

**Advies en Faciliteiten**  
Informatie

Stadskantoor  
Lübeckplein 2  
Postbus 10007  
8000 GA Zwolle  
Telefoon (038) 498 33 30  
Fax (038) 498 28 59  
r.woltersom@zwolle.nl

[www.zwolle.nl](http://www.zwolle.nl)

## **Basisregistraties: BAG**

### **Werkinstructie afbakening panden en verblijfsobjecten**

Opdrachtgever D. Beekman  
Opdrachtnemer Gerard Reijgersberg, Robert Woltersom  
Versie 1.1  
Datum 9 december 2011

Datum 9 december 2011  
Titel Basisregistraties: BAG

## **Inhoud**

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Onduidelijkheden</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Afbakening</b>	<b>4</b>
3.1	Vragenlijst	4
3.2	Is het een pand?	6
3.3	Is het een verblijfsobject?	8

## 1 Inleiding

Voor invoering van de BAG werden alle authentieke adressen vastgelegd in de GBA - woningregister. Uitgangspunt voor het nummeren van een object (meestal een gebouw) was in principe de vindbaarheid van een subject (persoon of bedrijf).

De WOZ gebruikt de adressen die zijn vastgelegd in de GBA - woningregister. De afbakening zoals toegepast in de GBA - woningregister is niet toereikend voor de wijze waarop ( de WOZ) in Zwolle de waardebepalingen en de heffing uitvoeren. Reden om in de WOZ een uitgebreidere wijze van afbakenen / nummeren toe te passen. In de WOZ maken we dus gebruik van GBA -woningregister adressen alsmede "eigen" administratieve nummers.

Vanaf 2009 is de BAG ingevoerd. Vanaf 1 januari 2010 is de gemeente verplicht het nummer eenmalig te registreren in de BAG en (meervoudig) te gebruiken in bijvoorbeeld WOZ en GBA.

De BAG stelt:

In de BAG leggen we alle authentieke adressen (nummers) van verblijfsobjecten vast.

Een pand is dan:

De kleinste, bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig constructief zelfstandige eenheid, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

Een verblijfsobject in het kader van de BAG is:

verblijfsobject: kleinste binnen één of meer panden gelegen en voor woon-, bedrijfsmatige, of recreatieve doeleinden geschikte eenheid van gebruik die ontsloten wordt via een eigen afsluitbare toegang vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte, onderwerp kan zijn van goederenrechtelijke rechtshandelingen en in functioneel opzicht zelfstandig is.

## 2 Onduidelijkheden

Na invoering van de BAG in 2009 is nog eens vastgesteld dat er voor de WOZ, GBA en de BAG andere wettelijke regels en richtlijnen gelden voor het afbakenen en nummeren van objecten. Voor wat betreft de onzelfstandige eenheden en bedrijfsverzamelgebouwen geldt dat er onduidelijkheid is omtrent de wijze van nummering. Resultaat is dat we op verschillende wijze "objecten" afbakenen en nummeren. Kortom elke administratie heeft zijn eigen (wijze) nummer. Deze werkwijze is ineffectief en niet efficiënt. Reden om de richtlijn voor het nummeren en afbakenen van objecten vast te leggen.

### 3 Afbakening

Bij het afbakenen en nummeren van de verschillende objecten binnen de BAG wordt een aantal uitgangspunten gehanteerd:

- 1 Panden en verblijfsobjecten worden onafhankelijk van elkaar afgebakend.
- 2 Een object wordt als een pand afgebakend als het aan de daarvoor geldende criteria voldoet.
- 3 Een object wordt als een verblijfsobject afgebakend als het aan de daarvoor geldende criteria voldoet.
- 4 Een verblijfsobject heeft altijd minimaal één adres en bij voorkeur precies één adres.
- 5 Verblijfsobjecten worden binnen de panden gepositioneerd waarbinnen zij zich bevinden.

#### IJzeren wetten van de gebouwenregistratie

Binnen de (operationele) gebouwenregistratie geldt dus een aantal "ijzeren wetten", waarvan niet afgeweken mag worden:

- Een verblijfsobject kan niet bestaan zonder bijbehorend pand (of panden).
- Een verblijfsobject, standplaats of ligplaats kan niet bestaan zonder adres.
- Een adres kan niet bestaan zonder verblijfsobject, standplaats of ligplaats; andere objecten hebben geen adres.

#### 3.1 Vragenlijst

Voor het afbakenen en nummeren van objecten zijn onderstaande definities leidend. Als hulpmiddel hiervoor is een vragenlijst bijgevoegd.

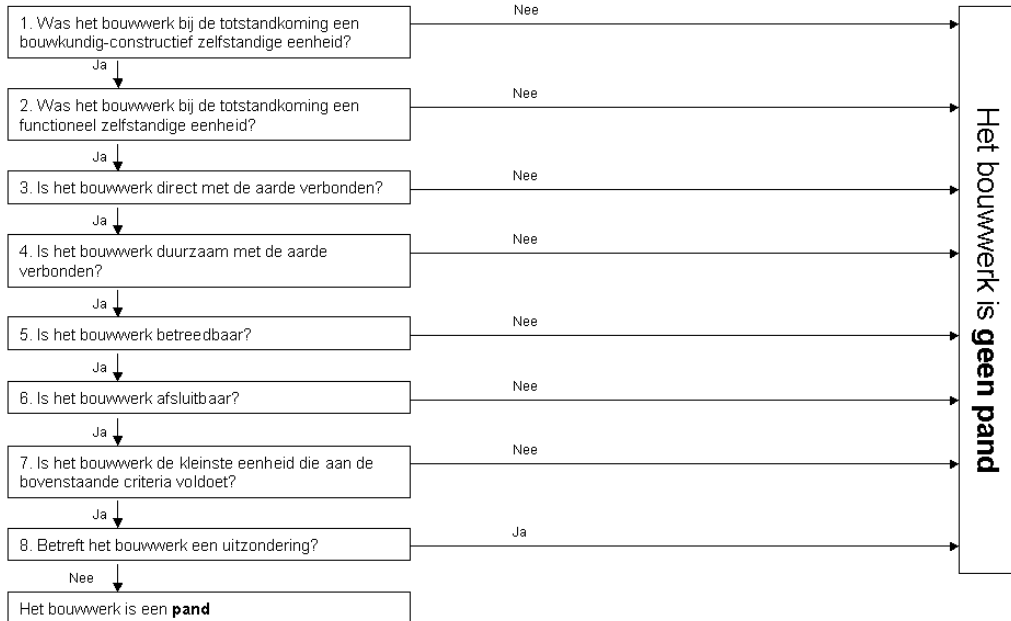
Een PAND is de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

Een VERBLIJFSOBJECT is de kleinste binnen één of meer panden gelegen en voor woon-, bedrijfsmatige, of recreatieve doeleinden geschikte eenheid van gebruik die ontsloten wordt via een eigen afsluitbare toegang vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelte verkeersruimte, onderwerp kan zijn van goederenrechtelijke rechtshandelingen en in functioneel opzicht zelfstandig is.

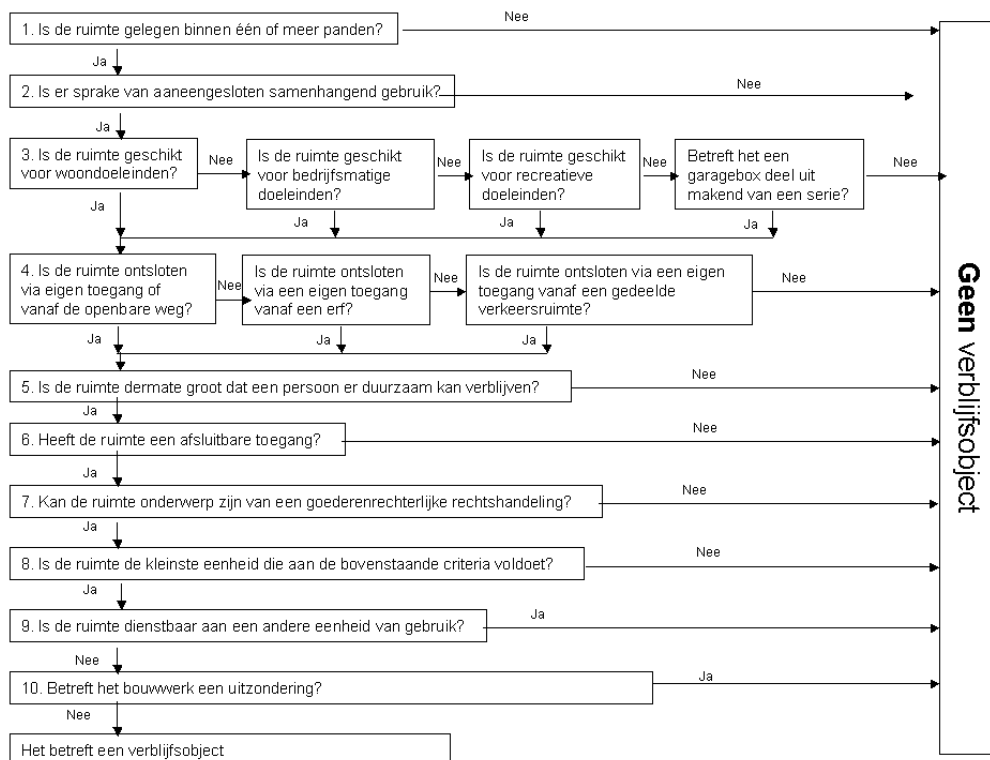
Een LIGPLAATS is een door het bevoegde gemeentelijke orgaan als zodanig aangewezen plaats in het water al dan niet aangevuld met een op de oever aanwezig terrein of een gedeelte daarvan, die bestemd is voor het permanent afmeren van een voor woon-, bedrijfsmatige of recreatieve doeleinden geschikt vaarttuig.

Een STANDPLAATS is een door het bevoegde gemeentelijke orgaan als zodanig aangewezen terrein of gedeelte daarvan dat bestemd is voor het permanent plaatsen van een niet direct en niet duurzaam met de aarde verbonden en voor woon-, bedrijfsmatige, of recreatieve doeleinden geschikte ruimte.

### Beslisboom pand afbakening



### Beslisboom verblijfsobject afbakening



## 3.2 **Is het een pand?**

Een PAND is de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

### **1. Was het bouwwerk bij de totstandkoming een bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid?**

De definitie spreekt van bouwkundig constructief zelfstandige eenheden.  
De pandafbakening gebeurt op bouwkundige overwegingen, de verblijfsobjectafbakening op functionele overwegingen.

Totstandkoming – bij beoordeling of het gaat om een pand ja dan nee wordt het bouwwerk beoordeelt zoals deze bij de totstandkoming (oorspronkelijke bouw) is bedoeld. Bij verbouw van een bouwwerk, geldt de oorspronkelijke bouwdatum als datum van totstandkoming.

Zelfstandig – wat kun je weghalen zodat de constructie blijft staan.

Dit betekent dat de pandafbakening afhangt van de bouwkundige constructie.  
“Wat gebeurt er met de rest van de bouwkundige constructie als een significant gedeelte van de constructie gesloopt zou worden?”  
In de definitie is opgenomen dat er ook sprake moet zijn van een bij de totstandkoming functioneel zelfstandige eenheid.

Eventuele ondergrondse verbindingen met andere gebouwen worden bij de pandafbakening genegeerd: de afbakening vindt plaats alsof deze ondergrondse verbinding er niet is.

### **2. Was het bouwwerk bij de totstandkoming een functioneel zelfstandige eenheid?**

Het bouwwerk / de constructie is een logisch samenhangend geheel.  
Het beoordelen van de samenhang staat los van het geplande / werkelijke gebruiksdoel van het bouwwerk.

### **3. Is het bouwwerk direct met de aarde verbonden?**

Zie antwoord op vraag 4.

#### **4. Is het bouwwerk duurzaam met de aarde verbonden?**

De definitie van pand spreekt van “duurzaam met de aarde verbonden”. Een pand is in elk geval duurzaam met de aarde verbonden als het gebouwd is op funderingen. Maar ook zonder funderingen kan een object duurzaam met de aarde verbonden zijn. Als criterium wordt binnen de gebouwenregistratie gehanteerd dat een object duurzaam met de aarde verbonden is, als het object naar aard en inrichting bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven. Met andere woorden: een object is duurzaam met de aarde verbonden als het object geschikt is permanent te blijven staan en daar ook geplaatst is met de intentie er permanent te blijven staan. Het is dan niet meer van belang of in principe de mogelijkheid bestaat om het bouwsel te verplaatsen.

In een aantal gevallen kan het zijn dat een bouwwerk dat niet direct en duurzaam met de aarde verbonden is toch als pand wordt afgebakend.

Redenen hiervoor zijn:

- Veiligheid
- Maatschappelijke belang
- Financieel belang
- Vindbaarheid

Deze redenen rechtvaardigen het om een bouwwerk als pand te kwalificeren. Een voorbeeld zijn de containers waarin mensen tijdelijk worden gehuisvest.

#### **5. Is het bouwwerk betreedbaar?**

Als criterium voor betreedbaarheid geldt dat: een object dat niet betreedbaar is en waar een volwassen persoon niet rechtop in kan staan, wordt niet als pand aangemerkt.

#### **6. Is het bouwwerk afsluitbaar?**

Een pand moet tevens afsluitbaar zijn; een open muziektent of een open kapelletje wordt niet als pand afgebakend.

Er moet daadwerkelijk sprake zijn van een slot op de deur.

#### **7. Is het bouwwerk de kleinste eenheid die aan de bovenstaande criteria voldoet?**

#### **8. Betreft het bouwwerk een uitzondering?**

- Garageboxen aan een woning die later aangebouwd zijn, vormen geen afzonderlijk pand ook al betreft het een zelfstandige bouwkundige constructie.
- Een windturbine voldoet in principe aan de criteria voor een pand, maar wordt toch niet als zodanig afgebakend.

### 3.3 **Is het een verblijfsobject?**

Een VERBLIJFSOBJECT is de kleinste binnen één of meer panden gelegen en voor woon-, bedrijfsmatige, of recreatieve doeleinden geschikte eenheid van gebruik die ontsloten wordt via een eigen afsluitbare toegang vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte, onderwerp kan zijn van goederenrechtelijke rechtshandelingen en in functioneel opzicht zelfstandig is.

#### **1. Is de ruimte gelegen binnen één of meer panden?**

#### **2. Is er sprake van aaneengesloten samenhangend gebruik?**

Indien er sprake is van aaneengesloten samenhangend gebruik (waarbij het gaat om samenhangend gebruik in de ruimte en niet in de tijd) kunnen objecten als één geheel worden beschouwd.

Consequentie van deze wijze van afbakenen kan zijn, dat er voor een bedrijf dat op meerdere verdiepingen gehuisvest is in een kantoorflatgebouw er meerdere verblijfsobjecten worden afgebakend (voor elke verdieping één).

Gemeente Zwolle kiest ervoor om pas adressen toe te kennen op het moment dat daaraan behoefte ontstaat, namelijk op de momenten dat zich een nieuw bedrijf vestigt. Vooraf wordt met het nummeren van een bedrijfspand rekening gehouden met eventuele uitbreiding van het aantal nummers.

De afbakening van verdiepingen als verblijfsobject vindt plaats als de gemeente via één van de werkprocessen erachter komt, dat sprake is van een extra bedrijf of als de beheerder hier om vraagt. Van de gemeente wordt niet verwacht dat deze actief onderzoek gaat plegen.

Het kan zijn dat er weliswaar sprake is van een samenhangend gebruik, maar dat er geen sprake is van aaneengesloten gebruik, omdat het gebruik is verspreid over uit elkaar gelegen eenheden binnen één of meer panden.

Voorbeelden hiervan zijn een kelderbox bij een flatwoning of een vrijstaande garagebox. Deze objecten maken geen deel uit van het verblijfsobject (de flatwoning respectievelijk de woning) en krijgen pas een concrete betekenis in termen van een verblijfsobject indien het gebruik ervan een zelfstandig karakter krijgt (voorbeeld: er vestigt zich een bedrijf in een garage). Het aaneengesloten samenhangend gebruik kan zich uitstrekken over meerdere aaneengesloten panden. Dit is het geval bij doorbraken tussen eenheden in naast elkaar gelegen panden.

criterium van het functioneel zelfstandig zijn  
Bijgebouwen zijn wel afgebakend als pand, maar worden in principe niet als verblijfsobject afgebakend. Als een bijgebouw een zelfstandige functie krijgt (bijvoorbeeld als een bedrijf zich in een garage heeft gevestigd of als een deel van een bedrijfsruimte als zelfstandige woonruimte in gebruik is genomen), dan is er geen sprake meer van een bijgebouw en wordt het wel als verblijfsobject afgebakend.



## **Bedrijfsgebouwen**

In principe geldt dat een ruimte als verblijfsobject wordt aangemerkt als van daaruit een bedrijf zelfstandig opereert. Een dergelijke situatie doet zich in elk geval **niet** voor als er achter een gemeenschappelijke voordeur geen sprake is van eigen eenheden, omdat alle voorzieningen worden gedeeld en er geen afgesloten eenheden vallen te onderscheiden (innovatiecenters met startende bedrijfjes). Er is sprake van een verblijfsobject als vanuit dit object een bedrijf zelfstandig opereert, **zonder dat er sprake is van een substantiële afhankelijkheid van voorzieningen in andere ruimten binnen het pand**. Dit betekent dat er bij kantoorgebouwen in het algemeen sprake is van een afzonderlijk verblijfsobject per zelfstandig opererende gebruiker.

Hierbij geldt dat in verband met adrestoekenningen één en ander vaak niet eenvoudig te beheren blijkt te zijn. In die gevallen geldt dat:

- Binnen panden waarbinnen zich initieel een enkel bedrijf vestigt, wordt een enkel verblijfsobject afgebakend. Indien het pand zich leent voor de vestiging van meerdere bedrijven, wordt aanbevolen vooraf rekening te houden met het mogelijk op een later tijdstip moeten toekennen van meerdere adressen. Hiertoe kan eventueel vooraf met de eigenaar een concept nummeringplan worden vastgesteld, waarbij bepaalde nummers worden gereserveerd voor bepaalde gedeelten binnen een pand.
- In panden waarin meerdere bedrijven gehuisvest zijn, worden veelal meerdere verblijfsobjecten onderscheiden. Als zich in een dergelijk pand nieuwe bedrijven vestigen, kunnen nieuwe verblijfsobjecten ontstaan. Het wordt aanbevolen deze nieuwe eenheden pas de status van verblijfsobject (en dus een eigen adres) te geven, indien daartoe door de beheerder/verhuurder of huurder een verzoek wordt ingediend (ook wel bekend als het "piep-systeem"). Op deze wijze wordt de uitvoerbaarheid van het kunnen benoemen van verblijfsobjecten gekoppeld aan de wens van bedrijven een eigen adres te verkrijgen. Deze wens wordt overigens alleen gehonoreerd, als deze past binnen logica van de adresseerbare objecten. Indien een dergelijk verzoek niet wordt ingediend (niet elk bedrijf zal een eigen adres even belangrijk vinden) zullen er geen extra verblijfsobjecten worden gecreëerd en kunnen er dus meerdere gebruikers in een enkel verblijfsobject gevestigd zijn. Eventuele vraagstukken voortvloeiend uit het ontbreken van afzonderlijke verblijfsobjecten (bijvoorbeeld in de sfeer van belastingen) zouden in dat geval ten laste van de eigenaar / beheerder moeten komen. Overigens kan in zo'n geval ook een melding van een afnemer aanleiding geven om een situatie opnieuw te bekijken. In alle gevallen geldt dat van de beheerder van de gebouwenregistratie pas onderzoeksactiviteiten worden verwacht indien zij een melding ontvangen (geen verplichte actieve opsporing dus).

### ***Afwijken van de norm uit het objectenhandboek: Bedrijfsverzamelgebouwen***

*Een bedrijfsverzamelgebouw met een centrale balie krijgt 1( huis) nummer*

*BAG handboek schrijft voor:*

Een bedrijfsverzamelgebouw is bestemd voor de huisvesting van meerdere bedrijven (meestal kantoren). Het bedrijfsverzamelgebouw beschikt over een gemeenschappelijke toegangsvoorziening (een centrale receptie). Er is daarom sprake van één verblijfsobject.

Datum  
Titel

9 december 2011  
Basisregistraties: BAG

*Een bedrijfsverzamelgebouw zonder centrale balie krijgt per object een (huis) nummer BAG-handboek schrijft voor:*

Een kantoorflatgebouw is een flatgebouw met kantoorruimte. Er kan één bedrijf in gehuisvest zijn of meerdere bedrijven. Als er meerdere bedrijven in het kantoorflatgebouw gehuisvest zijn, bevinden zich op de respectievelijke verdiepingen de toegangen tot de afzonderlijke bedrijven (anders is sprake van een bedrijfsverzamelgebouw). Er is dan een gezamenlijke toegangshal, maar geen centrale receptie. Elke verdieping wordt in principe als verblijfsobject afgebakend.

- 3. a. Is de ruimte geschikt voor woondoeleinden?**
- b. Is de ruimte geschikt voor bedrijfsmatige doeleinden?**
- c. Is de ruimte geschikt voor recreatieve doeleinden?**
- d. Betreft het een garagebox deel uit makend van een serie?**

Binnen de afsluitbaarheid van een verblijfsobject dat geschikt is voor woondoeleinden moeten de onderstaande voorzieningen aanwezig zijn:

- keuken
- wc
- natte cel

Voor alle objecten waar gewerkt wordt dient binnen de afsluitbaarheid zich tenminste een toilet te bevinden. Bij objecten zoals opslagruimten, magazijnen en trafo's etc. zijn binnen de afsluitbaarheid geen verdere voorzieningen vereist.

- 4. a. Is de ruimte ontsloten via eigen toegang of vanaf de openbare weg?**
- b. Is de ruimte ontsloten via een eigen toegang van een erf?**
- c. Is de ruimte ontsloten via een eigen toegang vanaf een gedeelde verkeersruimte?**

**C.**

Toelichting:

Met gedeelde verkeersruimten worden ruimten bedoeld als portalen en trappenhuizen, die gedeeld worden door meerdere verblijfsobjecten. Gedeelde verkeersruimten verbinden verblijfsobjecten met de openbare ruimte. Deze portalen en trappenhuizen maken geen deel uit van een verblijfsobject. De gangen in een studentenflat worden ook beschouwd als gedeelde verkeersruimte. Een gang met daaraan alleen kantoorruimten geldt niet als gedeelde verkeersruimte.

Studentenhuisvesting kan betrekking hebben op alle vormen van bewoning: studentenhuizen, studentenflats en appartementen. De pandafbakening is niet anders dan bij andere bewoning. Voor het afbakenen van de verblijfsobjecten geldt, dat de individuele woonobjecten alleen dan als afzonderlijke verblijfsobjecten worden afgebakend als deze oorspronkelijk ontworpen en gebouwd zijn als studentenhuisvesting. De gemeenschappelijke gang wordt in dat geval beschouwd als een gedeelde verkeersruimte, terwijl de gang in een studentenhuis op dezelfde wijze wordt beoordeeld als een gang in een woonhuis en derhalve niet als gedeelde verkeersruimte wordt gezien. Met andere woorden: bij studentenhuisvesting in studentenflats worden de individuele studenteneenheden als verblijfsobject afgebakend, maar bijvoorbeeld studentenkamers in studentenhuizen die door kamerverhuurbedrijven worden verhuurd, zijn geen verblijfsobjecten. Ook studentenkamers bij een hospes/hospita of in een pension zijn geen verblijfsobject.

- 5. Is de ruimte dermate groot dat een persoon er duurzaam kan verblijven?**

Is de ruimte groot genoeg voorbedoelde bestemming.

## **6. Heeft de ruimte een afsluitbare toegang?**

Een verblijfsobject moet afsluitbaar zijn met een slot.

Voorbeelden:

Kamers in ziekenhuizen zijn niet afsluitbaar en zijn dus geen verblijfsobjecten. Er kan sprake zijn van meerdere afsluitbare schillen: bijvoorbeeld een afsluitbare winkel in een afsluitbaar overdekt winkelcentrum. Bij het vaststellen van de afbakening van een verblijfsobject wordt gezocht naar de feitelijke eenheid van gebruik. Hierbij geldt dat van binnen naar buiten wordt geredeneerd. De binnenste eigen voordeur wordt daarbij als bepalend aangemerkt. Achter de binnenste (afsluitbare) voordeur begint het verblijfsobject. Voor de afsluitbare winkel in het afsluitbare winkelcentrum betekent dit, dat deze winkel een verblijfsobject vormt.

Een ander voorbeeld is de dokterspraktijk. Indien er sprake is van een dokterspraktijk met een voordeur waarachter zich de doktersruimte bevindt en een toegang tot de woning is sprake van een enkel verblijfsobject. Indien de toegang tot de dokterspraktijk via een zij-ingang is, is sprake van een tweetal verblijfsobjecten.

## **7. Kan de ruimte onderwerp zijn van een goederenrechtelijke rechtshandeling?**

Er dient sprake te zijn van een eenheid van gebruik die zelfstandig onderwerp kan zijn van goederenrechtelijke rechtshandelingen, zoals koop of verkoop. Hiermee wordt beoogd eenheden van gebruik die dienstbaar zijn aan een andere eenheid van gebruik (bijvoorbeeld een garage in de tuin van een woning) niet als een afzonderlijke eenheid van gebruik aan te merken, tenzij er duidelijk sprake is van een afwijkende vorm van gebruik (zie hierna). Ook wordt hiermee voorkomen dat cellen in een gevangeniscomplex of kamers in een hotel als afzonderlijk verblijfsobject worden aangemerkt.

## **8. Is de ruimte de kleinste eenheid die aan de bovenstaande criteria voldoet?**

## **9. Is de ruimte dienstbaar aan een andere eenheid van gebruik?**

Geen dienstbaarheid

Een verblijfsobject moet functioneel zelfstandig zijn. Dat betekent dat afzonderlijke afbakening van een verblijfsobject niet plaats vindt in die gevallen dat er sprake is van een object dat wat betreft het daadwerkelijke gebruik dienstbaar moet worden geacht aan een andere eenheid van gebruik (bijvoorbeeld een garage in de tuin).

## **10. Betreft het bouwwerk een uitzondering?**

Jurisprudentie.