

Hoog waardig

BELEGGINGS
VASTGOED

VERKOOPBROCHURE
KOMETENSTRAAT 46

Wester Dakh

Adres	Kometenstraat 46, 9742 EE Groningen
Richtprijs	€ 395.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg
Kadastrale aanduiding	Groningen L 4214 & Groningen L 4218
Type object	Kamerverhuurpand met verleende omgevingsvergunning voor verbouw tot vijf appartementen. Het transformatieplan is als bijlage toegevoegd.
Omschrijving object	Ruime tussenwoning gebouwd in 1971 met stenen garage en carport welke via de achterzijde te bereiken zijn. Het pand is de afgelopen jaren in gebruik geweest als studentenwoning voor zes studenten. De woning is voorzien van dubbelglas en gedeeltelijk van kunststofkozijnen.
Locatie	Het object is gelegen in de wijk Paddepoel, welke voor de verhuur gunstig is gelegen ten opzichte van het Zernike complex en de binnenstad van Groningen.
Aanwezige vergunningen	Onttrekkingsvergunning Omgevingsvergunning (onherroepelijk)
Oplevering	leeg en vrij van huur en gebruik
Verwarming	Centrale verwarming (eigendom, bouwjaar 2006)
Bijlagen	<i>Kadastrale kaart Transformatieplan Foto's WWS berekeningen (5x) Omgevingsvergunning Huisnummerbeschikking Energie label</i>



Overzicht bouwkosten en potentiële huuropbrengst

Potentiële huuropbrengst	WWS huur (volgens bijlage)	(kale) markthuur p/m (gesteld op)	(kale) rekenhuur p/lj (gesteld op)
Kometenstraat 46	€ 693,41	€ 720,00	€ 8.640,00
Kometenstraat 46a	€ 746,00	€ 720,00	€ 8.640,00
Kometenstraat 46b	€ 730,22	€ 720,00	€ 8.640,00
Kometenstraat 46c	€ 751,25	€ 720,00	€ 8.640,00
Kometenstraat 46d	€ 756,51	€ 720,00	€ 8.640,00
Totaal	€ 3.677,39	€ 3.600,00	€ 43.200,00

Aankoopprijs	€ 395.000,-
Kosten koper	€ 9.400,- (2% + € 1.500,-)
Geschatte bouwkosten	€ 150.000,-
Geschatte kostprijs	€ 554.400,-
Realisatiefactor	12,8

* Weergegeven kosten voor verbouw naar vijf appartementen zijn geschat

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

Verhuur mogelijkheden

In Groningen is er een grote vraag naar zelfstandige woonruimte waar het voor huurders mogelijk is huurtoeslag te krijgen. Het object is voor verhuur aan studenten gunstig gelegen ten opzichte van het Zernikecomplex (3 min fietstafstand).

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



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vast gestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 9 oktober 2017

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente

Groningen

L 4214

Perceel

GRONINGEN

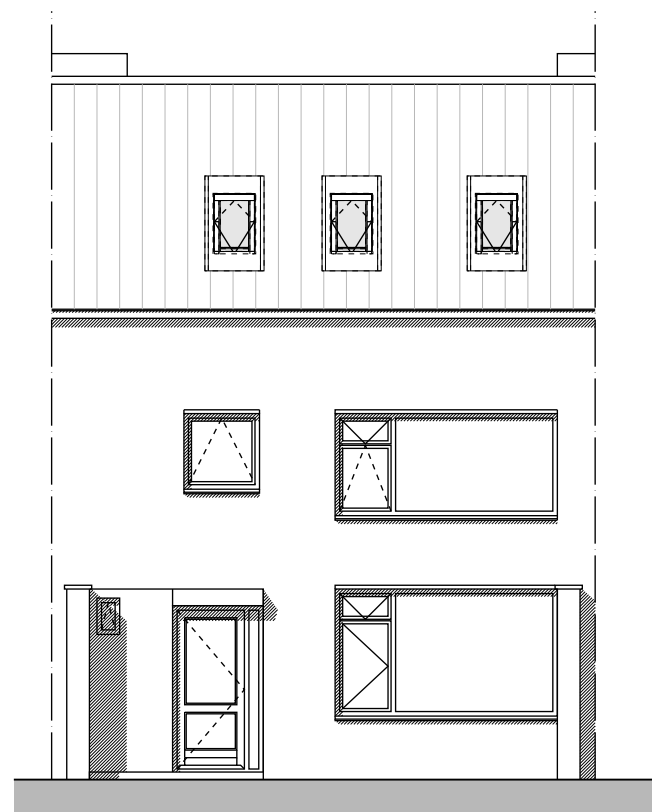
L 4214

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

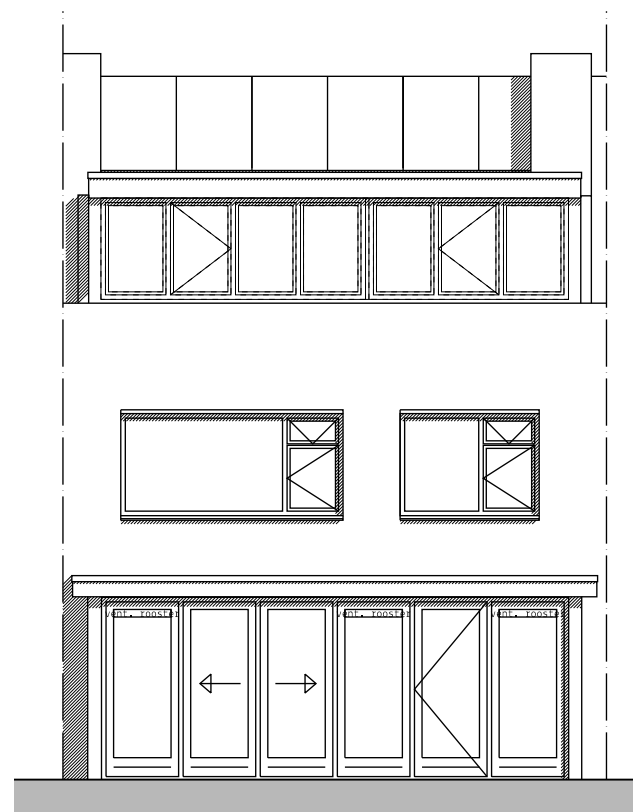
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

VERBOUWING KAMERVERHUURPAND MET 6 KAMERS NAAR 5 ZELFSTANDIGE (STUDIO-) APPARTEMENTEN

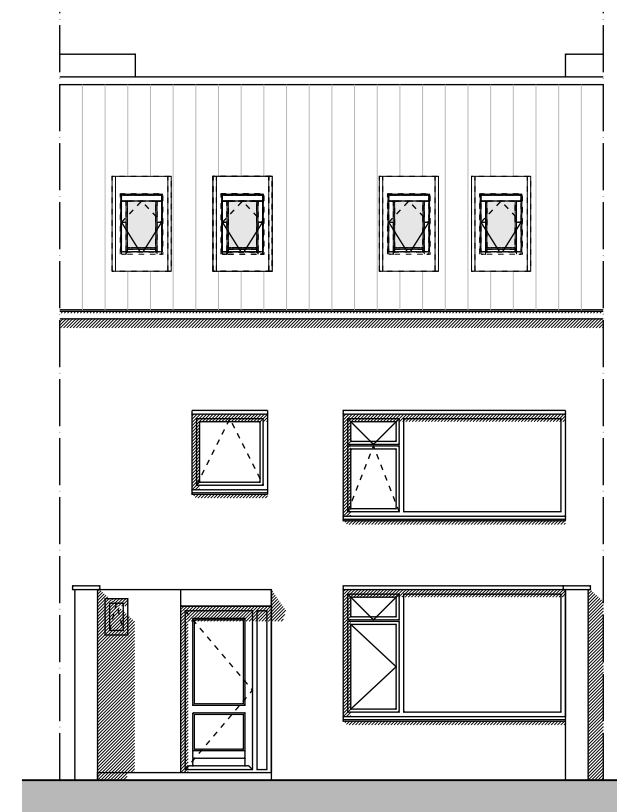




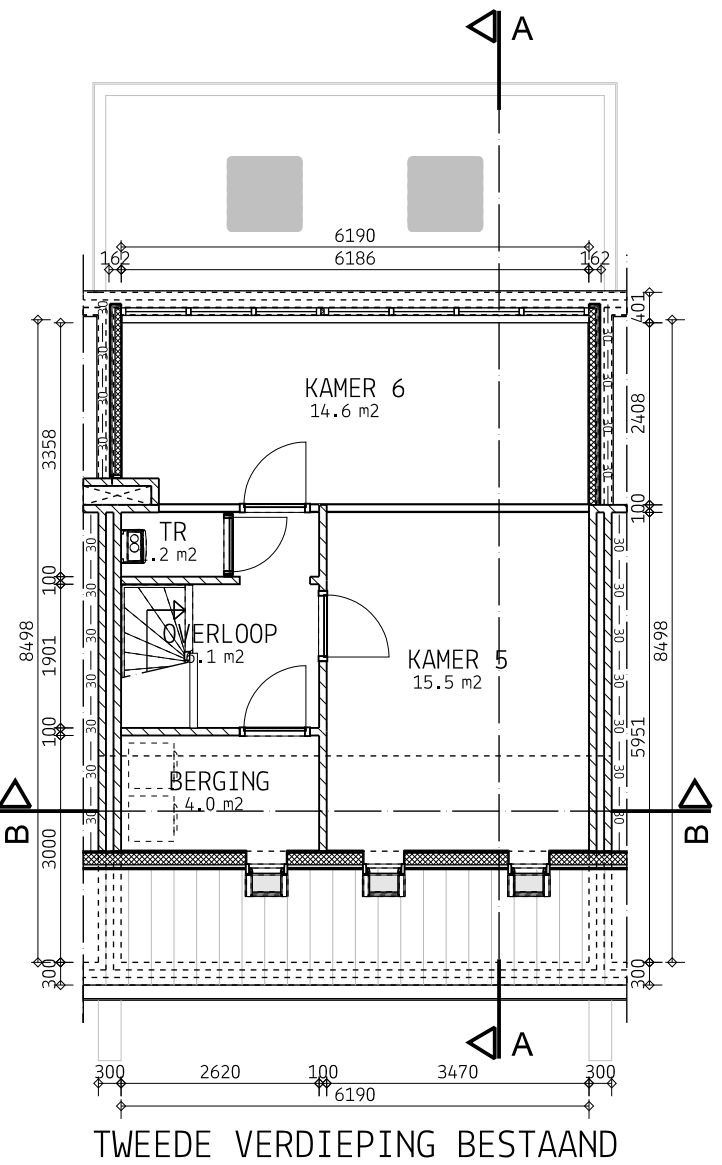
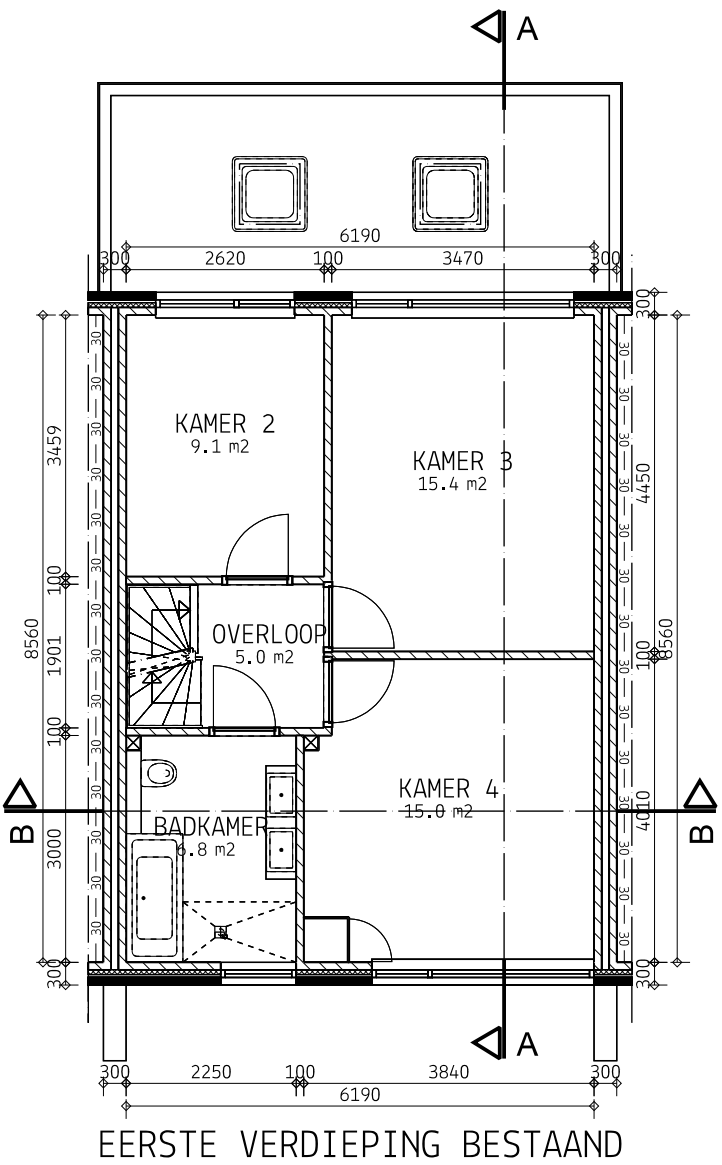
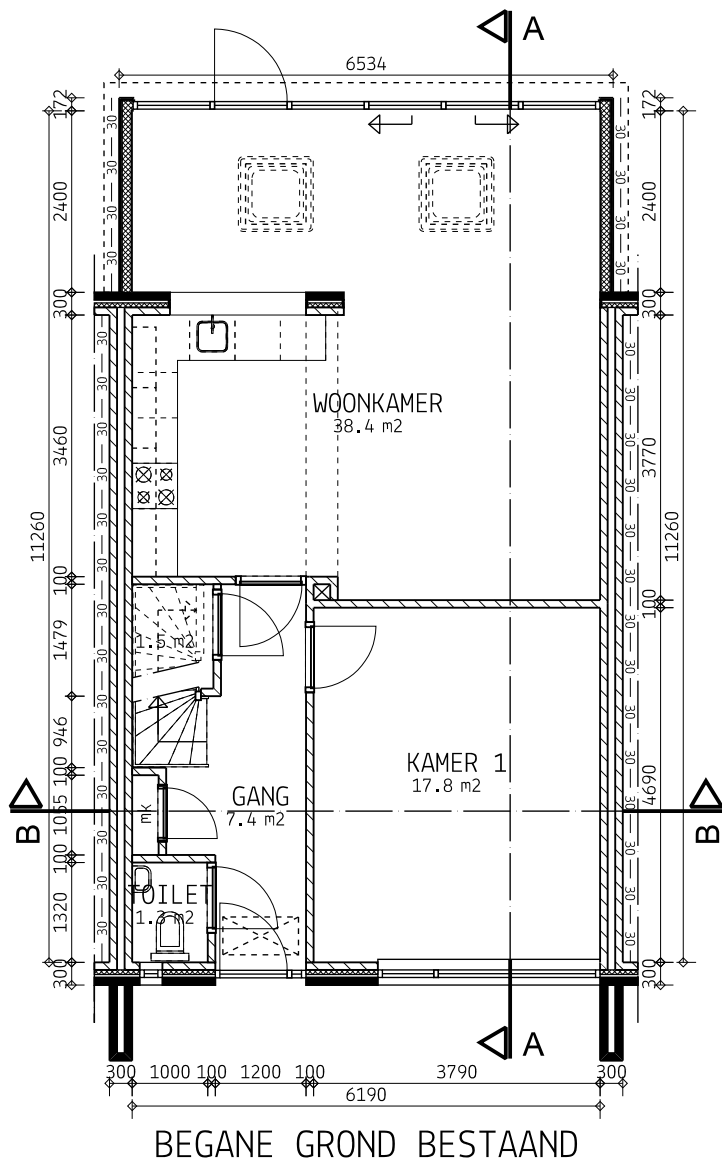
VOORGEVEL BESTAAND

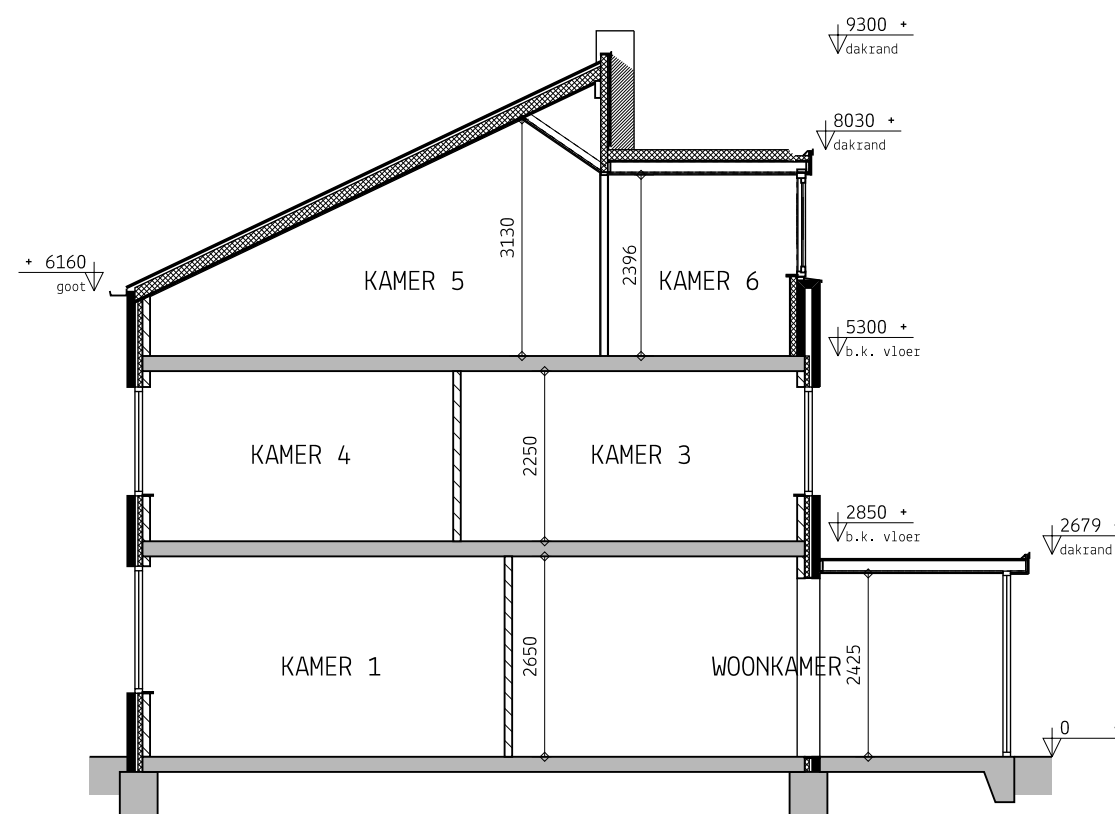


ACHTERGEVEL ONGEWIJZIGD

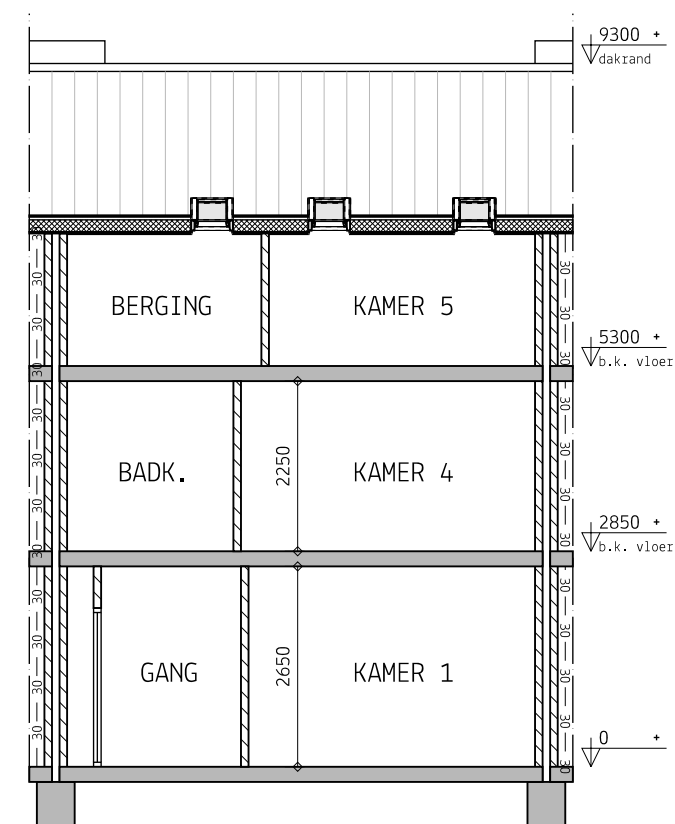


VOORGEVEL NIEUW

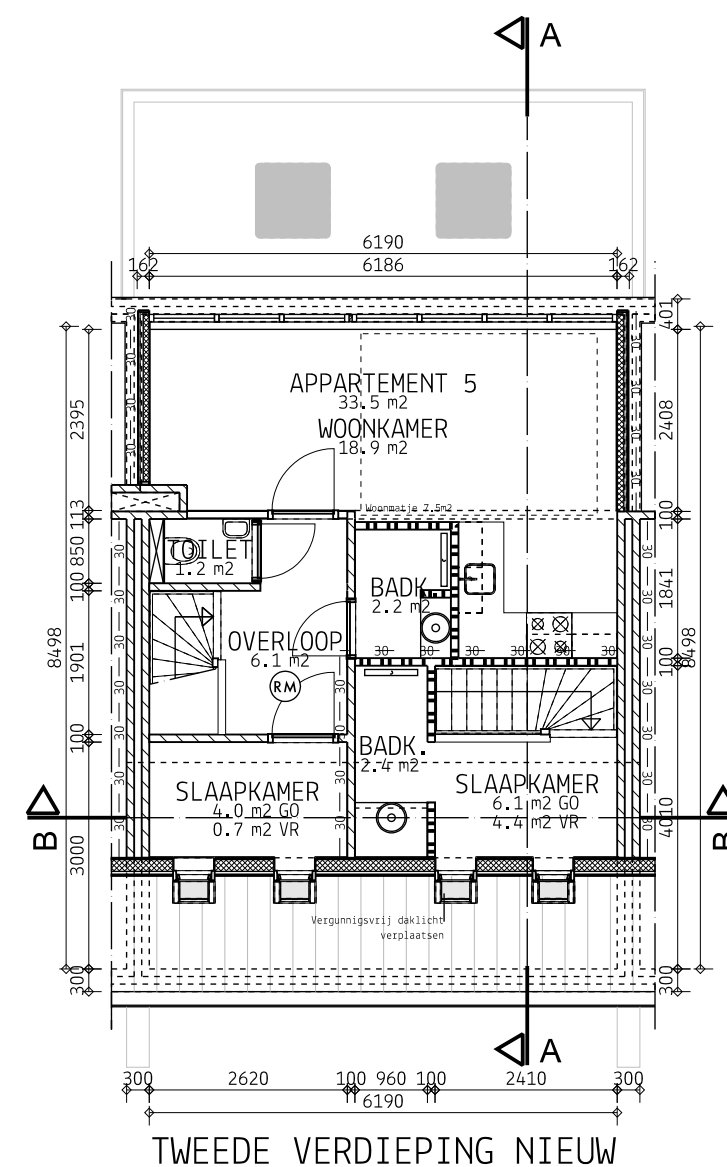
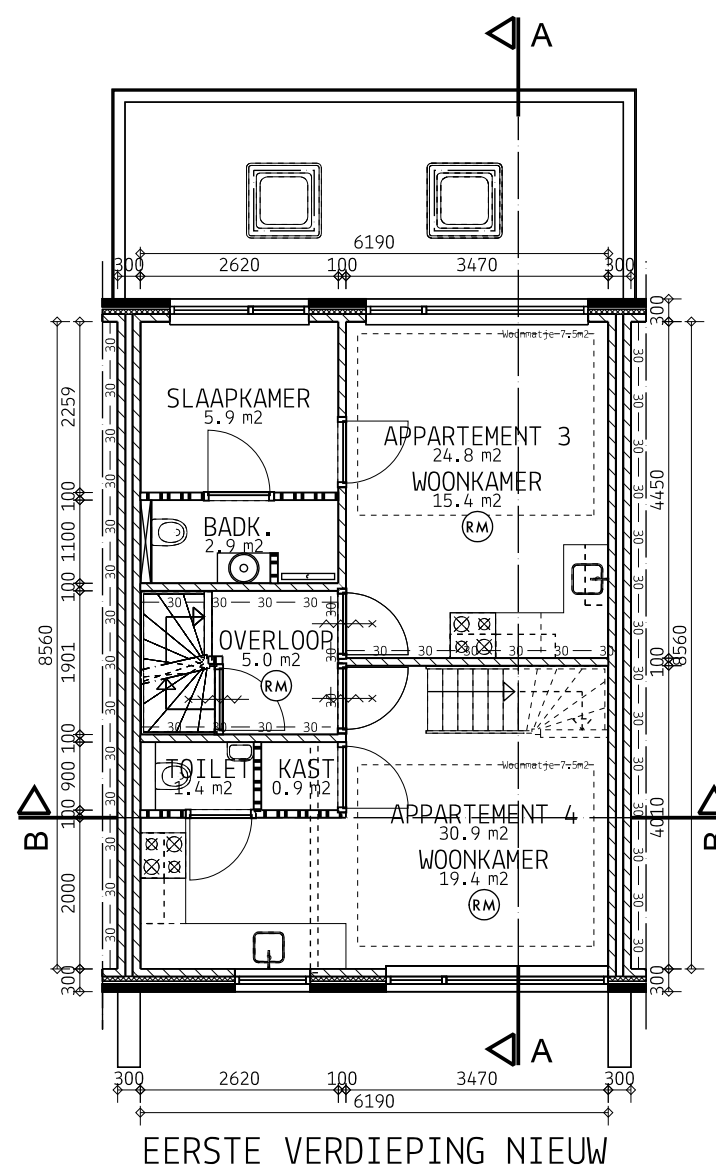
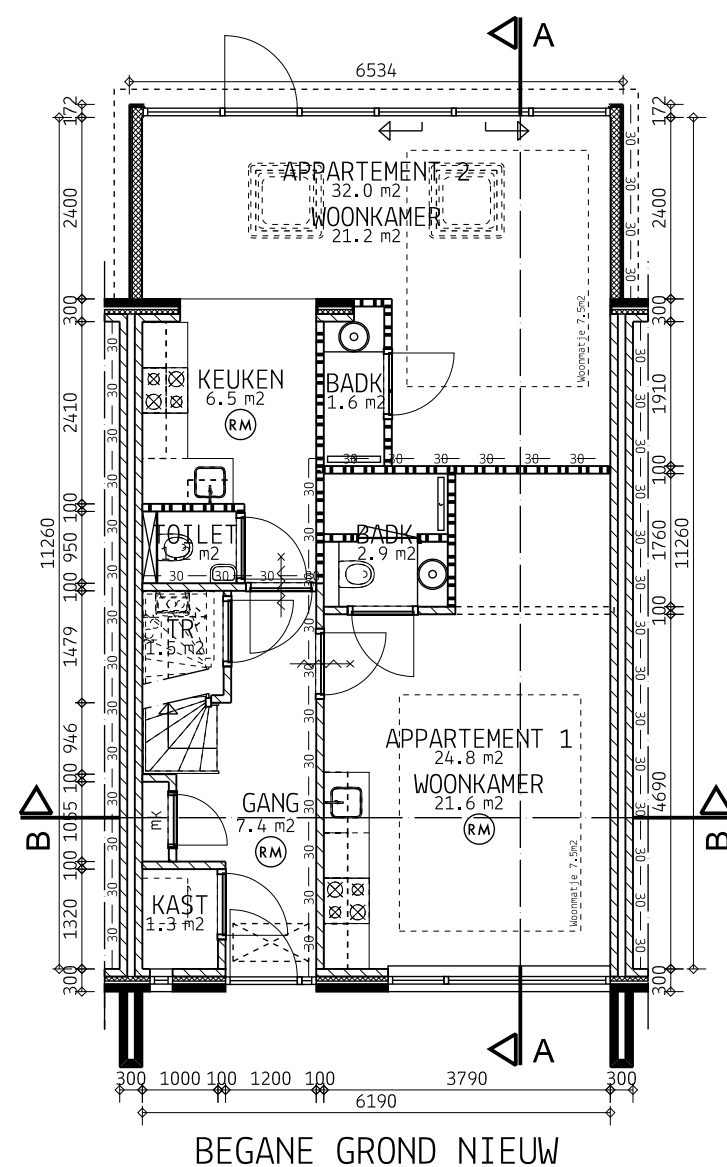


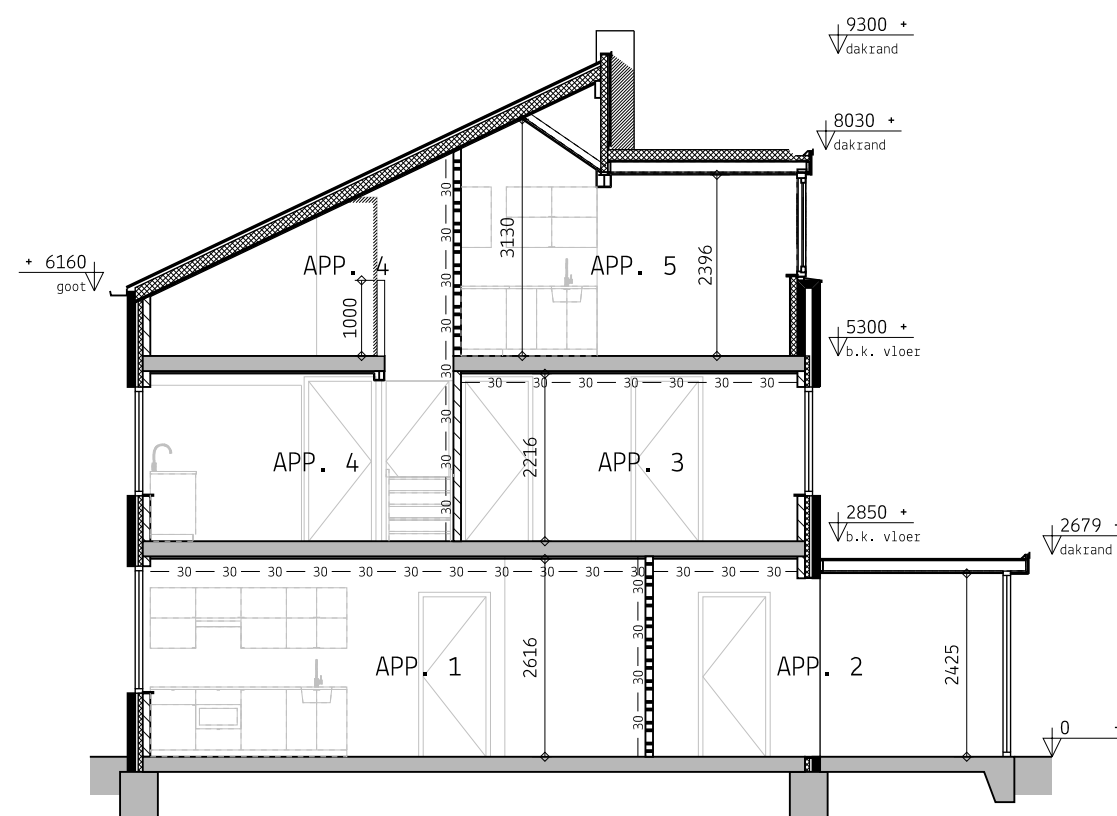


DOORSNEDE A-A BESTAAND

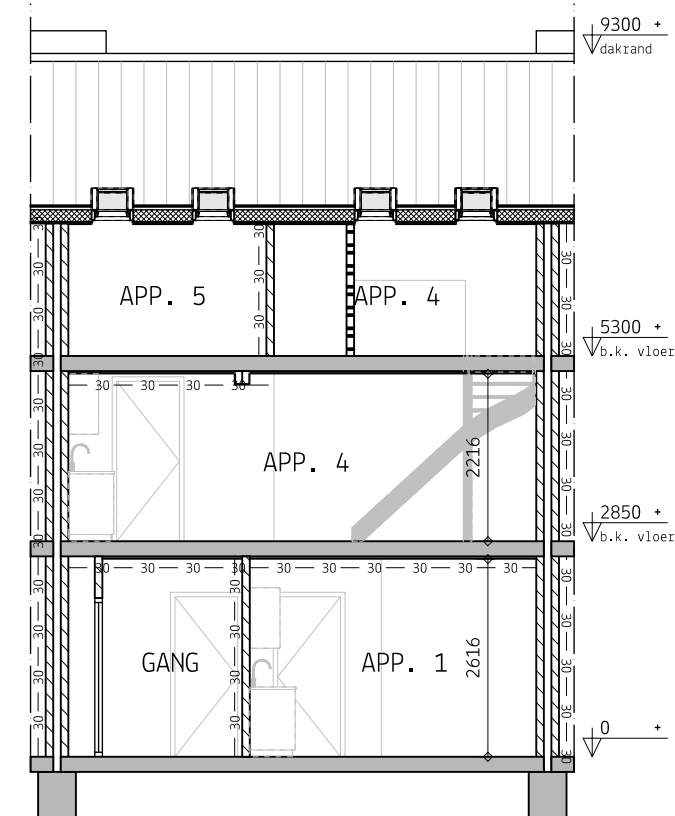


DOORSNEDE B-B BESTAAND





DOORSNEDE A-A NIEUW



DOORSNEDE B-B NIEUW

Fotoreportage Kometenstraat 46



SURF NAAR
WWW.ALLOOY.NL



SCHRIJF U IN
OP ONZE MAILING



ALTJD OP DE HOOGTE
VAN BELEGGINGSANBOD



SURF NAAR
WWW.ALLOOY.NL



SCHRIJF U IN
OP ONZE MAILING



ALTJD OP DE HOOGTE
VAN BELEGGINGSAANBOD



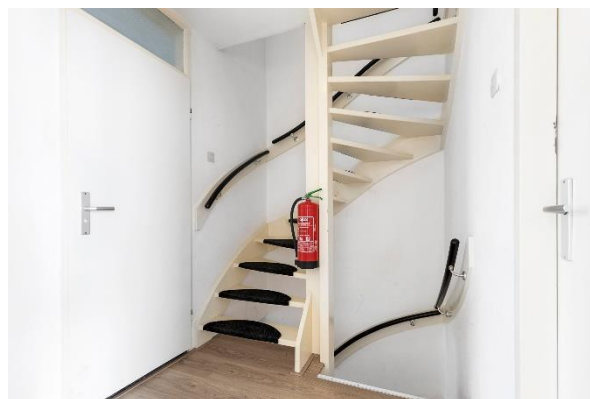
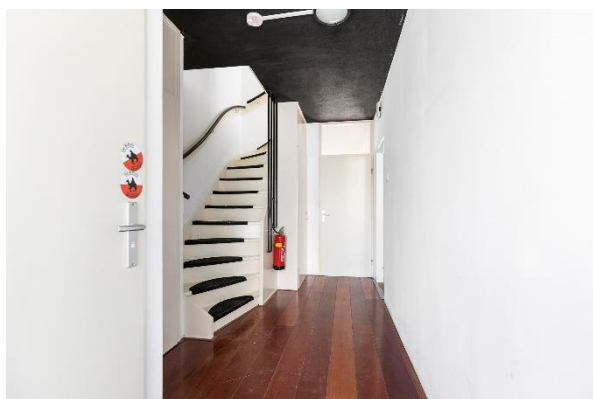
SURF NAAR
WWW.ALLOOY.NL



SCHRIJF U IN
OP ONZE MAILING



ALTJD OP DE HOOGTE
VAN BELEGGINGSAANBOD



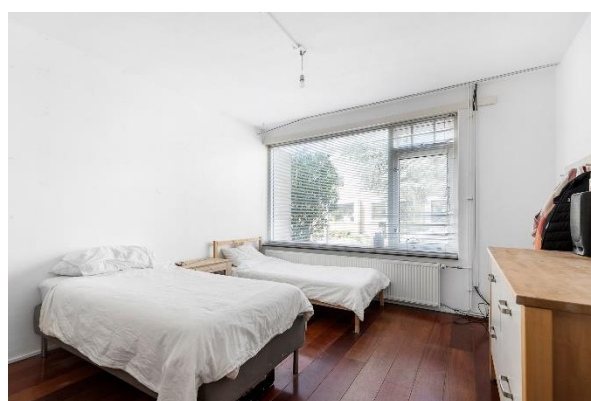
SURF NAAR
WWW.ALLOOY.NL



SCHRIJF U IN
OP ONZE MAILING



ALTijd OP DE HOOGTE
VAN BELEGGINGSANBOD



SURF NAAR
WWW.ALLOOY.NL



SCHRIJF U IN
OP ONZE MAILING



ALTJD OP DE HOOGTE
VAN BELEGGINGSAANBOD

Huurprijscheck zelfstandige woonruimte

1. Oppervlakte van vertrekken

Ruimte & vertrekken	m ²	verwarmd	Punten
Woonkamer met open keuken	21,60 m ²	Ja	
Badkamer met toilet *	1,90 m ²	Ja	
Punten vertrekken	23,50 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	Ja		0,25
Subtotaal			30,25

4. Energieprestatie

			Punten
Woonvorm	Meergezinswoning (b.v. een flat of etagewoning)		
Energie-index	0,6 < EI ≤ 0,8		36,00
Punten energieprestatie			36,00
Subtotaal			66,25

5. Keuken

		Punten
Voorzieningen Woonkamer met open keuken		
Inbouw keramische kookplaat	1	1,25
Extra enkele kast	6	1,50
Inbouw combi oven/magnetron	1	1,50
Luxe mengkraan (b.v. éénhandsbediening)	1	0,25
Inbouw koel-/vriescombinatie	1	1,25
Het aanrecht is langer dan 2 meter	1	7,00
Inbouw vaatwasmachine	1	1,25
Luxe uitvoering	1,00	1,00
Punten keuken *		14,00
Subtotaal		80,25

6. Sanitair

		Punten
Toiletten	1	3,00
Wastafels	1	1,00
Voorzieningen Badkamer met toilet		
Schuif- of vouwwand met aluminium frame	1	1,00
Luxe mengkraan (b.v. éénhandsbediening)	1	0,25
Designradiator / handdoekenradiator	1	0,25
Thermostatische watermengkraan	1	0,50
Zwevend toilet	1	0,50
Alleen aparte douche	1	4,00
Kastje met ingebouwde wastafel	1	0,25
Extra wandtegels	4,00 m ²	0,50
Luxe uitvoering	1,00	1,00
Punten sanitair *		12,00
Subtotaal		92,25

7. Woonvoorzieningen gehandicapten

	Punten
Punten voorzieningen gehandicapten	0,00
Subtotaal	92,25

8. Privé-buitenruimten

Ruimte & vertrekken	m ²	Punten
Geen privé/eigen buitenruimte	0,00 m ²	-5
Punten privé-buitenruimten		-5,00
Subtotaal		87,25

9. Punten voor de WOZ-waarde

		Punten
WOZ-waarde	€ 90.000,00	38,00
WOZ-waarde woning in COROP-gebieden Amsterdam of Utrecht	Nee	
Hoogniveau renovatie of bouwjaar woning 2015 of later?	Nee	
Punten WOZ-waarde		38,00
Subtotaal		125,25

10. Renovatie

		Punten
Bedrag renovatie (0,2 punt per € 1.000)	€ 30.000,00	6,00
Toelichting	installaties, isolatie, keuken, badkamer en afwerking	
Punten renovatie		6,00
Subtotaal		131,25

11. Hinderlijke situaties (vervallen per 1 oktober 2015)

12. Zorgwoning

		Punten
Zorgwoning	Nee	0,00
Punten zorgwoning*		0,00
Subtotaal		131,25

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

14. Rijksmonument

	Punten
Geen	0,00
Subtotaal	131,25

Gemeenschappelijke ruimten & voorzieningen

Ruimte & vertrekken	m ²	wooneenheden	verwarmd	Punten
Buitenruimte (6,50 x 12,00)	78,00 m ²	5	Nee	
Overige ruimte (6,00 x 6,60)	39,60 m ²	5	Nee	
Punten verwarming				
Punten gemeenschappelijke ruimten & voorzieningen *				7,60
Subtotaal				138,85

Puntenwaarde totaal

Totaal

Totaal aantal punten (afgerond)	139
Maximale huurprijs op basis van punten	€ 693,41
Maximale huurprijs per 1 juli 2018 (kale huurprijs)	€ 693,41

*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 16-4-2019 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
Woon- en slaapkamer	21,20 m ²	Ja	
Badkamer	1,60 m ²	Ja	
Keuken	6,50 m ²	Ja	
Punten vertrekken	29,30 m ²		29,00
Subtotaal			29,00

2. Oppervlakte overige ruimten

Ruimte & vertrekken	m ²	verwarmd	Punten
Punten overige ruimten	0,00 m ²		0,00
Subtotaal			29,00

3. Verwarming & installaties

		Punten
Verwarming	Centrale verwarming (eigen cv-ketel)	
Aantal verwarmde vertrekken	3	6,00
Punten verwarming		6,00
Huistelefoon met video	Ja	0,25
Subtotaal		35,25

4. Energieprestatie

		Punten
Woonvorm	Meergezinswoning (b.v. een flat of etagewoning)	
Energie-index	0,6 < EI ≤ 0,8	36,00
Punten energieprestatie		36,00
Subtotaal		71,25

5. Keuken

		Punten
Voorzieningen Keuken		
Extra enkele kast	6	1,50
Inbouw combi oven/magnetron	1	1,50
Inbouw vaatwasmachine	1	1,25
Inbouw koel-/vriescombinatie	1	1,25
Inbouw afzuigkap	1	0,50
Het aanrecht is langer dan 2 meter	1	7,00
Inbouw kookplaat 5 of 6 pits luxe uitvoering (RVS e.d.)	1	0,75
Extra wandtegels	4,00 m ²	0,50
Luxe uitvoering	1,00	1,00
Punten keuken *		14,00
Subtotaal		85,25

6. Sanitair

		Punten
Toiletten	1	3,00
Wastafels	2	2,00
Voorzieningen Badkamer		
Schuif- of vouwwand met aluminium frame	1	1,00
Designradiator / handdoekenradiator	1	0,25
Zwevend toilet	1	0,50
Toiletkastje met ingebouwde verlichting	1	0,25
Luxe mengkraan (b.v. éénhandsbediening)	1	0,25
Alleen aparte douche	1	4,00
Thermostatische watermengkraan	1	0,50
Extra wandtegels	4,00 m ²	0,50
Luxe uitvoering	1,00	1,00
Punten sanitair *		13,00
Subtotaal		98,25

7. Woonvoorzieningen gehandicapten

	Punten
Punten voorzieningen gehandicapten	0,00
Subtotaal	98,25

8. Privé-buitenruimten

Ruimte & vertrekken	m ²	Punten
Alleen gemeenschappelijke buitenruimte	0,00 m ²	
Punten privé-buitenruimten		0,00
Subtotaal		98,25

9. Punten voor de WOZ-waarde

		Punten
WOZ-waarde	€ 100.000,00	37,00
WOZ-waarde woning in COROP-gebieden Amsterdam of Utrecht	Nee	
Hoogniveau renovatie of bouwjaar woning 2015 of later?	Nee	
Punten WOZ-waarde		37,00
Subtotaal		135,25

10. Renovatie

		Punten
Bedrag renovatie (0,2 punt per € 1.000)	€ 30.000,00	6,00
Toelichting	installaties, isolatie, keuken, badkamer en afwerking	
Punten renovatie		6,00
Subtotaal		141,25

11. Hinderlijke situaties (vervallen per 1 oktober 2015)

12. Zorgwoning

		Punten
Zorgwoning	Nee	0,00
Punten zorgwoning*		0,00
Subtotaal		141,25

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

14. Rijksmonument

	Punten
Geen	0,00
Subtotaal	141,25

Gemeenschappelijke ruimten & voorzieningen

Ruimte & vertrekken	m ²	wooneenheden	verwarmd	Punten
Buitenruimte (6,50 x 12,00)	78,00 m ²	5	Nee	
Overige ruimte (6,00 x 6,60)	39,60 m ²	5	Nee	
Punten verwarming				
Punten gemeenschappelijke ruimten & voorzieningen *				7,60
Subtotaal				148,85

Puntenwaarde totaal

	Totaal
Totaal aantal punten (afgerond)	149
Maximale huurprijs op basis van punten	€ 746,00
Maximale huurprijs per 1 juli 2018 (kale huurprijs)	€ 746,00

*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 16-4-2019 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	15,40 m ²	Ja	
Badkamer met toilet *	1,90 m ²	Ja	
Slaapkamer	5,90 m ²	Ja	
Punten vertrekken	23,20 m ²		23,00
Subtotaal			23,00

2. Oppervlakte overige ruimten

Ruimte & vertrekken	m ²	verwarmd	Punten
Punten overige ruimten	0,00 m ²		0,00
Subtotaal			23,00

3. Verwarming & installaties

		Punten
Verwarming	Centrale verwarming (eigen cv-ketel)	
Aantal verwarmde vertrekken	4	8,00
Punten verwarming		8,00
Huistelefoon met video	Ja	0,25
Subtotaal		31,25

4. Energieprestatie

		Punten
Woonvorm	Meergezinswoning (b.v. een flat of etagewoning)	
Energie-index	0,6 < EI ≤ 0,8	36,00
Punten energieprestatie		36,00
Subtotaal		67,25

5. Keuken

		Punten
Voorzieningen Woonkamer met open keuken		
Luxe mengkraan (b.v. éénhandsbediening)	1	0,25
Extra enkele kast	6	1,50
Inbouw afzuigkap	1	0,50
Inbouw koel-/vriescombinatie	1	1,25
Inbouw vaatwasmachine	1	1,25
Inbouw keramische kookplaat	1	1,25
Het aanrecht is langer dan 2 meter	1	7,00
Inbouw combi oven/magnetron	1	1,50
Luxe uitvoering	1,00	1,00
Punten keuken *		14,00
Subtotaal		81,25

6. Sanitair

		Punten
Toiletten	1	3,00
Wastafels	1	1,00
Voorzieningen Badkamer met toilet		
Thermostatische watermengkraan	1	0,50
Toiletkastje met ingebouwde verlichting	1	0,25
Schuif- of vouwwand met aluminium frame	1	1,00
Zwevend toilet	1	0,50
Designradiator / handdoekenradiator	1	0,25
Luxe mengkraan (b.v. éénhandsbediening)	1	0,25
Alleen aparte douche	1	4,00
Kastje met ingebouwde wastafel	1	0,25
Extra wandtegels	4,00 m ²	0,50
Luxe uitvoering	1,00	1,00
Punten sanitair *		12,00
Subtotaal		93,25

7. Woonvoorzieningen gehandicapten

	Punten
Punten voorzieningen gehandicapten	0,00
Subtotaal	93,25

8. Privé-buitenruimten

Ruimte & vertrekken	m ²	Punten
Alleen gemeenschappelijke buitenruimte	0,00 m ²	
Punten privé-buitenruimten		0,00
Subtotaal		93,25

9. Punten voor de WOZ-waarde

		Punten
WOZ-waarde	€ 90.000,00	39,00
WOZ-waarde woning in COROP-gebieden Amsterdam of Utrecht	Nee	
Hoogniveau renovatie of bouwjaar woning 2015 of later?	Nee	
Punten WOZ-waarde		39,00
Subtotaal		132,25

10. Renovatie

		Punten
Bedrag renovatie (0,2 punt per € 1.000)	€ 30.000,00	6,00
Toelichting	installaties, isolatie, keuken, badkamer en 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
Buitenruimte (6,50 x 12,00)	78,00 m ²	5	Nee	
Overige ruimte (6,00 x 6,60)	39,60 m ²	5	Nee	
Punten verwarming				
Punten gemeenschappelijke ruimten & voorzieningen *				7,60
Subtotaal				145,85

Puntenwaarde totaal

	Totaal
Totaal aantal punten (afgerond)	146
Maximale huurprijs op basis van punten	€ 730,22
Maximale huurprijs per 1 juli 2018 (kale huurprijs)	€ 730,22

*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 16-4-2019 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	19,40 m ²	Ja	
Badkamer	2,40 m ²	Ja	
Slaapkamer	4,40 m ²	Ja	
Punten vertrekken	26,20 m ²		26,00
Subtotaal			26,00

2. Oppervlakte overige ruimten

Ruimte & vertrekken	m ²	verwarmd	Punten
Punten overige ruimten	0,00 m ²		0,00
Subtotaal			26,00

3. Verwarming & installaties

		Punten
Verwarming	Centrale verwarming (eigen cv-ketel)	
Aantal verwarmde vertrekken	4	8,00
Punten verwarming		8,00
Huistelefoon met video	Ja	0,25
Subtotaal		34,25

4. Energieprestatie

		Punten
Woonvorm	Meergezinswoning (b.v. een flat of etagewoning)	
Energie-index	0,6 < EI ≤ 0,8	36,00
Punten energieprestatie		36,00
Subtotaal		70,25

5. Keuken

		Punten
Voorzieningen Woonkamer met open keuken		
Luxe mengkraan (b.v. éénhandsbediening)	1	0,25
Extra enkele kast	6	1,50
Inbouw afzuigkap	1	0,50
Inbouw koel-/vriescombinatie	1	1,25
Inbouw vaatwasmachine	1	1,25
Inbouw keramische kookplaat	1	1,25
Het aanrecht is langer dan 2 meter	1	7,00
Inbouw combi oven/magnetron	1	1,50
Luxe uitvoering	1,00	1,00
Punten keuken *		14,00
Subtotaal		84,25

6. Sanitair

		Punten
Toiletten	1	3,00
Wastafels	2	2,00
Voorzieningen Badkamer		
Designradiator / handdoekenradiator	1	0,25
Kastje met ingebouwde wastafel	1	0,25
Thermostatische watermengkraan	1	0,50
Luxe mengkraan (b.v. éénhandsbediening)	1	0,25
Alleen aparte douche	1	4,00
Zwevend toilet	1	0,50
Extra wandtegels	4,00 m ²	0,50
Luxe uitvoering	1,00	1,00
Punten sanitair *		12,25
Subtotaal		96,50

7. Woonvoorzieningen gehandicapten

	Punten
Punten voorzieningen gehandicapten	0,00
Subtotaal	96,50

8. Privé-buitenruimten

Ruimte & vertrekken	m ²	Punten
Alleen gemeenschappelijke buitenruimte	0,00 m ²	
Punten privé-buitenruimten		0,00
Subtotaal		96,50

9. Punten voor de WOZ-waarde

		Punten
WOZ-waarde	€ 100.000,00	40,00
WOZ-waarde woning in COROP-gebieden Amsterdam of Utrecht	Nee	
Hoogniveau renovatie of bouwjaar woning 2015 of later?	Nee	
Punten WOZ-waarde		40,00
Subtotaal		136,50

10. Renovatie

		Punten
Bedrag renovatie (0,2 punt per € 1.000)	€ 30.000,00	6,00
Toelichting	installaties, isolatie, keuken, badkamer en afwerking	
Punten renovatie		6,00
Subtotaal		142,50

11. Hinderlijke situaties (vervallen per 1 oktober 2015)

12. Zorgwoning

		Punten
Zorgwoning	Nee	0,00
Punten zorgwoning*		0,00
Subtotaal		142,50

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

14. Rijksmonument

	Punten
Geen	0,00
Subtotaal	142,50

Gemeenschappelijke ruimten & voorzieningen

Ruimte & vertrekken	m ²	wooneenheden	verwarmd	Punten
Buitenruimte (6,50 x 12,00)	78,00 m ²	5	Nee	
Overige ruimte (6,00 x 6,60)	39,60 m ²	5	Nee	
Punten verwarming				
Punten gemeenschappelijke ruimten & voorzieningen *				7,60
Subtotaal				150,10

Puntenwaarde totaal

Totaal

Totaal aantal punten (afgerond)	150
Maximale huurprijs op basis van punten	€ 751,25
Maximale huurprijs per 1 juli 2018 (kale huurprijs)	€ 751,25

*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 16-4-2019 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	18,90 m ²	Ja	
Badkamer	2,20 m ²	Ja	
Slaapkamer	4,00 m ²	Ja	
Punten vertrekken	25,10 m ²		25,00
Subtotaal			25,00

2. Oppervlakte overige ruimten

Ruimte & vertrekken	m ²	verwarmd	Punten
Punten overige ruimten	0,00 m ²		0,00
Subtotaal			25,00

3. Verwarming & installaties

		Punten
Verwarming	Centrale verwarming (eigen cv-ketel)	
Aantal verwarmde vertrekken	4	8,00
Punten verwarming		8,00
Huistelefoon met video	Ja	0,25
Subtotaal		33,25

4. Energieprestatie

		Punten
Woonvorm	Meergezinswoning (b.v. een flat of etagewoning)	
Energie-index	0,6 < EI ≤ 0,8	36,00
Punten energieprestatie		36,00
Subtotaal		69,25

5. Keuken

		Punten
Voorzieningen Woonkamer met open keuken		
Luxe mengkraan (b.v. éénhandsbediening)	1	0,25
Extra enkele kast	6	1,50
Inbouw afzuigkap	1	0,50
Inbouw koel-/vriescombinatie	1	1,25
Inbouw vaatwasmachine	1	1,25
Inbouw keramische kookplaat	1	1,25
Het aanrecht is langer dan 2 meter	1	7,00
Inbouw combi oven/magnetron	1	1,50
Luxe uitvoering	1,00	1,00
Punten keuken *		14,00
Subtotaal		83,25

6. Sanitair

		Punten
Toiletten	1	3,00
Wastafels	2	2,00
Voorzieningen Badkamer		
Schuif- of vouwwand met aluminium frame	1	1,00
Toiletkastje met ingebouwde verlichting	1	0,25
Designradiator / handdoekenradiator	1	0,25
Kastje met ingebouwde wastafel	1	0,25
Thermostatische watermengkraan	1	0,50
Luxe mengkraan (b.v. éénhandsbediening)	1	0,25
Alleen aparte douche	1	4,00
Zwevend toilet	1	0,50
Extra wandtegels	4,00 m ²	0,50
Luxe uitvoering	1,00	1,00
Punten sanitair *		13,00
Subtotaal		96,25

7. Woonvoorzieningen gehandicapten

	Punten
Punten voorzieningen gehandicapten	0,00
Subtotaal	96,25

8. Privé-buitenruimten

Ruimte & vertrekken	m ²	Punten
Alleen gemeenschappelijke buitenruimte	0,00 m ²	
Punten privé-buitenruimten		0,00
Subtotaal		96,25

9. Punten voor de WOZ-waarde

		Punten
WOZ-waarde	€ 100.000,00	41,00
WOZ-waarde woning in COROP-gebieden Amsterdam of Utrecht	Nee	
Hoogniveau renovatie of bouwjaar woning 2015 of later?	Nee	
Punten WOZ-waarde		41,00
Subtotaal		137,25

10. Renovatie

		Punten
Bedrag renovatie (0,2 punt per € 1.000)	€ 30.000,00	6,00
Toelichting	installaties, isolatie, keuken, badkamer en afwerking	
Punten renovatie		6,00
Subtotaal		143,25

11. Hinderlijke situaties (vervallen per 1 oktober 2015)

12. Zorgwoning

		Punten
Zorgwoning	Nee	0,00
Punten zorgwoning*		0,00
Subtotaal		143,25

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

14. Rijksmonument

	Punten
Geen	0,00
Subtotaal	143,25

Gemeenschappelijke ruimten & voorzieningen

Ruimte & vertrekken	m ²	wooneenheden	verwarmd	Punten
Buitenruimte (6,50 x 12,00)	78,00 m ²	5	Nee	
Overige ruimte (6,00 x 6,60)	39,60 m ²	5	Nee	
Punten verwarming				
Punten gemeenschappelijke ruimten & voorzieningen *				7,60
Subtotaal				150,85

Puntenwaarde totaal

	Totaal
Totaal aantal punten (afgerond)	151
Maximale huurprijs op basis van punten	€ 756,51
Maximale huurprijs per 1 juli 2018 (kale huurprijs)	€ 756,51

*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 16-4-2019 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.

Afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving (VTH)

R. Dolfing
Noorderstationsstraat 6
9717 KN GRONINGEN



Datum 6 maart 2019
Informatie L.G. Huisman
E-mail luuk.huisman@groningen.nl
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Bijlage(n) 2
Tel. 14 050

Kenmerk OVA-201874759/100
BSN

Geachte heer Dolfing,

U heeft op 19 december 2018 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het transformeren van 6 onzelfstandige wooneenheden naar 5 zelfstandige woningen. De aanvraag gaat over Kometenstraat 46 te Groningen. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 201874759.

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.

Woningvormingsvergunning

Om de zelfstandige woonfuncties in gebruik te kunnen nemen dient er tevens een woningvormingsvergunning te zijn verleend. De aanvraag voor de woningvormingsvergunning is ten tijde van dit besluit nog niet bij ons ingediend. Wij verzoeken u om deze vergunning zo spoedig mogelijk aan te vragen.

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,



F. Bulthuis,
teamleider afdeling VTH

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen;

Gezien de aanvraag van:
R. Dolfing
Noorderstationsstraat 6
9717 KN GRONINGEN

Gemeente Groningen

VERZONDEN - 7 MAART 2019

afd. VTH

Besluit omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen hebben op 19 december 2018 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het transformeren van 6 onzelfstandige wooneenheden naar 5 zelfstandige woningen. De aanvraag betreft Kometenstraat 46 te Groningen en is aangevraagd door R. Dolfing. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 201874759.

Verlenen omgevingsvergunning

Wij hebben besloten gelet op de artikelen 2.1.1a, 2.1.1c, 2.10 en 2.12.1a 1 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).

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

Gemeente Groningen

VERZONDEN - 7 MAART 2019

afd. VTH

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: 6 maart 2019

Nummer: 201874759

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



F. Bulthuis,
teamleider afdeling VTH

Motivering omgevingsvergunning

Dit onderdeel maakt deel uit van de omgevingsvergunning verleend op 6 maart 2019. De aanvraag betreft het transformeren van 6 onzelfstandige wooneenheden naar 5 zelfstandige woningen en is aangevraagd door R. Dolfing. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 201874759.

Activiteit bouwen (artikel 2.1 lid 1 sub a Wabo) en activiteit strijdig gebruik (artikel 2.1 lid 1 sub 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 (artikel 2.1 lid 1 sub a Wabo) verleend. Gelet op artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is de omgevingsvergunning voor de activiteit strijdig gebruik (artikel 2.1 lid 1 sub 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 201874759)
2. voorwaarden

De activiteit bouwen is getoetst aan de van toepassing zijnde regelgeving zoals is opgenomen in de bestemmingsplannen Paddepoel, Selwerd en Tuinwijk, Uitwerkingsplan Plutolaan, Woningsplitsing en Facetherziening Parkeren, het Bouwbesluit 2012, de Welstandsnota en de Bouwverordening.

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 2 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.

Aanhouding art. 3.3 lid 1 Wabo

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

Gemeente Groningen

VERZONDEN - 7 MAART 2019

afd. VTH

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.

Woningvormingsvergunning

Om de zelfstandige woonfuncties in gebruik te kunnen nemen dient er tevens een woningvormingsvergunning te zijn verleend. De aanvraag voor de woningvormingsvergunning is ten tijde van dit besluit nog niet bij ons ingediend.

VOORWAARDEN bij bouwactiviteit: 201874759

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de volgende voorwaarden:

1. Voorwaarden voor start van de bouw:

- De **start van de activiteiten op de bouwplaats** dient tenminste 2 werkdagen voor die tijd te worden gemeld via bouwinspectie@groningen.nl.
- **Einde van de activiteiten op de bouwplaats** dient uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden te worden gemeld via bouwinspectie@groningen.nl.
- Alle hieronder genoemde gegevens dienen minimaal drie weken voor aanvang van de uitvoering van het betreffende onderdeel van de bouw te worden ingediend bij het hieronder vermelde emailadres onder vermelding van het vergunningnummer 201874759:
 - Van een aantal constructieve onderdelen zijn nog geen uitgewerkte tekeningen en/of berekeningen in de vergunning opgenomen. Voorafgaand aan het bouwen van deze **constructieve onderdelen**, dient hiervoor goedkeuring te zijn verkregen van de afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving. Hiertoe dienen nog de benodigde tekeningen en berekeningen te worden ingediend.
12-02-2019 Ondervoorwaarden akkoord. In de berekening wordt gesproken over het controleren en eventueel verzwaren van de bestaande balklagen en gordingen. Dit alsnog in te dienen.
 - Bij de toetsing op de bouwkundige aspecten volgens het bouwbesluit is uitgegaan van een uitvoering van in Nederland gangbare bouwwijzen, materialen en materiaaleigenschappen. Indien in afwijking hiervan wordt gebouwd moeten hiervan de nodige berekeningen en/of tekeningen worden ingediend ter toetsing. Deze kunt u sturen naar bouwinspectie@groningen.nl.
 - Voordat er met activiteiten op de bouwplaats wordt gestart dient er een door de afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving **goedgekeurd bouwveiligheidsplan** aanwezig te zijn. Hiertoe moet bijgaand formulier 'Bouwveiligheidsplan' in worden gevuld en ingediend. Deze kunt u sturen naar bouwinspectie@groningen.nl.

2. Voorwaarden tijdens de uitvoering:

De inspecteur van de afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving dient, ten minste **twee dagen** voor de aanvang, telefonisch via 14 050 of via bouwinspectie@groningen.nl, van de volgende werkzaamheden in kennis te worden gesteld van:

- het wegwerken van (staal) constructieonderdelen en riolering

Nummerbeschikking

Datum 6-3-2019

Registratienr. 30832-2019:266779

Gemeente
Groningen Groningen BAG-beheer

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:

Kometenstraat 46 Groningen (*nad-id: 0014200010792213*)

- tot vaststelling van de nummering:

Kometenstraat 46, 46a t/m 46d Groningen

overeenkomstig de bij dit besluit horende situatietekening.

dat deze nummering in gaat per **6 maart 2019**.

Deze nummering is vastgesteld naar aanleiding van vergunning 201874759

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

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the left.

B. Hoogkamp
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.

De postcodebeschikking* van Postnl is ingeschreven onder documentnummer

Nieuwe situatie - naamgeving ingetrokken				
naam openbare ruimte	huisnummer	huisletter	toevoeging	postcode
Kometenstraat	46			9742 EE

Nieuwe situatie - naamgeving uitgegeven				
naam openbare ruimte	huisnummer	huisletter	toevoeging	postcode
Kometenstraat	46			
Kometenstraat	46	a		
Kometenstraat	46	b		
Kometenstraat	46	c		
Kometenstraat	46	d		

* 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 typefouten. Aan de postcode in deze nummerbeschikking kunnen geen rechten worden ontleend.

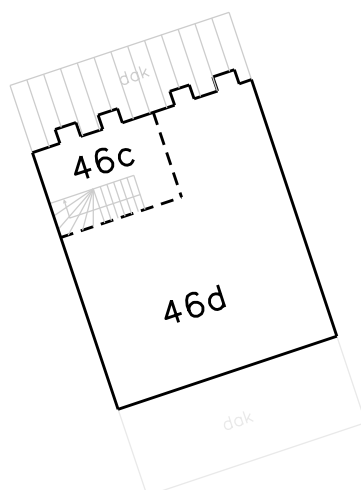
Oude situatie:



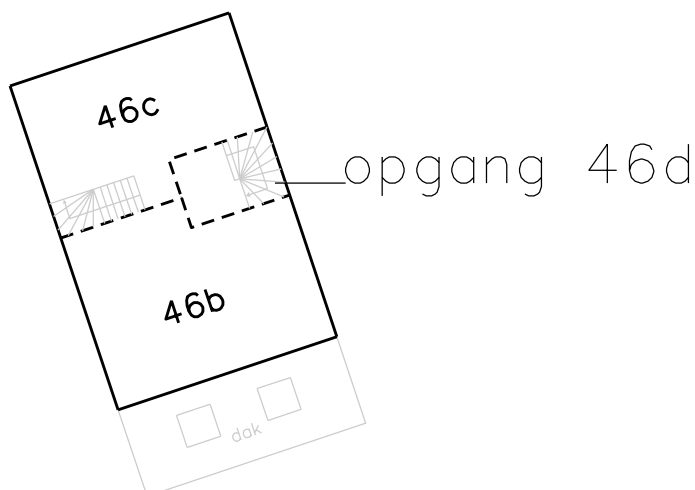
Nieuwe situatie:



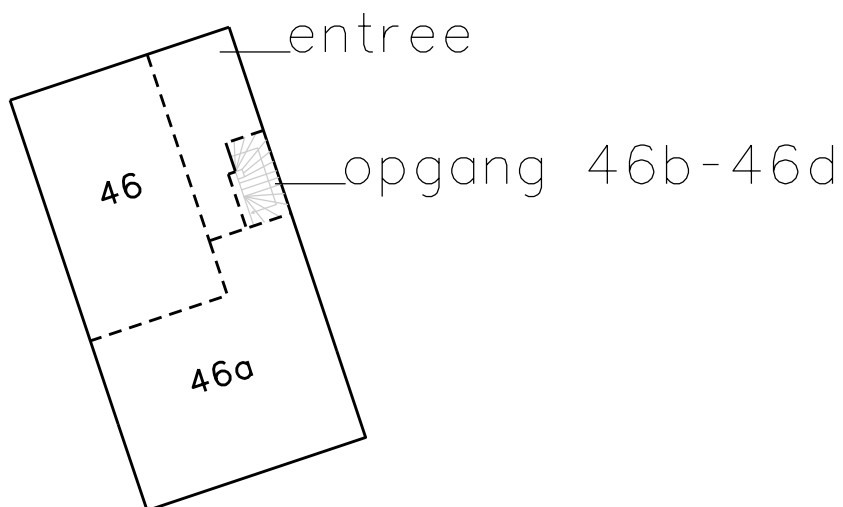
2e verdieping



1e verdieping



begane grond





Rijksoverheid

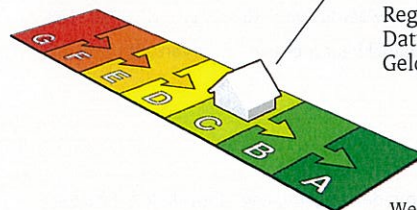
Energie label woning

Kometenstraat 46

9742EE Groningen

BAG-ID: 0014010010989523

Veel besparingsmogelijkheden



Energie label C

Registratienummer 961298455

Datum van registratie 11-09-2017

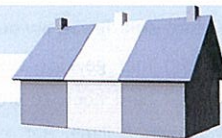
Geldig tot 11-09-2027

Weinig besparingsmogelijkheden

De meeste nieuwbouwwoningen na 2006 hebben een energielabel A. Vijftig procent van de bestaande woningen heeft inmiddels label C of beter.

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Rijwoning niet op een hoek
	Bouwperiode	1965 t/m 1974
	Woonoppervlakte	121 t/m 140 m ²
2.	Glas woonruimte(s)	HR glas
	Glas slaapruijnte(s)	HR glas
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Geen mechanische afzuiging



Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

- (Extra) isolatie van uw begane grondvloer
- Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater
- (Extra) isolatie van uw dak
- (Extra) isolatie van uw buitenmuren
- Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam Erwin den Hartog
Examnummer 302
KvK nummer 54358965

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.zoekuwenergielabel.nl.

Disclaimer

De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energielabel zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. In de bijlage krijgt u een indicatie hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d. is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

Bijlage bij het energielabel

Meer informatie over de geadviseerde maatregelen

De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energielabel zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. Hieronder vindt u meer informatie over de geadviseerde maatregelen.

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer

Huizen met vloerisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Zorg voor een goede isolatiewaarde van de vloerconstructie na isolatie (zogenoeten Rc-waarde). Aanbeveling voor een bestaande woning is een isolatiewaarde van $R_c \geq 2,5 \text{ m}^2\text{K/W}$. Het rendement van vloerisolatie is vergelijkbaar met een rente van acht procent op een spaarrekening. [Meer Info](#)

(Extra) isolatie van uw dak

Huizen met dakisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Aanbeveling voor de bestaande bouw is een isolatiewaarde van $R_c \geq 2,5 \text{ m}^2\text{K/W}$. Het rendement van dakisolatie is vergelijkbaar met een rente van 9 procent op een spaarrekening. [Meer Info](#)

(Extra) isolatie van uw buitenmuren

Huizen met gevelisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Spouwmuurisolatie is de meest voordelige vorm van isolatie. Het rendement van spouwmuurisolatie is vergelijkbaar met een rente van 12 procent op een spaarrekening. Je bespaart nog meer als je spouwmuurisolatie combineert met isolatie aan de buitenzijde of de binnenzijde van de gevel (voorzetwand). Aanbeveling voor de bestaande bouw is een isolatiewaarde van $R_c \geq 2,5 \text{ m}^2\text{K/W}$. [Meer Info](#)

HR++ glas in de woonruimte(s) en in de slaapruimte(s)

Huizen met isolerend glas verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Aanbeveling is glas met een isolatiewaarde van $U \leq 1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$, dit komt overeen met HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruimte(s). Het rendement van HR++ isolatieglas is vergelijkbaar met een rente van 7 procent op een spaarrekening. [Meer Info](#)

Een HR107-ketel voor de verwarming van uw woning (en warm tapwater)

Met een zuinige combiketel voor cv en warm tapwater, zoals een HR-107 combiketel, kan het gasverbruik flink dalen. Heb je nog een oudere combiketel of conventioneel rendement (CR-ketel)? Dan bespaar je op jaarbasis ruim 500 euro (aan energiekosten en onderhoud) als je een HR-107 combiketel aanschaft. Daar staat tegenover dat je eenmalig zo'n 2.100 euro moet uitgeven (zie de tabel). [Meer Info](#)

Een warmtepomp voor de verwarming van uw woning

Warmtepompen halen met een warmtewisselaar warmte uit de onuitputtelijke bronnen lucht, bodem of grondwater en ze hebben een zeer hoog rendement. Het netto rendement van huidige elektrische warmtepompen ligt op 160 tot 200 procent voor verwarming, en 80 tot 140 procent voor warm water. Dat is hoger dan het rendement van een gasgestookte HR-107 ketel. Hierbij is het elektriciteitsgebruik voor de warmtepomp meegewogen. [Meer Info](#)

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

Een zonneboiler bespaart ongeveer 50 procent op de kosten voor warm water. Een huishouden van vier personen met een zonneboiler en hr-combiketel (als naverwarmer) bespaart daarmee zo'n 210 m³ gas, ofwel 140 euro per jaar aan gaskosten (prijsspeil 2014/2015). Daarvan blijft 110 euro over als de elektriciteitskosten voor de pomp (zo'n 25 euro voor circa 100 kWh verbruik) en onderhoudskosten (10 euro per jaar) betaald zijn. Heeft het huishouden nu een elektrische boiler, dan is de besparing hoger: gemiddeld 370 euro per jaar minder elektriciteitskosten (zo'n 1.600 kWh). Het is namelijk duurder om water te verwarmen met stroom dan met gas. Een zonneboilercombi bespaart in beide gevallen nog zo'n 75 m³ gas (ruim 50 euro) per jaar extra, omdat die ook energie bespaart op verwarming. [Meer Info](#)

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

De prijzen van zonnepanelen dalen gestaag, door technische ontwikkelingen en schaalvergroting. Een zonnepanelensysteem van 6 panelen kost inclusief omvormer en installatie ongeveer 3.000 euro (prijsspeil oktober 2014). Het rendement van een investering in zonnepanelen is vergelijkbaar met een rente van 6 procent op een spaarrekening. [Meer Info](#)

Eisen bij een grootschalige renovatie

Voor een aanbouw of grootschalige renovatie zijn er nog aanvullende eisen voor de isolatiewaarden. Een ingrijpende renovatie houdt in dat meer dan 25 procent van de oppervlakte van de gebouwschil vernieuwd, veranderd of vergroot wordt. De eisen aan isolatiewaarden zijn:

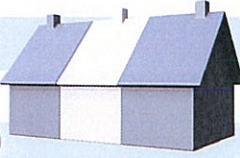
- Vloerisolatie moet een waarde hebben van $R_c \geq 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$.
- Dakisolatie moet een waarde hebben van $R_c \geq 6,0 \text{ m}^2\text{K/W}$.
- Gevelisolatie moet een waarde hebben van $R_c \geq 4,5 \text{ m}^2\text{K/W}$.
- HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruimte(s) moet een isolatiewaarde hebben van $U \leq 1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$, dit komt overeen met HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruimte(s).

Door toepassing van een HR-107 ketel, een HR combi-ketel of een warmtepomp wordt voldaan aan de installatie-eisen van een grootschalige renovatie.

NB: de opgegeven rendementen zijn door Milieu Centraal berekend met de Standaard Rekenmethode Rendementen. De uitkomst van de Standaard Rekenmethode Rendementen is direct te vergelijken met de rente op een spaarrekening. [Meer Info](#)

Hieronder ziet u in één handig overzicht voor uw woningtype, de eenmalige kosten, de jaarlijkse besparingen en terugverdientijd van de energiebesparende maatregelen.

De getallen die genoemd worden zijn actueel op het moment van de registratiedatum van het energielabel. Voor meerinformatie over actuele gegevens ga naar www.milieucentraal.nl.

	Energiebesparende maatregel	Jaarlijkse besparing	Eenmalige kosten	Terugverdientijd	Rendement
	Isoleren schuin dak, verwarmde zolder	€500	€3300	7 jaar	9%
	Zonneboiler	€80	€3000	38 jaar	0
	Zonnepanelen (1440 Wattpiek, 9 m²)	€300	€2900	10 jaar	8%
	Vervanging VR-combiketel door HR-combiketel	€170	€2100	Afhankelijk van vervangmoment	Afhankelijk van vervangmoment
	Isoleren spouwmuur	€210	€750	4 jaar	12%
	Vervanging enkel glas door HR++ glas	€250	€3100	12 jaar	7%
	Isoleren begane grond vloer	€160	€1500	9 jaar	8%

De besparingen van isolatiemaatregelen en zonneboiler/panelen zijn berekend voor een driepersoons huishouden in een rijwoning van gemiddelde afmeting in Nederland met een HR-combiketel en waarin genoemde maatregelen nog niet toegepast zijn. Uw stookgedrag is van invloed op de werkelijke besparing die u realiseert na het nemen van de maatregelen. Als u nu al weinig verwarmt is de besparing lager dan aangegeven (en andersom). U kunt de verschillende besparingen bij elkaar optellen, behalve de besparing van de HR-ketel. Het genoemde rendement is vergelijkbaar met de rente op een spaarrekening. (Bron: www.milieucentraal.nl)

