

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 verstrekt. 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. Ook voor inwoning is geen omzettingsvergunning vereist. Bij inwoning bestaat doorgaans op voorhand niet de wens om de woning met meer dan twee andere volwassene samen te wonen. Van inwoning is sprake als:

1. De verhuurder of ingebruikgever heeft zelf zijn hoofdverblijf in de woning heeft;
2. Er is sprake van onderverhuur aan of inwoning door één of twee huishoudens;
3. De verhuurder het exclusieve gebruiksrecht heeft op minimaal 50% van de gebruiksoppervlak (GBO) van de woonruimte.
4. Binnen het deel van de woonruimte die verhuurd wordt aan de onderhuurders is er per onderhuurder gemiddeld 12m² GBO beschikbaar.

In de gevallen dat de woning gelijktijdig wordt betrokken door meer dan twee volwassenen, is sprake van omzetting van een zelfstandige woonruimte naar een onzelfstandige woonruimte. Datzelfde geldt voor de situatie waarbij één hoofdhuurder een woning huurt en deze huur, gelet op zijn inkomen, niet alleen kan dragen. In dat geval is het immers aannemelijk dat de huurder de woning huurt om deze te delen met anderen. Te denken valt ook aan de situatie waarbij ouders een woning kopen voor hun (studerend) kind om deze met andere studenten te bewonen.

2.3.1 Omzetten naar maximaal 4 onzelfstandige woonruimten

Een vergunning voor het omzetten van zelfstandige woonruimte naar maximaal 4 onzelfstandige woonruimten wordt in beginsel 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 grootte 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 $L_{u;k}$ van -5 dB komt overeen met de Bouwbesluit norm van $D_{nT,A,k} > 47$ dB en een L_{c0} van 0 dB met $L_{nT,A} < 59$ 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). 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 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 trappenhuisen ontsloten, dan geldt een maximum van 25% van het totaal aantal woningen per verdieping.

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



team Zuidoost

Bram
VAN
GARDEREN

Harriët Freezerstraat 117 A
1103 JP Amsterdam
020-5230130
zuidoost@wooninfo.nl

www.wooninfo.nl