

Meetrapport

Gemeten en opgesteld volgens de 'Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen'
Versiedatum juli 2019

Harstenhoekweg 17



Object: **Harstenhoekweg 17**
2587 SB Den Haag

Opdrachtgever:
Stuyver Makelaardij Og

Rapportnummer: **AP0775**
Datum: **21 juni 2021**
Versie: **1**
Status: **Definitief**

Alex Plattegronden

*Alex Plattegronden | Klein Persijnlaan 29 | 2245 CK Wassenaar
info@alexplattegronden.nl*

RAPPORT

Algemene gegevens	pagina 3
Meetstaat	pagina 4
Verantwoording	pagina 5

BIJLAGEN

Bijlage 1 - Plattegronden	pagina 6
---------------------------	----------

Begane grond
1e Verdieping
2e Verdieping

Bijlage 2 - Meetinstructie	pagina 7
----------------------------	----------

OPMERKINGEN

N.v.t.

Algemene gegevens

OBJECTGEGEVENS

Object: Harstenhoekweg 17
2587 SB Den Haag
Woningtype: Appartement
Bouwjaar: 1907
Aantal gemeten bouwlagen: 3

OPDRACHTGEVER

Opdrachtgever: Stuyver Makelaardij Og

RAPPORT

Rapportnummer: AP0775
Datum rapport: 21 juni 2021
Versie: 1
Status: Definitief
Rapport opgesteld door: ing. A. Vellinga
Type meetrapport: Type A

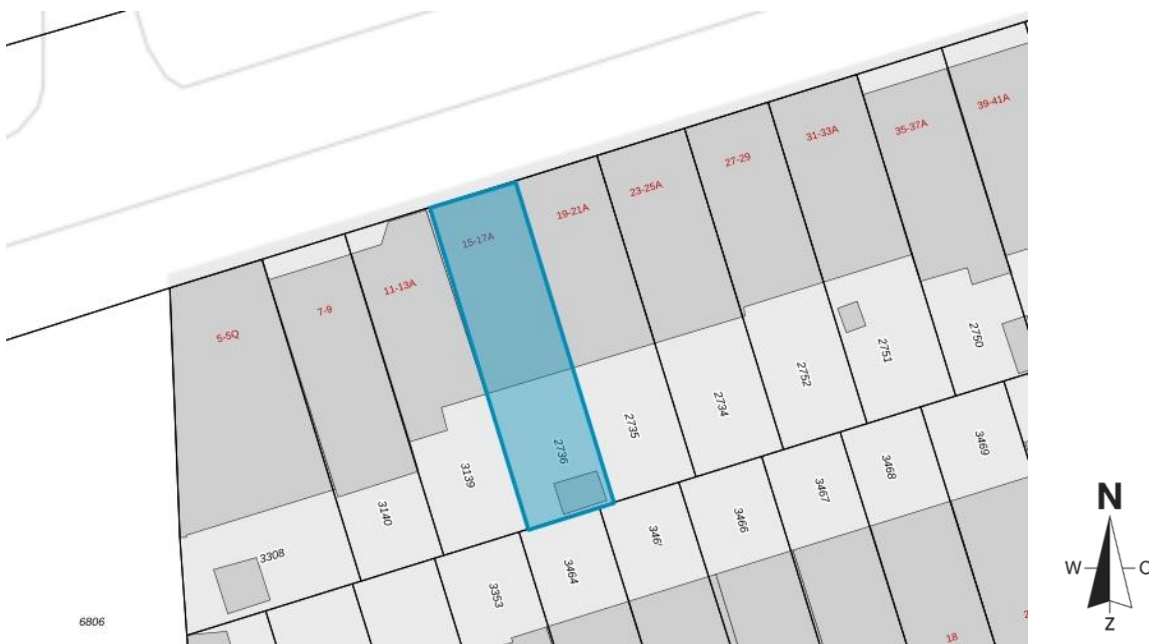
MEETOPNAME

Datum meetopname: 17 juni 2021
Meetopname door: ing. A. Vellinga
Meetapparatuur: Leica Disto X310

KADASTERDATA

Kadastrale gemeente: Den Haag
Sectie & perceelnummer(s): V 7851 A2
Totale perceeloppervlakte: N.v.t. m2
Onbebouwde oppervlakte (tuin): N.v.t. m2
Bebouwingspercentage: N.v.t.

KADASTERKAART



OBJECTGEGEVENS

Object: Harstenhoekweg 17
2587 SB Den Haag

Woningtype: Appartement

Bouwjaar: 1907

Aantal gemeten bouwlagen: 3

OVERZICHT METRAGES PER BOUWLAAG

BOUWLAGEN		OPPERVLAKTES [m ²]						
Aantal	Naam	A	B	C	D	E	F	G
		Gebr. oppervlak wonen	Overige inpandige ruimte	Gebouwgeb. buitenruimte	Externe bergruimte	Vides & trapgaten (≥ 4,0 m ²)	Bepaalde stahoogte (h<1,5m)	Schachten etc. (≥ 0,5 m ²)
Bouwlaag 1	Begane grond	1,40						
Bouwlaag 2	1e Verdieping	77,50		9,10				
Bouwlaag 3	2e Verdieping	69,80		14,10				
Totalen		148,70	0,00	23,20	0,00	0,00	0,00	0,00

OVERZICHT METRAGES TOTALE OBJECT

A. Gebruiksoppervlakte wonen :	148,7 m ²
B. Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte :	0,0 m ²
C. Gebruiksoppervlakte gebouwwegonden buitenruimte :	23,2 m ²
D. Externe bergruimte:	0,0 m ²
Totaal gemeten oppervlak (A t/m G):	172 m ²
Totale indicatieve bruto inhoud:	608 m ³

VERANTWOORDING

Dit rapport is opgesteld in opdracht van:

Stuyver Makelaardij Og

Er heeft een bezoek aan het object plaatsgevonden waarbij de maatvoering en het ruimtegebruik van alle ruimtes afzonderlijk en het object als geheel zijn gecontroleerd op:

17 juni 2021

Dit rapport is naar beste kennis, wetenschap en geheel ter goeder trouw opgesteld door:

ing. A. Vellinga

MEETINSTRUCTIE

Het opstellen van dit meetrapport is uitgevoerd conform de landelijk door alle woningmakelaars gehanteerde 'Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen' (versiedatum juli 2019).

Deze instructie wordt specifiek voor de woningmarkt gebruikt en wijkt op een aantal belangrijke punten af van de NEN 2580. De NEN 2580 wordt doorgaans gehanteerd bij het bepalen van het verhuurbaar vloeroppervlak van BOG-objecten.

Mogelijk wijken de in dit rapport opgegeven metrages af van hetgeen eerder bij de gebouweigenaar en/of opdrachtgever bekend was. In het verleden werd er in sommige gevallen (nog) niet conform de meetinstructie gemeten. Ook eerder opgegeven metrages door bijvoorbeeld het Kadaster of een architect komen niet in alle gevallen overeen met de uitkomst van dit rapport, aangezien zij metrages hanteren die passend zijn bij de reken/werkwijze van het eigen vakgebied.

Meer informatie over de werkwijze van een meetopname en het bepalen van de gebruiksoppervlakte van uw woning kunt u vinden in bijlage 2 van dit rapport of o.a. op de website van de NVM.

TYPE MEETRAPPOR

Type A: Dit type betreft een meetrapport dat is opgesteld op basis van een controle van een object op locatie. Tijdens deze controle worden de afmetingen en het ruimtegebruik van het object gecontroleerd.

Type B: Dit type betreft een meetrapport dat is opgesteld op basis van de maatvoering afkomstig van door de opdrachtgever aangeleverde stukken.

WERKWIJZE

De in dit rapport opgegeven metrages hebben betrekking op alle ruimtes van het object waar de inmeter ten tijde van het woningbezoek op redelijke wijze een inmeting uit kon voeren. In sommige gevallen kan het oppervlak van een ontoegankelijke ruimte aan de hand van hetgeen wel ingemeten is worden bepaald en/of geconcludeerd. In andere gevallen blijkt dit niet mogelijk. Bijzonderheden worden aangegeven met een *.

Wanneer er zich op het te bezoeken perceel meerdere vrijstaande objecten bevinden waarbij er sprake is van een 'hoofdgebouw' en een 'bijgebouw' die beiden over een 'gebruiksoppervlakte wonen' beschikken, zullen de metrages apart van elkaar worden opgegeven ter voorkoming dat een potentiële koper/huurder de 'gebruiksoppervlakte wonen' van het hoofdgebouw 'te groot' inschat.

PERCEEL

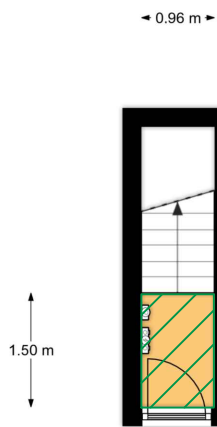
Het in dit rapport opgegeven perceeloppervlak is afkomstig van gegevens van het Kadaster (tenzij anders vermeld). In de praktijk blijken (grotere) percelen niet altijd even accuraat in te meten, omdat de erfgrans ter plaatse niet altijd geheel duidelijk is. Door gebruik te maken van de gegevens van het Kadaster en daar de totale oppervlakte van de bebouwing vanaf te halen, wordt in dit rapport een indicatieve grootte van de tuin weergegeven, zodat men een idee kan krijgen van de omvang er van.

Wanneer er sprake is van meerdere percelen behorende bij het object, zal de totale grootte opgegeven zijn. Aan de opgegeven grootte van het perceel kunnen geen rechten worden ontleend.

ALGEMENE VOORWAARDEN

Ondanks dat dit meetrapport met zo groot als mogelijke zorg is samengesteld, kunnen hier geen rechten aan worden ontleend. Van toepassing op dit meetrapport zijn de algemene voorwaarden van

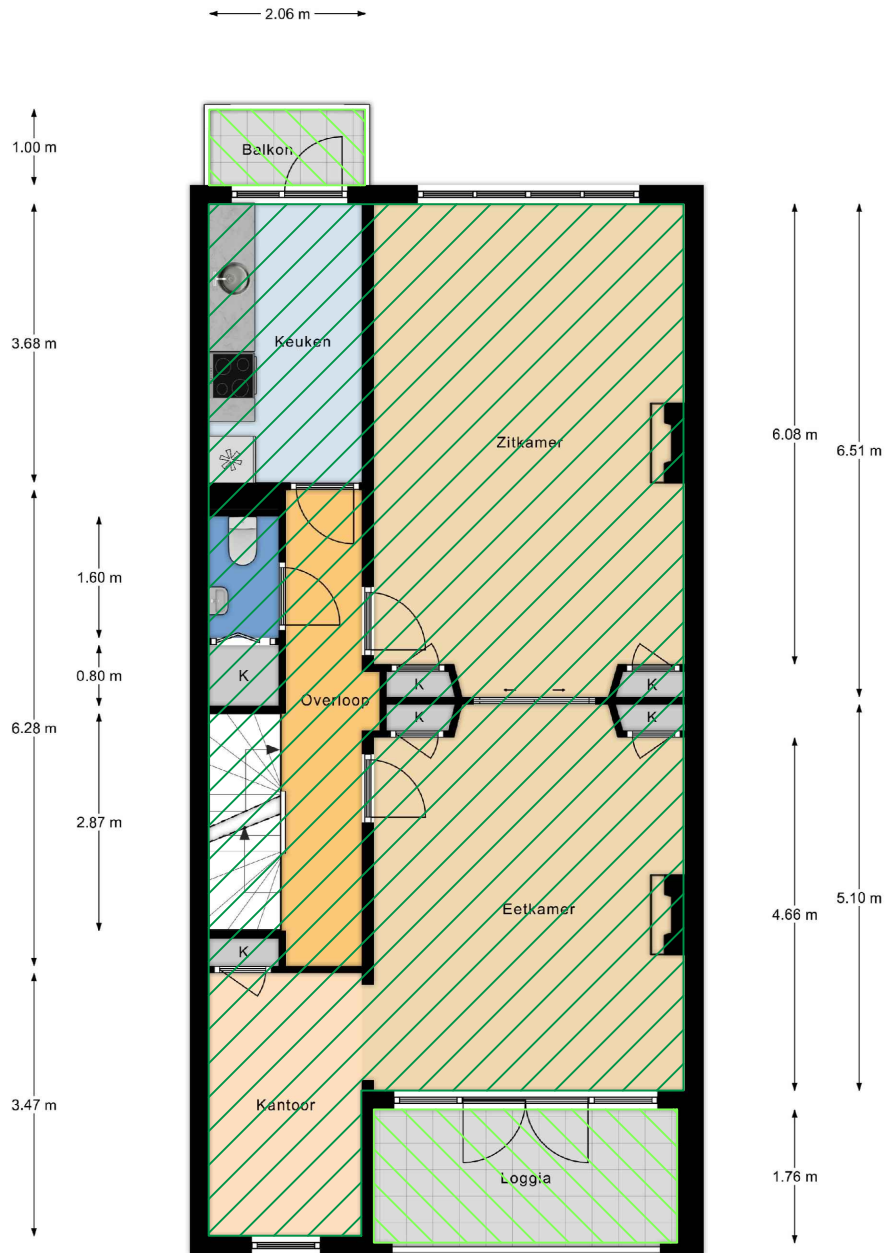
Alex Plattegronden



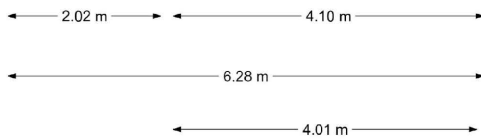
Begane grond
 h = 3,06 m
 © Alex Plattegronden



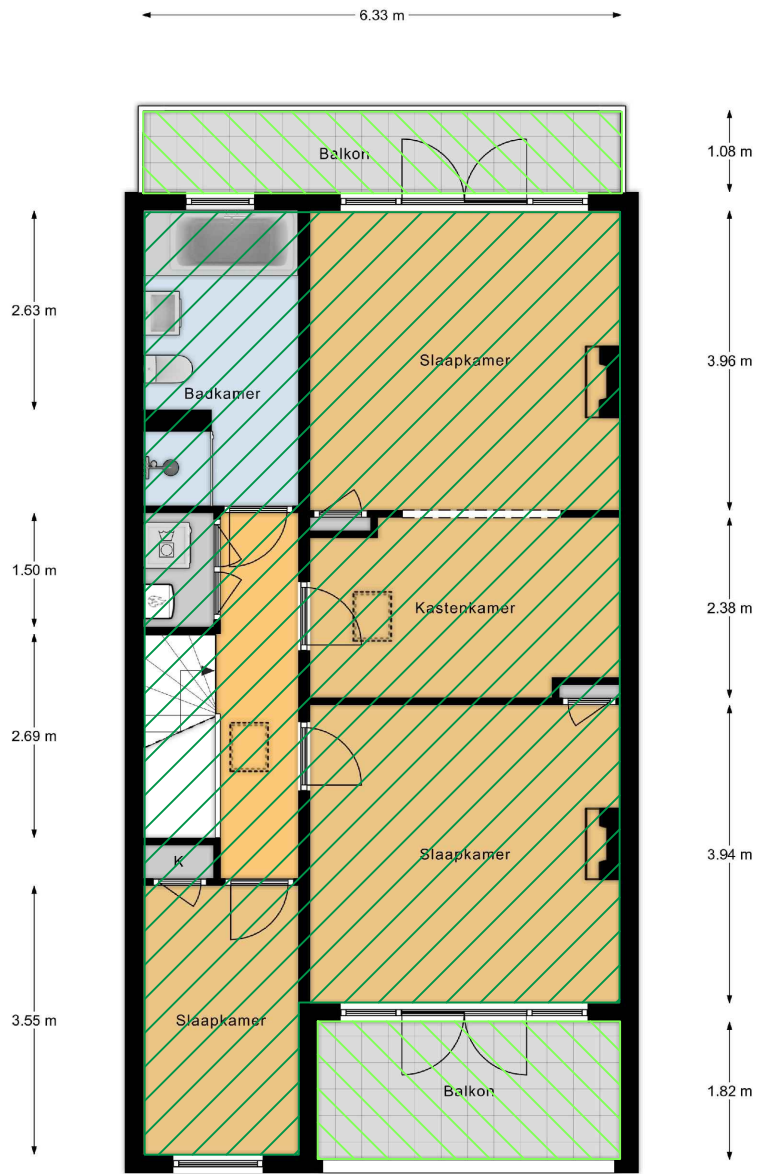
- A. Gebruiksoppervlakte wonen
- B. Gebruiksopp. overig inpandig
- C. Gebouwgebonden buitenruimte
- D. Externe bergruimte
- E. Vides & trapgaten (≥ 4,0 m²)
- F. Beperkte sta-hoogte (h < 1,5 m)
- G. Leidingschachten e.d. (≥ 0,5 m²)



1e Verdieping
h = 3.01 m
© Alex Plattegronden



- A. Gebruiksoppervlakte wonen
- B. Gebruiksoppervlakte overig inpandig
- C. Gebouwgebonden buitenruimte
- D. Externe berging
- E. Vides & trapgaten (≥ 4,0 m²)
- F. Beperkte sta-hoogte (h < 1,5 m)
- G. Leidingschachten e.d. (≥ 0,5 m²)



2e Verdieping
h = 2,90 m
© Alex Plattegronden



- A. Gebruiksoppervlakte wonen
- B. Gebruiksopp. overig inpandig
- C. Gebouwegebonden buitenruimte
- D. Externe bergruimte
- E. Vides & trapgaten (≥ 4,0 m²)
- F. Beperkte stahoogte (h < 1,5 m)
- G. Leidschachten e.d. (≥ 0,5 m²)



BAG BAO
Bronhouders Afnemers Overleg



Nederlands Register
Vastgoed Taxateurs

vastgoedpro



VBO
Vereniging van
makelaars en taxateurs

WAARDERINGSKAMER

Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen

Versiedatum: juli 2019

Inleiding

Deze meetinstructie geeft een praktische handleiding voor het meten van de gebruiksoppervlakte van woningen. Met deze meetinstructie kan de gebruiksoppervlakte van individuele woningen (de oppervlakte "achter de voordeur") en de bij de woning behorende externe bergruimte en gebouwgebonden buitenruimte worden gemeten. Deze meetinstructie is niet geschikt voor het meten van de gebruiksoppervlakte van een complex met meerdere woningen, noch voor het meten van de gebruiksoppervlakte van niet-woningen.

Relatie met de NEN 2580

Als uitgangspunt voor deze meetinstructie is de gebruiksoppervlakte, ontleend aan artikel 1 van het Bouwbesluit, genomen. Voor de definitie van de gebruiksoppervlakte verwijst het Bouwbesluit naar NEN 2580. NEN 2580 vormt daarmee ook de basis voor deze meetinstructie. Deze meetinstructie wijkt op twee aspecten af van NEN 2580:

1. De meetinstructie verdeelt de inpandige gebruiksoppervlakte onder in *gebruiksoppervlakte wonen* en *gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte*. NEN 2580 kent deze onderverdeling niet.
2. Omdat het vaak lastig te bepalen is of een wand of muur al dan niet dragend is, gaat de meetinstructie uit van de oppervlakte inclusief dragende binnenwanden. NEN 2580 gaat uit van de oppervlakte exclusief dragende wanden.

Gebruiksoppervlakte in de BAG en de WOZ

In de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) is van iedere woning (verblijfsobject) de totale inpandige gebruiksoppervlakte vastgelegd. Deze oppervlakte komt overeen met de gebruiksoppervlakte volgens de NEN 2580. De BAG-oppervlakte bestaat dus uit de som van de *gebruiksoppervlakte wonen* en de *gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte*. Voor toepassing in het kader van de Wet WOZ wordt de oppervlakte van woningen, indien van toepassing, gesplitst in WOZ-deelobjecten. Het onderscheid in *gebruiksoppervlakte wonen* en de *gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte* is daarom ook voor de WOZ niet aan de orde.

Gebruiksoppervlakte bij het bepalen van de Energie Prestatie Coëfficiënt en de Energie-Index en (vanaf 1-1-2020) de Energieprestatie op basis van de NTA 8800

Bij het bepalen van de energieprestatie van woningen moet de gebruiksoppervlakte van de thermische zone worden bepaald. Het meten van de gebruiksoppervlakte voor de energieprestatie gebeurt overeenkomstig deze meetinstructie. Deze meetinstructie gaat echter niet in op de afbakening van de thermische zone, omdat deze afbakening moet voldoen aan de strikte eisen van NTA 8800.

Toepassing en verantwoordelijkheid

Het doel van deze meetinstructie is het vereenvoudigen en uniformeren van het meten van woningen. De meetinstructie is zowel geschikt voor makelaars en taxateurs die woningen voor de verkoop, verhuur of voor een taxatie inmeten als voor gemeenten die de woning voor de BAG of in het kader van de Wet WOZ inmeten. Bij aanbidding op de markt wordt de gebruiksoppervlakte zoveel mogelijk gesplitst in de onderdelen *gebruiksoppervlakte wonen*, *overige inpandige ruimte*, *externe bergruimte* en *gebouwgebonden buitenruimte*. Bij het vergelijken met de gebruiksoppervlakte in de BAG dient hier dus rekening mee te worden gehouden.

Voor bijzondere situaties wordt verwezen naar de "**lijst met veel gestelde vragen**". Voor de gevallen waarin deze meetinstructie en de lijst met veel gestelde vragen geen uitsluitel geven over het bepalen van de gebruiksoppervlakte, moet de NEN 2580 worden gebruikt.

1. Meting van de gebruiksoppervlakte van een woning

De stappen in deze meetinstructie gaan er vanuit dat de oppervlakte “met de hand” per bouwlaag gemeten worden. Het meten van de gebruiksoppervlakte van een woning kan ook gebeuren met daarvoor geschikte software.

Stap 1. Meet de totale inpannige gebruiksoppervlakte van de woning per bouwlaag

Voor het meten van de gebruiksoppervlakte gelden de volgende principes:

- a. Meet voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte altijd binnen de buitenste- of 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.
- b. Meet altijd per verdieping op vloerniveau tussen de opgaande scheidingsconstructies (muren). Incidentele inspringende gebouwdelen (met een oppervlakte kleiner dan 0,5 m²), zoals bijvoorbeeld een kolom, worden tot de gebruiksoppervlakte gerekend. Er dient gemeten te worden langs de muur. Radiatoren, leidingen, kabelgoten, wandgoten, kozijnen, vensterbanken etc. kunnen bij de meting worden genegeerd.

Niet tot de gebruiksoppervlakte wordt gerekend:

- De oppervlakte met een netto hoogte die lager is dan 1,5 m, met uitzondering van de oppervlakte onder een trap;
- De oppervlakte van ruimten die niet voor mensen toegankelijk zijn;
- De oppervlakte van een trapgat, een vide of een combinatie van beiden, indien deze 4,0 m² of groter is;
- De oppervlakte van een leidingschacht, inspringend bouwdeel of van een vrijstaande bouwconstructie, indien deze 0,5 m² of groter is;
- De oppervlakte van een liftschacht;
- De oppervlakte van een nis die kleiner is dan 0,5 m²
- Inspringende gebouwdelen met een oppervlakte groter van 0,5m².

De nu bepaalde oppervlakte is de totale gebruiksoppervlakte van deze bouwlaag van de woning. Deze oppervlakte bestaat uit *gebruiksoppervlakte wonen* en *gebruiksoppervlakte overige inpannige ruimte*. In stap 2 wordt het onderscheid tussen deze twee gemaakt.

Stap 2. Verdeel de totale inpannige gebruiksoppervlakte in gebruiksoppervlakte wonen en gebruiksoppervlakte overige inpannige ruimte.

De inpannige gebruiksoppervlakte van de bouwlaag moet nu worden verdeeld in:

- gebruiksoppervlakte wonen en
- gebruiksoppervlakte overige inpannige ruimte.

Een oppervlakte wordt tot de overige inpannige ruimte gerekend als één van de voorwaarden geldt:

- het hoogste punt van de ruimte is tussen 1,5 meter en 2,0 meter hoog;
- het hoogste punt van de ruimte is boven de 2,0 meter, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2,0 m is kleiner dan 4,0 m² (alleen van toepassing voor gedeelten die als woonruimte dienen en alleen wanneer er ook sprake is van een gedeelte van de ruimte met een hoogte van minder dan 2,0 m);
- de ruimte is bouwkundig slechts geschikt als bergruimte. Voorbeelden hiervan zijn een kelder, fietsenstalling of een garage;
- er is sprake van een *bergzolder*, dat wil zeggen een voor mensen toegankelijke zolder die alleen geschikt is voor incidenteel gebruik. Dit is bijvoorbeeld het geval als de zolder niet met een vaste trap bereikbaar is en/of sprake is van een zolder met onvoldoende daglichttoetreding (raamoppervlakte kleiner dan 0,5 m²).

Wanneer niet aan de bovenstaande criteria is voldaan, is sprake van gebruiksoppervlakte wonen. In twijfelgevallen worden ruimten gerekend als gebruiksoppervlakte wonen. Een keuken, vaste kast, meterkast, gang, trapkast, badkamer en toilet binnen de woning worden tot de gebruiksoppervlakte wonen gerekend. Een bijkeuken, pantry, wasmachine- of cv-ruimte, of overige ruimte binnen de woning, worden gerekend tot de gebruiksoppervlakte wonen, mits deze ruimten zich binnen de woning bevinden en deze ruimten verwarmd/geïsoleerd zijn.

De oppervlakte “onder de wand” die de tussen een gebruiksoppervlakte wonen en een gebruiksoppervlakte overige inpanidige ruimte staat, wordt gerekend tot de gebruiksoppervlakte wonen.

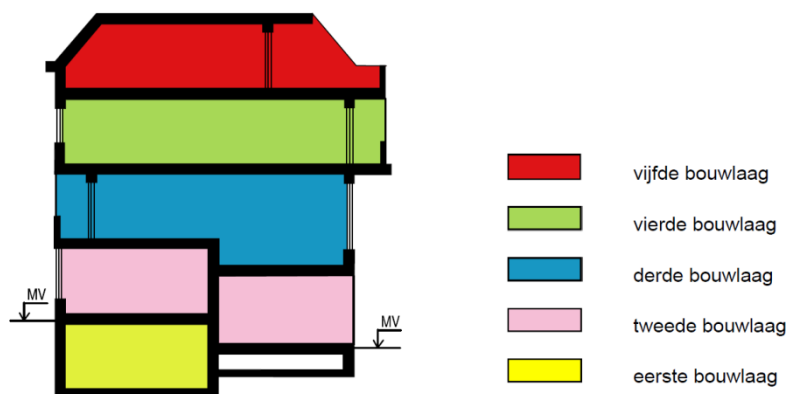
Let op! Er kan alleen sprake zijn van gebruiksoppervlakte overige inpanidige ruimte als de oppervlakte volgens de criteria onder stap 1 wordt gerekend tot de gebruiksoppervlakte.

Stap 3. Ga naar de volgende bouwlaag (indien aanwezig)

Herhaal stap 1 en 2 voor iedere bouwlaag.

Stap 4. Bepaal de totale gebruiksoppervlakte van de woning onderscheiden naar de verschillende gebruiksoppervlakten

Totaliseer de gevonden gebruiksoppervlakten wonen per bouwlaag tot één gebruiksoppervlakte wonen voor de woning. Doe dit ook voor de gebruiksoppervlakte overige inpanidige ruimte. De onderstaande figuur illustreert hoe de bouwlagen genummerd worden.



Figuur 1: Bouwlagen (Bron: NEN 2580)

2. Meting van de oppervlakte van de gebouwgebonden buitenruimte(n) (indien aanwezig)

Een ruimte is gebouwgebonden buitenruimte indien deze ruimte **niet of slechts gedeeltelijk is omsloten** door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Er is alleen sprake van gebouwgebonden buitenruimte voor zover het gedeelte direct naast, op, tegen of aan het hoofdgebouw (de woning) is gelegen. Denk hierbij aan een balkon, carport, veranda 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.

Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebouwgebonden buitenruimte wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte ruimte en niet overdekte ruimte:

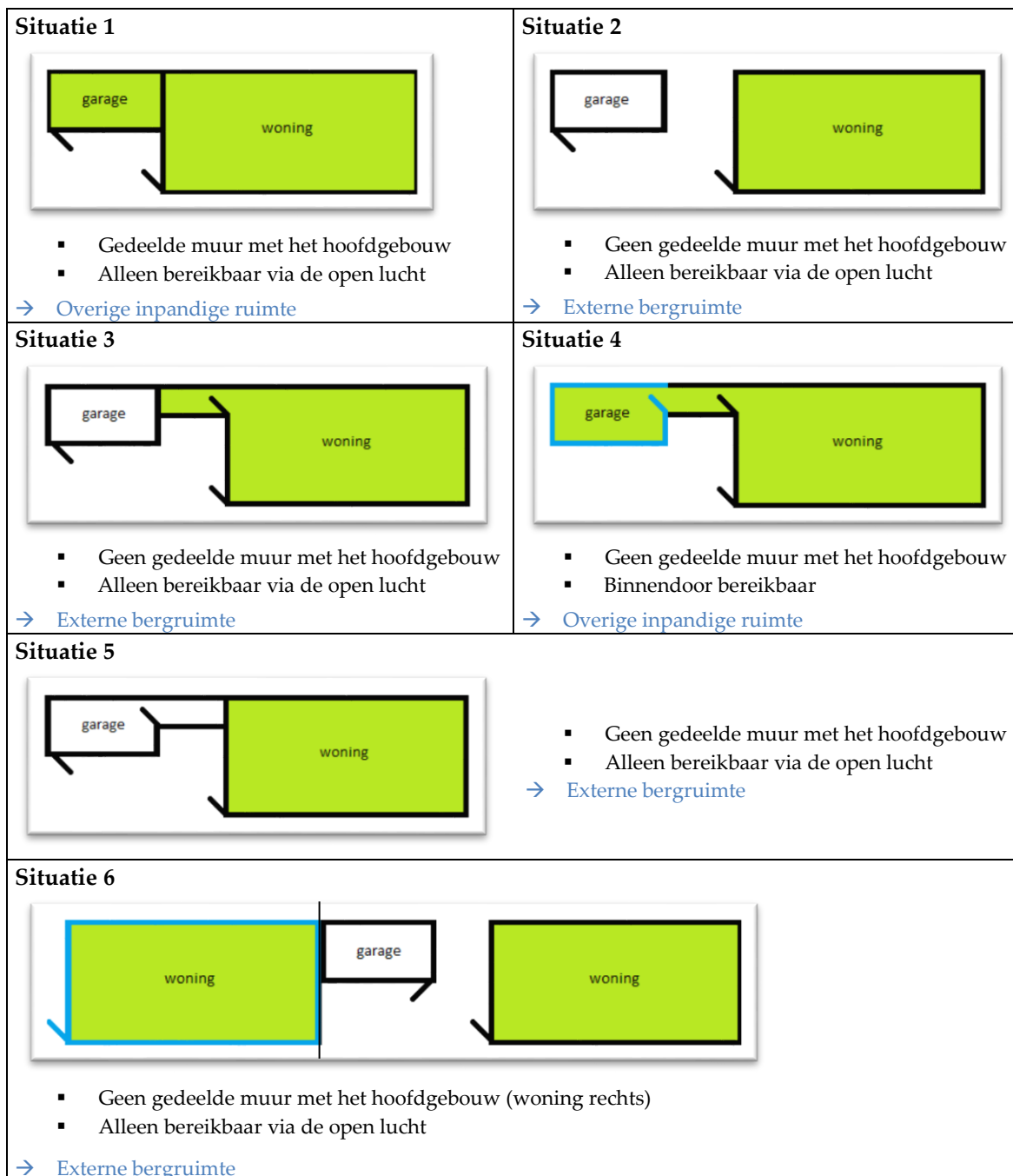
- bij overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de verticale projectie van de overkapping;
- bij niet overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek, dakopstand of rand van de vloerconstructie.

3. Meting van de oppervlak van de externe bergruimte(n)

Een ruimte wordt als externe bergruimte gezien, wanneer voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- De ruimte heeft geen woonfunctie;
- De ruimte is gelegen buiten de woning (de ruimte is alleen bereikbaar door de woning te verlaten) én de ruimte is bij de bouw niet als exclusief ondersteunend aan de woning gebouwd (er is geen gedeelde muur met de woning);
- De ruimte is afsluitbaar;
- De ruimte wordt volgens de afbakeningsregels uit de BAG als afzonderlijke pand gezien.

Onderstaande figuur geeft enkele voorbeelden. Als sprake is van meerdere externe bergruimten, dan wordt de oppervlakte van deze bergruimten opgeteld tot de totale gebruiksoppervlakte externe bergruimte. Voor het inmeten van de externe bergruimte gelden de principes van stap 1.



Figuur 2: Overige inpandige ruimte versus externe bergruimte¹

¹ Deze figuur is gedeeltelijk afkomstig uit de Praktijkhandleiding BAG.