

Datum opname : 08 mei 2026  
 Datum meetstaat : 12 mei 2026  
 :  
 Object type : Woning  
 Adres object : Paulaland 28  
 Postcode/Plaats : 2591JD Den Haag

Meetstaat opgesteld door : Dhr. D.C. Kroezen

*De meetinstructie is opgesteld conform de BBMI (Branchbrede meetinstructie) welke gebaseerd is op de NEN 2580. (Zie bijgeleverde meetinstructies)*

BOUWLAAG	GBO Gebruiksopp. wonen	GOOI Gebruiksopp. overig in pandig	BVO Bruto vloeropp.	GGB Gebouw geb. buitenruimte	EB Gebruiksopp. externe bergruimte	INHOUD Indicatief
Begane grond	64.9 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	73.8 m <sup>2</sup>	4.37 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	237 m <sup>3</sup>
Eerste verdieping	66.6 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	75.4 m <sup>2</sup>	2.24 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	209 m <sup>3</sup>
Tweede verdieping	34.4 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	71 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	144 m <sup>3</sup>
Garage	0 m <sup>2</sup>	38.4 m <sup>2</sup>	48.5 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	116 m <sup>3</sup>
<b>Totalen</b>	<b>165.9 m<sup>2</sup></b>	<b>38.4 m<sup>2</sup></b>	<b>268.7 m<sup>2</sup></b>	<b>6.61 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>ca 706 m<sup>3</sup></b>

### Opmerking:

Ondanks dat er zorgvuldig is gemeten kunnen de opgegeven gebruiksoppervlakten iets afwijken van de realiteit en betreft het om die reden een indicatie. De Meetinstructie biedt ruimte voor verschillen in meetuitkomsten door o.a. interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze meting.

**INLEIDING**

De meetinstructie is opgesteld conform de BBMI (Branchbrede meetinstructie) welke gebaseerd is op de NEN2580. Deze meetinstructie zorgt ervoor dat er een eenduidige manier van meten is en beschrijft precies wat er wel en wat er niet mag worden meegerekend als oppervlakte van een woning.

De oppervlakte van een woning wordt gemeten binnen de buitenste/scheidende wanden (muren) conform de BBMI en wijkt iets af van de NEN 2580:

- 1. De meetinstructie verdeelt de inpanidige gebruiksoppervlakte onder in gebruiksoppervlakte wonen en gebruiksoppervlakte overige inpanidige 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 en niet dragende binnenwanden. NEN 2580 gaat uit van de oppervlakte exclusief dragende wanden.*

Het doel van deze meetinstructie is het vereenvoudigen en uniform maken van het meten van woningen. De gebruiksoppervlakte wordt zoveel mogelijk gesplitst in de onderdelen;

- *gebruiksoppervlakte wonen ( alle bewoonbare ruimten ),*
- *overige inpanidige ruimte ( niet bewoonbare ruimten zoals een vliering, kelder, zie uitzonderingen ),*
- *externe bergruimte ( garage, schuur ),*
- *gebouwbonden buitenruimte ( balkon, dakterras ).*

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" ( deze is te vinden op onze website).

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 gehanteerd.

**Indicatieve vierkante meters**

Ondanks dat er zorgvuldig is gemeten kan de opgegeven gebruiksoppervlakte iets afwijken van de realiteit en betreft het om die reden een indicatie. De Meetinstructie biedt ruimte voor verschillen in meetuitkomsten door onder andere interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

**Beperkingen bij het inmeten**

Voor het bepalen van de juiste vierkante meters dient iedere ruimte, behorende bij de woning, toegankelijk te zijn. Per ruimte wordt met een digitaal meetapparaat de afstand van muur tot muur gemeten. Onze NEN 2580 specialist wordt bij het inmeten beperkt wanneer;

- *muren niet zichtbaar zijn door bijvoorbeeld aftimmeringen, radiatorombouwen, kastenwanden etc.,*
- *ruimten als opslag worden gebruikt en niet toegankelijk zijn,*
- *ruimten afgesloten zijn.*

Bron: Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen Versiedatum  
januari 2018

**Gebruiksoppervlakte (GBO)**

Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte wordt altijd gemeten 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.

Per verdieping wordt er op vloerniveau gemeten tussen de opgaande scheidingsconstructies (muren). Incidentele inspringende gebouwdelen ( met een oppervlakte kleiner dan  $0,5 \text{ m}^2$  ), zoals bijvoorbeeld een kolom, worden tot de gebruiksoppervlakte gerekend. Er dient gemeten te worden langs de muur. Radiatoren, leidingen, kabelgoten, wandgoten, kozijnen, vensterbanken etc. worden genegeerd.

Niet tot de gebruiksoppervlakte wordt gerekend;

- de oppervlakte met een netto hoogte die lager is dan  $1,50 \text{ m}$ , 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  $4,0 \text{ m}^2$  of groter is,
- de oppervlakte van een leidingschacht, inspringend bouwdeel of van een vrijstaande bouwconstructie, indien deze  $0,50 \text{ m}^2$  of groter is,
- de oppervlakte van een liftschacht,
- de oppervlakte van een nis die kleiner is dan  $0,5 \text{ m}^2$ ,
- inspringende gebouwdelen met een oppervlakte groter van  $0,5 \text{ m}^2$ .

De nu bepaalde oppervlakte is de totale gebruiksoppervlakte van een woning. Deze oppervlakte bestaat uit gebruiksoppervlakte wonen en gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte.

**Overig inpandige ruimte ( GOOI )**

Een oppervlakte wordt tot de overige inpandige ruimte gerekend als één van de volgende voorwaarden geldt;

- het hoogste punt van de ruimte is tussen  $1,5 \text{ m}$  en  $2,0 \text{ m}$  hoog,
- het hoogste punt van de ruimte is boven de  $2,0 \text{ m}$ , maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan  $2,0 \text{ m}$  is kleiner dan  $4,0 \text{ m}^2$  (alleen van toepassing wanneer er ook sprake is van een gedeelte van de ruimte met een hoogte van minder dan  $2,0 \text{ m}$ ),
- 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 één 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 een zolder met onvoldoende daglichttoetreding (raamoppervlakte kleiner dan  $0,5 \text{ m}^2$ ).

Wanneer er niet aan één van de bovenstaande criteria is voldaan, is er sprake van gebruiksoppervlakte wonen. In twijfel gevallen worden ruimten gerekend als gebruiksoppervlakte wonen. Een gang, keuken, bijkeuken, pantry, vaste kast, trap-kast, meterkast, wasmachine- of cv-ruimte binnen de woning, worden gerekend tot de gebruiksoppervlakte wonen.

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

**Gebouw gebonden buitenruimte ( GGB)**

Een ruimte is een 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 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;

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

**Externe bergruimte**

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 de externe bergruimte nooit een woonfunctie kan hebben.

Het meten van de externe bergruimte gebeurt met dezelfde principes als bij het meten van de woning.

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