

Versiedatum  
23 november 2010

**Lijst met veelgestelde vragen over:  
Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN-2580  
Meetinstructie bruto inhoud woningen volgens NEN-2580**

nr.	vraag	antwoord	status	opmerkingen
<b>Vragen over Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen</b>				
<i>Vragen over meten gebruiksoppervlakte</i>				
1	Hoe moet je omgaan met open haarden (oppervlakte > 0,5 m <sup>2</sup> )? Weliswaar is de haard 'toegankelijk', maar als woonoppervlak niet echt nuttig. Verwijderen kan, maar is bouwkundig een forse ingreep. En in het verlengde hiervan: vaak zie je aan weerszijden van de open haard een soort 'bankje', bijvoorbeeld gemetseld of in natuursteen. Hoe hiermee om te gaan?	<i>De gebruiksoppervlakte wordt gemeten binnen de buitenste/scheidende muren. Inclusief dragende en niet dragende binnenmuren, kolommen en dergelijke. De open haard valt binnen de buitenste muren en de oppervlakte die de haard in beslag neemt telt daardoor mee als gebruiksoppervlakte. Het maakt daarbij niet uit of deze nu onderdeel uitmaakt van de constructie of geheel vrijstaand/hangend in de ruimte aanwezig is. Hetzelfde geldt voor het 'bankje' maar ook voor keukenkastjes, aanrechtblokken en dergelijke.</i>	Vastgesteld 29-06-2010	
2	Hoe bepaal ik de oppervlakte van een trapgat ?	<i>Het meten van deze oppervlakte is alleen van belang wanneer het trapgat naar verwachting groter is dan 4 m<sup>2</sup>. Niet van belang is de oppervlakte van de trap, maar alleen de oppervlakte van "het gat in de vloer".</i>	Vastgesteld 29-06-2010	
3	Hoe moet worden omgegaan met combinaties van trapgaten en vides?	<i>Bij combinaties van trapgaten en vides, wordt gekeken naar het totale "gat in de vloer. Wanneer dit kleiner is dan 4m<sup>2</sup>, wordt het tot de gebruiksoppervlakte gerekend.</i>	Vastgesteld 21-09-2010	
<i>Vragen over onderscheid gebruiksoppervlakte wonen en gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte</i>				
4	In hoeverre mag je een souterrain meetellen bij het gebruiksoppervlakte wonen? Bijvoorbeeld de hoogte is meer dan 2 meter en er is daglichttoetreding door middel van een raamstrook met een oppervlakte van minder dan 1 m <sup>2</sup> , die zich vlak boven	<i>De meetinstructie maakt geen onderscheid tussen de bouwlagen en geeft aan dat de inpandige ruimten hoger dan 2m tot de gebruiksoppervlakte wonen behoren. Dit is anders als de ruimte bouwkundig slechts geschikt is als bergruimte. Dan geldt deze als</i>	Vastgesteld 29-06-2010	

nr.	vraag	antwoord	status	opmerkingen
	het maaiveld bevindt. Is dit anders wanneer de raamstrook groter dan 1 m <sup>2</sup> is?	<i>overig in pandig. In twijfelgevallen worden ruimten gerekend als woonruimte. Een souterrain dat in gebruik is als woonruimte, kan hierdoor volgens de meetinstructie de aanduiding "gebruiksoppervlakte wonen" hebben. Bij deze beoordeling is niet relevant of al dan niet voldaan is aan de regels van het bouwbesluit (bijvoorbeeld over minimum oppervlakte voor daglichttoetreding).  Het raamoppervlakte wordt in de meetinstructie alleen gehanteerd bij de beoordeling van de zolder.</i>		
5	In hoeverre mag je een souterrain meetellen bij het gebruiksoppervlakte wonen? Bijvoorbeeld de hoogte van het souterrain is nergens meer dan 2 meter.	<i>Wanneer de hoogte niet boven de 2 meter komt, dan kan geen sprake zijn van gebruiksoppervlakte wonen. Het gehele souterrain valt daarmee onder gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte.</i>	Vastgesteld 29-06-2010	Gezien het feit dat er in de Amsterdamse woningmarkt sprake is van woningen die geheel bestaan uit een souterrain die niet hoger is dan 2 meter, wordt gedoogd dat in deze woningmarkt de gebruiksoppervlakte van het souterrain wordt aangeduid als gebruiksoppervlakte wonen.
6	Een souterrain heeft een hoogte van ca 2,15 meter. In het plafond van het souterrain bevinden zich balken van 30 cm hoog, met tot gevolg dat de hoogte onder deze balken 1,85 meter bedraagt. De balken dragen de vloer van de begane grond en zijn om de halve meter geplaatst over de volle breedte van het souterrain. Is hier sprake van gebruiksoppervlakte wonen of van overige in pandige ruimte?	<i>Dit is gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte. De relevante hoogte is in dit geval 1,85 meter. Alleen als het aantal balken zo gering is dat bij vervanging van deze balken door muren acceptabele/buikbare kamers ontstaan, kan gesproken worden over gebruiksoppervlakte wonen.</i>	Vastgesteld 29-06-2010	
7	In hoeverre mag je een zolder meetellen bij het gebruiksoppervlakte wonen? Bijvoorbeeld de hoogte is meer dan 2 meter en er is daglichttoetreding door middel van een klein dakraam met een oppervlakte van minder dan 1 m <sup>2</sup> . Is dit anders wanneer het dakraam groter is dan 1 m <sup>2</sup> is?	<i>De meetinstructie geeft aan dat een zolder met minder 1 m<sup>2</sup> raamoppervlakte gezien wordt als een bergzolder. Een bergzolder bevat geen gebruiksoppervlakte wonen, maar alleen gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte.</i>	Vastgesteld 29-06-2010	
8	Waar valt een erker met een hoogte van 1,90 m onder? Is dit gebruiksoppervlakte wonen of gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte?	<i>Een erker met een hoogte van 1,90m aan een woonkamer met een hoogte boven de 2 meter (gebruiksoppervlakte wonen) is aan te merken als gebruiksoppervlakte wonen. (Wanneer de erker lager is dan 1,50m blijft de oppervlakte van de erker bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte geheel buiten aanmerking.)</i>	Vastgesteld 29-06-2010	
9	Is een in pandig zwembad gebruiksoppervlakte wonen of overige in pandige ruimte?	<i>Gebruiksoppervlakte wonen, met inachtneming van de voorwaarden hiervoor. Ook in het geval van verschuifbare wanden en/of daken, zolang het zwembad hiermee volledig is af te sluiten.</i>	Vastgesteld 21-09-2010	

nr.	vraag	antwoord	status	opmerkingen
<i>Vragen over onderscheid externe bergruimte en gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte</i>				
10	Plaatje nr. 3 bij externe bergruimte. Wanneer er een tuinmuur staat tussen garage en woning, is dan sprake van overige inpandige ruimte? Wat is de definitie van "gedeelde muur"?	<i>Een definitie van "gedeelde muur" geeft de meetinstructie niet. Bedoeld wordt een muur die de twee ruimten van elkaar scheidt. Een tuinmuur voldoet daar niet aan. Dit volgt impliciet ook uit plaatje 4 waar de verbindingsgang expliciet niet als gedeelde muur wordt bestempeld.</i>	Vastgesteld 29-06-2010	
11	Telt een berging (bijvoorbeeld op de begane grond van het complex) behorend bij een appartement (bijvoorbeeld op de achtste verdieping) als overige inpandige ruimte of als externe bergruimte?	<i>Er is sprake van externe bergruimte. Er is immers geen directe verbinding en ook geen gemeenschappelijke muur.</i>	Vastgesteld 29-06-2010	
<i>Vragen over begrip externe bergruimte</i>				
12	Is een carport een externe bergruimte waarvan de gebruiksoppervlakte gemeten wordt?	<i>Nee. De wanden ontbreken dus er is geen sprake van een ruimte die afgesloten kan worden.</i>	Vastgesteld 21-09-2010	
13	Is dit anders wanneer de carport aan drie zijden wanden heeft die met het gebouw verbonden zijn?	<i>Nee, er blijft sprake van een niet ommuurde ruimte. In dat geval is er spraken van gebouwgebonden buitenruimte</i>	Vastgesteld 29-06-2010	
14	Is een eigen parkeerplaats in een overdekte bij het complex behorende afgesloten parkeergarage externe bergruimte waarvan de gebruiksoppervlakte gemeten wordt?	<i>De oppervlakte van een parkeerplaats wordt alleen gemeten als gebruiksoppervlakte externe bergruimte, wanneer deze parkeerplaats zich bevindt in een volledig van de buitenwereld af te sluiten complex en er sprake is van een parkeerplaats horend bij de woning.</i>	Vastgesteld 21-09-2010	
15	Wordt de oppervlakte van een parkeerplaats buiten gemeten?	<i>De oppervlakte van een parkeerplaats buiten is niet relevant, want deze parkeerplaats kan niet gerekend worden tot de (overige) inpandige ruimte en ook niet tot de externe bergruimte.</i>	Vastgesteld 29-06-2010	
16	Is een vrijstaand gastenverblijf (dat volgens het bestemmingsplan niet zelfstandig te gebruiken is) met alle voorzieningen (toilet, badkamer etc.) externe bergruimte of is sprake van gebruiksoppervlakte wonen?	<i>In feite is het gastenverblijf een afzonderlijk object, waarvan afzonderlijk de gebruiksoppervlakte wonen bepaald en opgegeven wordt. In de BAG zullen de oppervlakten dan ook niet worden opgeteld.</i>	Vastgesteld 23-11-2010	<i>Op webpublicaties van makelaars kan de oppervlakte van het bijgebouw zowel apart, als opgeteld bij de oppervlakte van het hoofdgebouw, vermeld worden.</i>
17	Is een vrijstaand kantoortje (dat volgens het bestemmingsplan niet zelfstandig te gebruiken is), studeerkamer, hobbykamer etc. in de tuin bij een woning externe bergruimte?	<i>Nee. Dit is gebruiksoppervlakte wonen. Evenals het vrijstaande gastenverblijf wordt deze oppervlakte in de BAG niet opgeteld bij de oppervlakte van de woning.</i>	Vastgesteld 23-11-2010	<i>Op webpublicaties van makelaars kan de oppervlakte van het bijgebouw zowel apart, als opgeteld bij de oppervlakte van het hoofdgebouw, vermeld worden.</i>

nr.	vraag	antwoord	status	opmerkingen
<i>Vragen over Meetinstructie bruto inhoud woningen</i>				
18	Hoe moet de inhoud worden gemeten van de ruimte onder bijvoorbeeld een rondvormig dak?	<i>Op een praktische manier wordt een inschatting gemaakt van de extra ruimte die ontstaat door de ronde vorm in plaats van bijvoorbeeld een driehoekige (normale) schuine dakconstructie. Dit kan door bijvoorbeeld 1 m<sup>3</sup> bij te tellen. Er kan ook uitgegaan worden van wiskundige basisvormen.</i>	Vastgesteld 29-06-2010	