



WAARDERINGSKAMER

Versiedatum
27 mei 2009

Meetinstructie

Bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN 2580

Deze meetinstructie geeft een praktische handleiding om voor woningen de gebruiksoppervlakte zoals gedefinieerd in NEN 2580 en onder meer toegepast bij de Basisregistratie gebouwen registratie te meten. De meetinstructie is gericht op het meten van de gebruiksoppervlakte per individuele woning (de oppervlakte "achter de voordeur") en niet de gebruiksoppervlakte van een complex.

Bij de gebruiksoppervlakte van de woning wordt onderscheid gemaakt tussen de "woonruimte" en de "overige inpandige ruimte". Verder wordt indien aanwezig de gebruiksoppervlakte van de externe bergruimte en van de gebouwgebonden buitenruimte bepaald.

1 Meting van het gebruiksoppervlak van een woning per bouwlaag.

Principe: Meet een ruimte(n) altijd binnen de buitenste/ scheidende muren inclusief dragende en niet-dragende binnenmuren.

Stap 1. Meet het totale gebruiksoppervlak van de bouwlaag

Meet alleen het oppervlak waarvoor geldt dat **het hoogste punt minimaal 1.50 meter hoog** is.

- Verdeel het totale oppervlak in eenvoudig te meten oppervlakten door gebruik te maken van de standaard basisvormen;
 - o Rechthoek
 - o Driehoek
 - o Cirkel
 - o Halve cirkel
 - o Kwart cirkel
 - o Ellips

Houdt hierbij rekening met bijvoorbeeld een erker.

- Totaliseer alle deeloppervlakten.
- **Corrigeer voor 3 elementen.**
 - o Nis groter dan 0.5 m² (Kan zowel een optel- als een aftrekpost zijn¹.)
 - o Trapgat groter dan 4 m² (Aftrekpost)
 - o Vide groter dan 4 m² (Aftrekpost)
 - o

Stap 2. Meet het oppervlak van de overige inpandige ruimte(n) (indien aanwezig)

Een ruimte(n) is overig inpandige ruimte(n) indien een van de onderstaande gevallen geldt:

- **Het hoogste punt is tussen 1.50 meter en 2 meter hoog.**
- **Het hoogste punt is hoger dan 2 meter, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2m is kleiner dan 4 m²** (alleen van toepassing wanneer er ook sprake is van een gedeelte van de ruimte met een hoogte van minder dan 2 m²).
- **De ruimte(n) bouwkundig is slechts geschikt als bergruimte(n), bijvoorbeeld een fietsenstalling, een garage of een niet te belopen zolder.**
- **Er is sprake van een bergzolder, dat wil zeggen een zolder die alleen toegankelijk is met een niet-vaste trap en/of een zolder met onvoldoende daglicht (raamoppervlakte kleiner dan één vierkante meter).**

In twijfelgevallen worden de ruimten gerekend als woonruimte.

Bijvoorbeeld gang, keuken en bijkeuken, wasmachineruimte, pantry, CV-ruimte, vaste kast en meterkast worden gerekend als woonruimte, tenzij sprake is van één van de vier hierboven genoemde omstandigheden (bijvoorbeeld CV op bergzolder, bijkeuken met een hoogte van minder dan 2 meter).

Maak bij het meten gebruik van de basisvormen en elementen en meet binnen de scheidende muren.

¹ Hangt af van de gekozen standaard basisvormen

Stap 3. Trek de gevonden oppervlakte van stap 2 af van de gevonden oppervlakte van stap 1

Stap 4. Meet het oppervlak van de gebouwgebonden buitenruimte(n) (indien aanwezig)

Een ruimte(n) is gebouwgebonden buitenruimte(n) indien deze ruimte(n) **niet of slechts gedeeltelijk is omsloten** door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Denk hierbij aan een balkon of dakterras. In geval van een appartement gelegen op de begane grond dient een terras, wanneer en voorzover dit terras rust op een drager die geïntegreerd is in de bouwconstructie van de woning, ook als gebouwgebonden buitenruimte(n) te worden beschouwd. Dit is een uitzondering op de algemene regel en NEN2580.

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 het oppervlak gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek, dakopstand of rand van de vloerconstructie.

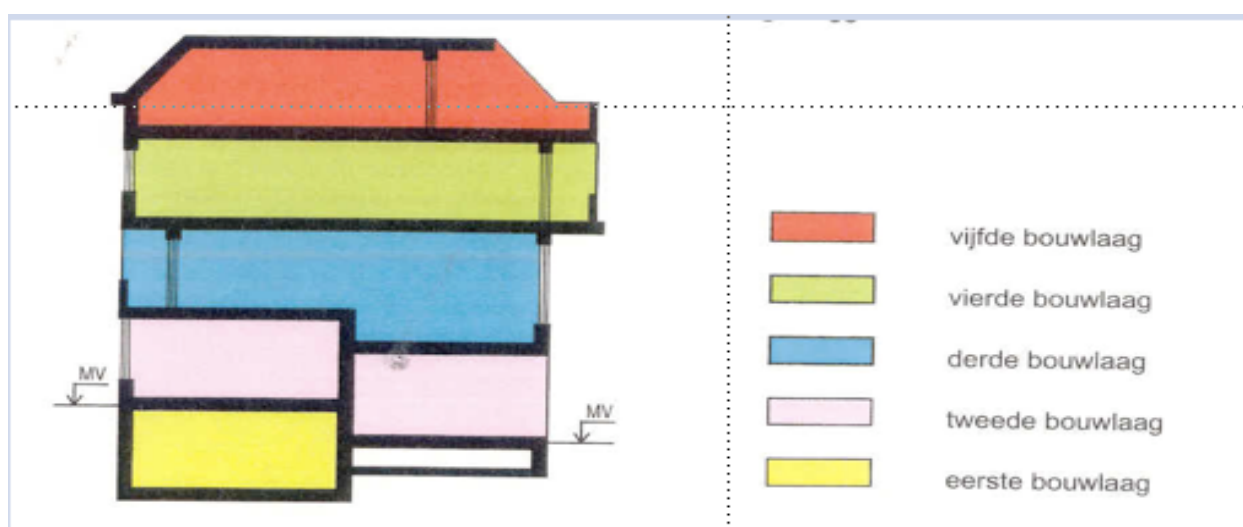
Maak bij het meten gebruik van de basisvormen en elementen.

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

Herhaal stappen 1 tot en met 4.

Stap 6. Totaliseer de gevonden gebruiksoppervlakte(n) wonen, de gebruiksoppervlakte(n) overige inpandige ruimte(n) , de gebruiksoppervlakte(n) gebouwgebonden buitenruimte(n) en de gebruiksoppervlakte(n) externe bergruimte(n)

Figuur 1: Bouwlagen (Bron: NNI, Norm 2580)



2 Meting van het oppervlak van de externe bergruimte(n) (geen woonfunctie)

Een ruimte(n) is externe bergruimte(n) indien er **geen gedeelde muur** is met het hoofdgebouw en de ruimte(n) **alleen bereikbaar is via de open lucht**. Verder geldt dat externe bergruimte(n) nooit een woonfunctie kan hebben.

Figuur 2: Overige inpandige ruimte(n) versus externe bergruimte(n) (Bron: Ministerie van VROM, Objectenhandboek Basis gebouwen registratie)

