



Veel gestelde vragen over:

Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen volgens N  
EN 2580

Meetinstructie bruto inhoud woningen volgens  
NEN 2580

## Vragen over Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen

### Vragen over het meten van de gebruiksoppervlakte van woningen

1. Hoe moet je omgaan met open haarden (oppervlak  $> 0,5 \text{ m}^2$ )? 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?

*Antwoord:* 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.

2. Hoe bepaal ik de oppervlakte van een trapgat (of schalmgat)?

*Antwoord:* Het meten van deze oppervlakte is alleen van belang wanneer het trapgat (schalmgat) (naar verwachting groter is dan  $4 \text{ m}^2$ ). Niet van belang is de oppervlakte van de trap, maar alleen de oppervlakte van "het gat in de vloer".

3. Hoe moet worden omgegaan met combinaties van trapgaten en vides?

*Antwoord:* Bij combinaties van trapgaten en vides wordt gekeken naar het totale "gat in de vloer". Wanneer dit kleiner is dan  $4 \text{ m}^2$ , wordt het tot de gebruiksoppervlakte gerekend.

4. Wordt een (buiten)koekoek (als uitgebouwde bak aan de buitenkant van de keldermuur) bij de bepaling van de gebruiksoppervlakte van de woning meegerekend?

*Antwoord:* Nee.



makeTaaarsdiensten

### **Vragen over het onderscheid gebruiksoppervlakte wonen en gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte**

5. In hoeverre mag je een souterrain meetellen bij het gebruiksoppervlakte wonen? Bijvoorbeeld de hoogte is meer dan 2 meter en er is daglichttoetreding door middel van een raamstrook met een oppervlakte van minder dan 1 m<sup>2</sup>, die zich vlak boven het maaiveld bevindt. Is dit anders wanneer de raamstrook groter is dan 1 m<sup>2</sup> is?

*Antwoord:* De Meetinstructie maakt geen onderscheid tussen de bouwlagen en geeft aan dat de inpandige ruimten hoger dan 2m 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 zolder.

6. In hoeverre mag je een souterrain meetellen bij de gebruiksoppervlakte wonen wanneer de hoogte nergens meer dan 2m is?

*Antwoord:* Wanneer de hoogte niet boven de 2 meter komt, kan geen sprake zijn van gebruiksoppervlakte wonen. Het gehele souterrain valt daarmee onder de gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte. **NB:** Gezien het feit dat er in de Amsterdamse woningmarkt sprake is van woningen die geheel bestaan uit een souterrain die niet hoger is dan 2 meter, wordt gedoogd dat in deze woningmarkt de gebruiksoppervlakte van het souterrain wordt aangeduid als gebruiksoppervlakte wonen.

7. Een souterrain heeft een hoogte van ca 2,15 meter. In het plafond van het souterrain bevinden zich balken van 30 cm hoog, met tot gevolg dat de hoogte onder deze balken 1,85 meter bedraagt. De balken dragen de vloer van de begane grond en zijn om de halve meter geplaatst over de volle breedte van het souterrain. Is hier sprake van gebruiksoppervlakte wonen of van overige inpandige ruimte?

*Antwoord:* Dit is gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte. De relevante hoogte is in dit geval 1,85 meter. Alleen als het aantal balken zo gering is dat bij vervanging



van deze balken door muren acceptabele/bruikbare kamers ontstaan, kan gesproken worden over gebruiksoppervlakte wonen.

8. Waar valt een erker met een hoogte van 1,90 m onder? Is dit gebruiksoppervlakte wonen of gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte?

*Antwoord:* Een erker met een hoogte van 1,90m aan een woonkamer met een hoogte boven de 2 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.)

9. Is een inpandig zwembad gebruiksoppervlakte wonen of overige inpandige ruimte?

*Antwoord:* 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.

10. In hoeverre mag je een zolder meetellen bij het gebruiksoppervlakte wonen? Bijvoorbeeld de hoogte is meer dan 2 meter en er is daglichttoetreding door middel van een klein dakraam met een oppervlakte van minder dan 0,5 m<sup>2</sup>. Is dit anders wanneer het dakraam groter is dan 0,5 m<sup>2</sup> is?

*Antwoord:* De Meetinstructie geeft aan dat een zolder met minder dan 0,5 m<sup>2</sup> raamoppervlakte gezien wordt als een bergzolder. Een andere voorwaarde is dat de zolder via een vaste trap te bereiken moet zijn. Een bergzolder bevat geen gebruiksoppervlakte wonen, maar alleen gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte. Verder gelden voor een zolder de normale voorwaarden met betrekking tot de overige inpandige ruimte. Dat wil 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.

11. Is sprake van gebruiksoppervlakte wonen als er zich op een zolder die met een niet-vaste trap te bereiken is, een ruimte bevindt die aan alle vereisten voor gebruiksoppervlakte wonen voldoet (kijkend naar de hoogte, daglichttoetreding etc.)



*Antwoord:* Nee. Wanneer deze ruimte niet met een vast trap te bereiken is, wordt deze gerekend tot gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte.

12. Is sprake van overige inpandige ruimte wanneer zich op een zolder die bereikbaar is met een vaste trap een ruimte bevindt die onvoldoende daglicht toetreding heeft?

*Antwoord:* 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.

13. 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?

*Antwoord:* 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 m<sup>2</sup>)

### **Vragen over het onderscheid gebruiksoppervlakte externe bergruimte en gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte**

14. Wanneer er een tuinmuur staat tussen garage en woning, is dan sprake van overige inpandige ruimte? Wat is de definitie van "gedeelde muur"?

*Antwoord:* 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.



makelaarsdiensten

15. 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?

*Antwoord:* Er is sprake van externe bergruimte. Er is immers geen directe verbinding en ook geen gemeenschappelijke muur.

### **Vragen over het begrip gebruiksoppervlakte externe bergruimte**

16. Is een carport een externe bergruimte waarvan de gebruiksoppervlakte gemeten wordt?

*Antwoord:* Nee. De wanden ontbreken dus er is geen sprake van een ruimte die gemeten kan worden.

17. Is dit anders wanneer de carport aan drie zijden wanden heeft die met het gebouw verbonden zijn?

*Antwoord:* Nee, er blijft sprake van een niet ommuurde ruimte. In dat geval is er sprake van gebouw-gebonden buitenruimte.

18. Is een eigen parkeerplaats in een overdekte bij het complex behorende afgesloten parkeergarage externe bergruimte waarvan de gebruiksoppervlakte gemeten wordt?

*Antwoord:* De oppervlakte van een parkeerplaats wordt alleen gemeten als gebruiksoppervlakte externe bergruimte, wanneer deze parkeerplaats zich bevindt in een volledig van de buitenwereld af te sluiten complex en er sprake is van een parkeerplaats horend bij de woning.

19. Wordt de oppervlakte van een parkeerplaats buiten gemeten?

*Antwoord:* 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.

20. 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?

*Antwoord:* In feite is het gastenverblijf een afzonderlijk object, waarvan afzonderlijk de gebruiksoppervlakte wonen bepaald en opgegeven wordt. In de BAG zullen de oppervlakten dan ook niet worden opgeteld.

**NB:** Op webpublicaties van makelaars kan de oppervlakte van het bijgebouw zowel apart, als opgeteld bij de oppervlakte van het hoofdgebouw, vermeld worden.

21. Is een vrijstaand kantoortje (dat volgens het bestemmingsplan niet zelfstandig te gebruiken is), studeerkamer, hobbykamer etc. in de tuin bij een woning externe bergruimte?

*Antwoord:* Nee. Dit is gebruiksoppervlakte wonen. Evenals het vrijstaande gastenverblijf wordt deze oppervlakte in de BAG niet opgeteld bij de oppervlakte van de woning. **NB:** Op webpublicaties van makelaars kan de oppervlakte van het bijgebouw zowel apart, als opgeteld bij de oppervlakte van het hoofdgebouw, vermeld worden.

22. 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?

*Antwoord:* Nee. Evenals bij een gastenverblijf is sprake van een zelfstandig object, waarvan afzonderlijk de gebruiksoppervlakte wonen bepaald en opgegeven wordt. In de BAG zullen de oppervlakten dan ook niet worden opgeteld.

### **Vragen over het begrip gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte**

23. Een carport zonder wanden zit met het dak vast aan de woning. Is dit een gebouwgebonden buitenruimte?

*Antwoord:* Ja

## Vragen over Meetinstructie bruto inhoud woningen

24. Is de meetinstructie ook bruikbaar voor bijzondere woningen zoals "kubuswoningen" of "bolwoningen"?

*Antwoord:* Nee. De bruto inhoud kan voor dit soort objecten op een wiskundige of andere manier worden berekend.

25. Hoe moet de inhoud worden gemeten van de ruimte onder bijvoorbeeld een rondvormig dak?

*Antwoord:* Op een praktische manier wordt een inschatting gemaakt van de extra ruimte die ontstaat door de ronde vorm in plaats van bijvoorbeeld een driehoekige (normale) schuine dakconstructie. Dit kan door bijvoorbeeld 1 m<sup>3</sup> bij te tellen. Er kan ook uitgegaan worden van wiskundige basisvormen.

26. Wordt een (gedeeltelijk overdekt) dakterras meegenomen bij de berekening van de bruto inhoud van een woning?

*Antwoord:* Bij de berekening van de bruto inhoud van de woning wordt een dakterras buiten beschouwing gelaten (in afwijking van de NEN 2580). Want als er geen "plafond" is, zou de hoogte oneindig zijn en daarmee ook de inhoud.

27. Wordt een koekoek (als dakkapel/ dakkoepel) bij de bepaling van de bruto inhoud van de woning meegerekend?

*Antwoord:* Nee, de koekoek kan worden beschouwd als een ondergeschikt bouwdeel en wordt daarom niet meegerekend. Dit is alleen anders als de inhoud groter is dan 2,5 m<sup>3</sup>.





28. In de meetinstructie wordt alleen gesproken over de doorsnedeoppervlakte die kleiner dan  $0,5 \text{ m}^2$  moet zijn. Geldt bij bepaling van de inhoud ook nog kleiner dan  $2,5 \text{ m}^3$  zoals genoemd in NEN 2580?

*Antwoord:* Nee, voor de meetinstructie bruto inhoud hanteren we geen aanvullende eis wat betreft de inhoud. Bij een "uitbouw" van  $0,7 \text{ m}^2$  (telt dus mee in de oppervlakte) en een hoogte van 3 m is er sprake van  $2,1 \text{ m}^3$  en die telt in de meetinstructie bruto inhoud gewoon mee. Verder is het van belang dat in de meetinstructie alleen inhoud telt die zich ook "boven de gebruiksoppervlakte" bevindt.

29. Wordt een overstek van een plat dak meegenomen bij de inhoud van een woning als de doorsnedeoppervlakte groter en/of gelijk is dan  $0,5 \text{ m}^2$ ?

*Antwoord:* Nee, de bruto-inhoud wordt berekend met als basis de BVO. Bij BVO wordt dit niet meegerekend. Er wordt op vloerniveau gemeten (een dak is geen vloer).

30. Hoort een open brandtrap bij de inhoud van gebouwgebonden buitenruimten?

*Antwoord:* Open brand- of vluchttrappen zijn geen binnenruimte, maar buitenruimte. Daarom horen deze trappen niet tot de bruto inhoud van het gebouw omdat uitsluitend binnenruimte wordt gemeten.

31. Volgens de NEN 2580 moet bij appartementen de vloer van de bovenliggende constructie (vloer appartement) van de overdekte gebouwgebonden buitenruimte meegenomen worden bij de inhoud.

Echter, nu wordt in de nieuwste meetinstructie bij stap 6 gesteld dat de inhoud van de vloer van de onderste bouwlaag nog moet worden bijgeteld. Dat kan een begane grondvloer, keldervloer of zwevende vloer zijn. Moet ik de vloer van het overstekende appartement nu wel meetellen, omdat ik dit als zwevende vloer kan zien?

*Antwoord:* In dit voorbeeld is sprake van het meten van de bruto inhoud van een "afzonderlijke woning binnen een pand/complex voor meergezinswoningen". In de introductie van de meetinstructie staat aangegeven dat bij deze toepassing stap 6



makelaarsdiensten

achterwege blijft. Het al dan niet meenemen van deze vloer zou voortkomen uit stap 6. Nu stap 6 achterwege blijft, telt deze vloer bij het appartement niet mee. Overigens telt ook de hele begane grondvloer niet mee bij het appartement op de begane grond. Deze vloer telt wel mee, wanneer we de bruto inhoud van het gehele complex bepalen.