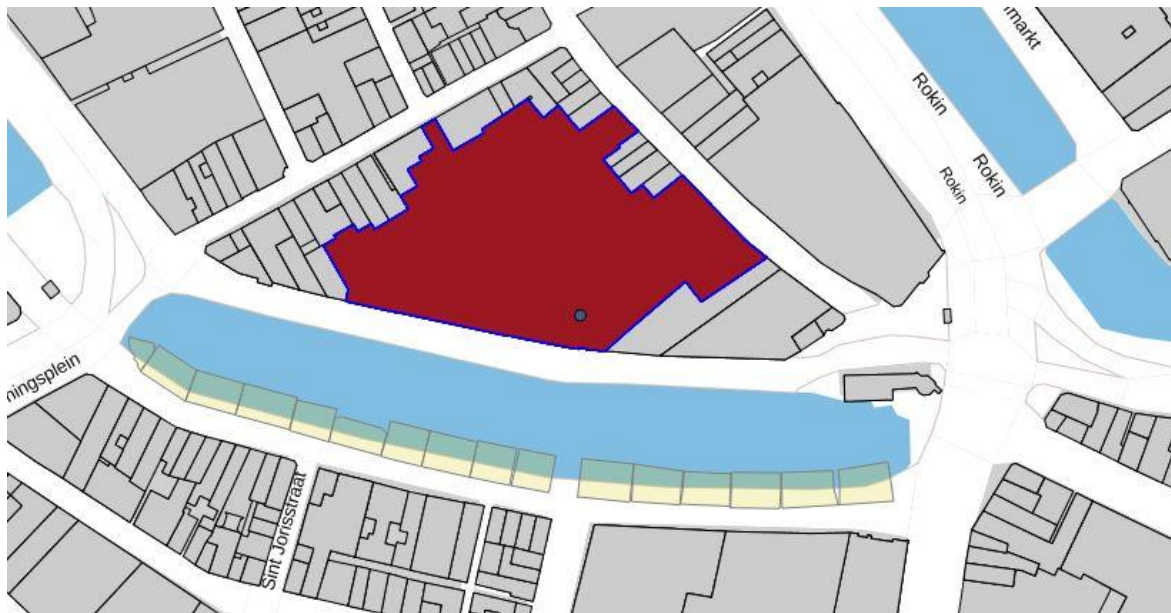


MEETRAPPOR

Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen (versiedatum januari 2016)



Bedrijfsgegevens

Bedrijf Duresta B.V.
 Inspecteur Dhr. K. Gonlag
 Adres Pisanostraat 55-D
 Postcode 5623 CB
 Plaats Eindhoven

Opdrachtgever

Bedrijf Van Genneep Real Estate
 Naam Dhr. M. van Genneep
 Adres Minervaplein 38-3
 Postcode 1077 TV
 Plaats Amsterdam

Objectgegevens

Adres Singel 463-G
 Postcode 1012 WP
 Plaats Amsterdam
 Opnamedatum 2 mei 2016

Rapportage

Datum 11 mei 2016
 Status Concept
 Versienummer 2016-1.0

INHOUDSOPGAVE

1. UITGANGSPUNTEN

- 1.1 Inmeting ter plaatse
- 1.2 Niet toegankelijke ruimte(n)
- 1.3 Niet eenduidig ruimtegebruik
- 1.4 Aanne(s)
- 1.5 Bron

2. MEETCERTIFICAAT

3. MEETSTAAT

4. TERMEN EN DEFINITIES

1. UITGANGSPUNTEN

1.1 Inmeting ter plaatse

Gebouw bezocht?	Ja
Gecontroleerd op ruimte gebruik?	Ja
Maatvoering ter plaatse gecontroleerd?	Ja

1.2 Niet toegankelijke ruimte(n)

Niet toegankelijke ruimte(n)	Bouwlaag	Op basis van aanname opgenomen als
Niet van toepassing	-	-

1.3 Niet eenduidig ruimtegebruik

Niet eenduidig ruimtegebruik	Bouwlaag	Op basis van aanname opgenomen als
Niet van toepassing	-	-

1.4 Aanne(s)

Ontbrekende informatie	Bouwlaag	Oplossing
Externe bergruime	-	Niet kunnen meenemen in uitwerking

1.5 Bron

Tekening	Onderdeel	Soort	Opsteller	Datum
Niet van toepassing	-	-	-	-

2. MEETCERTIFICAAT

Objectgegevens

Adresgegevens: Singel 463-G
Postcode 1012 WP
Plaats Amsterdam

Datum inspectie 2 mei 2016
Inspecteur: Dhr. K. Gonlag
Certificaatnummer: 1012WP463-G

Type meetcertificaat

- ☒ Type A: Maatvoering en ruimtegebruik gebouw op locatie gecontroleerd.
☐ Type B: Maatvoering en ruimtegebruik gebouw niet op locatie gecontroleerd.

Meetgegevens

Wonen	274,26 m ²
Overig in pandige ruimte	2,77 m ²
Externe bergruimte	4,86 m ²
Niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimte	74,38 m ²
Overdekte gebouwgebonden buitenruimte	0,00 m ²

Verklaring

Dit meetcertificaat is opgesteld volgens de meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen (versiedatum januari 2016), opgesteld door brancheorganisaties NVM, Vastgoedpro, VBO Makelaar, VNG en de Waarderingskamer.

Duresta B.V. verklaart dat de gemeten oppervlakten zijn vastgesteld conform de meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen (versiedatum januari 2016).

Opgemaakt te Eindhoven op 11 mei 2016,

Dhr. M. van Campenhout RT RDMW
Directeur



3. MEETSTAAT

Onderdeel	Gebruiksoppervlakte
Wonen	274,26 m ²
Overig inpandige ruimte	2,77 m ²
Externe bergruimte	4,86 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte (overdekt)	0,00 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte (niet overdekt)	74,38 m ²

4. TERMEN EN DEFINITIES

Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen (versiedatum januari 2016)

De meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen (versiedatum januari 2016) is gericht op het meten van de gebruiksoppervlakte per individuele woning (de oppervlakte "achter de voordeur") en de bij de woning behorende externe bergruimte. De meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen (versiedatum januari 2016) is niet geschikt voor het meten van de gebruiksoppervlakte van een complex. Als uitgangspunt voor de meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen (versiedatum januari 2016) is de gebruiksoppervlakte, ontleend aan artikel 1 van het Bouwbesluit, genomen. Voor de definitie van de gebruiksoppervlakte verwijst het Bouwbesluit naar de NEN 2580. De NEN 2580 vormt daarmee ook de basis voor de meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen (versiedatum januari 2016).

Afwijkingen ten opzichte van de NEN 2580

In de meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen (versiedatum januari 2016) is ervoor gekozen om op een aantal aspecten af te wijken van NEN 2580. Eén afwijkend aspect is dat volgens de NEN 2580 de gebruiksoppervlakte exclusief de oppervlakte van de dragende binnenwanden wordt gemeten, terwijl conform de meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen (versiedatum januari 2016) inclusief de oppervlakte van de dragende binnenwanden wordt gemeten. Daarnaast wordt conform de meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen (versiedatum januari 2016) de gebruiksoppervlakte van een woning onderverdeeld in de volgende 5 deeloppervlakten. De NEN 2580 kent deze onderverdeling niet.

- Gebruiksoppervlakte wonen
- Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte
- Gebruiksoppervlakte externe bergruimte
- Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte (overdekt)
- Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte (niet overdekt)

Gebruiksoppervlakte wonen

Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte wordt gemeten binnen de buitenste/ woningscheidende wanden (muren), inclusief dragende en niet-dragende binnenwanden. Met buitenste/scheidende wanden (muren) worden bedoeld de wanden/muren die de ene woning van de andere woning scheiden en de muren die de woning van de buitenwereld afscheiden.

De oppervlakte met een netto hoogte van minder dan 1,50 m wordt conform NEN 2580 niet tot gebruiksoppervlakte gerekend en hoeft dus ook niet gemeten te worden. De oppervlakte onder een trap wordt wel meegerekend.

De volgende oppervlakte wordt niet tot de gebruiksoppervlakte gerekend:

- De oppervlakte van een trapgat, een vide of een combinatie van beiden indien $\geq 4,00 \text{ m}^2$.
- De oppervlakte van een leidingschacht, inspringend bouwdeel of van een vrijstaande bouwconstructie, indien deze $\geq 0,50$.
- De oppervlakte van nissen $< 0,50 \text{ m}^2$.

Gebruiksoppervlakte overig inpandige ruimte

De oppervlakte van een ruimte wordt gerekend tot de gebruiksoppervlakte overig inpandige ruimte indien een van de onderstaande gevallen geldt:

- Het hoogste punt van de ruimte is tussen 1,50 meter en 2,00 meter hoog.
- Het hoogste punt van de ruimte is boven de 2,00 meter, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2,00 m is kleiner dan $4,00 \text{ m}^2$ (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 is bouwkundig slechts geschikt als bergruimte. Voorbeelden hiervan zijn bijvoorbeeld een kelder, fietsenstalling of een garage;
- Er is sprake van een bergzolder, dat wil zeggen een zolder die alleen toegankelijk is met wegklapbare, opvouwbare of eenvoudig verwijderbare trap en/of een zolder met onvoldoende daglicht (raamoppervlakte $< 0,50 \text{ m}^2$) of wanneer sprake is van een niet te belopen zolder.

In twijfelgevallen worden ruimten gerekend als gebruiksoppervlakte wonen. Bijvoorbeeld de gang, keuken en bijkeuken, pantry, vaste kast, meterkast, wasmachineruimte of cv-ruimte, worden gerekend als gebruiksoppervlakte wonen, tenzij sprake is van één van de vier hierboven genoemde omstandigheden (bijvoorbeeld een bijkeuken met een hoogte van minder dan 2,00 meter of wanneer een cv-installatie die geplaatst is op een bergzolder of in een fietsenstalling).

Gebruiksoppervlakte externe bergruimte

Een ruimte is een externe bergruimte indien er geen gedeelde muur is met het hoofdgebouw en de ruimte alleen bereikbaar is door de woning te verlaten. Verder geldt dat externe bergruimte nooit een woonfunctie kan hebben. Het meten van de externe bergruimte gebeurt met hetzelfde principe als bij het meten van woonruimte. Indien er meer externe berg ruimten zijn, worden de gemeten oppervlaktes getotaliseerd tot één gebruiksoppervlakte externe bergruimte voor de woning.

Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte

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. Bij een appartement gelegen op de begane grond dient een terras, wanneer en voor zover 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. Een carport waarvan de dakconstructie is verbonden met de woning wordt gerekend tot gebouwgebonden buitenruimte.

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.

Toepassing

Makelaars gebruiken de meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen (versiedatum januari 2016) voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van woningen. Bij aanbidding op de markt wordt de gebruiksoppervlakte zoveel mogelijk gesplitst in de bovengenoemde onderdelen (wonen, overige inpandige ruimte, externe bergruimte en gebouwgebonden buitenruimte (overdekt) en gebouwgebonden buitenruimte (niet overdekt)). Bij het vergelijken met de gebruiksoppervlakte in de BAG dient hier dus rekening mee te worden gehouden.

In de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG) is van iedere woning (verblijfsobject) de gebruiksoppervlakte vastgelegd. De in de BAG vastgelegde oppervlakte wordt vastgesteld volgens de in de meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen (versiedatum januari 2016) gedefinieerde, gebruiksoppervlakte wonen en de gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte. Externe bergruimte, gebouwgebonden buitenruimte (overdekt) en gebouwgebonden buitenruimte (niet overdekt) worden niet gerekend tot de oppervlakte van het verblijfsobject. Externe bergruimten zijn in de BAG afzonderlijke panden.