

Meetrapport

Adres: Roekenplaats 14 Leiden
Datum inmeten: 22 april 2025
Opgesteld door: Foto & Label
In opdracht van: Kooitje Makelaars B.V.

INHOUDSOPGAVE

Wat is een meetrapport?	p.2
Meetstaat	p.3
Toelichting	p.4

Wat is een meetrapport?

Een meetrapport bevat het overzicht van de meetkundige gegevens van een vastgoedobject. Denk hierbij vooral aan de oppervlakte en inhoud van een pand.

Ten behoeve van de transparante en uniforme presentatie en verkoop van woningen zijn meetnormen opgesteld door verschillende brancheverenigingen voor makelaars. Deze meetnormen zijn vastgelegd in de zogenaamde "Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen" en de "Meetinstructie bruto inhoud woningen". Alle makelaars die zijn aangesloten bij de brancheorganisaties NVM, VastgoedPRO of VBO zijn verplicht om voormelde Meetinstructies te hanteren bij de berekening van de woonoppervlakte en inhoud van te verkopen woningen. Dankzij het hanteren van dezelfde meetnormen bestaat er eenduidigheid in de presentatie van woningen.

De "Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen" en de "Meetinstructie bruto inhoud woningen" zijn gebaseerd op de NEN2580 (de meetnormen voor onroerend goed), maar wijken daarvan ook op sommige punten af. Anders dan de NEN2580, zijn de Meetinstructies erop gericht de inhoud en oppervlakte van een woning te kwalificeren met het oog op de verkoop van woningen (en niet de bouw). Als belangrijkste verschil met de NEN2580 maken de Meetinstructies daarom onderscheid tussen verschillende typen ruimtes, zoals bijvoorbeeld woonoppervlakte of bergruimte.

De Meetinstructies geven dus niet enkel de regels voor het bepalen van de oppervlakte en inhoud van een woning, maar ook voor het toekennen van een bepaalde kwalificatie aan een ruimte. Enige interpretatieruimte is daaraan inherent. Een samengevat overzicht van de Meetinstructies vindt u op pagina 4 en 5 van dit meetrapport. De volledige en meest recente versies van de Meetinstructies zijn voor eenieder inzichtelijk op de website van de Waarderingskamer.¹

¹ <https://www.waarderingskamer.nl/hulpmiddelen-gemeenten/meetinstructies-gebruiksoppervlakte-inhoud/>

Meetstaat

	Bruto vloer-oppervlakte	Aftrek-posten*	Gebruiks-oppervlakte Overige Inpandige Ruimte	Gebruiks-oppervlakte Wonen	Totale gebruiks-oppervlakte
- Begane grond	40,6 m ²	0 m ²	0 m ²	40,6 m ²	40,6 m ²
- Eerste verdieping	48,8 m ²	0 m ²	0 m ²	48,8 m ²	48,8 m ²
- Tweede verdieping	31,1 m ²	0 m ²	0 m ²	31,1 m ²	0 m ²
Totalen	120,5 m ²	0 m ²	0 m²	120,5 m²	120,5 m ²
Oppervlakte Gebouwgebonden Buitenruimte (dakterrassen)	16,0 m ²	-	-	-	16,0 m ²
Oppervlakte Externe Bergruimte (schuren)	6,1 + 6,5 m ²	-	-	-	12,6 m ²
Inhoud totale inpandige ruimte	-	-	-	-	389 m ³

* De woning aan Roekenplaats 14 Leiden heeft geen toegepaste aftrekposten.

Disclaimer: De meting is verricht aan de hand van de meest recente meetinstructie 'gebruiksoppervlakte woningen' en 'bruto inhoud woningen', gebaseerd op de NEN 2580. Echter, de meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. De afnemer draagt de eindverantwoordelijkheid voor de hierin opgenomen gegevens en dient de meetstaat te controleren alvorens deze te publiceren.

Toelichting

Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen

Gebruiksoppervlakte wonen

Tot de 'gebruiksoppervlakte wonen' behoort alle oppervlakte binnen de buitenste muren en woningscheidende muren (muren grenzend aan de burens).

Aftrekposten voor 'gebruiksoppervlakte wonen' zijn vides en trapgaten van meer dan 4 vierkante meter, (schoorsteen/leiding)schachten van meer dan een halve vierkante meter, ontoegankelijke ruimtes en ruimtes met een plafond lager dan 1,5 meter.

NB: 'Overige inpandige ruimte' behoort *niet* tot het 'gebruiksoppervlakte wonen'. Het 'gebruiksoppervlakte wonen' en de 'overige inpandige ruimte' vormen samen de 'totale inpandige ruimte'.

Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte

Tot de overige inpandige ruimte behoren ruimtes die wel vallen binnen de buitenste muren van de woning, maar bouwkundig slechts geschikt zijn als bergruimte, zoals bijvoorbeeld een kelder, fietsenstalling of een garage of bergzolder. Tot overige inpandige ruimte behoren ook ruimtes met een plafond tussen de 1,5 en 2,00 meter hoog, of ruimtes waar slechts een deel van het plafond lager is dan 2,00 meter maar het deel boven de 2,00 meter niet meer dan 4 vierkante meter beslaat.

In twijfelgevallen worden ruimtes 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 overige inpandige ruimte kent dezelfde aftrekposten als de gebruiksoppervlakte wonen.

Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte

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

Gebruiksoppervlakte externe bergruimte

Een ruimte wordt als externe bergruimte gezien, wanneer de ruimte geen woonfunctie heeft, is gelegen buiten de woning (en er is geen gedeelde muur met het hoofdgebouw), de ruimte afsluitbaar is en de ruimte volgens de afbakeningsregels uit de BAG als afzonderlijk pand wordt gezien.

Meetinstructie inhoud woningen

Bij de meting van de bruto inhoud van de woning wordt geen onderscheid gemaakt tussen verschillende functies van de delen van een woning (bijvoorbeeld "woonruimte" of "overige inpandige ruimte"). De aftrekposten zoals die gelden voor de "Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen" gelden evenmin. Kruipruimte wordt *niet* bij de inhoud meegerekend. Bij de inhoud van een woning worden de inhoud van tot de woning behorende externe bergingen, of kelderbergingen bij appartementen en flats en/of de inhoud van overdekte gebouwgebonden buitenruimten niet opgeteld.

De inhoud van een woning/woonlaag (verdieping) wordt bepaald door de totale verdiepingsoppervlakte te vermenigvuldigen met de hoogte van die woning/woonlaag. Bij de totale verdiepingsoppervlakte behoren ook alle ongedeelde buitenmuren, dakconstructies en – voor de helft – gedeelde tussenmuren.

Anders dan de NEN2580 geeft de "Meetinstructie bruto inhoud woningen" standaardmaten voor de dikte van de verdiepingsvloeren, van de begane-grondvloer, van de dakconstructie en van de woningscheidende wanden voor de situaties waarin deze dikte niet eenvoudig te meten is.