



HOME SWITCHERS

RAPPORT NEN 2580 MEETINSTRUCTIES



Object gegevens

Westerbaenstraat 2-1
2513 GJ Den Haag

Rapportnummer:

HS3180

Datum:

12 augustus 2025

Status:

Definitief

Opdrachtnemer

Reichman & Rommelaar

Homeswitchers

Daan van der Graaf
contact@homeswitchers.nl

INLEIDING

Inleiding

Dit meetrapport is opgesteld om de gebruiksoppervlakte en bruto inhoud van een woning of appartement, inclusief eventuele externe berguimtes, te bepalen. De basis voor dit rapport vormen de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen en de Meetinstructie Bruto Inhoud woningen. Deze richtlijnen zijn opgesteld door verschillende samenwerkende organisaties, waaronder AEDES, BAG BAO, NRV, NVM, VastgoedPro, VBO makelaar, VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) en de Waarderingskamer.

In dit rapport worden beide Meetinstructies samengevat als 'de Meetinstructies'. Ze zijn gebaseerd op de NEN 2580-norm.

Homeswitchers is gevraagd een meetrapport op te stellen conform de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen en de Meetinstructie Bruto inhoud woningen. Waarbij de woning of het appartement op locatie wordt ingemeten.

Controle door opdrachtgever en klachten

Indien de opdrachtgever een makelaar is, dan blijft deze de aan te spreken partij voor de (door)verleende opdracht. In dat licht is de makelaar altijd verplicht om het opgeleverde meetrapport te controleren volgens de in de branche geldende zorgvuldigheidsvoorschriften.

Klachten over de opgeleverde rapportage dienen door de Opdrachtgever uit welken hoofde ook binnen vijf dagen na ontdekking schriftelijk per aangetekend schrijven te worden gemeld aan Homeswitchers.

Homeswitchers controleert panden niet op al dan niet verleende omgevingsvergunningen, vergunningsvrij bouwen, BAG- en Kadasterregistraties, bestemmingsplannen, bouwkundige gebreken, Bouwbesluit eisen en andere wet- en regelgeving.

Beperkende BAV Voorwaarde

De aansprakelijkheid van Homeswitchers is beperkt tot;

- maximaal driemaal het honorarium voor de opdracht;
- alleen directe schade.

Het indienen van een klacht moet binnen 6 maanden na de rapportage datum plaatsvinden.

Indicatieve bruto inhoud

De opgegeven bruto inhouden zijn indicatief. De wijze van inmeten, gebruikte apparatuur, betalingswijze en de complexiteit van de woning, maken dat de inhoud sterk kan afwijken t.o.v. andere metingen. De bruto inhoud vermelden wij enkel als service. Aan de bruto inhoud kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

MEETCERTIFICAAT Type A

Certificaatnummer: HS3180
Datum: 12 augustus 2025
Datum opname op locatie: 7 augustus 2025
Status: Definitief
Opdrachtnemer: Reichman & Rommelaar

Object:
Westerbaenstraat 2-1
2513 GJ Den Haag

Het project is gemeten en berekend volgens de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen en de Meetinstructie Bruto inhoud woningen, versie 2023. Inclusief de Lijst met vragen en antwoorden, versie januari 2023.

| Beschrijving | aantal m ² |
|---|-----------------------|
| Gebruiksoppervlakte wonen | 51,40 m ² |
| Gebruiksoppervlakte overig inpandige ruimte | 0,00 m ² |
| Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte | 5,30 m ² |
| Gebruiksoppervlakte externe bergruimte | 0,00 m ² |
| Bruto inhoud | 219 m ³ |

De genoemde oppervlakten en inhoud zijn te herleiden uit de meetstaat in dit rapport.

Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd.



MEETSTAAT

Object gegevens

| | | | |
|------------|--|--------------------|------------------|
| Woningtype | Appartement | Datum meetopname: | 7 augustus 2025 |
| Adres | Westerbaenstraat 2-1 2513 GJ Den Haag | Datum meetrapport: | 12 augustus 2025 |

| | | | |
|-------------------------------------|--|-------|----------------|
| Totale woning | Totaal Gebruiksoppervlakte wonen | 51,40 | m ² |
| | Totaal Gebruiksoppervlakte Overige in pandige ruimte | 0,00 | m ² |
| | Totaal Gebruiksoppervlakte Gebouwgebonden buitenruimte | 5,30 | m ² |
| | Totaal Externe bergruimte | 0,00 | m ² |
| Bouwlaag 1 2e Verdieping | Totaal oppervlakte bouwlaag* | 51,40 | m ² |
| | <i>Correctie nissen, trapgaten, vides, <1,5 meter</i> | 0,00 | m ² |
| | Overige in pandige ruimte | 0,00 | m ² |
| | Gebruiksoppervlakte wonen | 51,40 | m ² |
| | Gebruiksoppervlakte overig in pandige ruimte | 0,00 | m ² |
| | Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte | 5,30 | m ² |

TOELICHTING MEETRAPPORT

Toelichting op het afgegeven type meetcertificaat

Wij hanteren twee typen meetcertificaten:

A: gebouw op locatie op maatvoering en ruimtegebruik gecontroleerd;

B: gebouw niet op locatie op maatvoering en ruimtegebruik gecontroleerd.

Dit object heeft een meetcertificaat **Type A**

Het object is op locatie ingemeten, alsmede op ruimtegerek gecontroleerd op 7 augustus 2025

Voorbehouden en aannames

Gebruikte methode

De vloeroppervlakten en inhoud in dit meetrapport zijn bepaald aan de hand van de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen en de Meetinstructie Bruto inhoud woningen, versie 2023. Inclusief de Lijst met vragen en antwoorden, versie januari 2023.

Meetmethodiek en toegepaste controles

Het inmeten met de Leica BLK2Go is een geavanceerde en efficiënte manier om ruimtes snel en nauwkeurig vast te leggen. Dit apparaat is een draagbare 3D laser scanner die in staat is om de omgeving in real-time vast te leggen.

Scannen van de ruimte

- We beginnen het scannen door de Leica BLK2Go in de ruimte te plaatsen en langzaam te bewegen terwijl de scanner 360 graden beelden verzamelt.
- Het apparaat registreert de positie van de scanner in de ruimte door middel van laserdata, en maakt automatisch een gedetailleerd 3D model van de ruimte.
- Zodra de scan is voltooid, kan de verzamelde 3D data automatisch worden opgeslagen en overgedragen naar de bijbehorende software voor verdere verwerking.

Nacontrole met de Leica DISTO™ X3:

- Na de scan wordt de ruimte met een Leica DISTO™ X3 Afstandsmeter gecontroleerd. Dit wordt handmatig gedaan om te zorgen voor nauwkeurigheid.
- De DISTO™ X3 wordt gebruikt om specifieke afstanden te meten, zoals de breedte, hoogte en lengte van kamers en ruimtes. Deze metingen worden genoteerd om te verifiëren of de scannerdata klopt.

Documenteren van details:

- Naast de metingen worden er foto's gemaakt van elke ruimte. Deze foto's helpen om visueel vast te leggen hoe de deuren openen, waar ramen zich bevinden en om de algehele indeling van de ruimte te documenteren.

Verwerken van de data in software:

- Nadat de scans en metingen zijn gecontroleerd en gedocumenteerd, wordt de data verder uitgewerkt in de Leica software om de 3D modellen te verfijnen.
- Vervolgens kan de verwerkte data worden geïmporteerd in Floorplanner, een platform voor het maken van gedetailleerde plattegronden en het bepalen van de oppervlakte. Hier kunnen de nauwkeurige metingen en indelingen van kamers visueel worden weergegeven.

Er wordt een marge van maximaal 3% gehanteerd op de waarden zoals genoemd in dit meetrapport.

Tuin of perceel

Indien dit meetrapport de oppervlakte of maatvoering van een tuin of perceel is genoemd of getekend, zijn deze uitsluitend indicatief bedoeld. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Voor het exact vaststellen van de maatgegevens van het perceel dient u het kadaster of een gecertificeerde landmeter te raadplegen.

Inmeet- en bepalingsmethoden bij de gebruiksoppervlakte

Hieronder staat genoemd hoe Homeswitchers bepaalde inmetingen en bepalingen verricht.

De vrije hoogte onder trappen en schuine vlakken is gebaseerd op een inmeting op locatie / een controle op locatie

ALGEMEEN

Wij controleren niet op wet- en regelgeving. Denk daarbij aan o.a. het bouwbesluit, de omgevingsvergunning of het bestemmingsplan.

Binnenruimten met een beroep of bedrijf aan huis (bijv. pedicure salon, massage ruimte, hondentrimsalon) benaderen wij met de regels van GO wonen en GO overige inpandige ruimten. Wij controleren niet op de regels van de Belastingdienst.

GARAGES/DRAGENDE WANDEN

Het grondvlak van de wand tussen de garage en woning (tussen GO overig inpandige ruimte en GO wonen) wordt wel meegenomen bij het gebruiksoppervlakte.

gedeelde muur heeft met de woning. Voor de bepaling of een aangebouwde garage of buitenberging gebruiksoppervlakte overig inpandige ruimte of gebruiksoppervlakte externe berging is toestaan wij of de garage of buitenberging een gedeelde muur heeft met het hoofdgebouw. De term hoofdgebouw gebruiken wij, zoals aangegeven in het Besluit Omgevingsrecht.

BALKONS/OVERSTEKENDE BOUWLAGEN/TERRASSEN

Balkons worden gemeten tot op het houten of stalen hekwerk, niet tot op de zijkant van de leuning. Bij een stenen borstwering wordt gemeten tot op het metselwerk.

meegenomen als gebouwgebonden buitenruimte. Hetzelfde geldt voor overstekende bouwlagen. Wij maken wel onderscheid tussen overdekte en niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimten.

Bij terrassen op de begane grond controleren wij niet of deze terrassen rusten op dragers die geïntegreerd zijn in de bouwconstructie van de woning.

FUNDERINGEN/BUITENBERGINGEN/KELDERS

Aangenomen wordt dat alle aanwezige schuren en buitenbergingen op het perceel gefundeerd zijn. Wij controleren hier niet op.

Opstallen (houten bijgebouwtjes) nemen wij wel mee in de gebruiksoppervlakte- en inhoud bepalingen. Kelders met naar binnenspringende funderingsranden worden gemeten op vloerniveau. De oppervlakte op de funderingsranden wordt niet meegenomen.

OVERIGE SITUATIES

Bij een dieper gelegen dakraam of -venster wordt de grenslijn van de dakconstructie aangehouden. Dit heeft als gevolg dat hier niet op de 0,5 m²-regel wordt gecontroleerd.

Glazen schuifwanden (niet-zijnde een schuifpui) worden als afsluitbaar beschouwd.

Voor het bepalen van de meetlijn bij een sporenkap hanteren wij de 10% regel welke ontleend is uit NEN 2580. Als oppervlakte van de sporen meer is dan 10% van de oppervlakte van het gehele dak, dan is de onderkant van de sporen de meetlijn. Is de oppervlakte van de sporen minder dan 10% dan is het dakbeschot (tussenliggende beplating) de meetlijn.

Inmeet- en bepalingmethoden bij de bruto inhoud

Bij de bepaling bruto inhoud rekenen wij standaard met de onderstaande constructiedikten. Wij controleren de dikten niet op locatie.

- gevels 30 cm;
- woningscheidende wanden 30 cm (15 cm wordt meegenomen in de berekening);
- verdiepings- en woningscheidende vloeren 30 cm;
- laagstgelegen vloeren 40 cm;
- de wangen (zijanten) van een dakkapel 20 cm;
- de dakconstructie van de dakkapel 30 cm.

Indien de verdiepingshoogte niet makkelijk bruto ingemeten kan worden nemen wij standaard de gemiddelde ingemeten netto maat inclusief 30 cm voor de bruto inhoudsberekening. Dakkapellen < 2,5 m³ worden niet meegenomen bij de bruto inhoud.

TOELICHTING BEGRIPPEN MEETINSTRUCTIES

Toelichting typen vloeroppervlakten

Hieronder volgt een korte toelichting van de verschillende typen vloeroppervlakten zoals de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen, versie januari 2023 die kent.

In de gevallen dat de meetinstructie documenten geen uitsluitel bieden of er is hiervan afgeweken is de rekenwijze omschreven bij het onderdeel **TOELICHTING MEETRAPPOR**T. De complete teksten van Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen, Meetinstructie Bruto inhoud woningen en de Lijst met vragen en antwoorden zijn te verkrijgen op de website Waarderingskamer.nl.

De Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen, versie 2023, biedt een gestandaardiseerde richtlijn voor het meten van de bruikbare vloeroppervlakte van woningen in Nederland. Deze instructie wordt toegepast in de vastgoedsector voor het berekenen van de gebruiksoppervlakte, bijvoorbeeld bij verkoop, verhuur, belastingaangiften en taxaties. De laatste versie heeft een aantal belangrijke aanpassingen en verduidelijkingen ten opzichte van eerdere edities.

Soorten vloeroppervlakten volgens de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen, versie 2023:

1. Bruto Vloeroppervlakte (BVO)

De bruto vloeroppervlakte is de totale oppervlakte van een gebouw, gemeten vanaf de buitenzijde van de buitenmuren. Deze oppervlakte omvat de volgende elementen:

- **Muren:** De dikte van de muren wordt meegeteld.
- **Schachten:** Zoals schacht- en installatieruimten.
- **Trappenhuizen en technische ruimtes:** Deze worden ook meegeteld

2. Netto Vloeroppervlakte (NVO)

De netto vloeroppervlakte is de bruikbare oppervlakte die daadwerkelijk voor wonen kan worden gebruikt. Het betreft de ruimte binnen de woning, gemeten binnen de buitenmuren.

Dit is de belangrijkste maatstaf bij de berekening van de bruikbare woonruimte.

Ruimten die wel meetellen in de Netto Vloeroppervlakte:

- Woonkamers, slaapkamers, keukens en andere functionele woonruimtes.
- Badkamers en toiletten die voldoen aan de minimale afmetingen en hoogtereisten.
- Ingebouwde bergingen en kasten die functionele opslagruimte bieden binnen het woongebied.
- Ruimten met een hoogte van minimaal 1,50 meter.

3. Speciale Regels voor Schuine Daken (Hellende Daken)

Voor ruimtes met schuine daken of hellende wanden wordt de netto vloeroppervlakte gedeeltelijk gemeten:

- Tot een hoogte van 1,50 meter: Dit gebied wordt niet meegeteld in de netto vloeroppervlakte.
- Boven de 1,50 meter: Het gedeelte van de ruimte dat hoger is dan 1,50 meter wordt volledig meegenomen in de netto vloeroppervlakte.

4. Gebruik van Zolder- en Kelderruimtes

- **Zolderruimtes:** Als een zolder een hoogte heeft van minder dan 1,50 meter, wordt deze ruimte niet meegerekend in de netto vloeroppervlakte.
- **Kelderruimtes:** Kelders die functionele woonruimte vormen, bijvoorbeeld als extra kamer of opslagruimte die bewoonbaar is, worden meegenomen in de netto vloeroppervlakte. Waarbij er genoeg daglicht toetreding is en verwarming aanwezig is.

5. Opslagruimten en Ingebouwde Kasten

- **Opslagruimten** die geen bewoonbare ruimte zijn (zoals een garage of schuur) worden meestal niet meegeteld in de netto vloeroppervlakte, tenzij deze omgebouwd zijn tot functionele woonruimte.
- **Ingebouwde kasten** of vaste bergingen die toegankelijk zijn en functionele opbergruimte bieden, worden wel meegeteld.

6. Ruimten onder een Schuin Dak

- Ruimten onder een schuin dak of met een hellende wand worden alleen meegenomen voor zover de hoogte boven 1,50 meter ligt. Het gedeelte onder de 1,50 meter wordt niet meegerekend in de netto vloeroppervlakte.
- Dit betekent dat een zolder of een kamer onder een schuine wand deels kan meetellen, afhankelijk van de hoogte van de ruimte.

Samenvatting van de Meetinstructie (versie 2023):

- **Bruto Vloeroppervlakte (BVO):** Totale oppervlakte inclusief muren en niet-buikbare ruimten.
- **Netto Vloeroppervlakte (NVO):** De daadwerkelijke bruikbare ruimte binnen de woning, gemeten binnen de buitenmuren.
- **Speciale gevallen:** Ruimten met een hoogte van minder dan 1,50 meter worden niet meegerekend in de netto vloeroppervlakte. Schuine daken worden deels gemeten.
- **Kelders en zolders:** Worden meegeteld als ze voldoen aan de eisen voor bewoonbare ruimte.

VLAKKENTEKENING



2e Verdieping
h = 2,96 m
© Homeswitchers

Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

