



WAARDERINGSKAMER

Versiedatum
Concept 27 mei 2009

Meetinstructie

Bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN 2580

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

Dit betekent dat bij een eengezinswoning de begane-grondvloer en dakconstructie volledig zijn betrokken in de berekende bruto inhoud. Bij meergezinswoningen, zoals appartementen of boven/benedenwoningen, moet om de bruto inhoud van een volledig complex te bepalen de optelling van de bruto inhoud van de inliggende woningen vermeerderd worden met een bijtelling voor de begane-grondvloer en een bijtelling voor de gemeenschappelijke verkeersruimten (trappen, liften) en overige ruimten die niet toegerekend zijn aan de afzonderlijke woningen.

Bij de meting van de bruto inhoud van de woning wordt geen onderscheid gemaakt tussen verschillende functies van de delen van een woning (bijvoorbeeld "woonruimte" versus "overige inpandige ruimte").

Indien aanwezig en relevant wordt de bruto inhoud van de externe bergruimte en van een externe garage afzonderlijk bepaald.

Deze versie van de meetinstructie betreft een conceptversie. Deze versie is bedoeld om ervaringen op te doen om de meetinstructie in de praktijk te testen. Op basis van deze ervaringen zal een definitieve versie van de meetinstructie worden vastgesteld.

1 Meting van de bruto inhoud van een woning per bouwlaag.

- Principe:**
- De inhoud van de bouwlaag van een woning wordt gemeten door de bruto oppervlakte van de bouwlaag te vermenigvuldigen met de hoogte van die bouwlaag.
 - De bruto oppervlakte van de bouwlaag van de woning betreft de oppervlakte inclusief de buitenste/ scheidende muren, inclusief dragende en niet-dragende binnenmuren en inclusief nissen, trapgaten, vides, schalmgaten etc.
 - De (bruto) hoogte van een bouwlaag wordt bepaald vanaf de bovenkant van de vloer tot en met de vloer van de bovenliggende bouwlaag of tot en met de bovenliggende dakconstructie.
 - Bij de inhoud van een woning worden ook ruimten meegeteld welke een hoogte hebben van minder dan 1,50 meter met uitzondering van kruipruimtes.
 - Bij de woning wordt niet opgeteld de inhoud van tot de woning behorende externe bergingen, of kelderbergingen bij appartementen en flats en/of de inhoud van overdekte gebouwgebonden buitenruimten.

Stap 1. Meet de bruto oppervlak van de bouwlaag

Verdeel het totale oppervlak in eenvoudig te meten oppervlakten door gebruik te maken van de standaard basisvormen;

- Rechthoek
- Driehoek
- Cirkel
- Halve cirkel
- Kwart cirkel
- Ellips

Meet inclusief buitenmuren, binnenmuren, etc. Bij woningscheidende muren wordt "hart op hart" gemeten. Indien de dikte van de woningscheidende muren niet gemeten kan worden, wordt aangenomen dat deze 30 cm. dik is. (Er dient dus 15 cm. tot het hart van de muur aangehouden te worden).

Houdt hierbij rekening met bijvoorbeeld een erker of een nis.

Wanneer sprake is van variërende hoogte van de bouwlaag, onderscheidt dan oppervlakten waarvoor de bouwhoogte eenduidig bepaald kan worden.

Totaliseer alle deeloppervlakten.

In afwijking van de bepaling van de gebruiksoppervlakte wordt de gehele oppervlakte gemeten, dus ook wanneer het hoogste punt lager is dan 1.50 meter. Er is dus ook geen correctie voor trapgaten en vides.

Stap 2. Meet van deze bouwlaag de (bruto) hoogte

De hoogte wordt bepaald vanaf de vloer tot en met de vloer van de bovengelegen bouwlaag. Indien de dikte van de (woningscheidende) vloer niet gemeten kan worden, wordt aangenomen dat deze 30 cm. dik is.

Indien het de bovenste bouwlaag is en er sprake is van een plat dak, wordt gemeten inclusief de dakconstructie. Voor de dikte van de dakconstructie wordt 25 cm. aangehouden.
Indien sprake is van een niet recht plafond in verband met een kapconstructie ga naar stap 4.

Stap 3. Vermenigvuldig de bruto oppervlakte met de (bruto) hoogte

Deze vermenigvuldiging levert de bruto inhoud per bouwlaag.

Stap 4. Bepaal inhoud van bouwlagen met kapconstructie

Indien sprake is van een regulier zadeldak of lessenaarsdak wordt de inhoud van het gedeelte onder de schuine kap berekend door de bruto oppervlakte van dit deel te vermenigvuldigen met het gemiddelde van de laagste en de hoogste hoogte. Bij het bepalen van deze hoogten wordt gemeten vanaf de vloer tot aan de (nok)balk. Bij de gemeten hoogte wordt 30 cm. opgeteld voor de erboven gelegen balk tot en met het dak (de nok) van de woning.

Voer eventuele correctie uit voor dakkapellen etc.

Indien sprake is van een complexere dakconstructie, verdeel de bruto oppervlakte in zodanige delen dat op basis van een gemiddelde hoogte op overeenkomstige wijze gerekend kan worden.

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

Herhaal stappen 1 tot en met 4.

Stap 6. Bepaal de inhoud van de begane grondvloer

Deze stap wordt alleen uitgevoerd voor eengezinswoningen.

Omdat steeds gemeten wordt vanaf de bovenkant van de vloer van een bouwlaag, moet de inhoud van de vloer van de onderste bouwlaag nog worden bijgeteld. Veelal is dit de begane grondvloer, maar er kan ook sprake zijn van een keldervloer of juist een "zwevende" vloer als onderste bouwlaag.

Indien sprake is van een begane grondvloer, keldervloer of "zwevende" vloer (ter plaatse de onderste vloer van de woning) dan wordt aangenomen dat deze 40 cm. dik is.

Vermenigvuldig de bruto oppervlakte van de onderste bouwlaag met de dikte van de vloer (40 cm.).

Indien bijvoorbeeld sprake is van een deels onderkelderde woning, of een woning die deels gelegen is boven een parkeergarage, kan de inhoud van de onderste bouwlaag mogelijk uit verschillende delen bestaan.

2 Totaliseer de gevonden bruto inhoud per bouwlaag

Voor meergezinswoningen:

- Totaliseer de bruto inhoud per bouwlaag van de woning. Dit geeft de bruto inhoud van de (afzonderlijke) woning binnen het complex.

Voor eengezinswoningen:

- Totaliseer de bruto inhoud per bouwlaag van de woning en tel hierbij de berekende inhoud van de begane grondvloer. Dit geeft de bruto inhoud van de woning.

3 Totaliseer de bruto inhoud van meergezinswoningen in een complex

Indien de bruto inhoud van een complex met meergezinswoningen (bijvoorbeeld pand met boven- en benedenwoningen of complex met flatwoningen van belang is:

Stap 1. Tel de bruto inhoud per woning op

Stap 2. Tel hierbij op de inhoud van de begane grondvloer van het complex

Dit geschiedt overeenkomstig de werkwijze bij stap 6 voor eengezinswoningen.

Stap 3. Tel hierbij op de inhoud van gemeenschappelijke (verkeers)ruimten

Van belang hierbij zijn de verkeersruimten zoals liften (liftschachten), trappen, (gemeenschappelijke) bergingen/fietsenstallingen/parkeervoorzieningen en overige ruimten binnen het complex die niet toegerekend zijn aan de afzonderlijke woningen.