaat na twaalf jaar teniet en de kraker verkrijgt een eigendomstitel, die uitvoerbaar is tegen de hele wereld.³⁶⁰

Het tweede regime stelt dat wanneer de titel van de eigenaar is geregistreerd er twaalf jaar *adverse possession* voltooid moet zijn voor 13 oktober 2003 om als kraker het recht te hebben om te worden geregistreerd als de nieuwe eigenaar.³⁶¹

³⁵³ BRIDGE S., DIXON M. en HARPUM C., *The Law of Real Property*, Sweet & Maxwell, 2012, 1470.

³⁵⁴ BRIDGE S., DIXON M. en HARPUM C., *The Law of Real Property*, Sweet & Maxwell, 2012, 1470.

³⁵⁵ BRIDGE S., DIXON M. en HARPUM C., *The Law of Real Property*, Sweet & Maxwell, 2012, 1470.

³⁵⁶ Art. 11, (2) (a) Schedule 6 to the Land Registration Act 2002 c. 9.

³⁵⁷ Art. 11, (2) (b) Schedule 6 to the Land Registration Act 2002 c. 9.

³⁵⁸ Art. 15, (1) en 17 Limitation Act 1980 c. 58.

³⁵⁹ BRIDGE S., DIXON M. en HARPUM C., *The Law of Real Property*, Sweet & Maxwell, 2012, 1494.

³⁶⁰ Art. 17, (1) Limitation Act 1980 c. 58.

³⁶¹ Art. 18 Schedule 12 to the Land Registration Act 2002 c. 9.

Het derde regime is van toepassing wanneer de kraker na 13 oktober 2003 tien jaar *adverse possession* van een geregistreerde grond of woning voltooid.³⁶² Doordat dit regime is ingevoerd door de *Land Registration Act 2002* c.9, die tot doel heeft het gelaagd eigendomsrechtssysteem transparant te maken door eigendomsregistratie centraal te stellen als bewijs voor een eigendomstitel, verkrijgt de kraker niet automatisch het recht om als eigenaar te worden geregistreerd zoals in de twee voorgaande regimes.³⁶³

De kraker moet eerst een aanvraag indienen waardoor verschillende personen op de hoogte worden gesteld, zoals de eigenaar.³⁶⁴ Deze partijen kunnen binnen 65 werkdagen bezwaar maken of eisen dat de kraker voldoet aan een van de drie uitzonderlijke situaties uit Artikel 5 *Schedule 6 to the Land Registration Act 2002* c. 9 en voorkomen dat de kraker kan worden geregistreerd.³⁶⁵ Bij gebrek aan reactie of bij het nalaten van een verweer heeft de kraker het recht om te worden geregistreerd als de nieuwe eigenaar.³⁶⁶ De voormalige eigenaar kan tegen die registratie een verzoek tot rectificatie van het register indienen. Dit kan worden aangetoond in het geval dat de kraker foutief is geregistreerd omdat bijgevolg niet voldaan is aan de tienjarige *adverse possession* termijn.³⁶⁷

Bij weigering tot registratie van de kraker moet de geregistreerde eigenaar binnen twee jaar na de beslissing tot afwijzing van de kraker de kraker ontruimen.³⁶⁸ Wanneer de kraker in *adverse possession* blijft, kan de kraker opnieuw een aanvraag indienen waartegen geen bezwaar door de geregistreerde eigenaar mogelijk is.³⁶⁹ Aldus koppelt het rechtssysteem het eigendomsrecht aan actief beheer en sanctioneert langdurige passiviteit van de eigenaar met verlies van de eigendomstitel. Hierdoor erkent de wet, zelfs in het systeem met registratie als uitgangspunt voor het bewijzen van eigendom, bezit van een kraker als legitiem wanneer de eigenaar zijn eigendomsrecht niet actief verdedigt. Niettemin is de rechtspositie van de kraker het zwakst in dit derde regime. Doordat de kraker een aanvraag moet indienen waarbij de eigenaar de mogelijkheid heeft tot bezwaar te maken, verkleint aanzienlijk de kans dat de kraker de eigendomstitel verkrijgt.

§4 Effect van *adverse possession* bij *leasehold*

104. In voorkomend geval kan er ook *adverse possession* zijn bij *leasehold*. *Leasehold* in deze context is vergelijkbaar met de zakelijke rechten, huur en erfpacht, in België. Grotendeels gelden dezelfde principes van fase één. Bij een niet-geregistreerde titel kan de kraker succesvol beroepen op *adverse possession* tegen de huurder na twaalf jaar bezit. De kraker wordt geen partij van de huurovereenkomst waardoor hij of zij niet gedagvaard of aangesproken kan worden op basis van die huurovereenkomst.³⁷⁰ Zolang de huurovereenkomst loopt, blijft de huurder contractueel

³⁶² Art. 1, (1) *Schedule 6 to the Land Registration Act 2002* c. 9.

³⁶³ LORD CHANCELLOR'S DEPARTMENT, Explanatory Notes on the *Land Registration Act 2002* c. 9, 26 februari 2002, 2-3, <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2002/9/notes>.

³⁶⁴ Art. 2, (1) *Schedule 6 to the Land Registration Act 2002* c. 9.

³⁶⁵ Art. 73, (1) *Land Registration Act 2002* c. 9; Art. 3 *Schedule 6 to the Land Registration Act 2002* c. 9; Art. 5, (1-5) *Schedule 6 to the Land Registration Act 2002* c. 9 en rule art. 189 the *Land Registration Rules 2003*, no. 1417.

³⁶⁶ Art. 4 *Schedule 6 to the Land Registration Act 2002* c. 9

³⁶⁷ Court of Appeal 22 februari 2011, 'Baxter/Mannion', *W.L.R.* 2011/1, 1594.

³⁶⁸ Art. 6, (1-2) *Schedule 6 to the Land Registration Act 2002* c. 9.

³⁶⁹ Artt. 97 en 98, (4) *Land Registration Act 2002* c. 9 en Artt. 6, (1) en 7 *Schedule 6 to the Land Registration Act 2002* c. 9.

³⁷⁰ BRIDGE S., DIXON M. en HARPUM C., *The Law of Real Property*, Sweet & Maxwell, 2012, 957.

aansprakelijk ook al bezet de kraker de woning (*privity of contract*).³⁷¹ Het is de huurder die een bezitsvordering moet instellen tegen de kraker om *adverse possession* te voorkomen. Omdat tijdens de huurovereenkomst de huurder het recht op bezit heeft.³⁷² De verhuurder kan pas na het einde van de huurovereenkomst het bezit ten aanzien van de kraker vorderen.³⁷³

De situatie is anders bij een geregistreerde titel, de rechten van de huurder worden niet na tien jaar door *adverse possession* geblokkeerd.³⁷⁴ In dat geval moet de kraker eerst een aanvraag indienen, die waarschijnlijk niet slaagt, om geregistreerd te worden.³⁷⁵ Indien dit toch lukt wordt de kraker de rechtsopvolger van de voormalige huurder, wat betekent dat de verplichtingen uit de huurovereenkomst gelden ten aanzien van de kraker.³⁷⁶

105. Dit Engelse systeem omtrent *leasehold* toont dat eigendom geen ondeelbaar concept is, maar eerder een bundeling van rechten, die los van elkaar kunnen worden toegekend. Zo heeft de huurder bij *leasehold* recht op gebruik en uitsluiting, wat een afzonderlijke laag vormt binnen de bredere bundel van rechten die het eigendomsrecht omvat. Zoals blijkt uit het feit dat de huurder tijdens de verhuurperiode de kraker kan ontruimen en niet de eigenaar. Specifiek voor krakers erkent de wet met *adverse possession* bij *leasehold* dat de kraker juridisch aanspraak kan maken op een laag binnen de eigendomsbundel via feitelijk bezit. Deze juridische benadering vormt een aanzet tot overweging of krakers in tijden van woonnood en leegstand tijdelijk een gebruikslaag kunnen toegewezen krijgen, zonder daarmee het eigendomsrecht van de eigenaar te ondermijnen.

§5 Mensenrechten en *adverse possession*

106. De zaak *J.A. Pye (Oxford) Ltd/UK* van de Grote Kamer van het EHRM en latere zaak *Ofulue* door de *Court of Appeal* in Engeland bevestigen dat *adverse possession* geen schending vormt van Art. 1 EAP bij het EVRM.³⁷⁷ De diepere bespreking van *adverse possession* in kader van mensenrechten en de betekenis ervan voor België volgt in het deel mensenrechten.

§6 *Adverse possession* en het kraakverbod op residentiële gebouwen

107. Gezien *adverse possession* door een kraker betekent dat andermans eigendom bezet wordt zonder toestemming, maakt dat de kraker ook voldoet aan de voorwaarden van het strafrechtelijk kraakverbod op residentiële gebouwen. In de zaak *Best/Chief Land Registrar* verduidelijkte het *Court of Appeal* dat de invoering van het misdrijf kraken van residentiële gebouwen niet het registratieverzoek als eigenaar op grond van *adverse possession* verhindert.³⁷⁸

³⁷¹ BRIDGE S., DIXON M. en HARPUM C., *The Law of Real Property*, Sweet & Maxwell, 2012, 1491.

³⁷² GEORGE M. en LAYARD A., *Modern Land Law*, Oxford University Press, 2022, 216-218.

³⁷³ GEORGE M. en LAYARD A., *Modern Land Law*, Oxford University Press, 2022, 216-218.

³⁷⁴ Art. 96, (1) Land Registration Act 2002 c. 9.

³⁷⁵ BRIDGE S., DIXON M. en HARPUM C., *The Law of Real Property*, Sweet & Maxwell, 2012, 957.

³⁷⁶ Art. 9, (2) Schedule 6 to the Land Registration Act 2002 c. 9. en BRIDGE S., DIXON M. en HARPUM C., *The Law of Real Property*, Sweet & Maxwell, 2012, 957.

³⁷⁷ Court of Appeal 29 januari 2008, 'Ofulue and another/Bossert', *EWCA Civ* 2008, 7, *contra* High Court 23 maart 2005, 'Beaulane Properties Ltd/Palmer', *EWHC* 2005, 817.

³⁷⁸ Court of Appeal 21 januari 2015, 'Best/Chief Land Registrar', *P. & C.R.* 2015/2, 1.

Hiermee benadrukt het Engelse rechtssysteem de genuanceerde benadering van eigendom. Het eigendomsrecht van een residentieel gebouw verdient (strafrechtelijke) bescherming ten aanzien van krakers maar enkel in zoverre dat de eigenaar zijn rechten en verplichtingen naleeft. Bij het niet actief handelen en verdedigen door de eigenaar van zijn eigendomsrechten erkent het mechanisme van *adverse possession* het langdurig feitelijk bezit als verkrijging van eigendom. Zoals rechter, Sales LJ, vooropstelt sluit het bestaan van het strafrechtelijk kraakverbod op residentiële gebouwen de mogelijk tot *adverse possession* niet uit, omdat *adverse possession* een zorgvuldige afweging inhoudt met betrekking tot de bescherming van de geregistreerde eigenaren tegen het verliezen van hun titel op een land of gebouw en het publieke belang omtrent het verzekeren van zinvol gebruik en verhandelbaarheid van land.³⁷⁹

2.3. Kritische analyse

108. Vooreerst kan kritisch in vraag worden gesteld of daadwerkelijk alle voorwaarden, meer specifiek de vrijwillige daad, van *trespass to land* voldaan zijn voor alle drie categorieën (daklozen, kwetsbare krakers en activistische krakers). Zo beschouwt de rechtspraak het binnendringen in andermans eigendom omwille van bedreiging als een vrijwillige daad.³⁸⁰ Daarentegen wanneer een persoon wordt geduwd op andermans eigendom is er geen vrijwillige daad en bijgevolg niet schuldig aan *trespass to land*.³⁸¹ In die optiek kan de vraag worden gesteld of de daad van de dakloze en de kwetsbare kraker niet beter aansluit bij een onvrijwillige daad. Weliswaar worden daklozen en kwetsbare krakers niet fysiek geduwd op andermans eigendom, toch worden deze krakers gedwongen tot handelen onder blijvende druk van omstandigheden (woonnood en falend woonbeleid), die buiten hun controle liggen en verder reiken dan een bedreiging. In tegenstelling tot activistische krakers waar kraken niet voortvloeit uit een continue dreiging ten aanzien van hun leven, tenzij er een overlapping is van categorieën.

109. Verder wordt vastgesteld dat het recht om uit te sluiten een kernelement vormt van het eigendomsrecht, zoals in België.³⁸² Zoals blijkt uit de snelle en uitgebreide rechtsmiddelen op basis van *trespass* waarover de eigenaar beschikt. Die civiele rechtsmiddelen worden vrijwel automatisch toegepast. Hieruit blijkt dat het eigendomsrecht en de belangen van de eigenaar zwaarder doorwegen dan de belangen van de kraker. Zoals de rechtspraak stelt in *Southwark London Borough Council v Williams* in 1971 kan het verweer noodzakelijkheid, zelfs in kader van woonnood, leegstand en een falend woonbeleid, geen rechtvaardiging bieden tegen de civiele uithuiszetting van daklozen.³⁸³ Dit baseert rechter Denning M.R. op grond dat het toelaten van kraken de rechtsorde zou ondermijnen.³⁸⁴ Tot slot betoogde Denning M.R. dat het oplossen van dakloosheid niet de taak is van rechtbanken, maar die van de wetgever en de politiek.³⁸⁵

³⁷⁹ Court of Appeal 21 januari 2015, 'Best/Chief Land Registrar', *P. & C.R.* 2015/2, 1.

³⁸⁰ HORSEY K. en RACKLEY E., *Tort Law*, Oxford University Press, 2023, 572, verwijzend naar *Gilbert v Stone* (1647).

³⁸¹ HORSEY K. en RACKLEY E., *Tort Law*, Oxford University Press, 2023, 572, verwijzend naar *Smith v Stone* (1647).

³⁸² GEORGE M. en LAYARD A., *Modern Land Law*, Oxford University Press, 2022, 3.

³⁸³ Court of Appeal 16 december 1970, 'Southwark LBC/Williams', *Ch.* 1971, 734.

³⁸⁴ Court of Appeal 16 december 1970, 'Southwark LBC/Williams', *Ch.* 1971, (734) 744.

³⁸⁵ Court of Appeal 16 december 1970, 'Southwark LBC/Williams', *Ch.* 1971, (734) 744.

Maar 52 jaar later in 2023 stellen Horsey en Rackley vast dat er nog steeds mensen worden geconfronteerd met dakloosheid, in de hand gewerkt door een structureel tekort aan huisvesting en een groot aantal leegstaande panden.³⁸⁶ Wat erop wijst dat de nodige wettelijke initiatieven niet worden ondernomen. Deze zaak dwingt tot denken over de fundamentele vraag: hoe kan het recht een oplossing bieden voor dakloosheid ten gevolge van structurele woonnood?

110. Dit brengt het correctiemechanisme van *adverse possession* in beeld. *Adverse possession* geeft weer hoe een rechtssysteem met de spanningen tussen formele eigendomstitels en feitelijk gebruik van eigendom omgaat. In België bestaat *adverse possession* niet en wordt eigendom meer beschouwd als een onvervreemdbaar recht. Terwijl het Engelse rechtssysteem eigendom meer beschouwt als voorwaardelijk door de verkrijging via verjaring. Het uitgangspunt voor Engeland is dat een eigenaar zijn verantwoordelijkheid actief moet opnemen. Bij nalatigheid hiervan door de eigenaar kan hij zijn eigendomsrecht verliezen. Deze eigendomsopvatting in Engeland vloeit voort uit dat wettechnisch al het land toebehoort aan de Kroon.³⁸⁷ Elk stuk land is verleend bij gratie van de Kroon waardoor het eigendomsrecht niet wordt beschouwd als een individueel absoluut recht.³⁸⁸

De opvatting van een voorwaardelijk eigendomsrecht in Engeland wordt getemperd door invoering van de *Land Registration Act* 2002, waarbij de voorwaarden voor *adverse possession* zijn verstrengd. Dit ligt in lijn met de visie van Bogusz, die stelt dat *adverse possession* een achterhaald concept is.³⁸⁹ De rechtvaardiging van *adverse possession* op grond van het tegengaan van verwaarlozing van land en de maatschappelijke behoefte van meer verdeling van grondbezit zijn niet meer overtuigend.³⁹⁰ Bogusz onderbouwt dit op basis van dat eigendom niet langer in handen is van één kleine elitegroep, die niet de middelen hadden voor het bewaren van kwaliteit en waarde van eigendom.³⁹¹ In de huidige samenleving is eigendom breed verspreid onder de samenleving. Bovendien wijst Bogusz op de economische waarde van eigendom in de huidige commerciële vastgoedmarkt, waarbij zekerheid over eigenaarschap cruciaal is voor economische transacties.³⁹² Die zekerheid wordt gegarandeerd door registratie als bewijs van de eigendomstitel in tegenstelling tot *adverse possession* die onzekerheid van de eigendomstitel mogelijk maakt.

Naar mijns inziens gaat de visie van Bogusz voorbij aan de huidige realiteit van de toenemende woonnood en leegstand. Zo beschrijven de auteurs Cooke en Dixon de verstrenging van de voorwaarden van *adverse possession* als '*squatter-proof*' en '*emasculatation of adverse possession*'.³⁹³ Dixon en Cooke wijzen op de sociale en economische rechtvaardigingen voor *adverse possession*,

³⁸⁶ HORSEY K. en RACKLEY E., *Tort Law*, Oxford University Press, 2023, 576.

³⁸⁷ SAYLES V., *Land Law Concentrate: Law Revision and Study Guide*, Oxford University Press, 2022, 2.

³⁸⁸ SAYLES V., *Land Law Concentrate: Law Revision and Study Guide*, Oxford University Press, 2022, 2.

³⁸⁹ BOGUSZ B., 'Bringing Land Registration into the Twenty-First Century – The Land Registration Act 2002', *MLR* 2002/65, (556) 563.

³⁹⁰ BOGUSZ B., 'Bringing Land Registration into the Twenty-First Century – The Land Registration Act 2002', *MLR* 2002/65, (556) 563.

³⁹¹ BOGUSZ B., 'Bringing Land Registration into the Twenty-First Century – The Land Registration Act 2002', *MLR* 2002/65, (556) 563.

³⁹² BOGUSZ B., 'Bringing Land Registration into the Twenty-First Century – The Land Registration Act 2002', *MLR* 2002/65, (556) 563.

³⁹³ COOKE E., *The new law of land registration*, Hart Publishing, 2003, 139 en DIXON M., 'The reform of property law and the Land Registration Act 2002: a risk assessment', *Conv.* 2003, (136) 150.

met name het aanmoedigen van productief gebruik van land.³⁹⁴ Cooke waarschuwt voor het risico dat er veel eigendom op een moment onbruikbaar wordt door het niet toepassen van *adverse possession*.³⁹⁵ Daarnaast kan er een discrepantie ontstaan tussen de geregistreerde eigenaar en de feitelijke bezitter die kan leiden tot problematische situaties.³⁹⁶ Immers stellen Cobb en Fox dat krakers met oog op langdurige bewoning niet zullen beroepen op *adverse possession* in geval dat het derde regime van toepassing is wegens de grote kans dat de titelvordering mislukt.³⁹⁷ Deze krakers zullen buiten het systeem willen blijven zodoende dat de bewoning kan voortgezet worden zonder de (passieve) eigenaar op de hoogte te stellen.³⁹⁸ Dit heeft, naar mijns inziens, tot gevolg dat de juridische positie van de kraker onzeker blijft en het bestaan van kraken van vergeten panden onzichtbaar blijft voor het rechtssysteem en de samenleving. Waardoor er geen structurele oplossingen zullen volgen.

3. Kraken en strafrecht

111. Nu wordt kraken in het kader van het strafrecht toegelicht. De evolutie bespreekt hoe de verharding van strafrechtelijke regulering tot stand is gekomen. Vervolgens wordt kraken gedefinieerd en de vereiste bestanddelen uiteengezet. Tot slot wordt onderzocht of er mogelijkheden zijn tot kraken in context van het strafrecht om vervolgens het residentieel kraakverbod kritisch te analyseren.

3.1. Evolutie

112. De eerste strafrechtelijke wetgeving omtrent kraken gebeurde in 1381 via de *Forcible Entry Act*, die het gewelddadige bezit van andermans eigendom strafbaar stelde ter bescherming van de openbare orde en met als doel de suprematie van de Kroon ten aanzien van de leenheren te handhaven.³⁹⁹

Maar de eerste georganiseerde stedelijke kraakbeweging is in Engeland, zoals in Nederland, ontstaan na de Tweede Wereldoorlog.⁴⁰⁰ Door de Tweede Wereldoorlog zijn er veel huizen beschadigd en nauwelijks huizen bijgebouwd.⁴⁰¹ Dit in samenhang met een groei van de bevolking en de demobilisatie van 3,5 miljoen ex-militairen zorgde voor een woningcrisis.⁴⁰² Deze naoorlogse kraakbeweging werd door de media begripvol ontvangen.⁴⁰³ Maar een nieuwe woningcrisis eind jaren 1960, begin jaren 1970 zorgde voor een nieuwe generatie krakers.⁴⁰⁴ De media beschreef deze generatie krakers als een gevaar voor het bestaan van de samenleving.⁴⁰⁵ De groeiende onrust gaf

³⁹⁴ COOKE E., *Land Law*, Oxford University Press, 2020, 261-262 en DIXON M., 'The reform of property law and the Land Registration Act 2002: a risk assessment', *Conv.* 2003, (136) 150.

³⁹⁵ COOKE E., *Land Law*, Oxford University Press, 2020, 261-262.

³⁹⁶ COOKE E., *Land Law*, Oxford University Press, 2020, 262.

³⁹⁷ COBB N. en FOX L., 'Living outside the system? The (im)morality of urban squatting after the Land Registration Act 2002', *Legal Studies* 2007/27, (236) 259.

³⁹⁸ COBB N. en FOX L., 'Living outside the system? The (im)morality of urban squatting after the Land Registration Act 2002', *Legal Studies* 2007/27, (236) 260.

³⁹⁹ THE LAW COMMISSION, Working Paper: Criminal Law: Offences of Entering and Remaining on Property, 28 juni 1974, No. 54, 4 en GREAT BRITAIN, *The Statutes: revised edition: vol. I*, Eyre and Spottiswoode, 1870, 227.

⁴⁰⁰ COBB N., 'Property's outlaws: squatting, land use and criminal trespass', *Crim. L.R.* 2012/2, (114) 115.

⁴⁰¹ BURNHAM P., 'The squatters of 1946', *Libcom* 2015, (1) 2.

⁴⁰² BURNHAM P., 'The squatters of 1946', *Libcom* 2015, (1) 2.

⁴⁰³ COBB N., 'Property's outlaws: squatting, land use and criminal trespass', *Crim. L.R.* 2012/2, (114) 115.

⁴⁰⁴ COBB N., 'Property's outlaws: squatting, land use and criminal trespass', *Crim. L.R.* 2012/2, (114) 115.

⁴⁰⁵ COBB N., 'Property's outlaws: squatting, land use and criminal trespass', *Crim. L.R.* 2012/2, (114) 115.

aanleiding tot de beslissing van *the House of Lords* in *Kamara/DPP* in 1973, waarbij “samenzwering inzake *trespass*” als nieuw delict werd erkend.⁴⁰⁶

Tegen het begin van de jaren 1980 nam de krakersbeweging af.⁴⁰⁷ Dit was het gevolg van beter beheer van leegstand, het huisvestigen van krakers in sociale woningen en de toenemende publieke afkeer tegen krakers.⁴⁰⁸ Tegelijkertijd kwam kraken op de politieke agenda als een gevaar waartegen eigenaren beschermd moeten worden.⁴⁰⁹ Dit laatste in combinatie met de onduidelijke invulling van “samenzwering inzake *trespass*” in de rechtspraak en het argument dat in uitzonderlijk urgente situaties de civiele rechtsmiddelen met enkele dagen vertraging als ontoereikend worden beschouwd voor de eigenaren heeft geleid tot invoering van Artikel 7 van de *Criminal Law Act 1977*.⁴¹⁰

113. Ondanks het bestaan van deze strafrechtelijke mogelijkheid keerde na tientallen jaren in 2010 het tij. De strafrechtelijke regulering van kraken verscheen terug op de politieke agenda.⁴¹¹ De aanleiding was een reeks negatieve mediaberichten omtrent kraken en de vooropgestelde beleidsvoorstellen van de Conservatieve partij (*Tories*), die in 2010 de grootste partij werd.⁴¹² Er volgde een consultatiedocument, *Options for dealing with squatting*, in 2011 met als doel de omvang van kraken in kaart te brengen en de regelgeving omtrent kraken te evalueren.⁴¹³ De aanleiding van de consultering werd als volgt samengevat: “*De regering maakt zich zorgen over het leed en de ellende die krakers kunnen veroorzaken. Wetsgetrouwe eigenaren of bewoners die hard werken voor hun kost kunnen duizenden ponden uitgeven om krakers uit huis te zetten, schade te herstellen en het achtergelaten afval op te ruimen* (eigen vertaling)”.⁴¹⁴ In dit raadplegingsdocument stelde de Britse regering onder meer een nieuw misdrijf voor, het betreden en bezetten van residentiële en commerciële panden van andermans eigendom zonder toestemming.⁴¹⁵ De verantwoording van de Britse regering was dat een totaalverbod op kraken een duidelijke signaal geeft dat kraken niet kan binnen het geldend rechtssysteem en binnen de normen en waarden van de samenleving.⁴¹⁶

⁴⁰⁶ House of Lords 4 juli 1973, ‘Kamara/DPP’, A.C. 104 en GILLESPIE A. en WEARE S., *The English Legal System*, Oxford University Press, 2023, 210 en 218: *The House of Lords* is in 2009 omgevormd tot *the Supreme Court*. Dit is de hoogste beroepsinstantie voor civiele en strafzaken in Engeland.

⁴⁰⁷ NOWICKI M., *Bringing Home the Housing Crisis*, Bristol University Press, 2023, 81.

⁴⁰⁸ NOWICKI M., *Bringing Home the Housing Crisis*, Bristol University Press, 2023, 81-82.

⁴⁰⁹ NOWICKI M., *Bringing Home the Housing Crisis*, Bristol University Press, 2023, 82.

⁴¹⁰ THE LAW COMMISSION, Working Paper: Criminal Law: Offences of Entering and Remaining on Property, 28 juni 1974, No. 54, 12 en 25.

⁴¹¹ COBB N., ‘Property’s outlaws: squatting, land use and criminal trespass’, *Crim. L.R.* 2012/2, (114) 118.

⁴¹² COBB N., ‘Property’s outlaws: squatting, land use and criminal trespass’, *Crim. L.R.* 2012/2, (114) 118.

⁴¹³ MINISTRY OF JUSTICE, Consultation Paper: Options for dealing with squatting, 13 juli 2011, CP12/2011, <https://en.squat.net/wp-content/uploads/en/2011/09/moj-options-dealing-with-squatting.pdf>.

⁴¹⁴ MINISTRY OF JUSTICE, Consultation Paper: Options for dealing with squatting, 13 juli 2011, CP12/2011, 3: “*The Government has become increasingly concerned about the distress and misery that squatters can cause. Law-abiding property owners or occupiers who work hard for a living can spend thousands of pounds evicting squatters from their properties, repairing damage and clearing up the debris they have left behind*”, <https://en.squat.net/wp-content/uploads/en/2011/09/moj-options-dealing-with-squatting.pdf>.

⁴¹⁵ MINISTRY OF JUSTICE, Consultation Paper: Options for dealing with squatting, 13 juli 2011, CP12/2011, 9, <https://en.squat.net/wp-content/uploads/en/2011/09/moj-options-dealing-with-squatting.pdf>.

⁴¹⁶ MINISTRY OF JUSTICE, Consultation Paper: Options for dealing with squatting, 13 juli 2011, CP12/2011, 9, <https://en.squat.net/wp-content/uploads/en/2011/09/moj-options-dealing-with-squatting.pdf>.

Op deze raadpleging zijn 2.217 reacties geweest.⁴¹⁷ Ongeveer 90 procent van de reacties was tegen de voorstellen inzake een strenger strafrechtelijk beleid van kraken.⁴¹⁸ Velen van deze reacties steunden een campagne georganiseerd door *Squatters Action for Secure Homes*.⁴¹⁹ Daklozenorganisaties, adviesdiensten voor krakers en advocatenverenigingen reageerden dat kraken meestal de enige manier is om onderdak te vinden en dat een strafbaarstelling geen effectieve oplossing vormt.⁴²⁰ Omdat kraken een symptoom is van de huisvestingscrisis.⁴²¹

De Britse *Magistrates' Association*, een vrijwillige vereniging van magistraten, stelde dat het invoeren van nieuwe regelgeving niet wenselijk is zonder een analyse van redenen waarom de huidige regelgeving niet effectief is.⁴²² Tegelijkertijd uitten de leden van de *Magistrates' Association* steun voor een coherente set van wetsbepalingen tegen kraken, waarbij de voorkeur uitgaat naar een strafbepaling op kraken wanneer de kraker weigert te vertrekken na verzoek van de rechthebbende.⁴²³ Op die manier worden onbedoelde gevolgen voorkomen, zoals de vervolging van scouts of wandelaars. Hiermee positioneert de *Magistrates' Association* zich ideologisch door het versterken van eigendomsrechten boven de woonnood van krakers. Die vooringenomenheid, met de nuance dat de *Magistrates' Association* slechts een deel van de rechterlijke macht vormt, suggereert dat de betreffende magistraten eerder oordelen in het belang van het eigendomsrecht ten nadele van de belangen van de kraker.

Daarentegen namen de wetshandhavers (zoals de politie en gerechtsdeurwaarders), de vereniging voor geschillen van onroerend goed, de eigenaren van residentieel en niet-residentieel vastgoed overwegend een ondersteunende houding aan voor een strenger strafrechtelijk kader op kraken.⁴²⁴ Dit standpunt van deze belanghebbenden sluit het erkennen van een mensenrecht op kraken uit. Evenwel waarschuwden de wetshandhavers voor een tekort aan middelen en dat nieuwe strafbepalingen gevolgen hebben voor de relaties binnen de gemeenschap, voor de lokale politiedoelstellingen en kosten.⁴²⁵ Verder wijzen de wetshandhavers dat een intensieve

⁴¹⁷ MINISTRY OF JUSTICE, Options for dealing with squatting: Response to consultation, 26 oktober 2011, CP12/2011, 7, <https://consult.justice.gov.uk/digital-communications/dealing-with-squatters/results/options-dealing-squatting-response.pdf>.

⁴¹⁸ MINISTRY OF JUSTICE, Options for dealing with squatting: Response to consultation, 26 oktober 2011, CP12/2011, 7, <https://consult.justice.gov.uk/digital-communications/dealing-with-squatters/results/options-dealing-squatting-response.pdf>.

⁴¹⁹ MINISTRY OF JUSTICE, Options for dealing with squatting: Response to consultation, 26 oktober 2011, CP12/2011, 7, <https://consult.justice.gov.uk/digital-communications/dealing-with-squatters/results/options-dealing-squatting-response.pdf>.

⁴²⁰ MINISTRY OF JUSTICE, Options for dealing with squatting: Response to consultation, 26 oktober 2011, CP12/2011, 8 en 10, <https://consult.justice.gov.uk/digital-communications/dealing-with-squatters/results/options-dealing-squatting-response.pdf>.

⁴²¹ MINISTRY OF JUSTICE, Options for dealing with squatting: Response to consultation, 26 oktober 2011, CP12/2011, 8, <https://consult.justice.gov.uk/digital-communications/dealing-with-squatters/results/options-dealing-squatting-response.pdf>.

⁴²² MINISTRY OF JUSTICE, Options for dealing with squatting: Response to consultation, 26 oktober 2011, CP12/2011, 8, <https://consult.justice.gov.uk/digital-communications/dealing-with-squatters/results/options-dealing-squatting-response.pdf>.

⁴²³ MINISTRY OF JUSTICE, Options for dealing with squatting: Response to consultation, 26 oktober 2011, CP12/2011, 11, <https://consult.justice.gov.uk/digital-communications/dealing-with-squatters/results/options-dealing-squatting-response.pdf>.

⁴²⁴ MINISTRY OF JUSTICE, Options for dealing with squatting: Response to consultation, 26 oktober 2011, CP12/2011, 8 tot 10, <https://consult.justice.gov.uk/digital-communications/dealing-with-squatters/results/options-dealing-squatting-response.pdf>.

⁴²⁵ MINISTRY OF JUSTICE, Options for dealing with squatting: Response to consultation, 26 oktober 2011, CP12/2011, 10, <https://consult.justice.gov.uk/digital-communications/dealing-with-squatters/results/options-dealing-squatting-response.pdf>.

samenwerking tussen overheden en maatschappelijke organisaties in Londen noodzakelijk is om dergelijk strenger strafrechtelijk kader proportioneel te handhaven, aangezien dat veel van de krakers vreemdelingen zijn. Hierdoor erkennen de wetshandhavers de vreemdelingen als kwetsbare groep en de ernst van de gevolgen van een strenger strafrechtelijk kader voor deze kwetsbare groep.

Opmerkelijk is dat ongeveer 90% van de reacties negatief was tegenover verdere strafrechtelijke aansprakelijkheid van kraken en een kleine groep voorstander was, met name wetshandhavers, vastgoedeigenaren, vastgoedorganisaties en vereniging voor vastgoedgeschillen. Er geen sociaal wetenschappelijk onderzoek is gedaan naar de kraakproblematiek. Toch bevestigde de Britse regering onder leiding van de conservatieve premier David Cameron om juridische stappen te zetten op basis van een 'voortdurende bezorgdheid' over de impact van krakers.⁴²⁶ De beleidskeuze om de belangen van de kleine, kapitaalkrachtige groep zwaarder te laten wegen dan de meerderheidsopinie bevestigt dat het beleidsproces is gestuurd door een conservatief-ideologisch waardenkader. Waarin prioriteit wordt gegeven aan de belangen van kapitaalkrachtige actoren en het eigendomsrecht ten koste van de kwetsbare groepen zonder financiële middelen. Dit rijst de vraag naar wie wordt geluisterd bij het beleidsproces en in welke mate de stem van de samenleving effectief in rekening wordt genomen.

Deze context creëerde de basis om *last-minute* het kraakverbod op residentiële gebouwen toe te voegen als een wijziging aan de LASPOA.⁴²⁷ Maar het wetgevingsproces omtrent de LASPOA was al in een ver stadium. Hierdoor werd de commissiefase, die onderzoek voert naar de wetsbepaling, overgeslagen en werd pas bij de derde lezing in het Lagerhuis het kraakverbod besproken.⁴²⁸

114. Tijdens het wetgevingsproces werd het strafbaar stellen van kraken beperkt tot residentiële gebouwen omwille van twee overwegingen.⁴²⁹ Ten eerste voor het voorkomen van het breder debat omtrent kraken.⁴³⁰ Aangezien krakers vooral langdurig leegstaande, niet-residentiële gebouwen bezetten omdat de kans groter is tot langdurige huisvesting doordat de eigenaar (vaak) minder aanwezig is.⁴³¹ Om die reden zou de strafbaarstelling van niet-residentiële gebouwen onvermijdelijk een discussie aanwakkeren over de verhouding tussen eigendomsrechten en het gebruik van leegstaande niet-residentiële gebouwen voor maatschappelijke behoeften, zoals huisvesting voor daklozen. Wat impliceert dat er mogelijke argumenten zijn voor het kraken van langdurig,

⁴²⁶ MINISTRY OF JUSTICE, Options for dealing with squatting: Response to consultation, 26 oktober 2011, CP12/2011, 36, <https://consult.justice.gov.uk/digital-communications/dealing-with-squatters/results/options-dealing-squatting-response.pdf>.

⁴²⁷ DADUSC D. en DEE E., 'The criminalization of squatting: Discourses, moral panics and resistances in the Netherlands and England and Wales' in FOX O'MAHONY L, O'MAHONY D en HICKEY R, *Moral Rhetoric and the Criminalisation of Squatting. Vulnerable Demons?*, Routledge, 2014, (109) 115 en COBB N., 'Property's outlaws: squatting, land use and criminal trespass', *Crim. L.R.* 2012/2, (114) 117.

⁴²⁸ Legal Aid, Sentencing and Punishment of Offenders Bill: Report stage debate (1), HOUSE OF COMMONS, 2010-2012, 31 oktober 2011, vol. 534, col. 627.

⁴²⁹ Legal Aid, Sentencing and Punishment of Offenders Bill, HOUSE OF COMMONS, 2010-2012, 31 oktober 2011 vol. 534, col. 620-621.

⁴³⁰ Legal Aid, Sentencing and Punishment of Offenders Bill, HOUSE OF COMMONS, 2010-2012, 31 oktober 2011 vol. 534, col. 620-621

⁴³¹ MINISTRY OF JUSTICE, Options for dealing with squatting: Response to consultation, 26 oktober 2011, CP12/2011, 12, <https://consult.justice.gov.uk/digital-communications/dealing-with-squatters/results/options-dealing-squatting-response.pdf> en COBB N., 'Property's outlaws: squatting, land use and criminal trespass', *Crim. L.R.* 2012/2, (114) 122.

leegstaande niet-residentiële gebouwen. Bovendien wordt strategisch gefocust op residentiële gebouwen omwille van de functie bewoonbaarheid, waarbij de bewoonbaarheid bijdraagt aan het hebben van waarden, zoals privacy, gezinsleven, veiligheid, die juridische bescherming genieten.⁴³² In tegenstelling tot niet-residentiële gebouwen waar de functie veelal een economisch doel is en bijgevolg niet bijdraagt aan de laatsgenoemde waarden, die juridische bescherming genieten. Om die reden wordt kraken van residentiële gebouwen ernstiger gezien vanwege de directe impact op mensen hun huisvesting en de aansluitende waarden die juridisch worden beschermd.⁴³³

Als verantwoording voor het invoeren van de verdere strafbepaling op kraken wordt aangevoerd dat een woning of een zaak een centrale rol speelt voor een mens zowel fysiek als emotioneel.⁴³⁴ Het vormt een thuis, een bron van inkomen en een veilige plaats. Het kraken van andermans eigendom vormt bijgevolg een stressvolle gebeurtenis voor de eigenaar.⁴³⁵ Waarbij de eigenaar niet alleen kosten en tijd verliest in verband met de uithuiszetting van de krakers, maar ook kan worden geconfronteerd met reparatiekosten.⁴³⁶ Er wordt erkend dat de hoofdoorzaken van dakloosheid moeten worden opgelost, zoals betaalbare huisvesting en het verminderen van leegstand.⁴³⁷ Maar een grondige, inhoudelijke discussie inzake verdere strafbaarstelling van kraken blijft achterwege. Er worden enkele controversiële kraakgevallen aangehaald.⁴³⁸ Verder worden krakers beschouwd als criminelen, die vernielingen veroorzaken.⁴³⁹ Opmerkelijk worden ook de Olympische Spelen van 2012 in Londen aangehaald ter verantwoording van het kraakverbod. Het kraakverbod moet voorkomen dat het imago van het land wordt aangetast wanneer miljoenen extra mensen Londen bezoeken.⁴⁴⁰

Ook de rechtsleer bekritiseert het debat omtrent de strafbaarstelling op kraken van residentiële gebouwen.⁴⁴¹ Om de reden dat kritische en genuanceerde opmerkingen niet zijn behandeld. Zoals dat er niet is aangetoond dat kraken een significant probleem vormt, dat er geen onderscheid wordt gemaakt tussen verschillende categorieën van krakers, dat er een toenemende huisvestingscrisis is waardoor mensen genoodzaakt zijn om te kraken en dat dit spoedwetgeving is, die gerealiseerd is

⁴³² Legal Aid, Sentencing and Punishment of Offenders Bill, HOUSE OF COMMONS, 2010-2012, 31 oktober 2011 vol. 534, col. 621.

⁴³³ Legal Aid, Sentencing and Punishment of Offenders Bill, HOUSE OF COMMONS, 2010-2012, 1 november 2011 vol. 534, col. 867.

⁴³⁴ Legal Aid, Sentencing and Punishment of Offenders Bill, HOUSE OF COMMONS, 2010-2012, 1 november 2011 vol. 534, col. 864.

⁴³⁵ Legal Aid, Sentencing and Punishment of Offenders Bill, HOUSE OF COMMONS, 2010-2012, 1 november 2011 vol. 534, col. 865.

⁴³⁶ Legal Aid, Sentencing and Punishment of Offenders Bill, HOUSE OF COMMONS, 2010-2012, 1 november 2011 vol. 534, col. 865.

⁴³⁷ Legal Aid, Sentencing and Punishment of Offenders Bill, HOUSE OF COMMONS, 2010-2012, 1 november 2011 vol. 534, col. 866.

⁴³⁸ Legal Aid, Sentencing and Punishment of Offenders Bill, HOUSE OF COMMONS, 2010-2012, 1 november 2011 vol. 534, col. 873?

⁴³⁹ Legal Aid, Sentencing and Punishment of Offenders Bill, HOUSE OF COMMONS, 2010-2012, 1 november 2011 vol. 534, col. 874 en 879-880.

⁴⁴⁰ Legal Aid, Sentencing and Punishment of Offenders Bill, HOUSE OF LORDS, 2010-2012, 3 november 2011, vol. 731 col. 1347.

⁴⁴¹ BROWN R. en CULLEN C. 'Trespassers will definitely be prosecuted... maybe: Part 2', *J.H.L.* 2012/15(3), (52) 56.

op basis van een onderstroom van negatieve mediaberichten.⁴⁴² Het resultaat was de invoering van Artikel 144 LASPOA in 2012.⁴⁴³

3.2. Definitie

115. De invoering van Artikel 144 LASPOA definieert kraken als wanneer een persoon in andermans woongebouw woont of beoogt te wonen zonder toestemming.

3.3. Bestanddelen

116. Naast het bestanddeel dat er een kraker moet zijn, zijn de volgende elementen noodzakelijk.

3.3.1. Wederrechtelijk

117. Het tweede bestanddeel houdt in dat de kraker zonder toestemming van de rechthebbende in het woongebouw verblijft.⁴⁴⁴

3.3.2. Woongebouw

118. Het derde bestanddeel vereist dat het gebouw in kwestie een residentieel gebouw is.⁴⁴⁵ Het begrip gebouw omvat elk bouwwerk of deel van een bouwwerk, met inbegrip van een tijdelijk of verplaatsbaar bouwwerk.⁴⁴⁶ Het bouwwerk is residentieel als het voor het moment van de kraak ontworpen of aangepast is voor gebruik als woning.⁴⁴⁷ Voorbeelden zijn woningen, parkwoningen, prefab woningen en caravans.⁴⁴⁸ Alsook een schuur of kantoor dat is omgebouwd tot respectievelijk een landhuis of appartementen.⁴⁴⁹ Commerciële gebouwen (kantoorgebouwen, winkelcentra en industriële gebouwen) vallen niet onder de strafbepaling kraken uit Art. 144 LASPOA. Ook de aanhorige gronden, bijvoorbeeld tuinen, van het woongebouw vallen niet onder het toepassingsgebied van het kraakverbod.⁴⁵⁰ Voor deze aanhorige gronden kan beroep worden gedaan op Artikel 7 van de *Criminal Law Act* 1977, dat het begrip residentieel gebouw breder invult.⁴⁵¹

⁴⁴² Legal Aid, Sentencing and Punishment of Offenders Bill, HOUSE OF COMMONS, 2010-2012, 1 November 2011, vol. 534, col. 872, 874-875, 878-879 en 885; DADUSC D. en DEE E., 'The criminalization of squatting: Discourses, moral panics and resistances in the Netherlands and England and Wales' in FOX O'MAHONY L, O'MAHONY D en HICKEY R, *Moral Rhetoric and the Criminalisation of Squatting. Vulnerable Demons?*, Routledge, 2014, (109) 114 en BROWN R. en CULLEN C. 'Trespassers will definitely be prosecuted... maybe: Part 2', *J.H.L.* 2012/15(3), (52) 55.

⁴⁴³ Legal Aid, Sentencing and Punishment of Offenders Act: Royal Assent, UK PARLIAMENT, 2010-2012, 1 mei 2012, col. 2114.

⁴⁴⁴ Art. 144, (1), (a) Legal Aid, Sentencing and Punishment of Offenders Act 2012 c. 10.

⁴⁴⁵ Art. 144, (3), (a) en (b) Legal Aid, Sentencing and Punishment of Offenders Act 2012 c. 10.

⁴⁴⁶ Art. 144, (3), (a) Legal Aid, Sentencing and Punishment of Offenders Act 2012 c. 10.

⁴⁴⁷ Art. 144, (3), (b) Legal Aid, Sentencing and Punishment of Offenders Act 2012 c. 10.

⁴⁴⁸ MINISTRY OF JUSTICE, Offence of Squatting in a Residential Building, 22 Augustus 2012, nr. 2012/04, 3, <https://assets.publishing.service.gov.uk/media/5a7c6f51ed915d6969f44d5f/squatting-circular.pdf>.

⁴⁴⁹ MINISTRY OF JUSTICE, Offence of Squatting in a Residential Building, 22 Augustus 2012, nr. 2012/04, 3, <https://assets.publishing.service.gov.uk/media/5a7c6f51ed915d6969f44d5f/squatting-circular.pdf>.

⁴⁵⁰ MINISTRY OF JUSTICE, Offence of Squatting in a Residential Building, 22 Augustus 2012, nr. 2012/04, 3, <https://assets.publishing.service.gov.uk/media/5a7c6f51ed915d6969f44d5f/squatting-circular.pdf>.

⁴⁵¹ Artikel 7, (3), (a) en (b) Criminal Law Act 1977 c. 45.

3.3.3. Rechthebbende

119. Het gekraakt woongebouw behoort tot de eigenaar, die beschikt over het eigendomsrecht. Naast de eigenaar kan er in voorkomend geval een wettige bewoner zijn. De wettige bewoner heeft op basis van een *leasehold* (vergelijkbaar met huurrecht of erfpacht in België) het recht om te wonen in het woongebouw.

Hierdoor wordt het impliciete standpunt van Artikel 7 *Criminal Law Act* 1977 verlaten, waarin enkel het recht van de verdreven bewoner of toekomstige bewoner strafrechtelijk wordt beschermt ten aanzien van de huisvestingsbehoefte van de kraker.⁴⁵² Met andere woorden onmiddellijk residentieel gebruik is niet meer vereist.

3.3.4. Intentie van de kraker

120. Als laatste bestanddeel wordt expliciet vereist door Artikel 144, (1), (c) LASPOA dat de persoon in kwestie woont of beoogt te wonen voor een bepaalde periode in het gebouw. Individuen die tijdelijk in het gebouw verblijven of niet de intentie hebben om in het gebouw te wonen vallen buiten het toepassingsgebied van het strafrechtelijk kraakverbod.⁴⁵³

3.4. Van strafbaarstelling naar mensenrecht op kraken?

121. De vraag rijst in hoeverre er ruimte is voor kraken in kader van het strafrecht. Dit wordt gevolgd door een kritische analyse van de strafrechtelijke regulering op kraken.

3.4.1. Mogelijkheid tot kraken

122. Er zijn geen exacte gegevens beschikbaar over de impact van Artikel 144 LASPOA.⁴⁵⁴ Er wordt geschat op basis van informatie van 20 instituties dat sinds de inwerkingtreding van Artikel 144 LASPOA in 2012 tot 2016 er 736 mensen zijn gearresteerd, 326 vervolgd en 260 veroordeeld.⁴⁵⁵ De vastgestelde lage cijfers en de afwezigheid van registratie en publicatie zijn te verklaren door de inconsistente handhaving van de politie. Nog voor de invoering van Artikel 144 LASPOA was het optreden van de politie al terughoudend in geval van niet-naleving van een voorlopig bevel tot bezit.⁴⁵⁶ Met als reden dat de politie over het algemeen de strafbepaling op niet-naleving van een voorlopig bezitsbevel niet relevant genoeg vindt en/of onwetend is over de strafbepaling.⁴⁵⁷ Daarbij waarschuwden verschillende respondenten op het tekort aan middelen in het consultatiedocument, *Options for dealing with squatting*, voor de politie om Artikel 144 LASPOA te handhaven.⁴⁵⁸

⁴⁵² COBB N., 'Property's outlaws: squatting, land use and criminal trespass', *Crim. L.R.* 2012/2, (114) 122.

⁴⁵³ MINISTRY OF JUSTICE, Offence of Squatting in a Residential Building, 22 Augustus 2012, nr. 2012/04, 3, <https://assets.publishing.service.gov.uk/media/5a7c6f51ed915d6969f44d5f/squatting-circular.pdf> en DIXON M., 'Criminal squatting and adverse possession: the best solution?', *J.H.L.* 2014/17(5), (94) 94.

⁴⁵⁴ HOUSE OF COMMONS LIBRARY, Briefing paper: Evicting squatters, 9 juni 2017, nr. 00355, 18, <https://researchbriefings.files.parliament.uk/documents/SN00355/SN00355.pdf>.

⁴⁵⁵ HOUSE OF COMMONS LIBRARY, Briefing paper: Evicting squatters, 9 juni 2017, nr. 00355, 18, <https://researchbriefings.files.parliament.uk/documents/SN00355/SN00355.pdf>.

⁴⁵⁶ Artt. 75 en 76 Criminal Justice and Public Order Act 1994 c. 33.

⁴⁵⁷ MINISTRY OF JUSTICE, Options for dealing with squatting: Response to consultation, 26 oktober 2011, CP12/2011, 21, <https://consult.justice.gov.uk/digital-communications/dealing-with-squatters/results/options-dealing-squatting-response.pdf>.

⁴⁵⁸ MINISTRY OF JUSTICE, Options for dealing with squatting: Response to consultation, 26 oktober 2011, CP12/2011, 9-10 en 21, <https://consult.justice.gov.uk/digital-communications/dealing-with-squatters/results/options-dealing-squatting-response.pdf>.

Daarentegen vallen niet-residentiële gebouwen buiten het bereik van het strafrecht met de nuancering dat aansluitende strafbepalingen mogelijk zijn, bijvoorbeeld diefstal van elektriciteit.⁴⁵⁹ Verschillende kranten halen aan dat krakers nu focussen op niet-residentiële gebouwen vanwege het gebrek aan strafrechtelijke gevolgen.⁴⁶⁰

Ondanks de strafrechtelijke regulering blijft het kraken van zowel residentiële als niet-residentiële gebouwen in de praktijk voortbestaan.⁴⁶¹ De aanhoudende praktijk nodigt uit tot een kritische analyse over de strafrechtelijke benadering van kraken.

3.4.2. Kritische analyse

123. Decennialang werd er gekraakt zonder invoering van de strafbaarstelling op kraken (Artikel 144 LASPOA) terwijl er de negatieve perceptie heerste over kraken.⁴⁶² Weliswaar was (en nog steeds is) voorzien in de strafbaarstelling van krakers, die weigeren op het verzoek van de verdreven bewoner of de beschermde toekomstige bewoner het woongebouw te verlaten.⁴⁶³ Toch is de nieuwe strafbaarstelling, Artikel 144 LASPOA, doorgevoerd na een bijzonder (kort) wetgevingsproces. Waarbij de massale media artikelen over controversiële kraakzaken de voedingsbodem vormden voor het wetgevingsinitiatief op te stellen omdat er 'iets moet worden ondernomen' om de sociale en morele normen te beschermen die krakers bedreigen.⁴⁶⁴ Dat wetgevingsproces vertoont zoals in België en Nederland een gebrek aan diepgaande discussie over de kraakproblematiek. Hierdoor blijft de omvang en de oorzaken van de kraakproblematiek onderbelicht. Om die reden is het strafrechtelijk kraakverbod politieke symboliek om een signaal te geven aan de kiezers en de eigenaren dat er iets gedaan wordt.⁴⁶⁵ De focus ligt wederom op de normbevestiging dat kraken niet accepteerbaar is in de maatschappij en het eigendomsrecht aantast.

Een bedenkelijk startpunt voor een nieuwe strafbepaling. De macht van de media, officiële organisaties en politieke partijen is duidelijk naar voren gekomen in het wetgevend debat omtrent het kraakverbod. Het artikel van Dadusc en Dee toont aan dat de uitspraken van deze laatste actoren als objectief, wetenschappelijk onderbouwd en waar worden aangenomen.⁴⁶⁶ De tegenargumenten

⁴⁵⁹ Art. 1 Criminal Damage Act 1971 c. 48; Art. 7 Criminal Law Act 1977 c. 45; Art. 13 Theft Act 1968 c. 60 en Art. 33 Environmental Protection Act 1990 c. 43.

⁴⁶⁰ HOUSE OF COMMONS LIBRARY, Briefing paper: Evicting squatters, 9 juni 2017, nr. 00355, 23, <https://researchbriefings.files.parliament.uk/documents/SN00355/SN00355.pdf>.

⁴⁶¹ DADUSC D. en DEE E., 'The criminalization of squatting: Discourses, moral panics and resistances in the Netherlands and England and Wales' in FOX O'MAHONY L, O'MAHONY D en HICKEY R, *Moral Rhetoric and the Criminalisation of Squatting. Vulnerable Demons?*, Routledge, 2014, (109) 131.

⁴⁶² NOWICKI M., *Bringing Home the Housing Crisis*, Bristol University Press, 2023, 83.

⁴⁶³ Artikel 7 van de *Criminal Law Act 1977* c. 45.

⁴⁶⁴ DADUSC D. en DEE E., 'The criminalization of squatting: Discourses, moral panics and resistances in the Netherlands and England and Wales' in FOX O'MAHONY L, O'MAHONY D en HICKEY R, *Moral Rhetoric and the Criminalisation of Squatting. Vulnerable Demons?*, Routledge, 2014, (109) 115.

⁴⁶⁵ BROWN R. en CULLEN C. 'Trespassers will definitely be prosecuted... maybe: Part 2', *J.H.L.* 2012/15(3), (52) 56.

⁴⁶⁶ DADUSC D. en DEE E., 'The criminalization of squatting: Discourses, moral panics and resistances in the Netherlands and England and Wales' in FOX O'MAHONY L, O'MAHONY D en HICKEY R, *Moral Rhetoric and the Criminalisation of Squatting. Vulnerable Demons?*, Routledge, 2014, (109) 131.

van een kraakverbod werden beschouwd als subjectief, bevooroordeeld en emotioneel.⁴⁶⁷ Hierdoor zijn krakers geframed als huisdieven en vreemdelingen en de maatschappelijke steun voor krakers omwille van huisvestingscrisis verzwakt. Deze monopolie op waarheid is van cruciaal belang. Immers veroorzaakt het machtsongelijkheid bij de (wetgevende) debatten waardoor de argumenten van krakers niet op gelijkwaardige hoogte kunnen worden verdedigd. Hierdoor wordt voorbijgegaan aan de materiële noden van de krakers, die juridisch worden vertaald in onder meer het recht op huisvesting, het recht op leven en het recht op gezondheid.

De rechtsleer wijst op de aanzienlijke gevolgen voor daklozen en kwetsbare krakers door rechtstreekse criminalisering van kraken, zoals stigmatisering en een toename van dakloosheid en slapen op straat.⁴⁶⁸ Cobb signaleert dat het bestaan van het residentieel kraakverbod een machtsoverdracht inhoudt aan de eigenaren en legale bewoners.⁴⁶⁹ Doordat de middelen van de staat ter beschikking worden gesteld, met name de politie en strafrechters, om het eigendom te beschermen tegen krakers. Naast de aanzienlijke gevolgen voor de eerste twee categorieën, merkt Cobb op dat de draagwijdte ook de categorie, activistische krakers, strafbaar zal stellen. Dit wordt door Cobb als mogelijks de meest zorgwekkende implicatie gezien, omdat het kraken als middel voor aandacht te vestigen op de structurele woonnood en aanhoudende leegstand zal beëindigen.⁴⁷⁰

Vervolgens bespreekt Cobb of het rechtvaardig is om strafrechtelijke sancties op te leggen aan krakers. Cobb verduidelijkt dat kraken een noodzaak is waarvan de oorzaak de woonnood is. De toevlucht naar kraken, wordt door de meest kwetsbaren uit de maatschappij gedaan. Omdat voor deze groep het bijzonder moeilijk is om via een reguliere huisvestingsroute toegang te krijgen tot huisvesting. Tot slot benadrukt Cobb dat het debat omtrent criminalisering van krakers niet kan worden afgevlakt tot handhaving van de orde en eigendomsrechten.⁴⁷¹ Het miskennen van de sociale rechtvaardigheid, het structureel falend woonbeleid en de mensenrechten van krakers in het debat maakt het onmogelijk voor krakers om op te komen voor hun materiële noden en de verbonden mensenrechten (zoals recht op huisvesting, recht op leven, recht op privé- en gezinsleven). Illustratief is de raadpleging van het bovenvermeld consultatiedocument van 2011 waar de meerderheidsmening van ongeveer 90% tegen het residentieel kraakverbod werd genegeerd.

⁴⁶⁷ DADUSC D. en DEE E., 'The criminalization of squatting: Discourses, moral panics and resistances in the Netherlands and England and Wales' in FOX O'MAHONY L, O'MAHONY D en HICKEY R, *Moral Rhetoric and the Criminalisation of Squatting. Vulnerable Demons?*, Routledge, 2014, (109) 131.

⁴⁶⁸ BROWN R. en CULLEN C. 'Trespassers will definitely be prosecuted... maybe: Part 2', *J.H.L.* 2012/15(3), (52) 57; COBB N., 'Property's outlaws: squatting, land use and criminal trespass', *Crim. L.R.* 2012/2, (114) 120-121 en MARTIL M., 'Squatters in residential premises: civil remedies and criminal offences', *J.H.L.* 2012/15(5), (100) 105

⁴⁶⁹ COBB N., 'Property's outlaws: squatting, land use and criminal trespass', *Crim. L.R.* 2012/2, (114) 119.

⁴⁷⁰ COBB N., 'Property's outlaws: squatting, land use and criminal trespass', *Crim. L.R.* 2012/2, (114) 125.

⁴⁷¹ COBB N., 'Property's outlaws: squatting, land use and criminal trespass', *Crim. L.R.* 2012/2, (114) 120.

Tussenconclusie

124. Ook in Engeland sleept de wooncrisis al jaren voort, zoals in België en Nederland. Het is een structureel probleem waarvoor geen oplossingen worden ingevoerd. Wat leidt tot ernstige consequenties voor kwetsbare groepen, zoals daklozen en kwetsbare krakers, die door het gebrek aan betaalbare huisvesting meer en meer in kritieke situaties terechtkomen en blijven noodgedwongen in die situatie. De enige 'uitweg' om de situatie te verbeteren – als al gesproken kan worden van een verbetering gezien de erbarmelijke staat van sommige panden – is kraken om te kunnen voorzien in primaire levensbehoeften, zoals slaap en onderdak.

Het antwoord van het Engelse rechtssysteem op de wooncrisis is meer strafrechtelijke en civielrechtelijke bescherming van eigendomsrechten ten koste van de belangen van de kraker, zoals in België en Nederland. Angst werd gezaaid over de bescherming van eigendomsrechten door de krantenartikels over controversiële kraakzaken en door de opkomst van conservatieve politici, die vrij spel kregen om het residentieel kraakverbod in te voeren.

125. Echter biedt het Engelse rechtssysteem ook interessante invalshoeken voor België. De eigendomsopvatting van Engeland, meer specifiek *adverse possession*, vormt een inspiratiebron voor België omtrent het debat over een mensenrecht op kraken. Een mensenrecht op kraken kan als tussenvorm dienen zonder de eigendomsrechten te ondermijnen. In die zin dat waar krakers uit noodzaak langdurig een leegstand pand bezetten op vreedzame wijze een (beperkt) gebruiksrecht, zoals bij *leasehold*, of een eigendomstitel tot stand kan komen. Dit vloeit voort uit het idee dat het Engelse rechtssysteem eigendom meer beschouwt als een actief recht waarvoor de eigenaar waakzaam dient op te treden. Waardoor efficiënt gebruik van eigendom wordt gestimuleerd. In het bijzonder draagt dit mechanisme bij aan het tegengaan van leegstand, wat één van hoofdoorzaken is waarom daklozen en kwetsbaren krakers kraken.

Niettemin is het nut van het correctiemechanisme van *adverse possession* voor nieuwe kraakgevallen aanzienlijk verzwakt. Dit in combinatie met de sterke rechtsremedies tegen krakers worden de juridische mogelijkheden van krakers om te kraken terug kleiner. Ondanks het gegeven dat de structurele woonnood en leegstand verergert, waardoor krakers niet kunnen voorzien in hun primaire levensbehoeften.

126. Er wordt geconcludeerd dat in geen van de drie rechtssystemen effectieve oplossingen tegen de wooncrisis worden doorgevoerd. Het uitblijven van dergelijke oplossingen toont aan dat de rechtssystemen structureel tekortschieten. Wat voort vloeit uit het feit dat de (wetgevende) debatten worden gestuurd en beïnvloed door vastgoedbezitters en politieke partijen, die streven naar electoraal succes. Waardoor weliswaar een oplossing wordt voorzien. Die oplossing vertaalt zich in meer en sterkere rechtsmiddelen ten aanzien van de krakers, zelfs strafrechtelijke remedies. Echter richt dergelijke oplossing zich op een symptoom van de wooncrisis, namelijk kraken. Het wettelijk reguleren van kraken, lost kraken echter niet op aangezien de oorzaak, de wooncrisis, van kraken blijft voortbestaan. Tegen deze achtergrond kan de vraag gesteld worden of kraken niet kan worden gezien en erkend als mensenrecht.

Deel 5 Eigendomsrecht als mensenrecht en mensenrechten in relatie tot kraken

1. Mensenrechten: eigendomsrecht als mensenrecht en mensenrechten in relatie tot kraken

127. Er is geen expliciet mensenrecht op kraken verankerd in de Belgische Grondwet noch in het internationaal en Europees recht. Om die reden onderzoekt dit deel of er een indirect mensenrecht op kraken bestaat. Met dit doel in het achterhoofd wordt eerst verduidelijkt wat mensenrechten zijn. Vervolgens wordt het eigendomsrecht in de context van mensenrechten toegelicht. Deze toelichting verduidelijkt het bestaan, de inhoudelijke invulling en de grenzen van het eigendomsrecht als mensenrecht. Tot slot worden verschillende mensenrechten geanalyseerd of en in hoeverre er een mensenrecht op kraken bestaat via gerelateerde mensenrechten.

1.1. Mensenrechten

128. Het kloppend hart van dit onderzoek zijn mensenrechten. Vanuit verschillende juridische en filosofische perspectieven worden mensenrechten benaderd.⁴⁷² Wat het definiëren van mensenrechten moeilijk maakt. Voor dit deel mensenrechten worden de mensenrechten vanuit een juridische invalshoek behandeld.

129. De begrippen grondrechten en mensenrechten worden door elkaar gebruikt in dit onderzoek. Met dien verstande dat sommigen het begrip grondrechten hanteren bij grondwettelijke verankering en het begrip mensenrechten bij internationaalrechtelijke bescherming.⁴⁷³

1.1.1. Definitie

130. In de hedendaagse context kan de volgende definitie worden aangereikt: *“grondrechten, fundamentele rechten en vrijheden of nog mensenrechten kunnen worden omschreven als een geheel van universele rechten die tot doel hebben de voorwaarden te creëren en te blijven garanderen opdat personen op vrije en (mens)waardige wijze zouden kunnen functioneren”*.⁴⁷⁴ Omwille van het mens-zijn beschikken mensen dus over mensenrechten.⁴⁷⁵

131. De formele verankering van mensenrechten in de Grondwet en internationale verdragen maakt dat zij boven de wet staan. Anderzijds is er de inhoudelijke component van mensenrechten. Mensenrechten zijn een project in de zin dat zij *“de bevordering en bescherming – op een geïnstitutionaliseerde wijze – van de volkomen menswording en de (steeds verdergaande) beleving van de menselijke waardigheid”*.⁴⁷⁶ Uit de formele en inhoudelijke component van mensenrechten vloeit voort dat mensenrechten bepaalde waarden ordent boven anderen.⁴⁷⁷

⁴⁷² PISILLO MAZZESCHI R., *International Human Rights Law: Theory and Practice*, Springer International Publishing AG, 2021, 3-4.

⁴⁷³ SOTTIAUX S., *Grondwettelijk recht*, Intersentia, 2021, 297.

⁴⁷⁴ VANDE LANOTTE J., GOEDERTIER G., HAECK Y., GOOSSENS J. en DE PELSMAEKER T., *Belgisch Publiekrecht. Deel 1*, die Keure, 2015, 261, nr. 451.

⁴⁷⁵ VANDROMME T., *Sociale huur: een onderzoek naar de verhuring van woningen via de overheid als instrument ter verwezenlijking van het grondrecht op wonen*, die Keure, 2019, 4, nr. 10.

⁴⁷⁶ PEETERS B. en VELAERS J., *De Grondwet in groothoekperspectief: liber amicorum discipulorumque Karel Rimanque*, Antwerpen, Intersentia, 2007, 168.

⁴⁷⁷ VANDROMME T., *Sociale huur: een onderzoek naar de verhuring van woningen via de overheid als instrument ter verwezenlijking van het grondrecht op wonen*, Brugge, die Keure, 2019, 5, nr. 11.

1.1.2. Kenmerken van mensenrechten

132. Opdat er sprake is van een mensenrecht kunnen vier kenmerken worden vastgesteld.

133. Ten eerste zijn mensenrechten inherent aan het mens-zijn.⁴⁷⁸ Deze mensenrechten zijn fundamenteel omdat deze rechten levensnoodzakelijk zijn voor fysieke en psychische ontwikkeling van een mens.⁴⁷⁹ Om die reden moeten mensenrechten door iedereen worden nageleefd en bevorderd. Dit verklaart de verankering in tal van grondwetten en verdragen. Mensenrechten vormen een waarde-ordening, die geldt voor alle rechtsdomeinen. Wat aansluit met het project dat mensenrechten vormen, met name *"de bevordering en de bescherming – op een geïnstitutionaliseerde wijze – van de volkomen menswording en de (steeds verdergaande) beleving van de menselijke waardigheid"*.⁴⁸⁰

Vervolgens zijn mensenrechten ondeelbaar en onderling afhankelijk. Dit houdt in dat mensenrechten als het ware één geheel vormen.⁴⁸¹

Afgezien van enkele uitzonderlijke gevallen zijn mensenrechten niet absoluut. Dit betekent dat mensenrechten aan beperkingen kunnen worden onderworpen, mits naleving van de toepasselijke, wettelijke voorwaarden.⁴⁸²

Tot slot is kenmerkend aan mensenrechten dat deze onderhevig zijn aan evolutie in functie van de maatschappelijke verhoudingen en de ideologische, politieke en sociaaleconomische opvattingen.⁴⁸³

1.1.3. Bronnen van mensenrechten

134. Mensenrechten worden door verschillende mensenrechteninstrumenten gewaarborgd. Een beknopt overzicht van de relevante mensenrechteninstrumenten wordt aangereikt.

a) Belgische Grondwet

135. Sinds 1831 waarborgt de Belgische Grondwet, voornamelijk in Titel II, de mensenrechten. Door de jaren heen is de catalogus van mensenrechten in de Grondwet verder uitgebreid. Initieel bestond de mensenrechtencatalogus van de Grondwet uit voornamelijk de burgerlijke en politieke rechten.⁴⁸⁴ Later zijn hier de economische, sociale en culturele rechten en de collectieve of solidariteitsrechten aan toegevoegd.

⁴⁷⁸ VANDROMME, T., *Sociale huur: een onderzoek naar de verhuring van woningen via de overheid als instrument ter verwezenlijking van het grondrecht op wonen*, die Keure, 2019, 4-5.

⁴⁷⁹ VANDROMME, T., *Sociale huur: een onderzoek naar de verhuring van woningen via de overheid als instrument ter verwezenlijking van het grondrecht op wonen*, die Keure, 2019, 4-5.

⁴⁸⁰ PEETERS B. en VELAERS J., *De Grondwet in groothoekperspectief: liber amicorum discipulorumque Karel Rimanque*, Intersentia, 2007, 167.

⁴⁸¹ PEETERS B. en VELAERS J., *De Grondwet in groothoekperspectief: liber amicorum discipulorumque Karel Rimanque*, Intersentia, 2007, 310.

⁴⁸² MELCHIOR M. en COURTOY C., 'La limitation des droits constitutionnels (en ce compris les clauses transversales)' in VERDUSSEN M. en BONBLED N. (eds.), *Les droits constitutionnelles en Belgique*, Bruylant, 2011, 269.

⁴⁸³ PEETERS B. en VELAERS J., *De Grondwet in groothoekperspectief: liber amicorum discipulorumque Karel Rimanque*, Intersentia, 2007, 167.

⁴⁸⁴ SOTTIAUX S., *Grondwettelijk recht*, Intersentia, 2021, 301.

b) Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens

136. Vervolgens is er het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens, die in België bij wet is goedgekeurd in 1955.⁴⁸⁵ Het EVRM vormt het meesterwerk van de Raad van Europa, dat evenzeer is geïnspireerd op de Universele Verklaring van de Rechten van de Mens.⁴⁸⁶ Aan het EVRM zijn verschillende protocollen toegevoegd. In dit onderzoek is het Eerste Protocol bij het EVRM relevant omwille van Artikel 1, bescherming van eigendom. Het Eerste Protocol bij het EVRM is in werking getreden op 14 juni 1955 in België.⁴⁸⁷ Overeenkomstig Artikel 1 EVRM zijn de verdragsluitende staten binnen hun rechtsgebied verplicht tot het garanderen van de mensenrechten uit het EVRM.

Het toezicht op naleving van het EVRM en bijhorende protocollen gebeurt door het Europees Hof voor de Rechten van de Mens.⁴⁸⁸ Deze uitspraken zijn bindend ten aanzien van de lidstaten, waaronder België, van de Raad van Europa.⁴⁸⁹ Bijgevolg heeft de rechtspraak van het EHRM een significante invloed op de Belgische rechtspraak.⁴⁹⁰

1.1.4. Toepassingsgebied *ratione personae* van grondrechten in België

137. De Belgische burgers beschikken over de grondrechten uit Titel II van de Grondwet. Maar ook vreemdelingen op het Belgisch grondgebied genieten bescherming van persoon en goed, tenzij de wet anders bepaalt.⁴⁹¹ Deze wettelijke uitzondering moet het discriminatieverbod en de internationale verdragen respecteren.⁴⁹²

1.1.5. Afdwingbaarheid van grondrechten voor de Belgische rechter

138. Welnu, de Belgische burgers over deze mensenrechten beschikken, rijst de vraag tegen wie deze mensenrechten afdwingbaar zijn. Dit is het leerstuk omtrent verticale en horizontale verhoudingen. De verticale verhouding verwijst naar de relatie tussen de burger en de overheid.⁴⁹³ De grondrechten zijn van toepassing op deze verticale verhouding. Dit vloeit voort uit het feit dat de grondrechten zijn verankerd om de staatsmacht te reguleren. Daarentegen omvat de horizontale verhouding de relatie tussen de burgers onderling.⁴⁹⁴ Of de grondrechten ook van toepassing zijn tussen burgers onderling, is nog in volle ontwikkeling.⁴⁹⁵

⁴⁸⁵ Verdrag van 4 november 1950 tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden, BS 19 augustus 1955, 5028.

⁴⁸⁶ SMIS S., JANSSENS C., MIRGAUX S. en VAN LAETHEM K., *Handboek mensenrechten. De internationale bescherming van de rechten van de mens*, Intersentia, 2011, 224.

⁴⁸⁷ Aanvullend Protocol bij het Verdrag tot bescherming van de Rechten van de Mens en de Fundamentele Vrijheden, BS 19 augustus 1955.

⁴⁸⁸ Art. 19 EVRM.

⁴⁸⁹ COUNCIL OF EUROPE, "België en het Europees Hof voor de Rechten van de Mens", via www.coe.int/nl/web/presidency/belgium-echr (geraadpleegd op 7 januari 2025).

⁴⁹⁰ ALEN A., HALJAN D. en WILLEM V., *Constitutional Law in Belgium*, Wolters Kluwer International, 2020, 228.

⁴⁹¹ Art. 191 Gw.

⁴⁹² Arbitragehof 14 juli 1994, nr. 61/94, B.2-3 en Arbitragehof 22 juli 2003, nr. 106/2003, B.5.4.

⁴⁹³ SOTTIAUX S., *Grondwettelijk recht*, Intersentia, 2021, 311.

⁴⁹⁴ BERNARD N. en HUBEAU B. (eds.), *Recht op wonen: naar een resultaatsverbintenis? Droit au logement: vers une obligation de résultat?* die Keure/La Charte, 2013, 4.

⁴⁹⁵ SOTTIAUX S., *Grondwettelijk recht*, Intersentia, 2021, 311.

139. Verder moet de bepaling directe werking hebben voor de afdwingbaarheid van het grondrecht voor de rechter. Maar de economische, sociale en culturele rechten hebben doorgaans geen directe werking. Weliswaar wordt dit getemperd door de *standstill*-verplichting.

1.1.6. Beperkingen van mensenrechten

140. Het individu leeft in een gedeeld huis met andere individuen, met name de wereldbol. Dit maakt dat de uitoefening van de rechten van het individu soms worden beperkt om de rechten van andere individuen of om de belangen van de samenleving te waarborgen.⁴⁹⁶

a) Beperkingssysteem van de Belgische Grondwet

141. De Belgische Grondwet heeft een formeel beperkingsmechanisme. Omdat voor een beperking van een grondrecht de Grondwet vereist dat twee formele voorwaarden zijn vervuld. Ten eerste moet de beperking door een formele wet zijn bepaald.⁴⁹⁷ Ten tweede zijn preventieve maatregelen verboden.⁴⁹⁸ Dit zijn maatregelen die de vrijheid beperken nog voor de uitoefening van het recht.⁴⁹⁹

b) Beperkingssysteem van het EVRM, het EU-Handvest en de internationale mensenrechtenverdragen

142. In tegenstelling tot het Belgisch beperkingsmechanisme, geldt voor het EVRM, het EU-Handvest en de internationale mensenrechtenverdragen een inhoudelijk beperkingsmechanisme.⁵⁰⁰

143. Het beperkingsmechanisme van het EVRM en het BUPO-Verdrag vereisen drie inhoudelijke voorwaarden zijn vervuld voor een beperking op een mensenrecht.⁵⁰¹ De beperking moet voorzien zijn bij wet. Deze wet moet geen wet zijn die door het parlement is vastgesteld, zoals het Belgisch beperkingsmechanisme vereist. Het EHRM vereist enkel dat de regel die de beperking voorziet voldoende nauwkeurig is en voldoende toegankelijk voor de burger.⁵⁰² Ten tweede moet de beperking in het belang zijn van een van de opgesomde doelen, die het desbetreffende mensenrecht omschrijft. Voorbeelden zijn openbare veiligheid, economisch welzijn van het land en de bescherming van de openbare orde.⁵⁰³ Tot slot moet de beperking noodzakelijk zijn in een democratische samenleving. Wat volgens het EHRM inhoudt dat de beperking moet voldoen aan een dringende sociale behoefte en evenredig is aan de nagestreefde doelen.⁵⁰⁴ Op vergelijkbare wijze hanteert het EU-Handvest een inhoudelijk beperkingsmechanisme.⁵⁰⁵

⁴⁹⁶ SOTTIAUX S., *Grondwettelijk recht*, Intersentia, 2021, 319.

⁴⁹⁷ Zie Belgische Grondwet gebruik van woorden: "bij wet" of "door de wet" zoals in art. 16 Gw en art. 22, lid 1 Gw of door de impliciete verwijzing naar "bestrafing van de misdrijven" zoals in art. 19 Gw.

⁴⁹⁸ Eén uitzondering wordt hierop gemaakt in artikel 26, lid 2 Gw.

⁴⁹⁹ RvS 18 mei 1999, nr. 80/282, 3.4.4.4.

⁵⁰⁰ ALEN A., HALJAN D. en WILLEM V., *Constitutional Law in Belgium*, Wolters Kluwer International, 2020, 224.

⁵⁰¹ ALEN A., HALJAN D. en WILLEM V., *Constitutional Law in Belgium*, Wolters Kluwer International, 2020, 224.

⁵⁰² EHRM 15 mei 2018, 'Unifaun theatre productions and others/Malta', 37326/13, overw. 77.

⁵⁰³ Zie bijvoorbeeld art. 8, (2) EVRM

⁵⁰⁴ ALEN A., HALJAN D. en WILLEM V., *Constitutional Law in Belgium*, Wolters Kluwer International, 2020, 224.

⁵⁰⁵ Art. 52, §1 EU-Handvest.

1.1.7. Samenloop van grondrechten

144. Veelal komen dezelfde mensenrechten voor in zowel de Belgische Grondwet als de Europese en internationale mensenrechteninstrumenten. Om bindende Europese en supranationale rechtspraak te eerbiedigen, zal de nationale rechter de samenlopende bepalingen verzoenend interpreteren en analoge bepalingen worden samengelezen.⁵⁰⁶ Er is sprake van samenlopende bepalingen wanneer een grondrecht gedeeltelijk overeenkomt met een verdragsbepaling. Bij analoge bepalingen hebben beide mensenrechten een gelijk toepassingsgebied, een gelijke draagwijdte en gelijke beperkingsvoorwaarden.⁵⁰⁷

145. Door de samenlezing van grondrechten en het beginsel van voorrang van de ruimste bescherming moeten beide beperkingsmechanismen worden voldaan.⁵⁰⁸ Wanneer een wet een grondrecht beperkt en er is een equivalente verdragsbepaling gelden zowel de inhoudelijke als de formele voorwaarden.⁵⁰⁹

1.1.8. Botsing van grondrechten

146. Het kan voorkomen dat mensenrechten met elkaar in conflict lijken te komen.⁵¹⁰ Bij kraken spelen zowel eigendomsrechten als verscheidene mensenrechten van krakers een rol. Enerzijds moeten de eigendomsrechten van de eigenaar worden gerespecteerd. Anderzijds moeten de mensenrechten van krakers, zoals recht op menswaardig leven, recht op eerbiediging van het privé-leven, recht op onschendbaarheid van de woning, ... worden gerespecteerd. Het conflict ontstaat wanneer de mensenrechten van de krakers worden beperkt door de uitoefening van het eigendomsrecht en omgekeerd.

De vraag rijst wat er moet gebeuren wanneer twee of meer mensenrechten in een situatie tegenstrijdige eisen stellen. Er bestaat daar geen 'kant-en-klaar' antwoord op. Veelal zoekt de bevoegde rechter naar een evenwicht tussen de mensenrechten en de bijhorende belangen.⁵¹¹ Hoe de rechter tot dit evenwicht komt, kan aan de hand van verschillende methodes.⁵¹² In elk geval komt het erop neer dat de rechter zich uitsprekt over de verhouding tussen de mensenrechten en de bijhorende belangen, rekening houdend met de concrete omstandigheden. Bij deze afweging vormen de bovengenoemde beperkingsmechanismen het kader voor de rechter.⁵¹³

De beperkingsmechanismen stipuleren namelijk de voorwaarden om een mensenrecht te beperken. Onderstreept moet worden dat er (meestal) geen perfect evenwicht kan worden bereikt tussen de

⁵⁰⁶ SOTTIAUX S., *Grondwettelijk recht*, Intersentia, 2021, 355.

⁵⁰⁷ VAN WELDE L., 'Bescherming van grondrechten in het licht van artikel 24, §4 van de bijzondere wet op het Grondwettelijk Hof', *Jura Falconis* 2012-13/3, (509) 511.

⁵⁰⁸ SOTTIAUX S., *Grondwettelijk recht*, Antwerpen, Intersentia, 2021, 357.

⁵⁰⁹ GwH 21 december 2004, nr. 202/2004, B.5.3-4.

⁵¹⁰ VANDE LANOTTE J., GOEDERTIER, G., HAECK Y., GOOSSENS J. en DE PELSMAEKER T., *Belgisch Publiekrecht. Deel 1*, die Keure, 2015, 279.

⁵¹¹ VANDE LANOTTE J., GOEDERTIER, G., HAECK Y., GOOSSENS J. en DE PELSMAEKER T., *Belgisch Publiekrecht. Deel 1*, die Keure, 2015, 279.

⁵¹² Zie onder meer VANDE LANOTTE J., GOEDERTIER, G., HAECK Y., GOOSSENS J. en DE PELSMAEKER T., *Belgisch Publiekrecht. Deel 1*, die Keure, 2015, 279 en BREMS E. en SMET S., *When Human Rights Clash at the European Court of Human Rights: Conflict of Harmony?*, Oxford University Press, 2017, 1-20.

⁵¹³ PEETERS B. en VELAERS J., *De Grondwet in groothoekperspectief: liber amicorum discipulorumque Karel Rimanque*, Intersentia, 2007, 148.

verschillende mensenrechten.⁵¹⁴ Eén van de mensenrechten zal dus zwaarder doorwegen.⁵¹⁵ Om het metaforisch uit te drukken, zal de weegschaal vaak naar één kant doorslaan. In het kader van een mensenrecht op kraken, rijst de vraag hoe de in geding zijnde mensenrechten verhouden ten opzichte van elkaar. Deze discussie vormt de basis van de volgende afdeling, die het eigendomsrecht als mensenrecht en de eraan verbonden limieten onderzoekt.

2. Eigendomsrecht in context van mensenrechten

147. Onder een vergrootglas wordt in dit deel het eigendomsrecht als mensenrecht geanalyseerd. Wat is namelijk het eigendomsrecht als mensenrecht? En waarom is eigendom een mensenrecht? Deze vragen worden in dit deel vanuit een juridische invalshoek benaderd. Het laatste deel onderzoekt deze vragen vanuit een rechtsfilosofische invalshoek.

2.1. Eigendomsrecht als mensenrecht

148. Hoewel er aanvankelijk discussie was of het eigendomsrecht een mensenrecht is. Werd geleidelijk aan het eigendomsrecht in diverse mensenrechteninstrumenten opgenomen. Dit toont een toenemende consensus op globaal vlak aan over het eigendomsrecht als mensenrecht.

a) Belgische Grondwet

149. In de Belgische Grondwet is de enige bepaling die het onroerend eigendom beschermt Artikel 16 van de Grondwet. Artikel 16 van de Grondwet viseert onteigeningen. Niemand kan worden onteigend, tenzij in het algemeen belang, in de gevallen en op de wijze bij wet bepaald en tegen billijke en voorafgaandelijke schadeloosstelling.⁵¹⁶ Aldus is er geen grondwettelijke verankering van het recht op ongestoord genot op eigendom. Wel is het ongestoord genot op eigendom verankerd in Artikel 3.50 BW, maar deze bepaling staat lager in de hiërarchie van de normen.

b) Universele Verklaring van de Rechten van de Mens

150. Lange tijd was er onzekerheid in het internationaal en Europees recht of het eigendomsrecht als mensenrecht kon worden beschouwd.⁵¹⁷ In 1948 werd een eerste stap gezet naar het eigendomsrecht als mensenrecht door de verankering van Artikel 17 in de Universele Verklaring van de Rechten van de Mens, het eigendomsrecht.⁵¹⁸ Deze bepaling blijft echter vaag en heeft geen directe werking in de Belgische rechtsorde waardoor rechtsonderhorigen artikel 17 Universele Verklaring van de Rechten van de Mens niet voor de nationale rechter kunnen inroepen.⁵¹⁹

⁵¹⁴ PEETERS B. en VELAERS J., *De Grondwet in groothoekperspectief: liber amicorum discipulorumque Karel Rimanque*, Intersentia, 2007, 147-148 en BREMS E. en SMET S., *When Human Rights Clash at the European Court of Human Rights: Conflict of Harmony?*, Oxford University Press, 2017, 14.

⁵¹⁵ PEETERS B. en VELAERS J., *De Grondwet in groothoekperspectief: liber amicorum discipulorumque Karel Rimanque*, Intersentia, 2007, 148.

⁵¹⁶ Art. 16 Gw.

⁵¹⁷ SAMOY I., SAGAERT V. en TERRY E. (eds.), *Invloed van het Europese recht op het Belgische privaatrecht*, Intersentia, 2012, 661, nr. 37.

⁵¹⁸ Art. 17 UVRM: "1. Een ieder heeft recht op eigendom, hetzij alleen, hetzij tezamen met anderen. 2. Niemand mag willekeurig van zijn eigendom worden beroofd".

⁵¹⁹ SAGAERT V., *Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 393, nr. 402.

c) EVRM

151. De volgende stap was de denkoefening om het eigendomsrecht op te nemen in het EVRM. Het eigendomsrecht is niet opgenomen in het EVRM door enerzijds de bezorgdheid van sommige landen dat de verankering (lees: bescherming) van het eigendomsrecht in het EVRM de programma's van nationalisering zou ondermijnen.⁵²⁰ Anderzijds stelde zich de vraag of een grondrecht van economische aard bescherming moet genieten.⁵²¹

Toch is in 1952 het eigendomsrecht als mensenrecht verankerd in Artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het EVRM.⁵²² Sinds het mijlpaalarrest van het EHRM, *Sporrong en Lönnroth*, beschermt Artikel 1 EAP EVRM drie zelfstandige normen: de genotsnorm, de ontnemingsregel en de gebruiksregel.⁵²³ Het belang van artikel 1 EAP EVRM en bijhorende interpretatie van het EHRM is aanzienlijk door zijn directe werking in de Belgische rechtsorde.⁵²⁴ Zo leest het Grondwettelijk Hof Artikel 16 van de Grondwet samen met Artikel 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM. Dit heeft tot gevolg dat niet alleen onteigeningen, maar ook minder ingrijpende aantastingen van het eigendomsrecht worden beschermd.⁵²⁵ Evenwel verwijst Artikel 16 van de Grondwet enkel expliciet naar onteigeningen. Door ook minder ingrijpende aantastingen te beschermen is er in feite een herschrijving van de Grondwet door de rechter in het voordeel van eigenaren.⁵²⁶

2.2. Recht op het kraken van andermans eigendom op grond van het recht op ...

152. Door het aanzienlijk gewicht van de rechtspraak van het EHRM in de Belgische rechtsorde wordt in dit deel vooral gefocust op de Belgische Grondwet en het EVRM met bijhorende rechtspraak.

153. Dit deel onderzoekt het bestaan van een recht op eigendom afgeleid uit andere mensenrechten dan het eigendomsrecht uit Artikel 16 van de Grondwet en Artikel 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM. Met andere woorden hoe en in welke mate hebben krakers op basis van andere mensenrechten een recht op eigendom.

a) Onschendbaarheid van de woning

154. Al vroeg in de Belgische geschiedenis is het belang van de onschendbaarheid van de woning aangekaart door Albert De Cuyck. Die stelde in het Charter van het prinsbisdom Luik in 1198: '*Pauvre homme en sa maison est roi*'.⁵²⁷ Wat inhoudt dat iedereen het recht heeft om toegang aan anderen

⁵²⁰ SAGAERT V., *Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 393, nr. 402.

⁵²¹ HAECK Y., 'The genesis of the property clause under article 1 of the First Protocol to the European Convention on Human Rights' in VANDENBERGHE H. (ed.), *Propriété et droits de l'homme. Property and human rights*, die Keure, 2006, 165-194.

⁵²² SAMOY I., SAGAERT V. en TERRY E. (eds.), *Invloed van het Europese recht op het Belgische privaatrecht*, Intersentia, 2012, 661, nr. 37.

⁵²³ EHRM 23 september 1982, 'Sporrong en Lönnroth/Zweden', 7151/75 en 7152/75, overw. 61.

⁵²⁴ SAGAERT V., *Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 395, nr. 404 en 405.

⁵²⁵ GwH 30 mei 2013, nr. 74/2013, B.7.1.

⁵²⁶ VELAERS J., *De Grondwet – Een artikelsgewijze commentaar. Deel I: Het Federale België, Het Grondgebied, De Grondrechten*, die Keure, 2019, 45.

⁵²⁷ PERIN F., *Cours de droit constitutionnel, Livre I, Les libertés publiques*, Presses Universitaires de Liège, 1979, 46.

tot zijn woning te ontzeggen.⁵²⁸ Het citaat wijst erop dat de onschendbaarheid van de woning essentieel is voor een minimaal niveau van vrijheid, dat nodig is voor het leiden van een waardig en zelfstandig leven.⁵²⁹

Nu is het recht op de onschendbaarheid van de woning grondwettelijk verankerd in Artikel 15 van de Grondwet en Artikel 8 EVRM. Dit grondrecht beschermt de privésfeer van de woning en daarmee in verband de persoonlijke vrijheid van de bewoners, omdat een woning veiligheid en welzijn voor de bewoners waarborgt.⁵³⁰ Bijgevolg genieten de bewoners van de woning van de onschendbaarheid op de woning. Die geboden bescherming aan de bewoners is niet afhankelijk van een recht of titel op het betrokken goed.⁵³¹ Aldus kunnen krakers genieten van de bescherming van de woning, indien de krakers de gekraakte woning bewonen. De vraag of het gekraakt pand door de kraker als woning wordt gebruikt is een feitelijke kwestie.⁵³² In concreet kan de kraker dit aantonen door zijn privé- en gezinsleven te ontwikkelen in de woning.⁵³³ Kortom moet er een voldoende en permanente band met de woning voorhanden zijn.⁵³⁴ Evenwel kan de kraker niet genieten van de bescherming van de woning wanneer er al een bewoner is. Aangezien dit het recht op bescherming van de oorspronkelijke bewoner zou schaden.

155. In het Belgisch recht wordt een ruim begrip van woning en aanhorigheden gehanteerd voor bescherming van de woning.⁵³⁵ Maar Artikel 8 EVRM hanteert een nog ruimere invulling van een woning, doordat bij Artikel 8 EVRM de link met het privéleven sterker aanwezig is.⁵³⁶ Op basis van het recht op de onschendbaarheid van de woning moet een voorafgaande rechterlijke toets gebeuren wanneer er een huiszoeking of een uithuiszetting plaats zal vinden in een kraakwoning.⁵³⁷ De impact van het recht op bescherming van de woning voor de krakers is in de praktijk beperkt. Zoals reeds vermeld, oordelen de Belgische rechtbanken doorgaans dat een uithuiszetting gegrond is. Daarnaast is er een hoge drempel bij kraakzaken voor het EHRM om succesvol te kunnen beroepen op het recht van bescherming van de woning. Zo stelt het EHRM in de zaak van *Hirtu and others/France* dat een verblijf van zes maanden geen voldoende sterke band aantoont met het terrein.⁵³⁸ In de zaak *Faulkner and McDonagh/Ireland* heeft het EHRM wel aanvaard dat de krakers, na vier jaar bezetting

⁵²⁸ VANDE LANOTTE J., *België voor beginners*, die Keure, 2021, 224.

⁵²⁹ VANDE LANOTTE J., GOEDERTIER G., HAECK Y., GOOSSENS J. en DE PELSMAEKER T., *Belgisch Publiekrecht. Deel 1*, die Keure, 2015, 452.

⁵³⁰ VANDROMME T., 'Het kraken van panden bekeken vanuit de grondrechten, het strafrecht en het burgerlijk recht (inclusief het procesrecht)', *RW* 2014-15/35, (1363) 1366.

⁵³¹ EHRM 8 maart 2022, 'Faulkner and McDonagh/Ireland', 30391/18 en 30416/18, overw. 91; EHRM 14 mei 2020, 'Hirtu and others/France', 24720/13, overw. 65; VELAERS J., *De Grondwet – Een artikelsgewijze commentaar. Deel I: Het Federale België, Het Grondgebied, De Grondrechten*, die Keure, 2019, 298 en VANDROMME T., 'Het kraken van panden bekeken vanuit de grondrechten, het strafrecht en het burgerlijk recht (inclusief het procesrecht)', *RW* 2014-15/35, (1363) 1366.

⁵³² VELAERS J., *De Grondwet – Een artikelsgewijze commentaar. Deel I: Het Federale België, Het Grondgebied, De Grondrechten*, die Keure, 2019, 298.

⁵³³ VELAERS J., *De Grondwet – Een artikelsgewijze commentaar. Deel I: Het Federale België, Het Grondgebied, De Grondrechten*, die Keure, 2019, 298.

⁵³⁴ EHRM 17 oktober 2013, 'Winterstein and others/France', 27013/07 en EHRM 14 mei 2020, 'Hirtu and others/France', 24720/13.

⁵³⁵ Zie art. 479 en 480 Sw.

⁵³⁶ EUROPEAN COURT OF HUMAN RIGHTS, *Guide on Article 8 of the European Convention on Human Rights. Right to respect for private and family life, home and correspondence*, 9 april 2024, https://ks.echr.coe.int/documents/d/echr-ks/guide_art_8_eng.

⁵³⁷ VELAERS J., *De Grondwet – Een artikelsgewijze commentaar. Deel I: Het Federale België, Het Grondgebied, De Grondrechten*, die Keure, 2019, 298.

⁵³⁸ EHRM 14 mei 2020, 'Hirtu and others/France', 24720/13, overw. 65.

van het terrein, kunnen genieten van bescherming van de woning.⁵³⁹ Het gegeven dat krakers pas na zoveel jaar kunnen beroepen op de onschendbaarheid van de woning geeft de hoge drempel weer.

b) Bescherming van kwetsbare mensen in acute woonnood

156. In Artikel 23, lid 3, 3° van de Belgische Grondwet waarborgt het grondrecht op behoorlijke huisvesting. Tijdens het wetgevingsproces tot invoering van Artikel 23, lid 3, 3° van de Belgische Grondwet werd het belang van het grondrecht op behoorlijke huisvesting als volgt beschreven: *“Naast voedsel en kleding behoort huisvesting tot de meest elementaire levensbehoeften van de mens. Het is de taak van de overheid te bevorderen dat elkeen in deze levensbehoeften kan voorzien. Voor hen die daartoe zelf in staat zijn, is het belangrijk dat de overheid voldoende woonruimte creëert. Voor degenen die om welke reden dan ook voor zichzelf of voor hun gezin geen onderdak meer kunnen vinden, moet de overheid tussenkomen met effectieve financiële en materiële steun”*.⁵⁴⁰

Maar het grondrecht op wonen betekent niet dat iemand een recht op woning kan eisen.⁵⁴¹ Er is namelijk geen rechtstreekse werking.⁵⁴² Het grondrecht op wonen is afhankelijk van de overheid, die uitvoeringsmaatregelen neemt en daardoor bepaalt wie en in welke mate het grondrecht gerealiseerd wordt.⁵⁴³ Wel geldt voor het grondrecht op huisvesting de *standstill*-verplichting ten aanzien van de overheid. Die recent is bevestigd door het Grondwettelijk Hof en de Raad van State.⁵⁴⁴ Deze verplichting legt aan de wetgever op dat het beschermingsniveau van de rechten uit Artikel 23 van de Belgische Grondwet niet in aanzienlijke mate mag worden verminderd, tenzij er gronden van algemeen belang zijn om de aanzienlijke vermindering te verantwoorden.⁵⁴⁵ Maar het beleid van de overheid faalt tegen de bestrijding van leegstand, het voorkomen van verkrotting en het voorzien van huisvesting.⁵⁴⁶ Waarvan de meest kwetsbare mensen in onze samenleving de gevolgen van dragen. Ook het EVRM voorziet niet in een recht op een kosteloze woning.⁵⁴⁷

157. Toch zijn er gevallen waar huisvesting van krakers wordt beschermd. Dit gebeurt indirect door andere mensenrechten. Ten eerste Artikel 3 van het EVRM, het folterverbod. In specifieke zaken kunnen de levensomstandigheden van individuen aanleiding geven tot een schending van een onmenselijke of vernederende behandeling.⁵⁴⁸ Dit is het geval wanneer mensen in schrijnende levensomstandigheden terecht komen door het ingrijpen of nalaten van de overheid. De vaste

⁵³⁹ EHRM 8 maart 2022, 'Faulkner and McDonagh/Ireland', 30391/18 en 30416/18, overw. 91

⁵⁴⁰ Toelichting bij Herziening van titel II van de Grondwet, door invoering van een artikel 24bis betreffende de economische en sociale rechten, SENAAT, 1991-92, 9 juni 1993, nr. 100-2/3, 19.

⁵⁴¹ VANDROMME, T., *Sociale huur: een onderzoek naar de verhuring van woningen via de overheid als instrument ter verwezenlijking van het grondrecht op wonen*, die Keure, 2019, 42.

⁵⁴² VELAERS J., *De Grondwet – Een artikelsgewijze commentaar. Deel I: Het Federale België, Het Grondgebied, De Grondrechten*, die Keure, 2019, 462.

⁵⁴³ VANDROMME, T., *Sociale huur: een onderzoek naar de verhuring van woningen via de overheid als instrument ter verwezenlijking van het grondrecht op wonen*, die Keure, 2019, 42.

⁵⁴⁴ GwH 19 juli 2018, nr. 104/2018, NJW 2018, afl. 391, 383, B.6.1 en RvS 14 juni 2021, TBP 2021, nr. 10, (627) 629, punt 3.

⁵⁴⁵ GwH 19 juli 2018, nr. 104/2018, NJW 2018, afl. 391, 383, B.6.1.

⁵⁴⁶ BERNARD N. en HUBEAU B. (eds.), *Recht op wonen: naar een resultaatsverbintenis? Droit au logement: vers une obligation de résultat?* die Keure/La Charte, 2013, 279.

⁵⁴⁷ BERNARD N. en HUBEAU B. (eds.), *Recht op wonen: naar een resultaatsverbintenis? Droit au logement: vers une obligation de résultat?* die Keure/La Charte, 2013, 225.

⁵⁴⁸ Art. 3 EVRM.

rechtspraak van het EHRM stelt dat voor een schending van artikel 3 EVRM een minimumniveau van ernst voorhanden moet zijn.⁵⁴⁹ Dit minimumniveau is afhankelijk van de omstandigheden van de zaak. Voornamelijk wordt rekening gehouden met de duur van behandeling, de fysieke en mentale gevolgen en in bepaalde gevallen, het geslacht, de leeftijd en de gezondheidstoestand.⁵⁵⁰

Het EVRM stelt in de zaak *Moldovan en anderen/Roemenië* een schending van het verbod van vernederende behandeling vast op basis van de slechte levensomstandigheden en rassendiscriminatie.⁵⁵¹ De zaak nam aanvang op 20 september 1993. Er ontstond een discussie tussen drie individuen met een Roma-achtergrond en een ander individu. De discussie leidde tot de dood van een bewoner uit het dorp. De drie individuen waren gevlucht naar een huis in de buurt. Uit alle woede hebben de bewoners het huis waarin de drie individuen verdoken zaten in brand gestoken. Ook huizen en auto's van andere Roma mensen werden in brand gezet. De Roma mensen zijn moeten vluchten. Noodgedwongen leefden de gevluchte families voor tien jaar in kelders, kippenhokken, overbevolkte huizen, ...⁵⁵² De overbevolkte en onhygiënische omgeving zorgden voor psychisch en fysiek leed waardoor de levensomstandigheden de menselijke waardigheid aantasten.⁵⁵³

In een andere zaak, *M.S.S./België en Griekenland*⁵⁵⁴, is ook artikel 3 EVRM geschonden. Dit door het feit dat de overheid geen huisvesting van een kwetsbaar individu, een asielzoeker, voorzag met het gevolg dat de asielzoeker maanden op straat moest overleven zonder toegang tot levensmiddelen en hygiënische voorzieningen.⁵⁵⁵ De rechter Sajó benadrukt in zijn afwijkende opinie dat asielzoekers niet onvoorwaardelijk behoren tot een kwetsbare groep.⁵⁵⁶ Maar zoals de rechter Sajó stelt, zijn veel asielzoekers wel kwetsbare personen. Aldus stelt het EHRM dat het niet voorzien van huisvesting bij de kwetsbare individuen, zoals Roma mensen en asielzoekers, aanleiding kan geven tot schending van het folterverbod.

In een gelijkaardige zaak, *V.M. en anderen/België*, nam het EHRM hetzelfde standpunt in.⁵⁵⁷ De overheid heeft nagelaten in zijn verplichtingen te voldoen door de kwetsbare personen, in kwestie asielzoekers met kinderen, op straat te laten overleven zonder levensmiddelen en toegang tot hygiënische voorzieningen.⁵⁵⁸ Maar de zaak is verwezen naar de Grote Kamer.⁵⁵⁹ Het verzoekschrift werd niet voortgezet omdat het contact tussen de advocaat en verzoekers was verbroken waardoor de belangstelling voor de procedure verloren ging.⁵⁶⁰ In de afwijkende opinie stellen verschillende

⁵⁴⁹ EHRM 18 januari 1979, 'Ierland/het Verenigd Koninkrijk', 5310/71, overw. 162; EHRM 12 juli 2005, 'Moldovan en anderen/Roemenië', 41138/98 en 64320/01, overw. 100; EHRM 21 januari 2011, 'M.S.S./België en Griekenland', 30696/09, overw. 219 en EHRM 4 april 2023, 'A.D./Griekenland', 55363/19, overw. 31.

⁵⁵⁰ EHRM 18 januari 1979, 'Ierland/het Verenigd Koninkrijk', 5310/71, overw. 162; EHRM 12 juli 2005, 'Moldovan en anderen/Roemenië', 41138/98 en 64320/01, overw. 100; EHRM 21 januari 2011, 'M.S.S./België en Griekenland', 30696/09, overw. 219 en EHRM 4 april 2023, 'A.D./Griekenland', 55363/19, overw. 31.

⁵⁵¹ EHRM 12 juli 2005, 'Moldovan en anderen/Roemenië', 41138/98 en 64320/01, overw. 114.

⁵⁵² EHRM 12 juli 2005, 'Moldovan en anderen/Roemenië', 41138/98 en 64320/01, overw. 90.

⁵⁵³ EHRM 12 juli 2005, 'Moldovan en anderen/Roemenië', overw. 110.

⁵⁵⁴ EHRM 21 januari 2011, 'M.S.S./België en Griekenland', 30696/09, overw. 263-264.

⁵⁵⁵ EHRM 21 januari 2011, 'M.S.S./België en Griekenland', 30696/09, overw. 263.

⁵⁵⁶ EHRM 21 januari 2011, 'M.S.S./België en Griekenland', 30696/09, deels concurrerende en deels afwijkende mening van rechter Sajó, titel II.

⁵⁵⁷ EHRM 7 juli 2015, 'V.M. en anderen/België', 60125/11.

⁵⁵⁸ EHRM 7 juli 2015, 'V.M. en anderen/België', 60125/11, overw. 162.

⁵⁵⁹ Art. 43 EVRM.

⁵⁶⁰ EHRM 17 november 2016, 'V.M. en anderen/België', 60125/11, overw. 162.

rechters dat de Grote Kamer het verzoek had moeten voortzetten gelet op de bijzondere omstandigheden inzake de eerbiediging van de mensenrechten.⁵⁶¹ De rechters verwijzen naar de gemiste kans van de Grote Kamer om het begrip "kwetsbaarheid" te definiëren.⁵⁶² De kwetsbaarheid is bepalend of er een schending van artikel 3 EVRM voorhanden is. Hoe groter de kwetsbaarheid hoe lager de drempel is om artikel 3 EVRM te schenden.⁵⁶³ Ook bepaalt een grote kwetsbaarheid een grotere plicht voor de staat tot bescherming.⁵⁶⁴

Een andere kwetsbare groep zijn jongvolwassenen. Over deze groep deed het EHRM uitspraak in de zaak *N.H. en anderen/Frankrijk*. In deze recente zaak waren er vier alleenstaande jongvolwassenen, die asiel hebben aangevraagd, maandenlang op straat geleefd.⁵⁶⁵ Er werd een schending van artikel 3 EVRM vastgesteld op basis van de erbarmelijke levensomstandigheden, de continue angst voor beroofd of aangevallen te worden en door het systematisch gebrek van een afdoend antwoord van de Franse autoriteiten.⁵⁶⁶

Het EHRM stelde ook een schending vast van artikel 3 EVRM in de zaak *Khan/Frankrijk*.⁵⁶⁷ Er werd rekening gehouden met het feit dat hij een buitenlandse niet-begeleide minderjarige was. Het EHRM categoriseert buitenlandse niet-begeleide minderjarigen als de meest kwetsbare personen in de samenleving.⁵⁶⁸ De minderjarige verbleef in Calais in een hut.⁵⁶⁹ Dit ondanks dat de jeugdrechter een plaatsing in de faciliteiten van de dienst kinderwelzijn had bevolen.⁵⁷⁰ Bovendien is zijn hut gesloopt tijdens de ontruimingsoperaties in Calais waardoor de minderjarige maanden in erbarmelijke omstandigheden moest overleven in een geïmproviseerde schuilplaats.⁵⁷¹ Bovendien werd daarmee samenhangend een schending van het eigendom van de minderjarige vastgesteld door het verwoesten van zijn woning op grond van Artikel 1 EAP bij het EVRM.

In lijn met de vorige zaken is geoordeeld in de zaak *A.D./Griekenland*, dat een hoogzwangere vrouw niet de gespecialiseerde hulp kreeg die nodig was.⁵⁷² Het vluchtelingenkamp, Samos RIC, was overbevolkt en ontoereikend om de vrouw onderdak, sanitaire voorzieningen en medische ondersteuning te verlenen.⁵⁷³

Naast het folterverbod is er Artikel 8, eerste lid EVRM, dat vermeldt het recht op eerbiediging van de woning. De rechtspraak van het EHRM stelt dat noch art. 8 EVRM, noch de rechtspraak van het EHRM een recht om een woning te verkrijgen omvat.⁵⁷⁴ Bijgevolg stelt het EHRM dat "*any positive obligation*

⁵⁶¹ EHRM 17 november 2016, 'V.M. en anderen/België', 60125/11, Afwijkende opinie van rechter Ranzoni, die ook gedeeld worden door rechters López Guerra, Sicilianos en Lemmens.

⁵⁶² *Ibid.*, § 5.

⁵⁶³ *Ibid.*, § 5.

⁵⁶⁴ *Ibid.*, § 5.

⁵⁶⁵ EHRM 2 juli 2020, 'N.H. en anderen/Frankrijk', 28820/13, overw. 108.

⁵⁶⁶ *Ibid.*, overw. 184-186.

⁵⁶⁷ EHRM 28 februari 2019, 'Khan/Frankrijk', 12267/16 overw. 94.

⁵⁶⁸ *Ibid.*, overw. 74.

⁵⁶⁹ *Ibid.*, overw. 40 en 78.

⁵⁷⁰ *Ibid.*, overw. 40.

⁵⁷¹ EHRM 28 februari 2019, 'Khan/Frankrijk', 12267/16, overw. 78 en 81.

⁵⁷² EHRM 4 april 2023, 'A.D./Griekenland', 55363/19, overw. 21-37.

⁵⁷³ EHRM 4 april 2023, 'A.D./Griekenland', 55363/19, overw. 35.

⁵⁷⁴ EHRM 18 Januari 2001, 'Chapman/het Verenigd Koninkrijk', 27238/95, overw. 99 en EHRM 24 april 2012, 'Yordanova en anderen/Bulgarije', 25446/06, overw. 130.

to house the homeless must be limited".⁵⁷⁵ Enkel in uitzonderlijke situaties moet onderdak worden voorzien voor bijzonder kwetsbare individuen om in conformiteit met art. 8 EVRM te handelen, dit vloeit voort uit de zaak *Yordanova/Bulgarije*.⁵⁷⁶ Het verlies van de eigen woning wordt door het EHRM gezien als een extreme inmenging op art. 8 EVRM.⁵⁷⁷ Dergelijke inmenging moet worden getoetst aan het evenredigheidsbeginsel door een onafhankelijke rechter.⁵⁷⁸ Zo haalt het EHRM in opeenvolgende zaken aan dat bij de uithuiszetting van individuen uit een Romagemeenschap rekening moet worden gehouden met het risico van dakloosheid en met de duur van bewoning.⁵⁷⁹ Een ander voorbeeld uit de rechtspraak betreft een gezin met kinderen.⁵⁸⁰ Het gezin werd na het overlijden van de grootvader uit hun huis gezet. Omdat de eigenaar van het onroerend goed de gemeente is.⁵⁸¹ Het gezin had geen alternatief op dat moment en kwam terecht op de lijst van personen zoekende naar een woning.⁵⁸² Op die manier is art. 8 EVRM geschonden volgens het EHRM.⁵⁸³

2.3. *Adverse possession*: een mogelijkheid?

158. Nu het effect van *adverse possession* neerkomt op *de facto* onteigening van de eigenaar rijst de vraag naar de verenigbaarheid met het eigendomsrecht uit Artikel 1 van het eerste Protocol bij het EVRM. In de zaak *J.A. Pye (Oxford) Ltd tegen UK* stelde de Grote Kamer van het EHRM vast dat er geen schending was van Artikel 1 van het EAP bij het EVRM door *adverse possession*.⁵⁸⁴ De Grote Kamer kwalificeerde *adverse possession* als een eigendomsreglementering (Art. 1, tweede alinea EAP EVRM) en niet als een onteigening overeenkomstig Art. 1, eerste alinea, tweede zin EAP EVRM.⁵⁸⁵ Omdat *adverse possession* niet gericht is op onteigening maar op het regelen van eigendoms kwesties.

Die eigendomsregeling van *adverse possession* dient, volgens de Grote Kamer, het algemeen belang.⁵⁸⁶ Met name *adverse possession* bijdraagt aan de rechtszekerheid en stimuleert het daadwerkelijk gebruik van eigendom.⁵⁸⁷ Verder verduidelijkt de Grote Kamer dat staten een ruim appreciatiemarge hebben over hoe landen het gebruik en de overdracht van eigendomsrechten

⁵⁷⁵ EHRM 24 april 2012, 'Yordanova en anderen/Bulgarije', 25446/06, overw. 130, tweede zin.

⁵⁷⁶ EHRM 24 april 2012, 'Yordanova en anderen/Bulgarije', 25446/06, overw. 130.

⁵⁷⁷ EHRM 13 mei 2008, 'McCann/het Verenigd Koninkrijk', 19009/04, overw. 50 en EHRM 6 november 2018, 'F.J.M./het Verenigd Koninkrijk', 76202/16, overw. 36.

⁵⁷⁸ EHRM 13 mei 2008, 'McCann/het Verenigd Koninkrijk', overw. 50; EHRM 6 november 2018, 'F.J.M./het Verenigd Koninkrijk', 76202/16, overw. 36 en EHRM 4 mei 2023, 'Alif Ahmadov en anderen/Azerbeidzjan', 22619/14, overw. 60, 61 en 64.

⁵⁷⁹ EHRM 24 april 2012, 'Yordanova en anderen/Bulgarije', 25446/06, overw. 118 en 126; EHRM 28 juli 2016, 'Winterstein en anderen/Frankrijk', overw. 24 en 25 en EHRM 14 Mei 2020, 'Hirtu en anderen/Frankrijk', overw. 70.

⁵⁸⁰ EHRM 9 oktober 2007, 'Stanková/Slovakije', 7205/02, overw. 7.

⁵⁸¹ *Ibid.*, overw. 10 en 11.

⁵⁸² *Ibid.*, overw. 12.

⁵⁸³ *Ibid.*, overw. 63.

⁵⁸⁴ EHRM 30 augustus 2007, 44302/02, 'J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd/The United Kingdom Judgement'.

⁵⁸⁵ EHRM 30 augustus 2007, 44302/02, 'J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd/The United Kingdom Judgement', overw. 66.

⁵⁸⁶ EHRM 30 augustus 2007, 44302/02, 'J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd/The United Kingdom Judgement', overw. 70.

⁵⁸⁷ EHRM 30 augustus 2007, 44302/02, 'J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd/The United Kingdom Judgement', joint dissenting opinion of judges Rozakis, Bratza, Tsatsa-Nikolovska, Gyulumyan and Sikuta.

reglementeren, tenzij de regeling kennelijk ongegrond is.⁵⁸⁸ Immers behoort de regelgeving van *adverse possession* tot het sociaal beleid van de staat, waarbij de staat de keuze heeft over de rol van eigendom.⁵⁸⁹ Om die reden aanvaardt het EHRM dat de nationale wetgever meer gewicht toekent aan onbetwist en langdurig bezit dan aan het formele feit van registratie.⁵⁹⁰ Tot slot oordeelde de Grote Kamer dat er een billijk evenwicht is tussen het algemeen belang en de betrokken particulieren. Omdat *adverse possession* voorziet in een lange verjaringstermijn, die kan vervallen door een geringe actie van de werkelijke eigenaar.⁵⁹¹

Opgemerkt wordt dat deze beslissing van de Grote Kamer is genomen met een kleine meerderheid.⁵⁹² Vijf rechters achten het verliezen van grond door een geregistreerde grondeigenaar zonder een behoorlijke onteigeningsprocedure en behoorlijke vergoeding niet in het algemeen belang. Enkel indien er strengere beschermingsmaatregelen waren voor de geregistreerde eigenaar zou er een billijk evenwicht zijn, volgens de vijf rechters.⁵⁹³ De rechters aanvaardden wel dat bij een verlaten grond in het algemeen belang de grond toekomt aan iemand die effectief gebruikt maakt van de grond.⁵⁹⁴ De rechters Loucaides en Kolver hebben een nog kritischer afwijkende mening.⁵⁹⁵ De rechters zijn van mening dat er geen algemeen belang wordt gediend door *adverse possession* zonder vergoeding indien er een geregistreerde eigenaar is.⁵⁹⁶ Ook het ligitiem doel dat *adverse possession* efficiënt gebruik van grond stimuleert, vinden de rechters onaanvaardbaar.⁵⁹⁷ Er bestaan minder ingrijpende stimulansen, zoals belastingheffing.

De rechters omschrijven het systeem van *adverse possession* als: “een gebrek aan respect voor de legitieme rechten en verwachtingen van de geregistreerde eigenaren van onroerend goed, waaronder de mogelijkheid om hun eigendom op een geschikt moment ongebruikt te houden voor ontwikkeling... en illegaal bezit van eigendom en de groei van kraken aanmoedigt”.⁵⁹⁸

De benadering van het EHRM in de zaak *J.A. Pye (Oxford) Ltd tegen UK* toont hoe moeilijk *adverse possession* verzoenbaar is met het Belgisch rechtssysteem. De kritische houding van de rechters, die

⁵⁸⁸ EHRM 30 augustus 2007, 44302/02, ‘J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd/The United Kingdom Judgement’, overw. 74.

⁵⁸⁹ EHRM 30 augustus 2007, 44302/02, ‘J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd/The United Kingdom Judgement’, overw. 74.

⁵⁹⁰ EHRM 30 augustus 2007, 44302/02, ‘J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd/The United Kingdom Judgement’, overw. 74.

⁵⁹¹ EHRM 30 augustus 2007, 44302/02, ‘J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd/The United Kingdom Judgement’, overw. 78.

⁵⁹² EHRM 30 augustus 2007, 44302/02, ‘J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd/The United Kingdom Judgement’, tien tegen zeven.

⁵⁹³ EHRM 30 augustus 2007, 44302/02, ‘J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd/The United Kingdom Judgement’, joint dissenting opinion of judges Rozakis, Bratza, Tsatsa-Nikolovska, Gyulumyan and Sikuta, overw. 16.

⁵⁹⁴ EHRM 30 augustus 2007, 44302/02, ‘J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd/The United Kingdom Judgement’, joint dissenting opinion of judges Rozakis, Bratza, Tsatsa-Nikolovska, Gyulumyan and Sikuta, overw. 12.

⁵⁹⁵ EHRM 30 augustus 2007, 44302/02, ‘J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd/The United Kingdom Judgement’, dissenting opinion of judge Loucaides joined by judge Kolver.

⁵⁹⁶ EHRM 30 augustus 2007, 44302/02, ‘J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd/The United Kingdom Judgement’, dissenting opinion of judge Loucaides joined by judge Kolver.

⁵⁹⁷ EHRM 30 augustus 2007, 44302/02, ‘J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd/The United Kingdom Judgement’, dissenting opinion of judge Loucaides joined by judge Kolver.

⁵⁹⁸ EHRM 30 augustus 2007, 44302/02, ‘J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd/The United Kingdom Judgement’, dissenting opinion of judge Loucaides joined by judge Kolver.

de nuttige gevolgen van *adverse possession* niet aanvaarden maakt het zeer onwaarschijnlijk dat via het EVRM en EHRM-rechtspraak een vorm van *adverse possession* invloed zou kunnen uitoefenen op het Belgisch recht. In tegenstelling tot Engeland, waar eigendom meer wordt benaderd als voorwaardelijk zoals reeds aangehaald, is er in België een absolute opvatting van eigendom. In die zin dat het uitsluitingsrecht een essentieel aspect van het Belgische eigendomsrecht omvat.

3. Rechtsfilosofisch: eigendomsrecht en mensenrecht op kraken

159. Dit rechtsfilosofisch deel gaat dieper in over wat eigendom is en of er een mensenrecht op kraken zou moeten bestaan. Aan de hand van het boek van Dagan, *A Liberal Theory of Property*, wordt de theorie omtrent eigendom als liberale waarde, autonomie, onderzocht.⁵⁹⁹ Om vervolgens dieper in te gaan of een mensenrecht op kraken zou moeten bestaan in België.

Eigendom is namelijk een hoeksteen van ons politiek, economisch en sociaal systeem.⁶⁰⁰ Dat impliceert dat hoe eigendom wordt vormgegeven en begrepen verregaande consequenties heeft.

3.1. Eigendomsrecht als toewijding aan autonomie

160. Dagan betoogt dat eigendom moet gebaseerd zijn op de fundamentele toewijding aan autonomie. Die autonomie wordt opgevat als zelfbeschikking of zelfauteurschap. In essentie betekent dit zelfauteurschap dat iedereen de mogelijkheid moet hebben zijn levensverhaal te schrijven en te herschrijven.⁶⁰¹

Hoewel eigendom niet de meest cruciale voorwaarde vormt voor zelfbeschikking aangezien gezondheid en essentiële levensmiddelen fundamenteeler zijn, speelt het een onderscheidende en onherleidbare rol in het *empoweren* van mensen.⁶⁰² Immers stelt eigendom mensen in staat om projecten en plannen uit te voeren en te realiseren door de tijdelijke controle over materiële en immateriële middelen.⁶⁰³ Deze onderscheidende en onherleidbare rol verklaart de wettelijke eis van het eerbiedigen van privaat gezag van eigenaren. Echter moet dergelijke verklaring ook worden gerechtvaardigd. Bij gebrek aan rechtvaardiging is de wettelijke eis dat niet-eigenaren, zoals krakers, zich onderwerpen aan het privaat gezag van eigenaren willekeurig en onrechtvaardig.⁶⁰⁴ Aangezien het recht op autonomie als zelfbeschikking niet minder belangrijk is dan dat van eigenaren.

Door het feit dat eigenaren door eigendom macht verkrijgen, aangezien eigenaren bepalen wat er gebeurt met een eigendom, moet het eigendomsrecht zich rechtvaardigen ten aanzien van deze niet-

⁵⁹⁹ DAGAN H., *A Liberal Theory of Property*, Cambridge University Press, 2021, xi: term liberaal verwijst naar de betekenis binnen de politieke filosofie en niet naar de betekenis in het Europese of Amerikaanse publieke debat, waar het geassocieerd wordt met politiek rechts of links.

⁶⁰⁰ DAGAN H., *A Liberal Theory of Property*, Cambridge University Press, 2021, 3.

⁶⁰¹ DAGAN H., *A Liberal Theory of Property*, Cambridge University Press, 2021, 1.

⁶⁰² DAGAN H., *A Liberal Theory of Property*, Cambridge University Press, 2021, 2.

⁶⁰³ DAGAN H., *A Liberal Theory of Property*, Cambridge University Press, 2021, 2.

⁶⁰⁴ DAGAN H., *A Liberal Theory of Property*, Cambridge University Press, 2021, 2.

eigenaren. Aldus genereert eigendom een interpersoonlijke kwetsbaarheid tussen mensen, wat aanwijst dat er een zware rechtvaardigingsuitdaging is.⁶⁰⁵

161. Dagan verduidelijkt dat de cruciale rol van privaat gezag van eigendom voor het waarborgen van individuele autonomie enkel kan worden gerechtvaardigd als het eigendomsrecht zowel is gebaseerd op als wordt geleid door de verplichting om iedereen elkaars zelfbeschikking te eerbiedigen.⁶⁰⁶ Zo conceptualiseert Dagan het liberaal eigendomsrecht als een machtsmiddel in functie van het zelfauteurschap van mensen.

Dit verklaart waarom in België eigenaren privaat gezag hebben over hun eigendomsrecht. Het stelt eigenaren in de mogelijkheid om hun eigen levensverhaal te schrijven en te herschrijven. Maar het verwijzen naar deze voordelen, die voortvloeien uit het potentieel eigenaar zijn, zijn niet afdoend. Mensen in een liberaal staatssysteem hebben namelijk recht op effectieve realisatie van de potentieel autonomie-versterkende functie van eigendom.⁶⁰⁷ Het hebben van privaat gezag is bijgevolg onvoldoende voor een liberaal eigendom. Aangezien een liberaal eigendomsrecht proactief de opties van zelfbeschikking van mensen uitbouwt, zowel individueel als collectief. Dit vereist een reeks, of zoals Dagan stelt een menu, aan eigendomstypes. Op die manier hebben mogelijke eigenaren keuze aan mogelijkheden voor individuele of collectieve zelfbeschikking.

Deze uitbreiding van eigendom brengt noodzakelijkerwijs mee dat de vrijheid van niet-eigenaren wordt beperkt.⁶⁰⁸ Dit vormt een inherente zorg van eigendom. Vandaar dat een liberaal eigendomsrecht continu waakzaamheid vereist dat er geen privaat gezag wordt geëist dat verder gaat dan noodzakelijk voor de autonomie van eigenaren en tegelijkertijd dat het privaat gezag in overeenstemming is met het zelfbeschikkingsrecht van anderen.⁶⁰⁹

162. Hieruit volgt dat Dagan de autonomie-verhogende opvatting van eigendom in een echt liberaal staatssysteem baseert op drie pijlers.⁶¹⁰ Ten eerste moet er zorgvuldig afgebakend privaat gezag zijn. Ten tweede, is er structureel pluralisme vereist. Dit refereert naar het 'menu' van eigendomstypes dat noodzakelijk is om te kiezen in het kader van zelfbeschikking. Ten derde moeten de bevoegdheden van de eigenaren in overeenstemming zijn met relationale rechtvaardigheid.

⁶⁰⁵ DAGAN H., *A Liberal Theory of Property*, Cambridge University Press, 2021, 2.

⁶⁰⁶ DAGAN H., *A Liberal Theory of Property*, Cambridge University Press, 2021, 3.

⁶⁰⁷ DAGAN H., *A Liberal Theory of Property*, Cambridge University Press, 2021, 3.

⁶⁰⁸ DAGAN H., *A Liberal Theory of Property*, Cambridge University Press, 2021, 4.

⁶⁰⁹ DAGAN H., *A Liberal Theory of Property*, Cambridge University Press, 2021, 4.

⁶¹⁰ DAGAN H., *A Liberal Theory of Property*, Cambridge University Press, 2021, 4.

3.2. Zorgvuldig afgebakend privaat gezag ten dienste van autonomie

163. Een liberaal eigendomsrecht verleent eigenaren gezag over anderen inzake een bepaalde hulpbron, in het kader van deze masterscriptie zijn dat gebouwen. Hierdoor verleent het een eigenaar de optie om zijn eigen levensverhaal te vormen in plaats van dat dit wordt opgelegd door andere mensen of een samenleving in totaliteit.⁶¹¹ De bevoegdheid van de eigenaar tot uitsluiting van anderen is een kenmerkende uitoefening van het privaat gezag.

Deze bevoegdheden van de eigenaar zijn gerechtvaardigd in de mate dat het gerechtvaardigd is om van niet-eigenaren te verwachten dat deze niet-eigenaren zich onderwerpen aan het privaat gezag van eigenaren, rekening houdend met het autonomie-verhogend potentieel van eigendom.⁶¹² Om die reden moet er een ondergrens zijn, volgens Dagan, die minimale aanvaardbare voorwaarden opleggen voor soorten onroerende goederen.⁶¹³ Aangezien types van onroerende goederen mensen niet mogen opsluiten in relaties, die het recht op het (her)schrijven van eigen levensverhalen ondermijnt.

3.3. Structureel pluralisme

164. Zoals aangekaart, betekent structureel pluralisme dat er verscheidene eigendomstypes nodig zijn. In het 'menu' van eigendomstypes, staat elk type dus voor een bepaald 'recept'. Dit 'recept' of eigendomstype omvat een specifiek kader voor particulier gezag. Elk eigendomstype dient een bepaalde of meerdere waarde(n) (autonomie, onafhankelijkheid, persoonlijkheid, gemeenschap en nut) te hebben.⁶¹⁴ Met andere woorden elk specifiek 'recept', eigendomstype, biedt een specifieke tijdelijke controle over het onroerend goed.

Die veelheid van eigendomstypes is een verplichting van de liberale staat om het mogelijk te maken voor mensen om zinvolle opties ter beschikking te hebben. Zo stelt Dagan, dat de architecten van de wet verplicht zijn om meer eigendomstypes te creëren, in bijzonder in de context van huisvesting.⁶¹⁵ Bij gebrek aan noodzakelijke eigendomstypes verraadt het eigendomsrecht de immanente belofte aan autonomie-verhogende eigendom.

3.4. Relatieve rechtvaardigheid

165. Eigendom is gefundeerd op de plicht van wederzijds respect voor zelfbeschikking, die geldt ten aanzien van zowel niet-eigenaren als eigenaren. Meer precies richt relationele rechtvaardigheid zich op niet-eigenaren, maar mag niet het zelfauteurschap van de eigenaar terzijde worden geplaatst.⁶¹⁶ Dit laatste zou immers het doel van eigendom ondermijnen, met name autonomie. Omwille van de toewijding van eigendom aan liberaal eigendom moet eigendom op basis van de relationele rechtvaardigheid niet alleen het nauwkeurig afbakenen van het privaat gezag, maar

⁶¹¹ DAGAN H., *A Liberal Theory of Property*, Cambridge University Press, 2021, 36.

⁶¹² DAGAN H., *A Liberal Theory of Property*, Cambridge University Press, 2021, 13.

⁶¹³ DAGAN H., *A Liberal Theory of Property*, Cambridge University Press, 2021, 37.

⁶¹⁴ Zie DAGAN H., *A Liberal Theory of Property*, Cambridge University Press, 2021, 46-55.

⁶¹⁵ DAGAN H., *A Liberal Theory of Property*, Cambridge University Press, 2021, 7.

⁶¹⁶ DAGAN H., *A Liberal Theory of Property*, Cambridge University Press, 2021, 8.

brengt ook lasten en verplichtingen mee.⁶¹⁷ Dit impliceert dat de bevoegdheid van eigenaren om niet-eigenaren uit te sluiten van het betreden van hun eigendom moet worden beperkt en is beperkt.

In dit kader is er een duidelijke schending van de relationele rechtvaardigheid waarneembaar in België. De bevoegdheid van de exclusiviteit van eigendom in België, die op rigide wijze wordt toegepast, maakt dat in de huidige structurele woonnood en toenemende leegstand het zelfauteurschap en menselijke waardigheid van daklozen en kwetsbare krakers wordt geschonden wanneer het gebouw langdurig leegstaat. Aangezien het gebouw langdurig laten leegstaan, zonder enig autonomie-verhogend individueel of maatschappelijk doel, in tijden van woonnood misbruik inhoudt van de instelling van eigendom.⁶¹⁸ Het is namelijk in strijd met de *telos*, de toewijding aan autonomie, van eigendom. In dat geval wordt eigendom namelijk gereduceerd tot een louter uitsluitingsinstrument en wordt de toewijding van eigendom aan autonomie miskend.

3.5. Mensenrecht op kraken?

166. Een relatief stabiele set van eigendomstypes moet bestaan zodat mensen de keuze hebben uit verschillende eigendomstypes waarvan de betekenis duidelijk is op een gegeven moment.⁶¹⁹ Die stabiliteit is nodig zodat mensen keuzes kunnen maken, die aansluiten met het schrijven van hun levensverhaal. Echter kunnen er discussies ontstaan over onrechtvaardigheden van de eigendomsleer wanneer de heersende opvattingen over de eigendomsleer onder druk komen te staan.⁶²⁰ Die momenten kunnen volgens Dagan leiden tot het verdwijnen en veranderen van eigendomstypes.⁶²¹ Ook nieuwe eigendomstypes kunnen ontstaan.

Aldus stelt een liberaal eigendomsrecht eigendom als een paraplu voor verschillende autonomie-verhogende eigendomstypes.⁶²² Daarnaast staat het open voor hervormingsinitiatieven op grond van kritisch onderzoek ter nastreving van de belofte dat eigendom onze autonomie vergroot.⁶²³

Hierop voortbouwend biedt een mensenrecht op kraken een heroriëntatie van het eigendomsrecht in de context van woonnood voor daklozen en kwetsbare krakers. Het vormt een correctiemechanisme, gelijkaardig aan het idee van *adverse possession*, om de sociale verplichting van eigenaren op te leggen ten aanzien van niet-eigenaren. Dergelijk mensenrecht op kraken zou, naar mijns inziens, een tijdelijk gebruiksrecht voor de kraker inhouden. Aangezien de autonomie van de eigenaar niet buiten beschouwing mag worden gelaten. Immers kan de eigenaar opnieuw gebruik willen maken van het gebouw dat de *telos* van een eigendom dient. In geval de eigenaar hieraan voldoet kan de eigenaar het gebouw teruggeisen. Echter lijkt, naar mijns inziens, een abrupte terugvordering ten aanzien van de kraker niet in overeenstemming met de toewijding van eigendom aan autonomie. Er

⁶¹⁷ DAGAN H., *A Liberal Theory of Property*, Cambridge University Press, 2021, 8.

⁶¹⁸ DAGAN H., *A Liberal Theory of Property*, Cambridge University Press, 2021, 8.

⁶¹⁹ DAGAN H., *A Liberal Theory of Property*, Cambridge University Press, 2021, 35.

⁶²⁰ DAGAN H., *A Liberal Theory of Property*, Cambridge University Press, 2021, 34.

⁶²¹ DAGAN H., *A Liberal Theory of Property*, Cambridge University Press, 2021, 34.

⁶²² DAGAN H., *A Liberal Theory of Property*, Cambridge University Press, 2021, 35.

⁶²³ DAGAN H., *A Liberal Theory of Property*, Cambridge University Press, 2021, 35.

dient een evenwichtige balans tussen de autonomie van de eigenaar en de autonomie van de kraker te worden uiteengezet. Hierbij zouden overgangsmaatregelen een oplossing kunnen bieden.

Zoals Dagan stelt kan het eigendomsrecht ook ter discussie worden gesteld met oog op verbetering in kader van het autonomie-verhogende doel van eigendom. Vanuit die optiek is het verdedigbaar dat activistische krakers een langdurig leegstaand gebouw tijdelijk en vreedzaam te bezetten om de woonnood aan te kaarten. Daardoor zouden activistische krakers tekortkomingen van de eigendomsleer kunnen aankaarten.

Tussenconclusie

167. Er is dus geen mensenrecht op kraken noch een afgeleid mensenrecht op kraken op basis van andere mensenrechten. Dit vloeit voort uit het feit dat kraken wordt gezien als een inbreuk op het eigendomsrecht, dat doorgaans primeert op de andere mensenrechten.

Weliswaar zijn er verschillende zaken die aantonen dat de staten de bovengenoemde mensenrechten schenden. Meer specifiek voor kwetsbare individuen en groepen worden schendingen van Artikel 3 en Artikel 8 EVRM vastgesteld. Dit door de schrijnende omstandigheden waarin ze moeten leven omdat de overheid tekortschiet in het voorzien van adequate huisvesting of alternatieve huisvesting. Deze kwetsbare individuen zijn veelal mensen met een Roma-achtergrond, asielzoekers en buitenlandse niet-begeleide minderjarigen.

168. De vraag rijst wanneer mensenrechten geen grondslag bieden voor een mensenrecht op kraken, kan de rechtsfilosofie dan een antwoord bieden?

Op basis van de rechtsfilosofie van Dagan wordt geconcludeerd dat een mensenrecht op kraken zou moeten bestaan. Dat mensenrecht op kraken is niet absoluut. Het zou moeten dienen om de autonomie van niet-eigenaren te ondersteunen in geval van woonnood. Bovendien zou een mensenrecht op kraken enkel gelden voor langdurig leegstaande gebouwen gezien de autonomie van de eigenaar in dat geval niet zwaarder doorweegt. In dezelfde omstandigheden kan een mensenrecht op kraken voor activistische krakers worden gerechtvaardigd. Weliswaar is het doel van de activistische krakers het aankaarten van onrechtvaardigheden en misbruiken van de instelling eigendom.

Conclusie

169. Op de centrale onderzoeksvraag kan worden geconcludeerd dat er geen mensenrecht op kraken bestaat. Met de nuancering dat er in heel uitzonderlijke gevallen een zeer tijdelijk gebruiksrecht is toegestaan.

Er is aangetoond dat het Belgische rechtssysteem, maar ook het Nederlandse en Engelse rechtssysteem hanteren een sterke bescherming van eigendomsrechten, in de zin van dat eigendom uitsluiting van anderen betekent. Nochtans is in alle rechtssystemen een structurele woonnood, die al jarenlang aansleept. Dit rijst de vraag of onze eigendomsopvatting houdbaar is. Vanuit die invalshoek is de rechtsfilosofie van Dagan gebruikt als inspiratiebron van wat eigendom is. Het is in de kern een machtsmiddel, dat een autonomie-verhogend potentieel heeft. Het toont aan hoe het Belgisch rechtssysteem faalt in de toewijding van eigendom aan autonomie.

Daarop verder bouwend kan een mensenrecht op kraken een vorm van inherente beperking aan eigendom vormen. Dat mensenrecht op kraken moet genuanceerd worden. Enkel een mensenrecht op kraken door daklozen en kwetsbare krakers in de situatie van woonnood is gerechtvaardigd. Daarboven moet het gaan om het kraken van langdurig leegstaande gebouwen, gezien de autonomie van de eigenaar niet uit het oog mag worden verloren. Op dezelfde manier zouden activistische krakers een mensenrecht op kraken kunnen hebben. Met het verschil dat het gaat om tekortkomingen van het rechtssysteem aan te kaarten als doel.

170. Het antwoord van deze masterscriptie is geen sluitende verklaring. In die zin kan er verder over worden nagedacht hoe zo een mensenrecht op kraken vorm kan hebben. Een idee zou kunnen zijn om het mensenrecht op kraken te incorporeren onder het recht op wonen uit Artikel 23, lid 3, 3° van de Belgische Grondwet.

Verder is deze masterscriptie beperkt tot onroerende goederen, meer precies gebouwen. Maar er bestaat ook kraken van intellectuele eigendom. Deze masterscriptie kan dienen ter inspiratie voor verder onderzoek naar een mensenrecht op kraken van intellectuele eigendom. Ook dient het als uitnodiging te worden gezien om verder onderzoek te voeren naar een mensenrecht op kraken vanuit sociaaleconomisch onderzoek en juridisch onderzoek.

171. Tot slot, een leven zonder huisvesting is namelijk een acuut probleem voor het bestaan van ieder mens om te voorzien in zijn primaire levensbehoeften.

Bibliografie

Internationaal en Europees recht: mensenrechten

Wetgeving

Handvest van de Grondrechten van de Europese Unie, *P.B.* C 303 14 december 2007.

Europees Verdrag tot bescherming van de Rechten van de Mens en de fundamentele Vrijheden van 4 november 1950, *Treaty Series of the Council of Europe*, No. 005.

Aanvullend Protocol bij het Verdrag tot bescherming van de Rechten van de Mens en de Fundamentele Vrijheden, *BS* 19 augustus 1955.

Rechtspraak EHRM

EHRM 18 januari 1979, 'Ierland/het Verenigd Koninkrijk', 5310/71.

EHRM 23 september 1982, 'Sporrong en Lönnroth/Zweden', 7151/75 en 7152/75.

EHRM 18 Januari 2001, 'Chapman/het Verenigd Koninkrijk', 27238/95.

EHRM 12 juli 2005, 'Moldovan en anderen/Roemenië', 41138/98 en 64320/01.

EHRM 30 augustus 2007, 44302/02, 'J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd/The United Kingdom Judgement'.

EHRM 9 oktober 2007, 'Stanková/Slovakije', 7205/02.

EHRM 13 mei 2008, 'McCann/het Verenigd Koninkrijk', 19009/04.

EHRM 21 januari 2011, 'M.S.S./België en Griekenland', 30696/09.

EHRM 24 april 2012, 'Yordanova en anderen/Bulgarije', 25446/06.

EHRM 17 oktober 2013, 'Winterstein and others/France', 27013/07.

EHRM 7 juli 2015, 'V.M. en anderen/België', 60125/11.

EHRM 15 mei 2018, 'Unifaun theatre productions and others/Malta', 37326/13.

EHRM 6 november 2018, 'F.J.M./het Verenigd Koninkrijk', 76202/16.

EHRM 28 februari 2019, 'Khan/Frankrijk', 12267/16.

EHRM 14 mei 2020, 'Hirtu and others/France', 24720/13.

EHRM 2 juli 2020, 'N.H. en anderen/Frankrijk', 28820/13.

EHRM 8 maart 2022, 'Faulkner and McDonagh/Ireland', 30391/18 en 30416/18.

EHRM 4 april 2023, 'A.D./Griekenland', 55363/19.

EHRM 4 mei 2023, 'Alif Ahmadov en anderen/Azerbeidzjan', 22619/14.

Onlinebronnen

COUNCIL OF EUROPE, "België en het Europees Hof voor de Rechten van de Mens", via www.coe.int/nl/web/presidency/belgium-echr (geraadpleegd op 7 januari 2025).

EUROPEAN COURT OF HUMAN RIGHTS, *Guide on Article 8 of the European Convention on Human Rights. Right to respect for private and family life, home and correspondence*, 9 april 2024, https://ks.echr.coe.int/documents/d/echr-ks/guide_art_8_eng.

België

Wetgeving

Wet 17 februari 1994 Gecoördineerde Grondwet, *BS* 17 februari 1994.

Wet 21 maart 1804 Burgerlijk Wetboek, *BS* 3 september 1807.

Strafwetboek van 8 juni 1867, *BS* 9 juni 1867, 3.133.

Wet 10 oktober 1967 Gerechtelijk Wetboek, *BS* 31 oktober 1967.

Wet 18 oktober 2017 betreffende het onrechtmatig binnendringen in, bezetten van of verblijven in andermans goed, *BS* 6 november 2017, 97.579.

Wet 6 december 2022 om justitie menselijker, sneller, en straffer te maken *Iibis*, *BS* 21 december 2022, 98.427.

Wet 29 februari 2024 tot invoering van Boek II van het Strafwetboek, *BS* 8 april 2024.

KB 27 maart 2023 tot vaststelling van de evaluatieregels in uitvoering van artikel 13, tweede lid van de wet van 18 oktober 2017 betreffende het onrechtmatig binnendringen in, bezetten van of verblijven in andermans goed, *BS* 27 april 2023, 42.933.

Vorbereidende werken

Wetsvoorstel tot strafbaarstelling van het kraken van gebouwen en tot uitbreiding van de strafbaarstelling van woonstschennis, KAMER, 2002-03, 11 februari 2003, nr. 50-2283/001.

Wetsvoorstel tot strafbaarstelling van het kraken van gebouwen en tot uitbreiding van de strafbaarstelling van woonstschennis, KAMER, 2003-04, 30 oktober 2003, nr. 51-366/001.

Wetsvoorstel tot invoeging van het misdrijf van kraken van gebouwen in het Strafwetboek, KAMER, 2004-05, 27 juni 2005, nr. 51-1894/001.

Wetsvoorstel tot invoeging van het misdrijf van kraken van gebouwen in het Strafwetboek, KAMER, 2007-08, 21 december 2007, nr. 52-639/001.

Wetsvoorstel tot invoeging van het misdrijf van kraken van gebouwen in het Strafwetboek, KAMER, 2010-11, 15 december 2010, nr. 53-932/001.

Wetsvoorstel tot strafbaarstelling van het kraken van gebouwen en tot uitbreiding van de strafbaarstelling van woonstschennis, KAMER, 2010-11, 1 maart 2011, nr. 53-1266/001.

Wetsvoorstel tot wijziging van het Strafwetboek wat betreft het zonder toestemming van de eigenaar in gebruik nemen van een onroerend goed, KAMER, 2012-13, 6 juni 2013, nr. 53-2869/001.

Wetsvoorstel tot wijziging van het strafwetboek wat het kraken van bewoonde woningen betreft, KAMER, 2013-14, 26 november 2013, nr. 53-3151/001.

Wetsvoorstel tot wijziging van het Strafwetboek wat betreft het zonder toestemming van de eigenaar in gebruik nemen van een onroerend goed, KAMER, 2014-15, 2 april 2015, nr. 54-1008/001.

Wetsontwerp tot invoering van Boek II van het Strafwetboek, KAMER, 2022-23, 24 juli 2023, nr. 55-3518/001.

Wetsvoorstel tot wijziging van het Strafwetboek wat het kraken van nog niet bewoonde panden betreft, KAMER, 2023-24, 19 oktober 2023, nr. 55-3641/001.

Toelichting bij Herziening van titel II van de Grondwet, door invoering van een artikel 24*bis* betreffende de economische en sociale rechten, SENAAT, 1991-92, 9 juni 1993, nr. 100-2/3.

Amendement van de heer E. LACHAERT c.s. op het wetsvoorstel tot wijziging van het Strafwetboek wat betreft het zonder toestemming van de eigenaar in gebruik nemen van een onroerend goed, KAMER, 2016-17, 28 maart 2017, nr. 54-1008/003.

Amendementen van de heer E. LACHAERT c.s. op het wetsvoorstel tot wijziging van het Strafwetboek wat betreft het zonder toestemming van de eigenaar in gebruik nemen van een onroerend goed, KAMER, 2016-17, 15 juni 2017, nr. 54-1008/005.

Verslag van de eerste lezing inzake het wetsvoorstel tot wijziging van het Strafwetboek wat betreft het zonder toestemming van de eigenaar in gebruik nemen van een onroerend goed, tot strafbaarstelling van het kraken van gebouwen en tot uitbreiding van de strafbaarstelling van woonstschennis, tot invoeging van het misdrijf van kraken van gebouwen in het Strafwetboek en tot wijziging van het Strafwetboek met oog op de strafbaarstelling van het bezetten, vertoeven en in gebruik nemen van een woning die door een andere persoon rechtmatig wordt bewoond, KAMER, 2016-17, 25 juli 2017, nr. 54-1008/007.

Verslag van de tweede lezing inzake het wetsvoorstel tot wijziging van het Strafwetboek wat betreft het zonder toestemming van de eigenaar in gebruik nemen van een onroerend goed, tot strafbaarstelling van het kraken van gebouwen en tot uitbreiding van de strafbaarstelling van woonstschennis, tot invoeging van het misdrijf van kraken van gebouwen in het Strafwetboek en tot wijziging van het Strafwetboek met oog op de strafbaarstelling van het bezetten, vertoeven en in gebruik nemen van een woning die door een andere persoon rechtmatig wordt bewoond, KAMER, 2016-17, 18 september 2017, nr. 54-1008/010.

Verslag van de eerste lezing inzake het Wetsontwerp tot invoering van Boek II van het Strafwetboek, KAMER, 2023-24, 10 januari 2024, nr. 55-3518/006.

GEGEVENS BANK VAN HET COLLEGE VAN PROCUREURS, 'Schriftelijke vraag en antwoord nr: 2104 – zittingsperiode: 55', 13 november 2023.

Beleidsdocumenten

ORDE VAN VLAAMSE BALIES, Standpunt wetsvoorstel tot wijziging van het Strafwetboek wat betreft het zonder toestemming van de eigenaar in gebruik nemen van een onroerend goed (nr. 54-1008), 4 juli 2017, 9, www.ordevanvlaamsebalies.be/nl/fetch-asset?path=ovb/Documenten/Standpunten/Strafrecht/Standpunt-strafbaarstelling-kraken.pdf.

Rechtspraak

Arbitragehof 14 juli 1994, nr. 61/94.

Arbitragehof 22 juli 2003, nr. 106/2003.

GwH 21 december 2004, nr. 202/2004.

GwH 30 mei 2013, nr. 74/2013.

GwH 19 juli 2018, nr. 104/2018, *NJW* 2018, afl. 391, 383.

GwH 12 maart 2020, 39/2020, ECLI:BE:GHCC:2020:ARR.039.

Cass. 21 oktober 1992, *Arr.Cass.* 1993-94, 1224.

RvS 18 mei 1999, nr. 80/282.

RvS 14 juni 2021, *TBP* 2021, nr. 10, 627.

Rb. Waals-Brabant 6 juni 2018, *JLMB* 2019/2, 567.

Rb. Luik 16 juni 2022, *JLMB* 2022/34, 1508.

Voorz. Rb. Brussel (KG) 14 maart 2023, *JLMB* 2023/23, 1021.

Vred. Verviers 30 juni 2000, *Echos Log.* 2000/4, 119, noot THOLOMÉ.

Vred. Gent 5 mei 2003 onuitg.

Vred. Ukkel 16 april 2007, *JLMB* 2007/4, 1003.

Vred. Zomergem 9 november 2012, nr. 12A542, *Huur* 2013, afl. 3, 153.

Vred. Waver 14 november 2017, *T.Vred.* 2019/7-8, 494.

Vred. Vorst 30 mei 2018, *T.Vred.* 2019/1-2, 132.

Vred. Charleroi 13 juni 2018, *T.Vred.* 2019/7-8, 491.

Vred. Doornik 3 augustus 2018, *T.Vred.* 2019/1-2, 130.

Vred. Halle 12 maart 2019, *Res Jur.Imm.* 2019/1, 31.

Vred. Namen (I) 19 april 2019, *JLMB* 2020/11, 522.

Vred. Waver 19 september 2019, *T.Vred.* 2020/1-2, 161.

Vred. Ganshoren 9 juli 2020, *JLMB* 2022/20, 881.

Vred. Mol-Geel 1 oktober 2020, *T.B.O.* 2020/6, 550.

Vred. Aalst 20 januari 2021, *T.Vred.* 2023/1-2, 71.

Vred. Gent (I) 4 oktober 2021, *RW* 2021-22/14, 564.

Vred. Schaarbeek 24 januari 2022, *JLMB* 2023/23, 1030.

Vred. Oudergem 26 januari 2022, *JLMB* 2023/23, 1024.

Vred. Schaarbeek (I) 24 februari 2022, *JLMB* 2023/23, 1030.

Vred. Schaarbeek (I) 24 maart 2022, *JLMB* 2023/23, 167.

Vred. Schaarbeek 17 november 2022, *JLMB* 2023/38, 1735.

Vred. Waver 20 september 2023,, *Res Jur.Imm.* 2023/4, 247.

Rechtsleer

Boeken

ALEN A., HALJAN D. en WILLEM V., *Constitutional Law in Belgium*, Wolters Kluwer International, 2020.

ALLEMEERSCH B., VAN ORSHOVEN P. EN VOET S., *Tussen gelijk hebben en gelijk krijgen: Gerechtig recht voor bachelors*, Acco, 2021.

BEERSMANS H., *Woonzaak*, Berchem, EPO, 2022.

BERNARD N. en HUBEAU B. (eds.), *Recht op wonen: naar een resultaatsverbintenis? Droit au logement: vers une obligation de résultat?*, die Keure, 2013.

BREMS E., *Conflict Between Fundamental Rights*, Intersentia, 2008.

BREMS E. en SMET S., *When Human Rights Clash at the European Court of Human Rights: Conflict of Harmony?*, Oxford University Press, 2017.

DAGAN H., *A Liberal Theory of Property*, Cambridge University Press, 2021.

GRUYAERT D., *De exclusiviteit van het eigendomsrecht*, Intersentia, 2016.

KESTEMONT L., SCHOUKENS P., HENDRICKX K. en TERRY E., *Rechtswetenschappelijk schrijven*, Acco, 2021.

PERIN F., *Cours de droit constitutionnel, Livre I, Les libertés publiques*, Presses Universitaires de Liège, 1979.

PISILLIO MAZZESCHI R., *International Human Rights Law: Theory and Practice*, Springer International Publishing AG, 2021.

PEETERS B. en VELAERS J., *De Grondwet in groothoekperspectief: liber amicorum discipulorumque Karel Rimanque*, Antwerpen, Intersentia, 2007.

SAGAERT V., *Goederenrecht*, Wolters Kluwer Belgium, 2021.

SAMOY I., SAGAERT V. en TERRY E. (eds.), *Invloed van het Europese recht op het Belgische privaatrecht*, Intersentia, 2012.

SMIS S., JANSSENS C., MIRGAUX S. en VAN LAETHEM K., *Handboek mensenrechten. De internationale bescherming van de rechten van de mens*, Intersentia, 2011.

SOTTIAUX S., *Grondwettelijk recht*, Intersentia, 2021.

TILLEMANS B., LIERMAN S. en SAGAERT V. (eds.), *De Valks Juridisch Woordenboek*, Intersentia, 2020.

VANDE LANOTTE J., GOEDERTIER G., HAECK Y., GOOSSENS J. en DE PELSMAEKER T., *Belgisch Publiekrecht. Deel 1*, die Keure, 2015.

VANDE LANOTTE J., *België voor beginners*, die Keure, 2021.

VANDROMME T., *Sociale huur: een onderzoek naar de verhuring van woningen via de overheid als instrument ter verwezenlijking van het grondrecht op wonen*, die Keure, 2019.

VAN WELDE L., 'Bescherming van grondrechten in het licht van artikel 24, §4 van de bijzondere wet op het Grondwettelijk Hof', *Jura Falconis* 2012-13/3, 509.

VELAERS J., *De Grondwet – Een artikelsgewijze commentaar. Deel II – De machten (de federale staat, de gemeenschappen en de gewesten)*, die Keure, 2019.

Bijdragen in verzamelwerken

BERNARD N., 'Expulsions et relogement: le point sur les contraintes: et les possibilités légales d'action', *Echos Log.* 2008/3, 39.

DAMBRE M., 'Huren in de private sector en woninghuur' in BREUVAL S., DAMBRE M., VANDROMME T. en VANNESTE K., *Huurzakboekje*, Wolters Kluwer Belgium, 2024, 9.

HAECK Y., 'The genesis of the property clause under article 1 of the First Protocol to the European Convention on Human Rights' in VANDENBERGHE H. (ed.), *Propriété et droits de l'homme. Property and human rights*, die Keure, 2006, 165.

MELCHIOR M. en COURTOY C., 'La limitation des droits constitutionnels (en ce compris les clauses transversales)' in VERDUSSEN M. en BONBLED N. (eds.), *Les droits constitutionnelesen Belgique*, Bruylant, 2011, 269.

SCHUERMANS F., VAN LIER J., GOOSSENS F. en VAN RYMENANT P., 'De politionele interventie naar aanleiding van het kraken van panden', in SCHUERMANS F., VAN LIER J., GOOSSENS F. en VAN RYMENANT P. (eds.), *Op weg naar een betere politiepraktijk. Een commentaar bij enkele recente onderzoeken van het Vast Comité P*, Politeia, 2008, 9.

SAGAERT V., 'Conflict tussen het eigendomsrecht en andere grondrechten' in SAGAERT V., *Goederenrecht*, Wolters Kluwer Belgium, 2021, 423.

Bijdragen in tijdschriften

BAECK S., '6.000 kinderen dak- of thuisloos in Vlaanderen: "Meesten slapen bij familie, vrienden of in tijdelijke opvang"', *Vrt Nws* 27 maart 2024.

BREMS E., 'Geen recht op kraken', *DJK* 2003/79, 13.

DE SMEDT P., 'Kraken als breekijzer tot politisering van de wooncrisis: "de Pandemisten" als testcase', *Grondrechten en armoede* 2022/1, 26.

ELOY V., 'Occupants sans titre, mais pas sans droit à un logement? Un mois (c'est peu) pour éviter un drame humain', *JLMB* 2023/38, 1738.

FOURIE C., 'De "Krakerswet" van 18 oktober 2017: de rechten en titels over onroerende goederen verzoend met het grondrecht op wonen?', *T.Vred.* 2018, 102.

GILLET A., 'Requête unilatérale en expulsion de lieux occupés sans titre ni droit et absolue nécessité', *T.Vred.* 2019/1-2, 134.

LANCKSWEERDT E., 'De asielzoekers in de Paleizenstraat. Een kwestie van collectieve verantwoordelijkheid', *Juristenkrant* 2023, 13.

MAESEELE T., 'Kraakbeleid in Gent. Een interview met Tijl Meheus, Gentse Straathoekwerker', *Panopticon* 2016/2, 175.

SMAERS G., 'De strafbaarheid van het kraken van woningen naar Belgisch recht', *RW* 1987/33, 2193.

VANDROMME T., 'Het kraken van panden bekeken vanuit de grondrechten, het strafrecht en het burgerlijk recht (inclusief het procesrecht)', *RW* 2014-15/35, 1363.

VANDROMME T., 'Langverwachte krakerswet treedt in werking', *Juristenkrant* 2017, afl. 358, 3.

VANDROMME T., 'De nieuwe Krakerswet van 18 oktober 2017', *RW* 2017-18/37, 1443.

VANDROMME T., 'Uithuiszettingen in Vlaanderen: van vordering over uitspraak naar uitvoering', *TIBR* 2020/1, 15.

VAN HOOGENBEMT K., 'De Krakerswet van 18 oktober 2017: steekvlampolitiek of doordracht nieuw instrument', *P&R* 2018/1, 12.

Onlinebronnen

DE VADDER I., 'Dit illustreert het failliet van onze complexe staatsstructuur: Wetstraatwatcher Ivan De Vadder over het fiasco van de Paleizenstraat', *VRT News* 16 februari 2023, www.vrt.be/vrtnws/nl/2023/02/16/ivan-de-vadder-over-de-chaos-rond-kraakpand-paleizenstraat/ (geraadpleegd op 13 januari 2025).

DIERICKX R., 'N-VA wil dat gemeente strenger optreedt tegen krakers: "Het lijkt erop dat niet hen in de weg gelegd wordt"', *HLN* 9 januari 2025, <https://www.hln.be/zaventem/n-va-wil-dat-gemeente-strenger-optreedt-tegen-krakers-het-lijkt-erop-dat-niets-hen-in-de-weg-gelegd-wordt~a1b225ab/?referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F> (geraadpleegd op 13 januari 2025).

LIV J., 'Overzicht. Zoveel woningen staan leeg in uw gemeente', *Nieuwsblad* 2016, www.nieuwsblad.be/cnt/dmf20160915_02469701 (geraadpleegd op 6 maart 2025).

RAEYMAEKERS T., 'Onderstromen aan de Schelde', *Resource Frontiers* 5 april 2000, <https://timothyraeymaekers.net/2000/04/onderstromen-aan-de-schelde/> (geraadpleegd op 5 december 2024).

SCHUERMANS advocaten, *Nieuwe krakerswet op 6 november 2017 gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad*, 14 november 2017, www.schuermans-law.be/nl/nieuws/nieuwe-krakerswet-op-6-november-2017-gepubliceerd-het-belgisch-staatsblad (geraadpleegd op 3 februari 2024).

VAN DER PLANCKE V. en BERNARD N., 'Uithuiszettingen: juridische aspecten', *Observatorium voor Gezondheid en Welzijn van Brussel* 25 september 2019, <https://ccc-ggc.brussels/sites/default/files/documents/graphics/rapports-externes/juridische-uithuiszettingen-nl.pdf> (geraadpleegd op 3 februari 2024).

VLAAMSE OVERHEID, *Woningen en gronden. Statistieken over het aantal en type huurwoningen, koopwoningen, kavels, leegstand en de evoluties ervan*, 2022, <https://www.vlaanderen.be/sociaal-woonbeleid/cijfers/woningen-en-gronden#per-gemeente> (geraadpleegd op 10 maart 2025).

X, 'Op 8 jaar tijd staan drie keer meer gebouwen van Vlaamse overheid leeg', *Nieuwsblad* 2021, www.nieuwsblad.be/cnt/dmf20211128_93959156 (geraadpleegd op 2 februari 2024).

Nederland

Wetgeving

Wet 15 januari 1921 Wetboek van strafvordering, *Stb.* 1921, 14.

Wet 21 mei 1981 houdende regelen omtrent leegstaande woningen en andere gebouwen (Leegstandwet), *Stb.* 1981, 337.

Wet 29 februari 1828 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, *Stb.* 1828, 14.

Wet 1 oktober 1992 houdende regelen met betrekking tot woonruimte (Huisvestingswet), *Stb.* 1992, 548.

Wet 24 juli 2010 tot wijziging van het Wetboek van Strafrecht, de Leegstandwet, en enige andere wetten in verband met het verder terugdringen van kraken en leegstand (Wet kraken en leegstand), *Stb.* 2010, 320.

Besluit 10 augustus 2010 tot vaststelling van het tijdstip van inwerkingtreding van de Wet kraken en leegstand, *Stb.* 2010, 321.

Besluit 7 juni 2022 tot vaststelling van het tijdstip van inwerkingtreding van de Wet van 19 mei 2021 tot wijziging van het Wetboek van Strafvordering in verband met het wijzigen van de rechterlijke procedure voor de beoordeling van de rechtmatige binnentreding van een woning of lokaal met als doel het verwijderen van personen alsmede voorwerpen die daar worden aangetroffen (Wet handhaving kraakverbod), *Stb.* 2022, 214.

Vorbereidende werken

Wetsontwerp houdende de aanvulling van het Wetboek van Strafrecht met een bepaling omtrent het wederrechtelijk gebruik van een woning of besloten lokaal, *HANDELINGEN TWEEDE KAMER*, 1975-1976, 18 mei 1976, nr. 12.305.

Wetsontwerp betreffende de bepalingen met betrekking tot tijdelijke verhuur van woonruimte in gebouwen, welke aan een gemeente toebehoren en voor afbraak bestemd zijn, *HANDELINGEN EERSTE KAMER*, 1978-1979, 3 oktober 1978, nr. 12.306.

Voorstel van wet van de leden Ten Hoopen, Slob en Van der Burg tot wijziging van het Wetboek van Strafrecht, de Leegstandwet, en enige andere wetten in verband met het verder terugdringen van kraken en leegstand (Wet kraken en leegstand), *TWEEDE KAMER DER STATEN-GENERAAL*, 2007-08, 28 augustus 2008, 31.560, nr. 1.

Voorstel van wet van de leden Ten Hoopen, Slob en Van der Burg tot wijziging van het Wetboek van Strafrecht, de Leegstandwet, en enige andere wetten in verband met het verder terugdringen van kraken en leegstand (Wet kraken en leegstand), *TWEEDE KAMER DER STATEN-GENERAAL*, 2008-09, 12 februari 2009, 31.560, nr. 8.

Voorstel van wet van de leden Ten Hoopen, Slob en Van der Burg tot wijziging van het Wetboek van Strafrecht, de Leegstandwet, en enige andere wetten in verband met het verder terugdringen van kraken en leegstand (Wet kraken en leegstand), TWEEDE KAMER DER STATEN-GENERAAL, 2008-09, 24 juni 2009, 31.560, nr. 9.

Voorstel van wet van de leden Ten Hoopen, Slob en Van der Burg tot wijziging van het Wetboek van Strafrecht, de Leegstandwet, en enige andere wetten in verband met het verder terugdringen van kraken en leegstand (Wet kraken en leegstand), EERSTE KAMER DER STATEN-GENERAAL, 2009-10, 10 februari 2010, 31.560, nr. C.

Voorstel van de wet van de leden Koerhuis en Van Toorenborg tot wijziging van het Wetboek van Strafvordering in verband met het wijzigen van de rechterlijke procedure voor de beoordeling van de rechtmatige binnentreding van een woning of lokaal met als doel het verwijderen van personen alsmede voorwerpen die daar worden aangetroffen (Wet handhaving kraakverbod), TWEEDE KAMER DER STATEN-GENERAAL, 2019-20, 18 september 2020, 35.296, nr. 3.

Memorie van toelichting, Aanvulling van het Wetboek van Strafrecht met een bepaling omtrent het wederrechtelijk gebruik van een woning of besloten lokaal, KAMERSTUK TWEEDE KAMER, 1972-1973, 12.305, nr. 3.

Memorie van toelichting van het wetsvoorstel van de leden Ten Hoopen, Slob en Van der Burg tot wijziging van het Wetboek van Strafrecht, de Leegstandwet, en enige andere wetten in verband met het verder terugdringen van kraken en leegstand (Wet kraken en leegstand), TWEEDE KAMER DER STATEN-GENERAAL, 2008-09, 26 augustus 2008, 31.560, nr. 3.

Advies Raad van State en reactie van de indieners op het voorstel van wet van de leden Ten Hoopen, Slob en Van der Burg tot wijziging van het Wetboek van Strafrecht, de Leegstandwet, en enige andere wetten in verband met het verder terugdringen van kraken en leegstand (Wet kraken en leegstand), TWEEDE KAMER DER STATEN-GENERAAL, 2008-09, 9 februari 2009, 31.560, nr. 4.

Stemming voorstel van wet van de leden Ten Hoopen, Slob en Van der Burg tot wijziging van het Wetboek van Strafrecht, de Leegstandwet, en enige andere wetten in verband met het verder terugdringen van kraken en leegstand (Wet kraken en leegstand), HANDELINGEN EERSTE KAMER, 2009-2010, 1 juni 2010.

Beleidsdocumenten

WETENSCHAPPELIJK ONDERZOEK- EN DATACENTRUM, Evaluatie Wet handhaving kraakverbod. Fase 1: Nulmeting, 13 april 2023, <https://repository.wodc.nl/bitstream/handle/20.500.12832/3260/3278A-evaluatie-wet-handhaving-kraakverbod-fase1-volledige-tekst.pdf?sequence=1&isAllowed=y>.

WETENSCHAPPELIJK ONDERZOEK- EN DATACENTRUM, Evaluatie Wet handhaving kraakverbod. Fase 2: één-meting, 26 november 2024, <https://repository.wodc.nl/handle/20.500.12832/3413>.

Rechtspraak

HR 14 december 1914, *NJ* 1915, 368.

HR 2 februari 1971, ECLI:NL:HR:1971:AB3474.

HR 16 november 1971, *NJ* 1972, 61.

HR 9 oktober 2009, ECLI:NL:HR:2009:BJ1254.

HR 28 oktober 2011, ECLI:NL:HR:2011:BQ9880.

HR 28 mei 2013, ECLI:NL:HR:2013:CA0793.

HR 10 december 2013, ECLI:NL:HR:2013:1753.

HR 13 oktober 2015, ECLI:NL:HR:2015:3021.

HR 9 februari 2016, ECLI:NL:HR:2016:212.

HR 7 februari 2017, ECLI:NL:HR:2017:176.

HR 27 maart 2018, ECLI:NL:HR:2018:445.

HR 2 oktober 2015, ECLI:NL:HR:2015:2909.

HR 12 oktober 2021, ECLI:NL:HR:2021:1408.

Gerechtshof 's-Gravenhage 8 november 2010, ECLI:NL:GHSGR:2010:BO3682.

Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 22 juni 2022, ECLI:NL:GHARL:2022:5245.

Gerechtshof Amsterdam 16 mei 2023, ECLI:NL:GHAMS:2023:1058.

Gerechtshof Den Haag 14 november 2023, ECLI:NL:GHDHA:2023:2137.

Rb Noord-Nederland 15 juli 2022, ECLI:NL:2022:2492.

Rb Noord-Holland 26 augustus 2022, ECLI:NL:RBNHO:2022:7824.

Rb Noord-Holland 15 september 2022, ECLI:NL:RBNHO:2022:8263.

Rb Midden-Nederland 28 oktober 2022, ECLI:NL:RBMNE:2022:5168.

Rb Amsterdam 16 november 2022, ECLI:NL:RBAMS:2022:6687.

Rb Midden-Nederland 9 december 2022, ECLI:NL:RBMNE:2020:5225.

Rb Amsterdam 4 mei 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:3163.

Rb Rotterdam 17 juli 2023, ECLI:NL:RBROT:2023:7208.

Rb Rotterdam 17 juli 2023, ECLI:NL:RBROT:2023:7210.

Rb Overijssel 31 januari 2024, ECLI:NL:RBOVE:2024:525.

Rb Rotterdam 29 februari 2024, ECLI:NL:RBROT:2024:2259.

Rb Gelderland 26 maart 2024, ECLI:NL:RBGEL:2024:1657.

Rb Midden-Nederland 30 april 2024, ECLI:NL:RBMNE:2024:2768.

Rb Midden-Nederland 2 april 2024, ECLI:NL:RBMNE:2024:2766.

Rb Midden-Nederland 1 augustus 2024, ECLI:NL:RBMNE:2024:4766.

Rb Midden-Nederland 30 augustus 2024, ECLI:NL:RBMNE:2024:5205.

Rb Midden-Nederland 13 september 2024, ECLI:NL:RBMNE:2024:5398.

Rb Den Haag 24 september 2024, ECLI:NL:RBDHA:2024:15187.

Rechtsleer

Boeken

VAN DER WERF S., *Werken aan wonen: (volks)huisvesting in Nederland*, Coutinho, 2013.

Bijdragen in tijdschriften

BUNSCHOTEN D.E., 'Onteigening', *T&C Grondwet en Statuut* 2023, 1.

NUIJ H.A., 'Huisvestingswet', *Journaal Huur & Verhuur* 2004/6, 174.

VAN DEN EERENBEEMT M., 'Samen een vuist maken, van kraken tot huurstaking', *De Volkskrant* 2025, 7.

VAN DER BIJL O., 'Strafrechtelijk ontruimen: einde verhaal?', *NJB* 2010/100, 1.

VAN DER SMAN M., 'Het is weer tijd om te kraken', *De Volkskrant* 2025, 23.

VAN GEMERT F., DADUSC D. en VISSER R., 'Kerend tij', *Tijdschrift voor Criminologie*, 2012/54 (3), 195.

VAN ZIJL R. en JEBBINK W., 'De rechter-commissaris in strafzaken... in civiele zaken?', *NJB* 2019/36, 2173.

WILLMS K.A., 'Kraken: de actualiteit', *Tijdschrift Huurrecht in de Praktijk*, 2017/3, 1.

X, 'Krakers vechten ontruiming van panden aan', *Het Parool* 2008, 1.

X, 'Krakers vertrokken uit Vondelparkvilla van Russische oligarch Volozyj', *Het Parool* 2024.

Onlinebronnen

STAATSCOURANT 2 december 2010, nr. 19500, via <https://zoek.officiëlebekendmakingen.nl/stcrt-2010-19500.pdf>.

Engeland

Wetgeving

Theft Act 1968 c. 60.

Criminal Damage Act 1971 c. 48.

Criminal Law Act 1977 c. 45.

Limitation Act 1980 c. 58.

Police and Criminal Evidence Act 1984, c. 60.

Environmental Protection Act 1990 c. 43.

Criminal Justice and Public Order Act 1994 c. 33.

Land Registration Act 2002 c. 9.

Schedule 6 to the Land Registration Act 2002 c. 9.

Schedule 12 to the Land Registration Act 2002 c. 9.

Legal Aid, Sentencing and Punishment of Offenders Act 2012 c. 10.

The Land Registration Rules 2003, no. 1417.

Vorbereidende werken

THE LAW COMMISSION, Working Paper: Criminal Law: Offences of Entering and Remaining on Property, 28 juni 1974, No. 54.

LAW COMMISSION, Land Registration for the 21st Century: A Consultative Document, 16 september 1998, LC254,
<https://cloudplatforme218f50a4812967ba1215eaecede923f.s3.amazonaws.com/uploads/sites/30/2015/04/lc254.pdf>.

Legal Aid, Sentencing and Punishment of Offenders Bill: Report stage debate (1), HOUSE OF COMMONS, 2010-2012, 31 oktober 2011, vol. 534.

Legal Aid, Sentencing and Punishment of Offenders Bill, HOUSE OF COMMONS, 2010-2012, 31 oktober 2011 vol. 534.

Legal Aid, Sentencing and Punishment of Offenders Bill, HOUSE OF COMMONS, 2010-2012, 1 november 2011 vol. 534.

Legal Aid, Sentencing and Punishment of Offenders Bill, HOUSE OF LORDS, 2010-2012, 3 november 2011, vol. 731.

Legal Aid, Sentencing and Punishment of Offenders Act: Royal Assent, UK PARLIAMENT, 2010-2012, 1 mei 2012, col. 2114.

Beleidsdocumenten

LORD CHANCELLOR'S DEPARTMENT, Explanatory Notes on the Land Registration Act 2002 c. 9, 26 februari 2002, <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2002/9/notes>.

MINISTRY OF JUSTICE, Consultation Paper: Options for dealing with squatting, 13 juli 2011, CP12/2011, <https://en.squat.net/wp-content/uploads/en/2011/09/moj-options-dealing-with-squatting.pdf>.

MINISTRY OF JUSTICE, Options for dealing with squatting: Response to consultation, 26 oktober 2011, CP12/2011, <https://consult.justice.gov.uk/digital-communications/dealing-with-squatters/results/options-dealing-squatting-response.pdf>.

MINISTRY OF JUSTICE, Offence of Squatting in a Residential Building, 22 Augustus 2012, nr. 2012/04, <https://assets.publishing.service.gov.uk/media/5a7c6f51ed915d6969f44d5f/squatting-circular.pdf>.

HOUSE OF COMMONS LIBRARY, Briefing paper: Evicting squatters, 9 juni 2017, nr. 00355, <https://researchbriefings.files.parliament.uk/documents/SN00355/SN00355.pdf>.

Rechtspraak

House of Lords 4 juli 1973, 'Kamara/DPP', A.C. 104.

House of Lords 4 juli 2002, 'J A PYE (Oxford) Ltd and another/Graham and another', AC 2003, 434.

Court of Appeal 19 december 1911, 'Cope v Sharpe (No.2)', K.B.1912, 496.

Court of Appeal 16 december 1970, 'Southwark LBC/Williams', Ch. 1971, 734.

Court of Appeal 31 juli 1987, 'BP Properties Ltd/Buckler', P.& C.R. 1988, 337.

Court of Appeal 20 januari 2005, 'Colin Dawson Windows Ltd/Howard', P.& C.R. 2005/2, 19.

Court of Appeal 29 januari 2008, 'Ofulue and another/Bossert', EWCA Civ 2008, 7.

Court of Appeal 18 april 2008, 'Strachey/Ramage', P.& C.R. 2008/2, 8.

Court of Appeal 10 maart 2010, 'R. (Smith)/Land Registry Peterborough Office', P.& C.R. 2010/2, 23.

Court of Appeal 22 februari 2011, 'Baxter/Mannion', W.L.R. 2011/1, 1594.

Court of Appeal 15 november 2011, 'Zarb/Parry', P.& C.R. 2012/1, 10.

Court of Appeal 20 december 2011, 'Chambers/Havering LBC', P.& C.R. 2012/1, DG15.

Court of Appeal 21 januari 2015, 'Best/Chief Land Registrar', P.& C.R. 2015/2, 1.

Court of Appeal 14 februari 2019, 'Thorpe v Frank', P.& C.R. 2019/2, 14.

High Court 16 februari 1968, 'Bligh/Martin', P.& C.R. 1968/19, 442.

High Court 28 maart 1977, 'Powell/Mcfarlane', P.& C.R. 1979/38, 452.

High Court 18 juni 1990, 'Colchester BC v Smith', P.& C.R. 1991/62, 242.

High Court 26 juni 2003, 'Purbrick/Hackney LBC', *P. & C.R.* 2004/1, 34.
High Court 23 maart 2005, 'Beaulane Properties Ltd/Palmer', *EWHC* 2005, 817.
High Court 12 mei 2006, 'British Waterways Board/Toor', *EWHC* 2006, 1256.
High Court 14 maart 2007, 'Roberts/Swangrove Estates Ltd', *P. & C.R.* 2007/2, 326.
High Court 24 september 2018, 'Vastint Leeds BV/Persons Unknown', *EWHC* 2018, 2456.

Rechtsleer

Boeken

BEVAN C., *Land Law*, Oxford University Press, 2020.
BRIDGE S., DIXON M. en HARPUM C., *The Law of Real Property*, Sweet & Maxwell, 2012.
COOKE E., *The new law of land registration*, Hart Publishing, 2003.
COOKE E., *Land Law*, Oxford University Press, 2020.
DUGDALE A. en MICHAEL J., *Clerk & Lindsell on Torts*, Sweet & Maxwell, 2010.
GEORGE M. en LAYARD A., *Modern Land Law*, Oxford University Press, 2022.
GILIKER P., *Tort*, Thomson Reuters, 2023.
GILLESPIE A. en WEARE S., *The English Legal System*, Oxford University Press, 2023.
GREAT BRITAIN, *The Statutes: revised edition: vol. I*, Eyre and Spottiswoode, 1870.
HOPKINS N., McFARLANE B. en NIELD S., *Land Law: text, cases, and materials*, Oxford University Press, 2021.
HORSEY K. en RACKLEY E., *Tort Law*, Oxford University Press, 2023.
NOWICKI M., *Bringing Home the Housing Crisis*, Bristol University Press, 2023.
SAYLES V., *Land Law Concentrate: Law Revision and Study Guide*, Oxford University Press, 2022.

Bijdragen in verzamelwerken

DADUSC D. en DEE E., 'The criminalization of squatting: Discourses, moral panics and resistances in the Netherlands and England and Wales' in FOX O'MAHONY L, O'MAHONY D en HICKEY R, *Moral Rhetoric and the Criminalisation of Squatting. Vulnerable Demons?*, Routledge, 2014.

Bijdragen in tijdschriften

BOGUSZ B., 'Bringing Land Registration into the Twenty-First Century – The Land Registration Act 2002', *MLR* 2002/65, 556.
BROWN R. en CULLEN C. 'Trespassers will definitely be prosecuted... maybe: Part 2', *J.H.L.* 2012/15(3), 52.

BURNHAM P., 'The squatters of 1946', *Libcom* 2015, 1.

COBB N. en FOX L., 'Living outside the system? The (im)morality of urban squatting after the Land Registration Act 2002', *Legal Studies* 2007/27, 236.

COBB N., 'Property's outlaws: squatting, land use and criminal trespass', *Crim. L.R.* 2012/2, 114.

DIXON M., 'The reform of property law and the Land Registration Act 2002: a risk assessment', *Conv.* 2003, 136.

DIXON M., 'Criminal squatting and adverse possession: the best solution?', *J.H.L.* 2014/17(5), 94.

MARTIL M., 'Squatters in residential premises: civil remedies and criminal offences', *J.H.L.* 2012/15(5), 100.

TJONG TJIN TAI E., 'Rechtsinbreuk en trespass', *WPNR* 2024/7481, 657.

Amerika

Rechtsleer

Boeken

LAWSON, S. F., *Above Property Rights*, Clearinghouse publication, 1972.