

## Meetrapport

## BBMI - NEN 2580



26-08-2026

Object: Woning

Adres: Dorpsstraat 47

Plaats: Bunschoten-Spakenburg

Opdrachtgever: Meerwaarde

Opgemaakt door: Rick de Graaf

# Algemeen

## Meetinstructie

Bij het bepalen van de vloeroppervlakte en inhoud is uitgegaan van de Meetinstructies gebruiksoppervlakte en inhoud zoals deze van kracht zijn per 1 juli 2019. Hierbij gaan we uit van de documenten 'Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen juli 2019' en 'Meetinstructie bruto inhoud woningen juli 2019' zoals uitgegeven door de Waarderingskamer. Aanvullend aan deze documenten is gebruik gemaakt van de Lijst met veel gestelde vragen en antwoorden over de hiervoor genoemde documenten betreffende de meetinstructies.

De meetinstructies geven een praktische handleiding voor het meten van de gebruiksoppervlakte en bruto inhoud van woningen. Hiermee kan de gebruiksoppervlakte van individuele woningen en de bij de woning behorende externe bergruimte en gebouwgebonden buitenruimte worden gemeten, alsmede de bruto inhoud van individuele woningen.

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en dienen ter indicatie. Ondanks dat dit rapport met de meeste zorgvuldigheid is samengesteld, kunnen aan de gebruiksoppervlakten en plattegronden geen rechten worden ontleend.

Op al onze diensten zijn onze algemene voorwaarden van toepassing, deze zijn na te lezen op onze website [hetverduurzamingshuis.nl](http://hetverduurzamingshuis.nl) Op verzoek sturen wij u een exemplaar toe.

Hieronder volgt een beknopte uitleg van de gebruikte termen en werkwijzen die gepaard gaan met deze meetinstructies. Voor de complete tekst verwijzen we u naar eerder genoemde documenten.

## De gebruiksoppervlakte van een woning

De gebruiksoppervlakte van een woning wordt verdeeld in vier categorieën:

- Gebruiksoppervlakte wonen
- Gebruiksoppervlakte overig inpandige ruimte
- Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte
- Gebruiksoppervlakte externe bergruimte

De gebruiksoppervlakte van een bouwlaag is te verdelen in de gebruiksoppervlakte wonen en gebruiksoppervlakte overig inpandige ruimte. De gebruiksoppervlakten gebouwgebonden buitenruimte en externe bergruimte worden afzonderlijk bepaald.



De oppervlakte met een netto hoogte die lager is dan 1,50 meter wordt niet meegerekend tot de gebruiksoppervlakte, met uitzondering van de oppervlakte onder een trap.

Verder wordt niet tot de gebruiksoppervlakte gerekend:

- 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 m<sup>2</sup> of groter is;
- De oppervlakte van een leidingschacht, inspringend bouwdeel of van een vrijstaande bouwconstructie, indien deze 0,5 m<sup>2</sup> of groter is;
- De oppervlakte van een liftschacht;
- De oppervlakte van een nis die kleiner is dan 0,5 m<sup>2</sup>;
- Inspringende gebouwdelen met een oppervlakte groter dan 0,5m<sup>2</sup>.

### Gebruiksoppervlakte wonen en overig inbandige ruimte

De inbandige gebruiksoppervlakte van een bouwlaag wordt verdeeld in de gebruiksoppervlakte wonen en de gebruiksoppervlakte overig inbandige ruimte.

Een oppervlakte wordt tot de overig inbandige ruimte gerekend als één van de volgende voorwaarden geldt:

- Het hoogste punt van de ruimte is tussen 1,5 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 meter is kleiner dan 4,0 m<sup>2</sup> (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 meter);
- 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 m<sup>2</sup>).

Wanneer niet aan de bovenstaande criteria is voldaan, is sprake van gebruiksoppervlakte wonen. In twijfelgevallen worden ruimten gerekend als gebruiksoppervlakte wonen.

De oppervlakte “onder de wand” die tussen een gebruiksoppervlakte wonen en een gebruiksoppervlakte overige inbandige ruimte staat, wordt gerekend tot 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 buitenomgrenzing heeft. Er is alleen sprake van gebouwgebonden buitenruimte voor zover het gedeelte direct naast, op, tegen of aan het hoofdgebouw is gelegen. Denk hierbij aan een balkon, carport, veranda of dakterras.

## Gebruiksoppervlakte externe bergruimte

Een ruimte is een externe bergruimte indien er geen gedeelde muur is met het hoofdgebouw en de ruimte alleen bereikbaar is door de woning te verlaten. Verder dient de ruimte geen woonfunctie te hebben.

## Bruto inhoud

Bij het bepalen van de bruto inhoud van de woning wordt geen onderscheid gemaakt tussen verschillende functies van de delen van een woning (bijvoorbeeld “woonruimte” of “overig inpandige ruimte”).

De inhoud van een bouwlaag wordt bepaald door de totale verdiepingsoppervlakte van de bouwlaag te vermenigvuldigen met de (bruto) hoogte van die bouwlaag. De bruto inhoud van een woning wordt gegeven door de bruto inhoud van de afzonderlijke bouwlagen te totaliseren. In het geval van eengezinswoningen wordt hier de inhoud van de begane grondvloer bij opgeteld.

De totale verdiepingsoppervlakte van de bouwlaag van de woning betreft de oppervlakte gemeten inclusief de buitenmuren, of vanaf het midden van de woningscheidende muren, inclusief dragende en niet-dragende binnenmuren en inclusief nissen, trapgaten, vides, schalmgaten etc. De (bruto) hoogte van een bouwlaag wordt bepaald vanaf de bovenkant van de vloer tot en met de vloer van de bovenliggende bouwlaag of tot en met de bovenliggende dakconstructie. Bij de inhoud van een woning worden ook ruimten meegeteld welke een hoogte hebben van minder dan 1,50 meter met uitzondering van kruipruimtes.

## Aannames

Indien de buitenmuren of woningscheidende muren niet gemeten kunnen worden, dan wordt aangenomen dat deze 30 cm dik zijn. (In het geval van woningscheidende muren wordt 15 cm aangehouden tot het hart van de muur).

De (bruto) hoogte wordt bepaald vanaf de bovenkant van de vloer tot en met de vloer van de bovengelegen bouwlaag. Indien de dikte van de (woningscheidende) vloer niet gemeten kan worden, dan wordt aangenomen dat deze 30 cm dik is. Voor de dikte van de dakconstructie wordt 30 cm aangehouden als deze maat niet bekend is.

Omdat steeds gemeten wordt vanaf de bovenkant van de vloer van een bouwlaag, moet de inhoud van de vloer van de onderste bouwlaag nog bij de inhoud van de woning worden bijgeteld. Deze stap wordt alleen uitgevoerd wanneer een gehele woning wordt gemeten en niet bij het meten van een appartement. Indien sprake is van een begane grondvloer, keldervloer of “zwevende” vloer (ter plaatse de onderste vloer van de woning) dan wordt aangenomen dat deze 40 cm dik is.

## Perceel

Indien er in dit rapport een oppervlakte van bijvoorbeeld een tuin wordt genoemd, dan is deze oppervlakte uitsluitend indicatief bedoeld. Voor het exact vaststellen van de oppervlakte van het perceel dient u het officiële kadaster of een gecertificeerde landmeter te raadplegen.

## Meetoverzicht

| Totaal                               |                       |
|--------------------------------------|-----------------------|
| Wonen (GOW)                          | 101.60 m <sup>2</sup> |
| Overige inpandige ruimte (GOOI)      | 4.24 m <sup>2</sup>   |
| Gebouwwgebonden buitenruimte (GOGBR) | 5.14 m <sup>2</sup>   |
| Externe bergruimte (GOEB)            | 0.00 m <sup>2</sup>   |
| Bruto inhoud woning                  | 379.26 m <sup>3</sup> |

| Begane grond                         |                      |
|--------------------------------------|----------------------|
| Wonen (GOW)                          | 32.63 m <sup>2</sup> |
| Overige inpandige ruimte (GOOI)      | 0.00 m <sup>2</sup>  |
| Gebouwwgebonden buitenruimte (GOGBR) | 0.00 m <sup>2</sup>  |
| Externe bergruimte: berging (GOEB)   | 0.00 m <sup>2</sup>  |
| Aftrekposten                         |                      |
| Vide, trapgat en/of combinatie       | 0.00 m <sup>2</sup>  |
| Hoogtes < 1,50m                      | 0.00 m <sup>2</sup>  |

| Eerste verdieping                    |                      |
|--------------------------------------|----------------------|
| Wonen (GOW)                          | 34.59 m <sup>2</sup> |
| Overige inpandige ruimte (GOOI)      | 0.00 m <sup>2</sup>  |
| Gebouwwgebonden buitenruimte (GOGBR) | 0.00 m <sup>2</sup>  |
| Externe bergruimte: berging (GOEB)   | 0.00 m <sup>2</sup>  |
| Aftrekposten                         |                      |
| Vide, trapgat en/of combinatie       | 0.00 m <sup>2</sup>  |
| Hoogtes < 1,50m                      | 0.00 m <sup>2</sup>  |



| Tweede verdieping                   |                      |
|-------------------------------------|----------------------|
| Wonen (GOW)                         | 16.09 m <sup>2</sup> |
| Overige inpandige ruimte (GOOI)     | 0.00 m <sup>2</sup>  |
| Gebouwgebonden buitenruimte (GOGBR) | 0.00 m <sup>2</sup>  |
| Externe bergruimte: berging (GOEB)  | 0.00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Aftrekposten</b>                 |                      |
| Vide, trapgat en/of combinatie      | 0.00 m <sup>2</sup>  |
| Hoogtes < 1,50m                     | 18.27 m <sup>2</sup> |

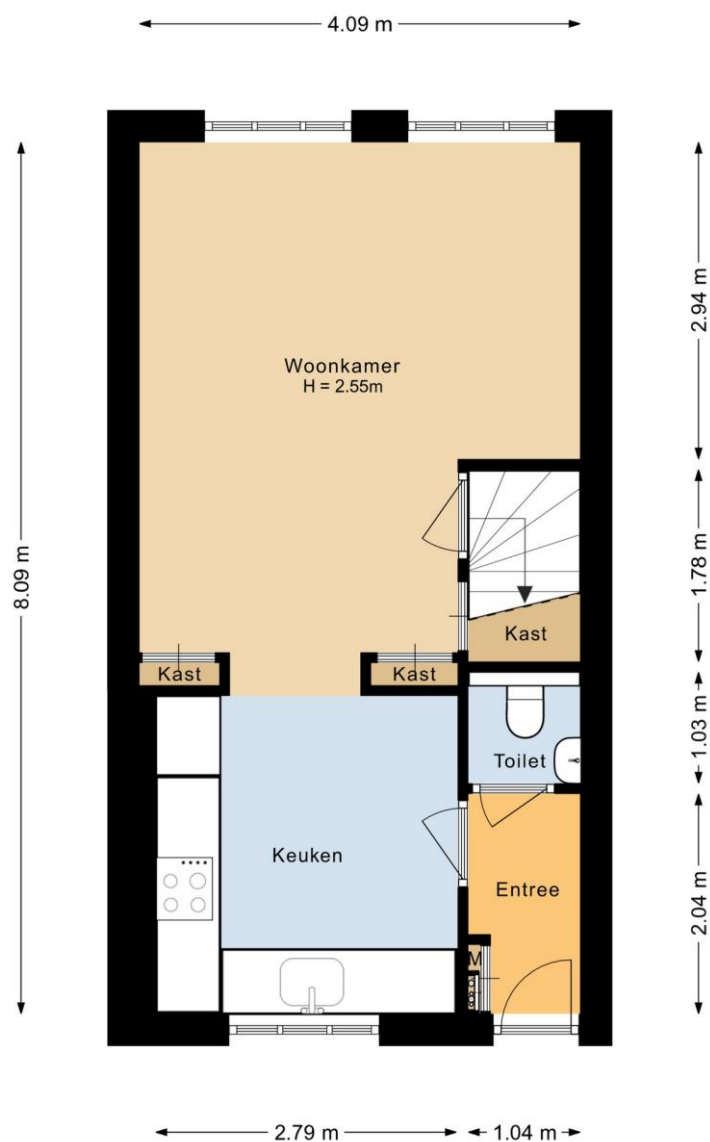
| Bijgebouw                           |                      |
|-------------------------------------|----------------------|
| Wonen (GOW)                         | 18.29 m <sup>2</sup> |
| Overige inpandige ruimte (GOOI)     | 0.00 m <sup>2</sup>  |
| Gebouwgebonden buitenruimte (GOGBR) | 5.14 m <sup>2</sup>  |
| Externe bergruimte: berging (GOEB)  | 0.00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Aftrekposten</b>                 |                      |
| Vide, trapgat en/of combinatie      | 0.00 m <sup>2</sup>  |
| Hoogtes < 1,50m                     | 0.00 m <sup>2</sup>  |

| Bijgebouw vliering                  |                      |
|-------------------------------------|----------------------|
| Wonen (GOW)                         | 0.00 m <sup>2</sup>  |
| Overige inpandige ruimte (GOOI)     | 4.24 m <sup>2</sup>  |
| Gebouwgebonden buitenruimte (GOGBR) | 0.00 m <sup>2</sup>  |
| Externe bergruimte: berging (GOEB)  | 0.00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Aftrekposten</b>                 |                      |
| Vide, trapgat en/of combinatie      | 0.00 m <sup>2</sup>  |
| Hoogtes < 1,50m                     | 14.04 m <sup>2</sup> |

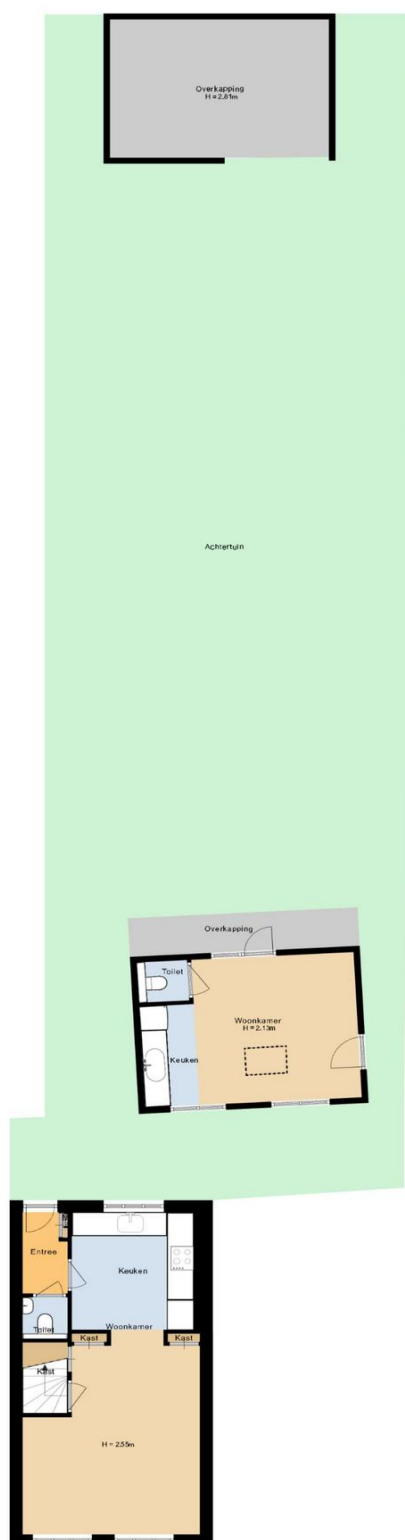


# Plattegronden

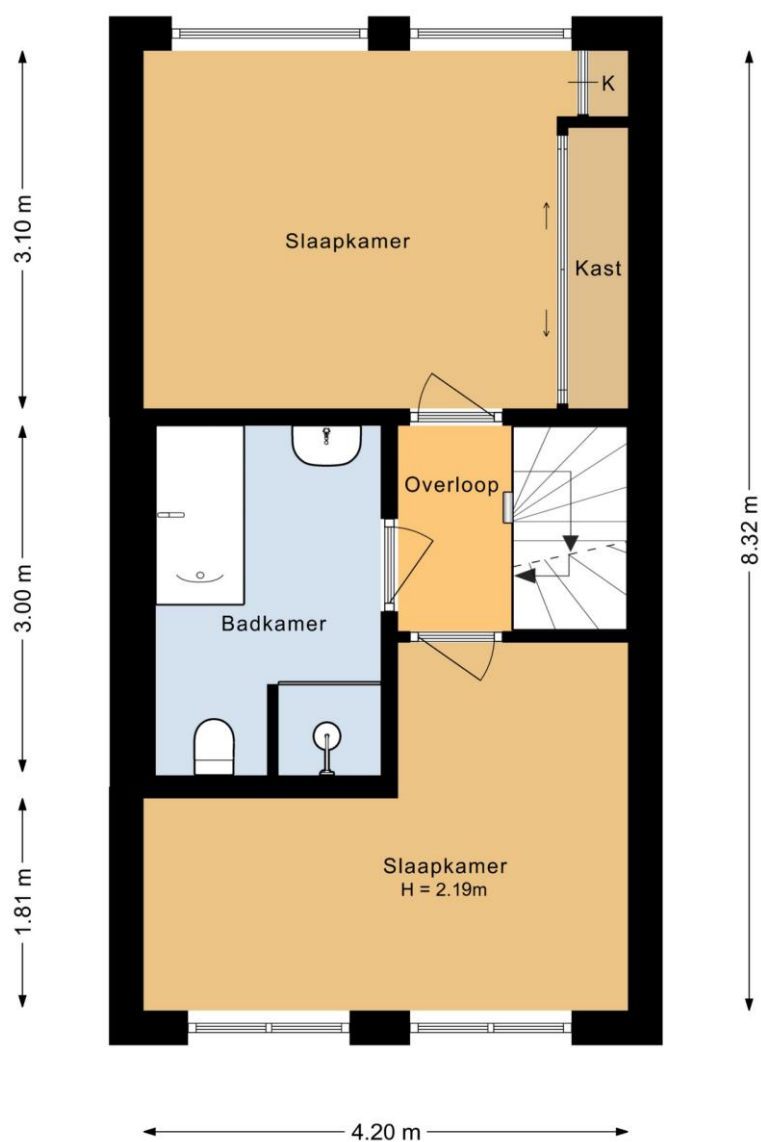
Begane grond, Dorpstraat 47 te Bunschoten-Spakenburg



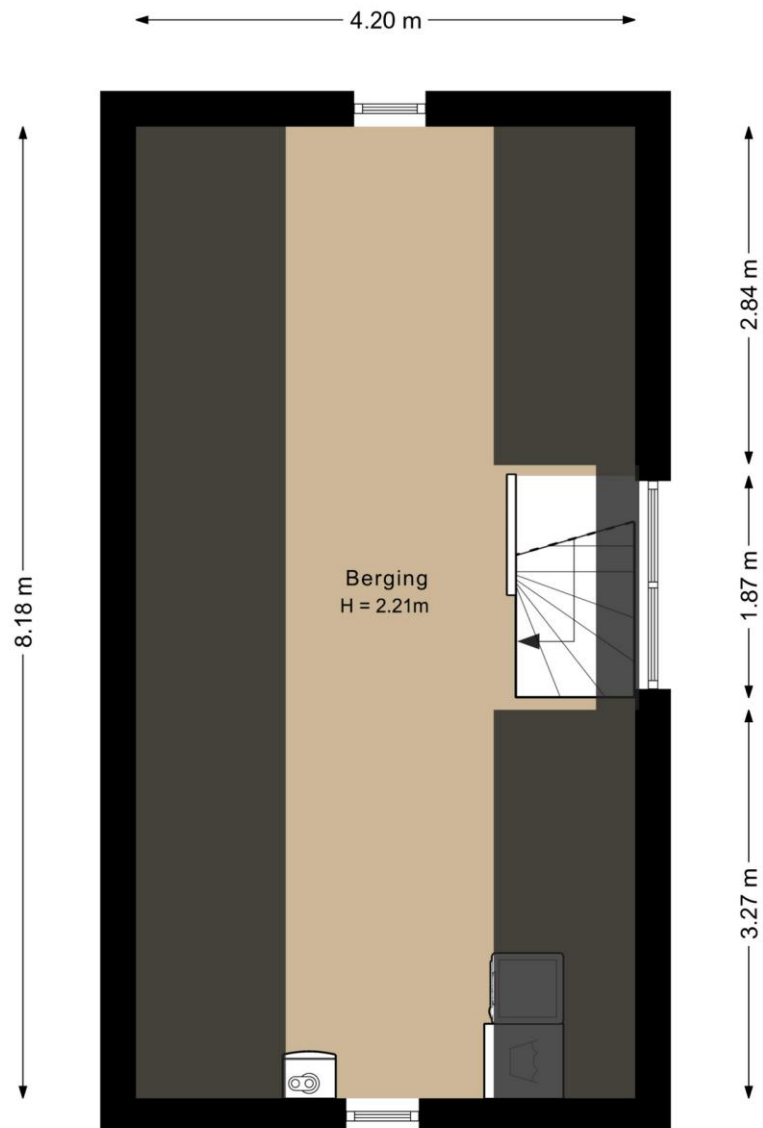
## Situatie, Dorpstraat 47 te Bunschoten-Spakenburg



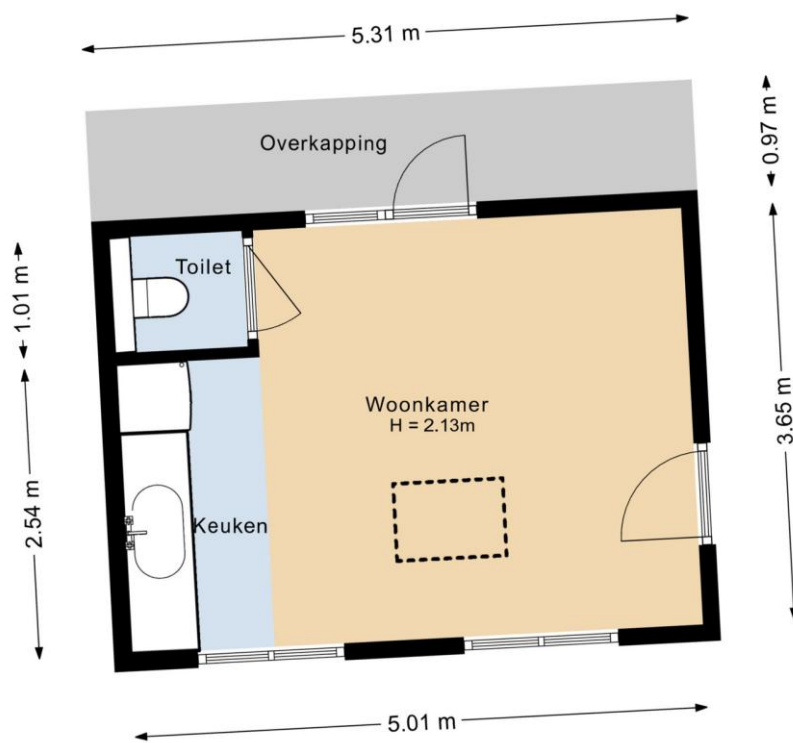
Eerste verdieping, Dorpstraat 47 te Bunschoten-Spakenburg



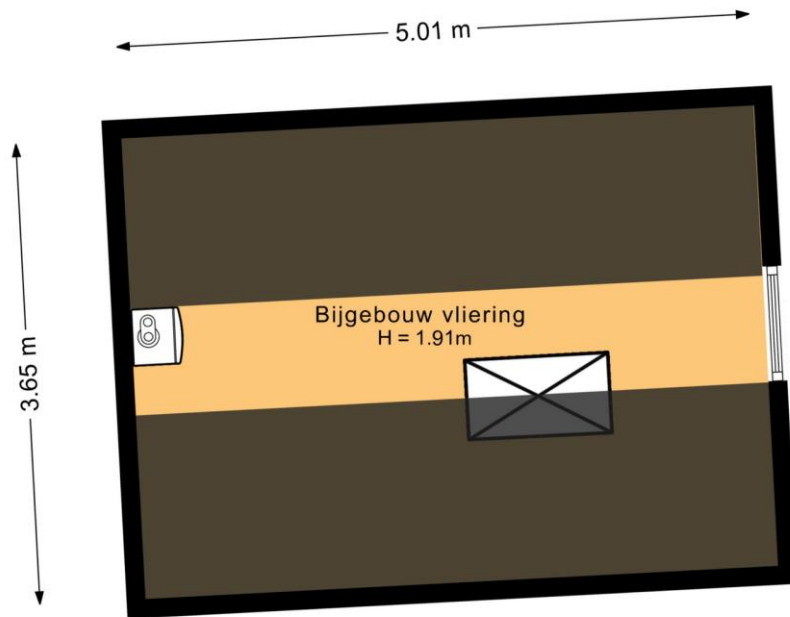
Tweede verdieping, Dorpstraat 47 te Bunschoten-Spakenburg



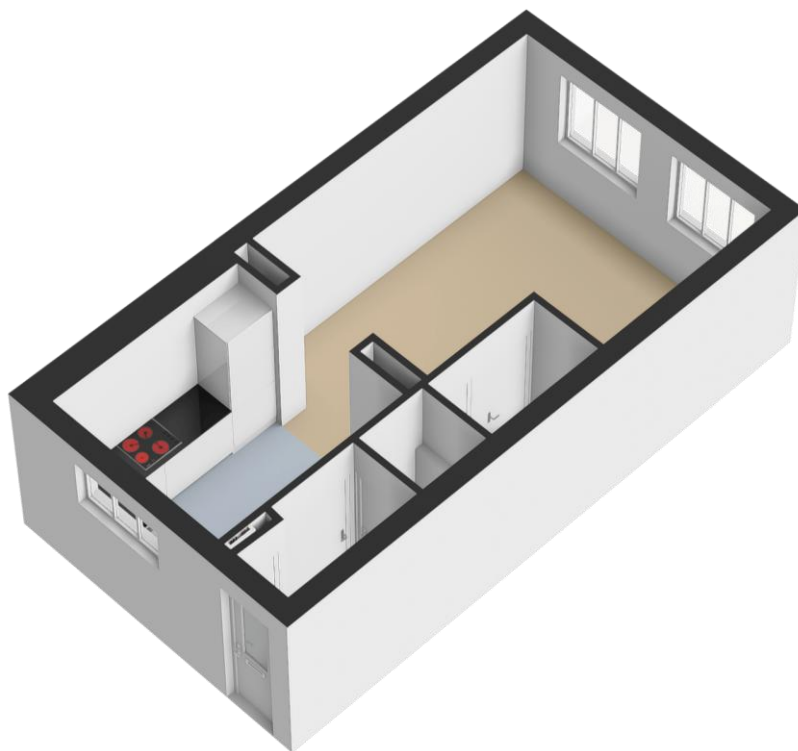
Bijgebouw, Dorpstraat 47 te Bunschoten-Spakenburg



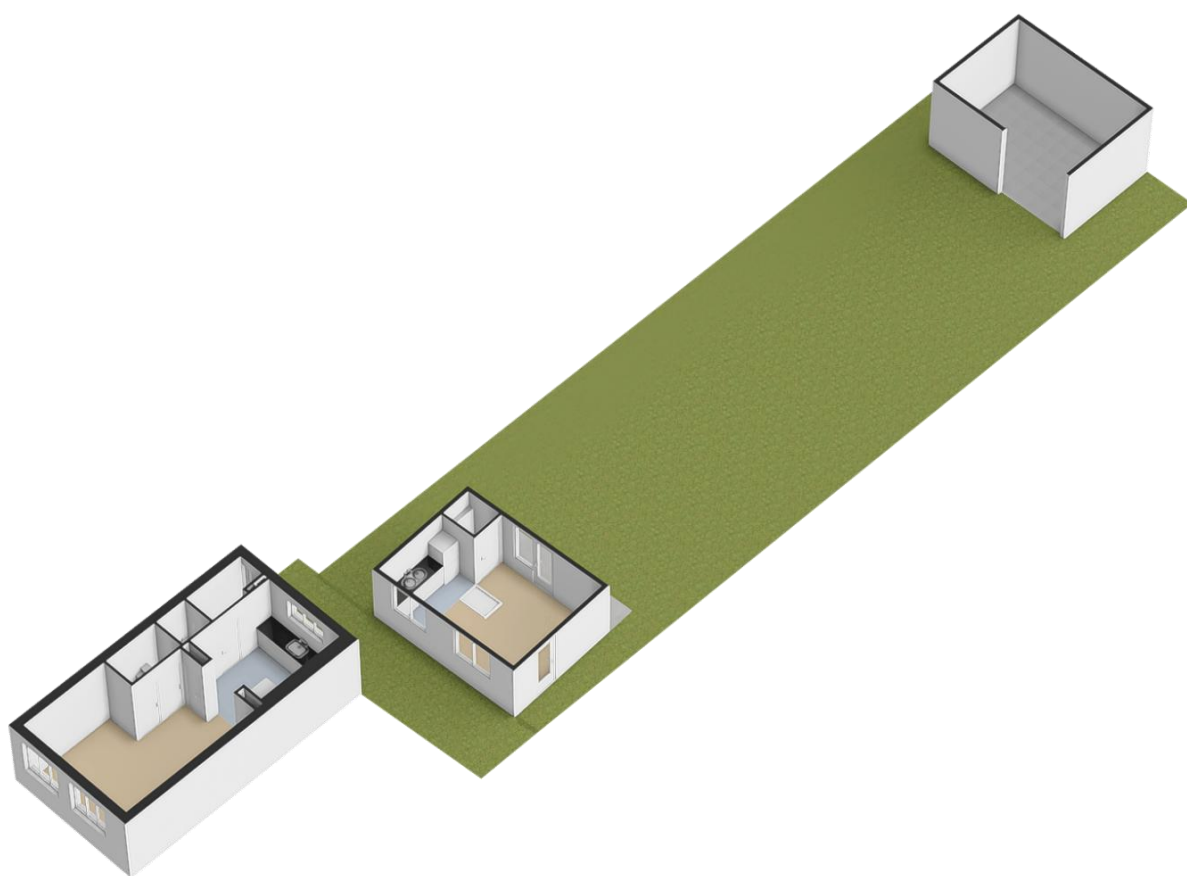
Bijgebouw vliering, Dorpstraat 47 te Bunschoten-Spakenburg



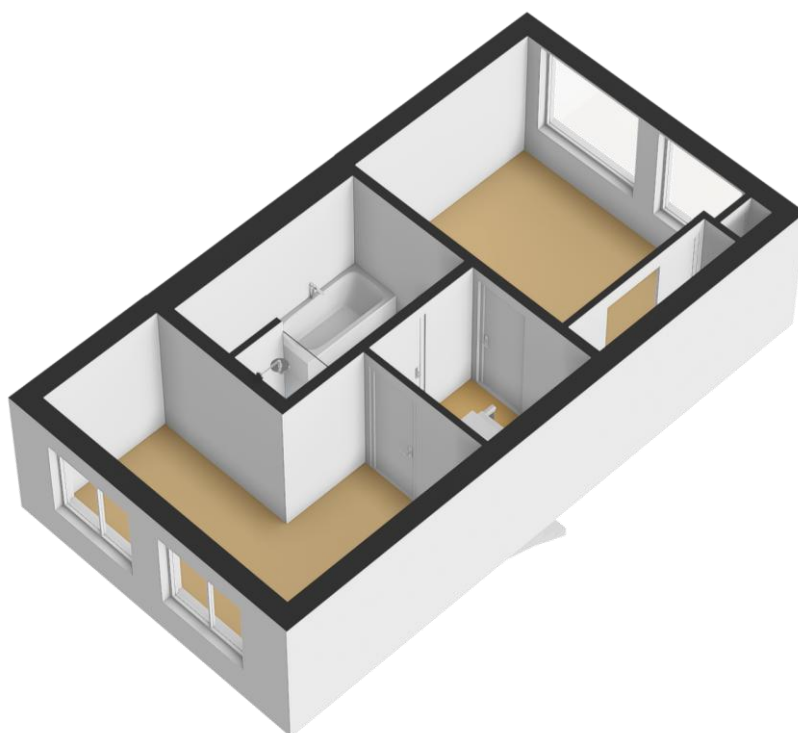
Begane grond, Dorpstraat 47 te Bunschoten-Spakenburg



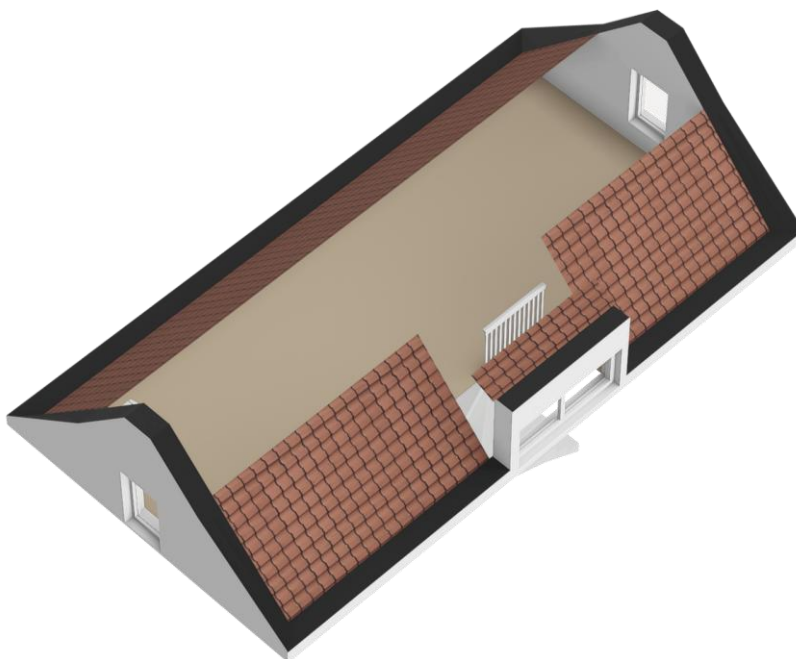
Situatie, Dorpstraat 47 te Bunschoten-Spakenburg



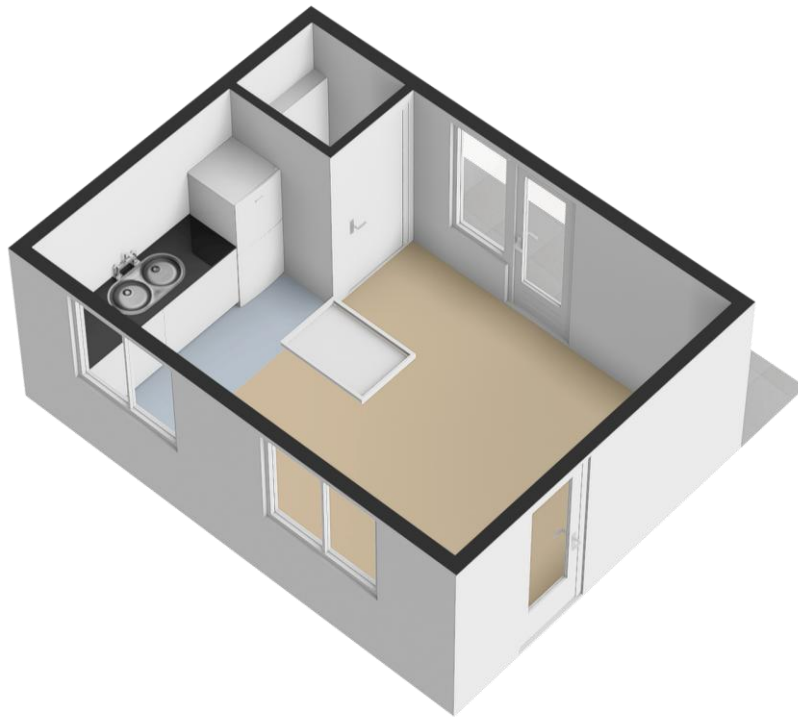
Eerste verdieping, Dorpstraat 47 te Bunschoten-Spakenburg



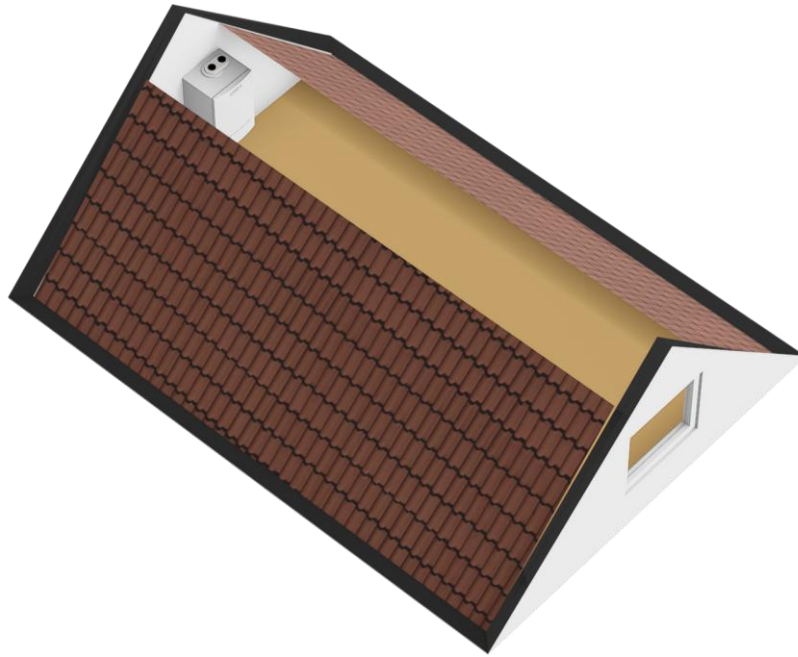
Tweede verdieping, Dorpstraat 47 te Bunschoten-Spakenburg



Bijgebouw, Dorpstraat 47 te Bunschoten-Spakenburg



Bijgebouw vliering, Dorpstraat 47 te Bunschoten-Spakenburg



## Vlakkenplan

