



Utrechtse Stichting tegen Geluidsoverlast

www.ustg.nl
info@ustg.nl

Korte toelichting bij: **Burgeragendering geluidsisolatie splitsen en omzetten.**

Beleidsregel woningsplitsen en omzetten

De burgeragendering heeft betrekking op de [Beleidsregel](#) splitsen en omzetten. Daarin staat een regel opgenomen die bedoeld was om een minimale geluidsisolatie tussen woningen te waarborgen. Deze regel is echter zo knullig geformuleerd dat de regel geen eis bevat. Hierdoor wordt het door de gemeenteraad in 2015 beoogde doel al jaren niet bereikt.

De afdeling bij de gemeente (VTH) die daar over gaat heeft dat ook erkend, maar vond het niet nodig om dat op korte termijn te gaan repareren. In januari 2020 hadden ze beloofd om bij de eerst volgende aanpassing van de beleidsregel dit manco aan te passen. In de zomer van 2020 is de beleidsregel aangepast maar de beloofde aanpassing is niet doorgevoerd.

Om alsnog de beleidsregel aangepast te krijgen hebben we deze burgeragendering gestart.

Dit is het enige wat er nu mbt geluid in de Utrechtse beleidsregel staat :

Geluidsisolatie

De om te zetten of te vormen woonruimte moet voldoen aan de normen van NEN 5077 (Bouwbesluit nieuw) voor luchtgeluidsisolatie voor woning scheidende constructies (horizontaal/verticaal) van gebruiksruimten.

De NEN 5077 waarnaar verwezen wordt is uitsluitend een omschrijving van hoe geluidsisolatie moet worden gemeten. Daarin staat dus geen minimumwaarde en ook geen grenswaarde.

En hoe je “Bouwbesluit nieuw” moet uitleggen is een compleet raadsel. Wordt misschien bedoeld de eisen uit het Bouwbesluit m.b.t. nieuwbouw ? Maar dat staat er niet.

En wat wordt bedoeld met een gebruiksruimte ?

Uit het [verslag](#) van de commissie S&R van 5-11-2015 en het [verslag](#) van de raadsvergadering van 26-11-2015 valt echter op te maken dat bedoeld is dat er voldaan moet worden aan de nieuwbouw eisen uit het Bouwbesluit. De desbetreffende artikelen zijn art.3.16 1e en 2e lid en 3.17 1e en 2e lid.

Het doel van onze burgeragendering is dat de beleidsregel alsnog in overeenstemming wordt gebracht met de oorspronkelijke bedoeling van de gemeenteraad in 2015.

Hiertoe kan in de beleidsregel (voor de eenvoud) verwezen worden naar de betreffende artikelen 3.16 en 3.17 in het Bouwbesluit en dus niet alleen maar “Bouwbesluit nieuw”.¹

Bijv. de gemeente Leiden formuleert het in art 5.c van de beleidsregel onder meer zo:

de aanvrager aantoont dat na de onttrekking wordt voldaan aan de voorschriften voor geluidwering tussen enerzijds verblijfsruimten van de woning waarop het verzoek om onttrekking betrekking heeft, en anderzijds een verblijfsruimte gelegen in aangrenzende woningen als vereist in artikel 3.16 en 3.17 van het Bouwbesluit 2012..

Slechte of geen handhaving

Wij hebben enkele door de gemeente Utrecht afgegeven splitsings/omzettingsvergunningen bestudeerd. Daarin wordt meestal onvoldoende aandacht besteed aan het aspect geluidsisolatie. Soms staat wel eens de voorwaarde opgenomen dat er, voordat de woning(en) in gebruik mogen worden genomen, een rapport overgelegd moet worden waaruit blijkt dat er (d.m.v. een geluidisolatiemeting conform 5077) aan de geluidsisolatie voldaan wordt.

Via een WOB verzoek hebben we 3 van zulke rapporten opgevraagd.

Het resultaat bleek 0 (nul) rapporten. Ze waren er niet.

Er wordt door VTH kennelijk helemaal niet op toegezien dat de geluidsisolatie ook daadwerkelijk behaald wordt. Maar het is dan ook moeilijk, zo niet onmogelijk, om een dergelijke knullig geformuleerd voorschrift te handhaven.

Regionale Huisvestingsverordening

In deze verordening staat in art 3.2.2 dat voor woningen in eigendom van corporaties met steenachtige vloerconstructies geen vergunningplicht geldt bij splitsing en daardoor is ook de beleidsregel niet van toepassing.. Deze uitzonderingsregel is waarschijnlijk ingevoerd omdat men er van uit gaat dat een steenachtige vloer constructie voldoende geluidsisolatie geeft.

Wij willen hierover opmerken dat dat flink kan tegen vallen. Steenachtige vloeren kunnen nl. ook bestaan uit holle bakstenen.

Daarom stellen wij voor om deze uitzondering alleen van toepassing te laten zijn als de plafond hoogte lager is dan 250 cm. Is de plafondhoogte hoger dan 250 cm dan is er voldoende ruimte om een geluids-isolerend vrijdragend plafond aan te brengen.

In art 3.2.2. kan na “....steenachtige woningscheidende vloer” worden toegevoegd: “en de plafondhoogte lager is dan 250 cm”².

Uiteraard zouden wij nog veel liever zien dat de uitzonderingsregel wordt afgeschaft. Doordat deze woningen na splitsing afzonderlijk verkocht worden krijgen de eigenaar-bewoners te maken met deze slechte geluidsisolatie en alle gevolgen van dien. In het geval het huurwoningen blijven kan de woningcorporatie nog een rol spelen bij het oplossen van conflicten als gevolg van geluidsoverlast.

¹ het Bouwbesluit wordt waarschijnlijk binnen een jaar vervangen door het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), dus daar moet dan wel op geanticipeerd worden.

² tot 2003 was een plafondhoogte van 240 cm de standaard minimum hoogte in het Bouwbesluit bij nieuwbouw woningen.