



BONSTAETE

AANVULLENDE DIA'S

NEN 2580 Meetinstructie voor woningcorporaties



Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen

versie juli 2019

Lijst met vragen en antwoorden

versie juli 2020

Handboek modelmatig waarderen marktwaarde

Actualisatie peildatum 31 december 2019



Waarom de cursus NEN 2580 Meetinstructies?

Op grond van de Woningwet dienen toegelaten instellingen voor de jaarrekening het vastgoed in exploitatie te waarderen op basis van marktwaarde.

Hoe werkt dit waarderen?

Zie 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'
- actualisatie peildatum 31-12-2019

<https://www.woningmarktbeleid.nl/documenten/publicaties/2019/10/31/handboek-marktwaardering-2019>



Hierin staat

Elke woning moet in 2021 beschikken over een geregistreerde en gecontroleerde gebruiksoppervlakte.

uniformering
transparantie
vergelijkbaarheid



Oppervlakten die zijn toegestaan bij woningen

Mogelijke rekenmethodieken

- NEN 2580
- meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen
- metingen in het kader van energieprestaties

De mogelijkheden voor woningen

- meting van de woning zélf
- meetgegevens van een identieke woning, al dan niet uit hetzelfde waarderingscomplex.

Tot verslagjaar 2021, ook

- oppervlakten ontleend van BAG en WOZ
- individuele onzelfstandige eenheden oppervlakten conform WWS-stelsel

Wie mag inmeten?

- (tijdelijke) medewerker van de corporatie
- ingehuurd externe partij



Gebruiksoppervlakten voor marktwaardering

Handboek modelmatig waarden marktwaarde - Hoofdstuk 2.6 Groeipad gebruiksoppervlakte (GBO)

De gebruiksoppervlakte bedoeld in dit handboek voor:

- NEN 2580 : gebruiksoppervlakte van het gebouw
- Meetinstructie : optelling GO wonen en GO overig inpandige ruimte
- EPA : inmeting energieprestatie, mits GO wonen en GO overig inpandige ruimte zijn bepaald (EPA-meters + GO overig inpandige ruimte)

De keuze van methodiek is aan de woningcorporatie. En kan per woning verschillen.



Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)

Een ZAV is een vaak bouwkundige zaak die in een huurwoning wordt aangebracht door de huurder.

ZAV is met voorafgaand overleg goedgekeurd

-> ZAV wordt onderdeel van de woning

-> ZAV wordt geen onderdeel van de woning

ZAV is zonder voorafgaand overleg aangebracht

-> ZAV is (nog) geen onderdeel van de woning

Regels kunnen per woningcorporatie verschillen.