Gemeente Amsterdam

# Advies

**Zaaknummer: JB.20.003390.001**

Advies van de bezwaarschriftencommissie over het bezwaarschrift van de heer [redacted] en mevrouw [redacted] namens VvE Leuvenstraat Blok B. Het bezwaarschrift richt zich tegen het besluit van 20 januari 2020. Met dat besluit is een vergunning verleend voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte naar vier (4) onzelfstandige woonruimten op de locatie Leuvenstraat [redacted] in Amsterdam.

---

Aan het college van burgemeester en wethouders,

## 1. Advies

Wij adviseren als bezwaarschriftencommissie om:

- het bezwaar ongegrond te verklaren;
- het besluit van 20 januari ongewijzigd in stand te laten.

Dat betekent dat u, het college, op 20 januari 2020 terecht een vergunning hebt verleend voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte naar vier (4) onzelfstandige woonruimten op de locatie Leuvenstraat [redacted] in Amsterdam.

Hierna leest u waarom wij dit adviseren.

## 2. Aanleiding

Op 20 januari 2020 verleende u aan [redacted] (hierna: vergunninghouders) een vergunning voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte naar vier (4) onzelfstandige woonruimten voor de locatie Leuvenstraat 128.

De heer [redacted] en mevrouw [redacted] namens VvE Leuvenstraat Blok B (hierna: bezwaarmakers dienden op 18 februari 2020 (ontvangen op 24 februari 2020) een bezwaar in tegen dit besluit. Op 22 juni 2020 heeft bezwaarde [redacted] aangegeven dat bezwaarden afzien van het recht om gehoord te worden.

## 3. Ontvankelijkheid

Het bezwaar voldoet aan de eisen uit de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb). De bezwaarmakers zijn daarom ontvankelijk in hun bezwaar. Wij kunnen daarom de bezwaren inhoudelijk beoordelen.

*Bezwaar Vereniging van Eigenaars*

Ten aanzien van het bezwaar, voor zover ingediend namens de Vereniging van Eigenaars (VvE) VvE Leuvenstraat Blok B, overwegen wij dat volgens artikel 1:2, derde lid, van de Awb ten aanzien van rechtspersonen als hun belangen mede worden beschouwd de algemene en collectieve belangen die zij krachtens hun doelstellingen en blijkens hun feitelijke werkzaamheden in het bijzonder behartigen. Uit vaste rechtspraak[1] volgt dat een belangenorganisatie die voor het belang van haar leden opkomt, daarmee opkomt voor een collectief belang, tenzij het tegendeel blijkt. Een vereniging van eigenaars komt uit haar aard in beginsel op voor de gemeenschappelijke belangen van de appartementseigenaars. Wij hebben een scan van de statuten van de VVE Blok B (Voluit: Vereniging van eigenaars gebouw Nieuw Sloten B, gelegen in het Zuid-Oost kwadrant Nieuw-Sloten nabij de Antwerpenbaan te Amsterdam - geregistreerd bij de KvK onder nummer 51105829) en een scan van de brief van de KvK die bezwaarde [redacted] ontving bij zijn aantreden als voorzitter Ontvangen. Hieruit blijkt dat alle individuele leden van de VvE het bestuur van de VvE hebben gemachtigd om namens de VvE bezwaar te maken tegen de verleende omzettingsvergunningen. Uit de overgelegde stukken blijkt naar ons oordeel voldoende dat bevoegd namens de VvE bezwaar is gemaakt. Wij concluderen dat de VvE moet worden aangemerkt als belanghebbende bij de bestreden besluiten.

Nu de bezwaren ook voor het overige voldoen aan de eisen die de Awb daaraan stelt, achten wij deze ontvankelijk.

## 4. Bezwaren

De bezwaren luiden samengevat als volgt:

- Onjuiste /onvolledige gegevens verstrekt door de eigenaar de heer [redacted];
- De woning wordt reeds door 3 personen bewoond;
- Sterke vermoedens dat de verbouwing van de "oude" naar de "nieuwe" woonindeling reeds afgelopen zomer heeft plaatsgevonden heeft;
- De eigenaar heeft nooit contract gezocht met het bestuur van de VvE, niet via de ALV noch via andere weg, over deze aanvraag voor verkamering;
- In de splitsingsakte staat dat de appartementen een woonbescherming moeten hebben. Onttrekking is een vorm van commerciële exploitatie. Dit is in strijd met de splitsingsakte;
- Er is sprake van intensievere bewoning en er wordt intensiever gebruik gemaakt van de gemeenschappelijke ruimten;
- Er komen meer mensen wonen, die minder binding hebben met de buurt, dit bevordert niet de sociale cohesie;
- Er is sprake van waardevermindering van de naastgelegen appartementen;

[1] Bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 1 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:992.

- De woning wordt onttrokken aan het woonaanbod, daar is juist in Amsterdam en in Nieuw-Sloten veel behoefte aan;
- De vergunning is afgegeven voor 1 april 2020, waardoor de deur geheel open staat naar ongeregistreerde onderhuur waarbij de woning als verdienmodel wordt gebruikt. Er is geen restrictie en geen huurcontract.

## 5. Toepasselijke wet- en regelgeving

De toepasselijke wet- en regelgeving staat in de bijlage bij dit advies.

## 6. Overwegingen

Wij beoordelen of u het besluit terecht hebt genomen en overwegen als volgt.

Samenvatting van het besluit

In het bestreden besluit wordt overwogen dat de aanvraag is getoetst en voldoet aan de Huisvestingswet 2014, de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 en de Beleidsregels wijzigen van de woonruimtevoorraad- onttrekken, samenvoegen, omzetten en woningvorming Amsterdam 2017, Beleidsregel 12. De omzettingsvergunning voldoet aan de volgende voorwaarden en is verleend onder de volgende voorschriften: de vergunning moet binnen één jaar na de dagtekening van dit besluit worden uitgevoerd; de om te zetten woonruimte moet te allen tijde beschikken over een gemeenschappelijke verblijfsruimte van tenminste 11 m2 met een minimale breedte van 3 meter; de woonruimte moet voldoen aan de in beleidsregel 12 behorende bij de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 gestelde geluidseisen.

*6.1 Beleid voor kamerverhuur en het toetsingskader bij een aanvraag om een omzettingsvergunning*

De aanvraag is van 30 december 2019. Ook al is het besluit van 20 januari 2020 geldt volgens artikel 5.1, eerste lid van de Huisvestingsverordening 2020 op voor deze aanvraag dat de Huisvestingsverordening 2016 van toepassing is. Het verhuren van een woonruimte aan meerdere mensen die niet samen één huishouden vormen is vergunningplichtig. Eigenaren moeten hiervoor een vergunning voor het omzetten van een woonruimte naar meerdere onzelfstandige woonruimten aanvragen. Om de leefbaarheid en de samenstelling van de woonruimtevoorraad te beschermen heeft de gemeenteraad een aantal voorwaarden vastgesteld in de Huisvestingsverordening, waaraan moet zijn voldaan om een omzettingsvergunning te kunnen krijgen. Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te borgen, wordt een vergunning dus onder voorwaarden verleend. Bij een omzettingsvergunning voor vier onzelfstandige woonruimte geldt als voorwaarde dat de woonruimte een gemeenschappelijke ruimte moet hebben van 11 $m^2$ en dat deze ruimte minimaal drie meter breed moet zijn. Een woonruimte die recent is ontstaan door woningvorming mag ook niet worden omgezet in vier onzelfstandige woonruimten. Wij constateren dat aan de bovengenoemde voorwaarden is voldaan.

Naast de Huisvestingsverordening is door de gemeenteraad een beleidskader bij de Huisvestingsverordening vastgesteld. In dit beleidskader is een algemene afweging opgenomen met betrekking tot de belangen van alle betrokken partijen en een uitleg gegeven van het beleid dat ten grondslag ligt aan de Huisvestingsverordening. Aan de hand van deze belangenafweging

kan ook invulling worden gegeven aan de belangenafweging die moet worden gemaakt bij het verlenen van deze omzettingsvergunning. In het beleidskader zijn de voor- en nadelen van het kamergewijs verhuren van woonruimten geschetst. Het uitgangspunt is dat als aan de in de Huisvestingsverordening gestelde voorwaarden wordt voldaan, de voordelen in de regel opwegen tegen de nadelen. Het voordeel is, dat het omzetten van zelfstandige naar onzelfstandige woningen tot een groter woningaanbod leidt, met name voor starters, alleenstaanden en studenten. Het omzetten van een woning hoeft daarbij niet definitief te zijn en kan eenvoudig worden teruggedraaid, waardoor niet definitief sprake is van het verdwijnen van een zelfstandige woonruimte uit de woonruimtevoorraad. Kamerverhuur kan echter een nadelig effect hebben op het woon- en leefklimaat. Om de samenstelling van de woonruimtevoorraad – en daarmee de leefbaarheid - te beschermen geldt daarom vanaf 1 april 2020, zowel op wijkniveau als per gebouw, een quotum met een maximum voor het aantal woningen dat kamergewijs wordt bewoond.

Uit het beleidskader en het bepaalde in de Huisvestingsverordening volgt, dat het beleid ten aanzien van omzettingsvergunningen geen ruimte biedt voor een individuele belangenafweging naast de aan het beleid ten grondslag liggende belangenafweging op Ook voor het overige, zoals opgenomen in de onderstaande paragrafen, is niet gebleken dat sprake is van bijzondere omstandigheden die aanleiding geven om te oordelen dat de vergunning ten onrechte is verleend. Wij stellen daarom vast dat u, in overeenstemming met artikel 4:84 van de Awb, de omzettingsvergunning op goede gronden hebt kunnen verlenen.

*6.2 Leefbaarheid en klachten*
De bezwaren gaan niet over de vergunningvoorwaarden. De bezwaren hebben met name betrekking op de invloed op de leefbaarheid door de wijze van bewoning, vooral door de komst van individuele bewoners in plaats één huishouden. Wij constateren, mede gezien het bovenstaande, echter dat met deze aspecten rekening is gehouden bij de vaststelling van het beleidskader en de Huisvestingsverordening. Hierbij is overwogen dat om negatieve effecten op de leefbaarheid te voorkomen een vergunning voor het omzetten van woonruimte onder voorwaarden wordt verstrekt. De rechtbank Amsterdam was hierover ook van oordeel dat u op het punt van de leefbaarheid ook redelijk beleid heeft vastgesteld.[2]

Aan de omzettingsvergunning is een aantal voorschriften verbonden, waaronder het voorschrift dat geen onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de woonruimte optreedt. Wij achten deze voorwaarden en voorschriften voldoende om daarmee de negatieve effecten op de leefbaarheid te voorkomen. Deze voorschriften geven aan omwonenden ook mogelijkheden om een handhavingsverzoek in te dienen ingeval de voorschriften niet worden nageleefd.

U kunt weigeren om een omzettingsvergunning te verlenen als het gaat om een aanvraag tot legalisatie van een bestaande situatie waar een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon-

[2] Rb Amsterdam 11 februari 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:1191.

en leefmilieu in de omgeving van de woonruimte is opgetreden. Dan moet echter wel sprake zijn van aantoonbare overlast op grond van objectieve feiten en omstandigheden.
Wij constateren dat dit in dit geval niet aan de orde is.

Er is bij verweerder geen klachtendossier bekend. Bezwaarmaker heeft daarbij niet op grond van objectieve feiten en omstandigheden aangetoond dat sprake is van een overlastsituatie. Alleen de vrees voor overlast en de vrees voor de aantasting van de sociale cohesie zijn, gezien de al in het beleid betrokken omstandigheden, geen omstandigheden die zo bijzonder zijn dat moet worden afgeweken van het beleid.

Wij achten het bezwaar met betrekking tot de leefbaarheid en de aantasting van de sociale cohesie daarom ongegrond.

*6.3 Ontbrekende toestemming VvE*
We concluderen dat het bestaan van een privaatrechtelijke belemmering in dit geval geen weigeringsgrond kan opleveren. De privaatrechtelijke belemmering speelt alleen een rol als u ruimte hebt om een nadere bestuurlijke afweging te maken. Dit is hier niet het geval. Wij stellen daarbij vast dat vergunninghouder belanghebbende is bij de aanvraag en dat sprake was van een ontvankelijke aanvraag. Het staat namelijk niet vast dat vergunninghouder geen gebruik kan maken van zijn vergunning. In dit geval kan vergunninghouder namelijk mogelijk een vervangende instemming van de civiele rechter verkrijgen. De privaatrechtelijke belemmering kan dus niet aan het verlenen van de aangevraagde omzettingsvergunning in de weg staan. Het bezwaar is op dit punt ongegrond.

*6.4 Ontbrekende omgevingsvergunning*
Wij constateren dat vergunninghouder ook een omgevingsvergunning nodig heeft voor het afwijkende gebruik, omdat het gebruik van de woning door meerdere huishoudens in strijd is met het geldende bestemmingsplan. Zonder deze vergunning kan hij geen gebruik maken van de aan hem verleende omzettingsvergunning.

Voor het beoordelen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning geldt een ander toetsingskader dan voor de beoordeling van een aanvraag voor een omzettingsvergunning. Bij een aanvraag om een omzettingsvergunning hoeft u niet te toetsen aan het geldende bestemmingplan. Dat vergunninghouder ook een aanvraag omgevingsvergunning moet indienen kan dus in deze bezwaarprocedure geen rol spelen, omdat het buiten het toetsingskader van de aanvraag om een omzettingsvergunning valt. Tegen het besluit om een omgevingsvergunning te verlenen voor het kamergewijs gebruik van een zelfstandige woning door meerdere huishoudens staat voor bezwaarde een aparte bezwaarmogelijkheid open.

*6.5 Individuele huurovereenkomsten*
Bezwaarden voeren aan dat de vergunninghouder niet heeft aangetoond dat sprake is van schriftelijk en individuele huurovereenkomst tussen de eigenaar, of degene namens deze, en de huurders.

Wij constateren dat dit een voorschrift betreft dat vanaf 1 april 2020 verbonden kan worden aan de omzettingsvergunning. Dit vormt geen grond om de omzettingsvergunning te weigeren. In de Huisvestingsverordening is wel opgenomen dat indien niet aan dit voorschrift wordt voldaan, u kunt overgaan tot het intrekken verleende omzettingsvergunning. Deze 'kan-bepaling' is echter niet nader uitgewerkt. We constateren daarbij dat het overleggen van de individuele huurovereenkomsten geen indieningsvereiste is voor het doen van een aanvraag om een omzettingsvergunning.

Nu niet is bepaald dat verzocht kan worden om de huurovereenkomsten te overleggen, zien wij op dit moment geen aanleiding om te veronderstellen dat geen sprake zou zijn van een schriftelijk en individuele huurovereenkomsten. Daarbij merken wij op dat uit de toelichting bij de huisvestingsverordening volgt dat dit voorschrift is opgenomen gezien het belang van de huurder bij het verkrijgen van onder meer huurbescherming en het recht op een huur conform het puntenstelsel voor kamerverhuur. Bezwaarmaker heeft hierbij geen persoonlijk belang.

Het bezwaar is op dit punt ongegrond.

*6.6 Het aantal bewoners / volwassenen per onzelfstandige woonruimte*
Bezwaarmaker geeft aan dat sprake is van meerdere bewoners per onzelfstandige woonruimte. Wij constateren dat het voorschrift, dat een onzelfstandige door maximaal één volwassene bewoond, vanaf 1 april 2020 verbonden kan worden aan de omzettingsvergunning. Dit vormt geen grond om de omzettingsvergunning te weigeren. In de Huisvestingsverordening is wel opgenomen dat indien niet aan dit voorschrift wordt voldaan, u kunt overgaan tot het intrekken verleende omzettingsvergunning. Deze 'kan-bepaling' is echter niet nader uitgewerkt. We constateren daarbij dat een onzelfstandige woonruimte onzelfstandige woonruimte in het geval van wettelijk dwingend bepaald medehuurderschap mede bewoond kan worden door een tweede volwassene, zijnde de echtgenoot of geregistreerde partner. We constateren daarbij dat er alleen een minimum geldt voor het aantal bewoners dat in de basisadministratie moet staan ingeschreven, geen maximum.

Nu niet is bepaald dat aan vergunninghouder verzocht kan worden om de huurovereenkomsten te overleggen en gegevens over de huurders te verstrekken (zie artikel 3.3.12), kunt u niet van vergunninghouder eisen nadere informatie te verstekken over de bewoning en zien wij op dit moment geen aanleiding om te veronderstellen dat sprake zou zijn van onrechtmatige bewoning van de onzelfstandige woonruimten. Het bezwaar is op dit punt ongegrond.

*6.7 Woonvorming*

Bij zaken waarbij de omzetting gepaard gaat met het plaatsen van wandjes waardoor er extra onzelfstandige woonruimte(s) worden gecreëerd, is naast omzetten ook sprake van woonvorming. Dit volgt uit de recente uitspraak van de Raad van State van 18 november 2020. Bij een aanvraag van na 1 januari 2020 geldt dat de woonvormingsvergunning niet kan worden verleend (immers:

een voorwaarde voor het verlenen van de woonvormingsvergunning is dat het gaat om een omvorming naar zelfstandige woonruimtes). In casu gaat het om een aanvraag welke voor 1 januari 2020 ingediend. Ten overvloede merkt de commissie op dat – nu er wandjes worden geplaatst waardoor er extra onzelfstandige woonruimtes worden gecreëerd- er tevens een woonvormingsvergunning nodig is om volledig van de vergunning gebruik te kunnen maken.

## 7. Conclusie

Wij adviseren om het besluit van 20 januari 2020 ongewijzigd in stand te laten en het ingediende bezwaar ontvankelijk maar ongegrond te verklaren.

Amsterdam, 14 januari 2020

De bezwaarschriftencommissie,

Mevr. mr. [redacted]
voorzitter

mevr. mr. [redacted]
secretaris

**Bijlage: Wet- en regelgeving**

*Algemene wet bestuursrecht (Awb)*
Op grond van artikel 7:1 juncto artikel 8:1 van de Awb kan een belanghebbende een bezwaarschrift indienen tegen een besluit.

In artikel 1:2, eerste lid, van de Awb is bepaald dat onder belanghebbende wordt verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken.

In artikel 4:84 van de Awb is bepaald dat het bestuursorgaan overeenkomstig de beleidsregel handelt, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.

In artikel 7:11, eerste lid, van de Awb is bepaald dat indien het bezwaar ontvankelijk is, op grondslag daarvan een heroverweging van het bestreden besluit plaatsvindt.

In het tweede lid staat dat voor zover de heroverweging daartoe aanleiding geeft, het bestuursorgaan het bestreden besluit herroept en het voor zover nodig in de plaats daarvan een nieuw besluit neemt.

*Huisvestingswet 2014*
In artikel 21 van de Huisvestingswet is bepaald dat het verboden is om een woonruimte, behorend tot een met het oog op het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening aangewezen categorie gebouwen en die gelegen is in een in de huisvestingsverordening aangewezen wijk, zonder vergunning van burgemeester en wethouders:
a. (...);
b. (...);
c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten of omgezet te houden;
d. (...).
e.
In artikel 24 van de Huisvestingswet is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening regels stelt omtrent de gronden die tot weigering van een vergunning als bedoeld in artikel 21 of 22 kunnen leiden en de voorwaarden en voorschriften die burgemeester en wethouders kunnen verbinden aan een vergunning als bedoeld in die artikelen.

<u>Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 (Huisvestingsverordening)</u>

In artikel 3.1.1, eerste lid, van de Huisvestingsverordening is bepaald dat als woonruimte als bedoeld in artikel 21 van de Huisvestingswet wordt aangewezen:
a. alle zelfstandige woonruimte met een rekenhuur tot de liberalisatiegrens;
b. alle zelfstandige woonruimte tot en met 200 huurpunten;

c. alle zelfstandige woonruimte met meer dan 200 huurpunten;
d. alle onzelfstandige woonruimte tot 750 huurpunten.

Ingevolge artikel 3.3.1, eerste lid, van de Huisvestingsverordening kan een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de Huisvestingswet worden geweigerd in het geval:
a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming gediende belang;
b. naar het oordeel van burgemeester en wethouders de onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming een negatief effect heeft op de leefbaarheid;
c. het onder a genoemde belang van behoud en samenstelling dan wel het onder b genoemde negatieve effect op de leefbaarheid niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden dan wel voorschriften aan de vergunning;
(...).

12. Beleidsregel wijzigen van de woonruimtevoorraad (Beleidsregel 12)

In paragraaf 2.3 van Beleidsregel 12 zijn criteria opgenomen voor de beoordeling van aanvragen voor het omzetten van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte.

In paragraaf 2.3.1 van Beleidsregel 12 zijn de volgende criteria opgenomen ten behoeve van beoordeling van aanvragen om een vergunning voor het omzetten van zelfstandige woonruimte in maximaal vier onzelfstandige woonruimten:
- de woning beschikt over een gemeenschappelijke verblijfsruimte van ten minste 11 m² met een minimale breedte van 3 m (Bouwbesluit artikel 4.3, vierde lid);
- het geluidsniveau tussen de om te zetten woning en de omliggende woningen heeft een luchtgeluidisolatie (llu;k) en een contactgeluidisolatie (lco) die maximaal 5dB minder is dan de waarde voor nieuwbouwwoningen, deze eis is dan een vergelijkbare eis met die voor logiesfuncties. De eis voor nieuwbouw woningen volgens het Bouwbesluit 2012 afdeling 3.4, artikel 3.16 en 3.17 berdraagt: llu;k van 0 dB (DnT, A,k > 52 dB) en de lco + 5dB (LnT, A < 54 dB). Vanwege Europese normering hebben deze geluidwaarden van het Bouwbesluit een andere grootheid gekregen. Een llu;k van -5 dB komt overeen met de Bouwbesluit norm van DnT, A,k > 47 dB en een lco van 0 dB met LnT, A < 59 dB.
- de gestelde geluidseisen hebben betrekking op de isolerende werking van de woningscheidende constructie. De gekozen vloerbedekking mag de geluidsisolatie niet verslechteren.

In paragraaf 2.3.2 van Beleidsregel 12 zijn de volgende criteria opgenomen ten behoeve van beoordeling van aanvragen om een vergunning voor het omzetten van zelfstandige woonruimte in vijf of meer onzelfstandige woonruimten:
- de woning beschikt over een gemeenschappelijke verblijfsruimte van ten minste 11 m² met een minimale breedte van 3 m (Bouwbesluit artikel 4.3, vierde lid);
- het geluidsniveau tussen de om te zetten woning en de omliggende woningen heeft een luchtgeluidisolatie (llu;k) en een contactgeluidisolatie (lco) die maximaal 5dB minder is dan de waarde voor nieuwbouwwoningen, deze eis is dan een vergelijkbare eis met die voor logiesfuncties. De eis voor nieuwbouw woningen volgens het Bouwbesluit 2012 afdeling 3.4, artikel 3.16 en 3.17 berdraagt: llu;k van 0 dB (DnT, A,k > 52 dB) en de lco + 5dB (LnT, A < 54 dB). Vanwege Europese normering hebben deze geluidwaarden van het

Bouwbesluit een andere grootheid gekregen. Een llu;k van -5 dB komt overeen met de Bouwbesluit norm van DnT, A,k > 47 dB en een lco van 0 dB met LnT, A < 59 dB.

- de gestelde geluidseisen hebben betrekking op de isolerende werking van de woningscheidende constructie. De gekozen vloerbedekking mag de geluidsisolatie niet verslechteren.

Aanvullende voorwaarden:

- De te realiseren onzelfstandige woonruimtes worden beheerd door een instelling die zich krachtens haar statuten richt op de verhuur en het beheer van onzelfstandige roonruimte (bijvoorbeeld voor jongeren, studenten, of huishoudens met een specifieke zorgbehoefte). De instelling is tevens als zodanig ingeschreven bij de Kamer van Koophandel.
- Van het totaal aantal woningen dat door eenzelfde trappenhuis of galerij wordt ontsloten, of onderdeel uitmaakt van hetzelfde bouwblok bij eengezinswoningen, kan maximaal 25% van het totaal aantal woningen worden omgezet in woniningen met vijf of meer onzelfstandige woonruimten. Wordt een woning door meerdere trappenhuizen ontsloten, dan geldt een maximum van 25% van het totaal aantal woningen per verdieping.
- Van het totaal aantal woningen in het stadsdeel is het percentage zelfstandige woningen met 5 of meer kamers minimaal gelijk aan het stedelijk percentage zelfstandige woningen met 5 of meer kamers om omzetting van zelfstandige woningen tot 5 of meer onzelfstandige woonruimten toe te staan. De percentages worden ontleend aan het meest recente gemeentelijke jaarboek Amsterdam in cijfers, onderdeel woningvoorraad.