

1. Inleiding

In een situatie waarin de vraag naar woonruimte het aanbod overtreft, is het onttrekken van bestaande woonruimte c.q. het wijzigen van de woonruimtevoorraad zonder dat sprake is van voldoende compensatie, in principe niet acceptabel. Woningonttrekking dient dan ook zoveel mogelijk te worden gereguleerd dan wel tegengegaan.

Bij besluit d.d. 27 september 1994 heeft de stadsdeelraad van Zeeburg om deze reden de "verordening woningonttrekking stadsdeel Zeeburg" vastgesteld.

Verschillende nadien opgetreden ontwikkelingen maken het wenselijk de verordening aan te passen.

Naast de wijzigingen in wet- en regelgeving noopt hiertoe de bij het stadsdeelbestuur levende behoefte om de verordening beter af te stemmen op de actuele situatie van de woningvoorraad en daarmee de verordening tot een meer flexibel en slagvaardige: instrument te maken.

De grote diversiteit in woningsamenstelling van de verschillende delen van Zeeburg vraagt immers om een flexibele regeling. De onderhavige verordening is om deze reden opgezet als kadernota, zonder overigens afbreuk te doen aan de vereisten die met name in hoofdstuk III van de Huisvestingswet aan deze verordening gesteld worden.

In overeenstemming met artikel 31 van de Huisvestingswet is het uitgangspunt van de verordening dat een woningonttrekkingsvergunning wordt verleend, tenzij het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de onttrekking te dienen belang én bovendien het behoud of de samenstelling niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften.

In aansluiting hierop blijkt uit de jurisprudentie van de Raad van State dat uitsluitend voorwaarden ter compensatie van de nadelige gevolgen van het onttrekken van woonruimte aan de vergunning kunnen worden verbonden indien het belang van de samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met het onttrekken aan de bestemming tot bewoning te dienen belang.

Dergelijke voorwaarden dienen het nadeel dat het belang tot behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad als gevolg van de woningonttrekking op zichzelf zou lijden, zodanig te per saldo geen sprake meer is van overwegend belang bij het niet vergunning van woningonttrekking (ABRvS, 8 oktober 1998, ABI999/70).

In de systematiek van deze verordening is een wijziging aangebracht, in die zin dat voor wijzigingen in de woningvoorraad die gewenst zijn op basis van de in de woningvoorraadnotitie neergelegde criteria en uitgangspunten, geen compensatie, in geld of middels reële compensatie, hoeft te worden gegeven. In die gevallen zal er namelijk per saldo geen sprake zijn van een compensabel belang in de hiervoor bedoelde zin.

De vraag of het onttrekken van woonruimte in een specifiek geval in overeenstemming is met de beleidsuitgangspunten terzake de woningvoorraad wordt beantwoord aan de hand van de voor dat stadsdeelgebied toepasselijke beleidsparagraaf in de Woningvoorraadnotitie. Deze Woningvoorraadnotitie wordt conform de regels van titel 4.3 van de Algemene Wet Bestuursrecht vastgesteld door het dagelijks bestuur en weerspiegelt derhalve het actuele beleid van het stadsdeel. In samenspel met deze verordening beschikt het stadsdeelbestuur over een adequaat en flexibel instrument ter beheersing van de woningvoorraad.