

# BAG & PAND

## Waarom is dit relevant voor mij als inmeter?

BAG BAO is een van de leden die de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen opstelt. In principe het belangrijkste lid, aangezien de BAG onderdeel van de Wet is. Door hun aanwezigheid zijn de regels van de Meetinstructies enigszins gelijkgetrokken aan hun afbakening van gebouwen. Enige kennis van hun terminologie kan dus geen kwaad.

## Wat is BAG?

De BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen) bevat gemeentelijke basisgegevens van alle adressen en gebouwen in een gemeente.

De BAG is vastgelegd in een wettelijke regeling. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor de opbouw en het beheer van de BAG. Het Ministerie van BZK is verantwoordelijk voor de wet en de realisatie van de landelijke voorziening.

## Wat is een pand volgens de BAG?

In de Catalogus BAG 2018 is voor een pand de volgende definitie opgenomen:

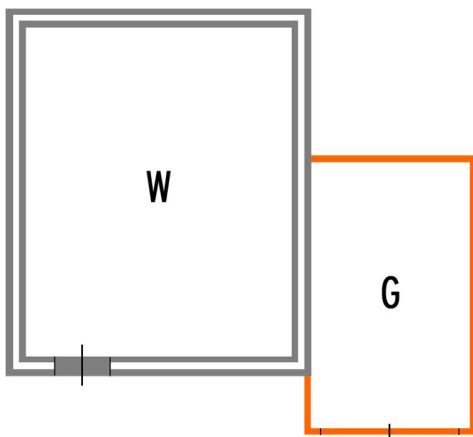
***Kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.***

Hieronder zijn kort de voorwaarden om een pand te worden genoemd verder uitgelegd.

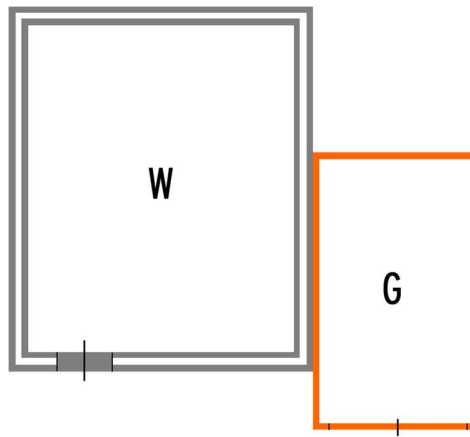
### Bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid

Een bouwwerk is een bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid als het slopen ervan geen aangrenzende bouwkundige constructies zal doen instorten. Een tussenwoning wordt gezien als een bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid.

In de voorbeelden hieronder is de garage van de eerste woning niet een bouwkundige constructief zelfstandige eenheid. De linkerwand van de garage is immers gedeeld met het woonhuis. Sloop je het woonhuis, dan ontbreekt er gedeeltelijk een wand bij de garage.



De garage is geen bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid.



De garage is wel een bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid.

## Functioneel zelfstandige eenheid

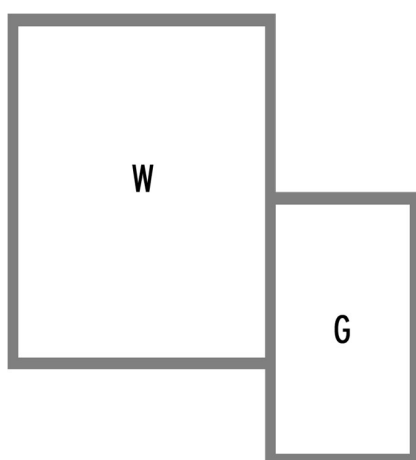
Een bouwwerk is geen afzonderlijk pand als dit bouwwerk bij de totstandkoming\* exclusief ondersteunend is aan het bouwwerk waartegen het rechtstreeks is aangebouwd. Bijvoorbeeld een woning met aangebouwde garage.

\*Bij totstandkoming wordt gekeken naar de nieuwe situatie die ontstaat als gevolg van aanbouw van een bouwwerk aan een bestaand object.

## Exclusief ondersteunend

Een ruimte, die ten dienste staat van één gebruiker.

Bij een woning met aangebouwde garage is de garage exclusief ondersteunend aan de woning. Deze aangebouwde garage is alleen voor deze woning.



## Direct met de aarde verbonden

Een pand moet een directe constructieve verbinding met de aarde hebben.

## Duurzaam met de aarde verbonden

Een bouwwerk kan geen pand zijn als het naar aard en constructie als geheel verplaatsbaar is. Het is verplaatsbaar als het zonder scheiding van integrerende onderdelen die tezamen het bouwwerk vormen, kan worden verplaatst.

In ieder geval zijn panden met een fundering duurzaam met de aarde verbonden. Vaak zijn deze panden een ter plaatse gebouwd object.



verplaatsbaar, dus geen pand

### Alles weten over dit soort objecten?

<https://imbag.github.io/praktijkhandleiding/artikelen/uitwerking-onderscheid-panden-en-verplaatsbare-objecten>

### Afsluitbaar

Een pand moet bij de totstandkoming over de volledige hoogte zijn omsloten door wanden en een dichte dakconstructie hebben. Een vloer is dus niet nodig.

Deuren en ramen, te openen lichtkappen en kruipluiken tellen als niet-permanente openingen en worden gezien als afsluitbaar. Hetzelfde geldt voor ventilatieopeningen en -kanalen in de gevel, in het dak of in de vloer, zelfs als deze niet afsluitbaar zijn.

Hekken, roosterwerken en gaasafzettingen zijn wel permanente openingen. En maken een bouwwerk niet afsluitbaar en daarmee is het geen pand.

Een schuur of stal met openingen in de gevel op circa een meter hoogte wordt als volledig door wanden omsloten beschouwd. Bijvoorbeeld een paardenstal.

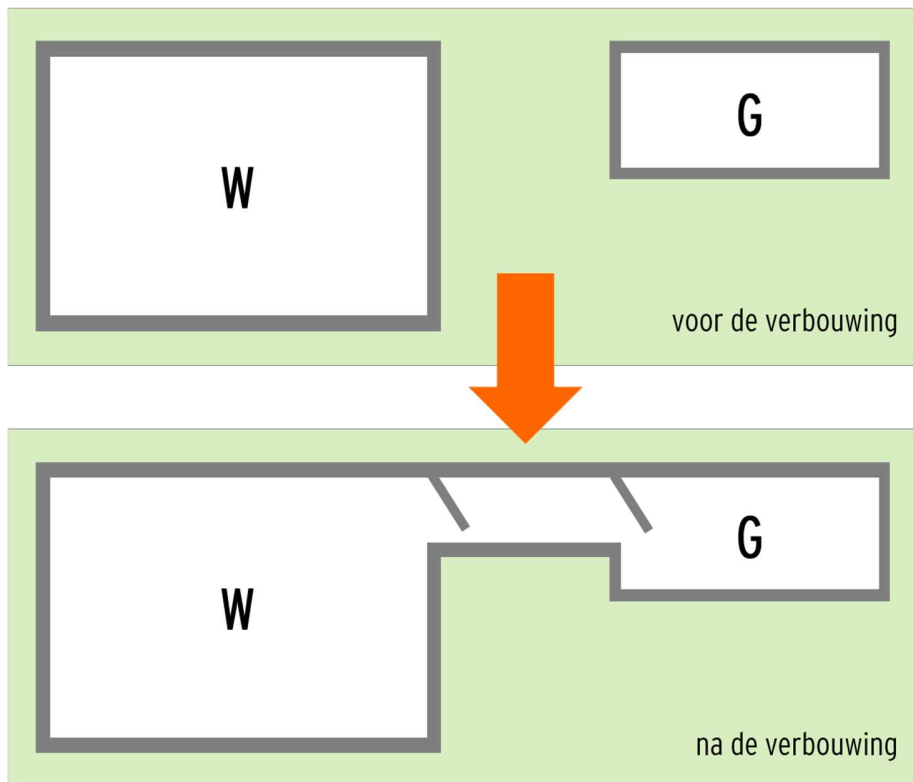


## Betreedbaar

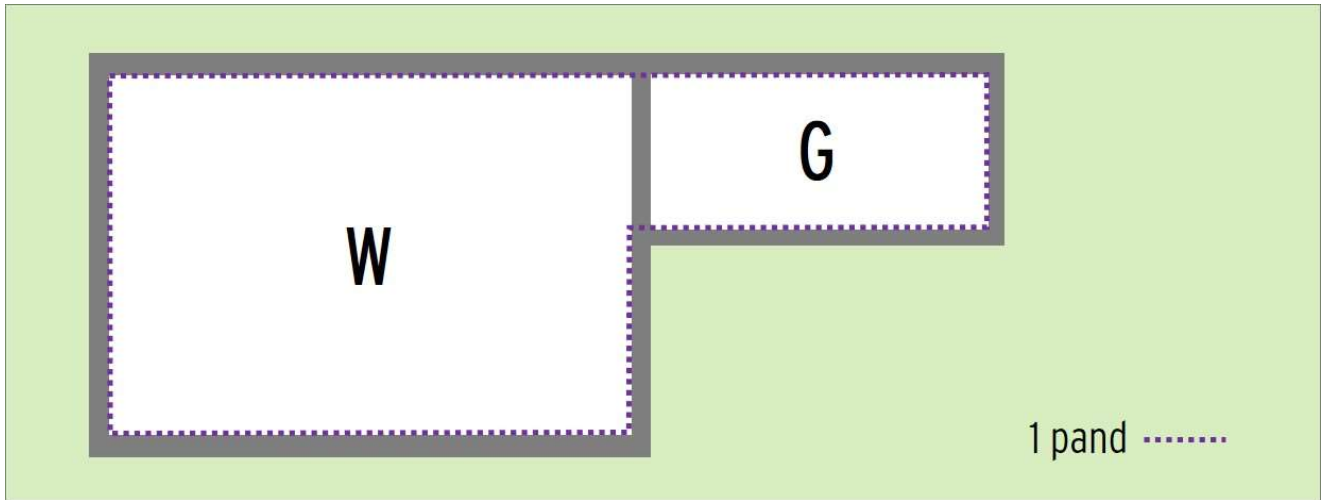
Een pand moet bij de totstandkoming voor mensen toegankelijk zijn en voldoende stahoogte bieden aan een volwassen persoon. Een pand dient minimaal één verticale toegangsdeur hebben waardoor mensen naar binnen kunnen. Als je alleen naar binnen kunt via een horizontaal toegangsluik, dan is het bouwwerk geen pand.

## Tijdsverloop

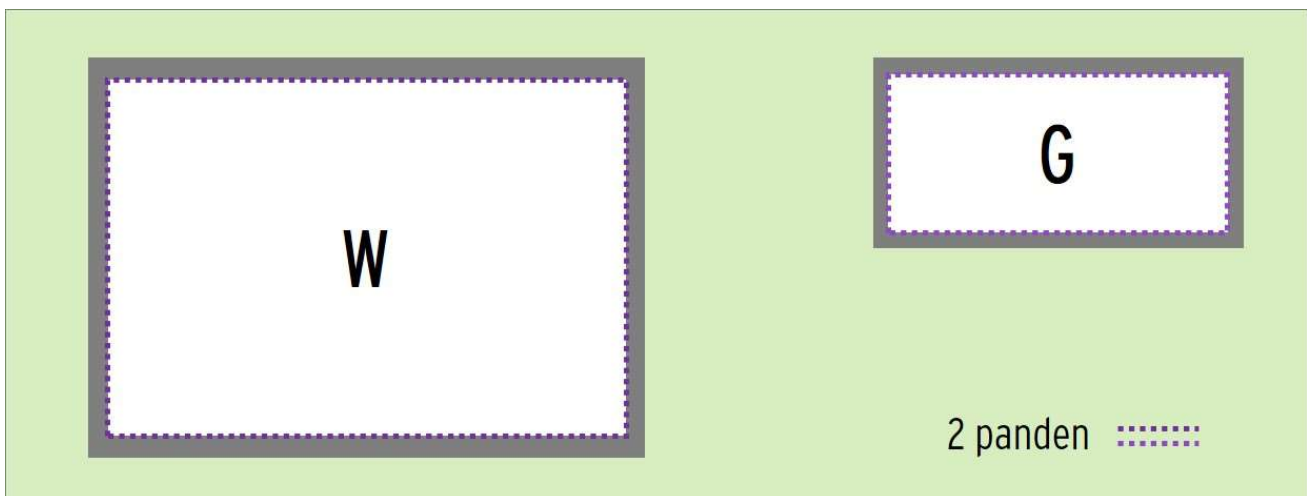
Als een gemeente eenmaal een gebouw als pand heeft aangemerkt, zal het tot en met de sloop een pand blijven. Een gemeente kan de geschiedenis van een pand volgen in hun gegevens. Het lastige is dat jij op locatie de levensloop van het pand vaak niet kunt zien. Het kan zijn dat een berging in de tuin in de loop der jaren tegen de woning is aangebouwd. De berging in de tuin én de woning zijn van oorsprong twee panden op één perceel. En blijven twee panden op dat perceel ook al staan ze nu tegen elkaar gebouwd.



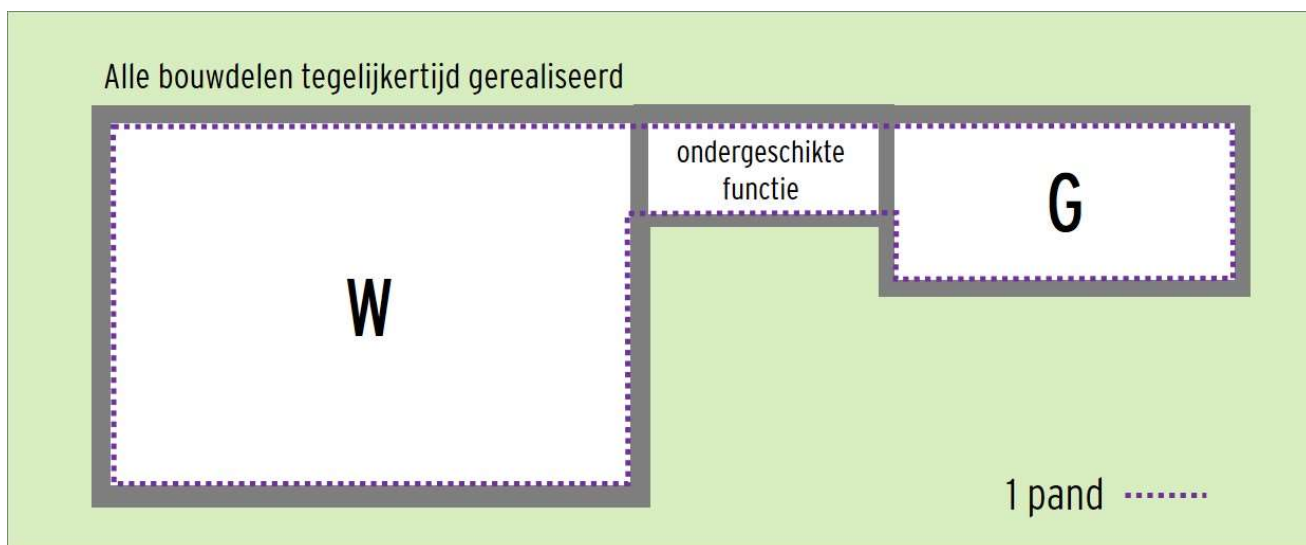
## Voorbeelden van toekennen van panden



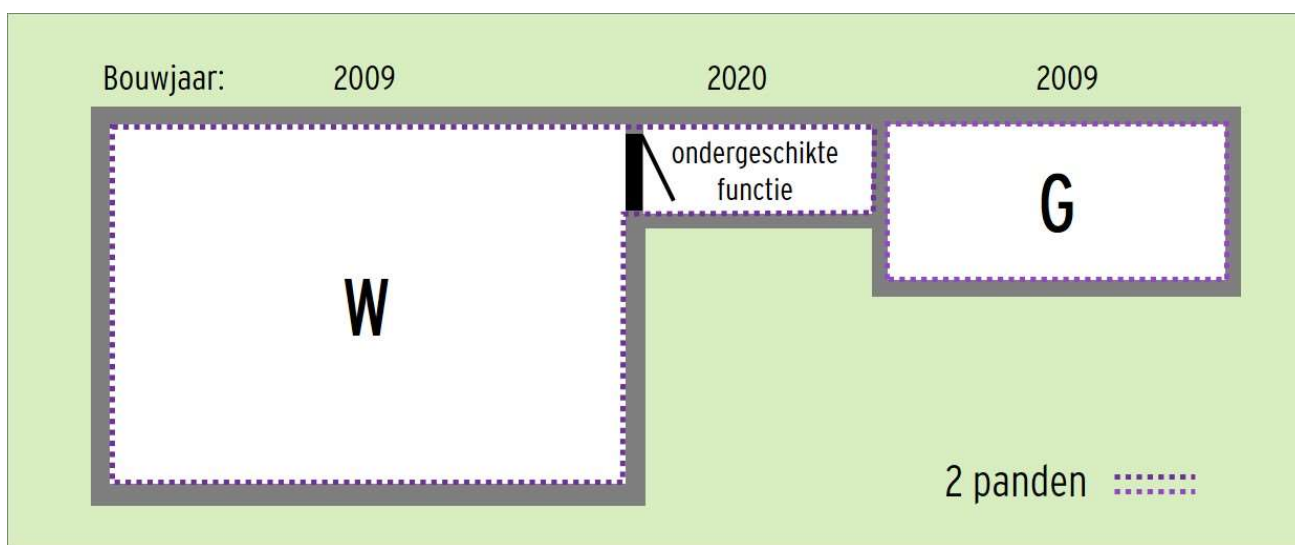
Voorbeeld 1



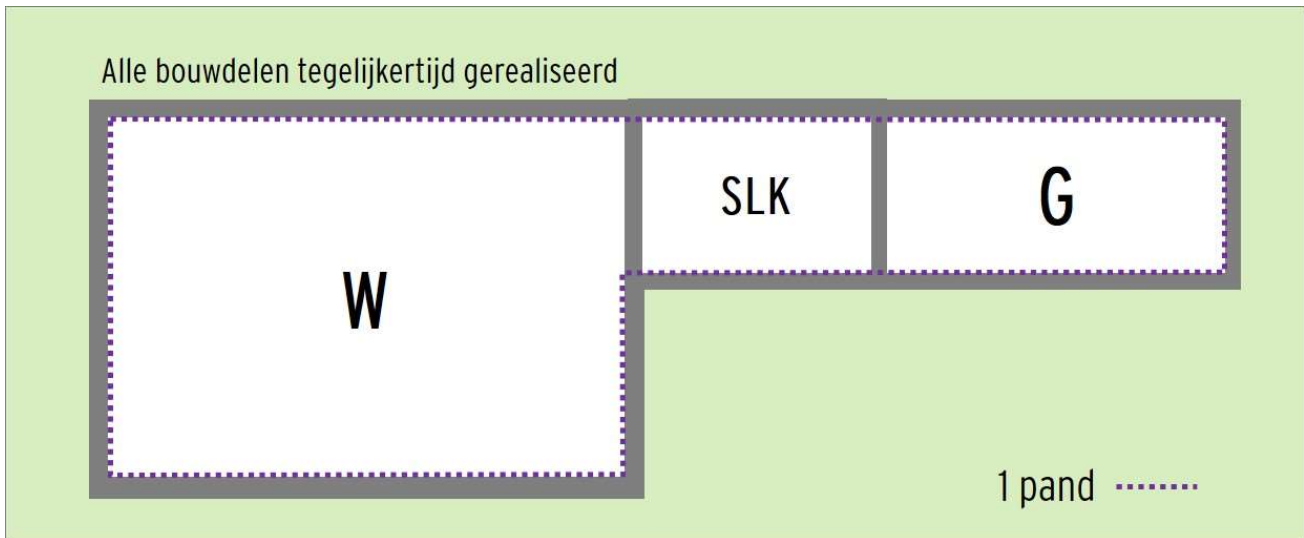
Voorbeeld 2



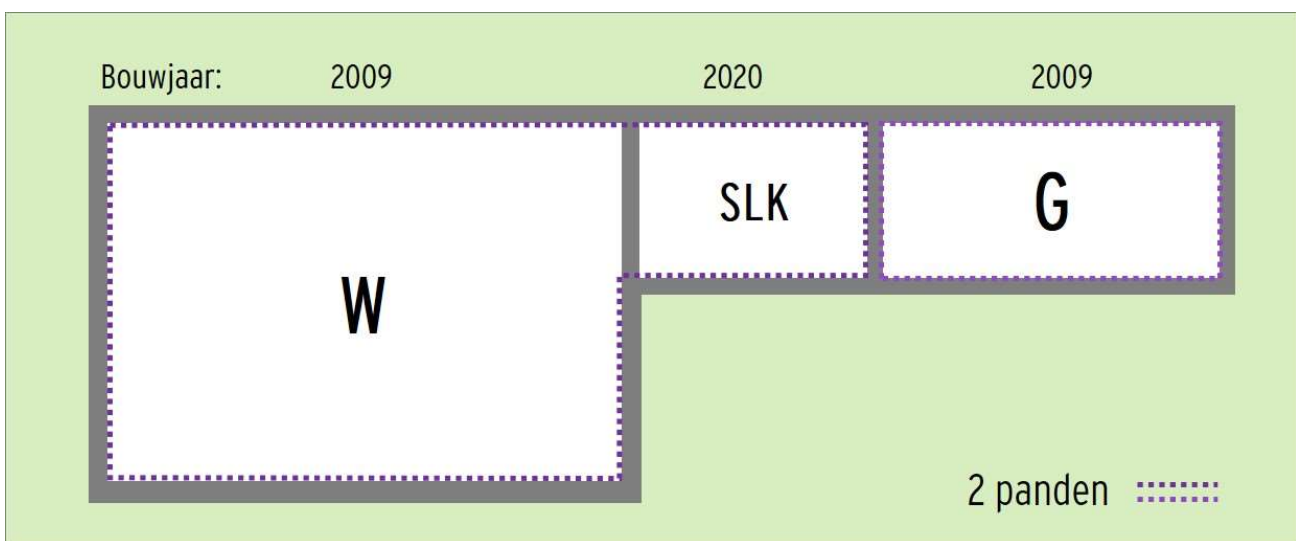
Voorbeeld 3



Voorbeeld 4



Voorbeeld 5



Voorbeeld 6

## Moet ik een BAG expert worden?

Nee. Het is niet de bedoeling om een cursus BAG of iets dergelijks te volgen, aldus de Waarderingskamer.

De BAG informatie in deze cursus heeft als doel om je te helpen keuzes te maken die inhoudelijk passen bij de BAG-regelgeving. De BAG is onderdeel van de Nederlandse wetgeving en daarmee een belangrijke speler bij de Meetinstructies.