

vaststellen beleidsregels woongroepen(3B, 2014, 96)

Afdeling 3B

Nummer 96

Publicatiedatum 21 mei 2014

Onderwerp

vaststellen beleidsregels woongroepen

Burgemeester en wethouders van Amsterdam

Brengen ter algemene kennis dat zij in hun vergadering van 13 mei 2014 hebben besloten:

1. Vaststellen van de beleidsregels voor woongroepen, met daarin:
 - a. De voorwaarden voor de bewoners van een woongroep, betreffende de meldingsplicht en voorwaarden betreffende het huurcontract, coöptatie en een gemeenschappelijke rekening.
 - b. De voorwaarden voor de woning van een woongroep, betreffende het aantal vierkante meters van de woning, het aantal kamers en geluidsreducerende maatregelen.
 - c. Het overgangsbeleid: in bestaande gevallen waarbij er volgens de voorliggende beleidsregels teveel mensen in de woning wonen, kunnen de zittende huurders blijven wonen in de woongroep.
2. Te bepalen dat de beleidsregels voor woongroepen op maandag 2 juni 2014 van kracht worden.

Burgemeester en wethouders voornoemd,

A.H.P. Van Gils, secretaris E.E. van der Laan, burgemeester

Beleidsregels woongroepen

Amsterdam is populair, de toestroom van nieuwe bewoners is groot. Mensen kiezen steeds vaker voor het delen van een woning. Soms simpelweg omdat alternatieven ontbreken. Maar vaak is een flexibele woonvorm een bewuste keuze waarbij men de kosten van het huishouden deelt en ook andere activiteiten samen onderneemt.

Flexibele bewoning draagt bij aan de gewenste levendigheid van de stad en helpt mensen om een woonplek in Amsterdam te vinden, daarom maakt de gemeente Amsterdam het mogelijk om een woongroep te beginnen. De bestaande woningvoorraad wordt hiermee op een flexi-bele en efficiënte manier benut. Er zijn ook nadelige effecten aan woningdelen op de gespannen woningmarkt van Amsterdam. Gemeenschappelijke bewoning geeft meer risico's dan reguliere bewoning. Daarom zijn de onderstaande beleidsregels van toepassing voor woningdelen.

Juridische basis

Het is verboden om zonder vergunning een zelfstandige woonruimte om te zetten naar een onzelfstandige woonruimte (artikel 30, eerste lid, aanhef en onder c van de Huisvestingswet). In de beleidsnotitie 'Ruimte voor woningdelen' (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 13 februari 2014) heeft het gemeentebestuur er zich voor uitgesproken delen van een woning door meerdere personen (zonder dat daarvoor een vergunningprocedure hoeft te worden doorlopen voor het omzetten van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte) mogelijk te maken. Daartoe is in deze notitie het begrip woongroep geïntroduceerd. Woon-groepen zijn alleen toegestaan in de geliberaliseerde huurvoorraad. Een woongroep wordt aangemerkt als één huishouden, waardoor geen (omzettings-)vergunning is vereist. Voor woongroepen geldt geen vergunningplicht maar een meldingsplicht.

Definitie woongroep

Een woongroep in een zelfstandige woning betreft het bewonen van deze woning door een groep huurders, die geen gemeenschappelijke huishouding voeren, maar wel op basis van eigen initiatief kiezen om samen te wonen. Deze vorm kenmerkt zich door onderlinge gelijkwaardigheid van de leden (er is geen huurrelatie tussen de bewoners onderling; zij zijn gelijkwaardig op dat punt).

De juridische basis van de voorliggende beleidsregels is artikel 30, eerste lid, aanhef en onder c van de Huisvestingswet. Volgens dit artikel is het verboden een woonruimte die behoort tot een door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening daartoe met het oog op het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad aangewezen categorie en die gelegen is in een in de huisvestingsverordening aangewezen wijk, zonder vergunning van burgemeester en wethouders van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten. De Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam bepaalt in artikel 26, derde lid dat voor de gehele Amsterdamse woningvoorraad (uitgezonderd studentenwoningen, tweede woningen en solids) een omzettingsvergunning noodzakelijk is. Wanneer meerdere huishoudens wonen in één woning is er sprake van omzetting. Wanneer echter wordt voldaan aan alle onderstaande negen voorwaarden is, wordt dit niet beschouwd als omzetting van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte. In dat geval is er dus ook geen onttrekkingsvergunning nodig om de woning om te zetten van zelfstandig naar onzelfstandige woonruimte.

De volgende voorwaarden gelden minimaal voor de bewoners van een woongroep:

1. De woongroep is aangemeld bij de gemeente door de huurders;
2. Er is sprake van één huurcontract op naam van alle leden van de woongroep. Er is geen huurrelatie tussen de bewoners onderling; zij zijn gelijkwaardig op dat punt;
3. Bij vertrek van de medehuurder bepalen de achtergebleven huurders onderling op basis van gelijkwaardigheid wie de nieuwe medehuurder wordt (coöptatie);
4. De huurders maken gebruik van een gemeenschappelijke rekening voor het betalen van de huur en vaste lasten zoals elektriciteit en water;

De volgende voorwaarden gelden minimaal voor de woning van een woongroep:

5. Elke bewoner heeft een eigen kamer die voldoet aan de minimale eisen uit het Bouwbesluit.
6. Er is een extra, gemeenschappelijke verblijfsruimte, niet zijnde een slaapkamer;
7. Binnen de woonruimte is er gemiddeld 15m² gebruiksoppervlak per bewoner plus 15m² gebruiksoppervlak voor de gemeenschappelijke verblijfsruimte;
8. De woning voldoet aan de eisen voor geluidsreducerende maatregelen (de 62-dB-regel);
9. Als er in de woning vijf of meer personen wonen, moet een gebruiksmelding plaatsvinden conform het Bouwbesluit en moet voldaan worden aan de in dat verband gestelde eisen voor bijvoorbeeld (brand)veiligheid.

Ad 1. Aanmelden woongroep

Woongroepen zijn verplicht om zich te melden bij de gemeente. Een mutatie in de woongroep hoeft niet te worden doorgegeven aan de gemeente. De leden van de woongroep die woonachtig zijn op een adres moeten corresponderen met de inschrijvingen in het bevolkingsregister. In de eerste plaats voor de bewoners zelf, maar daarnaast voor mogelijke handhavingsacties. Een mutatie moet wel doorgegeven worden aan de verhuurder omdat de nieuwe huurder op het huurcontract geplaatst moet worden door de verhuurder.

Onderdeel van het meldingsformulier is dat eigenaar/verhuurder moet tekenen dat hij of zij akkoord is met de komst van de woongroep. Zo wordt voorkomen dat er woongroepen in woningen zitten zonder dat de eigenaar/verhuurder er weet van heeft én hebben de leden van de woongroep zwart op wit dat de eigenaar/verhuurder akkoord is met het feit dat zij als groep de woning huren met daarbij horende rechten zoals coöptatie.

Ad 2. Eén huurcontract

Alle leden van de woongroep moeten de huurovereenkomst ondertekenen. Dit heet een 'meerkoppig contract'. Hieruit blijkt dat de bewoners onderling geen huurrelatie hebben en dat er op dit punt sprake is van gelijkwaardigheid. Wanneer er sprake is van een mutatie wordt het meerkoppig contract aangepast.

Ad 3. Coöptatie

Omdat de bewoners van een woongroep de voorzieningen in de woning delen, is het van belang dat ze zelf kunnen kiezen met wie wonen. Vandaar dat een nieuwe bewoner door middel van coöptatie gekozen dient te worden. Coöptatie betekent dat de medebewoners zelf bepalen wie de nieuwe huurder wordt. Op wat voor manier ze dit doen, is niet voorgeschreven.

Ad 4. Gemeenschappelijke rekening

Een woongroep moet gebruik maken van een gemeenschappelijke (bank)rekening. De duidelijkste manier om hier aan te voldoen is één rekening op naam van de woongroep. Deze gemeenschappelijke rekening dient gebruikt te worden voor het betalen van door de woongroep aangegane verplichtingen, zoals de huurpenningen, energiekosten, verzekering en interne-taansluitingen. Dit kan in ieder geval als de woongroep zich laat registreren als vereniging bij de Kamer van Koophandel. Er zijn ook andere opties denkbaar zoals een reguliere en/of rekening op naam van twee bewoners. Met het gebruik van een persoonlijke rekening (op naam) van één woongroep lid wordt niet voldaan aan de voorwaarde om als woongroep een gemeenschappelijke rekening te hebben.

Ad 5, 6 en 7. Oppervlak

Er zit geen bovengrens aan het aantal huurders dat zich binnen een woongroep aanmeldt. Omwille van de leefbaarheid in de woonomgeving zijn er minimale eisen voor het gebruiks-oppervlakte per persoon, is er de eis dat elke bewoner een eigen kamer heeft en is er de eis van een gemeenschappelijke verblijfsruimte. Als gevolg van de 15m²-grens per persoon is er een minimale afmeting van woningen die door woongroepen gebruikt kunnen worden. In de onderstaande tabel staat deze m²-grens. De ondergrens voor een woning die bewoond kan worden door een woongroep is 60m² GBO (drie maal 15m² + 15m² voor de gemeenschappelijke verblijfsruimte).

Tabel: Maximaal aantal personen en m²-grens voor woongroepen.

Aantal personen Minimale aantal m² (GBO)

<60

3 60

4 75

5 90

6 105

En zo verder En zo verder

Ad 8. Geluidsoverlast (de 62-dB-regel)

In het kader van de leefbaarheid worden eisen gesteld voor geluidsoverlast. Tussen de onder- en bovenburen dient het volgens NEN 5077 bepaalde gewogen contact-geluidniveau onder de grens van 62 dB te blijven (is gelijk aan een lco van - 3 dB). De juridische basis is de Huis-vestingswet: leefbaarheid in het kader van woningonttrekking. De eisen zijn geschikt en effectief om een wezenlijke bijdrage te leveren aan het terugdringen van geluidsoverlast en het verminderen van klachten. Door intensiever gebruik van woningen kan de leefomgeving worden beïnvloed.

De beschreven maatregelen zijn naast effectief ook proportioneel. De kosten die gemoeid zullen zijn met de door de eigenaar/verhuurder te treffen verbetermaatregelen zullen liggen tussen de € 2.000, - en € 4.000, -. Deze kosten zijn acceptabel in vergelijking met de huurinkomsten die eigenaar/verhuurder met deze woningen kan genereren. Ook in relatie tot de daarvan te verwachten vermindering van de geluidsoverlast voor betrokkenen zijn deze kosten proportioneel. In dit verband is nog van belang dat in de beleidsregels per soort horizontale woningscheidende constructie toegesneden bouwkundige maatregelen zijn geformuleerd. Daarnaast geldt er gelijkwaardigheidsbepaling: indien een andere (goedkopere) maatregel of materiaalkeuze aantoonbaar eenzelfde resultaat oplevert, mag deze toegepast worden.

Er zijn woningen die al voldoen aan de geluidseisen. Het gaat hierbij om panden waar de horizontale woningscheidende constructie bestaat uit een zware steenachtige vloer (500 kg/m²) met basisisolatie llu (geluidisolatie-index voor luchtgeluid) -3 tot -2 dB of een zware houten vloer met een verend plafond met een basisisolatie llu -3 tot -2 dB. Het betreft hier panden die na 1975 zijn gebouwd. Vanaf dat

moment werd geluidisolatie nadrukkelijker als eis in de Bouwverordening (en vanaf 1992 in het Bouwbesluit) opgenomen.

N.B.: Voor de hierna genoemde merknamen geldt dat gelijkwaardige materialen ook zijn toe-gestaan.

Houten vloer zonder plafond

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

- Zwevende dekvloer Fermacell Estrich 2 E 32 bestaande uit 2 x 10 mm Fermacell op 10 mm minerale wol (totale dikte 30 mm) of zwevende dekvloer Rigidur E30 MF bestaande uit 2 x 10 mm Rigidur op 10 mm minerale wol of een hieraan gelijkwaardige constructie; bestaande houten vloer;
- 80 mm minerale wol bevestigd aan vloerbalken;
- Vrijdragend plafond (2 x 12,5 mm Gyproc RF) op een spouw van ten minste 300 mm onder de bestaande houten vloer (te meten vanaf de onderzijde van het vloerhout).

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.

De op de verdiepingsvloer aan te brengen zwevende dekvloer moet volledig vrij van de om-liggende wanden en gevels 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 wan-den te worden gehouden.

Houten vloer plus star bevestigd plafond met een basisisolatie lco -10 dB

De geluidisolatie van een woningscheidende vloer bestaande uit een kale houten vloer met tegen de onderzijde een star bevestigd stucplafond op steengas of gipskarton (als in de meeste woningen met een houten woningscheiding aanwezig) kan met een zwevende dek-vloer tot lco (geluidisolatie-index voor contactgeluid) -3 dB (is gelijk aan een gewogen con-tact-geluidniveau van 62 dB) worden verbeterd.

De dekvloer dient van onder naar boven als volgt te worden opgebouwd:

- bestaand vloerhout;
- zwevende dekvloer Fermacell Estrich 2 E 32 of Rigidur E30 MF.

De dekvloer dient volledig vrij van de omliggende wanden en gevels 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.

Houten vloer plus verend bevestigd plafond met een basisisolatie lco -5 dB

De geluidisolatie van een woningscheidende vloer bestaande uit een kale houten vloer met tegen de onderzijde een met veerregels bevestigd plafond van ten minste 10 mm gipskarton met een basisisolatie lco -5 dB kan met een droge zwevende dekvloer tot lco -3 dB (is gelijk aan een gewogen contact-ge-luidniveau van 62 dB) worden verbeterd. De dekvloer dient van onder naar boven als volgt te worden opgebouwd:

- bestaand vloerhout;
- zwevende dekvloer Fermacell Estrich 2 E 32 of Rigidur E30 MF.

De dekvloer dient volledig vrij van de omliggende wanden en gevels 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.

Steenachtige vloer, 300 kg/m², met een basisisolatie lco -10 dB

Om de geluidisolatie van steenachtige vloeren met een massa van circa 300 kg/m² (overeenkomend met een vloerdikte van circa 130 mm) tot lco -3 dB (is gelijk aan een gewogen contact-geluidniveau van 62 dB) te verbeteren moet een zwevende dekvloer worden toegepast. Deze dient van onder naar boven als volgt te worden opgebouwd:

- bestaande vloer;
- zwevende dekvloer Fermacell Estrich 2 E 35 (2 x 12,5 mm Fermacell op 20 mm minerale wol).

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.

Steenachtige vloer, 400 kg/m², met een basisisolatie lco -5 dB

Om de geluidisolatie van steenachtige vloeren met een massa van circa 400 kg/m² (overeenkomend met een vloerdikte van circa 170 mm) tot lco -3 dB (is gelijk aan een gewogen contact-geluidniveau van 62 dB) te verbeteren kan een zwevende dekvloer worden aangebracht. Deze van onder naar boven als volgt worden opgebouwd:

- bestaande vloer;
- zwevende dekvloer Fermacell Estrich 2 E 35 (2 x 12,5 mm Fermacell op 20 mm minerale wol).

Ook nu geldt dat de zwevende dekvloer vrij van de opgaande wanden en gevels moet worden gehouden.

Trap (indien deze deel uit maakt van een woningscheidende constructie)

Als een houten trap deel uit maakt van een woningscheidende constructie dan is het noodzakelijk om maatregelen te treffen. Deze kan van boven naar onder 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.

Ad 9. Gebruiksmelding

Het Bouwbesluit bevat op grond van de Woningwet de regels die in Nederland gelden rondom het (ver)bouwen, maar ook het gebruiken van gebouwen en bouwwerken. Doel is onder andere dat gebouwen geen gevaar opleveren voor de veiligheid en gezondheid van de gebruikers. Met name vanwege de brandveiligheid stelt het Bouwbesluit voorschriften ten aanzien van kamerverhuur. Voor woongroepen in zelfstandige woningen worden dezelfde aanvullende eisen gesteld voor (1) rookmelders, (2) deuren in vluchtroutes en (3) blusmiddelen als voor kamerverhuur in het Bouwbesluit.

1. Rookmelders

Bij brand moeten bewoners tijdig worden gealarmeerd. In de woonfunctie voor kamergewijze verhuur moeten daarom rookmelders geplaatst zijn tussen de uitgang van de verblijfsruimten en de uitgang van de woning. Bijvoorbeeld de gezamenlijke overloop en de hal. Tevens moet elke verblijfsruimte een of meer rookmelders hebben. Alle wooneenheden moeten dus een of meerdere rookmelders hebben, maar ook de gezamenlijke woonkamer; dat is immers ook een verblijfsruimte. Indien elke wooneenheid in de woning in een afzonderlijk subbrandcompartiment ligt met een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO) van ten minste 30 minuten hoeft in die verblijfsruimte geen rookmelder aanwezig te zijn. Daarnaast hoeven er geen rookmelders aanwezig te zijn wanneer een brandmeldingsinstallatie (als bedoeld in artikel 6.20 van het Bouwbesluit 2012) in het pand aanwezig is. Indien brand

uit-breekt in een ruimte moeten de bewoners die zich in andere ruimten bevinden tijdig worden gealarmeerd. Bij brand moet een alarm in alle wooneenheden (ook met gesloten deuren) voldoende duidelijk te horen zijn. Bij kamergewijze verhuur zal het, als het geluidsniveau niet voldoende is, dan ook al snel zo zijn dat de rookmelders doorgeschakeld moeten zijn. Daar-naast moeten rookmelders zijn aangesloten op het lichtnet en voorzien zijn van een accu als achtervang indien de stroom uitvalt.

2. Deuren in vluchtroutes

Elke deur die bij het vluchten vanaf de uitgang van een kamer tot de uitgang van de woning gepasseerd wordt, moet eenvoudig met een lichte druk of met een panieksluiting kunnen worden geopend. Het gaat hierbij niet om een eis ten aanzien van de draairichting van deuren maar om het eenvoudig, zonder sleutel, kunnen openen van deuren. Er mag een panieksluiting worden aangebracht maar dat hoeft niet. De deuren van de voor- en achterdeur van de woning mogen wel met een sleutel afsluitbaar zijn.

3. Blusmiddelen

In een gezamenlijke keuken en op iedere bouwlaag - in de gezamenlijke gang of op de

overloop - moet een brandslanghaspel of draagbaar blustoestel aanwezig zijn. De haspel of brandblusser moet duidelijk zichtbaar zijn opgehangen of gemarkeerd zijn met een pictogram, zodat de in de woning aanwezige personen direct kunnen zien waar de blusmiddelen zich bevinden.

Overgangsbeleid

De mogelijkheden voor gemeenschappelijke bewoning worden door introductie van de woon-groep verruimd ten opzichte van de geldende regelgeving. In geval van gemeenschappelijke bewoning had tot op heden een vergunning moeten worden aangevraagd voor woningomzetting naar kamerverhuur. Dat is in een aantal gevallen waarschijnlijk niet gebeurd. Het is niet de bedoeling om bewoners die nu in woongroepen wonen de dupe te laten worden van het beleid en de beleidsregels. Daarom krijgen woongroepen, die op 13 februari 2014 (het moment van vaststelling van het beleid door de gemeenteraad) een woning deelden die niet voldoet aan de daaraan te stellen normen, toestemming daar te blijven wonen zolang de huidige samenstelling van de woongroep voort bestaat. Dit met uitzondering van situaties die niet voldoen aan de minimale eisen van het bouwbesluit of waartegen de gemeente op dit moment (13 februari 2014) een handhavingprocedure heeft lopen.

Het is mogelijk om op het digitale meldingsformulier aan te geven dat de woongroep in aanmerking wil komen voor het overgangsbeleid.

De overgangsregeling is niet van toepassing op kamerverhuur: hier moet een vergunning voor worden aangevraagd.