



VIA Verlinde

MEETRAPPORT

BRABANTLAAN 4, BREDA

DATUM	21-11-2022
TYPE	OP LOCATIE GECONTROLEERD
OBJECT TYPE	TWEE ONDER één KAP
INMETER	AD VERLINDE

Notities:

Datum opname: 17-11-2022

GEBRUIKSOPPERVERLAKTE & INHOUD

TOTAAL WONING

TOTAAL GEBRUIKSOPPERVERLAKTE WONEN	242.40	M ²
TOTAAL OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	40.62	M ²
TOTAAL GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	2.02	M ²
TOTAAL EXTERNE BERGRUIMTE	0.00	M ²
TOTAAL INHOUD	956.16	M ³

KELDER

TOTALE OPPERVERLAKTE BOUWLAAG	19.99	M²
GEBRUIKSOPPERVERLAKTE WONEN	0.00	M ²
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	19.99	M ²
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	0.00	M ²
EXTERNE BERGRUIMTE	0.00	M ²
AFTREKPOSTEN (NISSEN, TRAPGATEN, VIDES, ETC)	0.00	M ²

BEGANE GROND

TOTALE OPPERVERLAKTE BOUWLAAG	103.01	M²
GEBRUIKSOPPERVERLAKTE WONEN	82.38	M ²
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	20.63	M ²
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	2.02	M ²
EXTERNE BERGRUIMTE	0.00	M ²
AFTREKPOSTEN (NISSEN, TRAPGATEN, VIDES, ETC)	0.00	M ²

1E VERDIEPING

TOTALE OPPERVERLAKTE BOUWLAAG	103.15	M²
GEBRUIKSOPPERVERLAKTE WONEN	97.25	M ²
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0.00	M ²
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	0.00	M ²
EXTERNE BERGRUIMTE	0.00	M ²
AFTREKPOSTEN (NISSEN, TRAPGATEN, VIDES, ETC)	5.90	M ²

2E VERDIEPING

TOTALE OPPERVERLAKTE BOUWLAAG	68.67	M²
GEBRUIKSOPPERVERLAKTE WONEN	62.77	M ²
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0.00	M ²
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	0.00	M ²
EXTERNE BERGRUIMTE	0.00	M ²
AFTREKPOSTEN (NISSEN, TRAPGATEN, VIDES, ETC)	5.90	M ²

Deze meetinstructie is vastgesteld door NVM, VBO Makelaar, Vastgoed PRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.

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 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

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, kabelgoten, wandgoten, kozijnen, vensterbanken etc. kunnen bij de meting worden genegeerd.

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

Externe bergruimte(n) (EB)

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.

