

De Floorplanners

NEN2580

MEETRAPPOR

Gebruiksoppervlakte Woningen



| | |
|-----------------------|-------------------------------|
| Object type: | Woning |
| Meetcertificaat type: | B |
| Straatnaam: | Huurdemanskamp 42 |
| Postcode/Plaats: | 3751 JA Bunschoten-Spakenburg |
| Datum meetrapport: | 18-09-2025 |
| In opdracht van: | Meerwaerde |

CONTACT

info@defloorplanners.nl

Inhoudsopgave

- 1. Introductie 2
- 2. Uitgangspunten..... 3
- 3. Meetcertificaat 4
- 4. Meetinstructies..... 5
- 5. Meetstaat..... 7
- 6. Vlaktekening totaaloverzicht 8
- 7. Vlaktekening per bouwlaag 9

1. Introductie

Dit rapport is opgesteld volgens de **Meetinstructie Gebruiksoppervlakte Woningen**, die is gebaseerd op de NEN 2580-norm voor het bepalen van oppervlakten en inhouden van gebouwen. Het doel van deze meetinstructie is om op eenduidige en transparante wijze de gebruiksoppervlakte van woningen te bepalen en vast te leggen, waardoor de uitkomsten onderling vergelijkbaar zijn en door alle betrokken partijen worden erkend.

Daarnaast is dit rapport opgesteld conform de **NTA 2581:2011** – “Opstellen meetrapporten volgens NEN 2580”. Deze richtlijn zorgt voor een uniforme en nauwkeurige vastlegging van meetgegevens, volledig in lijn met de NEN 2580.

De meting is uitgevoerd volgens een meetcertificaat **type A** of **type B**, afhankelijk van de situatie:

- **Type A:** Het gebouw is ter plaatse bezocht, waarbij de maatvoering en het ruimtegebruik zijn gecontroleerd.
- **Type B:** De meting is gebaseerd op bouwtekeningen en documentatie, zonder fysieke controle ter plaatse.

Indien bepaalde ruimten niet toegankelijk waren, zijn de oppervlakten afgeleid uit aangeleverde documentatie en plattegronden. Eventuele aannames en uitgangspunten worden verder in dit rapport toegelicht.

Dit rapport omvat:

- Een meetcertificaat waarin de vastgestelde gebruiksoppervlakten worden vermeld.
- Een meetstaat met vlakkentekening, waarin de opbouw van de gemeten ruimten overzichtelijk wordt weergegeven.
- Detailinformatie over de toegepaste opnamemethode en de opdrachtgever.

De berekeningen zijn uitgevoerd conform **NEN 2580:2007**, inclusief correctieblad **C1:2008**.

Heeft u vragen of opmerkingen over dit meetrapport, dan kunt u contact opnemen met **DeFLOORplanners**.

2. Uitgangspunten

| | | |
|--|--------------------|-------------|
| Type meeting; | B | |
| Gebouw bezocht? | Nee | |
| Gecontroleerd op ruimte gebruik? | Nee | |
| Maatvoering ter plaatse gecontroleerd? | Nee | |
| Ruimte(n) onder 1,5 h ter plaatse ingemeten? | Nee | |
| Niet toegankelijke ruimte(n) | Bouwlaag n.v.t. | Toelichting |
| Aangeleverd documentatie | Ja | |
| Datum | | |
| Toelichting | | |

Opmerking(en) / Bijzonderheden:

3. Meetcertificaat

Objectgegevens

Object: Woning
Adres: Huurdemanskamp 42, Bunschoten-Spakenburg
Datum Meetrapport: 18-09-2025
Type Meetcertificaat: Type B, Meting op basis van bestaande bouwtekeningen

Ingemeten door: nvt
In opdracht van: Meerwaerde

Status: Definitief

Meetgegevens

| | | |
|------------------------------|--------|----------------|
| Gebruiksoppervlakte wonen | 101,90 | m ² |
| Overige inpandige ruimte | 0,00 | m ² |
| Gebouw gebonden buitenruimte | 0,00 | m ² |
| Externe bergruimte | 0,00 | m ² |
| Bruto inhoud woning | 371,18 | m ³ |

Verklaring

Het meetrapport en de meetstaat zijn opgemaakt door nvt
in opdracht van Meerwaerde.

Het meetrapport is opgesteld conform NEN 2580:2007 NL "Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden" (inclusief correctieblad C1:2008) en de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte Woningen, vastgesteld door VastgoedPRO, VBO Makelaar, NVM, Vereniging van Nederlandse Gemeenten, Nederlands Register Vastgoed Taxateurs en de Waarderingskamer (versie juli 2019).

Opgemaakt te Rotterdam,
18-09-2025

4. Meetinstructies

Gehanteerde norm & meetinstructies

Voor het bepalen van de gebruiksoppervlaktes en bruto-inhoud zijn in dit meetrapport de volgende normen en meetinstructies gehanteerd:

- NEN 2580:2007 NL *"Oppervlakten en inhouden van gebouwen - Termen, definities en bepalingsmethoden"*.
- NEN 2580:2007-C1:2008 NL (Correctieblad).
- Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen, juli 2019.
- Meetinstructie bruto-inhoud woningen, juli 2019.

Hieronder volgt een beknopte samenvatting van de meetinstructie. De complete meetinstructie is te vinden op de website van de Waarderingskamer: www.waarderingskamer.nl.

Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen

Om uniformiteit en transparantie te waarborgen bij het meten van woningen voor diverse doeleinden, hebben de samenwerkende organisaties NRVt, NVM, VBO Makelaar, Vastgoedpro, de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) en de Waarderingskamer gezamenlijk meetinstructies opgesteld. Deze instructies zijn bedoeld om op eenvoudige wijze de gebruiksoppervlakte en de bruto-inhoud van woningen te bepalen op basis van de norm NEN 2580.

Totale gebruiksoppervlakte

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 de wanden/muren bedoeld die de ene woning van de andere 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 nettohoogte die lager is dan 1,50 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 vrijstaande bouwconstructie, indien deze 0,50 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 dan 0,5 m².

Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte

Een ruimte wordt tot de overige in pandige ruimte gerekend als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Het hoogste punt van de ruimte ligt tussen 1,5 meter en 2,0 meter.
- Het hoogste punt van de ruimte ligt boven de 2,0 meter, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2,0 meter is kleiner dan 4,0 m² (alleen van toepassing wanneer er ook sprake is van een gedeelte van de ruimte met een hoogte van minder dan 2,0 meter).
- De ruimte is bouwkundig slechts geschikt als bergruimte. Voorbeelden hiervan zijn een kelder, fietsenstalling of garage.
- Er is sprake van een bergzolder, dat wil zeggen een voor mensen toegankelijke zolder die alleen geschikt is voor incidenteel gebruik.

Gebruiksoppervlakte wonen

De gebruiksoppervlakte wonen is het verschil tussen de totale gebruiksoppervlakte en de totale gebruiksoppervlakte van overige in pandige ruimtes.

Een gang, keuken, bijkeuken, pantry, vaste kast, trapkast, meterkast, wasmachine- of cv-ruimte binnen de woning wordt gerekend tot de gebruiksoppervlakte wonen, mits de ruimtes als gebruiksoppervlakte zijn aangemerkt. De oppervlakte *onder de wand* die zich tussen een gebruiksoppervlakte wonen en een gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte bevindt, wordt gerekend tot de gebruiksoppervlakte wonen.

Gebouwgebonden buitenruimte

Een ruimte wordt als gebouwgebonden buitenruimte aangemerkt indien deze niet of slechts gedeeltelijk is omsloten door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Dit geldt alleen voor gedeelten die naast, op, tegen of aan het hoofdgebouw (de woning) zijn gelegen.

Voorbeelden hiervan zijn een balkon, carport, veranda of dakterras.

Bij een appartement op de begane grond wordt een terras, mits dit terras rust op een drager die geïntegreerd is in de bouwconstructie van de woning, eveneens als gebouwgebonden buitenruimte beschouwd. Dit vormt een uitzondering op de algemene regel en NEN 2580.

Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebouwgebonden buitenruimte wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte 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 de rand van de vloerconstructie.

Externe bergruimte

Een ruimte wordt als externe bergruimte beschouwd indien deze geen gedeelde muur heeft met het hoofdgebouw en alleen bereikbaar is door de woning te verlaten. Verder geldt dat externe bergruimte nooit een woonfunctie kan hebben.

Het meten van externe bergruimte gebeurt volgens dezelfde principes als bij het meten van de woning. Indien er meerdere externe bergruimtes zijn, worden de gemeten oppervlakten opgeteld tot één totale gebruiksoppervlakte externe bergruimte voor de woning.

5. Meetstaat

Objectgegevens

| | |
|--------------------|-------------------------------|
| Objecttype: | Woning |
| Adres: | Huurdemanskamp 42 |
| Postcode/Plaats: | 3751 JA Bunschoten-Spakenburg |
| Opdrachtgever: | Meerwaerde |
| Opdrachtnemer: | De Floorplanners |
| Datum Meetrapport: | 16-09-2025 |
| Projectnummer: | DFP-2025-1759 |
| Status: | Definitief |

Type meetcertificaat: Type B, Meting vanaf tekening

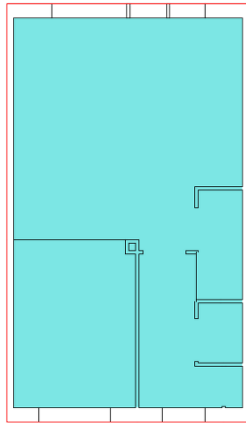
Toelichting Meetcertificaat B

Dit meetrapport is opgesteld conform de NEN 2580-norm en de richtlijnen van NTA 2581:2011. De vastgestelde oppervlakten zijn bepaald op basis van de NEN 2580:2007 inclusief correctieblad C1:2008, én zijn gemeten volgens de branchebrede “Meetinstructie Gebruiksoppervlakte Woningen” (waaronder de NVM-, VBO- en VastgoedPRO-richtlijnen). Indien er niet-toegankelijke ruimtes waren, zijn de meetgegevens gebaseerd op de beschikbare bouwtekeningen en aannames, zoals verder gespecificeerd in dit rapport.

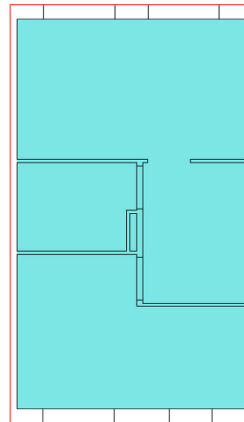
| BOUWLAAG / Type ruimte(n) | GEBRUIKSOPPERVLAKTE(N) | | | | AFTREKPOSTEN | | | BVO | GO | TO | |
|---------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------------|--------------------|------------------------------------|------------------|--------------------------|------------------------|----------------------|--------------------------------------|-----------------|
| | Wonen | Overige inpandige ruimte | Gebouw-gebonden buitenruimte | Externe bergruimte | Leidingschacht, insprinking ≥0,5m² | Ruimte(n) <1,50m | Vides, schalmgaten > 4m² | Bruto Vloeroppervlakte | Gebruiks-Oppervlakte | Tarra Oppervlakte (ex. binnenwanden) | Bruto inhoud m³ |
| Begane grond | 39,4 | - | - | - | - | - | - | 44,9 | 39,4 | 5,5 | - |
| 1 ^e verdieping | 39,4 | - | - | - | - | - | - | 44,9 | 39,4 | 5,5 | - |
| 2 ^e verdieping | 23,1 | - | - | - | - | 16,2 | - | 44,9 | 23,1 | 21,8 | - |
| % t.o. BVO | 75,7% | 0,0% | - | - | 0,0% | 12,0% | 0,0% | 100,0% | 75,7% | 24,4% | |
| TOTALEN | 101,9 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 16,2 | 0,0 | 134,7 | 101,9 | 32,8 | 371,2 |

6. Vlakkentekening totaaloverzicht

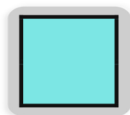
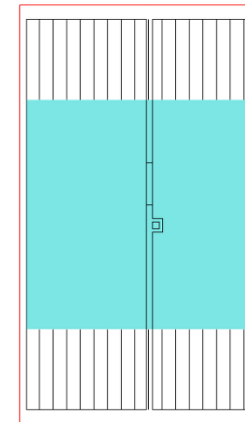
Begane grond



1^e verdieping

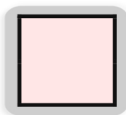


2^e verdieping



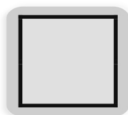
Gebruiksoppervlakte
wonen

101,9m²



Overige inpandige
ruimte

0,0m²



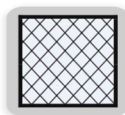
Gebouwgebonden
buitenruimte

0,0m²



Externe bergruimte

0,0m²



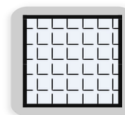
Leidingschacht,
inspringing $\geq 0,5\text{m}$

0,0m²



Ruimte(n)
< 1,50m

16,2m²



Vides,
schalmgaten
> 4m²

0,0m²



Tarra oppervlakte

32,8m²

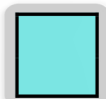
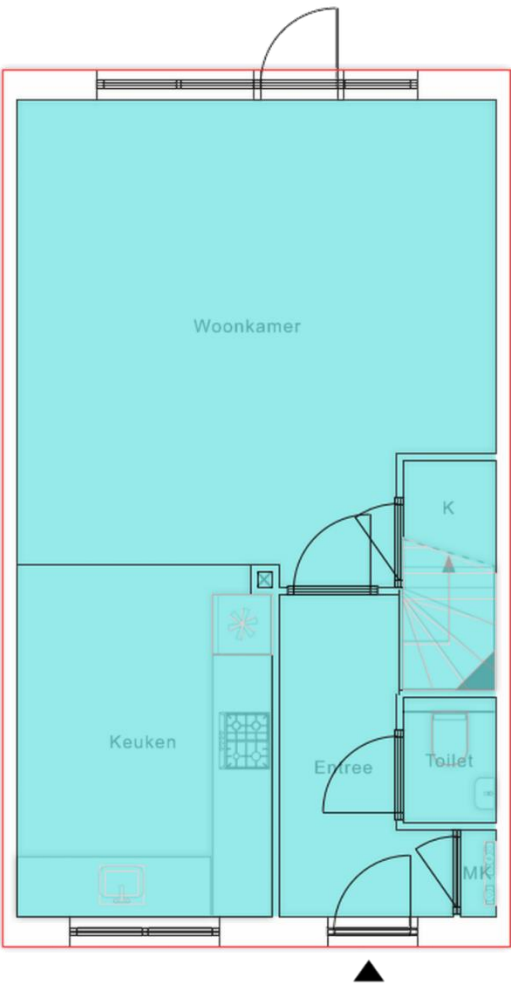


Bruto
vloeroppervlakte

134,7m²

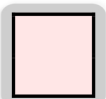
7. Vlakkentekening per bouwlaag

Begane grond



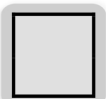
Gebruiksoppervlakte wonen

39,4m²



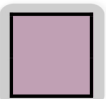
Overige inpandige ruimte

0,0m²



Gebouwgebonden buitenruimte

0,0m²



Externe bergruimte

0,0m²



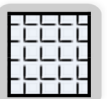
Leidingschacht, inspringing $\geq 0,5\text{m}^2$

0,0m²



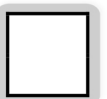
Ruimte(n) $< 1,50\text{m}$

0,0m²



Vides, schalmgaten $> 4\text{m}^2$

0,0m²



Tarra oppervlakte

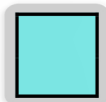
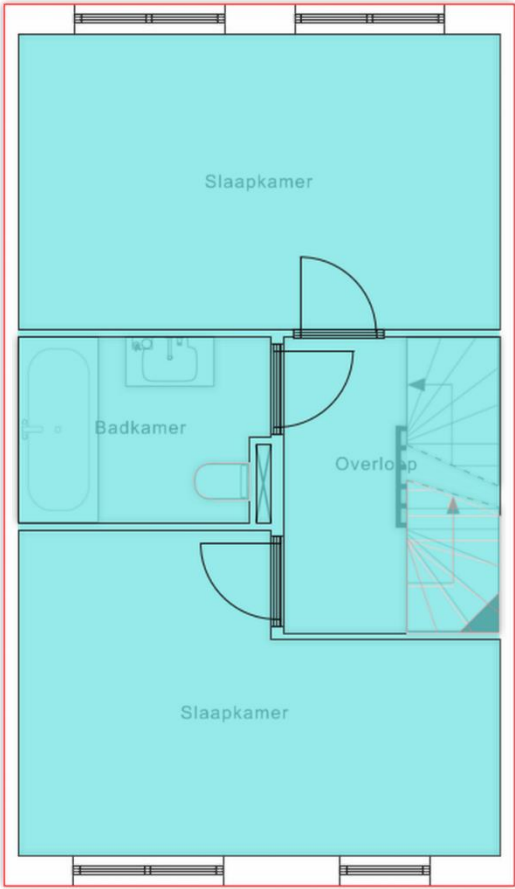
5,5m²



Bruto vloeroppervlakte

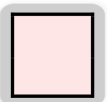
44,9m²

1^e verdieping



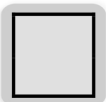
Gebruiksoppervlakte wonen

39,4m²



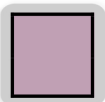
Overige in pandige ruimte

0,0m²



Gebouwgebonden buitenruimte

0,0m²



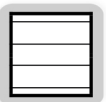
Externe bergruimte

0,0m²



Leidingschacht, inspringing $\geq 0,5\text{m}^2$

0,0m²



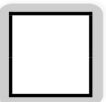
Ruimte(n) < 1,50m

0,0m²



Vides, schalmgaten > 4m²

0,0m²



Tarra oppervlakte

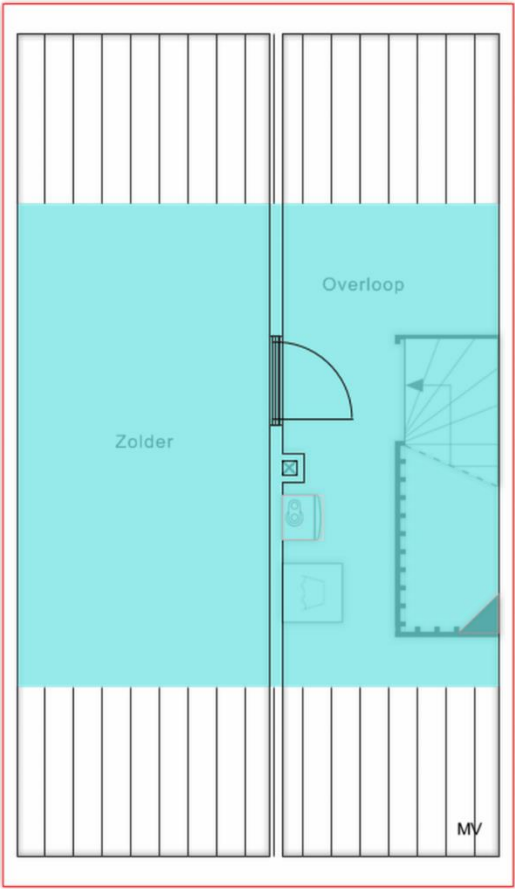
5,5m²












Bruto vloeroppervlakte

44,9m²

2^e verdieping



| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|--|---|---|---|
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Gebruiksoppervlakte wonen | Overige inpandige ruimte | Gebouwgebonden buitenruimte | Externe bergruimte | Leidingschacht, inspringing $\geq 0,5\text{m}^2$ | Ruimte(n) $< 1,50\text{m}$ | Vides, schalmgaten $> 4\text{m}^2$ | Tarra oppervlakte | Bruto Vloeroppervlakte |
| 23,1m ² | 0,0m ² | 0,0m ² | 0,0m ² | 0,0m ² | 16,2m ² | 0,0m ² | 21,8m ² | 44,9m ² |



 De Floorplanners

CONTACT
info@defloorplanners.nl