



BAG BAO
Bronhouders Afnemers Overleg



vastgoedpro



VBO
Vereniging van makelaars en taxateurs



Versiedatum: **januari 2023**

Lijst met veel gestelde vragen over:

Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN 2580

Vragen over het meten van de gebruiksoppervlakte van woningen	1
Vragen over het onderscheid gebruiksoppervlakte wonen en gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	3
Vragen over het onderscheid gebruiksoppervlakte externe bergruimte en gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	7
Vragen over het begrip gebruiksoppervlakte externe bergruimte	7
Vragen over het begrip gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	9

nr.	vraag	antwoord	status	opmerkingen
Vragen over Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen				
<i>Vragen over het meten van de gebruiksoppervlakte van woningen</i>				
1.	Wordt de oppervlakte van een niet-toegankelijk gedeelte van de woning opgemeten?	<i>Nee. Conform de NEN 2580 worden alleen ruimten gemeten die voor mensen toegankelijk zijn.</i>	Vastgesteld 29-06-2010	
2.	Hoe moet je omgaan met open haarden (oppervlak > 0,5 m ²)? 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	
3.	Hoe bepaal ik de oppervlakte van een trapgat (of schalmgat)?	<i>Wanneer de totale verdiepingsoppervlakte inclusief de oppervlakte van het trapgat bekend is, moet om de gebruiksoppervlakte te berekenen, de oppervlakte van een trapgat dat groter is dan 4,0 m², worden gemeten. Deze oppervlakte maakt immers geen deel uit van de gebruiksoppervlakte van de woning. De oppervlakte wordt berekend langs binnenzijde van het trapgat/schalmgat (of vide) dus langs de buitenste vloeropening.</i>	Vastgesteld 14-09-2017	

nr.	vraag	antwoord	status	opmerkingen
4.	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 4,0 m², wordt het tot de gebruiksoppervlakte gerekend.</i>	Vastgesteld 21-09-2010	
5.	Wordt een (buiten)koekoek (als uitgebouwde bak aan de buitenkant van de kelder muur) bij de bepaling van de gebruiksoppervlakte van de woning meegerekend?	<i>Nee.</i>	Vastgesteld 16-12-2013	
6.	Bij een kelder of souterrain is sprake van een (zeer) grote uitgebouwde bak aan de buitenkant van de kelder muur (koekoek). Kan sprake zijn van gebruiksoppervlakte wonen?	<i>In beginsel wordt de kelder op vloerniveau gemeten. Aangezien de uitgebouwde bak aan de buitenkant van de kelder muur zich "in de opgaande scheidingsconstructie bevindt", wordt de oppervlakte (net als bijvoorbeeld een vensterbank) niet tot de gebruiksoppervlakte gerekend.</i> <i>Wanneer bij de uitgebouwde bak sprake is van een zeer groot oppervlakte moet worden beoordeeld of sprake kan zijn van een afzonderlijke verdieping, waarvoor de gebruiksoppervlakte gemeten kan worden. Als richtlijn kan hiervoor worden aangehouden dat de netto-hoogte van de koekoek ten minste 2,0 meter bedraagt en de vloeroppervlakte ten minste 4,0m² bedraagt.</i>	Vastgesteld 01-04-2019	
7.	Wordt bij een benedenwoning de ruimte onder de trap (de trap naar de bovenwoning) meegerekend tot de gebruiksoppervlakte?	<i>Deels. Doordat de trap in dit geval feitelijk de scheiding tussen de twee woningen vormt, moet de ruimte onder de trap gezien worden als ruimte "onder een schuine kap". De ruimte met een netto-hoogte tot 1,5 m wordt daarom niet tot de gebruiksoppervlakte gerekend. De ruimte met een netto-hoogte groter dan 1,5 m wordt wel meegerekend tot de gebruiksoppervlakte.</i>	Vastgesteld 01-04-2019	
8.	Wordt bij een bovenwoning de trap die toegang geeft tot de woning meegerekend met de gebruiksoppervlakte?	<i>Bij een bovenwoning wordt allereerst alleen de oppervlakte "achter de voordeur" gemeten.</i> <i>Wanneer zich achter de voordeur een entree bevindt met daarbij een trap naar de rest van de woning, dan wordt eerst de oppervlakte van de entree gemeten. De oppervlakte van de trap zelf wordt niet meegerekend, omdat op vloerniveau wordt gemeten en de trap feitelijk de opgaande scheidingsconstructie vormt.</i> <i>Vervolgens moet, bij het meten van de oppervlakte van de bovenliggende verdieping beoordeeld of het trapgat groter of kleiner is dan 4,0 m². Als sprake is van een trapgat kleiner dan 4,0m², wordt de oppervlakte van het trapgat meegerekend bij de oppervlakte van de verdieping.</i>	Vastgesteld 01-04-2019	

nr.	vraag	antwoord	status	opmerkingen
<i>Vragen over het onderscheid gebruiksoppervlakte wonen en gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte</i>				
9.	In hoeverre mag je een souterrain meetellen bij het gebruiksoppervlakte wonen? Bijvoorbeeld de hoogte is meer dan 2,0 meter en er is daglichttoetreding door middel van een raamstrook met een oppervlakte van minder dan 1,0 m ² , die zich vlak boven het maaiveld bevindt. Is dit anders wanneer de raamstrook groter is dan 1 m ² is?	<i>De Meetinstructie maakt geen onderscheid tussen de bouwlagen en geeft aan dat de inpandige ruimten hoger dan 2,0 m tot de gebruiksoppervlakte wonen behoren. Dit is anders als de ruimte bouwkundig slechts geschikt is als bergruimte. Dan geldt deze als overig inpandig. 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). De grootte van de raamoppervlakte wordt in de meetinstructie alleen gehanteerd bij de beoordeling van de (berg)zolder.</i>	Vastgesteld 29-06-2010	
10.	In hoeverre mag je een souterrain meetellen bij de gebruiksoppervlakte wonen wanneer de hoogte nergens meer dan 2,0 m is?	<i>Wanneer de hoogte niet boven de 2,0 meter komt, kan geen sprake zijn van gebruiksoppervlakte wonen. Het gehele souterrain valt daarmee onder de gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte.</i>	Vastgesteld 1-4-2019	Gezien het feit dat er in bepaalde marktsegmenten sprake is van woningen die <u>geheel</u> bestaan uit een souterrain met een plafondhoogte dat (net) lager is dan 2,0 meter, wordt gedoogd dat bij woningen die <u>geheel</u> bestaan uit een dergelijk souterrain, de oppervlakte van deze woning tot de gebruiksoppervlakte wonen wordt gerekend. Een voorwaarde daarvoor is wel dat de woning in redelijkheid voor bewoning geschikt is. Let op: wanneer de woning slechts gedeeltelijk uit een souterrain bestaat, gelden de gebruikelijke voorschriften uit de meetinstructie en is de uitzondering niet van toepassing.
11.	Een ruimte heeft een hoogte van ca 2,2 meter. In het plafond van de ruimte bevinden zich balken van 30 cm hoog, met tot gevolg dat de hoogte onder deze balken 1,9 meter bedraagt. De balken dragen de vloer van de begane grond en zijn om de halve meter geplaatst over de volle breedte van de ruimte. Is hier sprake van gebruiksoppervlakte wonen of van overige inpandige ruimte?	<i>Dit is gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte. De relevante hoogte is in dit geval 1,9 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	
12.	Waar valt een erker met een hoogte van 1,9 m onder? Is dit gebruiksoppervlakte wonen of gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte?	<i>Een erker met een hoogte van 1,9 m aan een woonkamer met een hoogte boven de 2,0 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	

nr.	vraag	antwoord	status	opmerkingen
13.	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	
14.	In hoeverre mag je een zolder meetellen bij het gebruiksoppervlakte wonen? Bijvoorbeeld de hoogte is meer dan 2,0 meter en er is daglichttoetreding door middel van een klein dakraam met een oppervlakte van minder dan 0,5 m ² . Is dit anders wanneer het dakraam groter is dan 0,5 m ² is?	<p><i>Bij het meten van de oppervlakte van een zolder worden drie typen zolders onderscheiden.</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <i>1. Een niet betreedbare zolder. Dit kan het geval zijn wanneer de zolder via een luik en een losse trap bereikbaar is, wanneer er op de zolder geen te belopen vloer ligt, of wanneer anderszins het betreden van de zolder door mensen onmogelijk is. De oppervlakte van deze zolder kwalificeert volgens de NEN 2580 niet als gebruiksoppervlakte. Daarom hoeft deze oppervlakte ook niet te worden ingemeten.</i> <i>2. Een bergzolder. In dit geval is de zolder weliswaar betreedbaar, maar uitsluitend geschikt voor incidenteel gebruik. Dit is het geval wanneer de zolder niet met een vaste trap bereikbaar is, maar met een opvouwbare/wegklapbare trap (een vlizotrap). Een zolder is eveneens een bergzolder wanneer de totale daglichttoetreding op de zolder minder is dan 0,5 m². Om dit te beoordelen wordt gekeken naar de totale oppervlakte van het transparante glas in één of meerdere dakramen. Een bergzolder kwalificeert zich als gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte.</i> <i>3. Een bewoonbare zolder. Wanneer niet is voldaan aan de hiervoor genoemde criteria, is er sprake van een bewoonbare zolder. De oppervlakte van de bewoonbare zolder wordt tot de gebruiksoppervlakte wonen gerekend, tenzij wordt voldaan aan de criteria om de zolder tot overige in pandige ruimte te rekenen. Dat wil onder andere zeggen dat beoordeeld moet worden of de ruimte bouwkundig slechts geschikt is als bergruimte. Daarbij kan gekeken worden naar aspecten als de aanwezigheid van isolatie en/of andere voorzieningen om het binnenklimaat te beheersen. Verder gelden de reguliere beperkingen van de overige in pandige ruimte ook bij zolders.</i> 	Vastgesteld 14-09-2017	
15.	Is sprake van gebruiksoppervlakte wonen als er zich op een zolder die met een niet-vaste trap te bereiken is,	<i>Nee. Wanneer deze ruimte niet met een vaste trap te bereiken is, wordt</i>	Vastgesteld 25-11-2015	

nr.	vraag	antwoord	status	opmerkingen
	een ruimte bevindt die aan alle vereisten voor gebruiksoppervlakte wonen voldoet (kijkend naar de hoogte, daglichttoetreding etc.)	<i>deze gerekend tot gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte.</i>		
16.	Kwalificeert een vastgeschroefde staande enkele trapladder naar de zolder als vaste trap?	<i>Nee, dit wordt niet gezien als een vaste trap.</i>	Vastgesteld 01-01-2023	
17.	Is sprake van overige inpandige ruimte wanneer zich op een zolder die bereikbaar is met een vast trap een ruimte bevindt die onvoldoende daglicht toetreding heeft?	<i>Nee. Als de zolder als geheel niet kwalificeert als "bergzolder", omdat er voldoende daglichttoetreding is en de zolder met een vaste trap te bereiken is, zullen ook aangrenzende ruimten tot gebruiksoppervlakte wonen gerekend worden.</i>	Vastgesteld 25-11-2015	
18.	Om bij een zolder te komen moet men via een vaste trap en een ruimte die onvoldoende daglicht toetreding heeft (bijvoorbeeld wanneer de trap uitkomt op een overloop zonder dakraam). Kan er op de rest van de zolder nu wel sprake zijn van gebruiksoppervlakte wonen?	<i>Ja. Als voor het overige gedeelte van de zolder niet geldt dat voldaan is aan voorwaarden om de ruimte als overige inpandige ruimte aan te merken, zal de gehele zolder als gebruiksoppervlakte wonen mogen worden gerekend. Daarbij geldt dus dat de zolder met een vaste trap te bereiken moet zijn, bouwkundig geschikt is om te gebruiken als woonruimte en er sprake is van voldoende daglichttoetreding (ten minste 0,5 m²)</i>	Vastgesteld 25-11-2015	
19.	Wat houdt het criterium voor daglichttoetreding bij een bergzolder in?	<i>Wanneer een betreedbare zolder onvoldoende daglichttoetreding heeft, wordt de oppervlakte van deze zolder tot de gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte gerekend. Het criterium dat hiervoor wordt gehanteerd is een directe daglichttoetreding door één of meerdere ramen met totaal ten minste 0,5 m² transparante glasoppervlakte.</i>	Vastgesteld 14-09-2017	
20.	Is een trapkast overige inpandige ruimte?	<i>Nee. De oppervlakte onder een trap wordt conform de NEN 2580 gerekend tot de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie bepaalt dat de oppervlakte van een trapkast, net als andere vaste kasten en ook bijvoorbeeld een meterkast, tot de gebruiksoppervlakte wonen wordt gerekend.</i>	Vastgesteld 14-09-2017	
21.	Op een zolder bevindt zich een (kleine) CV-ruimte, die is afgescheiden van de zolder door middel van een gipsplaten scheidingswand. Moet deze ruimte als overige inpandige ruimte worden aangemerkt, omdat de vrije stahoogte beperkt is?	<i>Nee. Van belang hierbij is op sprake is van een afzonderlijke ruimte, of dat de installatieruimte- of kast eenvoudig bij de rest van de zolder te betrekken is door de wanden te verwijderen. Wanneer de wanden eenvoudig te verwijderen zijn, kan de installatieruimte- of kast als onderdeel van de gehele zolder worden gezien. Daarom wordt deze ruimte, net als bijvoorbeeld een trapkast, tot de gebruiksoppervlakte wonen gerekend.</i>	Vastgesteld 01-04-2019	
22.	Een badkamer met verlaagd plafond heeft een netto-hoogte van 1,95. Is sprake van overige inpandige ruimte?	<i>In beginsel worden ruimten met een netto-hoogte kleiner dan 2,0 m tot overige inpandige ruimte gerekend, omdat deze ruimten daarmee vooral voor incidenteel gebruik geschikt zijn. Voor bepaalde ruimten, die naar aard per definitie bedoeld zijn voor kortdu-</i>	Vastgesteld 01-04-2019	

nr.	vraag	antwoord	status	opmerkingen
		<i>rend gebruik (toilet, badkamer, trapkast) geldt in de meetinstructie een uitzondering op het 2,0-meter criterium. Een badkamer met een verlaagd plafond kan daarom als gebruiksoppervlakte wonen gezien worden, mits de netto-hoogte van de badkamer niet zodanig klein is dat gebruik ervan in redelijkheid niet mogelijk is.</i>		
23.	Om een ruimte (die binnen hetzelfde pand ligt als de woning en tot hetzelfde verblijfobject behoort) te bereiken moet men door een gedeelde hal of trap. Wordt de oppervlakte van deze ruimte tot het gebruiksoppervlakte wonen gerekend?	<i>Ja. Bij dergelijke woningen, die ook wel twee-over-een-trapwoningen worden genoemd, worden de verschillende gedeelten van de woning samen opgenomen. Voor de afzonderlijke gedeelten gelden de gebruikelijke voorwaarden om te bepalen of sprake is van gebruiksoppervlakte wonen of gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte.</i>	Vastgesteld 29-06-2020	
24.	Om een ruimte (die binnen hetzelfde pand ligt als de woning en tot hetzelfde verblijfobject behoort) te bereiken moet men door een gedeelte dat tot overige in pandige ruimte wordt gerekend. Leidt dit ertoe dat de ruimte ook als overige in pandige ruimte wordt aangemerkt.	<i>Nee. In de meetinstructie worden de voorwaarden genoemd om een ruimte tot overige in pandige ruimte te rekenen. Daarin is geen bepaling opgenomen dat alle gedeelten die tot gebruiksoppervlakte wonen worden gerekend aaneengesloten moeten zijn.</i>	Vastgesteld 29-06-2020	
25.	Om een ruimte (die binnen hetzelfde pand ligt als de woning en tot hetzelfde verblijfobject behoort) te bereiken moet men door de buitenlucht. Leidt dit ertoe dat de ruimte ook externe bergruimte wordt aangemerkt.	<i>Nee. In de meetinstructie worden de voorwaarden genoemd om een ruimte tot externe bergruimte te rekenen. Daarin is geen bepaling opgenomen dat alle gedeelten die tot gebruiksoppervlakte wonen worden gerekend aaneengesloten moeten zijn. Deze ruimte kan dus tot de gebruiksoppervlakte van de woning worden gerekend, mits deze tot hetzelfde verblijfobject als de woning behoort.</i>	Vastgesteld 29-06-2020	
26.	Wat wordt precies bedoeld met de voorwaarde dat een ruimte "bouwkundig gezien slechts geschikt is als bergruimte"?	<p><i>In de meetinstructie wordt onderscheid gemaakt tussen gebruiksoppervlakte wonen en gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte. Het doel hiervan is ruimten die meer en minder bruikbaar zijn te onderscheiden.</i></p> <p><i>In twijfelgevallen moet door degene die de meetinstructie toepast een beoordeling worden gemaakt. Aspecten die hierbij een rol spelen zijn:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Toegankelijkheid - Daglichttoetreding - Ventilatie, verwarming en klimaatbeheersing - Isolatie - Afwerkingsniveau - Vorm van de ruimte <p><i>Afhankelijk van de omstandigheden kunnen één of meer van de bovenstaande aspecten doorslaggevend zijn om te bepalen dat een ruimte bouwkundig gezien slechts geschikt is als bergruimte.</i></p>	Vastgesteld 29-06-2020	

<i>Vragen over het onderscheid gebruiksoppervlakte externe bergruimte en gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte</i>				
27.	Plaatje nr. 3 van figuur 2 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 figuur 2, onder nummer 4 waar de verbindingsgang expliciet niet als gedeelde muur wordt bestempeld.</i>	Vastgesteld 29-06-2010	
28.	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>De bergingen die los van de woningen in een appartementencomplex zijn geplaatst (bijvoorbeeld gecentreerd op de begane grond) worden tot de externe bergruimte gerekend.</i>	Vastgesteld 29-06-2010	
29.	Wordt een serre, waarvan de ondergrond slechts bestaat uit (tuin)tegels die op zand zijn gelegd gerekend tot de gebruiksoppervlakte wonen?	<i>Dit is afhankelijk van de mate waarin sprake is van een dichte vloerconstructie. Een serre waarvan de ondergrond bestaat uit tegels die op zand zijn gelegd maakt conform de afbakeningsregels van de BAG onderdeel uit van het “pand”. Dit wil echter niet zeggen dat het betreffende deel ook onderdeel uitmaakt van het verblijfsobject. Daarvoor gelden namelijk striktere regels.</i> <i>Als richtlijn kan worden aangehouden dat wanneer het binnenklimaat in de serre goed gereguleerd kan worden, dat deze onderdeel uitmaakt van de het verblijfsobject.</i> <i>Wanneer de serre geen onderdeel uitmaakt van het verblijfsobject, wordt de oppervlakte ook niet tot de gebruiksoppervlakte wonen of de gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte gerekend. In dat geval is daarom sprake van gebruiksoppervlakte externe bergruimte.</i>	Vastgesteld 01-04-2019	
30.	Kan een omgebouwde garage, die vanuit de woning binnendoor bereikbaar is tot de gebruiksoppervlakte wonen gerekend worden?	<i>Wanneer de ruimte is geïsoleerd, het klimaat beheerst kan worden en de garage niet meer toegankelijk is voor de auto en/of geschikt is voor stalling van de auto kan de omgebouwde garage aangeduid worden als gebruiksoppervlakte wonen, mits voldaan is aan alle criteria voor het onderscheid tussen gebruiksoppervlakte wonen en overige inpandige ruimte..</i>	Vastgesteld 01-01-2023	
<i>Vragen over het begrip gebruiksoppervlakte externe bergruimte</i>				
31.	Is een carport een externe bergruimte waarvan de gebruiksoppervlakte gemeten wordt?	<i>Nee. De oppervlakte van de carport wordt niet tot de gebruiksoppervlakte van de woning gerekend. De wanden ontbreken dus er is geen sprake van een ruimte die gemeten kan worden. Wel kan sprake zijn van gebouwgebonden buitenruimte.</i>	Vastgesteld 21-09-2010	
32.	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 omringde ruimte. In dat geval is er sprake van gebouwgebonden buitenruimte.</i>	Vastgesteld 29-06-2010	

33.	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 individuele 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	
34.	Wordt de oppervlakte van een parkeerplaats (in de buitenlucht) 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	
35.	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 kan worden. In de BAG zullen de oppervlakten dan ook niet worden opgeteld. Voor ondermeer aanbidding in de markt of financieringstaxatie geldt dat de gebruiksoppervlakte wonen van het afzonderlijke object wordt opgeteld bij de gebruiksoppervlakte wonen van de woning. Voorwaarde is dat de kwalificaties van het afzonderlijke object volledig voldoen aan de eisen om als gebruiksoppervlakte wonen te mogen worden toegekend. Dit is ter beoordeling en inschatting van de taxateur. In de toelichting/onderbouwing wordt expliciet vermeld dat een deel van de gebruiksoppervlakte wonen is gelegen in een afzonderlijk gebouw.</i>	Vastgesteld 01-01-2023	
36.	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. Voor ondermeer aanbidding in de markt of financieringstaxatie geldt dat de gebruiksoppervlakte wonen van het afzonderlijke object wordt opgeteld bij de gebruiksoppervlakte wonen van de woning. Voorwaarde is dat de kwalificaties van het afzonderlijke object volledig voldoen aan de eisen om als gebruiksoppervlakte wonen te mogen worden toegekend. Dit is ter beoordeling en inschatting van de taxateur. In de toelichting/onderbouwing wordt expliciet vermeld dat een deel van de gebruiksoppervlakte wonen is gelegen in een afzonderlijk gebouw.</i>	Vastgesteld 01-01-2023	

37.	Is een vrijstaande mantelzorgwoning (een al dan niet tijdelijke voorziening geplaatst in de tuin van een woning ten behoeve van de huisvesting van een zorgvrager of zorgverlener) externe bergruimte?	<i>Nee. Evenals bij een gastenverblijf is sprake van een zelfstandig object, waarvan afzonderlijk de gebruiksoppervlakte wonen bepaald en opgegeven wordt. In de BAG kan sprake zijn van een bijgebouw bij een woning (pand zonder verblijfsobject), of van een afzonderlijk verblijfsobject. In beide gevallen zullen de oppervlakten dan niet worden opgeteld. Indien sprake is van een tijdelijke mantelzorgvoorziening zal deze bij aanbidding op de markt of financieringstaxatie buiten aanmerking blijven. Indien de mantelzorgvoorziening wel permanent mag blijven, wordt deze behandeld als "gastenverblijf"(vraag 35).</i>	Vastgesteld 01-01-2023	
-----	--	---	---------------------------	--

<i>Vragen over het begrip gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte</i>				
38.	Een carport of veranda zonder wanden zit met het dak vast aan de woning. Is dit een gebouwgebonden buitenruimte?	<i>Ja</i>	Vastgesteld 18-03-2013	
39.	Een carport of veranda is tegen de woning aangebouwd, maar er is geen sprake van een fysieke verbinding, bijvoorbeeld in de vorm van een bout. Is desondanks sprake van gebouwgebonden buitenruimte?	<i>Ja. Er is ook sprake van gebouwgebonden buitenruimte als de carport of veranda aan- of direct tegen de woning is geplaatst. Als vuistregel kan worden uitgegaan dat de constructies zijn geplaatst op een afstand van niet meer dan 0,1m.</i>	Vastgesteld 01-04-2019	
40.	Is sprake van gebouwgebonden buitenruimte wanneer een carport of overkapping niet aan het hoofdgebouw maar aan een (losstaand) bijgebouw is bevestigd.	<i>Nee. Om tot gebouwgebonden buitenruimte te worden gerekend dient de carport aan het hoofdgebouw (de woning) te zijn bevestigd.</i>	Vastgesteld 14-09-2017	