



Jillis Baggerman
makelaardij



Commandeursweg 2
Postbus 40
6720 AA Bennekom
tel. 0318 415484
info@jillisbaggerman.nl
www.jillisbaggerman.nl
IBAN NL17RABO 0309 391725
KvK 09147883



vastgoedcert
gecertificeerd



WEST BREUKELDERWEG 50 BENNEKOM

In een landelijke omgeving, maar toch dicht bij alle voorzieningen gelegen **VRIJSTAAND WOONHUIS** met **GARAGE**, carport en grote tuin. Indeling: hal, toilet met fonteintje, slaapkamer met toegang tot badkamer met douche, toilet en wastafel, woonkeuken met koel-/vriescombinatie, afwasmachine, oven, gaskookplaat en afzuigkap, bijkeuken met wastafel en aansluiting wasmachine, woonkamer met veel lichtinval. 1^e verdieping: overloop, 2 grote slaapkamers met bergruimte, nieuwe badkamer (2023) met douche, toilet en wastafelmeubel. Via vlizotrap naar de bergzolder. Verwarming en warm water d.m.v. een HR combiketel (2007). Deze mooi gelegen, goed onderhouden woning is voorzien van dak-, muur- en vloerisolatie en dubbel glas. Bouwjaar 2008. Inhoud ca. 558 m³. Woonopp. ca. 145 m². Grondopp. ca. 900 m². Energielabel A.

Huurprijs € 2.250,-- per maand

Verhuurcondities en specificaties / Rental conditions and specifications

* Aanvaarding per direct mogelijk;

Acceptance possible immediately;

* Huurovereenkomst voor onbepaalde tijd (ROZ model) met een minimum van 12 maanden;

Rental agreement for an indefinite period (ROZ model) with a minimum of 12 months;

* Algemene bepalingen woonruimte (ROZ) 2017 zijn van toepassing;

General provisions for housing (ROZ) 2017 apply;

* Huursom is exclusief gas/water/elektra/tv/internet en gemeentelijke belastingen;

Rent is exclusive of gas/water/electricity/TV/internet and local taxes;

* Een financiële toetsing is onderdeel binnen het selectieproces;

A financial assessment is part of the selection process;

* Studentenhuisvesting/kamerverhuur is niet toegestaan;

Student housing/ room rental is not allowed;

* Roken is niet toegestaan;

Smoking is not allowed;

* Gunning door verhuurder;

Award by owner;

* De borg bedraagt 1 maand huur welke eenmalig in rekening wordt gebracht bij aanvang van de huurperiode. Aan het einde van de huurperiode gevolgd door een correcte oplevering wordt de borg geretourneerd.

The deposit is 1 month rent which will be charged once at the start of the rental period. The deposit will be returned at the end of the rental period, followed by correct delivery.

* Huurder dient een minimaal maandinkomen (bruto) van minimaal 3 maal de maandhuur te hebben.

The minimum monthly income (gross) of the tenant must be at least 3 times the monthly rent.

OM IN AANMERKING TE KOMEN VOOR EEN BEZICHTIGING VAN DEZE WONING DIENEN DE VOLGENDE GEGEVENS AANGELEVERD TE WORDEN VAN DE AANVRAGER EN EVENTUELE PARTNER:

TO BE ELIGIBLE FOR A VIEWING OF THIS PROPERTY, THE FOLLOWING DETAILS MUST BE SUPPLIED FROM THE APPLICANT AND ANY PARTNER:

* Kopie legitimatiebewijs;

Copy of identification;

* Kopie arbeidsovereenkomst (eventueel aangevuld met werkgeversverklaring);

Copy of employment contract (possibly supplemented with employer statement);

* Kopie loonstrook (laatste 2 maanden);

Copy of pay slip (last 2 months);

* Kopie bankafschrift waar loon op gestort wordt (laatste 2 maanden).

Copy of bank statement on which wages are paid (last 2 months).



West Breukelderweg 50 Bennekom



West Breukelderweg 50 Bennekom



West Breukelderweg 50 Bennekom



West Breukelderweg 50 Bennekom



West Breukelderweg 50 Bennekom



West Breukelderweg 50 Bennekom



West Breukelderweg 50 Bennekom



West Breukelderweg 50 Bennekom



West Breukelderweg 50 Bennekom



West Breukelderweg 50 Bennekom



West Breukelderweg 50 Bennekom



West Breukelderweg 50 Bennekom



West Breukelderweg 50 Bennekom



West Breukelderweg 50 Bennekom



West Breukelderweg 50 Bennekom



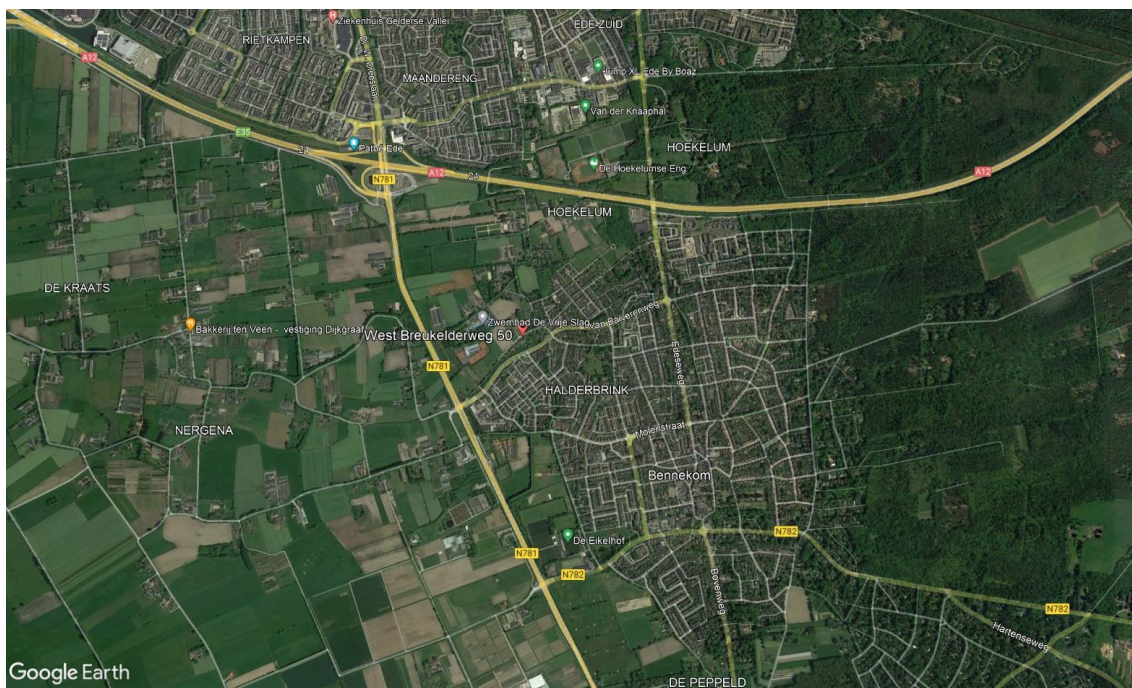
West Breukelderweg 50 Bennekom



West Breukelderweg 50 Bennekom



West Breukelderweg 50 Bennekom



West Breukelderweg 50 Bennekom



Begane Grond

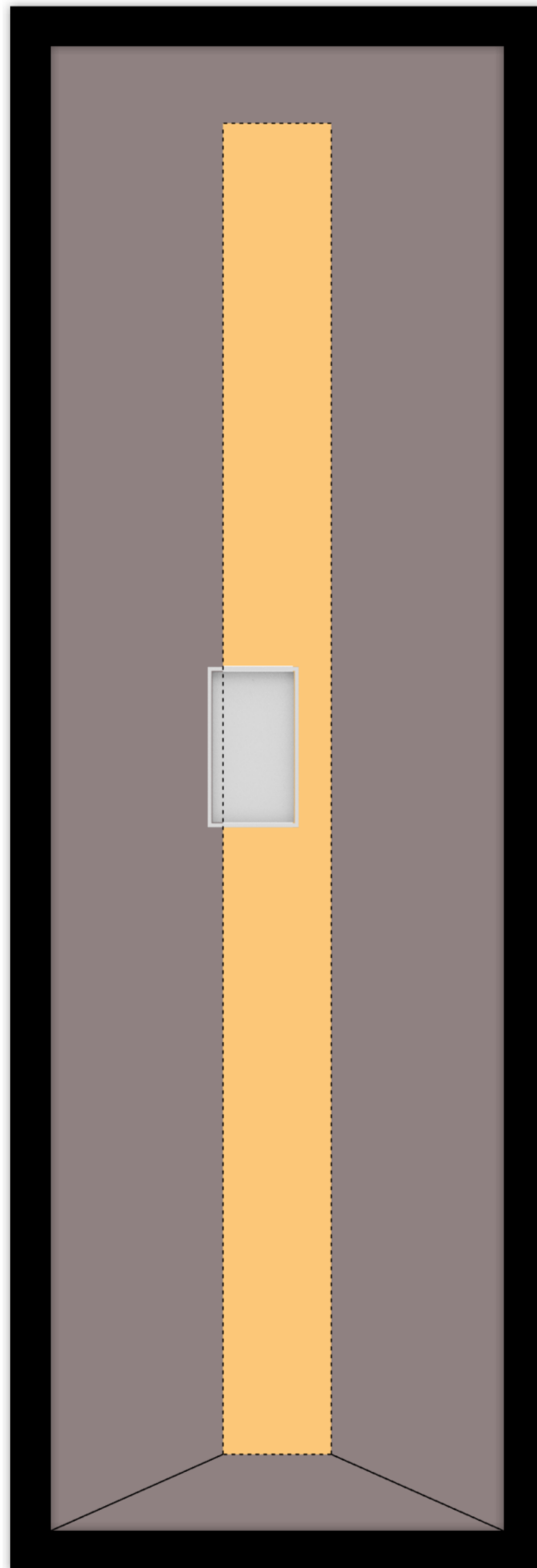
Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, conform NEN2580 gemeten en dienen ter indicatie. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Fotix



1e Verdieping

Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, conform NEN2580 gemeten en dienen ter indicatie.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Fotix

◀ 0.81 m ▶



10.00 m

2e Verdieping

Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, conform NEN2580 gemeten en dienen ter indicatie.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Fotix

Datum meetopname	21 november 2022	Postcode / plaats	6721 MR/Bennekom
Datum meetrapport	25 november 2022	Soort woning	Vrijstaande woning
Adres	West Breukelderweg 50	Soort meting	Meting op locatie
Opdrachtgever	Jillis Baggerman Makelaardij	Status	Definitief

Totaal woning	Totaal Gebruiksoppervlak wonen	145,30 m²
	Totaal Overige inpandige ruimte	8,10 m²
	Totaal Gebouwgebonden buitenruimte	17,58 m²
	Totaal Externe bergruimte	17,49 m²
	Totaal Bruto inhoud woning	558,06 m³
1 ^e woonlaag	Totaal oppervlakte bouwlaag	83,10 m ²
	Correctie nissen, trapgaten, vides, etc.	0,00 m ²
	Overige inpandige ruimte	0,00 m ²
	Gebruiksoppervlakte wonen	83,10 m ²
	Gebouwgebonden buitenruimte	17,58 m ³
	Externe bergruimte	17,49 m ²
2 ^e woonlaag	Totaal oppervlakte bouwlaag	62,20 m ²
	Correctie nissen, trapgaten, vides, etc.	0,00 m ²
	Overige inpandige ruimte	0,00 m ²
	Gebruiksoppervlakte wonen	62,20 m ²
	Gebouwgebonden buitenruimte	0,00 m ³
	Externe bergruimte	0,00 m ²
3 ^e woonlaag	Totaal oppervlakte bouwlaag	8,10 m ²
	Correctie nissen, trapgaten, vides, etc.	0,00 m ²
	Overige inpandige ruimte	8,10 m ²
	Gebruiksoppervlakte wonen	0,00 m ²
	Gebouwgebonden buitenruimte	0,00 m ³
	Externe bergruimte	0,00 m ²
Opmerkingen		

Disclaimer

Deze meting en berekeningen zijn conform de 'Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen' en 'Meetinstructie Bruto inhoud woningen'. Deze zijn gebaseerd op NEN 2580: 2007/C1:2008.



BAG BAO
Bronhouders Afnemers Overleg



Nederlands Register
Vastgoed Taxateurs

vastgoedpro



VBO
Vereniging van
makelaars en taxateurs

WAARDERINGSKAMER

Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen

Versiedatum: **juli 2019**

Inleiding

Deze meetinstructie geeft een praktische handleiding voor het meten van de gebruiksoppervlakte van woningen. Met deze meetinstructie kan de gebruiksoppervlakte van individuele woningen (de oppervlakte "achter de voordeur") en de bij de woning behorende externe bergruimte en gebouwgebonden buitenruimte worden gemeten. Deze meetinstructie is niet geschikt voor het meten van de gebruiksoppervlakte van een complex met meerdere woningen, noch voor het meten van de gebruiksoppervlakte van niet-woningen.

Relatie met de NEN 2580

Als uitgangspunt voor deze meetinstructie is de gebruiksoppervlakte, ontleend aan artikel 1 van het Bouwbesluit, genomen. Voor de definitie van de gebruiksoppervlakte verwijst het Bouwbesluit naar NEN 2580. NEN 2580 vormt daarmee ook de basis voor deze meetinstructie. Deze meetinstructie wijkt op twee aspecten af van NEN 2580:

1. De meetinstructie verdeelt de inpandige gebruiksoppervlakte onder in *gebruiksoppervlakte wonen* en *gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte*. NEN 2580 kent deze onderverdeling niet.
2. Omdat het vaak lastig te bepalen is of een wand of muur al dan niet dragend is, gaat de meetinstructie uit van de oppervlakte inclusief dragende binnenwanden. NEN 2580 gaat uit van de oppervlakte exclusief dragende wanden.

Gebruiksoppervlakte in de BAG en de WOZ

In de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) is van iedere woning (verblijfsobject) de totale inpandige gebruiksoppervlakte vastgelegd. Deze oppervlakte komt overeen met de gebruiksoppervlakte volgens de NEN 2580. De BAG-oppervlakte bestaat dus uit de som van de *gebruiksoppervlakte wonen* en de *gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte*. Voor toepassing in het kader van de Wet WOZ wordt de oppervlakte van woningen, indien van toepassing, gesplitst in WOZ-deelobjecten. Het onderscheid in *gebruiksoppervlakte wonen* en de *gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte* is daarom ook voor de WOZ niet aan de orde.

Gebruiksoppervlakte bij het bepalen van de Energie Prestatie Coëfficiënt en de Energie-Index en (vanaf 1-1-2020) de Energieprestatie op basis van de NTA 8800

Bij het bepalen van de energieprestatie van woningen moet de gebruiksoppervlakte van de thermische zone worden bepaald. Het meten van de gebruiksoppervlakte voor de energieprestatie gebeurt overeenkomstig deze meetinstructie. Deze meetinstructie gaat echter niet in op de afbakening van de thermische zone, omdat deze afbakening moet voldoen aan de strikte eisen van NTA 8800.

Toepassing en verantwoordelijkheid

Het doel van deze meetinstructie is het vereenvoudigen en uniformeren van het meten van woningen. De meetinstructie is zowel geschikt voor makelaars en taxateurs die woningen voor de verkoop, verhuur of voor een taxatie inmeten als voor gemeenten die de woning voor de BAG of in het kader van de Wet WOZ inmeten. Bij aanbieding op de markt wordt de gebruiksoppervlakte zoveel mogelijk gesplitst in de onderdelen *gebruiksoppervlakte wonen*, *overige inpandige ruimte*, *externe bergruimte* en *gebouwgebonden buitenruimte*. Bij het vergelijken met de gebruiksoppervlakte in de BAG dient hier dus rekening mee te worden gehouden.

Voor bijzondere situaties wordt verwezen naar de "**lijst met veel gestelde vragen**". Voor de gevallen waarin deze meetinstructie en de lijst met veel gestelde vragen geen uitsluitel geven over het bepalen van de gebruiksoppervlakte, moet de NEN 2580 worden gebruikt.

1. Meting van de gebruiksoppervlakte van een woning

De stappen in deze meetinstructie gaan er vanuit dat de oppervlakte “met de hand” per bouwlaag gemeten worden. Het meten van de gebruiksoppervlakte van een woning kan ook gebeuren met daarvoor geschikte software.

Stap 1. Meet de totale inpanidige gebruiksoppervlakte van de woning per bouwlaag

Voor het meten van de gebruiksoppervlakte gelden de volgende principes:

- a. Meet voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte altijd binnen de buitenste- of woningscheidende wanden (muren), inclusief dragende en niet-dragende binnenwanden. Met buitenste/scheidende wanden (muren) worden bedoeld de wanden/muren die de ene woning van de andere woning scheiden en de muren die de woning van de buitenwereld afscheiden.
- b. Meet altijd per verdieping op vloerniveau tussen de opgaande scheidingsconstructies (muren). Incidentele inspringende gebouwdelen (met een oppervlakte kleiner dan 0,5 m²), zoals bijvoorbeeld een kolom, worden tot de gebruiksoppervlakte gerekend. Er dient gemeten te worden langs de muur. Radiatoren, leidingen, kabelgoten, wandgoten, kozijnen, vensterbanken etc. kunnen bij de meting worden genegeerd.

Niet tot de gebruiksoppervlakte wordt gerekend:

- De oppervlakte met een netto hoogte die lager is dan 1,5 m, met uitzondering van de oppervlakte onder een trap;
- De oppervlakte van ruimten die niet voor mensen toegankelijk zijn;
- De oppervlakte van een trapgat, een vide of een combinatie van beiden, indien deze 4,0 m² of groter is;
- De oppervlakte van een leidingschacht, inspringend bouwdeel of van een vrijstaande bouwconstructie, indien deze 0,5 m² of groter is;
- De oppervlakte van een liftschacht;
- De oppervlakte van een nis die kleiner is dan 0,5 m²
- Inspringende gebouwdelen met een oppervlakte groter van 0,5m².

De nu bepaalde oppervlakte is de totale gebruiksoppervlakte van deze bouwlaag van de woning. Deze oppervlakte bestaat uit *gebruiksoppervlakte wonen* en *gebruiksoppervlakte overige inpanidige ruimte*. In stap 2 wordt het onderscheid tussen deze twee gemaakt.

Stap 2. Verdeel de totale inpanidige gebruiksoppervlakte in gebruiksoppervlakte wonen en gebruiksoppervlakte overige inpanidige ruimte.

De inpanidige gebruiksoppervlakte van de bouwlaag moet nu worden verdeeld in:

- gebruiksoppervlakte wonen en
- gebruiksoppervlakte overige inpanidige ruimte.

Een oppervlakte wordt tot de overige inpanidige ruimte gerekend als één van de voorwaarden geldt:

- het hoogste punt van de ruimte is tussen 1,5 meter en 2,0 meter hoog;
- het hoogste punt van de ruimte is boven de 2,0 meter, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2,0 m is kleiner dan 4,0 m² (alleen van toepassing voor gedeelten die als woonruimte dienen en alleen wanneer er ook sprake is van een gedeelte van de ruimte met een hoogte van minder dan 2,0 m);
- de ruimte is bouwkundig slechts geschikt als bergruimte. Voorbeelden hiervan zijn een kelder, fietsenstalling of een garage;
- er is sprake van een *bergzolder*, dat wil zeggen een voor mensen toegankelijke zolder die alleen geschikt is voor incidenteel gebruik. Dit is bijvoorbeeld het geval als de zolder niet met een vaste trap bereikbaar is en/of sprake is van een zolder met onvoldoende daglichttoetreding (raamoppervlakte kleiner dan 0,5 m²).

Wanneer niet aan de bovenstaande criteria is voldaan, is sprake van gebruiksoppervlakte wonen. In twijfelgevallen worden ruimten gerekend als gebruiksoppervlakte wonen. Een keuken, vaste kast, meterkast, gang, trapkast, badkamer en toilet binnen de woning worden tot de gebruiksoppervlakte wonen gerekend. Een bijkeuken, pantry, wasmachine- of cv-ruimte, of overige ruimte binnen de woning, worden gerekend tot de gebruiksoppervlakte wonen, mits deze ruimten zich binnen de woning bevinden en deze ruimten verwarmd/geïsoleerd zijn.

De oppervlakte “onder de wand” die de tussen een gebruiksoppervlakte wonen en een gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte staat, wordt gerekend tot de gebruiksoppervlakte wonen.

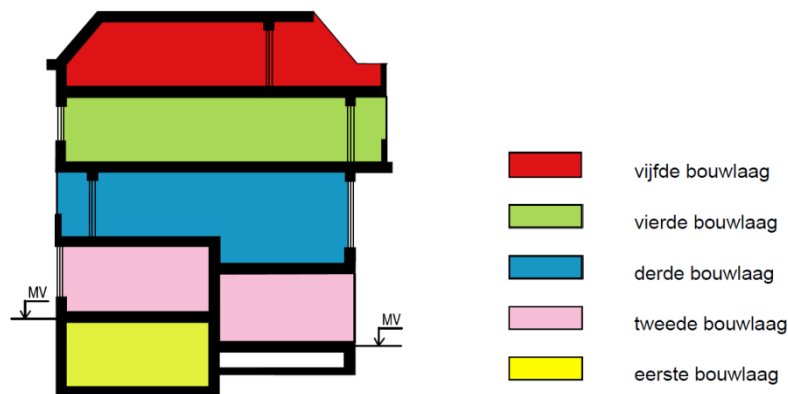
Let op! Er kan alleen sprake zijn van gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte als de oppervlakte volgens de criteria onder stap 1 wordt gerekend tot de gebruiksoppervlakte.

Stap 3. Ga naar de volgende bouwlaag (indien aanwezig)

Herhaal stap 1 en 2 voor iedere bouwlaag.

Stap 4. Bepaal de totale gebruiksoppervlakte van de woning onderscheiden naar de verschillende gebruiksoppervlakten

Totaliseer de gevonden gebruiksoppervlakten wonen per bouwlaag tot één gebruiksoppervlakte wonen voor de woning. Doe dit ook voor de gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte. De onderstaande figuur illustreert hoe de bouwlagen genummerd worden.



Figuur 1: Bouwlagen (Bron: NEN 2580)

2. Meting van de oppervlakte van de gebouwgebonden buitenruimte(n) (indien aanwezig)

Een ruimte is gebouwgebonden buitenruimte indien deze ruimte **niet of slechts gedeeltelijk is omsloten** door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Er is alleen sprake van gebouwgebonden buitenruimte voor zover het gedeelte direct naast, op, tegen of aan het hoofdgebouw (de woning) is gelegen. Denk hierbij aan een balkon, carport, veranda of dakterras. Bij een appartement gelegen op de begane grond dient een terras, wanneer en voor zover dit terras rust op een drager die geïntegreerd is in de bouwconstructie van de woning, ook als gebouwgebonden buitenruimte te worden beschouwd. Dit is een uitzondering op de algemene regel en NEN 2580.

Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebouwgebonden buitenruimte wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte ruimte en niet overdekte ruimte:

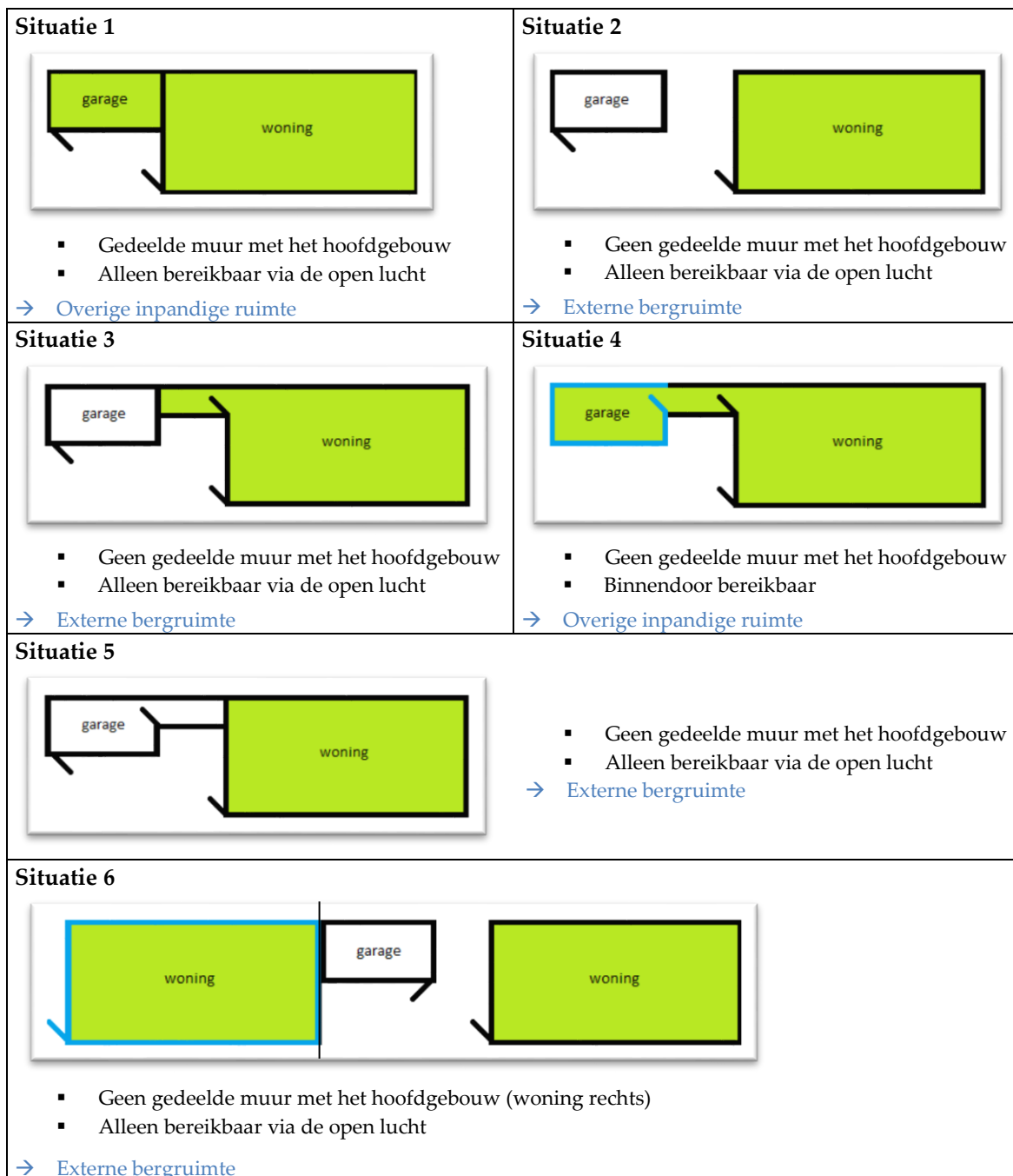
- bij overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de verticale projectie van de overkapping;
- bij niet overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek, dakopstand of rand van de vloerconstructie.

3. Meting van de oppervlak van de externe bergruimte(n)

Een ruimte wordt als externe bergruimte gezien, wanneer voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- De ruimte heeft geen woonfunctie;
- De ruimte is gelegen buiten de woning (de ruimte is alleen bereikbaar door de woning te verlaten) én de ruimte is bij de bouw niet als exclusief ondersteunend aan de woning gebouwd (er is geen gedeelde muur met de woning);
- De ruimte is afsluitbaar;
- De ruimte wordt volgens de afbakeningsregels uit de BAG als afzonderlijke pand gezien.

Onderstaande figuur geeft enkele voorbeelden. Als sprake is van meerdere externe bergruimten, dan wordt de oppervlakte van deze bergruimten opgeteld tot de totale gebruiksoppervlakte externe bergruimte. Voor het inmeten van de externe bergruimte gelden de principes van stap 1.



Figuur 2: Overige inpandige ruimte versus externe bergruimte¹

¹ Deze figuur is gedeeltelijk afkomstig uit de Praktijkhandleiding BAG.

Versiedatum: **juli 2020**

Lijst met veel gestelde vragen over:

Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN 2580

Meetinstructie bruto inhoud woningen volgens NEN 2580

nr.	vraag	antwoord	status	opmerkingen
Vragen over Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen				
<i>Vragen over het meten van de gebruiksoppervlakte van woningen</i>				
1.	Wordt de oppervlakte van een niet-toegankelijk gedeelte van de woning opgemeten?	<i>Nee. Conform de NEN 2580 worden alleen ruimten gemeten die voor mensen toegankelijk zijn.</i>		
2.	Hoe moet je omgaan met open haarden (oppervlak > 0,5 m ²)? Weliswaar is de haard 'toegankelijk', maar als woonoppervlak niet echt nuttig. Verwijderen kan, maar is bouwkundig een forse ingreep. En in het verlengde hiervan: vaak zie je aan weerszijden van de open haard een soort 'bankje', bijvoorbeeld gemetseld of in natuursteen. Hoe hiermee om te gaan?	<i>De gebruiksoppervlakte wordt gemeten binnen de buitenste/ scheidende muren. Inclusief dragende en niet dragende binnenmuren, kolommen en dergelijke. De open haard valt binnen de buitenste muren en de oppervlakte die de haard in beslag neemt telt daardoor mee als gebruiksoppervlakte. Het maakt daarbij niet uit of deze nu onderdeel uitmaakt van de constructie of geheel vrijstaand/hangend in de ruimte aanwezig is. Hetzelfde geldt voor het 'bankje' maar ook voor keukenkastjes, aanrechtblokken en dergelijke.</i>	Vastgesteld 29-06-2010	
3.	Hoe bepaal ik de oppervlakte van een trapgat (of schalmgat)?	<i>Wanneer de totale verdiepingsoppervlakte inclusief de oppervlakte van het trapgat bekend is, moet om de gebruiksoppervlakte te berekenen, de oppervlakte van een trapgat dat groter is dan 4,0 m², worden gemeten. Deze oppervlakte maakt immers geen deel uit van de gebruiksoppervlakte van de woning. De oppervlakte wordt berekend langs binnenzijde van het trapgat/schalmgat (of vide) dus langs de buitenste vloeropening.</i>	Vastgesteld 14-09-2017	
4.	Hoe moet worden omgegaan met combinaties van trapgaten en vides?	<i>Bij combinaties van trapgaten en vides wordt gekeken naar het totale "gat in de vloer". Wanneer dit kleiner is dan 4,0 m², wordt het tot de gebruiksoppervlakte gerekend.</i>	Vastgesteld 21-09-2010	

nr.	vraag	antwoord	status	opmerkingen
5.	Wordt een (buiten)koekebak (als uitgebouwde bak aan de buitenkant van de kelder muur) bij de bepaling van de gebruiksoppervlakte van de woning meegerekend?	<i>Nee.</i>	Vastgesteld 16-12-2013	
6.	Bij een kelder of souterrain is sprake van een (zeer) grote uitgebouwde bak aan de buitenkant van de kelder muur (koekebak). Kan sprake zijn van gebruiksoppervlakte wonen?	<i>In beginsel wordt de kelder op vloerniveau gemeten. Aangezien de uitgebouwde bak aan de buitenkant van de kelder muur zich "in de opgaande scheidingsconstructie bevindt", wordt de oppervlakte (net als bijvoorbeeld een vensterbank) niet tot de gebruiksoppervlakte gerekend.</i> <i>Wanneer bij de uitgebouwde bak sprake is van een zeer groot oppervlakte moet worden beoordeeld of sprake kan zijn van een afzonderlijke verdieping, waarvoor de gebruiksoppervlakte gemeten kan worden. Als richtlijn kan hiervoor worden aangehouden dat de netto-hoogte van de koekebak ten minste 2,0 meter bedraagt en de vloeroppervlakte ten minste 4,0m² bedraagt.</i>	Vastgesteld 01-04-2019	
7.	Wordt bij een benedenwoning de ruimte onder de trap (de trap naar de bovenwoning) meegerekend tot de gebruiksoppervlakte?	<i>Deels. Doordat de trap in dit geval feitelijk de scheiding tussen de twee woningen vormt, moet de ruimte onder de trap gezien worden als ruimte "onder een schuine kap". De ruimte met een netto-hoogte tot 1,5 m wordt daarom niet tot de gebruiksoppervlakte gerekend. De ruimte met een netto-hoogte groter dan 1,5 m wordt wel meegerekend tot de gebruiksoppervlakte.</i>	Vastgesteld 01-04-2019	
8.	Wordt bij een bovenwoning de trap die toegang geeft tot de woning meegerekend met de gebruiksoppervlakte?	<i>Bij een bovenwoning wordt allereerst alleen de oppervlakte "achter de voordeur" gemeten.</i> <i>Wanneer zich achter de voordeur een entree bevindt met daarbij een trap naar de rest van de woning, dan wordt eerst de oppervlakte van de entree gemeten. De oppervlakte van de trap zelf wordt niet meegerekend, omdat op vloerniveau wordt gemeten en de trap feitelijk de opgaande scheidingsconstructie vormt.</i> <i>Vervolgens moet, bij het meten van de oppervlakte van de bovenliggende verdieping beoordeeld of het trapgat groter of kleiner is dan 4,0 m². Als sprake is van een trapgat kleiner dan 4,0m², wordt de oppervlakte van het trapgat meegerekend bij de oppervlakte van de verdieping.</i>	Vastgesteld 01-04-2019	

nr.	vraag	antwoord	status	opmerkingen
<i>Vragen over het onderscheid gebruiksoppervlakte wonen en gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte</i>				
9.	In hoeverre mag je een souterrain meetellen bij het gebruiksoppervlakte wonen? Bijvoorbeeld de hoogte is meer dan 2,0 meter en er is daglichttoetreding door middel van een raamstrook met een oppervlakte van minder dan 1,0 m², die zich vlak boven het maaiveld bevindt. Is dit anders wanneer de raamstrook groter is dan 1 m² is?	<i>De Meetinstructie maakt geen onderscheid tussen de bouwlagen en geeft aan dat de inpandige ruimten hoger dan 2,0 m tot de gebruiksoppervlakte wonen behoren. Dit is anders als de ruimte bouwkundig slechts geschikt is als bergruimte. Dan geldt deze als overig inpandig. In twijfelgevallen worden ruimten gerekend als woonruimte. Een souterrain dat in gebruik is als woonruimte, kan hierdoor volgens de meetinstructie de aanduiding "gebruiksoppervlakte wonen" hebben. Bij deze beoordeling is niet relevant of al dan niet voldaan is aan de regels van het bouwbesluit (bijvoorbeeld over minimum oppervlakte voor daglichttoetreding). De grootte van de raamoppervlakte wordt in de meetinstructie alleen gehanteerd bij de beoordeling van de (berg)zolder.</i>	Vastgesteld 29-06-2010	
10.	In hoeverre mag je een souterrain meetellen bij de gebruiksoppervlakte wonen wanneer de hoogte nergens meer dan 2,0 m is?	<i>Wanneer de hoogte niet boven de 2,0 meter komt, kan geen sprake zijn van gebruiksoppervlakte wonen. Het gehele souterrain valt daarmee onder de gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte.</i>	Vastgesteld 1-4-2019	Gezien het feit dat er in bepaalde marktsegmenten sprake is van woningen die <u>geheel</u> bestaan uit een souterrain met een plafondhoogte dat (net) lager is dan 2,0 meter, wordt gedoogd dat bij woningen die <u>geheel</u> bestaan uit een dergelijk souterrain, de oppervlakte van deze woning tot de gebruiksoppervlakte wonen wordt gerekend. Een voorwaarde daarvoor is wel dat de woning in redelijkheid voor bewoning geschikt is. Let op: wanneer de woning slechts gedeeltelijk uit een souterrain bestaat, gelden de gebruikelijke voorschriften uit de meetinstructie en is de uitzondering niet van toepassing.
11.	Een souterrain heeft een hoogte van ca 2,2 meter. In het plafond van het souterrain bevinden zich balken van 30 cm hoog, met tot gevolg dat de hoogte onder deze balken 1,9 meter bedraagt. De balken dragen de vloer van de begane grond en zijn om de halve meter geplaatst over de volle breedte van het souterrain. Is hier sprake van gebruiksoppervlakte wonen of van overige inpandige ruimte?	<i>Dit is gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte. De relevante hoogte is in dit geval 1,9 meter. Alleen als het aantal balken zo gering is dat bij vervanging van deze balken door muren acceptabele/bruikbare kamers ontstaan, kan gesproken worden over gebruiksoppervlakte wonen.</i>	Vastgesteld 29-06-2010	
12.	Waar valt een erker met een hoogte van 1,9 m onder? Is dit gebruiksoppervlakte wonen of gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte?	<i>Een erker met een hoogte van 1,9 m aan een woonkamer met een hoogte boven de 2,0 meter (gebruiksoppervlakte wonen) is aan te merken als gebruiksoppervlakte wonen. (Wanneer de erker lager is dan 1,50m blijft de oppervlakte van de erker bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte geheel buiten aanmerking.)</i>	Vastgesteld 29-06-2010	

nr.	vraag	antwoord	status	opmerkingen
13.	Is een inpandig zwembad gebruiksoppervlakte wonen of overige inpandige ruimte?	<i>Gebruiksoppervlakte wonen, met inachtneming van de voorwaarden hiervoor. Ook in het geval van verschuifbare wanden en/of daken, zolang het zwembad hiermee volledig is af te sluiten.</i>	Vastgesteld 21-09-2010	
14.	In hoeverre mag je een zolder meetellen bij het gebruiksoppervlakte wonen? Bijvoorbeeld de hoogte is meer dan 2,0 meter en er is daglichttoetreding door middel van een klein dakraam met een oppervlakte van minder dan 0,5 m ² . Is dit anders wanneer het dakraam groter is dan 0,5 m ² is?	<i>Bij het meten van de oppervlakte van een zolder worden drie typen zolders onderscheiden.</i> <i>1. Een niet betreedbare zolder. Dit kan het geval zijn wanneer de zolder via een luik en een losse trap bereikbaar is, wanneer er op de zolder geen te belopen vloer ligt, of wanneer anderszins het betreden van de zolder door mensen onmogelijk is. De oppervlakte van deze zolder kwalificeert volgens de NEN 2580 niet als gebruiksoppervlakte. Daarom hoeft deze oppervlakte ook niet te worden ingemeten.</i> <i>2. Een bergzolder. In dit geval is de zolder weliswaar betreedbaar, maar uitsluitend geschikt voor incidenteel gebruik. Dit is het geval wanneer de zolder niet met een vaste trap bereikbaar is, maar met een opvouwbare/wegklapbare trap (een vlizotrap). Een zolder is eveneens een bergzolder wanneer de totale daglichttoetreding op de zolder minder is dan 0,5 m². Om dit te beoordelen wordt gekeken naar de totale oppervlakte van het transparante glas in één of meerdere dakramen. Een bergzolder kwalificeert zich als gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte.</i> <i>3. Een bewoonbare zolder. Wanneer niet is voldaan aan de hiervoor genoemde criteria, is er sprake van een bewoonbare zolder. De oppervlakte van de bewoonbare zolder wordt tot de gebruiksoppervlakte wonen gerekend, tenzij wordt voldaan aan de criteria om de zolder tot overige inpandige ruimte te rekenen. Dat wil onder andere zeggen dat beoordeeld moet worden of de ruimte bouwkundig slechts geschikt is als bergruimte. Daarbij kan gekeken worden naar aspecten als de aanwezigheid van isolatie en/of andere voorzieningen om het binnenklimaat te beheersen. Verder gelden de reguliere beperkingen van de overige inpandige ruimte ook bij zolders.</i>	Vastgesteld 14-09-2017	

nr.	vraag	antwoord	status	opmerkingen
15.	Is sprake van gebruiksoppervlakte wonen als er zich op een zolder die met een niet-vaste trap te bereiken is, een ruimte bevindt die aan alle vereisten voor gebruiksoppervlakte wonen voldoet (kijkend naar de hoogte, daglichttoetreding etc.)	<i>Nee. Wanneer deze ruimte niet met een vaste trap te bereiken is, wordt deze gerekend tot gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte.</i>	Vastgesteld 25-11-2015	
16.	Is sprake van overige inpandige ruimte wanneer zich op een zolder die bereikbaar is met een vast trap een ruimte bevindt die onvoldoende daglicht toetreding heeft?	<i>Nee. Als de zolder als geheel niet kwalificeert als "bergzolder", omdat er voldoende daglichttoetreding is en de zolder met een vaste trap te bereiken is, zullen ook aangrenzende ruimten tot gebruiksoppervlakte wonen gerekend worden.</i>	Vastgesteld 25-11-2015	
17.	Om bij een zolder te komen moet men via een vaste trap en een ruimte die onvoldoende daglicht toetreding heeft (bijvoorbeeld wanneer de trap uitkomt op een overloop zonder dakraam). Kan er op de rest van de zolder nu wel sprake zijn van gebruiksoppervlakte wonen?	<i>Ja. Als voor het overige gedeelte van de zolder niet geldt dat voldaan is aan voorwaarden om de ruimte als overige inpandige ruimte aan te merken, zal de gehele zolder als gebruiksoppervlakte wonen mogen worden gerekend. Daarbij geldt dus dat de zolder met een vaste trap te bereiken moet zijn, bouwkundig geschikt is om te gebruiken als woonruimte en er sprake is van voldoende daglichttoetreding (ten minste 0,5 m²)</i>	Vastgesteld 25-11-2015	
18.	Wat houdt het criterium voor daglichttoetreding bij een bergzolder in?	<i>Wanneer een betreedbare zolder onvoldoende daglichttoetreding heeft, wordt de oppervlakte van deze zolder tot de gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte gerekend. Het criterium dat hiervoor wordt gehanteerd is een directe daglichttoetreding door één of meerdere ramen met totaal ten minste 0,5 m² transparante glasoppervlakte.</i>	Vastgesteld 14-09-2017	
19.	Is een trapkast overige inpandige ruimte?	<i>Nee. De oppervlakte onder een trap wordt conform de NEN 2580 gerekend tot de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie bepaalt dat de oppervlakte van een trapkast, net als andere vaste kasten en ook bijvoorbeeld een meterkast, tot de gebruiksoppervlakte wonen wordt gerekend.</i>	Vastgesteld 14-09-2017	
20.	Op een zolder bevindt zich een (kleine) CV-ruimte, die is afgescheiden van de zolder door middel van een gipsplaten scheidingswand. Moet deze ruimte als overige inpandige ruimte worden aangemerkt, omdat de vrije stahoogte beperkt is?	<i>Nee. Van belang hierbij is op sprake is van een afzonderlijke ruimte, of dat de installatieruimte- of kast eenvoudig bij de rest van de zolder te betrekken is door de wanden te verwijderen.</i> <i>Wanneer de wanden eenvoudig te verwijderen zijn, kan de installatieruimte- of kast als onderdeel van de gehele zolder worden gezien. Daarom wordt deze ruimte, net als bijvoorbeeld een trapkast, tot de gebruiksoppervlakte wonen gerekend.</i>	Vastgesteld 01-04-2019	
21.	Een badkamer met verlaagd plafond heeft een netto-hoogte van 1,95. Is sprake van overige inpandige ruimte?	<i>In beginsel worden ruimten met een netto-hoogte kleiner dan 2,0 m tot overige inpandige ruimte gerekend, omdat deze ruimten daarmee vooral voor incidenteel gebruik geschikt zijn. Voor bepaalde ruimten, die naar aard per definitie bedoeld zijn voor kortdu-</i>	Vastgesteld 01-04-2019	

nr.	vraag	antwoord	status	opmerkingen
		<i>rend gebruik (toilet, badkamer, trapkast) geldt in de meetinstructie een uitzondering op het 2,0-meter criterium. Een badkamer met een verlaagd plafond kan daarom als gebruiksoppervlakte wonen gezien worden, mits de netto-hoogte van de badkamer niet zodanig klein is dat gebruik ervan in redelijkheid niet mogelijk is.</i>		
22.	Om een slaapkamer (die binnen het zelfde pand ligt als de woning en tot hetzelfde verblijfsobject behoort) te bereiken moet men door een gedeelde hal of trap. Wordt de oppervlakte van deze slaapkamer tot het gebruiksoppervlakte wonen gerekend?	<i>Ja. Bij dergelijke woningen, die ook wel twee-over-een-trapwoningen worden genoemd, worden de verschillende gedeelten van de woning samen opgenomen. Voor de afzonderlijke gedeelten gelden de gebruikelijke voorwaarden om te bepalen of sprake is van gebruiksoppervlakte wonen of gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte.</i>		
23.	Om een slaapkamer (die binnen het zelfde pand ligt als de woning en tot hetzelfde verblijfsobject behoort) te bereiken moet men door een gedeelte dat tot overige inpandige ruimte wordt gerekend. Leidt dit er toe dat de slaapkamer ook als overige inpandige ruimte wordt aangemerkt.	<i>Nee. In de meetinstructie worden de voorwaarden genoemd om een ruimte tot overige inpandige ruimte te rekenen. Daarin is geen bepaling opgenomen dat alle gedeelten die tot gebruiksoppervlakte wonen worden gerekend aaneengesloten moeten zijn.</i>		
24.	Om een slaapkamer (die binnen het zelfde pand ligt als de woning en tot hetzelfde verblijfsobject behoort) te bereiken moet men door de buitenlucht. Leidt dit er toe dat de slaapkamer ook externe bergruimte wordt aangemerkt.	<i>Nee. In de meetinstructie worden de voorwaarden genoemd om een ruimte tot externe bergruimte te rekenen. Daarin is geen bepaling opgenomen dat alle gedeelten die tot gebruiksoppervlakte wonen worden gerekend aaneengesloten moeten zijn. Deze slaapkamer kan dus tot de gebruiksoppervlakte van de woning worden gerekend, mits deze tot hetzelfde verblijfsobject als de woning behoort.</i>		
25.	Wat wordt precies bedoeld met de voorwaarde dat een ruimte “bouwkundig gezien slechts geschikt is als bergruimte”?	<i>In de meetinstructie wordt onderscheid gemaakt tussen gebruiksoppervlakte wonen en gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte. Het doel hiervan is ruimten die meer en minder bruikbaar zijn te onderscheiden.</i> <i>In twijfelgevallen moet door degene die de meetinstructie toepast een beoordeling worden gemaakt. Aspecten die hierbij een rol spelen zijn:</i> - Toegankelijkheid - Daglichttoetreding - Ventilatie, verwarming en klimaatbeheersing - Isolatie - Afwerkingsniveau - Vorm van de ruimte <i>Afhankelijk van de omstandigheden kunnen één of meer van de bovenstaande aspecten doorslaggevend zijn om te bepalen dat een ruimte bouwkundig gezien slechts geschikt is als bergruimte.</i>		

<i>Vragen over het onderscheid gebruiksoppervlakte externe bergruimte en gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte</i>				
26.	Plaatje nr. 3 van figuur 2 bij externe bergruimte. Wanneer er een tuinmuur staat tussen garage en woning, is dan sprake van overige inpandige ruimte? Wat is de definitie van “gedeelde muur”?	<i>Een definitie van “gedeelde muur” geeft de meetinstructie niet. Bedoeld wordt een muur die de twee ruimten van elkaar scheidt. Een tuinmuur voldoet daar niet aan. Dit volgt impliciet ook uit figuur 2, onder nummer 4 waar de verbindingsgang expliciet niet als gedeelde muur wordt bestempeld.</i>	Vastgesteld 29-06-2010	
27.	Telt een berging (bijvoorbeeld op de begane grond van het complex) behorend bij een appartement (bijvoorbeeld op de achtste verdieping) als overige inpandige ruimte of als externe bergruimte?	<i>De bergingen die los van de woningen in een appartementencomplex zijn geplaatst (bijvoorbeeld gecentreerd op de begane grond) worden tot de externe bergruimte gerekend.</i>	Vastgesteld 29-06-2010	
28.	Wordt een serre, waarvan de ondergrond slechts bestaat uit (tuin)tegels die op zand zijn gelegd gerekend tot de gebruiksoppervlakte wonen?	<i>Dit is afhankelijk van de mate waarin sprake is van een dichte vloerconstructie. Een serre waarvan de ondergrond bestaat uit tegels die op zand zijn gelegd maakt conform de afbakeningsregels van de BAG onderdeel uit van het “pand”. Dit wil echter niet zeggen dat het betreffende deel ook onderdeel uitmaakt van het verblijfsobject. Daarvoor gelden namelijk striktere regels.</i> <i>Als richtlijn kan worden aangehouden dat wanneer het binnenklimaat in de serre goed gereguleerd kan worden, dat deze onderdeel uitmaakt van de het verblijfsobject.</i> <i>Wanneer de serre geen onderdeel uitmaakt van het verblijfsobject, wordt de oppervlakte ook niet tot de gebruiksoppervlakte wonen of de gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte gerekend. In dat geval is daarom sprake van gebruiksoppervlakte externe bergruimte.</i>	Vastgesteld 01-04-2019	
<i>Vragen over het begrip gebruiksoppervlakte externe bergruimte</i>				
29.	Is een carport een externe bergruimte waarvan de gebruiksoppervlakte gemeten wordt?	<i>Nee. De oppervlakte van de carport wordt niet tot de gebruiksoppervlakte van de woning gerekend. De wanden ontbreken dus er is geen sprake van een ruimte die gemeten kan worden. Wel kan sprake zijn van gebouwgebonden buitenruimte.</i>	Vastgesteld 21-09-2010	
30.	Is dit anders wanneer de carport aan drie zijden wanden heeft die met het gebouw verbonden zijn?	<i>Nee, er blijft sprake van een niet ommuurde ruimte. In dat geval is er sprake van gebouwgebonden buitenruimte.</i>	Vastgesteld 29-06-2010	

31.	Is een eigen parkeerplaats in een overdekte bij het complex behorende afgesloten parkeergarage externe bergruimte waarvan de gebruiksoppervlakte gemeten wordt?	<i>De oppervlakte van een parkeerplaats wordt alleen gemeten als gebruiksoppervlakte externe bergruimte, wanneer deze individuele parkeerplaats zich bevindt in een volledig van de buitenwereld af te sluiten complex en er sprake is van een parkeerplaats houdend bij de woning.</i>	Vastgesteld 21-09-2010	
32.	Wordt de oppervlakte van een parkeerplaats (in de buitenlucht) gemeten?	<i>De oppervlakte van een parkeerplaats buiten is niet relevant, want deze parkeerplaats kan niet gerekend worden tot de (overige) inpandige ruimte en ook niet tot de externe bergruimte.</i>	Vastgesteld 29-06-2010	
33.	Is een vrijstaand gastenverblijf (dat volgens het bestemmingsplan niet zelfstandig te gebruiken is) met alle voorzieningen (toilet, badkamer etc.) externe bergruimte of is sprake van gebruiksoppervlakte wonen?	<i>In feite is het gastenverblijf een afzonderlijk object, waarvan afzonderlijk de gebruiksoppervlakte wonen bepaald en opgegeven kan worden. In de BAG zullen de oppervlakten dan ook niet worden opgeteld.</i>	Vastgesteld 23-11-2010	Op webpublicaties van makelaars kan de oppervlakte van het bijgebouw zowel apart, als opgeteld bij de oppervlakte van het hoofdgebouw, vermeld worden.
34.	Is een vrijstaand kantoortje (dat volgens het bestemmingsplan niet zelfstandig te gebruiken is), studeerkamer, hobbykamer etc. in de tuin bij een woning externe bergruimte?	<i>Nee. Dit is gebruiksoppervlakte wonen. Evenals het vrijstaande gastenverblijf wordt deze oppervlakte in de BAG niet opgeteld bij de oppervlakte van de woning.</i>	Vastgesteld 23-11-2010	Op webpublicaties van makelaars kan de oppervlakte van het bijgebouw zowel apart, als opgeteld bij de oppervlakte van het hoofdgebouw, vermeld worden.
35.	Is een vrijstaande mantelzorgwoning (een al dan niet tijdelijke voorziening geplaatst in de tuin van een woning ten behoeve van de huisvesting van een zorgvrager of zorgverlener) externe bergruimte?	<i>Nee. Evenals bij een gastenverblijf is sprake van een zelfstandig object, waarvan afzonderlijk de gebruiksoppervlakte wonen bepaald en opgegeven wordt. In de BAG kan sprake zijn van een bijgebouw bij een woning (pand zonder verblijfsobject), of van een afzonderlijk verblijfsobject. In beide gevallen zullen de oppervlakten dan niet worden opgeteld..</i>	Vastgesteld 25-11-2015	

<i>Vragen over het begrip gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte</i>				
36.	Een carport of veranda zonder wanden zit met het dak vast aan de woning. Is dit een gebouwgebonden buitenruimte?	<i>Ja</i>	Vastgesteld 18-03-2013	
37.	Een carport of veranda is tegen de woning aangebouwd, maar er is geen sprake van een fysieke verbinding, bijvoorbeeld in de vorm van een bout. Is desondanks sprake van gebouwgebonden buitenruimte?	<i>Ja. Er is ook sprake van gebouwgebonden buitenruimte als de carport of veranda aan- of direct tegen de woning is geplaatst. Als vuistregel kan worden uitgegaan dat de constructies zijn geplaatst op een afstand van niet meer dan 0,1m.</i>	Vastgesteld 01-04-2019	
38.	Is sprake van gebouwgebonden buitenruimte wanneer een carport of overkapping niet aan het hoofdgebouw maar aan een (losstaand) bijgebouw is bevestigd.	<i>Nee. Om tot gebouwgebonden buitenruimte te worden gerekend dient de carport aan het hoofdgebouw (de woning) te zijn bevestigd.</i>	Vastgesteld 14-09-2017	

nr.	vraag	antwoord	status	opmerkingen
Vragen over Meetinstructie bruto inhoud woningen				
39.	Is de meetinstructie ook bruikbaar voor bijzondere woningen zoals "kubuswoningen" of "bolwoningen"?	<i>Nee. De bruto inhoud kan voor dit soort objecten op een wiskundige of andere manier worden berekend.</i>	Vastgesteld 14-04-2014	
40.	Hoe moet de inhoud worden gemeten van de ruimte onder bijvoorbeeld een rondvormig dak?	<i>Op een praktische manier wordt een inschatting gemaakt van de extra ruimte die ontstaat door de ronde vorm in plaats van bijvoorbeeld een driehoekige (normale) schuine dakconstructie. Dit kan door bijvoorbeeld 1,0 m³ bij te tellen. Er kan ook uitgegaan worden van wiskundige basisvormen.</i>	Vastgesteld 29-06-2010	
41.	Wordt een (gedeeltelijk overdekt) dakterras meegenomen bij de berekening van de bruto inhoud van een woning?	<i>Bij de berekening van de bruto inhoud van de woning wordt een dakterras buiten beschouwing gelaten (in afwijking van de NEN 2580). Want als er geen "plafond" is, zou de hoogte oneindig zijn en daarmee ook de inhoud.</i>	Vastgesteld 18-03-2013	
42.	Wordt een koekoek (als dakkapel/dakkoepel) bij de bepaling van de bruto inhoud van de woning meegerekend?	<i>Nee, de koekoek kan worden beschouwd als een ondergeschikt onderdeel en wordt daarom niet meegerekend. Dit is alleen anders als de inhoud groter is dan 2,5 m³.</i>	Vastgesteld 14-04-2014	
43.	In de meetinstructie wordt alleen gesproken over de doorsnedeoppervlakte die kleiner dan 0,5 m ² moet zijn. Geldt bij bepaling van de inhoud ook nog kleiner dan 2,5 m ³ zoals genoemd in NEN 2580?	<i>Nee, voor de meetinstructie bruto inhoud hanteren we geen aanvullende eis wat betreft de inhoud. Bij een "uitbouw" van 0,7 m² (telt dus mee in de oppervlakte) en een hoogte van 3,0 m is er sprake van 2,1 m³ en die telt in de meetinstructie bruto inhoud gewoon mee. Verder is het van belang dat in de meetinstructie alleen inhoud telt die zich ook "boven de gebruiksoppervlakte" bevindt.</i>	Vastgesteld 18-03-2013	
44.	Wordt een overstek van een plat dak meegenomen bij de inhoud van een woning als de doorsnedeoppervlakte groter en/of gelijk is dan 0,5 m ² ?	<i>Nee, de bruto-inhoud wordt berekend met als basis de BVO. Bij BVO wordt dit niet meegerekend. Er wordt op vloerniveau gemeten (een dak is geen vloer).</i>	Vastgesteld 18-03-2013	
45.	Hoort een open brandtrap bij de inhoud van gebouwgebonden buitenruimten?	<i>Open brand- of vluchttrappen zijn geen binnenruimte, maar buitenruimte. Daarom horen deze trappen</i>	Vastgesteld 14-04-2014	

nr.	vraag	antwoord	status	opmerkingen
		<i>niet tot de bruto inhoud van het gebouw omdat uitsluitend binnenruimte wordt gemeten.</i>		
46.	Volgens de NEN 2580 moet bij appartementen de vloer van de bovenliggende constructie (vloer appartement) van de overdekte gebouwgebonden buitenruimte meegenomen worden bij de inhoud. Echter, nu wordt in de nieuwste meetinstructie bij stap 6 gesteld dat de inhoud van de vloer van de onderste bouwlaag nog moet worden bijgeteld. Dat kan een begane grondvloer, keldervloer of zwevende vloer zijn. Moet ik de vloer van het overstekende appartement nu wel meetellen, omdat ik dit als zwevende vloer kan zien?	<i>In dit voorbeeld is sprake van het meten van de bruto inhoud van een "afzonderlijke woning binnen een pand/complex voor meergezinswoningen". In de introductie van de meetinstructie staat aangegeven dat bij deze toepassing stap 6 achterwege blijft. Het al dan niet meenemen van deze vloer zou voortkomen uit stap 6. Nu stap 6 achterwege blijft, telt deze vloer bij het appartement niet mee. Overigens telt ook de hele begane grondvloer niet mee bij het appartement op de begane grond. Deze vloer telt wel mee, wanneer we de bruto inhoud van het gehele complex bepalen.</i>	Vastgesteld 18-03-2013	

Meetinstructie Bruto inhoud woningen

Versiedatum: juli 2019

Inleiding

Deze meetinstructie geeft een praktische handleiding voor het meten van de bruto inhoud van woningen. Als uitgangspunt voor deze meetinstructie is de bruto inhoud zoals gedefinieerd in NEN 2580 genomen.

Te meten woning

De meetinstructie is gericht op het meten van de bruto inhoud per woning. Dat wil zeggen dat altijd uitgegaan wordt van de inhoud "achter de voordeur".

Bij de meting van de bruto inhoud van de woning wordt geen onderscheid gemaakt tussen verschillende functies van de delen van een woning (bijvoorbeeld "woonruimte" of "overige inpandige ruimte").

Indien aanwezig en relevant wordt de bruto inhoud van de externe bergruimte en van een externe garage afzonderlijk bepaald. In paragraaf 3 wordt gespecificeerd wanneer sprake is van inpandige ruimte die wordt meegenomen bij de bruto inhoud van de woning en wanneer sprake is van externe ruimte waarvan de bruto inhoud afzonderlijk wordt bepaald.

Afwijkingen ten opzichte van de NEN 2580

In deze meetinstructie wordt gewerkt met standaardmaten voor de dikte van de verdiepingvloeren, van de begane-grondvloer, van de dakconstructie en van de woningscheidende wanden voor de situaties waarin deze dikte niet eenvoudig te meten is. NEN 2580 kent deze aannames omtrent de dikte van vloeren, dakconstructie en woningscheidende muren niet.

Bij het toepassen van deze meetinstructie voor het meten van de bruto inhoud van een afzonderlijke woning binnen een complex blijft stap 6 (het meten van de bruto inhoud van de begane grond vloer) achterwege. Ook op dit aspect wijkt deze meetinstructie af van NEN 2580, omdat volgens NEN 2580 de dikte van de onderste vloer wordt meegerekend bij de bruto inhoud van de onderste bouwlaag.

Toepassing en verantwoordelijkheid

Het doel van deze meetinstructie is het vereenvoudigen en uniformeren van het meten van woningen. Het bepalen van de inhoud van woningen conform deze meetinstructie en het gebruik hiervan gebeurt op eigen verantwoordelijkheid. Voor bijzondere situaties wordt verwezen naar de "lijst met veel gestelde vragen". In het geval dat deze meetinstructie en de lijst met veel gestelde vragen geen uitsluitsel geven over het bepalen van de bruto inhoud, wordt verwezen naar de NEN 2580.

1. Meting van de bruto inhoud van een woning per bouwlaag

De stappen in deze meetinstructie gaan er vanuit dat de oppervlakte met de hand gemeten wordt. Het meten van de bruto inhoud van een woning kan ook gebeuren met daarvoor geschikte software.

- Principe:**
- a. de inhoud van de bouwlaag van een woning wordt gemeten door de totale verdiepingsoppervlakte van de bouwlaag te vermenigvuldigen met de (bruto) hoogte van die bouwlaag;
 - b. de totale verdiepingsoppervlakte van de bouwlaag van de woning betreft de oppervlakte gemeten inclusief de buitenmuren, of vanaf het midden van de woningscheidende muren, inclusief dragende en niet-dragende binnenmuren en inclusief nissen, trapgaten, vides, schalmgaten etc.;
 - c. de (bruto) hoogte van een bouwlaag wordt bepaald vanaf de bovenkant van de vloer tot en met de vloer van de bovenliggende bouwlaag of tot en met de bovenliggende dakconstructie;
 - d. bij de inhoud van een woning worden ook ruimten meegeteld welke een hoogte hebben van minder dan 1,50 meter met uitzondering van kruipruimtes;
 - e. bij het bepalen van de inhoud wordt er geen onderscheid gemaakt tussen woonruimte en overige inpandige ruimte;
 - f. bij de inhoud van een woning worden de inhoud van tot de woning behorende externe bergingen, of kelderbergingen bij appartementen en flats en/of de inhoud van overdekte gebouwgebonden buitenruimten niet opgeteld.

Stap 1. Meet de totale verdiepingsoppervlakte

Meet de totale verdiepingsoppervlakte door langs de buitengevels te meten. Meet inclusief buitenmuren, binnenmuren, vides en trapgaten etc. In- en uitspringende bouwdelen aan de gevel met een doorsnede-oppervlakte kleiner dan 0,50 m², worden buiten beschouwing gelaten. Dat wil zeggen dat in geval van een nis in de gevel kleiner dan 0,50 m² deze gewoon tot de inhoud wordt gerekend en bij een uitspringend element, deze niet tot de inhoud wordt gerekend.

Bij woningscheidende muren wordt "hart-op-hart" gemeten. Indien de dikte van de woningscheidende muren niet gemeten kan worden, wordt aangenomen dat deze 30 cm dik is. (Er dient dus 15 cm tot het hart van de muur aangehouden te worden).

- Verdeel de totale oppervlakte in eenvoudig te meten oppervlakten door gebruik te maken van de standaard basisvormen zoals een rechthoek, een driehoek, een (halve) cirkel of een ellips. Houdt hierbij rekening met bijvoorbeeld een erker. In afwijking van de bepaling van de gebruiksoppervlakte wordt de gehele oppervlakte gemeten, dus ook wanneer het hoogste punt lager is dan 1,50 meter. Er is dus ook geen correctie voor trapgaten en vides.
- Wanneer sprake is van variërende hoogte van de bouwlaag, onderscheid dan oppervlakten waarvoor de bouwhoogte eenduidig bepaald kan worden.
- Totaliseer alle deeloppervlakten.

Stap 2. Meet van deze bouwlaag de (bruto) hoogte

De (bruto) hoogte wordt bepaald vanaf de bovenkant van de vloer tot en met de vloer van de bovengelige bouwlaag. Indien de dikte van de (woningsscheidende) vloer niet gemeten kan worden, wordt aangenomen dat deze 30 cm dik is. Indien het de bovenste bouwlaag is en er sprake is van een plat dak, wordt gemeten inclusief de dakconstructie. Voor de dikte van de dakconstructie wordt 30 cm aangehouden als deze maat niet bekend is. Indien sprake is van een schuin plafond in verband met een kapconstructie ga naar stap 4.

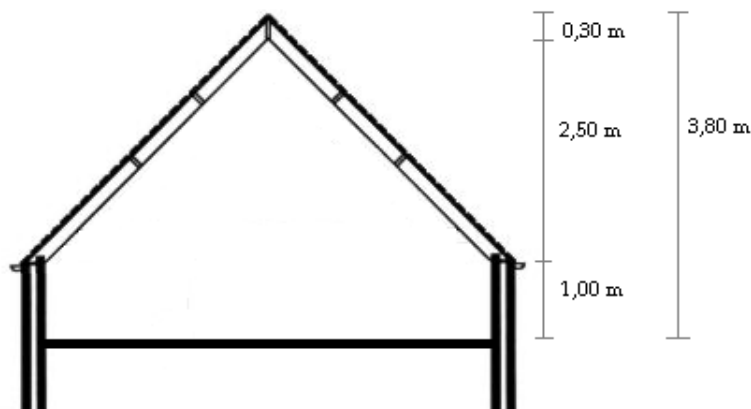
Stap 3. Vermenigvuldig de verdiepingsoppervlakte met de (bruto) hoogte

Deze vermenigvuldiging levert de bruto inhoud per bouwlaag.

Stap 4. Bepaal inhoud van bouwlagen met kapconstructie

Indien sprake is van een regulier zadeldak of lessenaarsdak wordt de inhoud van het gedeelte onder de schuine kap berekend door de verdiepingsoppervlakte van dit deel te vermenigvuldigen met het gemiddelde van de laagste en de hoogste hoogte. Bij het bepalen van deze hoogten wordt gemeten vanaf de vloer tot aan de (nok)balk. Als deze maat niet bekend is, wordt bij de gemeten hoogte 30 cm opgeteld voor de erboven gelegen balk tot en met het dak (de nok) van de woning.

Bijvoorbeeld:



De inhoud van deze zolderverdieping wordt als volgt berekend: de totale verdiepingsoppervlakte wordt vermenigvuldigd met de gemiddelde verdiepingshoogte. De gemiddelde verdiepingshoogte is in dit voorbeeld: $(2,50 + 0,30) / 2 + 1,00 = 2,40$ m

In het geval van een symmetrische dakconstructie, kan de gemiddelde verdiepingshoogte ook als volgt worden berekend: $(3,80 + 1,00) / 2 = 2,40$ m

Figuur 1: Voorbeeld berekening dakconstructie

Voer een eventuele correctie uit voor bijvoorbeeld dakkapellen.

Indien sprake is van een meer complexe dakconstructie, kan de bruto vloeroppervlakte in zodanige delen worden verdeeld dat op basis van een gemiddelde hoogte op overeenkomstige wijze kan worden gerekend.

Stap 5. Ga naar de volgende bouwlaag (indien aanwezig)

Herhaal de stappen 1 tot en met 4.

Stap 6. Bepaal de inhoud van de begane grondvloer

Deze stap wordt alleen uitgevoerd wanneer een gehele woning wordt gemeten en niet bij het meten van een appartement.

Omdat steeds gemeten wordt vanaf de bovenkant van de vloer van een bouwlaag, moet de inhoud van de vloer van de onderste bouwlaag nog bij de inhoud van de woning worden bijgeteld. Veelal is dit de begane grondvloer, maar er kan ook sprake zijn van een keldervloer of juist een "zwevende" vloer als onderste bouwlaag.

Indien sprake is van een begane grondvloer, keldervloer of "zwevende" vloer (ter plaatse de onderste vloer van de woning) dan wordt aangenomen dat deze 40 cm dik is.

Vermenigvuldig de bruto vloeroppervlakte van de onderste bouwlaag met de dikte van de vloer (40 cm). Indien bijvoorbeeld sprake is van een deels onderkelderde woning, of een woning die deels gelegen is boven een parkeergarage, kan de inhoud van de onderste bouwlaag mogelijk uit verschillende delen bestaan.

2. Totaliseer de gevonden bruto inhoud per bouwlaag

Voor woningen binnen een complex met meergezinswoningen (appartementen):

- Totaliseer de bruto inhoud per bouwlaag van de woning. Dit geeft de bruto inhoud van de (afzonderlijke) woning binnen het complex.

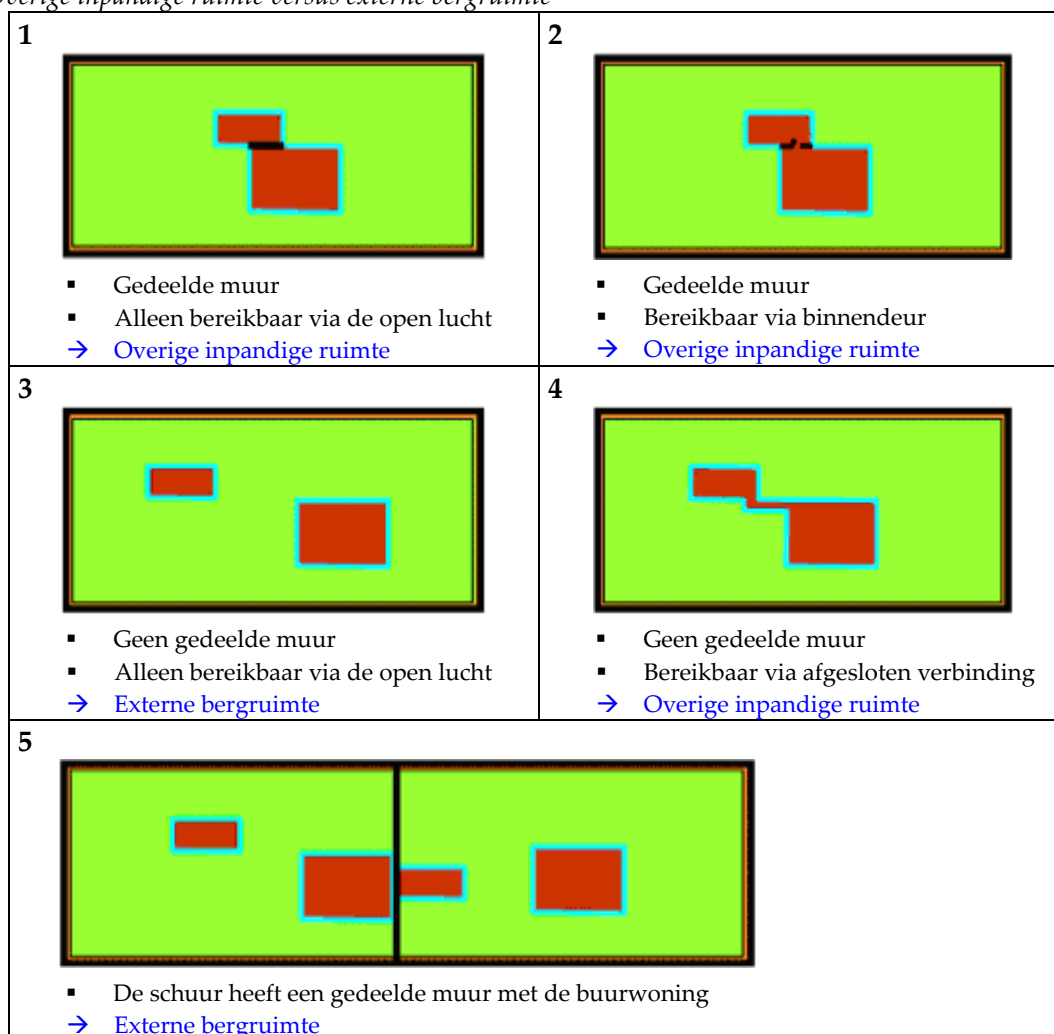
Voor eengezinswoningen:

- Totaliseer de bruto inhoud per bouwlaag van de woning en tel hierbij de berekende inhoud van de begane grondvloer op. Dit geeft de bruto inhoud van de woning.

3. Onderscheid inpandige ruimte en externe ruimte

Bij de woning worden de inhoud van tot de woning behorende externe bergingen, kelderbergingen bij appartementen en flats en/of de inhoud van overdekte gebouwgebonden buitenruimten niet opgeteld. Daarom is het relevant om eenduidig onderscheid te maken tussen externe bergruimte en inpandige ruimte.

Overige inpandige ruimte versus externe bergruimte¹



Figuur 2: Overige inpandige ruimte versus externe bergruimte¹

¹ Deze figuur is gedeeltelijk afkomstig uit het Objectenhandboek Basisregistraties Adressen en Gebouwen, het Ministerie van I&M)



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Bennekom

C

1696

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 december 2022

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

kadaster