• NO. 12 BELEIDSREGEL WIJZIGEN VAN DE WOONRUIMTEVOORRAAD 2017

Onttrekken, samenvoegen, omzetten en woningvorming

Relatie met:

- Huisvestingswet 2014, Hoofdstuk 4. Wijzigingen in de woonruimtevoorraad
- Huisvestingsverordening Amsterdam 2016, Hoofdstuk 3 Afdeling I : Onttrekking Woonruimte
- Verordening op de Bestuurscommissies
  - Art. 24 Bevoegdheden algemeen bestuur
  - Bijlage 2 Takenlijst 5.1: Uitvoering geven aan stedelijk woonbeleid in de lokale context
  - Bijlage 3 Bevoegdhedenregister Hoofdstuk 5 Wonen: delegatie vergunningverlening aan AB
- Beleid woonruimtevoorraad 2016

Inhoudsopgave

0. Begrippen en leeswijzer 2

1. Toelichting 3

1.1 Inleiding: Huisvestingswet 3
1.2 Belangenafweging 3

2. Beleidsregels woningonttrekkingsvergunning 3

2.1 Onttrekken van woonruimte 4
2.1.1 Onttrekken t.b.v. sloop 5
2.1.2 Onttrekken t.b.v. niet-woonfunctie 6
2.2 Samenvoegen van woonruimte 7
2.2.1 Samenvoegen van zelfstandige woonruimte 7
2.2.2 Samenvoegen van onzelfstandige woonruimte 7
2.3 Omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte 7
2.3.1 Omzetten naar maximaal 4 onzelfstandige woonruimten 8
2.3.2 Omzetten naar 5 of meer onzelfstandige woonruimten 8
2.4 Woningvorming 9

3. Reële compensatie 9

Bijlage 1: Toelichting voorwaarden geluidsisolatie 11

Begrippen

Gebied: één van de 22 gebieden volgens de geografische gebiedsindeling voor gebiedsgericht werken binnen de gemeente Amsterdam, B&W 28 januari 2014.

Gebiedsgerichte aanpak: Op een specifiek gebied gerichte samenhangende aanpak met sociale, economische en fysieke opgaven, ten behoeve van: de realisatie van maatschappelijke en economische ambities, een kwaliteitsimpuls of verbetering van de differentiatie.

Statushouder: Verblijfsgerechtigde vreemdeling die ingevolge de Vreemdelingenwet als vluchteling is toegelaten dan wel beschikt over een op grond van een asielaanvraag verleende vergunning of over een voorwaardelijke vergunning tot verblijf.

Omgevingsvergunning: Een geïntegreerde vergunning ter vervanging van onder meer de bouwvergunning, milieuvergunning, gebruiksvergunning en aanlegvergunning.

Bouwbesluit: Een Algemene Maatregel van Bestuur waarin de minimale eisen en technische voorschriften voor het bouwen (zowel voor nieuwbouw en verbouw als voor de staat van bestaande bouwwerken) zijn vastgelegd.

Krap wonend: Een huishouden met minimaal drie kinderen jonger dan 18 jaar en wonend in een woning met een gebruiksoppervlakte van minder dan 60m². Bij een zwangerschap van minimaal drie maanden tellen ongeboren kinderen mee.

Reële compensatie: het toevoegen van een gelijkwaardige te achten woning aan de woningvoorraad voor de woonruimte die onttrokken wordt, voor wat betreft omvang, kwaliteit, ligging en huurprijs.

Leeswijzer

Beleidsregel 12 beschrijft het vergunningstelsel voor het wijzigen van de woningvoorraad. Hoofdstuk 1 van de beleidsregel omvat een samenvatting van de wettelijke kaders en de beleidsmatige onderbouwing van de beleidsregels. Een uitgebreide onderbouwing van de beleidsregels is te vinden in de notitie 'Beleid woonruimtevoorraad Amsterdam', behorende bij de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016.

In hoofdstuk 2 worden de toetsingscriteria voor de vergunningverlening benoemd. Voor elke categorie van het wijzigen van de woningvoorraad (onttrekken, samenvoegen, omzetten, woningvorming) worden de toetsingscriteria apart benoemd.

De uitvoering van het woonruimtevoorraadbeleid is voor de vergunningverlening door burgemeester en wethouders in Amsterdam gedelegeerd aan het algemeen bestuur van de bestuurscommissies. Als in de tekst wordt gesproken over de bestuurscommissie, kan dit betrekking hebben op het algemeen bestuur of het gemandateerd bestuursorgaan. Dit is afhankelijk van de keuze die het algemeen bestuur heeft gemaakt over het mandaat voor de uitvoering van de beleidsregel.

1. Toelichting

1.1 Inleiding: Huisvestingswet

De Huisvestingswet (art. 21) biedt gemeenten de mogelijkheid om te sturen op het behoud en de samenstelling van de woonruimtevoorraad (voorraad). Een gemeente kan hiervoor in de huisvestingsverordening opnemen dat voor het wijzigen van de voorraad een vergunning verleend moet worden, de woningonttrekkingsvergunning. De vergunningplicht heeft als doel de samenstelling van de voorraad te beschermen en negatieve effecten op de leefbaarheid te voorkomen. Beleidsregel 12 beschrijft het afwegingskader voor het verlenen van een woningonttrekkingsvergunning in Amsterdam.

De Huisvestingswet onderscheidt vier categorieën bij het wijzigen van de voorraad:

1. Onttrekken: de woonruimte verliest de woonfunctie door sloop of wijziging naar een niet-woonbestemming.
2. Samenvoegen: meerdere woonruimtes worden samengevoegd.
3. Omzetten: zelfstandige woonruimte wordt omgezet in onzelfstandige woonruimte.
4. Woningvorming: woonruimte wordt verbouwd tot meerdere woonruimten.

Alle woonruimte in Amsterdam schaars is en sturing daarom in de hele voorraad noodzakelijk. Daarom geldt het vergunningstelsel voor woningonttrekking voor de gehele woningvoorraad. Om de vergunningplicht genuanceerd te kunnen toepassen, heeft Amsterdam de woningvoorraad onderverdeeld in 3 prijssegmenten, conform de bedoeling van de Huisvestingswet. De prijssegmenten worden toegelicht in het Beleid woonruimtevoorraad Amsterdam.

Naast schaarste is de bescherming van de leefbaarheid een belangrijk aspect bij veranderingen in de woningvoorraad en kan bij de vergunningverlening een afwegingscriterium zijn. Onder 'leefbaar' wordt in het kader van behoud en samenstelling van de woonruimte op het niveau van een buurt verstaan: Een (woon)wijk waarin voldoende menging is van woon-, werk- en recreatieve functies en een wijk die de bewoners een veilig en vertrouwd aanvoelende woonomgeving biedt in een geordend woon- en leefmilieu. Om de sociale cohesie te waarborgen moet binnen de woonfunctie een duidelijk aandeel zijn van 'wonen' in de zin zoals die in de jurisprudentie voor de Huisvestingswet geldt. Aanvullend kan de leefbaarheid in het geding zijn als woningen op een zodanige manier gebruikt of bewoond worden dat dit een onevenredig grote druk op de woonomgeving betekent. Een voorbeeld hiervan is het gebruik van een woning als illegaal hotel. Ook het begrip leefbaarheid wordt toegelicht in het Beleid woonruimtevoorraad Amsterdam.

1.2 Belangenafweging

De onttrekkingsvergunning wordt verleend door de bestuurscommissie op grond van beleidsregel 12. Bij het verlenen van een onttrekkingsvergunning wordt een afweging gemaakt tussen het belang van de aanvrager en het belang van de woningvoorraad en/of de leefbaarheid.

Een vergunning wordt verleend, tenzij het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad en/of het voorkomen van ongewenste effecten op de leefbaarheid, groter is dan het individuele belang van de aanvrager. Ook wordt een vergunning verleend als het belang van de voorraad kan worden gediend met het stellen van voorwaarden.

Een vergunning mag alleen worden geweigerd als het belang van de woonruimtevoorraad en of leefbaarheid groter is dan het belang van de aanvrager en dit belang niet door het stellen van voorwaarden of voorschriften kan worden gediend.

De belangenafweging van de bestuurscommissie kan leiden tot de volgende uitkomsten:

1. De vergunning wordt zonder voorwaarden verleend indien de bestuurscommissie van oordeel is:
    a) dat het belang van de aanvrager groter is dan het belang van de samenstelling van de woonruimtevoorraad, en/of
    b) dat de onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming geen negatief effect heeft op de leefbaarheid.
2. De vergunning wordt verleend onder voorwaarden indien de bestuurscommissie van oordeel is:
    a) dat het belang van de woonruimtevoorraad groter is dan het belang van de aanvrager, maar dat dit belang voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften, en/of
    b) dat de onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming een negatief effect heeft op de leefbaarheid, maar dat dit negatief effect kan worden weggenomen door het stellen van voorwaarden en voorschriften.
3. De vergunning wordt geweigerd indien de bestuurscommissie van oordeel is:
    a) dat het belang van de woonruimtevoorraad groter is dan het belang van de aanvrager en dat dit belang niet door het stellen van voorwaarden voldoende kan worden gediend, en/of
    b) dat de onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming een negatief effect heeft op de leefbaarheid, en dat dit negatief effect niet kan worden weggenomen door het stellen van voorwaarden en voorschriften.

1. Beleidsregels woningonttrekkingsvergunning

In dit hoofdstuk wordt aangegeven wanneer de bestuurscommissie een woningonttrekkingsvergunning verleent. De vergunning wordt verleend als 'het belang van de aanvrager groter is dan het belang van de voorraad, of het belang van de woningvoorraad gediend kan worden door het stellen van voorwaarden'. De voorwaarden dienen het belang van de samenstelling en het behoud van de woningvoorraad en/of de leefbaarheid en worden per categorie vermeld. In de overige situaties is het belang van de voorraad groter dan dat van de aanvrager en wordt een vergunning geweigerd. In paragraaf 2.1 t/m 2.4 wordt voor de verschillende vormen van woningonttrekking beschreven onder welke voorwaarden een vergunning wordt verleend. Paragraaf 3 beschrijft de voorwaarden die worden gesteld aan reële compensatie.

2.1 Onttrekken van woonruimte

Bij onttrekken aan de voorraad verdwijnt woonruimte. Dit kan op twee manieren: door sloop van woonruimte of door het wijzigen van het gebruik van wonen naar een niet-woonfunctie.

2.1.1 Onttrekken ten behoeve van sloop

Een vergunning voor het onttrekken van een woning ten behoeve van sloop wordt verleend als wordt voldaan aan één van de onderstaande voorwaarden:

- De sloop vindt plaats in het kader van schriftelijke afspraken tussen de gemeente en de eigenaren, zoals stedelijke vernieuwingsplannen, gebiedsgerichte aanpak, convenanten, of prestatieafspraken.
- De bestuurscommissie heeft een positief advies over de sloop afgegeven op basis van het 'Afwegingskader sloop'.

Afwegingskader sloop

Een vergunning voor woningonttrekking ten behoeve van sloop kan gemotiveerd worden geweigerd, als één van onderstaande afwegingen voor behoud en samenstelling van de voorraad en de leefbaarheid aan de orde is.

Ad A. Bouwtechnische staat

De keuze voor sloop of renovatie is mede afhankelijk van de bouwtechnische staat en de transformatiemogelijkheden van het casco. Renovatie kan in verschillende gradaties uitgevoerd worden; van een minimale opknapbeurt tot een ingrijpende technische en functionele herindeling. Bij gestapelde bouw is maatwerk per woning lastiger te realiseren omdat meer beslissingen collectief genomen moeten worden en verticale verbindingen vaak vastliggen. Sloopnieuwbouw komt in beeld naarmate er meer problemen zijn met de fundering en het casco en daarmee de kosten van renovatie flink hoger worden.

Bij afweging voor een vergunning spelen de volgende overwegingen:

- De bouwtechnische noodzaak. Deze moet aangetoond worden door technische rapporten of andere technische gegevens.
- De visie van bewoners. Zij kunnen duidelijk hebben gemaakt dat zij sloop geen punt vinden.
- De kosten van herstel voor de eigenaar. Kan die investering redelijkerwijs van de eigenaar worden verlangd.

De aanvrager moet deze informatie aanleveren.

Ad B. Realisatie beleidsdoelstelling door renovatie

Het realiseren van een beleidsdoelstelling die voortvloeit uit een gebiedsgerichte aanpak, passend binnen het kader van behoud en samenstelling van de voorraad en leefbaarheid, is vaak een reden om woningen te slopen om zo ruimte vrij te maken voor nieuwbouw die beter voldoet aan beleidsdoelstellingen, maar dat kan ook mogelijk zijn door renovatie van een complex.

De bestuurscommissie kan een vergunning voor het onttrekken van zelfstandige en onzelfstandige woon ruimte door sloop verlenen indien de onttrekking voortvloeit uit vastgestelde beleidsvisies over een gebiedsgerichte aanpak zoals integrale buurtontwikkelingsplannen, convenanten, infrastructurele werkzaamheden en prestatieafspraken.

Ad C. Behoud sociale samenhang

Indien gebieden (vaak op buurtniveau) een sterke sociale samenhang vertonen en er geen problemen van sociale aard zijn, kan het wenselijk zijn om het bestaande sociale netwerk te behouden en ligt renovatie (met terugkeer van de bewoners) meer voor de hand dan sloop. In buurten met problemen van sociale aard wordt vaker gekozen voor sloop, omdat het de doorstroming actief op gang brengt en de bevolkingssamenstelling wijzigt. Belangrijk daarbij is te onderzoeken en te wegen of sloop en herhuisvesting van bewoners niet leidt tot leefbaarheidsproblemen in andere gebieden ("waterbedeffect"). Bij de vergunningverlening voor sloop moet wordt gekeken in de vastgestelde beleidsdocumenten over het betreffende gebied, waarin is bepaald dat sociale structuur en of identiteit van een gebied behouden moet blijven of juist moet wijzigen.

Ad D. Identiteit en karakter

Bebouwing heeft vaak meer betekenis dan alleen een plek om te wonen. De gebouwde omgeving is een afspiegeling van de maatschappij en de geschiedenis, het geeft karakter aan een buurt en haar bewoners identiteit. Uitwerking hiervan kan onderdeel zijn van een gebiedsgerichte aanpak of gebiedsplan. Renovatie van bebouwing die een bijdrage levert aan de bestaande cultuurhistorische identiteit en herkenbaarheid van een buurt verdient daarom de voorkeur boven sloop. Voor bewoners is

dit een belangrijk element in de waardering voor hun buurt. Het draagt zo bij aan de leefbaarheid van een buurt.

Bij de vergunningverlening moet worden onderzocht of de woning cultuurhistorische waarde heeft. Hiervan is in ieder geval sprake:

- Bij woningen met een monumentenstatus en bij woningen in beschermde stadsgezichten. Deze woningen zijn beschermd door de Erfgoedwet en of de Wet Ruimtelijke Ordening.

- Bij woningen die zijn opgenomen in de Ordekaarten. In de Welstandsnota (De Schoonheid van Amsterdam). heeft de gemeente voor bijna alle gebieden Ordekaarten opgesteld waarin de cultuurhistorische waarde van alle woningen in een gebied is bepaald (beoordeeld op verschillende aspecten waaronder architectonisch en stedenbouwkundig). In de Welstandsnota is aangegeven welke gevolgen een orde heeft voor de mogelijkheid om te renoveren en of te slopen en onder welke voorwaarden. Maar ook panden die in de Ordekaarten minder hoog scoren, kunnen belangrijk zijn voor de leefbaarheid in een gebied.

- Bij woningen waarvan de architectonische bestemming in het bestemmingplan is opgenomen.

Naast bovenstaande situaties kan er ook sprake zijn van woningen die volgens de publieke opinie een cultuurhistorische waarde hebben. Het gaat hier dus alleen om woningen met een (volgens de publieke opinie) cultuurhistorische waarde maar zonder officiële monumenten status of vastgelegde orde in een bestemmingsplan.

2.1.2 Onttrekken ten behoeve van een niet-woonfunctie

In Amsterdam is in alle categorieën van de woningvoorraad sprake van schaarste. Daarom wordt in principe geen vergunning verleend voor het geheel of gedeeltelijk onttrekken van woonruimte ten behoeve van een niet-woonfunctie[1]. Het belang van het behoud van de woningvoorraad wordt groter geacht dan het belang van de aanvrager van een vergunning voor onttrekken ten behoeve van een niet-woonfunctie.

Slechts in enkele gevallen kan het belang van de woningvoorraad worden gediend door het stellen van voorwaarden en wordt wel een vergunning verleend. Een onttrekkingsvergunning is overigens niet nodig als een eigenaar-bewoner een deel van zijn woning (max 40%) onttrekt voor kantoor- of praktijkruimte voor eigen gebruik (Huisvestingsverordening art. 3.1.2)

Een vergunning voor het onttrekken van een woning ten behoeve van een niet-woonfunctie wordt verleend indien wordt voldaan aan één van de onderstaande voorwaarden:

- De woning wordt onttrokken ten behoeve van een maatschappelijk gewenste functie (welzijns-, zorg, en sociaal culturele functies die een meerwaarde hebben voor de buurt en de leefbaarheid en onderdeel uitmaken van, of passen in plannen ter versterking van de maatschappelijke dienstverlening in de buurt).
- De woning onttrokken wordt ten behoeve van een functie die versterking biedt aan de economische structuur van de buurt. Hiervan is sprake als er ruimte wordt geboden aan kleinschalige bedrijvigheid met als doel wonen en werken te mengen, of de economische diversiteit van een wijk te vergoten.

[1] Onder niet-woonfunctie wordt ook begrepen het gebruik van een woning als tweede woning. Tevens wordt gesproken van onttrekking indien sprake is van kort wonen (short-stay). Er is dan weliswaar sprake van een woonfunctie, maar het wonen is niet permanent (6 maanden of langer).

Voor beide voorwaarden geldt dat dit moet blijken uit een door de bestuurscommissie vastgesteld ruimtelijke) visie of gebiedsvisie.

2.2 Samenvoegen van woonruimte

Bij samenvoegen van woonruimte wordt onderscheid gemaakt tussen het samenvoegen van zelfstandige woonruimte[2] en het samenvoegen van onzelfstandige woonruimte. Beide vormen van samenvoegen worden in deze paragraaf afzonderlijk behandeld. Net als bij het onttrekken ten behoeve van een niet-woonfunctie is een vergunning niet vereist als een eigenaar-bewoner een aangrenzende woning wil samenvoegen voor eigen bewoning, of voor gebruik als kantoor- of praktijkruimte aan huis. Hierbij moet 60% van de samengevoegde woningen als woning worden gebruikt.

2.2.1 Samenvoegen van zelfstandige woonruimte

Het samenvoegen van zelfstandige woningen leidt tot het verdwijnen van zelfstandige woonruimte. In het belang van het behoud de woningvoorraad vindt de gemeente dit niet wenselijk. Het belang van de woningvoorraad weeg in principe zwaarder dan het belang van de aanvrager van een vergunning ten behoeve van samenvoegen. In een enkel geval kan het belang van de woningvoorraad echter worden gediend door het stellen van voorwaarden. Een vergunning voor samenvoegen wordt verleend als wordt voldaan aan één van de onderstaande voorwaarden:

- De samengevoegde zelfstandige woning 200 of minder punten heeft én gedurende een bepaalde termijn (max 15 jaar) wordt verhuurd aan een huishouden met een inkomen tot € 44.360[3]
- De samengevoegde zelfstandige woonruimte heeft een puntenwaarde tot en met 200, en alle samen te voegen woningen hebben een puntenwaarde tussen de liberalisatiegrens en 200 punten.
- Sprake is van een situatie waarbij een huishouden dat te krap woont, na samenvoeging wel over voldoende woonruimte beschikt
- Er wordt passende reële compensatie (zie 3) aangeboden.

2.2.2 Samenvoegen van onzelfstandige woonruimte

Een vergunning voor het samenvoegen van onzelfstandige naar zelfstandige woonruimte wordt verleend indien:

- Maximaal 4 onzelfstandige woonruimten worden samengevoegd.

2.3 Omzetten van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte

Het omzetten van zelfstandige naar onzelfstandige woningen leidt tot een groter woningaanbod, met name voor starters en studenten. Omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte kan echter ook leiden tot een intensiever gebruik van woonruimte. Om negatieve effecten op de leefbaarheid te voorkomen, wordt een vergunning voor het omzetten van woonruimte onder voorwaarden ver strekt. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen het omzetten naar maximaal 4 onzelfstandige woonruimte en het omzetten naar 5 of meer onzelfstandige woonruimten. Voor de laatste categorie gelden extra voorwaarden.

Een vergunning is niet vereist voor het omzetten naar onzelfstandige woonruimte voor studenten, die worden verhuurd met een campuscontract en door de gemeente zijn erkend als studentenwoning.

---

[2] In het Beleid Woonruimtevoorraad Amsterdam is bepaald dat alle woningen die niet worden bewoond door een eigenaar-bewoner, worden beschouwd als 'zelfstandige huurwoningen'.

[3] € 44.360 is de inkomensgrens voor middeninkomens zoals die in de Samenwerkingsafspraken van de gemeente met corporaties en huurdersverenigingen wordt gehanteerd. De inkomensgrens wordt jaarlijks geïndexeerd.

2.3.1 Omzetten naar maximaal 4 onzelfstandige woonruimten

Een vergunning voor het omzetten van zelfstandige woonruimte naar maximaal 4 onzelfstandige woonruimten wordt onder de volgende voorwaarden verstrekt:

- De woning beschikt over een gemeenschappelijke verblijfsruimte van tenminste 11m2 met een minimale breedte van 3m (Bouwbesluit Art 4.3, vierde lid).
- Het geluidsniveau tussen de om te zetten woning en de omliggende woningen heeft een luchtgeluidisolatie (Ilu;k) en een contactgeluidisolatie (Ico) die maximaal 5 dB minder is dan de waarde voor nieuwbouw woningen, deze eis is dan een vergelijkbare eis met die voor logiesfuncties. De eis voor nieuwbouw woningen volgens het Bouwbesluit 2012 afdeling 3.4, art. 3.16 en 3.17, bedraagt: Ilu;k van 0 dB (DnT,A,k > 52 dB) en de Ico + 5 dB (LnT,A < 54 dB). Vanwege Europese normering hebben deze geluidwaarden van het Bouwbesluit een andere grootheid gekregen. Een Ilu;k van -5 dB komt overeen met de Bouwbesluit norm van DnT,A,k > 47 dB en een Ico 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.

2.3.2 Omzetten naar 5 of meer onzelfstandige woonruimten

Naarmate het aantal onzelfstandige woonruimten toeneemt, neemt ook het verschil met reguliere bewoning door een huishouden toe. Dit leidt tot een groter negatief effect op de leefbaarheid. Daarnaast gaat het omzetten naar 5 of meer onzelfstandige woonruimten ten koste van de in sommige delen van Amsterdam, beperkte voorraad grote woningen. Voor het omzetten naar 5 of meer onzelfstandige woonruimten gelden daarom aanvullende voorwaarden om het belang van de voorraad en de leefbaarheid te dienen. Een vergunning voor het omzetten naar 5 of meer onzelfstandige woonruimten wordt verleend onder de volgende voorwaarden:

- De woning beschikt over een gemeenschappelijke verblijfsruimte van tenminste 11m2 met een minimale breedte van 3m (Bouwbesluit Art 4.3, vierde lid).
- Het geluidsniveau tussen de om te zetten woning en de omliggende woningen heeft een luchtgeluidisolatie (Ilu;k) en een contactgeluidisolatie (Ico) die maximaal 5 dB minder is dan de waarde voor nieuwbouw woningen, deze eis is dan een vergelijkbare eis met die voor logiesfuncties. De eis voor nieuwbouw woningen volgens het Bouwbesluit 2012 afdeling 3.4, art. 3.16 en 3.17, bedraagt: Ilu;k van 0 dB (DnT,A,k > 52 dB) en de Ico + 5 dB (LnT,A < 54 dB). Vanwege Europese normering hebben deze geluidwaarden van het Bouwbesluit een andere grootheid gekregen. Een Ilu;k van -5 dB komt overeen met de Bouwbesluit norm van DnT,A,k > 47 dB en een Ico 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 woonruimte (bijv. voor jongeren, studenten, of huishoudens met een specifieke zorgbehoefte).
- Van het totaal aantal woningen dat door eenzelfde trappenhuis of galerij wordt ontsloten, of onderdeel uit maakt van hetzelfde bouwblok bij eengezinswoningen, kan maximaal 25% van het totaal aantal woningen worden omgezet in woningen met 5 of meer onzelfstandige

woonruimten. Wordt een woning door meerdere trappenhuizen ontsloten, dan geldt een maximum van 25% van het totaal aantal woningen per verdieping[4].

- Het percentage woningen met 5 of meer kamers is, in het stadsdeel waar de om te zetten woning zich bevindt, niet lager of gelijk aan het stedelijk gemiddelde op basis van het meest recente onderzoek Wonen in Amsterdam (WIA, zie www.amsterdam.nl/wia).

2.4 Woningvorming

Woningvorming is het verbouwen van een woonruimte tot meerdere woonruimten. Dit kan een zelfstandige woonruimte zijn, die wordt verbouwd naar meerdere zelfstandige woonruimten. Ook kan een onzelfstandige woonruimte worden verbouwd naar meerdere onzelfstandige woonruim ten. Een combinatie van beide is ook mogelijk.

- De nieuw te vormen woningen hebben een minimale oppervlakte van 18m2 zoals aangegeven in NEN 2580 (Bouwbesluit) bij een zelfstandige woning, of 12m2 in het geval van een onzelfstandige woning.
- Indien woningvorming leidt tot één of meerdere woningen met een netto woonoppervlakte kleiner of gelijk aan 40m2, is het percentage woningen met een netto woonoppervlakte kleiner of gelijk aan 40m2 in het stadsdeel van de te vormen woonruimte, niet hoger of gelijk aan het stedelijk gemiddelde van deze categorie op basis van het meest recente onderzoek Wonen in Amsterdam (WIA, zie www.amsterdam.nl/wia).

2. Reële compensatie

Aan een onttrekkingsvergunning kan als voorwaarde worden verbonden, dat de aanvrager een passende reële compensatie biedt door een gelijkwaardige woning aan de woningvoorraad toe te voegen. Dit kan als hierover afspraken zijn gemaakt bij onttrekking door sloop of bij samenvoeging waarbij één of meerdere woningen tot 200 punten betrokken zijn.

Een aanbod tot reële compensatie wordt slechts geaccepteerd als de te creëren woonruimte naar het oordeel van de bestuurscommissie ten minste voor wat betreft omvang, kwaliteit, ligging en huurprijs gelijkwaardig is te achten aan de woonruimte die onttrokken wordt. Omdat er zelden een volstrekt identieke woonruimte kan worden gecompenseerd, weegt en beoordeelt de bestuurs-commissie deze aspecten in onderlinge samenhang. Daarbij gelden de volgende overwegingen:

- Het aantal woonruimten vóór en na de samenvoeging moet gelijk blijven. Wordt van vier woningen één woning gemaakt, dan moeten dus drie woningen gecompenseerd worden. Er kunnen redenen zijn om in voorkomende gevallen van deze hoofdregel af te wijken, bijvoorbeeld omdat een kwalitatief slechte woning uit de voorraad verdwijnt waarvoor een betere woning voor in de plaats komt.
- De te creëren woonruimte is geschikt voor een huishouden van gelijke omvang of aard als de onttrokken woonruimte. Het gaat hier zowel om het aantal kamers dat de woonruimte heeft als de omvang. Voor de vraag over hoeveel kamers een woonruimte beschikt wordt, behoudens tegenbewijs, uitgegaan van de laatste gegevens uit de administratie van het stadsdeel. Naar aard kan betrekking hebben op de geschiktheid voor een bepaald huishouden, zoals een rolstoelwoning. Er kunnen redenen zijn om in voorkomende gevallen van deze hoofdregel af te wijken, bijvoorbeeld als de te creëren woonruimte voorziet in een tekort aan een bepaald woningtype in het gebied of als het aantal kamers

[4] Voor wooncomplexen waarop de gegeven omschrijving niet van toepassing is, omdat sprake is van een afwijkende ontsluitingssystematiek, interne indeling of complexplattegrond, maakt het Dagelijks Bestuur een individuele afweging, waarbij de uitgangspunten van bovenstaande regeling zoveel mogelijk analoog worden toegepast.

van de nieuw te creëren woonruimte minimaal gelijk is, maar de omvang niet veel afwijkt (< 30%).
- De te creëren woonruimte is gelegen is in hetzelfde gebied. De bestuurscommissie kan van oordeel zijn dat compensatie in een ander gebied binnen het stadsdeel ook voldoende is. In bijzondere gevallen kan in overleg met andere bestuurscommissies en/of centrale stad ook elders, mits binnen de gemeentegrenzen, compensatie worden aangeboden.
- De nieuwe woonruimte heeft eenzelfde huurwaarde als de onttrokken woonruimte, gebaseerd op het aantal huurpunten. De bestuurscommissie kan in afwijking hiervan overwegen dat er behoefte is aan een woonruimte in een ander prijssegment.

Bij reële compensatie geldt verder:
- Een aanbod tot reële compensatie dient binnen één jaar na de afgifte van de onttrekkings-vergunning te zijn gerealiseerd.
- Het aanbod wordt gelijktijdig gedaan door de aanvrager die in principe ook de nieuwe woonruimte realiseert.
- Voor de toe te voegen woonruimte is nog geen omgevingsvergunning aangevraagd. Kern is dat er echt een nieuwe woonruimte wordt gecompenseerd en niet een al geplande of in aanbouwde zijnde woonruimte wordt aangewezen ter compensatie.

BIJLAGE 1. TOELICHTING VOORWAARDEN GELUIDSISOLATIE

Voorwaarden geluidsisolatie omzetten zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte In het belang van de leefbaarheid worden voorwaarden gesteld aan de geluidsisolatie van om te zetten woningen. Door het realiseren van het vereiste geluidsisolatieniveau wordt geluidsoverlast, die de intensievere bewoning met zich mee kan brengen, voor omwonenden zoveel mogelijk voorkomen. Voor het omzetten van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte, dient te worden voldaan aan de onderstaande voorwaarden op het gebied van geluidsisolatie:

- Het geluidsniveau tussen de om te zetten woning en de omliggende woningen heeft een luchtgeluidisolatie (Ilu;k) en een contactgeluidisolatie (Ico) die maximaal 5 dB minder is dan de waarde voor nieuwbouw woningen, deze eis is dan een vergelijkbare eis met die voor logiesfuncties. De eis voor nieuwbouw woningen volgens het Bouwbesluit 2012 afdeling 3.4, art. 3.16 en 3.17, bedraagt: Ilu;k van 0 dB (DnT,A,k > 52 dB) en de Ico + 5 dB (LnT,A < 54 dB). Vanwege Europese normering hebben deze geluidwaarden van het Bouwbesluit een andere grootheid gekregen. Een Ilu;k van -5 dB komt overeen met de Bouwbesluit norm van DnT,A,k > 47 dB en een Ico 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.

<u>Toelichting</u>

Het is afhankelijk van de constructie van de woning, welke isolatiemaatregelen genomen moeten worden om te voldoen aan de gestelde geluidseisen. Een deel van de woningen zal bovendien voldoen aan de gestelde eisen. Generieke maatregelen kunnen daarom niet worden benoemd. Per woning moet worden beoordeeld, of aan de voorwaarden wordt voldaan. Desondanks kan ter indicatie een aantal richtlijnen worden gegeven, waarmee in veel gevallen aan de gestelde eisen zal worden voldaan.

Omdat bij kamergewijs verhuur zowel de boven als de beneden buren hinder kunnen ondervinden dient in de kamergewijs verhuurde woning zowel op de vloer als tegen het plafond de extra geluidsisolatie aangebracht te worden.

1. Woningen die aan de bovengenoemde eisen van maximaal 5 dB lager dan BB eis 2012 voldoen zijn:

Woningen waar de horizontale woningscheidende constructie bestaat uit:

- een steenachtige vloer , circa 450 kg/m², dikte 18 cm beton met 3 cm vloerafwerking. (Deze vloeren werd ingevoerd met de NEN 1070 uit 1976 en de NPR 5070 (1977). Dus woningen die hierna gebouwd zijn moesten hieraan voldoen)
- een houten vloer met een vrij hangend plafond en een zwevende dekvloer.

2. Woningen met houten vloer zonder plafond

Een goede geluidisolatie tussen beide woningen kan in dit geval worden gerealiseerd als de volgende opbouw wordt gerealiseerd:

Op de houten vloer:
- Zwevende dekvloer Fermacell Estrich 2 E 32 of Rigidur E30 MF of een hieraan gelijkwaardige constructie;

Tegen het plafond:
- 80 mm minerale wol bevestigd aan vloerbalken;
- Vrijhangend plafond (2 x 12,5 mm Gyproc RF) op een lucht spouw.

Het plafond kan tussen de wanden worden gemonteerd met stalen C-profielen (Metal-Stud of gelijkwaardig). Het plafond mag niet tegen de vloerbalken worden bevestigd.

3. Woningen met houten vloer plus star bevestigd bestand stucplafond

De geluidisolatie van een woningscheidende vloer bestaande uit een kale houten vloer met tegen de onderzijde een star bevestigd stucplafond op steengaas of gipskarton (als in de meeste woningen met een houten woningscheiding aanwezig)

Op de houten vloer:
- Zwevende dekvloer Fermacell Estrich 2 E 32 of Rigidur E30 MF.

Tegen het plafond:
- Vrijhangend Metalstucplafond (2 x 12,5 mm Gyproc RF) met 80 mm minerale wol.

4. Woningen met steenachtige vloer, circa 300 kg/m², bijvoorbeeld na-oorlogse woningbouw met 14 cm dikke kanaal plaatvloeren met 3 cm zand/cement afwerklaag, bijv: het RBM- systeem of massieve dunne betonvloeren van 12 cm bijv. B.M.B. systeem

Op de beton vloer:
- Zwevende dekvloer Fermacell Estrich 2 E 35 (2 x 12,5 mm Fermacell op 20 mm minerale wol).

Tegen het plafond:
- Geen aanvullende voorzieningen

5. Woningen met steenachtige vloer, circa 400 kg/m², bijvoorbeeld 15 cm dikke betonvloer met 3 cm zand/cement afwerklaag bijv. het Coignet-systeem.

Op de betonvloer
- Zwevende dekvloer Fermacell Estrich 2 E 32 of Rigidur E30 MF

Tegen het plafond:
- Geen aanvullende voorzieningen

6. Houten trap (indien deze deel uit maakt van een woningscheidende constructie). Indien een houten trap deel uit maakt van een woningscheidende constructie dan is het noodzakelijk om maatregelen te treffen. Deze kan op de trap worden aangebracht en van boven naar onder en moet als volgt worden opgebouwd:
- 10 mm multiplex verlijmd op schuim;

- 10 mm flexibel schuim;
- Bestaande trede.

Na het aanbrengen van de bovenstaande materialen dient de trap gestoffeerd te worden. Tussen het multiplex en de optrede moet 10 mm vrijgehouden worden. Deze ruimte dient afgekit te worden met een flexibel blijvende kit. De multiplexplaat dient 10 mm vrij te liggen van de stootplank.
Alternatief: Vrijhangend metalstud plafond met isolatie onder de trap aanbrengen.

Randvoorwaarden zwevende of verend opgelegde dekvloer:
De dekvloer dient volledig vrij van alle opgaande wanden en gevels te worden gehouden. Hiertoe dient langs alle opgaande constructies een akoestische randstrook met een dikte van ten minste 10 mm te worden aangebracht. Ook de op de zwevende dekvloer aan te brengen vloerafwerking dient vrij van de opgaande wanden te worden gehouden

Omschrijving soorten zwevende dekvloeren:
Fermacell Estrich 2 E 32: bestaande uit 2 x 10 mm Fermacell op 10mm minerale wol (totale dikte 30 mm)
Rigidur E30 MF: bestaande uit 2 x 10 mm Rigidur op 10 mm minerale wol (totale dikte 30 mm)

Fermacell Estrich 2 E 35: bestaande uit 2 x 12,5 mm Fermacell op 20 mm minerale wol (totale dikte 45 mm)

N.B.
De geluidwerkgroep van het Grote Gemeenten Overleg heeft in de loop der jaren veel voorbeelden verzameld van de geluidsisolatie van vloeren in woningen. Deze zijn beschikbaar via de volgende link:
http://www.vereniging-bwt.nl/werkgroep-gezondheid-en-energiezuinigheid/documenten/2012/11/verbouwingsdetalis-voor-bouwbesluit-2012