

Concept

Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningenVersiedatum: **januari 2016****Inleiding**

Deze meetinstructie geeft een praktische handleiding om de gebruiksoppervlakte van woningen te meten. De meetinstructie is gericht op het meten van de gebruiksoppervlakte per individuele woning (de oppervlakte "achter de voordeur") en de bij de woning behorende externe bergruimte. Deze meetinstructie is niet geschikt voor het meten van de gebruiksoppervlakte van een complex. 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. In deze meetinstructie wordt de oppervlakte van een woning gemeten binnen de buitenste/scheidende wanden (muren) conform NEN 2580.

Afwijkingen ten opzichte van de NEN 2580

Er is in deze meetinstructie voor gekozen om op een aantal aspecten af te wijken van NEN 2580. Eén afwijkend aspect is dat volgens de norm NEN 2580 de gebruiksoppervlakte exclusief de oppervlakte van de dragende binnenwanden wordt gemeten, terwijl in deze meetinstructie inclusief de oppervlakte van de dragende binnenwanden wordt gemeten. Het is voor deze meetinstructie daarom niet nodig om te beoordelen of een binnenwand dragend of niet-dragend is. Verder wordt in deze meetinstructie de gebruiksoppervlakte van een woning onderverdeeld in vier oppervlakten. NEN 2580 kent deze onderverdeling niet. Bij de gebruiksoppervlakte van de woning wordt onderscheid gemaakt tussen:

- gebruiksoppervlakte wonen;
- gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte;
- gebruiksoppervlakte externe bergruimte; en
- gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte.

Deze vier gebruiksoppervlakten zijn van belang om woningen onderling goed te kunnen vergelijken.

Gebruiksoppervlakte in de BAG

In de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG) is van iedere woning (verblijfsobject) de gebruiksoppervlakte vastgelegd. De in de BAG vastgelegde oppervlakte moet voldoen aan hetgeen is gedefinieerd in NEN 2580 omtrent de gebruiksoppervlakte. Deze oppervlakte bestaat uit de optelling van de, in deze meetinstructie gedefinieerde, gebruiksoppervlakte *wonen* en de gebruiksoppervlakte *overige inpandige ruimte*. Externe bergruimte en de gebouwgebonden buitenruimte worden niet gerekend tot de oppervlakte van het verblijfsobject. Externe bergruimten zijn in de BAG afzonderlijke panden.

Toepassing en verantwoordelijkheid

Makelaars gebruiken deze meetinstructie bij het bepalen van de oppervlakte van de woningen. De oppervlakte die getoond wordt bij aanbidding op de markt en de oppervlakte zoals in de BAG geregistreerd staat, zijn gebaseerd op dezelfde definitie. Bij aanbidding op de markt wordt de gebruiksoppervlakte zoveel mogelijk gesplitst in de bovengenoemde onderdelen (*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.

Het doel van deze meetinstructie is het vereenvoudigen en uniformeren van meten van woningen. Het bepalen van de oppervlakte 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 deze meetinstructie en de lijst met veel gestelde vragen geen uitsluitel geven over het bepalen van de gebruiksoppervlakte, wordt verwezen naar de NEN 2580.

1. Meting van de gebruiksoppervlakte van een woning per bouwlaag.

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

Stap 1. Meet de totale gebruiksoppervlakte van de bouwlaag

Principe: meet voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte een ruimte altijd binnen de buitenste/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.

De oppervlakte met een netto hoogte van minder dan 1,50 m wordt conform NEN 2580 niet tot gebruiksoppervlakte gerekend en hoeft dus ook niet gemeten te worden. De oppervlakte onder een trap wordt wel meegerekend.

- Totaliseer alle deeloppervlakten van de woning. Hierbij kan gebruik gemaakt worden van een meetstaat, zoals het bij deze instructie behorende opnameformulier.
- Corrigeer voor de volgende elementen:
 - o de oppervlakte van een trapgat, een vide of een combinatie van beiden wordt niet tot de gebruiksoppervlakte gerekend, indien deze 4,0 m² of groter is;
 - o de oppervlakte van een leidingschacht, inspringend bouwdeel of van een vrijstaande bouwconstructie wordt niet tot de gebruiksoppervlakte gerekend, indien deze 0,50 m² of groter is;
 - o bij het meten van de oppervlakte worden nissen kleiner dan 0,5 m² buiten aanmerking gelaten;
 - o de oppervlakte van een liftschacht wordt niet tot de gebruiksoppervlakte gerekend.

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

Stap 2. Meet de oppervlakte van de overige inbandige ruimte(n) (indien aanwezig)

De oppervlakte van een ruimte wordt gerekend tot de gebruiksoppervlakte overig inbandige ruimte indien een van de onderstaande gevallen geldt:

- het hoogste punt van de ruimte is tussen 1,50 meter en 2,00 meter hoog;
- het hoogste punt van de ruimte is boven de 2,00 meter, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2,00 m is kleiner dan 4,0 m² (alleen van toepassing wanneer er ook sprake is van een gedeelte van de ruimte met een hoogte van minder dan 2,00 m);
- de ruimte is bouwkundig slechts geschikt als bergruimte. Voorbeelden hiervan zijn bijvoorbeeld een kelder, fietsenstalling of een garage;
- er is sprake van een bergzolder, dat wil zeggen een zolder die alleen toegankelijk is met wegklapbare, opvouwbare of eenvoudig verwijderbare trap en/of een zolder met onvoldoende daglicht (raamoppervlakte kleiner dan 0,5m²) of wanneer sprake is van een niet te belopen zolder.

In twijfelgevallen worden ruimten gerekend als gebruiksoppervlakte wonen. Bijvoorbeeld de gang, keuken en bijkeuken, pantry, vaste kast, meterkast, wasmachineruimte of cv-ruimte, worden gerekend als gebruiksoppervlakte wonen, tenzij sprake is van één van de vier hierboven genoemde omstandigheden (bijvoorbeeld een bijkeuken met een hoogte van minder dan 2,00 meter of wanneer een cv-installatie die geplaatst is op een bergzolder of in een fietsenstalling).

Meet binnen de wanden die de overige inbandige ruimte afscheiden van de gebruiksoppervlakte wonen. De oppervlakte "onder de wand" wordt dus gerekend bij de gebruiksoppervlakte wonen.

Stap 3. Bepaal de gebruiksoppervlakte wonen

Trek de gevonden oppervlakte bij stap 2 af van de gevonden oppervlakte bij stap 1 om de "gebruiksoppervlakte wonen" te bepalen. De totale gebruiksoppervlakte zoals berekend bij stap 1 bestaat uit gebruiksoppervlakte wonen en gebruiksoppervlakte overige inbandige ruimte.

Stap 4. Meet 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. Denk hierbij aan een balkon 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. Een carport waarvan de dakconstructie is verbonden met de woning wordt gerekend tot gebouwgebonden buitenruimte.

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

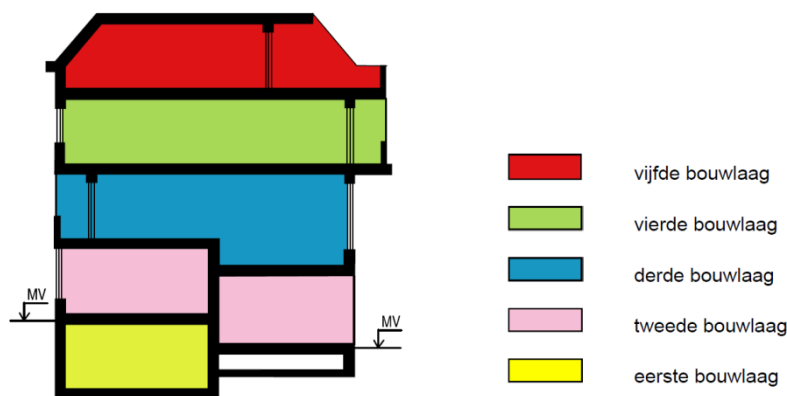
- bij overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de verticale projectie van de overkapping;
- bij niet overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek, dakopstand of rand van de vloerconstructie.

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

Herhaal stappen 1 tot en met 4.

Stap 6. 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 en de gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte. Onderstaande figuur illustreert hoe de bouwlagen genummerd worden.



Figuur 1: Bouwlagen (Bron: NEN-2580)

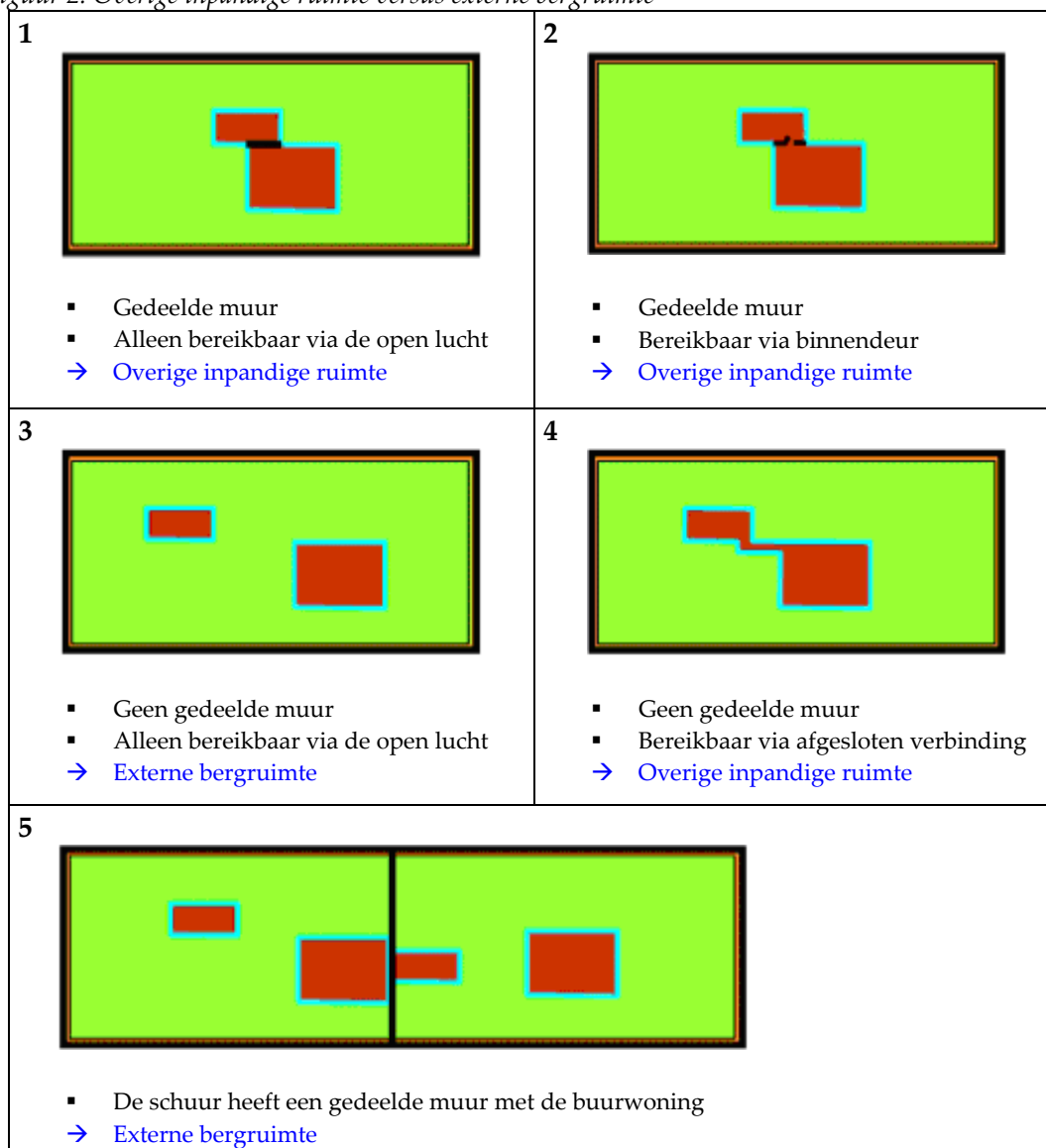
2. Meting van de oppervlak van de externe bergruimte(n)

Een ruimte is een externe bergruimte indien er **geen gedeelde muur** is met het hoofdgebouw en de ruimte **alleen bereikbaar is door de woning te verlaten**. Verder geldt dat externe bergruimte nooit een woonfunctie kan hebben.

Het meten van de externe bergruimte gebeurt met hetzelfde principe als bij het meten van de woning (stap 1).

Indien er meer externe bergruimten zijn, worden de gemeten oppervlaktes getotaliseerd tot één gebruiksoppervlakte externe bergruimte voor de woning.

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)