

Hoog waardig

BELEGGINGS
VASTGOED

VERKOOPBROCHURE
Dirk Huizingastraat 9/9a

Wester Dakh

Kerngegevens:

Adres	Dirk Huizingastraat 9/9a, 9713GL Groningen
Richtprijs	€ 825.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg
Kadastrale aanduiding	Groningen A 10449 A1 en A2
Type object	Kamerverhuurpand met verleende omgevingsvergunning voor verbouw tot 9 appartementen. Het transformatieplan is als bijlage toegevoegd.
Omschrijving object	Op de hoek gelegen beneden plus bovenwoning welke in het verleden is verbouwd tot kamerverhuurpand. In het pand zitten momenteel 14 studentenkamers met ieder een eigen keukenblok in de kamer.
Locatie	Het object is gelegen aan de Oostzijde van Groningen in de Oosterparkwijk. Het pand is gunstig gelegen ten opzichte van het UMCG (drie minuten loopafstand) en het centrum (vijf minuten fietsafstand).
Bouwjaar	1922
Gebruiksoppervlakten	Plusminus 265 m2 (na realisatie)
Aanwezige vergunningen	Omgevingsvergunning Woonvormingsvergunning Onttrekkingsvergunning
Oplevering	De huidige kamerbewoners hebben allemaal een opzegging getekend per 1 september 2019.
Aanvaarding:	In overleg (kan snel)
Bijlagen	<i>Prognose huuroverzicht Kadastrale kaart Kadastraal bericht Transformatieplan Omgevingsvergunning Woonvormingsvergunning Huisnummerbeschikking Energieprestatieadvies Buro Decide WWS berekeningen (3x)</i>

Exoneratie: Alle informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn door ons met zorg samengesteld, echter ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden.



SURF NAAR
WWW.ALLOOY.NL



SCHRIJF U IN
OP ONZE MAILING



ALTIJD OP DE HOOGTE
VAN BELEGGINGSAANBOD

Potentiele huuropbrengst

	GO	Bouwkosten (geschat op)	WWS-huur (volgens bijlage)	(Kale) markthuur p/m (gesteld op)	(Kale) rekenhuur p/j (gesteld op)
Dirk Huizingastraat 9	25,1	€ 30.000	€ 688,18	€ 720,42	€ 8.645,04
Dirk Huizingastraat 9 A	24,5	€ 30.000	€ 693,41	€ 720,42	€ 8.645,04
Dirk Huizingastraat 9 B	24,4	€ 30.000	€ 693,41	€ 720,42	€ 8.645,04
Dirk Huizingastraat 9 C	32,5	€ 35.000	€ 724,98	€ 775,00	€ 9.300,00
Dirk Huizingastraat 9 D	26,7	€ 35.000	€ 735,49	€ 800,00	€ 9.600,00
Dirk Huizingastraat 9 E	30,3	€ 35.000	€ 735,49	€ 800,00	€ 9.600,00
Dirk Huizingastraat 9 F	50,1	€ 60.000	€ 809,08	€ 1.050,00	€ 12.600,00
Dirk Huizingastraat 9 G	27,5	€ 35.000	€ 724,98	€ 750,00	€ 9.000,00
Dirk Huizingastraat 9 H	24,3	€ 30.000	€ 693,41	€ 720,42	€ 8.645,04
Totaal		€ 320.000	€ 6.498,43	€ 7.056,68	€ 84.680,16

Aankoopprijs	€ 825.000,00
Kosten koper	€ 18.000 (2% + € 1.500)
Geschatte bouwkosten*	€ 320.000
Geschatte kostprijs	€ 1.163.000,00
Realisatiefactor	13,7

* De verbouw dient door de koper zelf voor eigen rekening en risico te worden gerealiseerd.



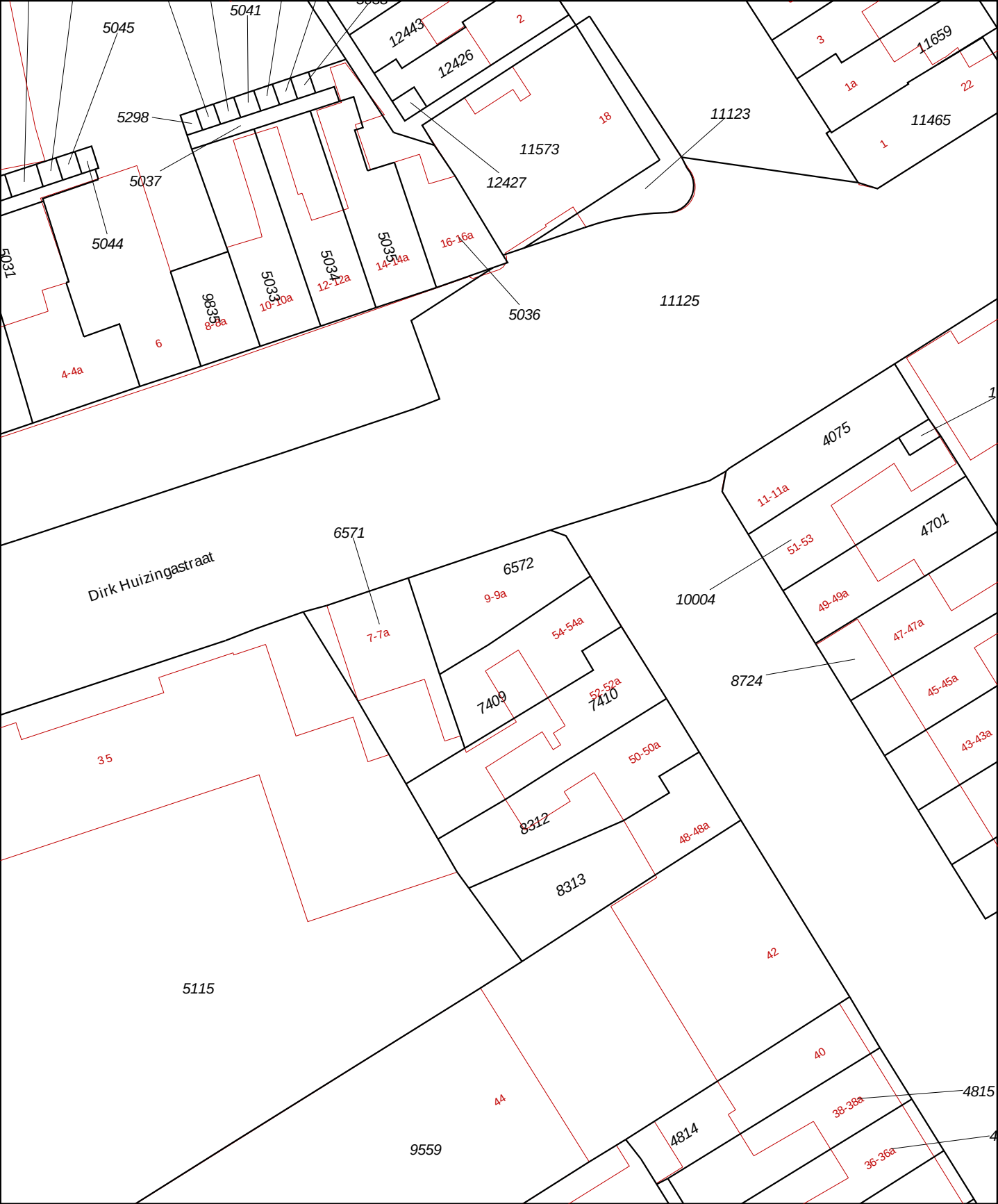
SURF NAAR
WWW.ALLOOY.NL



SCHRIJF U IN
OP ONZE MAILING



ALTIJD OP DE HOOGTE
VAN BELEGINGSAANBOD



12345
25

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing
- Overige topografie

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 19 april 2018

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente

Secție

Perceel

GRONINGEN

A

6572

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



BETREFT

Groningen A 10449 A1

UW REFERENTIE

Allooy

GELEVERD OP

30-04-2019 - 11:55

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11030404734

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

29-04-2019 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

29-04-2019 - 14:59

BLAD

1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Groningen A 10449 A1](#)

Kadastrale objectidentificatie : 058911044910001

Voor in de splitsing betrokken rechten raadpleeg 'ontstaan uit'

Locatie Dirk Huizingastraat 9

9713 GL Groningen

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen

Omschrijving Wonen (appartement)**Koopsom**

Met meer onroerend goed verkregen

Vereniging van eigenaren [Vereniging Van Eigenaars Flat Dirk Huizingastraat 9 En 9a Te Groningen](#)**Ontstaan uit** [Groningen A 6572](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.**Basisregistratie Kadaster****Publiekrechtelijke beperking** Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014**Landelijke Voorziening****Betrokken gemeente** Groningen**Afkomstig uit stuk** 642**Ingeschreven op** 14-04-2016

Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk**Naam gerechtigde****Adres****Statutaire zetel****KvK-nummer****Aantekening recht****Einddatum**



BETREFT

Groningen A 10449 A1

UW REFERENTIE

Allooy

GELEVERD OP

30-04-2019 - 11:55

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11030404734

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

29-04-2019 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

29-04-2019 - 14:59

BLAD

2 van 2

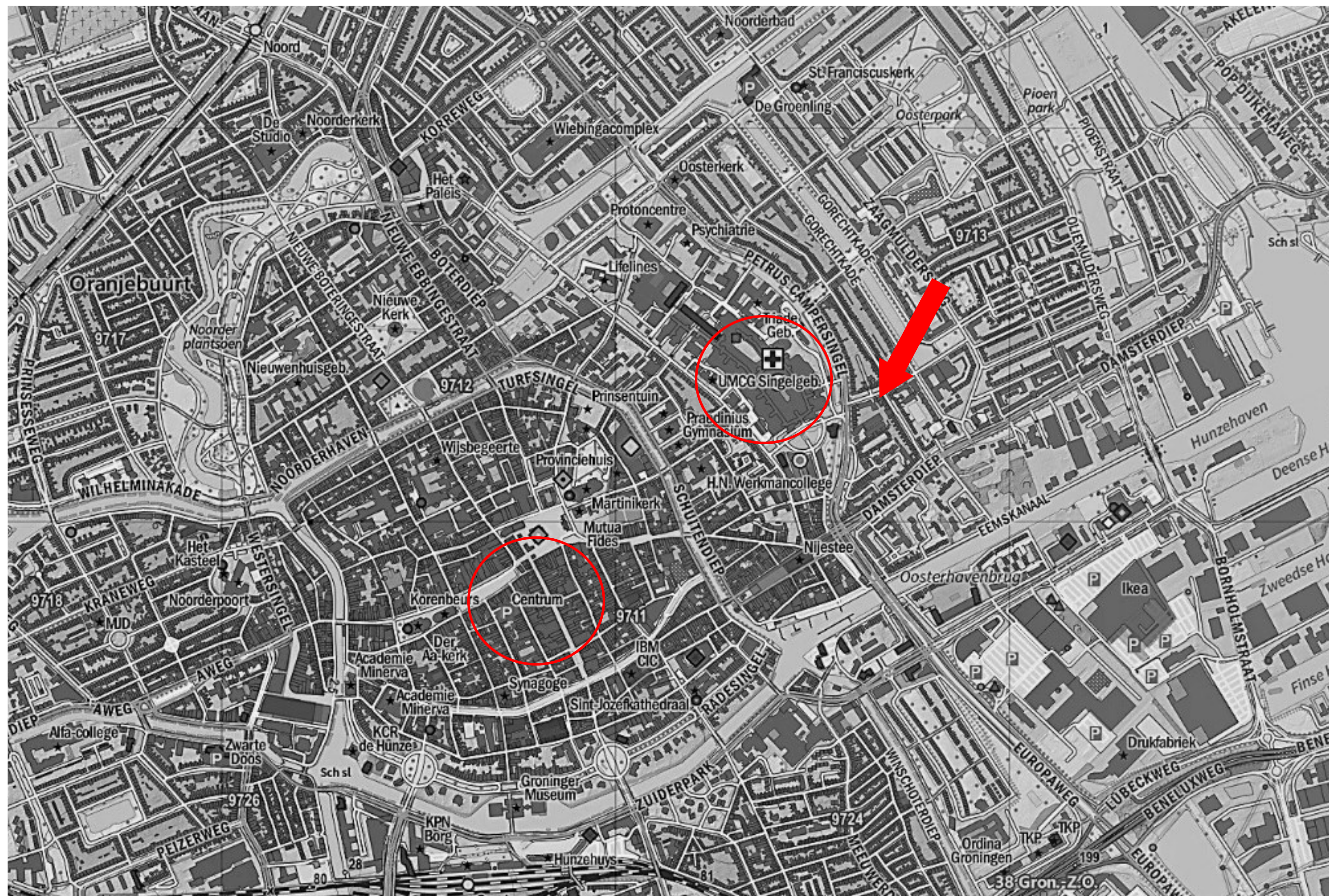
Afkomstig uit stuk

Aanvullend stuk



180809, DIRK HUIZINGASTRAAT 9

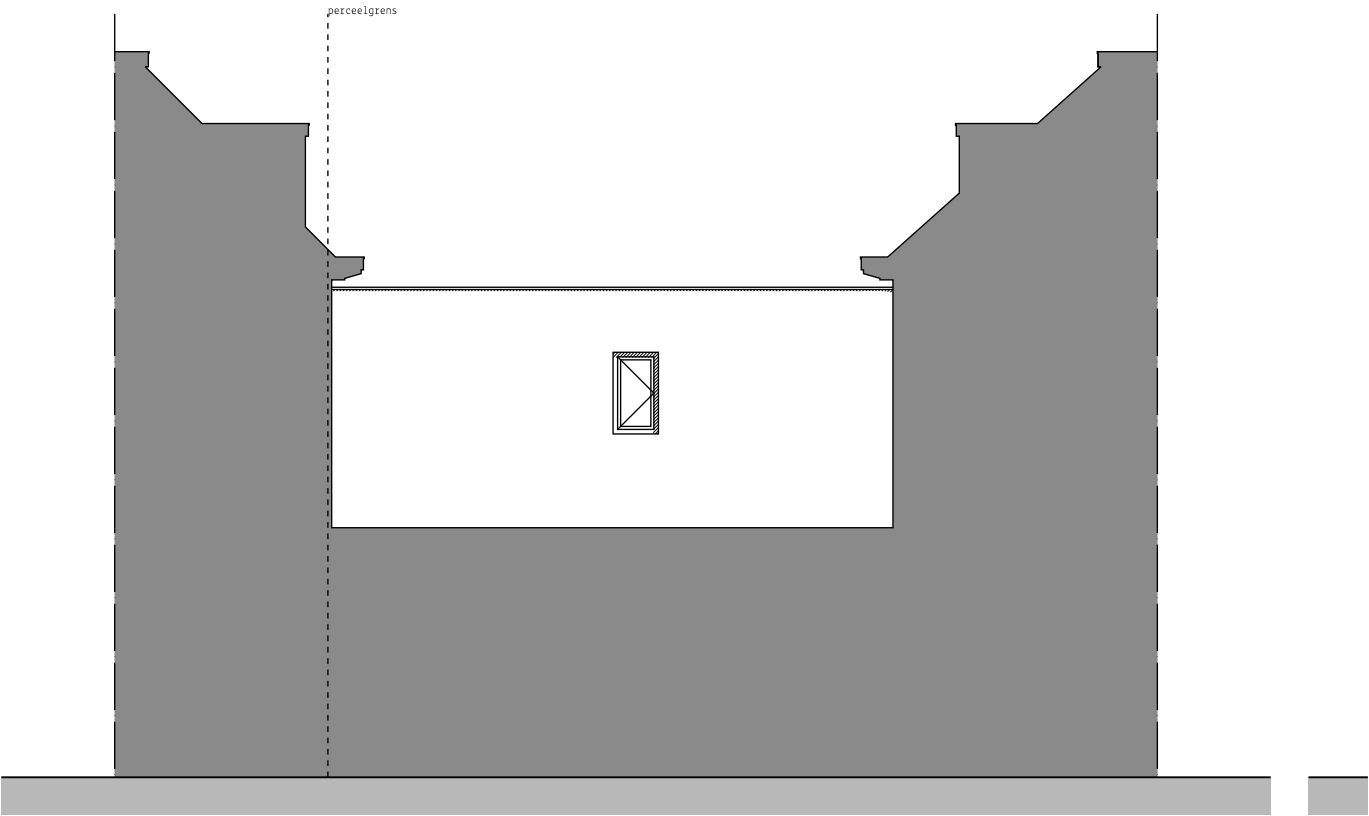
HET OMZETTEN VAN EEN KAMERVERHUURPAND MET 13 ONZELFSTANDIGE WOONEENHEDEN NAAR 9
(STUDIO-) APPARTEMENTEN.



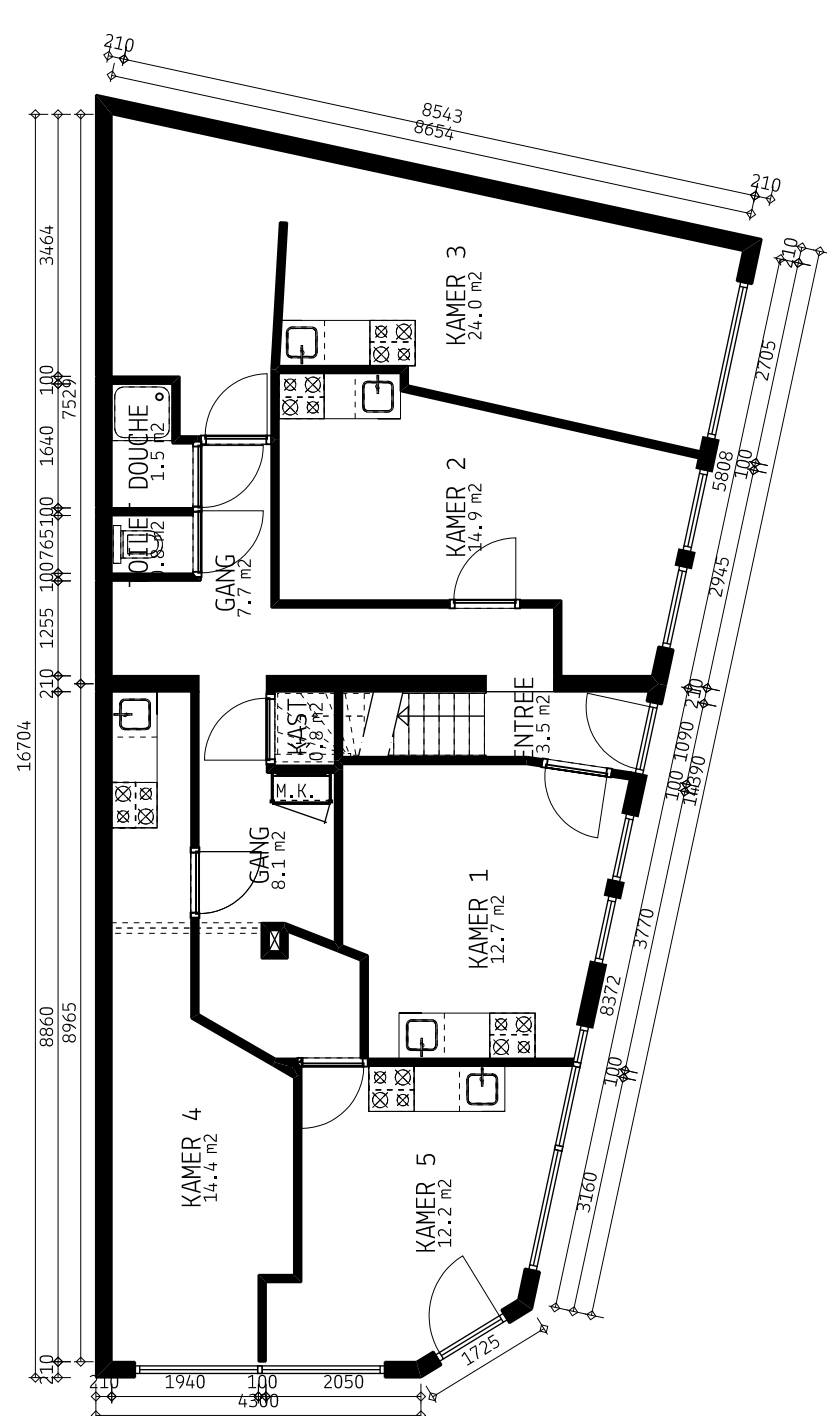


NOORDGEVEL BESTAAND

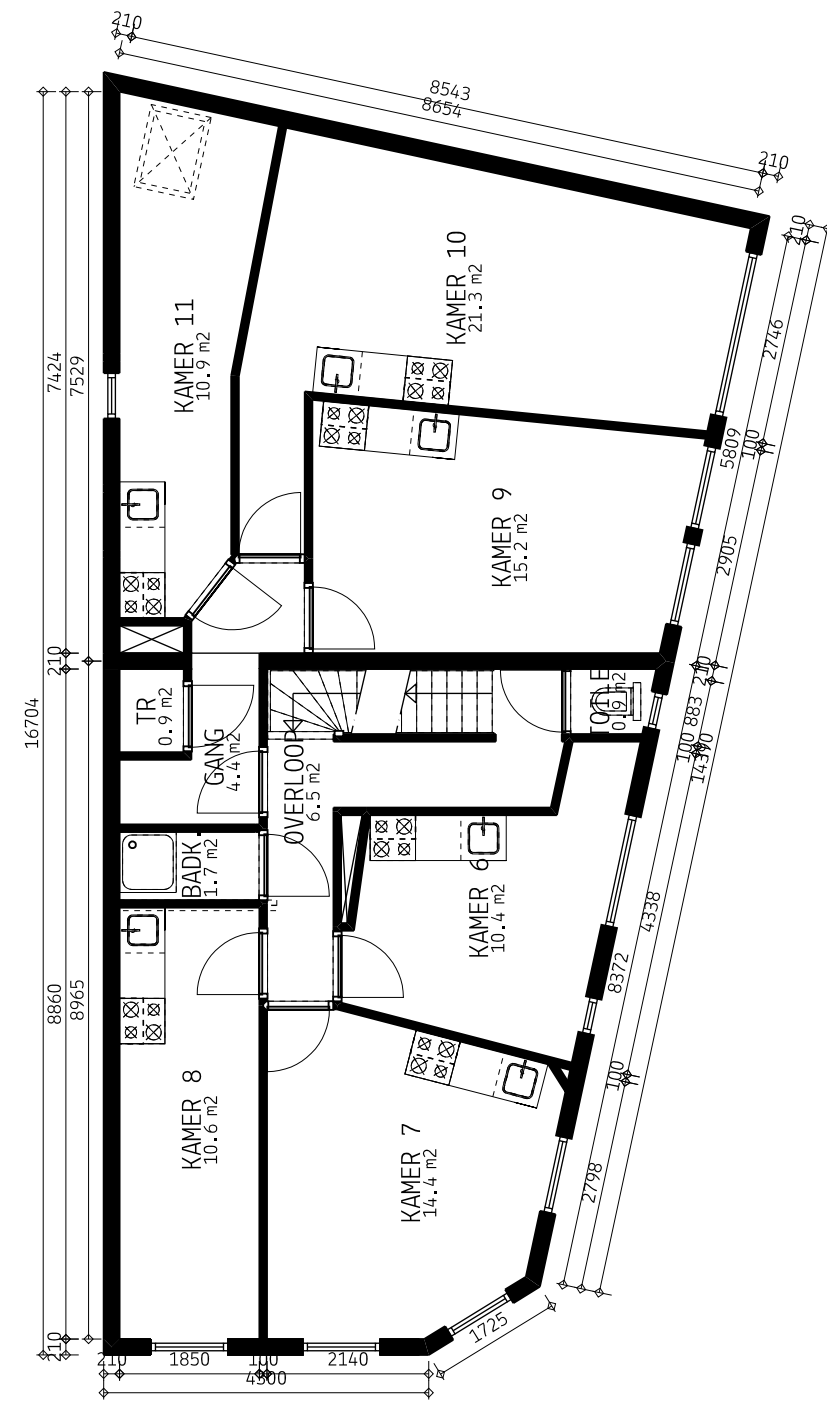
OOSTGEVEL BESTAAND



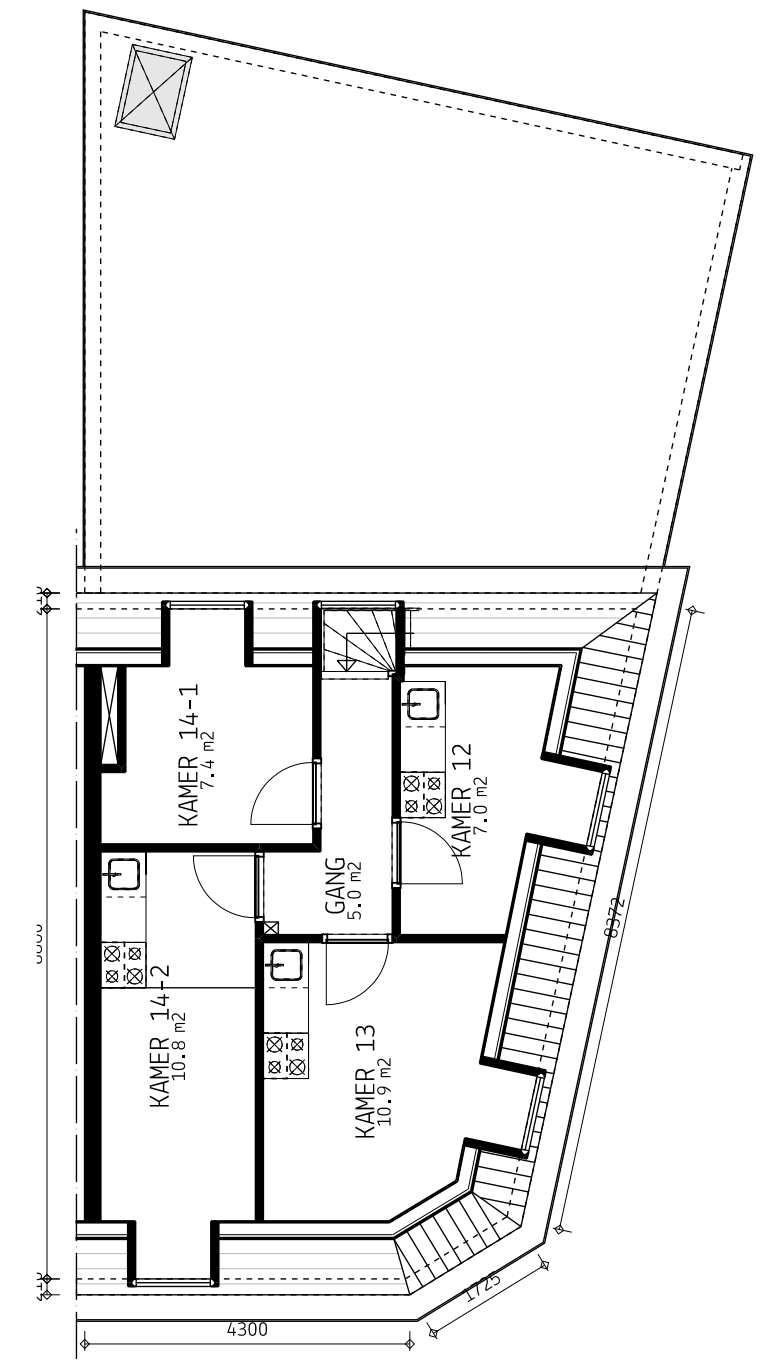
ZUIDGEVEL BESTAAND



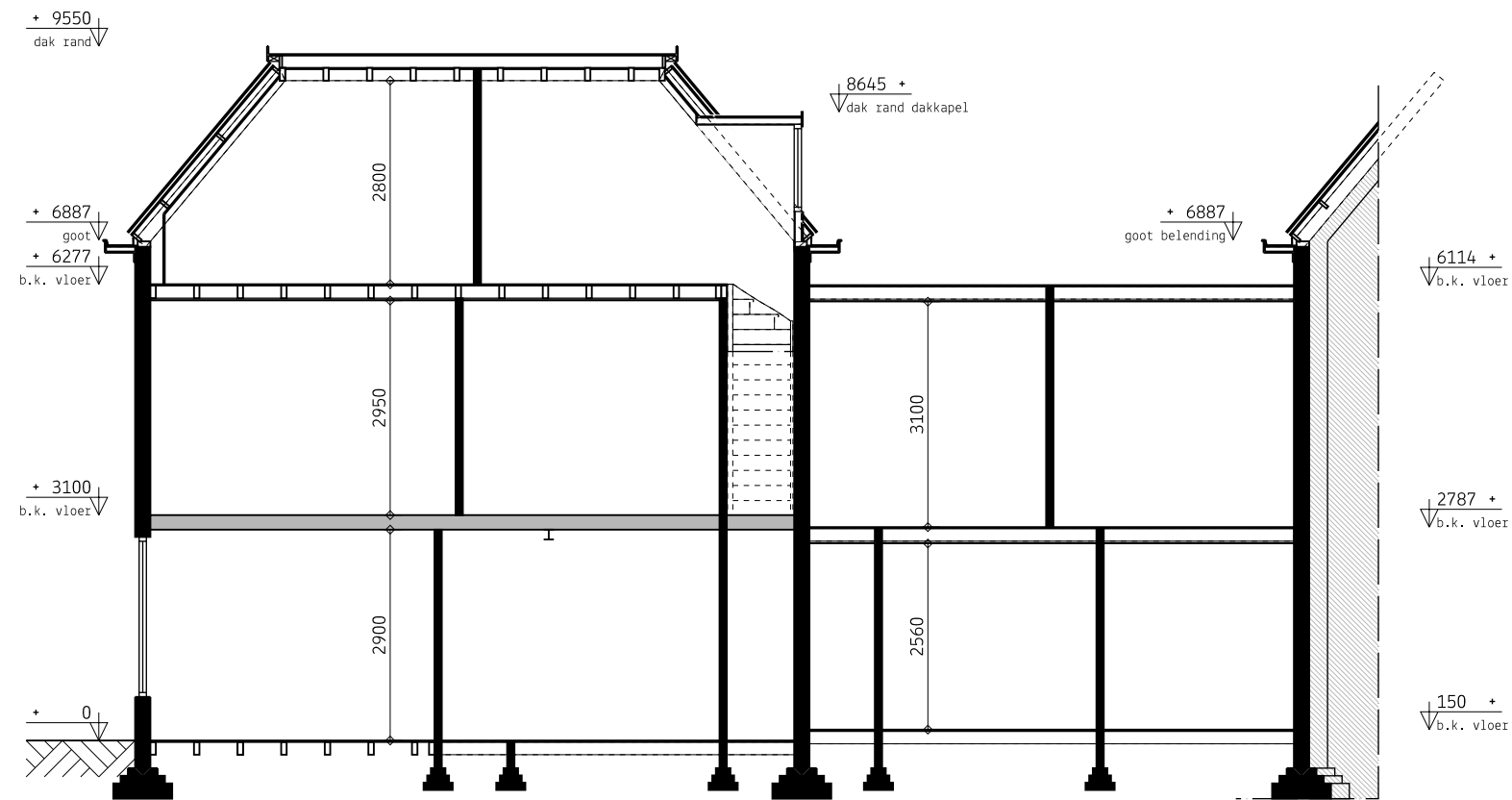
BEGANE GROND BESTAAND



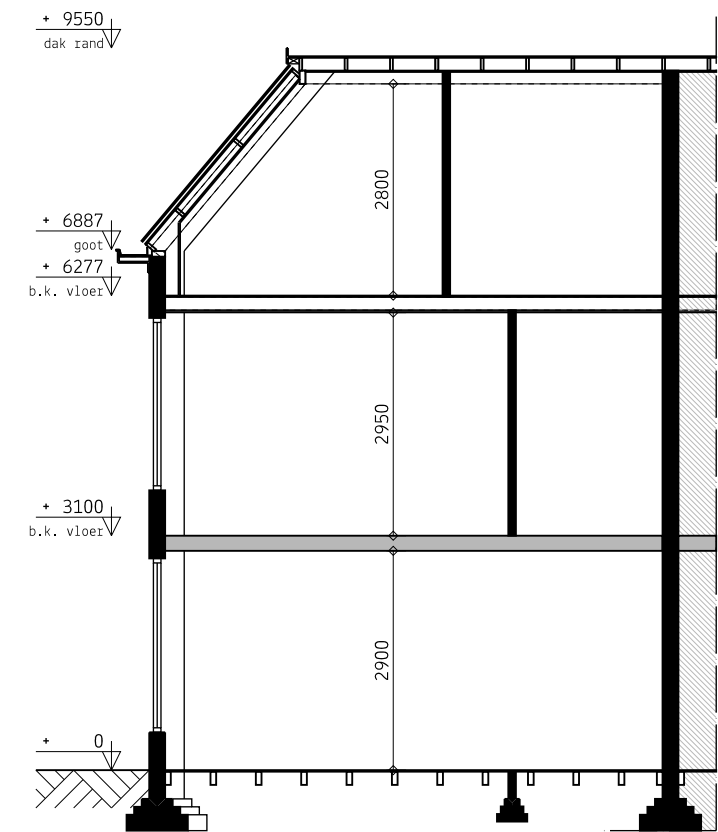
EERSTE VRDIEPING BESTAAND



TWEDE VRDIEPING BESTAAND



DOORSNEDE A-A BESTAAND



DOORSNEDE B-B BESTAAND

project

180809
DIRK HUIZINGASTRAAT 9

opdrachtgever

Calculus Vastgoed B.V.
Herman Colleniusstraat 31
9718 KS, Groningen

schaal

1:100

formaat

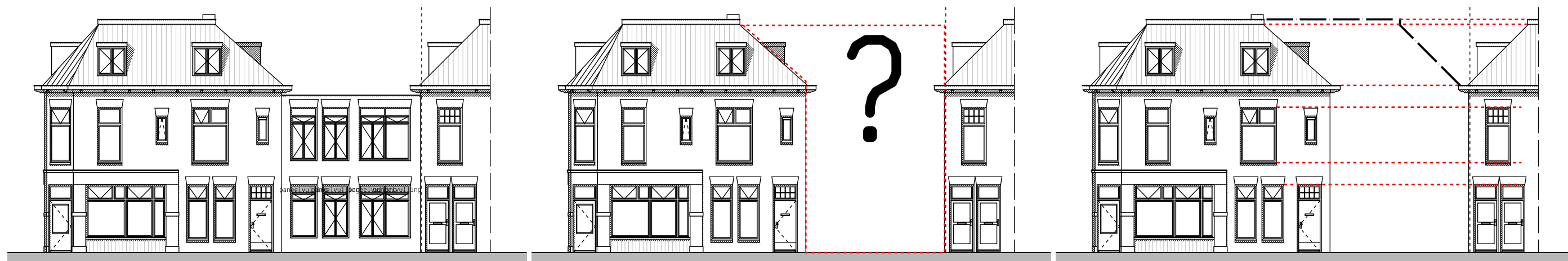
A3

datum

26-09-2018

gewijzigd

**BURO DECIDE**Herman Colleniusstraat 31
9718 KS, Groningen



BESTAANDE SITUATIE

INDIEN DE TUSSENBOW OPNIEUW FORMGEGEVEN KAN WORDEN,
HOE ZOU DAT DAN GEDAAN MOETEN WORDEN?DE DAK-, GOOT- EN KOZIYNHOOGTES VAN HET
BESTAANDE GEDEELTE DOORTREKKEN,
ZO ONSTAAT EEN NIEUW BOUWBLOKANALYSE: DAK- EN GEVELOPENINGEN
HEBBEN PER BOUWLAAG EEN EIGEN PATROONPATRONEN PER BOUWLAAG DOORZETTEN
EN GEGROEPEERD POSITIONEREN ALS BESTAAND
ACCENTUEERD DE NIEUWE OPZET ALS BOUWBLOK

project

180809
DIRK HUIZINGASTRAAT 9

opdrachtgever

Calculus Vastgoed B.V.
Herman Colleniusstraat 31
9718 KS, Groningen

schaal

1:100

formaat

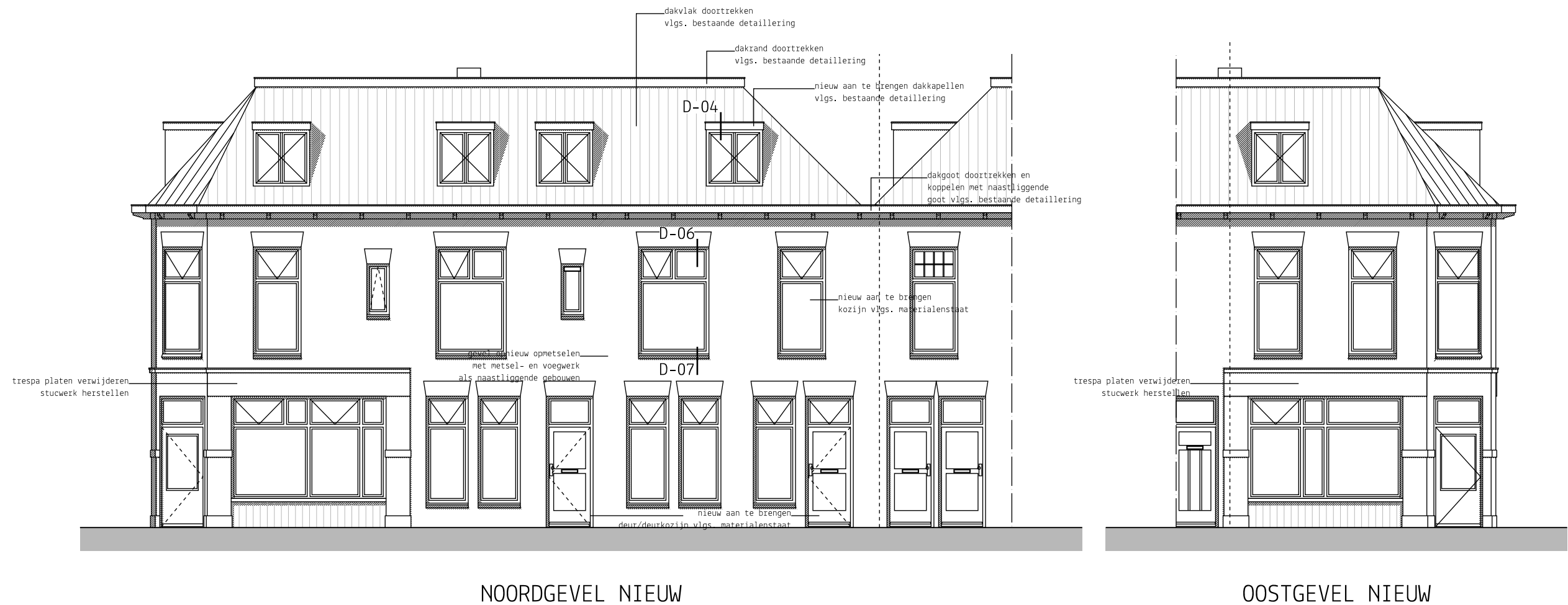
A3

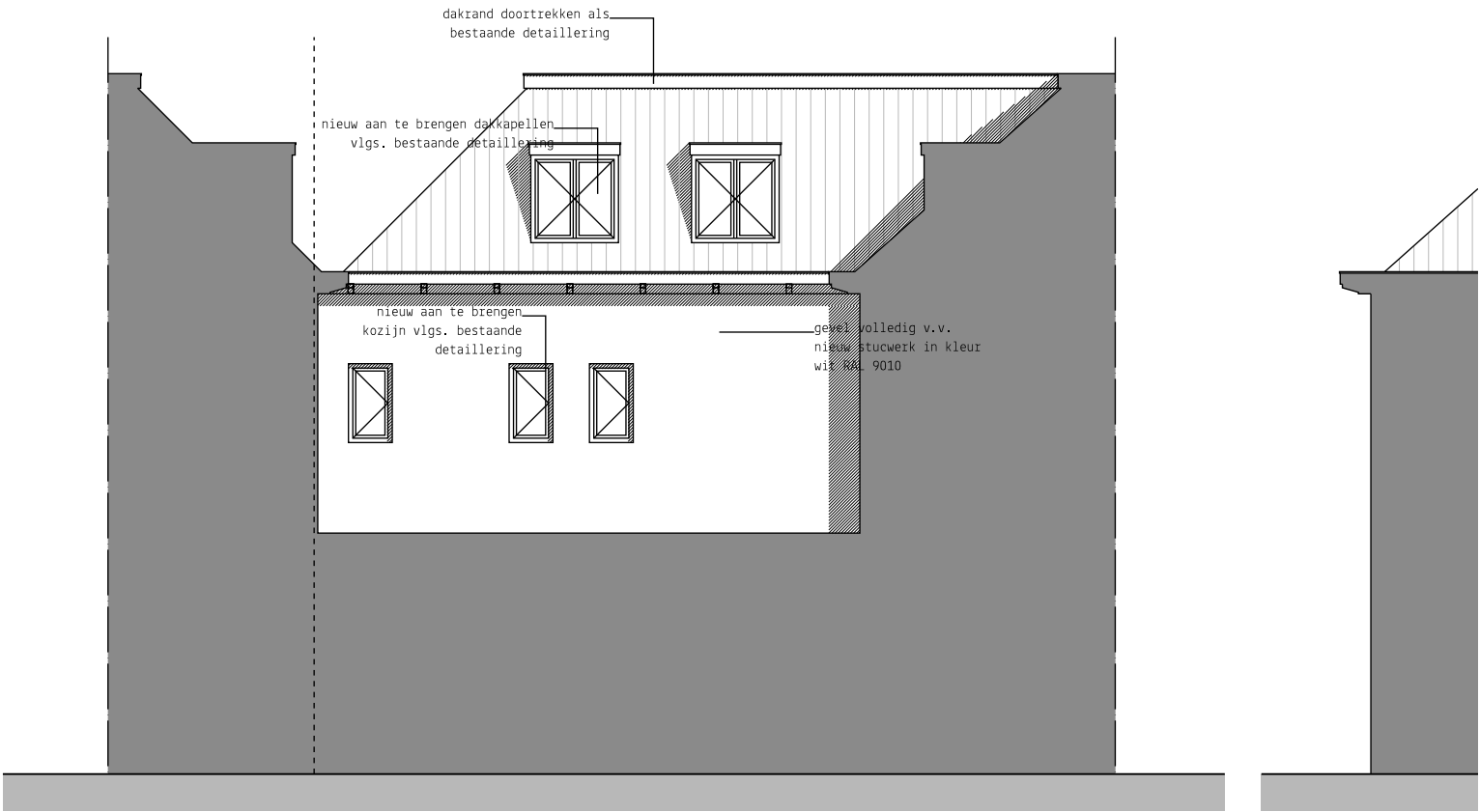
datum

26-09-2018

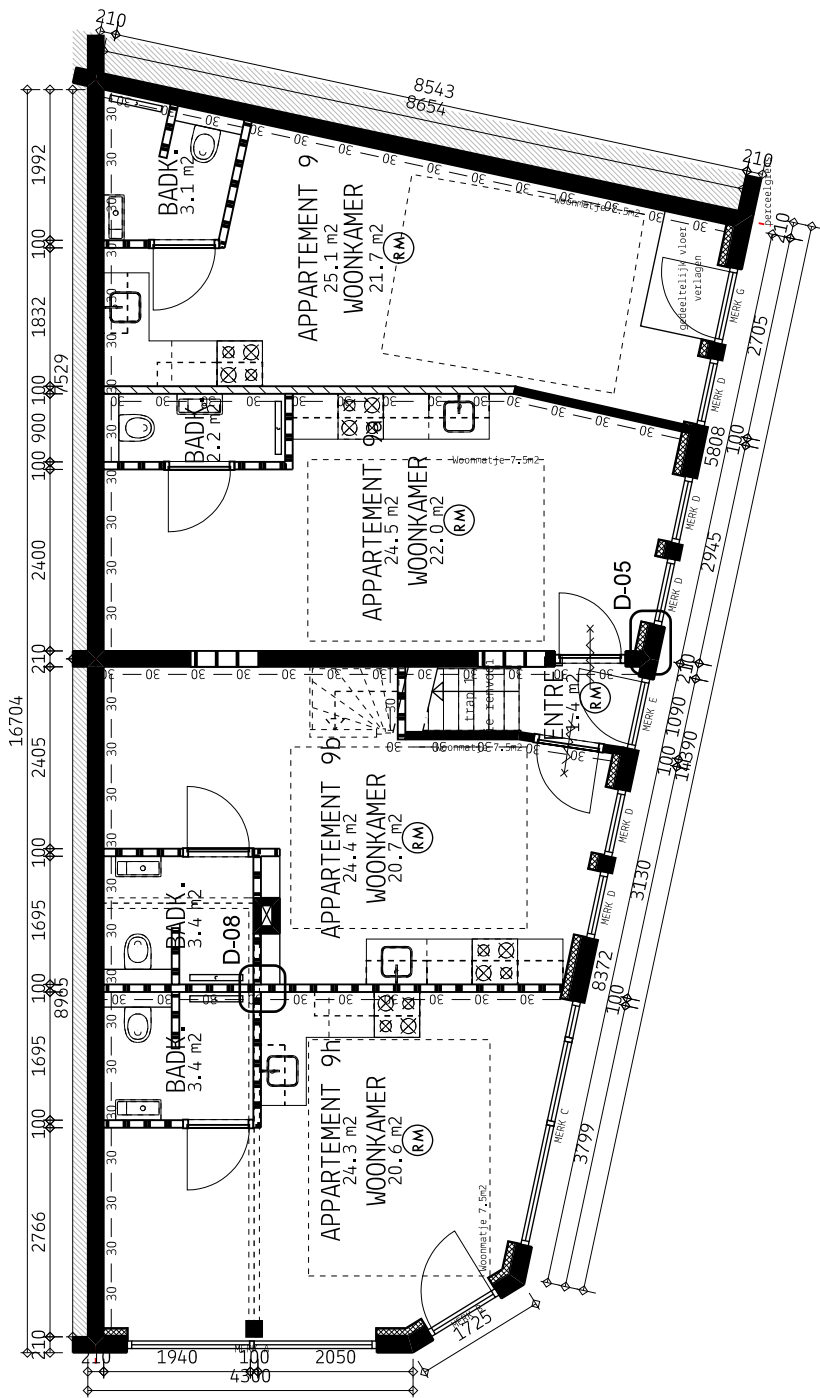
gewijzigd

**BURO DE IDEE**Herman Colleniusstraat 31
9718 KS, Groningen

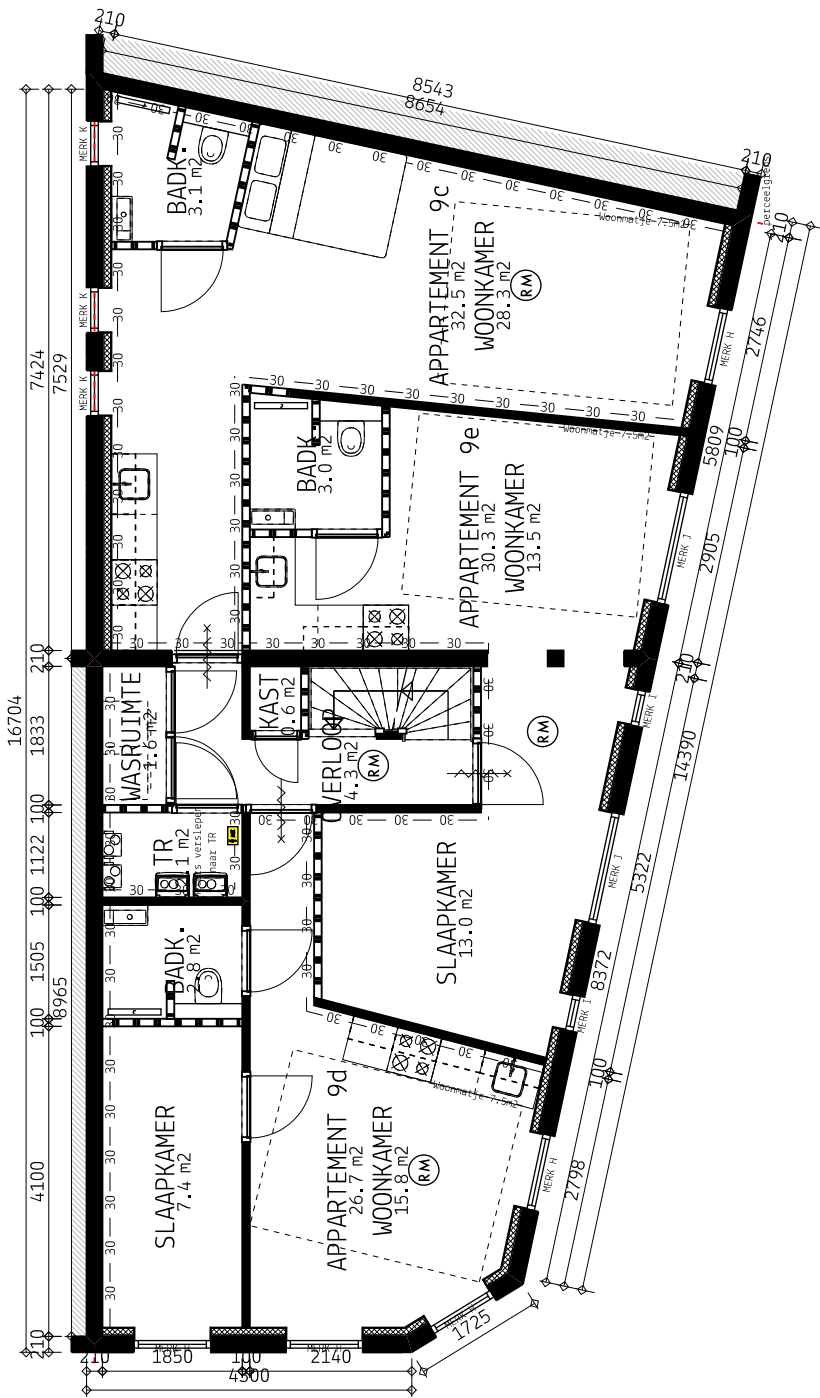




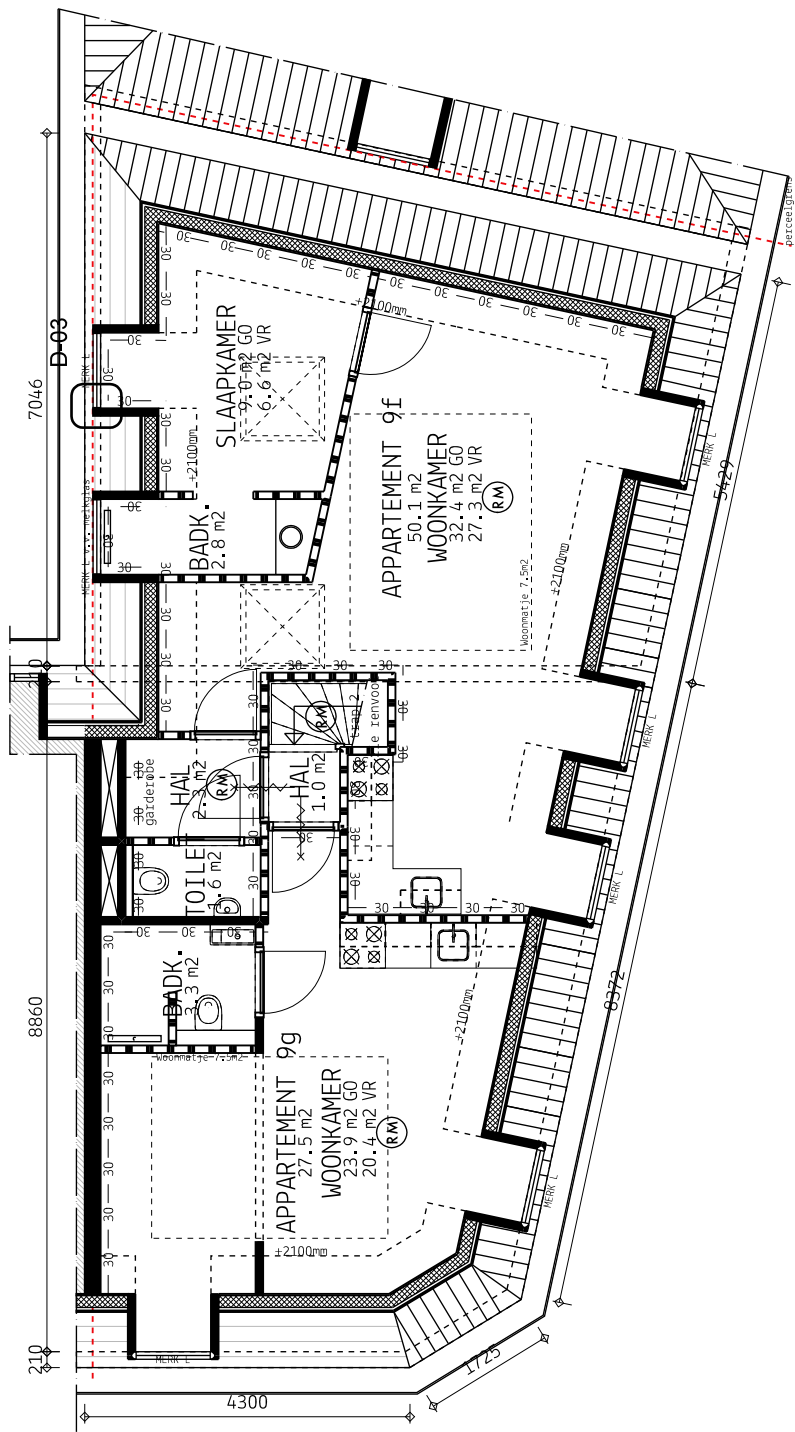
ZUIDGEVEL NIEUW



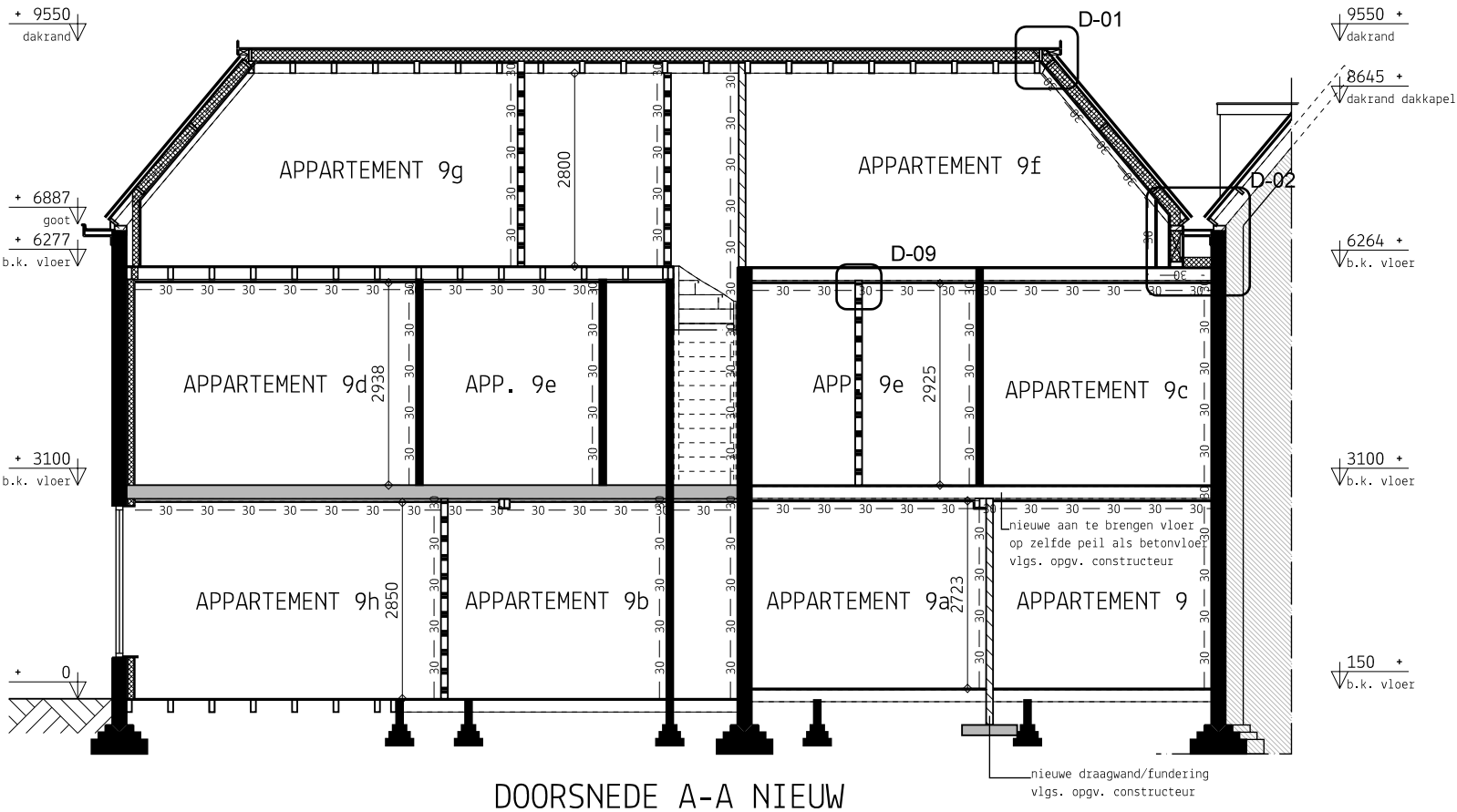
BEGANE GROND NIEUW



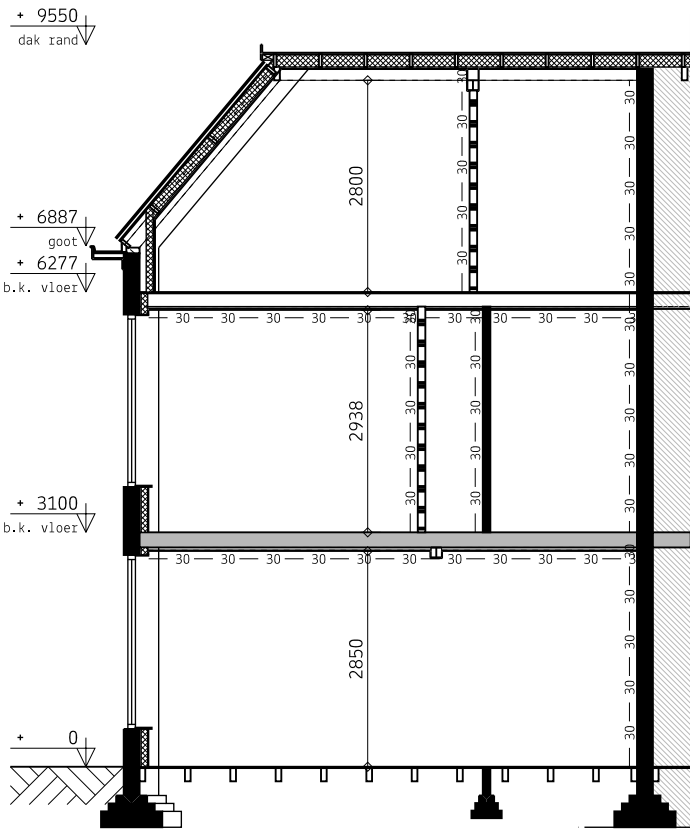
EERSTE VRDIEPING NIEUW



TWEDE VRDIEPING NIEUW



DOORSNEDE A-A NIEUW



DOORSNEDE B-B NIEUW



BURO DECIDE

Herman Colleniusstraat 31
9718 KS, Groningen

Afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving (VTH)

Calculus Vastgoed BV
De heer J. Broekhuis
Herman Colleniusstraat 31
9718 KS Groningen

Datum	14 december 2018	Bijlage(n)	2	Kenmerk	OVA-201873517/100
Informatie	L.G. Huisman	Tel.	14 050	BSN	
E-mail	luuk.huisman@groningen.nl				
Onderwerp	Besluit omgevingsvergunning				

Geachte heer Broekhuis,

U heeft op 24 september 2018 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het omzetten en uitbreiden van een kamerverhuurpand met 14 onzelfstandige wooneenheden naar 8 zelfstandige wooneenheden en het toevoegen van een woning. De aanvraag gaat over Dirk Huizingastraat 9 te Groningen. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 201873517.

Wij hebben besloten de vergunning te **verlenen**. Het besluit inclusief de motivering hebben wij als bijlage toegevoegd.

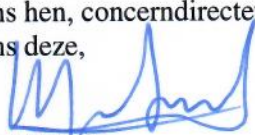
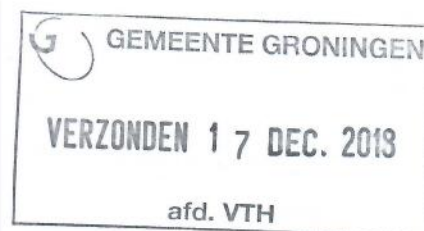
Deze beschikking treedt in werking met ingang van de dag na de verzenddatum.

Als u nog vragen hebt kunt u contact opnemen met L.G. Huisman van de afdeling VTH, telefoon (050) 367 84 86 en e-mail luuk.huisman@groningen.nl.

Bijlagen

- Besluit omgevingsvergunning inclusief motivering.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,
namens hen, concerndirecteur Groningen,
namens deze,


N.J. ten Bosch,
teamleider afdeling VTH

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen;

Gezien de aanvraag van:
Calculus Vastgoed BV
Herman Colleniusstraat 31
9718 KS Groningen

Besluit omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen hebben op 24 september 2018 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het omzetten en uitbreiden van een kamerverhuurpand met 14 onzelfstandige wooneenheden naar 8 zelfstandige wooneenheden en het toevoegen van een woning. De aanvraag betreft Dirk Huizingastraat 9 te Groningen en is aangevraagd door Calculus Vastgoed BV. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 201873517.

Verlenen omgevingsvergunning

Wij hebben besloten gelet op de artikelen 2.1.1a, 2.1.1c, 2.10 en 2.12.1a 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen. Aan deze omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden. Wij raden u aan om de motivering per deelactiviteit met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen. U moet namelijk de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften naleven.

Let op: wij maken u er op attent dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de verleende omgevingsvergunning voordat deze onherroepelijk is.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning.

De activiteit(en) waarvoor u een omgevingsvergunning heeft aangevraagd en die aan u worden verleend, zijn:

1. Bouwactiviteit art. 2.1 lid 1 onder a Wabo
2. Strijdig gebruik art. 2.1 lid 1 onder c Wabo

In de bijlage treft u voor de hierboven genoemde activiteit(en) de afzonderlijke motivering aan.

Reguliere voorbereidingsprocedure

Op basis van de ingediende gegevens hebben wij voor uw omgevingsvergunning de reguliere voorbereidingsprocedure gevolgd (artikel 3.7 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).



Verlengd

De termijn voor deze aanvraag omgevingsvergunning is op basis van art. 3.9, lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht met maximaal 6 weken verlengd.

Inwerkingtreding en rechtsbescherming

Deze beschikking treedt in werking met ingang van de dag na de verzenddatum.

Tegen dit besluit kunt u bezwaar maken op grond van de Algemene wet bestuursrecht. Hoe dit moet, kunt u lezen op gemeente.groningen.nl/bezwaar-maken-en-beroep-indienen. Als u dit wilt, kunt u de informatie van de website ook schriftelijk ontvangen. Belt u dan met de afdeling Juridische Zaken, telefoon (050) 367 74 83.

Vermeld in uw bezwaarschrift in elk geval:

- uw naam, adres en telefoonnummer
- de datum waarop u het bezwaar indient
- het besluit waartegen u bezwaar maakt (stuur zo mogelijk een kopie van het besluit mee)
- waarom u het niet eens bent met het besluit
- uw handtekening.

Let op: het bezwaarschrift moet u indienen binnen zes weken na de dagtekening van dit besluit. Dat is de datum die u bovenaan deze brief vindt. Stuur uw bezwaarschrift naar burgemeester en wethouders, Postbus 30026, 9700 RM Groningen.

Een bezwaarschrift leidt niet automatisch tot uitstel van de gevolgen van een besluit. U kunt daarom naast bezwaar maken ook een verzoek om een voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Nederland.

Het besluit wordt door ons gepubliceerd op <https://gemeente.groningen.nl/bekendmakingen>.

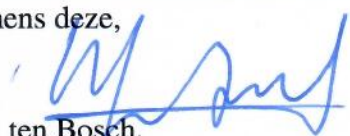
Bijlagen

- motivering per deelactiviteit;
- de onder deze omgevingsbeschikking behorende voorschriften;
- gewaarmerkte stukken.

Datum: 14 december 2018

Nummer: 201873517

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,
namens hen, concerndirecteur Groningen,
namens deze,


N.J. ten Bosch,
teamleider afdeling VTH





Motivering omgevingsvergunning

Dit onderdeel maakt deel uit van de omgevingsvergunning verleend op 14 december 2018. De aanvraag betreft het omzetten en uitbreiden van een kamerverhuurpand met 14 onzelfstandige wooneenheden naar 8 zelfstandige wooneenheden en het toevoegen van een woning en is aangevraagd door Calculus Vastgoed BV. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 201873517.

Activiteit bouwen en activiteit strijdig gebruik (artikel 2.1 lid 1 sub a en c Wabo)

Gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en voor de activiteit strijdig gebruik (artikel 2.1 lid 1 sub a en c Wabo) verleend.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning.

Onderdeel van dit besluit vormen:

1. bouwtekeningen (met kenmerkstempel 201873517)
2. voorwaarden

De activiteit bouwen is getoetst aan de van toepassing zijnde regelgeving zoals is opgenomen in de bestemmingsplannen Oosterparkwijk, Facetherziening Parkeren en herziening bestemmingsregels wonen, het Bouwbesluit 2012, de Welstandsnota en de Bouwverordening.

Buitenplanse afwijking 2.12.1a 2

Aanvraag

De aanvraag betreft het omzetten en uitbreiden van een kamerverhuurpand met 14 onzelfstandige wooneenheden naar 8 zelfstandige wooneenheden en het toevoegen van een woning. In het bestaande pand zitten 14 onzelfstandige kamers. De aanvraag gaat uit van het realiseren van 4 zelfstandige appartementen in de plint, 3 op de eerste verdieping en 2 op de tweede verdieping. Eén daarvan is groter dan 50m². Het plan is eerder voorgelegd aan Stadsontwerp. Het voorliggende advies is naar aanleiding van een plan aanpassing.

Bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan is het bestemmingsplan Oosterparkwijk. De bestemming van het perceel is Wonen. De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan, omdat de afstand tussen twee aaneengebouwde hoofdgebouwen en één van beide zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 3 meter moet bedragen, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, in welk geval de bestaande afstand geldt. Het pand is op dit moment alleen aaneengebouwd op de begane grond en eerste bouwlaag. Daar is sprake van bestaand.

Ruimtelijke afweging

Er is sprake van een zeer geringe (en enigszins theoretische) strijdigheid. Daar waar de uitbreiding van het pand plaatsvindt ligt een bouwvlak, er mag dus gebouwd worden. Het vasthouden aan de eis voor een afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens is

ruimtelijk gezien niet logisch, omdat het bestaande pand ook al tot op de zijdelingse perceelsgrens is gebouwd. In het op 1 november gegeven welstandsadvies wordt aangegeven dat door het doortrekken van de kap één gevel ontstaat met de suggestie dat het een bouwblok betreft. Het voorliggende plan is hierop aangepast, waardoor het plan nu ook verantwoord past binnen de ruimtelijke en stedenbouwkundige context.

Programmatisch past de omzetting in de Woonvisie en is ook de toevoeging van een woning groter dan 50m², mits ruimtelijk aanvaardbaar ontworpen, akkoord.

Binnenplanse afwijking 2.12.1a 1

Voor het perceel is ook het bestemmingsplan Facetherziening Parkeren van toepassing. Op grond van artikel 4.1 van dit bestemmingsplan is het vereist dat er 4 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Hierin voorziet het project niet. Op grond van artikel 4.2 van het bestemmingsplan en de Beleidsregels Parkeernormen 2012 kan hiervan worden afgeweken, omdat de parkeerbehoefte minder dan 5 parkeerplaatsen is en het perceel in een ringwijk ligt.

Uw bouwplan voldoet wel aan de eisen zoals deze zijn opgenomen in de Welstandsnota. Ook is uw aanvraag getoetst aan de van toepassing zijnde bepalingen uit het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening. Hieraan wordt voldaan.

Wij zijn dan ook van mening dat wij in alle redelijkheid de voorgenomen afwijking van het bestemmingsplan kunnen toepassen.

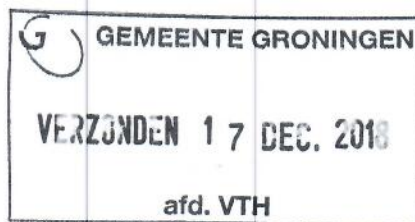
Doorbreken aanhouding artikel 3.3, lid 1 Wabo

Voor het gebied waarin dit bouwplan is gelegen ligt het ontwerpbestemmingsplan 'Herziening bestemmingsregels Wonen - 2' ter inzage. De hieruit voortvloeiende aanhoudingsplicht, ingevolge artikel 3.3, lid 1 van de Wabo, kan doorbroken worden op grond van artikel 3.3 lid 3, daar dit bouwplan niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan.



Afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving (VTH)

Calculus Vastgoed BV
de heer R. Dolfing
Herman Colleniusstraat 31
9718 KS GRONINGEN



Datum 14 december 2018
Informatie L.G. Huisman
E-mail luuk.huisman@groningen.nl
Onderwerp Vergunning

Bijlage(n) -
Tel. 14 050

Kenmerk WVV-201808202/100
BSN

Geachte heer Dolfing,

Op 16 oktober 2018 hebben wij uw aanvraag ontvangen voor een huisvestingsvergunning voor omzetten van 14 onzelfstandige wooneenheden naar 8 zelfstandige woningen (woningvormingsvergunning) voor de Dirk Huizingastraat 9 te Groningen.

Besluit

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan artikel 21 van de Huisvestingswet 2014 en artikel 20 van de Huisvestingsverordening 2015 gemeente Groningen. Wij besluiten, na afweging van alle daarbij in aanmerking te nemen belangen, de gevraagde huisvestingsvergunning voor de feitelijke verbouw van een woning tot twee of meer zelfstandige woonruimten (woningvormingsvergunning) te verlenen.

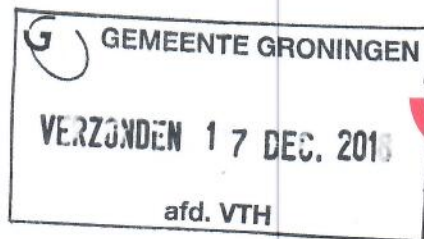
Motivering

De woningvorming is getoetst aan de van toepassing zijnde regelgeving zoals is opgenomen in Huisvestingsverordening en de Woonvisie.

In de huidige situatie is het pand een voor kamergewijze bewoning onttrokken pand. De aanvraag wordt beoordeeld aan de hand van de Beleidsregels onttrekkingsvergunningen ten behoeve van onzelfstandige woonruimte en woningvormingsvergunningen Huisvestingsverordening 2015 (hierna: Beleidsregels). De beleidsregels zijn per 11 maart 2016 (gewijzigd) in werking getreden.

Onderdeel van deze beleidsregels is dat woningen waarin kamers onzelfstandig bewoond worden in een officieel kamerverhuurpand, de mogelijkheid bestaat de kamers om te zetten naar zelfstandige appartementen wanneer deze groter zijn dan 24 m² en het aantal bewoners afneemt. We zien dit als een kwaliteitsverbetering en in die gevallen werken wij mee aan het omzetten van onzelfstandige kamers naar zelfstandige eenheden.

Nu er 14 kamers worden omgezet naar 8 appartementen van minimaal 24m², variërend in grootte van 24,3; 24,4; 24,5; 25,1; 26,7; 30,3; 32,5 en 31,5 en het aantal huishoudens afneemt, voldoet het plan aan deze beleidsregel en verlenen wij de gevraagde vergunning.



Voorwaarde

In de woningen die als gevolg van deze vergunning mogen worden gevormd, mag maximaal één huishouden per woning worden gehuisvest. Het is dus niet toegestaan om in de woningen onzelfstandige woonruimtes in gebruik te nemen of te geven.

Rechtsmiddelen

Tegen dit besluit kunt u bezwaar maken op grond van de Algemene wet bestuursrecht. Een uitgebreide toelichting op de bezwaarprocedure staat op de website gemeente.groningen.nl/bezwaar-maken-en-beroep-indienen.

Als u dit wilt, kunt u de informatie van de website ook schriftelijk ontvangen. Belt u dan met de afdeling Juridische Zaken, telefoon (050) 367 74 83.

Vermeld in uw bezwaarschrift in elk geval:

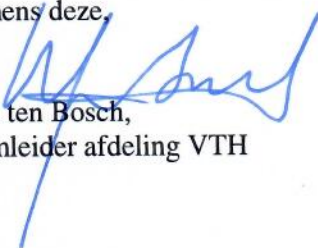
- uw naam, adres en telefoonnummer;
- de datum waarop u het bezwaar indient;
- het besluit waartegen u bezwaar maakt (stuur zo mogelijk een kopie van het besluit mee);
- waarom u het niet eens bent met het besluit;
- uw handtekening.

Let op: het bezwaarschrift moet u indienen binnen zes weken na de dagtekening van dit besluit. Dat is de datum die u bovenaan deze brief vindt.

Stuur uw bezwaarschrift naar:
College van burgemeester en wethouders
Postbus 30026
9700 RM Groningen

Als u nog vragen hebt kunt u contact opnemen met L.G. Huisman van de afdeling VTH, telefoon 14 050 en e-mail luuk.huisman@groningen.nl.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,
namens hen, concerndirecteur Groningen,
namens deze.


N.J. ten Bosch,
teamleider afdeling VTH

Nummerbeschikking

Datum 14 december 2018

Registratienr. 71223-2018:292386

Gemeente
Groningen

Geo & Data

Onderwerp: nummeraanduiding

Gelet op artikel 108 van de Gemeentewet, artikel 6 Wet BAG en artikel 5.40 van de Algemene Plaatselijke Verordening Groningen 2009 besluiten wij:

- tot intrekking van de nummering:

Dirk Huizingastraat 9 Groningen (*vbo-id: 0014010011068704*)

- tot vaststelling van de nummering:

Dirk Huizingastraat 9c t/m 9g Groningen

- tot intrekking van de nummering:

Dirk Huizingastraat 9a Groningen (*vbo-id: 0014010011015089*)

- tot vaststelling van de nummering:

Dirk Huizingastraat 9, 9a, 9b en 9h Groningen

overeenkomstig de bij dit besluit horende situatietekening.

dat deze nummering in gaat per **14 december 2018**

Deze nummering is vastgesteld naar aanleiding van omgevingsvergunning 201873517

Burgemeester en wethouders van Groningen,
namens hen, concerndirecteur Groningen,
namens deze,

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to E. Arends.

E. Arends
BAG beheerder

Bijlagen: situatietekening
lijst nummeraanduiding
overzicht nummering per woonlaag

Artikel 5:42 APV Aanbrengen van nummers

1. Aan adresseerbare objecten, zoals bedoeld in Artikel 5:41, lid 2, waarvoor een nummer is vastgesteld, moet dat nummer door de eigenaar of gebruiker op een doeltreffende wijze zijn aangebracht.

Totaal aantal bladzijden: 4

De postcodebeschikking* van Postnl is ingeschreven onder documentnummer

Nieuwe situatie - naamgeving ingetrokken				
naam openbare ruimte	huisnummer	huisletter	toevoeging	postcode
Dirk Huizingstraat	9			9713 GL

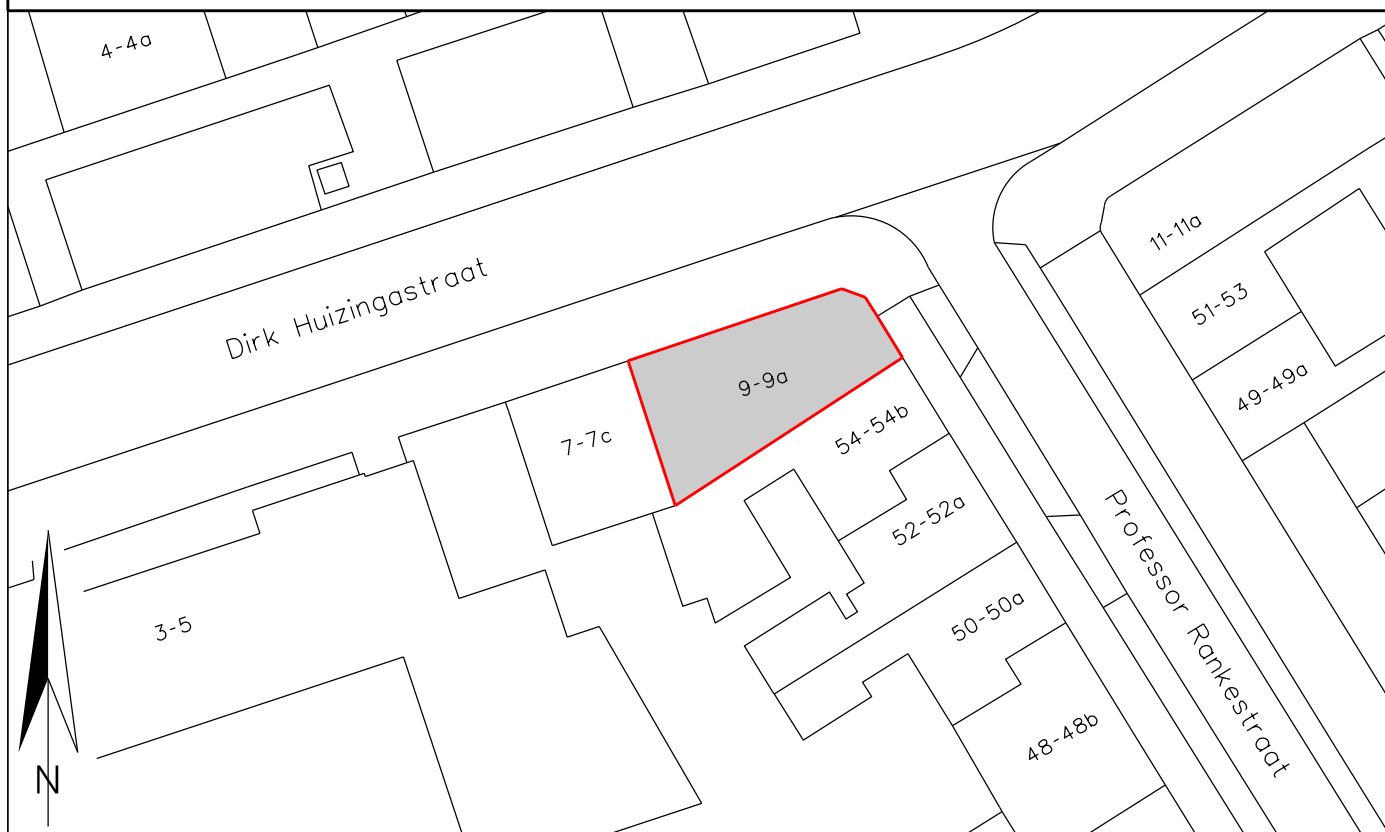
Nieuwe situatie - naamgeving uitgegeven				
naam openbare ruimte	huisnummer	huisletter	toevoeging	postcode
Dirk Huizingstraat	9	c		
Dirk Huizingstraat	9	d		
Dirk Huizingstraat	9	e		
Dirk Huizingstraat	9	f		
Dirk Huizingstraat	9	g		

Nieuwe situatie - naamgeving ingetrokken				
naam openbare ruimte	huisnummer	huisletter	toevoeging	postcode
Dirk Huizingstraat	9	a		9713 GL

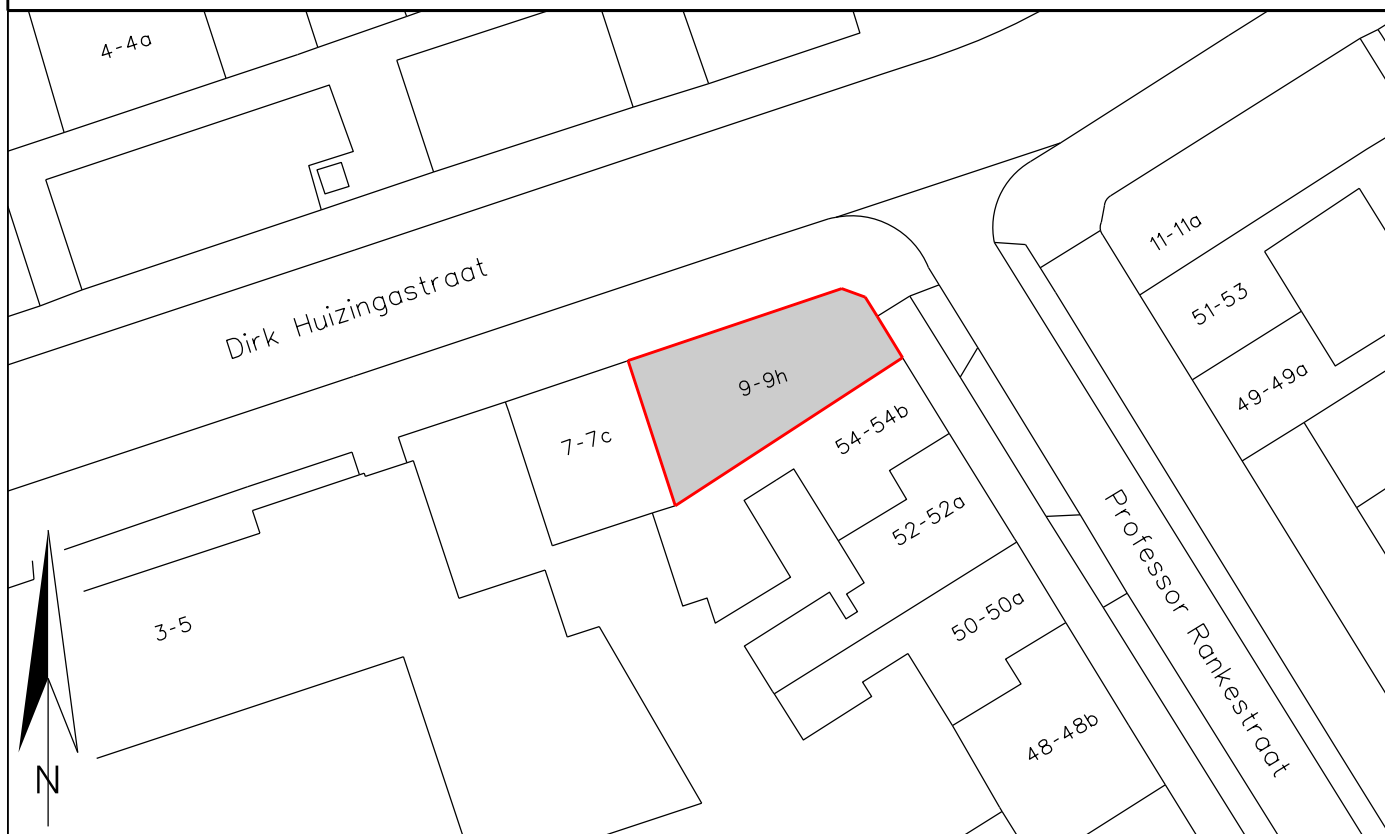
Nieuwe situatie - naamgeving uitgegeven				
naam openbare ruimte	huisnummer	huisletter	toevoeging	postcode
Dirk Huizingstraat	9			
Dirk Huizingstraat	9	a		
Dirk Huizingstraat	9	b		
Dirk Huizingstraat	9	h		

* Postnl, eigenaar van de postcode, stelt de postcodes behorend bij deze nummerbeschikking vast. Is de postcode niet vermeld, dan is de postcode niet bij de gemeente bekend op het moment dat de nummerbeschikking is vastgesteld. De postcode opgenomen in deze nummerbeschikking is onder voorbehoud van typfouten. Aan de postcode in deze nummerbeschikking kunnen geen rechten worden ontleend.

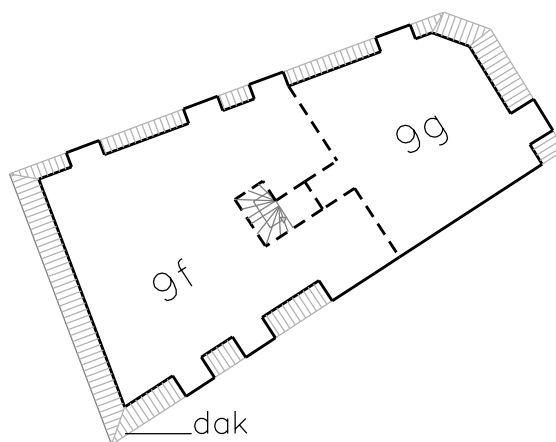
Oude situatie:



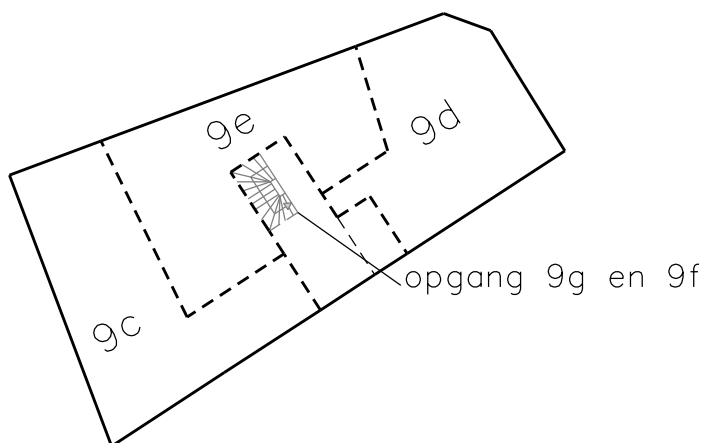
Nieuwe situatie:



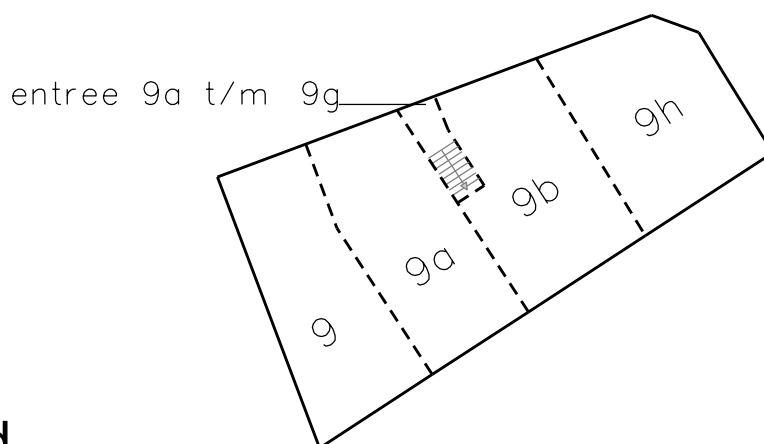
2e verdieping



1e verdieping



begane grond



Energieprestatieadvies

Project nr. 180809, Dirk Huizingastraat 9

Datum 29-01-2019



BURO DECIDE
Herman Colleniusstraat 31
9718 KS, Groningen

omschrijving van de verbouwing (globaal)

Verbouw en uitbouw naar 9 appartementen

4 studio's tpv begane grond, 3 tpv de 1e verdieping

en 2 appartementen tpv 2e verdieping

thermische schil

De begane grondvloer wordt nageïsoleerd dmv chips Rc 3,86 m²K/W

De gevels worden voorzien van geïsoleerde voorzetwanden Rc 2,79 m²K/W.

Het dak wordt geïsoleerd Rc 6,00 m²K/W.

Alle beglazing wordt vervangen door HR++ beglazing.

verwarming

Alle studio's/appartementen worden verwarmd dmv een Intergas HRE-A ketel
icm radiatoren.

koeling

Er wordt geen koeling toegepast.

warm-tapwaterinstallatie

Het warm tapwater wordt bereidt dmv een Intergas HRE A combi-ketel (zie verwarming).

ventilatie

De ventilatie wordt geregeld door natuurlijke toevoer en mechanische afvoer met CO₂-detectie.

energie-opwekking

Er wordt een PV-systeem toegepast met in totaal 14 PV-panelen.

verlichting

De verlichting in algemene ruimtes wordt v.v. bewegingsmelders en/of schemer- of tijdschakelaars en wordt
uitgevoerd in LED.

De verlichting in alle appartementen wordt uitgevoerd in LED.

conclusie

De te verwachten energie-index van alle studio's/appartementen ligt onder de 0,6
overeenkomstig een A++ label.

Huurprijscheck zelfstandige woonruimte**1. Oppervlakte van vertrekken**

Ruimte & vertrekken	m ²	verwarmd	Punten
Woonkamer met open keuken	28,30 m ²	Ja	
Badkamer met toilet *	2,10 m ²	Ja	
Punten vertrekken	30,40 m ²		30,00
Subtotaal			30,00

2. Oppervlakte overige ruimten

Ruimte & vertrekken	m ²	verwarmd	Punten
Punten overige ruimten	0,00 m ²		0,00
Subtotaal			30,00

3. Verwarming & installaties

			Punten
Verwarming	Centrale verwarming (eigen cv-ketel)		
Aantal verwarmde vertrekken	3		6,00
Punten verwarming			6,00
Huistelefoon met video	Nee		0,00
Subtotaal			36,00

4. Energieprestatie

			Punten
Woonvorm	Meergezinswoning (b.v. een flat of etagewoning)		
Energie-index	EI ≤ 0,6		40,00
Punten energieprestatie			40,00
Subtotaal			76,00

5. Keuken

		Punten
Voorzieningen Woonkamer met open keuken		
Luxe mengkraan (b.v. éénhandsbediening)	1	0,25
Inbouw vaatwasmachine	1	1,25
Inbouw koel-/vriescombinatie	1	1,25
Inbouw keramische kookplaat	1	1,25
Inbouw combi oven/magnetron	1	1,50
Inbouw afzuigkap	1	0,50
Het aanrecht is langer dan 2 meter	1	7,00
Extra dubbele kast	4	2,00
Extra wandtegels	2,00 m ²	0,25
Luxe uitvoering	1,00	1,00
Punten keuken *		14,00
Subtotaal		90,00

6. Sanitair

		Punten
Toiletten	1	3,00
Wastafels	1	1,00
Voorzieningen Badkamer met toilet		
Zwevend toilet	1	0,50
Schuif- of vouwwand met aluminium frame	1	1,00
Luxe mengkraan (b.v. éénhandsbediening)	1	0,25
Kastje met ingebouwde wastafel	1	0,25
Alleen aparte douche	1	4,00
Designradiator / handdoekenradiator	1	0,25
Luxe uitvoering	1,00	1,00
Punten sanitair *		11,25
Subtotaal		101,25

7. Woonvoorzieningen gehandicapten

		Punten
Punten voorzieningen gehandicapten		0,00
Subtotaal		101,25

8. Privé-buitenruimten

Ruimte & vertrekken	m ²	Punten
Geen privé/eigen buitenruimte	0,00 m ²	-5
Punten privé-buitenruimten		-5,00
Subtotaal		96,25

9. Punten voor de WOZ-waarde

		Punten
WOZ-waarde	€ 115.000,00	42,00
WOZ-waarde woning in COROP-gebieden Amsterdam of Utrecht	Nee	
Hoogniveau renovatie of bouwjaar woning 2015 of later?	Nee	
Punten WOZ-waarde		42,00
Subtotaal		138,25

10. Renovatie

		Punten
Bedrag renovatie (0,2 punt per € 1.000)	€ 35.000,00	7,00
Toelichting	Keuken, badkamer, installaties, isolatie & afwerking	
Punten renovatie		7,00
Subtotaal		145,25

11. Hinderlijke situaties (vervallen per 1 oktober 2015)

12. Zorgwoning

		Punten
Zorgwoning	Nee	0,00
Punten zorgwoning*		0,00
Subtotaal		145,25

13. Punten voor schaarstegebied (vervallen per 1 oktober 2015)

14. Rijksmonument

	Punten
Geen	0,00
Subtotaal	145,25

Gemeenschappelijke ruimten & voorzieningen

Ruimte & vertrekken	m ²	wooneenheden	verwarmd	Punten
Punten verwarming				
Punten gemeenschappelijke ruimten & voorzieningen *				0,00
Subtotaal				145,25

Puntenwaarde totaal

	Totaal
Totaal aantal punten (afgerond)	145

Maximale huurprijs op basis van punten	€ 724,98
Maximale huurprijs per 1 July 2018 (kale huurprijs)	€ 724,98

*Deze uitkomsten zijn gebaseerd op complexe berekeningen. Indien u meer wilt weten over de rekenregels, dan kunt u dit nalezen in het beleidsboek waarderingsstelsel zelfstandige woonruimte.

Toelichting bij *

- Aftrek voor toilet in badkamer
Als er een toilet is in de bad- of doucheruimte, wordt 1 m² van de oppervlakte van deze ruimte afgetrokken.
- Aftrek voor ontbreken vaste trap
Als er geen vaste trap naar de zolder is, wordt 5 punten afgetrokken van het aantal punten van de oppervlakte van de zolderruimte. Krijgt de oppervlakte minder dan 5 punten, dan kan het resultaat niet negatief zijn.
- Aftopping extra kwaliteit keukens.
Het aantal punten voor extra kwaliteit is nooit meer dan het aantal punten voor de lengte van het aanrecht.
- Aftopping extra kwaliteit sanitair.
Het aantal punten voor extra kwaliteit is nooit meer dan het aantal punten voor douche en/of bad.
- Punten zorgwoning. Als er sprake is van een zorgwoning, wordt het aantal punten automatisch verhoogd met 35% over de onderdelen 1 t/m 9.1 + 10.
- Punten gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen
De berekening van het aantal punten voor gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen is hetzelfde als voor de eigen ruimten en voorzieningen. De punten worden alleen verdeeld over het aantal wooneenheden die hiervan gebruik maakt.

Disclaimer

Deze puntentelling is samengesteld op 14-2-2019 met de online Huurprijscheck van de Huurcommissie. U vindt de Huurprijscheck op [Huurcommissie.nl](https://www.huurcommissie.nl) Zowel huurders als verhuurders kunnen gebruik maken van de online Huurprijscheck. Als gegevens correct zijn ingevuld is de uitkomst een zorgvuldige indicatie van het puntentotaal en de bijbehorende maximale huurprijs. Toch kan een onderzoek door de Huurcommissie tot een afwijkend puntentotaal leiden. Bijvoorbeeld omdat de oppervlakte preciezer wordt opgemeten, of omdat de Huurcommissie een ander oordeel heeft over aard of kwaliteit van voorzieningen. Onderhoudsgebreken hebben geen invloed op het puntentotaal, maar kunnen wel zorgen voor een (tijdelijke) verlaging/ bevrozing van de betaalde huurprijs. Daarvoor moet dan wel een procedure bij de Huurcommissie worden gevoerd.

Huurprijscheck zelfstandige woonruimte**1. Oppervlakte van vertrekken**

Ruimte & vertrekken	m ²	verwarmd	Punten
Woonkamer met open keuken	21,70 m ²	Ja	
Badkamer met toilet *	2,10 m ²	Ja	
Punten vertrekken	23,80 m ²		24,00
Subtotaal			24,00

2. Oppervlakte overige ruimten

Ruimte & vertrekken	m ²	verwarmd	Punten
Punten overige ruimten	0,00 m ²		0,00
Subtotaal			24,00

3. Verwarming & installaties

			Punten
Verwarming	Centrale verwarming (eigen cv-ketel)		
Aantal verwarmde vertrekken	3		6,00
Punten verwarming			6,00
Huistelefoon met video	Nee		0,00
Subtotaal			30,00

4. Energieprestatie

			Punten
Woonvorm	Meergezinswoning (b.v. een flat of etagewoning)		
Energie-index	El ≤ 0,6		40,00
Punten energieprestatie			40,00
Subtotaal			70,00

5. Keuken

		Punten
Voorzieningen Woonkamer met open keuken		
Luxe mengkraan (b.v. éénhandsbediening)	1	0,25
Inbouw vaatwasmachine	1	1,25
Inbouw koel-/vriescombinatie	1	1,25
Inbouw keramische kookplaat	1	1,25
Inbouw combi oven/magnetron	1	1,50
Inbouw afzuigkap	1	0,50
Het aanrecht is langer dan 2 meter	1	7,00
Extra dubbele kast	4	2,00
Extra wandtegels	2,00 m ²	0,25
Luxe uitvoering	1,00	1,00
Punten keuken *		14,00
Subtotaal		84,00

6. Sanitair

		Punten
Toiletten	1	3,00
Wastafels	1	1,00
Voorzieningen Badkamer met toilet		
Zwevend toilet	1	0,50
Schuif- of vouwwand met aluminium frame	1	1,00
Luxe mengkraan (b.v. éénhandsbediening)	1	0,25
Kastje met ingebouwde wastafel	1	0,25
Alleen aparte douche	1	4,00
Designradiator / handdoekenradiator	1	0,25
Luxe uitvoering	1,00	1,00
Punten sanitair *		11,25
Subtotaal		95,25

7. Woonvoorzieningen gehandicapten

	Punten
Punten voorzieningen gehandicapten	0,00
Subtotaal	95,25

8. Privé-buitenruimten

Ruimte & vertrekken	m ²	Punten
Geen privé/eigen buitenruimte	0,00 m ²	-5
Punten privé-buitenruimten		-5,00
Subtotaal		90,25

9. Punten voor de WOZ-waarde

		Punten
WOZ-waarde	€ 100.000,00	42,00
WOZ-waarde woning in COROP-gebieden Amsterdam of Utrecht	Nee	
Hoogniveau renovatie of bouwjaar woning 2015 of later?	Nee	
Punten WOZ-waarde		42,00
Subtotaal		132,25

10. Renovatie

		Punten
Bedrag renovatie (0,2 punt per € 1.000)	€ 30.000,00	6,00
Toelichting	Keuken, badkamer, installaties, isolatie & afwerking	
Punten renovatie		6,00
Subtotaal		138,25

11. Hinderlijke situaties (vervallen per 1 oktober 2015)

12. Zorgwoning

		Punten
Zorgwoning	Nee	0,00
Punten zorgwoning*		0,00
Subtotaal		138,25

13. Punten voor schaarstegebied (vervallen per 1 oktober 2015)

14. Rijksmonument

	Punten
Geen	0,00
Subtotaal	138,25

Gemeenschappelijke ruimten & voorzieningen

Ruimte & vertrekken	m ²	wooneenheden	verwarmd	Punten
Punten verwarming				
Punten gemeenschappelijke ruimten & voorzieningen *				0,00
Subtotaal				138,25

Puntenwaarde totaal

	Totaal
Totaal aantal punten (afgerond)	138

Maximale huurprijs op basis van punten	€ 688,18
Maximale huurprijs per 1 July 2018 (kale huurprijs)	€ 688,18

*Deze uitkomsten zijn gebaseerd op complexe berekeningen. Indien u meer wilt weten over de rekenregels, dan kunt u dit nalezen in het beleidsboek waarderingsstelsel zelfstandige woonruimte.

Toelichting bij *

- Aftrek voor toilet in badkamer
Als er een toilet is in de bad- of doucheruimte, wordt 1 m² van de oppervlakte van deze ruimte afgetrokken.
- Aftrek voor ontbreken vaste trap
Als er geen vaste trap naar de zolder is, wordt 5 punten afgetrokken van het aantal punten van de oppervlakte van de zolderruimte. Krijgt de oppervlakte minder dan 5 punten, dan kan het resultaat niet negatief zijn.
- Aftopping extra kwaliteit keukens.
Het aantal punten voor extra kwaliteit is nooit meer dan het aantal punten voor de lengte van het aanrecht.
- Aftopping extra kwaliteit sanitair.
Het aantal punten voor extra kwaliteit is nooit meer dan het aantal punten voor douche en/of bad.
- Punten zorgwoning. Als er sprake is van een zorgwoning, wordt het aantal punten automatisch verhoogd met 35% over de onderdelen 1 t/m 9.1 + 10.
- Punten gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen
De berekening van het aantal punten voor gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen is hetzelfde als voor de eigen ruimten en voorzieningen. De punten worden alleen verdeeld over het aantal wooneenheden die hiervan gebruik maakt.

Disclaimer

Deze puntentelling is samengesteld op 14-2-2019 met de online Huurprijscheck van de Huurcommissie. U vindt de Huurprijscheck op [Huurcommissie.nl](https://www.huurcommissie.nl) Zowel huurders als verhuurders kunnen gebruik maken van de online Huurprijscheck. Als gegevens correct zijn ingevuld is de uitkomst een zorgvuldige indicatie van het puntentotaal en de bijbehorende maximale huurprijs. Toch kan een onderzoek door de Huurcommissie tot een afwijkend puntentotaal leiden. Bijvoorbeeld omdat de oppervlakte preciezer wordt opgemeten, of omdat de Huurcommissie een ander oordeel heeft over aard of kwaliteit van voorzieningen. Onderhoudsgebreken hebben geen invloed op het puntentotaal, maar kunnen wel zorgen voor een (tijdelijke) verlaging/ bevrozing van de betaalde huurprijs. Daarvoor moet dan wel een procedure bij de Huurcommissie worden gevoerd.

Huurprijscheck zelfstandige woonruimte
1. Oppervlakte van vertrekken

Ruimte & vertrekken	m ²	verwarmd	Punten
Woonkamer met open keuken	27,30 m ²	Ja	
Slaapkamer	6,60 m ²	Ja	
Badkamer	2,80 m ²	Ja	
Punten vertrekken	36,70 m ²		37,00
Subtotaal			37,00

2. Oppervlakte overige ruimten

Ruimte & vertrekken	m ²	verwarmd	Punten
Punten overige ruimten	0,00 m ²		0,00
Subtotaal			37,00

3. Verwarming & installaties

		Punten
Verwarming	Centrale verwarming (eigen cv-ketel)	
Aantal verwarmde vertrekken	4	8,00
Aantal verwarmde overige ruimten	1	1,00
Punten verwarming		9,00
Huistelefoon met video	Nee	0,00
Subtotaal		46,00

4. Energieprestatie

		Punten
Woonvorm	Meergezinswoning (b.v. een flat of etagewoning)	
Energie-index	El ≤ 0,6	40,00
Punten energieprestatie		40,00
Subtotaal		86,00

5. Keuken

		Punten
Voorzieningen Woonkamer met open keuken		
Luxe mengkraan (b.v. éénhandsbediening)	1	0,25
Inbouw vaatwasmachine	1	1,25
Inbouw koel-/vriescombinatie	1	1,25
Inbouw keramische kookplaat	1	1,25
Inbouw afzuigkap	1	0,50
Inbouw combi oven/magnetron	1	1,50
Het aanrecht is langer dan 2 meter	1	7,00
Extra dubbele kast	3	1,50
Extra wandtegels	2,00 m ²	0,25
Luxe uitvoering	1,00	1,00
Punten keuken *		14,00
Subtotaal		100,00

6. Sanitair

		Punten
Toiletten	1	3,00
Wastafels	1	1,00
Voorzieningen Badkamer		
Zwevend toilet	1	0,50
Luxe mengkraan (b.v. éénhandsbediening)	1	0,25
Thermostatische watermengkraan	1	0,50
Kastje met ingebouwde wastafel	1	0,25
Schuif- of vouwwand met aluminium frame	1	1,00
Alleen aparte douche	1	4,00
Designradiator / handdoekenradiator	1	0,25
Luxe uitvoering	2,00	2,00
Punten sanitair *		12,00
Subtotaal		112,00

7. Woonvoorzieningen gehandicapten

	Punten
Punten voorzieningen gehandicapten	0,00
Subtotaal	112,00

8. Privé-buitenruimten

Ruimte & vertrekken	m ²	Punten
Geen privé/eigen buitenruimte	0,00 m ²	-5
Punten privé-buitenruimten		-5,00
Subtotaal		107,00

9. Punten voor de WOZ-waarde

		Punten
WOZ-waarde	€ 135.000,00	42,00
WOZ-waarde woning in COROP-gebieden Amsterdam of Utrecht	Nee	
Hoogniveau renovatie of bouwjaar woning 2015 of later?	Nee	
Punten WOZ-waarde		42,00
Subtotaal		149,00

10. Renovatie

		Punten
Bedrag renovatie (0,2 punt per € 1.000)	€ 60.000,00	12,00
Toelichting	Keuken, badkamer, installaties, isolatie & afwerking	
Punten renovatie		12,00
Subtotaal		161,00

11. Hinderlijke situaties (vervallen per 1 oktober 2015)

12. Zorgwoning

		Punten
Zorgwoning	Nee	0,00
Punten zorgwoning*		0,00
Subtotaal		161,00

13. Punten voor schaarstegebied (vervallen per 1 oktober 2015)

14. Rijksmonument

	Punten
Geen	0,00
Subtotaal	161,00

Gemeenschappelijke ruimten & voorzieningen

Ruimte & vertrekken	m ²	wooneenheden	verwarmd	Punten
Punten verwarming				
Punten gemeenschappelijke ruimten & voorzieningen *				0,00
Subtotaal				161,00

Puntenwaarde totaal

	Totaal
--	--------

Totaal aantal punten (afgerond)	161
Maximale huurprijs op basis van punten	€ 809,08
Maximale huurprijs per 1 July 2018 (kale huurprijs)	€ 809,08

*Deze uitkomsten zijn gebaseerd op complexe berekeningen. Indien u meer wilt weten over de rekenregels, dan kunt u dit nalezen in het beleidsboek waarderingsstelsel zelfstandige woonruimte.

Toelichting bij *

- Aftrek voor toilet in badkamer
Als er een toilet is in de bad- of doucheruimte, wordt 1 m² van de oppervlakte van deze ruimte afgetrokken.
- Aftrek voor ontbreken vaste trap
Als er geen vaste trap naar de zolder is, wordt 5 punten afgetrokken van het aantal punten van de oppervlakte van de zolderruimte. Krijgt de oppervlakte minder dan 5 punten, dan kan het resultaat niet negatief zijn.
- Aftopping extra kwaliteit keukens.
Het aantal punten voor extra kwaliteit is nooit meer dan het aantal punten voor de lengte van het aanrecht.
- Aftopping extra kwaliteit sanitair.
Het aantal punten voor extra kwaliteit is nooit meer dan het aantal punten voor douche en/of bad.
- Punten zorgwoning. Als er sprake is van een zorgwoning, wordt het aantal punten automatisch verhoogd met 35% over de onderdelen 1 t/m 9.1 + 10.
- Punten gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen
De berekening van het aantal punten voor gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen is hetzelfde als voor de eigen ruimten en voorzieningen. De punten worden alleen verdeeld over het aantal wooneenheden die hiervan gebruik maakt.

Disclaimer

Deze puntentelling is samengesteld op 14-2-2019 met de online Huurprijscheck van de Huurcommissie. U vindt de Huurprijscheck op [Huurcommissie.nl](https://www.huurcommissie.nl) Zowel huurders als verhuurders kunnen gebruik maken van de online Huurprijscheck. Als gegevens correct zijn ingevuld is de uitkomst een zorgvuldige indicatie van het puntentotaal en de bijbehorende maximale huurprijs. Toch kan een onderzoek door de Huurcommissie tot een afwijkend puntentotaal leiden. Bijvoorbeeld omdat de oppervlakte preciezer wordt opgemeten, of omdat de Huurcommissie een ander oordeel heeft over aard of kwaliteit van voorzieningen. Onderhoudsgebreken hebben geen invloed op het puntentotaal, maar kunnen wel zorgen voor een (tijdelijke) verlaging/ bevrozing van de betaalde huurprijs. Daarvoor moet dan wel een procedure bij de Huurcommissie worden gevoerd.