

MEETRAPPOR

CORNELIS DE WITTLAAN 632, 'S-GRAVENHAGE

DATUM	03-02-2025
TYPE	OP LOCATIE GECONTROLEERD
OBJECT TYPE	APPARTEMENT
INMETER	NICK ROELOFSEN
OPDRACHTGEVER	VAN DER KALLEN MAKELAARDIJ

Notities:

Voor dit meetrapport zijn er geen notities bijgevoegd door de bouwkundige.

GEBRUIKSOPPERVLAKTE & INHOUD

TOTAAL WONING

TOTAAL GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	103.10	M ²
TOTAAL OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0.00	M ²
TOTAAL GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	8.70	M ²
TOTAAL EXTERNE BERGRUIMTE	4.00	M ²
TOTAAL INHOUD	335.50	M ³

6E VERDIEPING

TOTALE OPPERVLAKTE BOUWLAAG	53.90	M²
GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	53.90	M ²
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0.00	M ²
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	2.10	M ²
EXTERNE BERGRUIMTE	0.00	M ²
AFTREKPOSTEN (NISSEN, TRAPGATEN, VIDES, ETC)	0.00	M ²

7E VERDIEPING

TOTALE OPPERVLAKTE BOUWLAAG	49.20	M²
GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	49.20	M ²
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0.00	M ²
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	6.60	M ²
EXTERNE BERGRUIMTE	0.00	M ²
AFTREKPOSTEN (NISSEN, TRAPGATEN, VIDES, ETC)	0.00	M ²

BERGING

TOTALE OPPERVLAKTE BOUWLAAG	0.00	M²
GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	0.00	M ²
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0.00	M ²
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	0.00	M ²
EXTERNE BERGRUIMTE	4.00	M ²
AFTREKPOSTEN (NISSEN, TRAPGATEN, VIDES, ETC)	0.00	M ²

Dit rapport is opgesteld volgens de "Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen" of de "Branchebrede meetinstructie" (BBMI).

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 (zakelijk)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.

De Meetinstructie geeft vorm, inhoud en structuur aan de gebruiksoppervlakte. De opgegeven gebruiksoppervlakte is indicatief en kan niet als een garantie worden gezien. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

In de verhouding tussen koper en verkoper is het aantal vierkante meters doorgaans van ondergeschikt belang. Zeker als de koper de situatie ter plaatse heeft bekeken en hij dus ziet wat hij koopt. De waarde voor de koper wordt veelal door heel andere factoren beïnvloed. Denk aan zaken als locatie, voorzieningen, bouwwijze, bouwstijl en staat van onderhoud.

Afwijkingen ten opzichte van- en relatie met de NEN 2580

Er is in deze meetinstructie 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.

Gebruiksoppervlakte in de BAG en de WOZ

In de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) is van iedere woning (verblijfsobject) de totale in pandige gebruiksoppervlakte vastgelegd. Deze oppervlakte komt (vaak) ongeveer overeen met de gebruiksoppervlakte volgens de NEN 2580. De BAG-oppervlakte bestaat dus uit de som van de gebruiksoppervlakte wonen en de gebruiksoppervlakte overige in pandige 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 in pandige ruimte is daarom ook voor de WOZ niet aan de orde. Bij aanbidding op de markt wordt de gebruiksoppervlakte zoveel mogelijk gesplitst in de onderdelen gebruiksoppervlakte wonen, overige in pandige ruimte, externe bergruimte en gebouwgebonden buitenruimte. Bij het vergelijken met de gebruiksoppervlakte in de BAG dient hier dus rekening mee te worden gehouden.

Bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte van de woning wordt onderscheid gemaakt tussen:

- gebruiksoppervlakte wonen (GO) • gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte (OI)
- gebruiksoppervlakte externe bergruimte (EXB)

Gebruiksoppervlakte (GO)

De gebruiksoppervlakte is gemeten per verdieping op vloerniveau tussen de opgaande scheidingsconstructies (muren). Incidentele inspringende gebouwdelen (met een oppervlakte kleiner dan 0,5 m²), zoals bijvoorbeeld een kolom of schacht, worden tot de gebruiksoppervlakte gerekend. Er dient gemeten te worden langs de muur. Radiatoren, leidingen, 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 1,50m, 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 0,50 m² of groter is;
- De oppervlakte van een leidingschacht, inspringend bouwdeel of van een vrijstaande bouwconstructie, indien deze 0,50 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 een woning. Deze oppervlakte bestaat uit gebruiksoppervlakte wonen en gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte.

Overige inpandige ruimte (OI)

Een oppervlakte wordt tot de overige inpandige 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 wanneer er ook sprake is van een gedeelte van de ruimte met een hoogte van minder dan 2,0 m²);
- 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 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 gang, keuken, bijkeuken, pantry, vaste kast, trapkast, 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 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:

- bij overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de verticale projectie van de overkapping;

Externe bergruimte(n) (EXB)

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 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.

Den Haag 03-02-2023

FOTOZOOM B.V.

De Caballero Fabriek
Saturnusstraat 60 Unit 25
2516 AH Den Haag

T: (070) 383 82 27
M: info@fotozoom.nl