

Besluit van college B&W van Huizen

Zaaknummer / Documentnummer	Z.401319 / D.1864848
Datum document	1 april 2025
Onderwerp	Vergunning onttrekken woonruimte Meentweg 10 en J.L. van Osstraat 1
Opsteller	Vries, Robert de
Afdeling	team Vergunningen, toezicht en handhaving
Portefeuillehouder	R. Boom
Vergadering van	-Niet van toepassing
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Geheimhouding	Nee
Embargo t/m	
Besluit	Akkoord (Ongewijzigd besloten)
Datum besluit	10 april 2025

Toelichting besluit

- | | |
|---------------|--|
| Advies | <ol style="list-style-type: none"> 1. In te stemmen met bijgevoegde concept-brief waarin de heer C. en mevrouw A. Steenman wordt bericht dat in principe de bereidheid is om een onttrekkingsvergunning te verlenen zodra er een omgevingsvergunning wordt verstrekt voor het samenvoegen van de woningen Meentweg 10 en J.L. van Osstraat 1. 2. Het compensatiebedrag dat voor het samenvoegen van bovengenoemde woningen in rekening wordt gebracht, is van toepassing op de woning die aan de woningvoorraad wordt onttrokken. Het gevolg hiervan is dat het adres komt te vervallen. |
|---------------|--|

Gewijzigd besloten

Aanleiding	Per mail van 16 februari 2025 hebben de heer C. en mevrouw A. Steenman aangegeven voornemens te zijn om de woningen Meentweg 10 en J.L van Osstraat 1 te Huizen te kopen en deze vervolgens samen te voegen. Dit houdt dat er een onttrekkingsvergunning moet worden aangevraagd. Dan zal de compensatieregeling van toepassing zijn voor het onttrekken van woonruimte aan de woonbestemming. Het verzoek van aanvragers is om de kleinste woning (J.L. van Osstraat 1) aan de woningvoorraad te onttrekken. Zij vragen vervolgens om het adres J.L. van Osstraat 1 te behouden (voor deur woning) en het adres Meentweg 10 (achter deur en tuin) te laten vervallen. Gelet op de situering van deze woningen ligt dit voorstel volgens de aanvragers het meest voor de hand (zie bijgevoegde overzichtsfoto, bijlage 4). De vraag is of het compensatiebedrag kan worden berekend over de WOZ-waarde van de woning J.L. van Osstraat 1 (kleinste woning).
Kaders	- Artikel 6.2 van de Huisvestingsverordening Gooi en Vechtstreek 2024; - Richtlijnen ten behoeve van de afhandeling van aanvragen tot het onttrekken van woonruimte.
Doel/beoogd effect	N.v.t.
Argumenten	1. <i>Zodra er een omgevingsvergunning wordt verleend, kan ook worden overgegaan tot het verstrekken van een onttrekkingsvergunning.</i> De heer en mevrouw Steenman zullen naast een omgevingsvergunning ook een onttrekkingsvergunning volgens artikel 6.2 van de Huisvestingsverordening moeten aanvragen. Een van de voorwaarden van de onttrekkingsvergunning is dat de aanvrager naar keuze zorg dient te dragen voor het creëren van gelijkwaardige andere woonruimte, die aan de bestaande woningvoorraad wordt toegevoegd (onderdeel 1), danwel een financiële compensatie dient te bieden (onderdeel 2). Wij gaan er van uit dat de heer en mevrouw Steenman voor onderdeel 2 kiezen. Het project (samenvoegen van de woningen Meentweg 10 en J.L van Osstraat 1) is inmiddels door het team vergunningen beoordeeld (zie bijlage 3). Aangegeven is dat medewerking kan worden verleend aan het project. Dit project is echter (nog) niet getoetst aan de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving. Deze beoordelingen worden pas gedaan nadat een omgevingsvergunning is aangevraagd.

2. Voor de kleinste woning (J.L. van Osstraat 1) wordt het compensatiebedrag berekend.

De financiële compensatie bestaat uit 12% van de waarde van de woning die aan de woningvoorraad wordt onttrokken. In deze situatie wordt de woning J.L van Osstraat 1 samengevoegd omdat deze woning verreweg de kleinste woning is (J.L van Osstraat 1: gebruiksoppervlakte 25 m², Meentweg 10: gebruiksoppervlakte 135 m²). De woning J.L van Osstraat 1 heeft een WOZ-waarde van € 107.000 en de woning Meentweg 10 een WOZ-waarde van € 271.000. Deze waarden zijn gebaseerd op de meest recente beschikking ingevolge de Wet Waardering Onroerende Zaken die voor de betreffende panden van toepassing zijn (peildatum 1 januari 2024).

Bovenstaande situatie heeft tot gevolg dat het adres J.L. van Osstraat 1 wordt ingetrokken. Er wordt dus niet ingestemd met het verzoek van de heer en mevrouw Steenman om het adres J.L. van Osstraat 1 in te trekken en het adres Meentweg 10 te handhaven, zodra zij een officieel verzoek tot samenvoeging van de woningen bij ons indienen. Als zij bij hun standpunt blijven om het adres Meentweg 10 te laten vervallen, zal over dat adres het compensatiebedrag worden berekend.

Kanttelingen

N.v.t.

Alternatieven

Gekozen kan worden om wel te voldoen aan het verzoek van de heer en mevrouw Steenman. Dit wordt niet voorgesteld vanwege de eerder genoemde argumenten.

Financiën

Zodra het adres J.L. van Osstraat 1 komt te vervallen, zal een compensatiebedrag van € 12.840,- (12% van € 107.000) bij de aanvragers in rekening worden gebracht

Zodra het adres Meentweg 10 komt te vervallen, zal een compensatiebedrag van € 32.520,- (12% van € 271.000) bij de aanvragers in rekening worden gebracht.

Indien tot vergunningverlening wordt overgaan, zal een van deze bedragen worden toegevoegd aan de reserve stedelijke vernieuwing, conform de nota van uitgangspunten.

Participatie

N.v.t.

Communicatie

N.v.t.

Uitvoering en evaluatie	De heer C. en mevrouw A. Steenman worden over uw besluit geïnformeerd via bijgevoegde concept-brief.
Geheimhouding	
Mede geadviseerd door	K. Heeringa van financiën
Bijlagen	1. Concept-brief die gericht is aan de heer C. en mevrouw A. Steenman 2. Richtlijnen voor de afhandeling van aanvragen tot het onttrekken van woonruimte. 3. Beantwoording vooroverleg 6 januari 2025 4. Overzichtsfoto Meentweg 10 en J.L van Osstraat 1 5. Kadastrale kaart Meentweg 10 en J.L. van Osstraat 1 6. Verzoek van de heer C. en A. Steenman om de woningen Meentweg 10 en J.L van Osstraat 1 te mogen samenvoegen.