

---

**Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen**Versiedatum: **januari 2013**

---

**Inleiding**

Deze meetinstructie geeft een praktische handleiding om voor woningen de gebruiksoppervlakte 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.

Als uitgangspunt voor deze meetinstructie is genomen de gebruiksoppervlakte. Het begrip gebruiksoppervlakte is ontleend aan artikel 1 van het Bouwbesluit. Voor de inhoud van het begrip verwijst het Bouwbesluit naar NEN 2580. NEN 2580 vormt daarmee ook de basis voor deze meetinstructie. In deze meetinstructie wordt de oppervlakte gemeten binnen de buitenste/scheidende wanden (muren) conform NEN 2580.

**Afwijking ten opzichte van de NEN 2580**

Er is in deze meetinstructie voor gekozen om op één aspect af te wijken van NEN 2580. Deze afwijking betreft het omgaan met het onderscheid tussen dragende en niet-dragende binnenwanden (-muren). Volgens de norm NEN 2580 is de gebruiksoppervlakte exclusief de oppervlakte van de dragende binnenwanden (-muren). In deze meetinstructie wordt de oppervlakte gemeten binnen de buitenste/scheidende wanden (muren). Er is in verband met de specifiek benodigde kennis voor gekozen om binnen de woning geen onderscheid te maken tussen dragende en niet-dragende wanden (muren). Het is voor deze meetinstructie dus niet nodig om te beoordelen of een binnenwand (-muur) 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 in pandige ruimte
- gebruiksoppervlakte externe bergruimte
- gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte.

Deze vier gebruiksoppervlakten zijn van betekenis om woningen onderling goed te kunnen vergelijken.

**BAG**

Inmiddels hebben alle gemeenten de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG) ingericht. Deze basisregistratie is voor iedereen te raadplegen. In de BAG is van iedere woning de gebruiksoppervlakte vastgelegd. De in de BAG vastgelegde oppervlakte moet voldoen aan hetgeen is gedefinieerd in NEN 2580 omtrent de gebruiksoppervlakte. Voor de registratie in de BAG is de optelling van de gebruiksoppervlakte wonen en gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte van belang. De optelling van deze twee gebruiksoppervlakten is de oppervlakte van het verblijfsobject zoals vastgelegd in de BAG. Externe bergruimte en de gebouwgebonden buitenruimte worden niet gerekend tot de oppervlakte van het verblijfsobject. De externe bergruimten zijn in de BAG afzonderlijke panden.

Makelaars gebruiken deze meetinstructie bij het bepalen van de oppervlakte van de woningen. De oppervlakte die getoond wordt bij aanbidding op de markt en de oppervlakte zoals in de BAG geregistreerd staat, zijn gebaseerd op dezelfde definitie. Bij aanbidding op de markt wordt de gebruiksoppervlakte zoveel mogelijk gesplitst in de bovengenoemde onderdelen (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.

# 1 Meting van de gebruiksoppervlakte van een woning per bouwlaag.

## Stap 1. Meet de totale gebruiksoppervlakte van de bouwlaag

**Principe:** Meet een ruimte(n) altijd binnen de buitenste/ scheidende wanden (muren) inclusief dragende en niet-dragende binnenwanden (-muren). Met buitenste/scheidende wanden (muren) wordt bedoeld de wanden (muren) die de ene woning van de andere woning (of van buiten) scheiden. Tevens worden alle wanden (muren) binnen de woning als "niet-dragend" aangemerkt.

Meet alleen de oppervlakte waarvoor geldt dat **het hoogste punt minimaal 1,50 meter hoog<sup>1</sup>** is.

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

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

Houdt hierbij rekening met bijvoorbeeld een erker.

- Totaliseer alle deeloppervlakten.

- **Corrigeer voor 5 elementen<sup>2</sup>.**

- o Trapgat groter dan 4,0 m<sup>2</sup> (Aftrekpost)
- o Leidingschacht of vrijstaande bouwconstructie (niet zijnde een trap) groter dan 0,50 m<sup>2</sup> (Aftrekpost)
- o Nis groter dan 0,50 m<sup>2</sup> (Kan zowel een optel- als een aftrekpost zijn<sup>3</sup>.)
- o Liftschacht (Aftrekpost)
- o Vide groter dan 4,0 m<sup>2</sup> (Aftrekpost)

## Stap 2. Meet de oppervlakte 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 2,00 meter hoog.**
- **Het hoogste punt is boven de 2,00 meter, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2,00 m is kleiner dan 4,0 m<sup>2</sup>** (alleen van toepassing wanneer er ook sprake is van een gedeelte van de ruimte met een hoogte van minder dan 2,00 m).
- **De ruimte(n) is bouwkundig 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 gebruiksoppervlakte wonen. Bijvoorbeeld gang, keuken en bijkeuken, wasmachineruimte, pantry, CV-ruimte, vaste kast en meterkast worden gerekend als gebruiksoppervlakte wonen, tenzij sprake is van één van de vier hierboven genoemde omstandigheden (bijvoorbeeld CV op bergzolder, bijkeuken met een hoogte van minder dan 2,00 meter).

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

<sup>1</sup> Vloeren onder trappen worden conform NEN 2580 volledig meegenomen.

<sup>2</sup> Deze opsomming komt overeen met de opsomming in NEN 2580. In NEN 2580 wordt daarbij ook nog de oppervlakte van de dragende binnenwanden buiten de meting gelaten (aftrekpost). Wat dit aspect betreft, wijkt deze meetinstructie af van NEN 2580. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen dragende en niet-dragende binnenwanden. De dragende binnenwanden tellen daarmee wel mee bij de gebruiksoppervlakte volgens deze instructie.

<sup>3</sup> Hangt af van de gekozen standaard basisvormen

### Stap 3. Bepaal de "gebruiksoppervlakte wonen"

Trek de gevonden oppervlakte bij stap 2 af van de gevonden oppervlakte bij stap 1 om de "gebruiksoppervlakte wonen" te bepalen.

### Stap 4. Meet de oppervlakte van de gebouwgebonden buitenruimte(n) ( indien aanwezig)

Een ruimte is gebouwgebonden buitenruimte indien deze ruimte **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 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.

Maak bij het meten gebruik van de basisvormen en elementen.

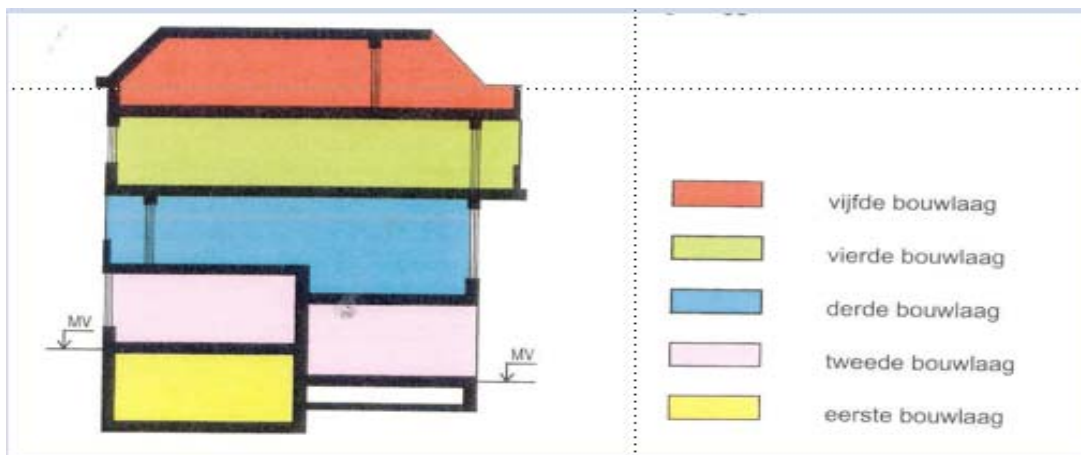
### Stap 5. Ga naar de volgende bouwlaag ( indien aanwezig)

Herhaal stappen 1 tot en met 4.

### Stap 6. Bepaal de totale gebruiksoppervlakte van de woning onderscheiden naar de verschillende gebruiksoppervlaktes

Totaliseer de gevonden gebruiksoppervlaktes wonen per bouwlaag tot één gebruiksoppervlakte wonen voor de woning. Doe dit ook voor de gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte en de gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte.

*Figuur 1: Bouwlagen (Bron: NNI, NEN-2580)*



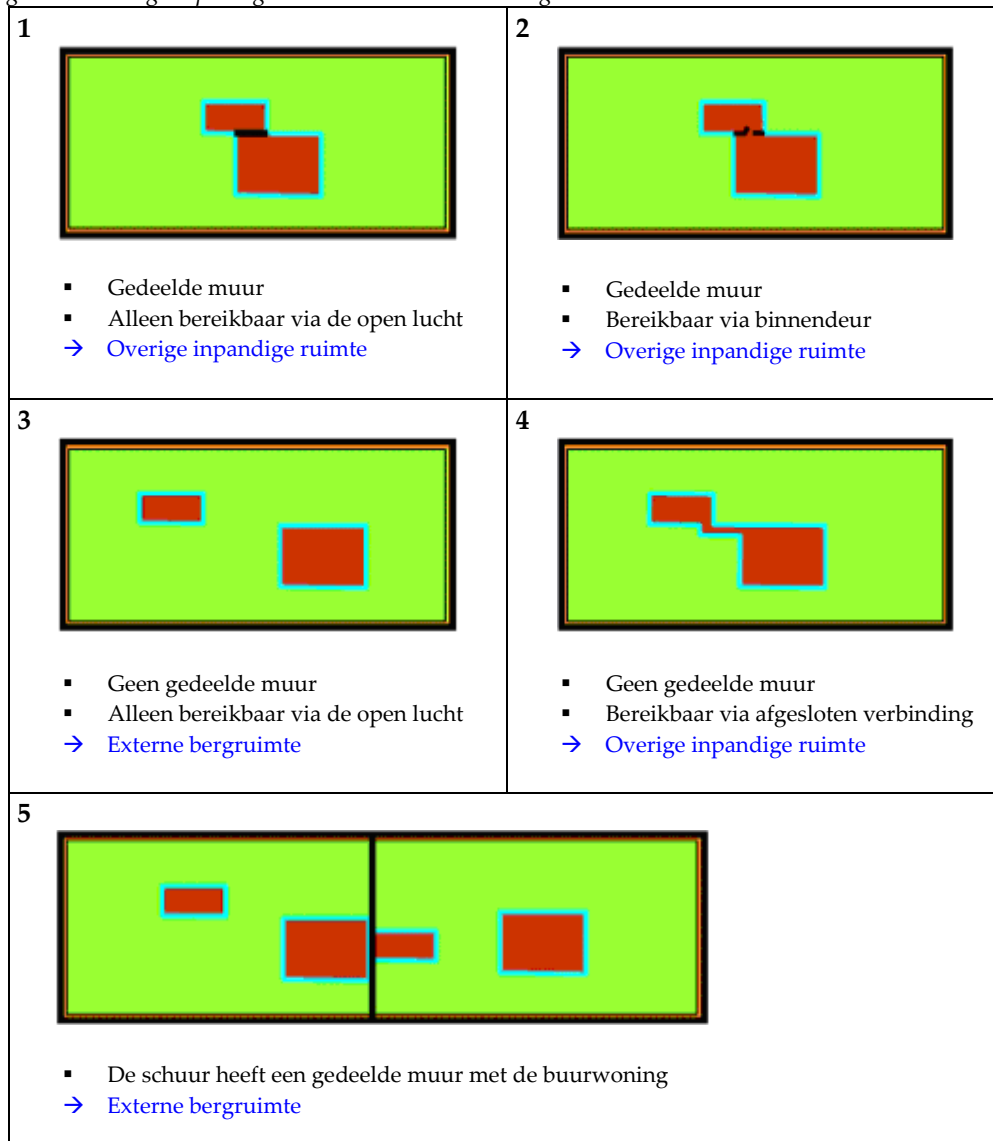
## 2 Meting van de oppervlak van de externe bergruimte(n)

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

Het meten van de externe bergruimte gebeurt met hetzelfde principe als bij de woning (stap 1).

Indien er meer externe bergruimtes zijn worden de gemeten oppervlaktes getotaliseerd tot één gebruiksoppervlakte externe bergruimte voor de woning.

Figuur 2: Overige inpandige ruimte versus externe bergruimte<sup>i</sup>



<sup>i</sup> Deze figuur is gedeeltelijk afkomstig uit het Objectenhandboek Basisregistraties Adressen en Gebouwen, het Ministerie van I&M)