

# B

**BIGHELAARDIJ**  
makelaars

## Bighelaardij Makelaars

Adres Fuutlaan 38  
5221 GR 's-Hertogenbosch  
E-mail [info@bighelaardij.nl](mailto:info@bighelaardij.nl)  
Telefoon 073 - 6330600  
Website [www.bighelaardij.nl](http://www.bighelaardij.nl)

## Wuyvenhaerd 5, 's-Hertogenbosch

€ 390.000,- k.k.



## Kenmerken

### Overdracht

|             |                  |
|-------------|------------------|
| Vraagprijs  | € 390.000,- k.k. |
| Status      | beschikbaar      |
| Aanvaarding | in overleg       |

### Bouw

|                  |  |
|------------------|--|
| Soort woning     | woonhuis   |
| Soort woonhuis   | eengezinswoning  |
| Type woonhuis    | tussenwoning   |
| Aantal woonlagen | 4  |
| Kwaliteit        | normaal  |
| Bouwworm         | bestaande bouw   |
| Bouwjaar         | 2002   |
| Bouwperiode      | 2001-2010  |
| Onderhoud binnen | redelijk   |
| Onderhoud buiten | goed   |
| Dak              | plat dak   |
| Keurmerken       | energie Prestatie<br>Advies  |
| Voorzieningen    | mechanische<br>ventilatie, tv kabel,<br>schuifpui en frans<br>balkon |

### Energie

|               |   |
|---------------|---|
| Energie label | A   |
| Verwarming    | c.v.-ketel en warmte<br>terugwininstallatie                             |
| Warm water    | c.v.-ketel  |
| C.V.-ketel    | gas gestookte combi-<br>ketel uit 2002 van<br>Agpo Ferolli,<br>eigendom |

### Oppervlakten en inhoud

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| Woonoppervlakte                      | 171 m <sup>2</sup>  |
| Perceeloppervlakte                   | 92 m <sup>2</sup>   |
| Inhoud                               | 607 m <sup>3</sup>  |
| Oppervlakte<br>in pandige bergruimte | 9 m <sup>2</sup><br>Bergruimte<br>oppervlakte<br>3 m <sup>2</sup> |

### Indeling

|                    |   |
|--------------------|---|
| Aantal kamers      | 6 |
| Aantal slaapkamers | 4 |

### Buitenruimte

|         |  |
|---------|--|
| Ligging | aan water, vrij<br>uitzicht en open<br>ligging   |
| Tuin    | voortuin met een<br>oppervlakte van 7 m <sup>2</sup><br>en is gelegen op het<br>oosten |

### Bergruimte

|                |                  |
|----------------|------------------|
| Schuur/berging | aangebouwd steen |
|----------------|------------------|

## Omschrijving

In de Haverleij, de "Kastelenstad" van 's-Hertogenbosch, staat dit bijzondere Herenhuis. Het kasteel Wuyvenhaerd staat op een schiereiland, ligt direct aan het water in de natuur en beschikt over een eigen balkon en dakterras. Dankzij de indeling kunt u 'wonen en werken aan huis' uitstekend combineren.

Parkeren is geen probleem omdat Wuyvenhaerd beschikt over voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving. De woning kent een goede ligging ten opzichte van uitvalswegen.

### Indeling

Via de discreet geplaatste voordeur die toegang geeft tot de entreehal van de woning, komt u in de garderobe en toilet. Links komt u in de ruime half openkeuken. De woonkamer is voorzien van een tegelvloer die goed te combineren valt met uw inrichting. Vanwege de grote schuifpui naar het balkon is er veel lichtinval.

### Eerste verdieping

Hier treft u de open woonverdieping. Overloop met zeer grote woonkamer met uitzicht op de polder richting Vlijmen.

### Tweede verdieping

Overloop met inbouwkast geeft toegang naar de 3 slaapkamers allen voorzien van Frans balkon. De badkamer voorzien van: dubbele wastafel, douche en ligbad. het toilet is separaat gesitueerd.

### Overige verdiepingen

#### Derde verdieping:

Vanaf de overloop is de ruime zolderkamer bereikbaar. Deze beschikt over een schuifpui die toegang geeft aan het enorme dakterras van (ruim 20m<sup>2</sup>) Indien gewenst is het mogelijk om twee slaapkamers te creëren.

### Balkon

Terras ter hoogte van begane grond ca. 12 m<sup>2</sup> gesitueerd op het zuidoosten

Dakterras ca. 20 m<sup>2</sup> gesitueerd op het zuidoosten, ideaal voor zonliefhebbers

### Tuin

Onderhoudsarme voortuin.

### Bijzonderheden

- Woonoppervlakte ca. 171 m<sup>2</sup>

- Inhoud: ca. 607 m<sup>3</sup>
- Bouwjaar 2002
- Schuur ca. 9.7 m<sup>2</sup>
- Berging ca. 3.8 m<sup>2</sup>
- Terras begane grond ca. 12 m<sup>2</sup> gesitueerd op het zuidoosten
- Dakterras ca. 20 m<sup>2</sup> gesitueerd op het zuidoosten, ideaal voor zonliefhebbers;
- Direct gelegen aan parkeerterrein

Engelen is een bijzonder dorp in de periferie van 's-Hertogenbosch en maakt ook deel uit van 's-Hertogenbosch. Het heeft een geheel eigen identiteit met overwegend luxe ruim opgezette bebouwing.

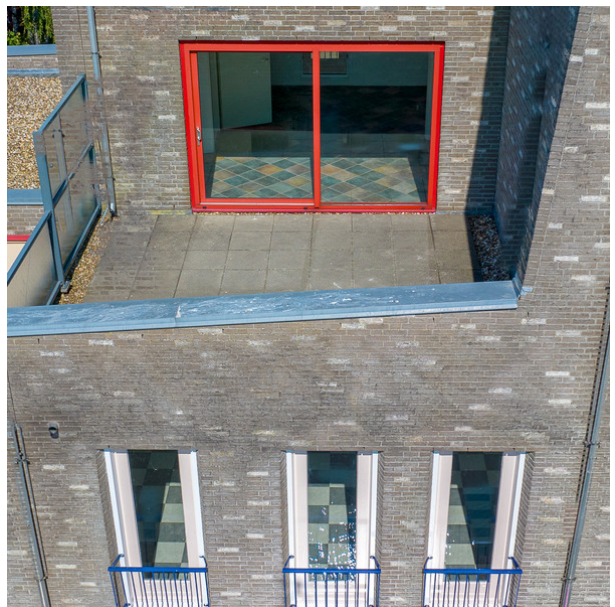
Wonen in Engelen wonen in een veilige en sociaal sterke omgeving waar de kinderen naar school kunnen lopen en heerlijk buiten kunnen spelen. Hierdoor voel je je er binnen no-time thuis. Nabij het dorp Engelen, golfterrein en in een natuurlijke omgeving, ligt deze ruime, moderne woning, op steenworp afstand van supermarkt, sportclubs, basisschool / kinderopvang en uitvalsweg naar A59 en A2. Op 10 autominuten afstand van het Centraal Station en de Bourgondische binnenstad van Den Bosch.

# Foto's

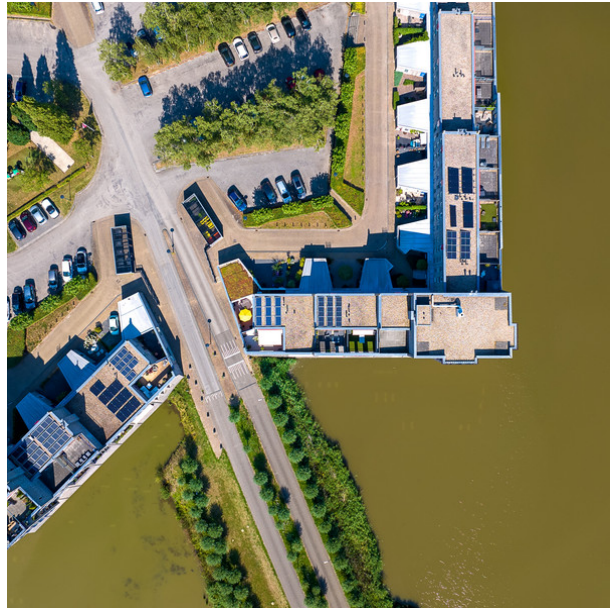










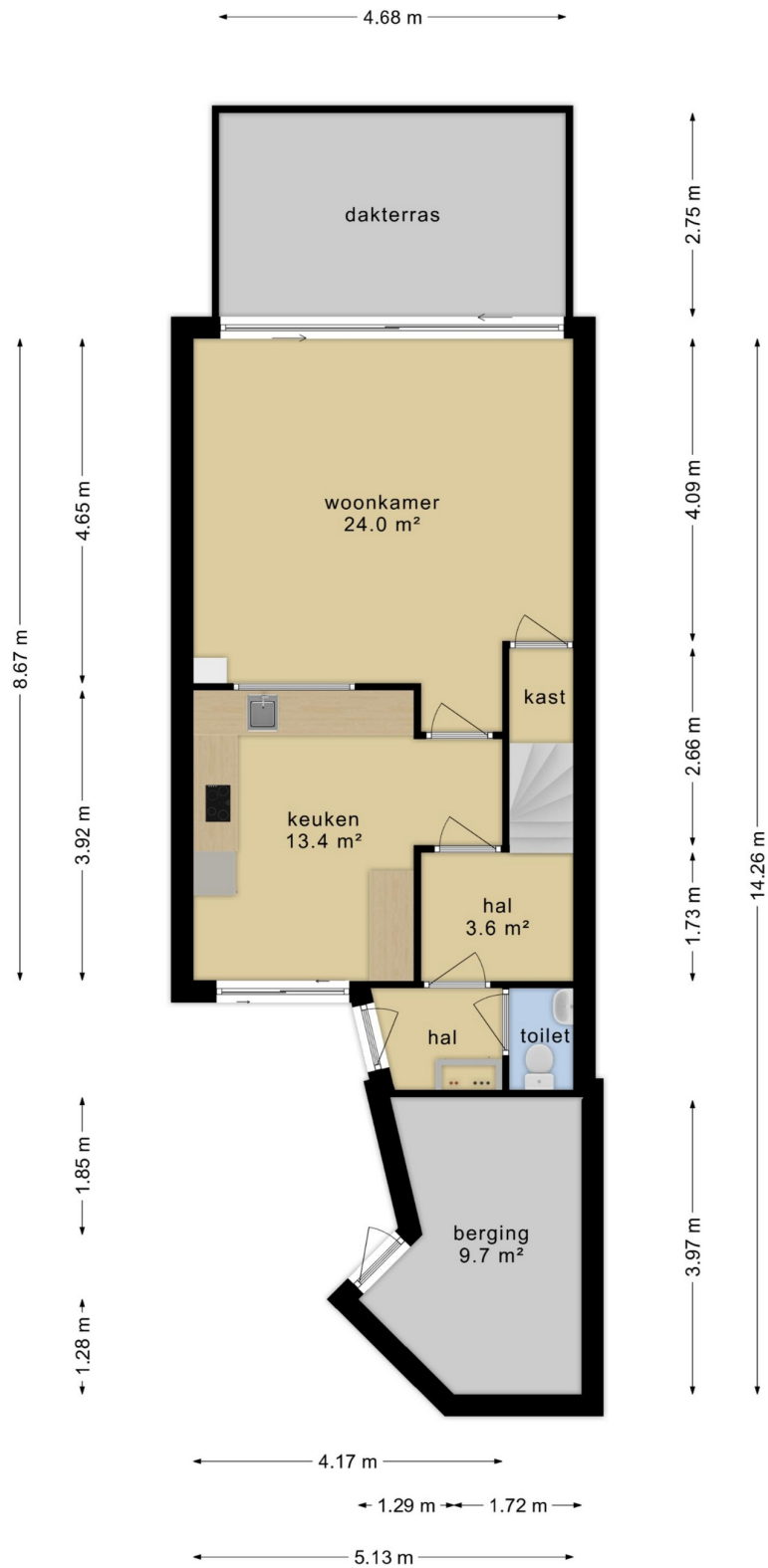


# Plattegrond



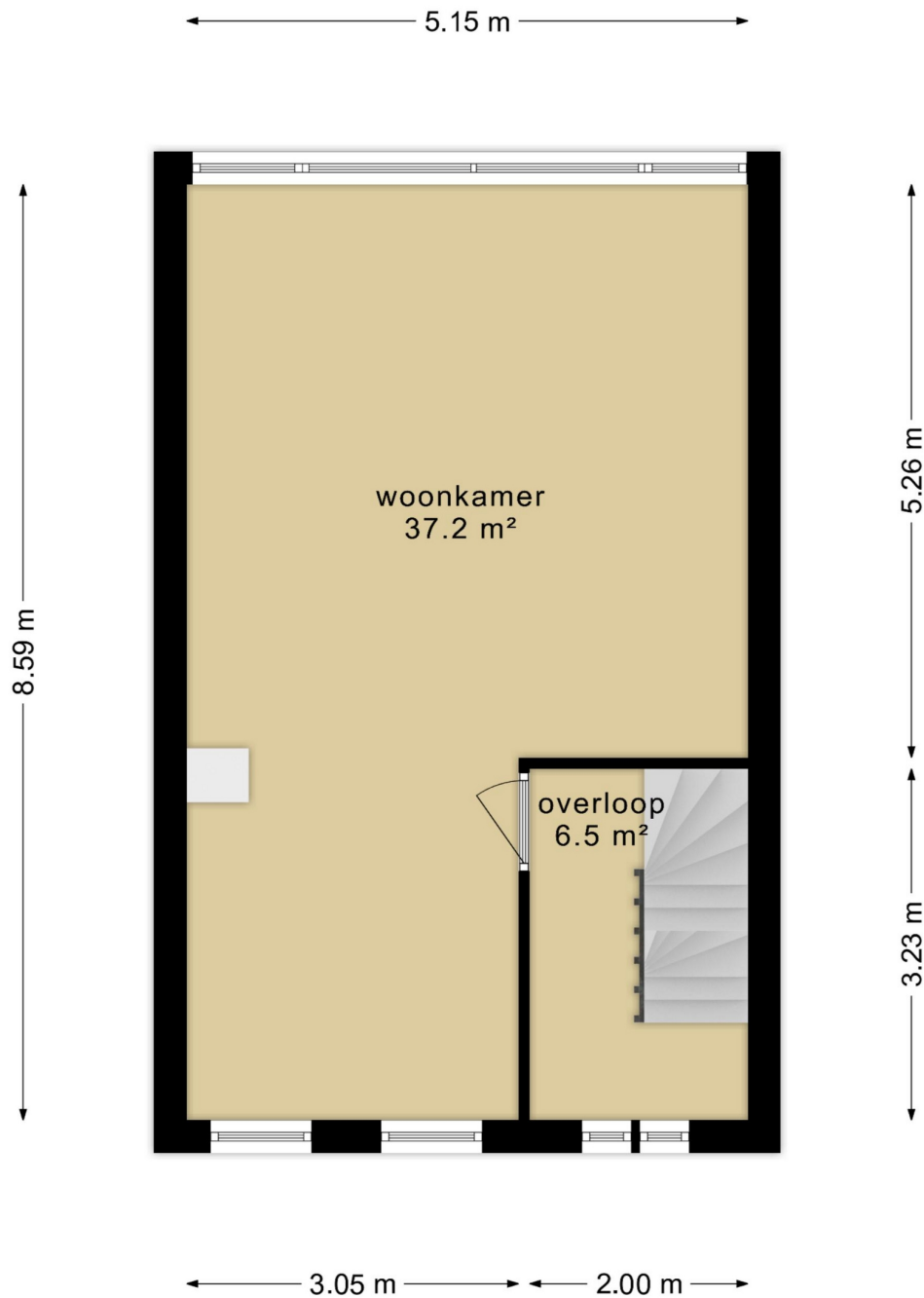
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Plattegrond



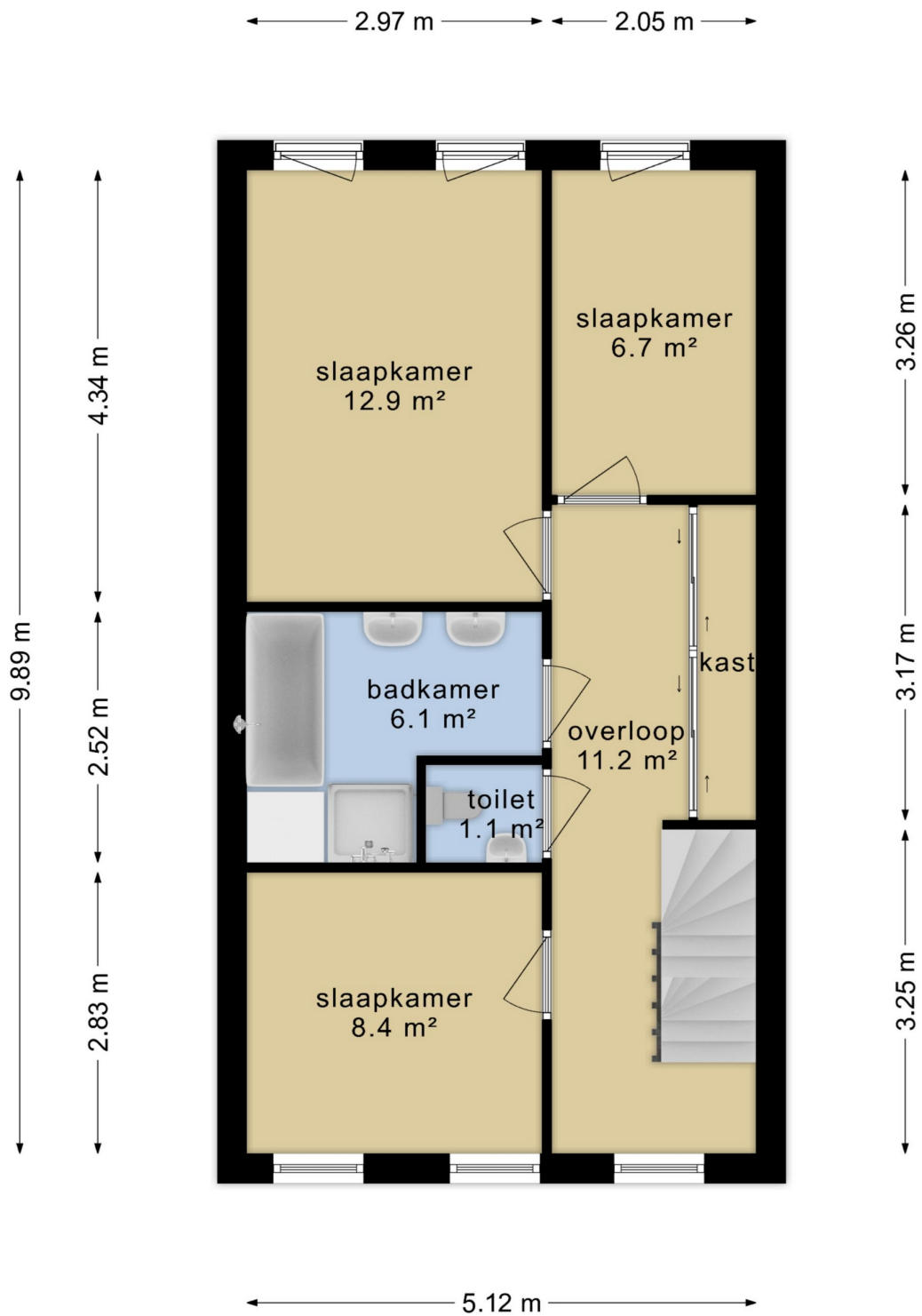
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

## Plattegrond



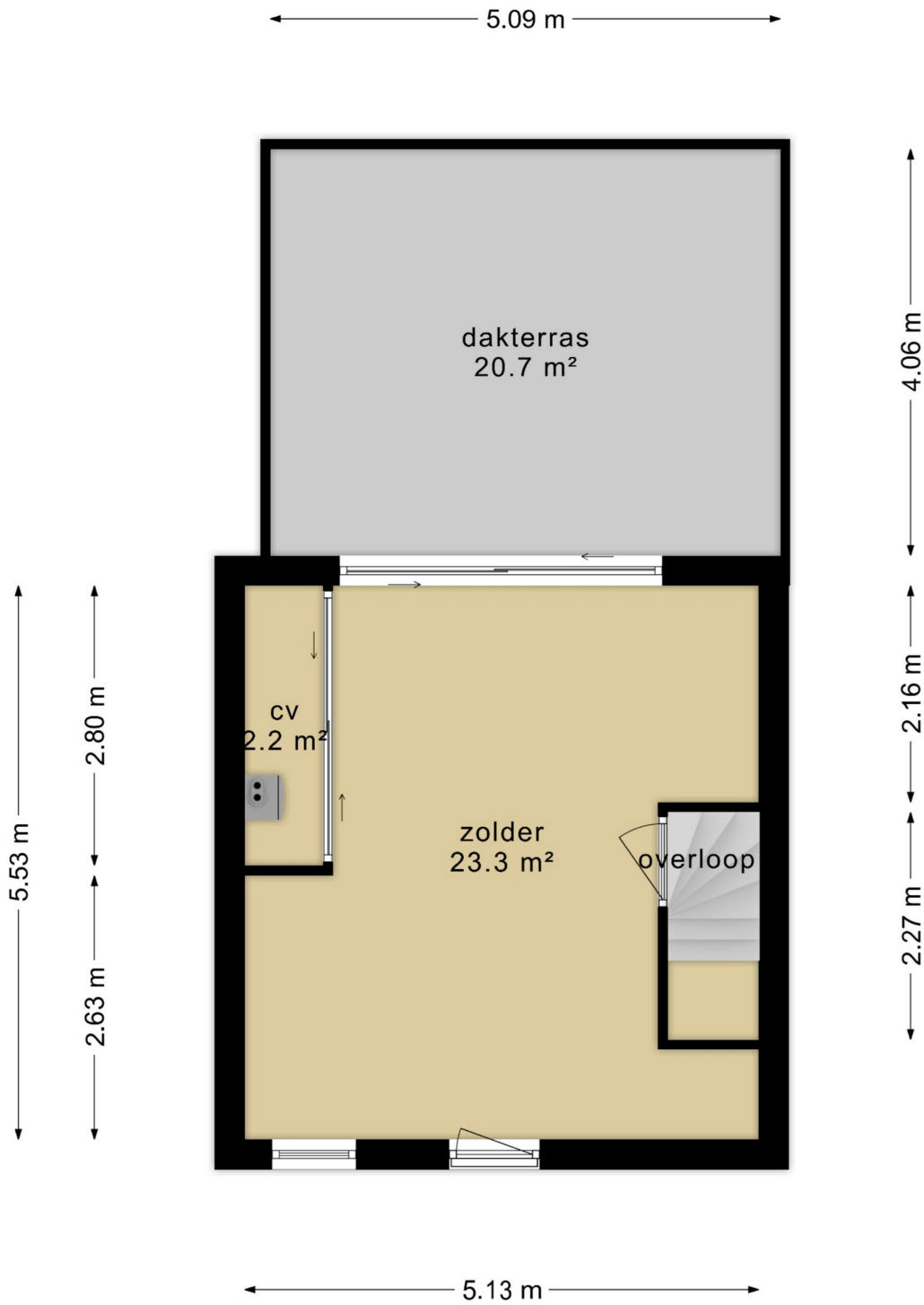
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Plattegrond



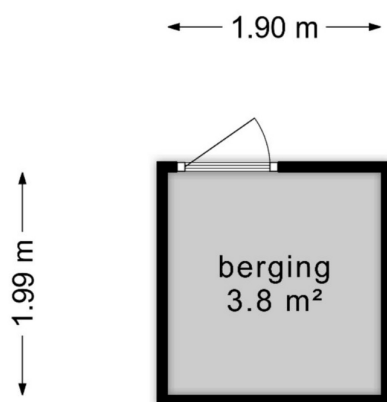
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

## Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Deze woning heeft energielabel

# A



| Isolatie |              | Installaties             |                                     | Hoofdsysteem             | Verbetering<br>aanbevolen?  |
|----------|--------------|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|---|
| 1        | Gevels       | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/>                                 |
| 2        | Gevelpanelen | n.v.t.                   |                                     |                          |   |
| 3        | Daken        | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/>                                 |
| 4        | Vloeren      | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/>                                 |
| 5        | Ramen        | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/>                                 |
| 6        | Buitendeuren | n.v.t.                   |                                     |                          |   |
| 7        | Verwarming   | HR-107 ketel             |                                     |                          | <input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja |
| 8        | Warm water   | Combiketel               |                                     |                          | <input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja |
| 9        | Zonneboiler  | Niet aanwezig            |                                     |                          | <input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja |
| 10       | Ventilatie   | Balansventilatiesysteem  |                                     |                          | <input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja |
| 11       | Koeling      | Niet aanwezig            |                                     |                          | <input type="checkbox"/> nee <input type="checkbox"/> n.t.b.        |
| 12       | Zonnepanelen | Niet aanwezig            |                                     |                          | <input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja |

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte  
in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge  
binnentemperaturen  
in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare  
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

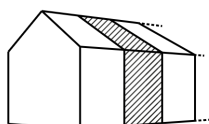
### Adres

Wuyvenhaerd 5  
5221RA 's-Hertogenbosch  
BAG-ID: 0796010000302336

### Detailaanduiding

Bouwjaar 2002  
Compactheid 1,33  
Vloeroppervlakte 172 m<sup>2</sup>

Woningtype  
Tussenwoning



## Opnamedetails

### Naam

A.J.M. Kreulen

### Examnummer

5246.9857.7790

### Certificaathouder

Energie Inspectie B.V.

### Inschrijfnnummer

EPG2015-34

### KvK-nummer

74391976

### Certificerende instelling

EPG-Certificering

### Soort opname

Basisopname



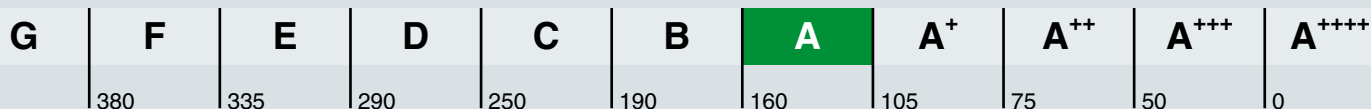


## Toelichting bij dit energielabel

Voor uw woning is het energielabel bepaald. Dit label geeft aan hoe energiezuinig uw woning is. Hierbij is gekeken naar de isolatie van de woning en de installaties die nodig zijn voor verwarming, koeling, warm water en ventilatie.

Hoe minder fossiele energie uw woning gebruikt, hoe beter uw energielabel. Hierbij is G het slechtste energielabel en A<sup>+++</sup> het beste energielabel. Fossiele energie komt van kolen, olie en aardgas. Uw woning gebruikt 106,09 kWh/m<sup>2</sup> fossiele energie per jaar. Dit komt overeen met 20,54 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> per jaar. De hoeveelheid fossiele energie die uw woning gebruikt, hangt af van de isolatie, de aanwezige installaties en de compactheid van uw woning. Hoe compacter een woning is, des te lager is de waarde voor de compactheid. Een compacte woning heeft relatief weinig buitenmuren en verliest daardoor minder energie. Het gebruik van hernieuwbare energie – denk aan zonnepanelen, zonneboilers en warmtepompen – vermindert ook de fossiele energie die u nodig hebt. Isolatie en hernieuwbare energie zijn nodig voor de transformatie naar een duurzame gebouwde omgeving tot 2050. Heeft u nog een aardgas aansluiting voor verwarming van uw woning, dan moet u zich voorbereiden op deze overgang. Op dit energielabel vindt u adviezen hoe u dit kunt doen.

106,09 kWh/m<sup>2</sup> per jaar



Hoe is het energielabel berekend? Hierbij is uitgegaan van een gemiddeld aantal bewoners, gemiddeld bewonersgedrag en het gemiddelde Nederlandse klimaat. Het energiegebruik voor huishoudelijke apparatuur – zoals tv, wasmachine en koelkast – telt niet mee. Dit is omdat het energielabel alleen gaat over hoe energiezuinig de woning zelf is. Het energiegebruik op het energielabel is daarom niet hetzelfde als het elektriciteitsverbruik op uw energierekening.

### Warmtebehoefte in de wintermaanden



De warmtebehoefte is de hoeveelheid warmte die gemiddeld per jaar nodig is om uw woning voldoende warm te krijgen. Een woning die goed geïsoleerd en kierdicht is, en een energiezuinig ventilatiesysteem heeft, heeft een lage warmtebehoefte. De warmtebehoefte van uw woning is 49,00 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte. Bij een warmtebehoefte van maximaal 56 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte voldoet de woning aan de Standaard voor woningisolatie. Uw woning is dan in veel gevallen klaar voor de overstap naar een duurzame warmtevoorziening die warmte levert op ongeveer 50 graden in de woning, zoals warmtepompen.

Voldoet aan de Standaard voor woningisolatie?

ja nee

### Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden



Het risico op hoge binnentemperaturen in uw woning in de zomermaanden is hoog. Maatregelen zoals buitenzonwering, zonwerende beglazing en dakisolatie beperken het risico op hoge binnentemperaturen.

### Aandeel hernieuwbare energie



Het aandeel hernieuwbare energie dat u benut voor uw woning, is 0.0%. Hernieuwbare energie is afkomstig uit zon, biomassa, buitenlucht en bodem. Zonnepanelen, zonneboilers, warmtepompen en biomassaketels vergroten het aandeel hernieuwbare energie.

### Indicatie energierekening

Prijspeil december 2022

Er is in de tarieven geen rekening gehouden met het prijsplafond.

Onderstaande tabel geeft een indicatie van de energierekening per maand, gebaseerd op vergelijkbare woningen in Nederland. Uw energierekening wordt behalve door de energiezuinigheid van de woning ook door uw gedrag beïnvloed. Als u de verwarming veel aan hebt staan, veel warm water gebruikt en veel elektrische apparatuur in gebruik heeft, dan is uw energierekening hoger. Er is in de tabel daarom onderscheid gemaakt in laag, gemiddeld en hoog.

|           | G    | F    | E    | D    | C    | B    | A    | A <sup>+</sup> | A <sup>++</sup> | A <sup>+++</sup> | A <sup>++++</sup> |
|-----------|------|------|------|------|------|------|------|----------------|-----------------|------------------|-------------------|
| Laag      | €370 | €370 | €360 | €335 | €320 | €310 | €270 | €265           | €260            | €245             | €240              |
| Gemiddeld | €530 | €530 | €495 | €475 | €450 | €420 | €365 | €360           | €350            | €330             | €320              |
| Hoog      | €750 | €715 | €665 | €645 | €600 | €545 | €485 | €470           | €455            | €430             | €415              |

## Kenmerken en maatregelen

Op de voorkant van dit energielabel staat een samenvatting van de belangrijkste energetische kenmerken van uw woning. Op deze en de volgende pagina's vindt u een gedetailleerder overzicht van de isolatie en installaties in uw woning. Ook leest u welke energiebesparende maatregelen u nog kunt treffen. Bij de toelichting over isolatie, staat telkens een streefwaarde. Deze streefwaarde geeft aan naar welk isolatieniveau u kunt streven als u wilt gaan isoleren. Als u alle bouwdelen isoleert tot de streefwaarde, dan hoeft u in de toekomst niet nog een keer te isoleren en wordt de Standaard voor woningisolatie ruimschoots gerealiseerd. Door het voldoen aan de Standaard zorgt u ervoor dat uw woning op de toekomst is voorbereid.

Op basis van de energetische kenmerken van uw woning is een aantal mogelijke maatregelen bepaald. Hiermee kunt u de energieprestatie van uw woning verbeteren. Let op: het gaat om mogelijk kosteneffectieve maatregelen. Of deze maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden - uit oogpunt van bijvoorbeeld binnenklimaat, comfort, gezondheid, technische haalbaarheid en kosteneffectiviteit - is afhankelijk van de specifieke eigenschappen van uw woning. Een energiedeskundige kan u hier over adviseren.

Vaak is ook veel energiewinst te halen door het correct inregelen, gebruiken en onderhouden van uw woning en de installaties. Het zorgt, behalve voor een lager energiegebruik, ook voor een gezonder en comfortabeler binnenklimaat.

## Isolatie

### 1 Gevels

Buitenmuren worden aangeduid als gevels. De isolatiewaarde van gevels wordt uitgedrukt in een  $R_c$ -waarde. Hoe hoger de  $R_c$ -waarde, hoe beter de isolatiewaarde. Een hogere isolatiewaarde houdt de warmte beter in de woning in de koude maanden. Hoe groter de oppervlakte van een gevel, hoe meer effect een goede of slechte isolatiewaarde zal hebben op de energetische kwaliteit van uw woning.

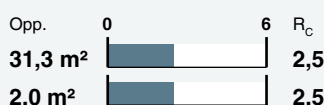
Dankzij goede gevelisolatie verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas  $CO_2$ . Ook zorgt goede gevelisolatie voor een verhoging van het comfort in de woning. De woning is gelijkmatiger warm doordat de muren minder kou afgeven.

In nieuwere woningen is een goede isolatie standaard aanwezig. Bij oudere woningen is er vaak sprake van een niet-geïsoleerde spouwmuur. In dat geval is spouwmuurisolatie een, in verhouding, goedkope manier om de gevel te isoleren. Met het na-isoleren van de spouw wordt een matige isolatiewaarde gehaald ( $R_c = 1,0$  tot  $1,7$   $m^2K/W$ ). Er zijn ook andere mogelijkheden. Denk aan isolatie aan de binnenkant of de buitenkant van de gevel. Deze geven een betere isolatiewaarde, maar zijn ook duurder.

Hoogstwaarschijnlijk worden gevels maar één keer na-geïsoleerd. Het is dan verstandig om de gevels direct goed te isoleren. Soleer daarom meteen richting de streefwaarde ( $R_c$  6,0  $m^2K/W$ ).

Hieronder ziet u de oppervlakten en  $R_c$ -waarden van de gevels van uw woning. Hoe hoger de  $R_c$ -waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

#### Noordoost



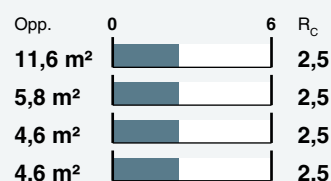
#### Onbekend



#### Zuidoost



#### Zuidwest



### 3 Daken

Daken kunnen bestaan uit horizontale of hellende delen. De bovenkant van een dakkapel wordt ook beschouwd als een dak. De isolatiewaarde van daken wordt uitgedrukt in een  $R_c$ -waarde. Hoe hoger de  $R_c$ -waarde, hoe beter de isolatiewaarde. Een hogere isolatiewaarde houdt de warmte beter in de woning in de winter. Met dakisolatie blijft vooral de bovenverdieping ook in de zomer koeler. Hoe groter het dak, hoe meer effect een goede of slechte isolatiewaarde heeft op de energetische kwaliteit van uw woning.

Dankzij goede dakisolatie verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas  $CO_2$ . Afhankelijk van het type dak, schuin dak met pannen of een plat dak, is isoleren aan de binnenkant of buitenkant mogelijk. Het juiste gebruik van dampremmende folie is daarbij een middel om vocht en houtrot in het dak te voorkomen. Als uw dakbedekking aan vernieuwing toe is, neem dan direct de isolatie mee, en isoleer het dak meteen richting de streefwaarde ( $R_c$  8,0  $m^2K/W$ ).

Hieronder ziet u de oppervlakken en  $R_c$ -waarden van de daken van uw woning. Hoe hoger de  $R_c$ -waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

#### Onbekend

| Opp.                | 0 | 8 | $R_c$ |
|---------------------|---|---|-------|
| 29,4 m <sup>2</sup> |   |   | 2,5   |
| 24,0 m <sup>2</sup> |   |   | 2,5   |
| 9,2 m <sup>2</sup>  |   |   | 2,5   |

### 4 Vloeren

Hiermee worden vloeren bedoeld die grenzen aan de grond of buitenlucht. Dit zijn begane grondvloeren met of zonder kruipruimte eronder, maar ook vloeren boven een onderdoorgang. De isolatiewaarde van vloeren wordt uitgedrukt in een  $R_c$ -waarde. Hoe hoger de  $R_c$ -waarde, hoe beter de isolatiewaarde. Een hogere isolatiewaarde houdt de warmte beter in de woning in de koude maanden. Hoe groter de oppervlakte van een vloer, hoe meer effect een goede of slechte isolatiewaarde zal hebben op de energetische kwaliteit van uw woning.

Door goede vloerisolatie verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas  $CO_2$ . Goede vloerisolatie verhoogt het comfort in de woning. De woning houdt de warmte beter vast en de vloer voelt minder koud aan. Het gaat hierbij niet alleen om begane grondvloeren, maar ook om vloeren boven een onderdoorgang.

Hebt u een vloer boven een kelder, een kruipruimte met een vrije ruimte onder de balken van minimaal 35 cm, of een vloer boven een onderdoorgang, dan kan de onderzijde van de vloer geïsoleerd worden. Bij de kruipruimte is het dan belangrijk om de bodem af te dekken met een kunststoffolie om te voorkomen dat isolatiemateriaal vochtig wordt. Hebt u vloeren op de volle grond of boven een lage kruipruimte, dan kan de bodem of de bovenzijde van de begane grondvloer geïsoleerd worden.

Als u uw vloer gaat isoleren, is het verstandig om meteen goed te isoleren. Isoleer daarom meteen richting de streefwaarde ( $R_c$  3,5  $m^2K/W$ ).

Hieronder ziet u de oppervlakken en  $R_c$ -waarden van de vloeren van uw woning. Hoe hoger de  $R_c$ -waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

**Vloeren**

| Opp.                | 0 | 3,5 | $R_c$ |
|---------------------|---|-----|-------|
| 25,4 m <sup>2</sup> |   |     | 2,5   |
| 24,9 m <sup>2</sup> |   |     | 2,5   |
| 7,0 m <sup>2</sup>  |   |     | 2,5   |
| 5,2 m <sup>2</sup>  |   |     | 2,5   |

**5 Ramen**

Dit betreffen alle ramen aan de buitenzijde van uw woning. Ook een buitendeur met veel glas (denk aan een balkondeur of keukendeur) telt voor het energielabel als een raam. Bij het bepalen van de isolatiewaarde van ramen, wordt gekeken naar de combinatie van het glas met het kozijn. De isolatiewaarde van ramen wordt uitgedrukt in de  $U_w$ -waarde. Hoe lager de  $U_w$ -waarde, hoe beter de isolatie is. HR<sup>++</sup>-glas en triple-glas hebben een lage  $U_w$ -waarde en houden de warmte beter in de woning dan enkel glas en gewoon dubbel glas. Hoe groter de oppervlakte van de ramen in uw woning, hoe meer effect een goede of slechte isolatiewaarde heeft op de energetische kwaliteit van uw woning.

Door goed isolerend glas, zoals HR<sup>++</sup>-glas, vacuümglas of triple (3-voudig) glas, verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO<sub>2</sub>. Ook verhoogt goed isolerend glas het comfort in de woning. U heeft geen tocht en kou bij de ramen en geen condens aan de binnenkant van het raam. Door goed isolerend glas hoort u ook minder geluid van buiten.

Als uw kozijnen aan vervanging toe zijn, is dat het ideale moment om de kozijnen en het glas in één keer goed te isoleren. Kies dan meteen voor een oplossing die richting de streefwaarde gaat ( $U_w$  van 1,0 W/m<sup>2</sup>K).

Hieronder ziet u de oppervlakken en  $U_w$ -waarden van de ramen van uw woning. Hoe lager de  $U_w$ -waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

**Noordoost**

| Opp.               | 0 | 7 | $U_w$ |
|--------------------|---|---|-------|
| 4,8 m <sup>2</sup> |   |   | 2     |
| 2,1 m <sup>2</sup> |   |   | 1,8   |
| 1,3 m <sup>2</sup> |   |   | 1,8   |
| 1,3 m <sup>2</sup> |   |   | 1,8   |
| 1,3 m <sup>2</sup> |   |   | 1,8   |
| 1,3 m <sup>2</sup> |   |   | 1,8   |
| 1,3 m <sup>2</sup> |   |   | 1,8   |
| 1,3 m <sup>2</sup> |   |   | 1,8   |
| 0,7 m <sup>2</sup> |   |   | 2     |
| 0,6 m <sup>2</sup> |   |   | 2     |

**Zuidoost**

| Opp.               | 0 | 7 | $U_w$ |
|--------------------|---|---|-------|
| 1,1 m <sup>2</sup> |   |   | 2     |

**Zuidwest**

| Opp.                | 0 | 7 | $U_w$ |
|---------------------|---|---|-------|
| 11,7 m <sup>2</sup> |   |   | 2     |
| 10,0 m <sup>2</sup> |   |   | 2     |
| 7,6 m <sup>2</sup>  |   |   | 1,8   |
| 1,0 m <sup>2</sup>  |   |   | 1,8   |
| 1,0 m <sup>2</sup>  |   |   | 1,8   |
| 1,0 m <sup>2</sup>  |   |   | 1,8   |

**LET OP!****Besteed speciale aandacht aan kierdichting en ventilatie bij het isoleren van een woning**

Om de overstap te kunnen maken naar duurzame warmtevoorzieningen, zoals bijvoorbeeld een warmtepomp, moet uw woning niet alleen goed geïsoleerd zijn, maar moet ook de luchtdichtheid van de woning in orde zijn. De luchtdichtheid wordt bepaald door kieren en naden waardoor warmte verloren gaat. Deze kieren en naden kunnen zitten bij de aansluiting van de ramen op de gevel, of bij de aansluiting van het dak op de gevel. Bij het verbeteren van de isolatie van vloeren, gevels, daken, ramen, deuren en/of panelen, is het belangrijk dat al deze onderdelen goed luchtdicht op elkaar aansluiten. Dit voorkomt warmteverlies en onaangename tocht. Door koude tocht zetten mensen de verwarming hoger en dat kost energie.

Als u kieren en naden dicht, komt er geen lucht van buiten meer de woning in. Dat voorkomt tocht. Maar de woning moet wel (op een gecontroleerde manier) frisse lucht binnen krijgen. Ventilatie is belangrijk voor de gezondheid en voorkomt vochtproblemen. Besteed bij de verbetering van de isolatie van de woning – en met name bij het dichtmaken van naden en kieren – ook aandacht aan voldoende ventilatie. Laat u hierover informeren door een expert. Denk bijvoorbeeld aan het plaatsen van winddrukgergelde roosters of een ventilatie-unit met warmteterugwinning.

## Installaties

### 7 Verwarming

In de meeste woningen is sprake van één verwarmingstoestel. Soms zijn er verschillende toestellen voor de verwarming van de woning. In de tabel hieronder staat welke toestellen in uw woning aanwezig zijn en welk gedeelte van de woning door die toestellen verwarmd wordt.

| Verwarmingstoestellen | Aangesloten opp.     |
|-----------------------|----------------------|
| HR-107 ketel          | 172.0 m <sup>2</sup> |

#### Maatregel: energiezuinig verwarmingstoestel voor verwarming en/of warm water

Is uw verwarmingsinstallatie aan vervanging toe? Dan kunt u het beste kiezen voor een energiezuinig en duurzaam systeem. Hieronder staat een aantal voorbeelden van energiezuinige systemen, ze variëren in hoe ze gebruik maken van duurzame energiebronnen. Elektriciteit als energiedrager is op dit moment ten dele duurzaam (een mix van groen en grijs), maar is op termijn duurzamer te maken.

#### HR107-ketel

Met een zuinige combiketel voor verwarming en warm water, zoals een HR107-combiketel, kan het gasverbruik flink dalen. Let bij het vervangen van de cv-ketel ook op de thermostaat. Een slimme thermostaat met bewegingssensor en temperatuurregeling per kamer, helpt om energiezuiniger te verwarmen. Een nadeel van HR107-ketels is dat deze werken op aardgas. In Nederland willen we in de toekomst van het gebruik van aardgas af, omdat dit een fossiele brandstof is.

#### Hybride warmtepomp

Wilt u uw woning verwarmen met minder aardgas, dan kan dat met een hybride warmtepomp. Deze bestaat uit een combinatie van een (bestaande) cv-ketel op aardgas en een warmtepomp op elektriciteit. De warmtepomp zorgt het grootste deel van de tijd voor warmte in de woning. De cv-ketel springt alleen bij als het buiten erg koud is en zorgt voor warm water in de woning. Een hybride warmtepomp is een prima tussenstap als uw woning goed, maar nog niet zeer goed, is geïsoleerd. En dus nog niet volledig klaar is voor aardgasvrij wonen.

#### Warmtepomp

Met een volledig elektrische warmtepomp heeft u geen aardgasaansluiting meer nodig voor verwarming van uw woning. Warmtepompen halen met een warmtewisselaar warmte uit de onuitputtelijke bronnen zoals lucht, bodem of grondwater, en hebben in vergelijking met elektrische kachels een hoog rendement. Een warmtepomp kan de woning verwarmen en warm water leveren. Doordat de warmtepomp werkt met een lage verwarmingstemperatuur, is deze alleen geschikt voor zeer goed geïsoleerde woningen. Hij wordt gecombineerd met vloer- of wandverwarming, convectoren of met radiatoren met voldoende capaciteit voor verwarmingswater met een lage temperatuur.

#### Biomassaketel

Ook met een biomassaketel bent u volledig van het aardgas voor verwarming af. In plaats van aardgas gebruikt u houtpellets om te verwarmen en warm water te maken. Houtpellets zijn geperste houtkorrels. Ook kunnen in een biomassaketel houtsnippers (chips) of hele houtblokken worden verbrand. Bij de verbranding ontstaat wel fijnstof. Dit kan overlast in de omgeving veroorzaken.

## 7 Verwarming (vervolg)

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op [www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl)

**Warmtenet**

Nog een alternatief waarbij geen aardgas aansluiting voor verwarming van uw woning nodig is, is een warmtenet. Dit heet ook wel stadsverwarming. Bij dit systeem wordt er direct warmte geleverd aan de woning. Door buizen die onder de grond liggen, gaat het warme water naar de woningen, waar het via een warmtewisselaar gebruikt wordt voor verwarming en warm water. Het afgekoelde water gaat weer terug naar de verwarmingscentrale die het dan weer opwarmt. Hier wordt warmte gemaakt van overgebleven warmte van industrieën, afvalverbranding en afvalwater, biomassa, geothermie of oppervlaktewater. De warmte die aan de woning geleverd wordt kan van een hoge of een lage temperatuur zijn, dat verschilt per warmtenet. Als het warmtenet warmte van een lage temperatuur levert, dan is het van belang dat uw woning goed geïsoleerd is, en dat de radiatoren, convectoren en/of vloerverwarming geschikt zijn voor verwarmingswater met een lage temperatuur. Liggen er al warmtenetten in uw stad of dorp? Of zijn er plannen om deze in de toekomst aan te leggen? Overweeg dan om op dat net aan te sluiten. In afwachting van de definitieve plannen kunt u al wel aan de slag met het verbeteren van de isolatie en het ventilatiesysteem in de woning.

## 8 Warm water

De meeste woningen hebben één warmwatertoestel. Soms is er sprake van meerdere verschillende toestellen die zorgen voor het warm water. In de tabel hieronder is weergegeven welke toestellen in uw woning aanwezig zijn.

| Warmwatertoestellen | Douche met warmteterugwinning |
|---------------------|-------------------------------|
| Combitoestel        | Niet aanwezig                 |

**Maatregel: warmteterugwinning uit douchewater**

Met een douche-wtw gebruikt u de warmte van wegstromend douchewater om het koude water voor de douche alvast een beetje op te warmen. Het voorverwarmde water gaat naar de mengkraan van de douche en/of combitoestel. Hiermee bespaart u energie van uw warmwaterinstallatie. Om de warmte uit het douchewater terug te kunnen winnen, wordt in de afvoerpijp, douchebak of vloer van de inloopdouche een warmtewisselaar geplaatst.

**Maatregel: zonneboiler voor warm water en/of verwarming**

Zonnecollectoren zetten de energie van de zon om in warm water. Een zonneboilerinstallatie bestaat uit verschillende onderdelen: zonnecollectoren op het dak, en een boilervat waarin het door de zon verwarmde water wordt opgeslagen. Een zonneboiler kan op jaarbasis gemiddeld de helft van het bad- en douchewater verwarmen. Een zonneboiler levert in de zomer bijna al het warme water. In de winter lukt dit niet en zorgt de cv-ketel, biomassaketel of warmtepomp voor warm water. Als de installatie groot genoeg is, kan het systeem ook worden aangesloten op het verwarmingssysteem. De opgevangen zonnewarmte kan dan ook worden gebruikt voor het (gedeeltelijk) verwarmen van de woning.

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op [www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl)

## 10 Ventilatie

Ventilatie is belangrijk voor frisse lucht in de woning en de gezondheid van bewoners. In het overzicht hieronder staat wat voor ventilatiesysteem uw woning heeft. In oudere woningen is vaak geen mechanisch ventilatiesysteem aanwezig: ventileren gebeurt alleen door roosters boven het raam, of door het openen van (klep)ramen. Bij woningen gebouwd na 1975, zorgt vaak een ventilator voor het toe- en/of afvoeren van frisse lucht. Deze ventilator kan een energiezuinige gelijkstroomventilator zijn, of een minder zuinige wisselstroomventilator. In het overzicht ziet u ook of de warmte uit de ventilatielucht teruggewonnen wordt en wordt hergebruikt in de woning.

| Type ventilatiesysteem | Warmte-terugwinning | Wisselstroom-ventilator | Aangesloten oppervlakte |
|------------------------|---------------------|-------------------------|-------------------------|
| Balansventilatie       | Ja                  | Nee                     | 172.0 m <sup>2</sup>    |

## 11 Koeling

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op [www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl)

Heeft uw woning een mechanisch koelsysteem, dan staat dit vermeld in het overzicht hieronder. Het nadeel van woningen met koelsystemen is dat deze systemen energie gebruiken (en ook een slechter energielabel hebben dan woningen zonder koelsysteem). In plaats van het aanbrengen van een koelsysteem, kunt u beter maatregelen treffen om de zomerse zonnewarmte buiten te houden. Bijvoorbeeld door het aanbrengen van buitenzonwering, overstekken of zonwerende beglazing.

| Koeltoestellen | Aangesloten oppervlakte |
|----------------|-------------------------|
| Geen koeling   | n.v.t.                  |

## 12 Zonnepanelen

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op [www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl)

In het overzicht hieronder staat de omvang van het zonnepanelensysteem aangegeven (uitgedrukt in de oppervlakte en het totale wattpiekvermogen). Hoe groter het systeem, des te meer elektriciteit ermee opgewekt kan worden. Daarbij is de oriëntatie van de panelen van grote invloed: hoe meer direct zonlicht op de panelen valt, hoe hoger de opbrengst.

| Wattpiekvermogen  | Oriëntatie | Oppervlakte |
|-------------------|------------|-------------|
| geen zonnepanelen | n.v.t.     | n.v.t.      |

### Maatregel: zonnepanelen voor elektriciteitsopwekking

Zonnepanelen -ook wel PV-panelen genoemd- zetten de energie van de zon om in elektriciteit. Een PV-systeem bestaat uit panelen die (meestal) op een dak geplaatst worden, en een omvormer die in de woning staat. De zonnepanelen kunnen zowel op platte als schuine daken worden geplaatst. Plaats zonnepanelen bij voorkeur op het zuiden zodat ze zoveel mogelijk zonlicht opvangen. Maar ook met een andere oriëntatie is een goede opbrengst te halen. Voorkom gedeeltelijke beschaduwning van panelen - anders loopt de opbrengst terug.

### Disclaimer

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op [www.zoekjeenergielabel.nl](http://www.zoekjeenergielabel.nl), [www.ep-online.nl](http://www.ep-online.nl) of in MijnOverheid. De genoemde besparingsmogelijkheden zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn, of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. Op [www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl) kunt u een indicatie krijgen hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d., is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.



# Lijst van Zaken

Geschatte tijd om af te ronden: 5 minuten

Deze lijst van zaken is bedoeld om aan te geven welke zaken er al dan niet in de woning achterblijven. Bij onduidelijkheid, of wanneer hier geen afspraken over gemaakt kunnen worden, dan houdt dat in dat de betreffende zaak niet in de woning achterblijft en door verkoper mee wordt genomen.

## Wat is het adres van de te verkopen woning?

Wuyvenhaerd 5

## Selecteer hieronder wat van toepassing is

Voeg indien nodig onder iedere tabel zelf nog dingen toe. **Let op:** de onderdelen met een rood sterretje zijn verplicht

### Roerende zaken - Buiten

|  |               |
|--|---------------|
| Tuinaanleg/bestrating/beplanting           | Blijft achter |
| Buitenverlichting                          | Blijft achter |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | N.v.t         |
| Tuinhuis/buitenberging                     | N.v.t         |
| Vijver                                     | N.v.t         |
| Broeikas                                   | N.v.t         |
| Vlaggenmast                                | N.v.t         |
| Zonnepanelen                               | N.v.t         |

### Buiten overige:

| Vul e.v.t. andere zaken in | Keuze  |
|----------------------------|--------|
|                            | N.v.t. |

### Roerende zaken - Woning:

|                    |               |
|--------------------|---------------|
| Alarminstallatie   | N.v.t         |
| Schotel/antenne    | N.v.t         |
| Brievenbus         | Blijft achter |
| (Voordeur)bel      | Blijft achter |
| Rookmelders        | Blijft achter |
| Veiligheidsslotsen | Blijft achter |
| Vliegenhorren      | N.v.t         |

|                             |        |
|-----------------------------|--------|
| Schilderijophangstelsysteem | N.v.t. |
|-----------------------------|--------|

#### Woning overige:

| Vul e.v.t. andere zaken in | Keuze  |
|----------------------------|--------|
|                            | N.v.t. |

#### Zonwering:

| Type | Locatie | Etage | Keuze  |
|------|---------|-------|--------|
|      |         |       | N.v.t. |

#### Raamdecoratie, te weten:

| Type | Etage | Keuze  |
|------|-------|--------|
|      |       | N.v.t. |

#### Raamdecoratie overige:

| Vul e.v.t. andere zaken in | Keuze  |
|----------------------------|--------|
|                            | N.v.t. |

#### Vloerdecoratie, te weten:

| Type | Etage | Keuze  |
|------|-------|--------|
|      |       | N.v.t. |

#### Warmwatervoorziening/ CV:

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| CV met toebehoren      | Kan worden overgenomen |
| Close-in boiler        | N.v.t.                 |
| Geiser                 | N.v.t.                 |
| Thermostaat            | Blijft achter          |
| Mechanische ventilatie | N.v.t.                 |
| Air conditioning       | N.v.t.                 |
| Kokend waterkraan      | N.v.t.                 |

#### Warmwatervoorziening/ CV overige:

| Vul e.v.t. andere zaken in | Keuze  |
|----------------------------|--------|
|                            | N.v.t. |

### Open haard, houtkachel:

|                      |       |
|----------------------|-------|
| (Voorzet) open haard | N.v.t |
| Allesbrander         | N.v.t |
| Kachels              | N.v.t |

### Open haard, houtkachel overige:

| Vul e.v.t. andere zaken in | Keuze  |
|----------------------------|--------|
|                            | N.v.t. |

### Keuken/ (inbouw)apparatuur, te weten:

|  |               |
|--|---------------|
| Keukenmeubel                                   | Blijft achter |
| (Combi)magnetron                               | N.v.t         |
| Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis | Blijft achter |
| Oven   | Blijft achter |
| Vaatwasser                                     | Blijft achter |
| Afzuigkap/schouw                               | Blijft achter |
| Koelkast/vrieskast                             | Blijft achter |
| Wasmachine                                     | Blijft achter |
| Wasdroger                                      | Blijft achter |

### Keuken/ (inbouw)apparatuur overige:

| Vul e.v.t. andere zaken in | Keuze  |
|----------------------------|--------|
|                            | N.v.t. |

### Verlichting, te weten:

|                           |               |
|---------------------------|---------------|
| Inbouwverlichting/dimmers | Blijft achter |
| Opbouwverlichting         | N.v.t         |

### Verlichting overige:

| Vul e.v.t. andere zaken in | Keuze  |
|----------------------------|--------|
|                            | N.v.t. |

### Losse kasten, legplanken, te weten:

|                           |       |
|---------------------------|-------|
| Losse kast(en)            | N.v.t |
| Boeken/legplanken         | N.v.t |
| Werkbank in schuur/garage | N.v.t |

|               |       |
|---------------|-------|
| Vast bureau   | N.v.t |
| Spiegelwanden | N.v.t |

#### Losse kasten, legplanken overige:

| Vul e.v.t. andere zaken in | Keuze  |
|----------------------------|--------|
|                            | N.v.t. |

#### Sanitaire voorzieningen:

|                                   |               |
|-----------------------------------|---------------|
| Badkameraccessoires               | N.v.t         |
| Wastafel(s)                       | Blijft achter |
| Toiletaccessoires                 | N.v.t         |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat | N.v.t         |
| Waterslot wasautomaat             | N.v.t         |
| Sauna                             | N.v.t         |

#### Sanitaire voorzieningen overige:

| Vul e.v.t. andere zaken in | Keuze  |
|----------------------------|--------|
|                            | N.v.t. |

#### Telefoontoestel/-installatie:

|                     |       |
|---------------------|-------|
| Telefoontoestellen  | N.v.t |
| Telefooninstallatie | N.v.t |

#### Telefoontoestel/-installatie overige:

| Vul e.v.t. andere zaken in | Keuze  |
|----------------------------|--------|
|                            | N.v.t. |

#### Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:

|                       |       |
|-----------------------|-------|
| Radiatorafwerking     | N.v.t |
| Voorzetramen          | N.v.t |
| Isolatievoorzieningen | N.v.t |

#### Voorzetramen/radiatorfolie overige:

| Vul e.v.t. andere zaken in | Keuze  |
|----------------------------|--------|
|                            | N.v.t. |

#### Aanvullende opmerkingen:

Keukenapparatuur doet het mogelijk niet meer.





ZIEN24

Meetrapport

Wuyvenhaerd 5  
5221RA, 's-Hertogenbosch

# Inhoudsopgave

---

|  |          |
|--|----------|
| <b>Meetstaat.....</b>                                  | <b>3</b> |
| <b>Vlakkentekening classificaties.....</b>             | <b>4</b> |
| <b>Toelichting.....</b>                                | <b>5</b> |
| <b>Toegepaste begrippen .....</b>                      | <b>6</b> |
| Totale vloeroppervlak (TVO).....                       | 6        |
| Oppervlak met beperkte stahoogte < 1,50 m (OBS).....   | 6        |
| Niet toegankelijke ruimtes (NTR).....                  | 6        |
| Aftrekposten (AP).....                                 | 6        |
| Gebruiksoppervlak (GO).....                            | 6        |
| Gebruiksoppervlak overige in pandige ruimte (OIR)..... | 7        |
| Gebruiksoppervlak wonen (GOW).....                     | 8        |
| Gebouw gebonden buitenruimte (GGB).....                | 8        |
| Externe bergruimte (EB).....                           | 8        |
| Bruto inhoud.....                                      | 9        |

**Adres** : Wuyvenhaerd 5  
 5221RA, 's-Hertogenbosch  
**Object** : woning  
**Type** : rijtjeswoning  
**Datum meetafpraak** : 29-06-2023  
**Datum meetrapport** : 03-07-2023

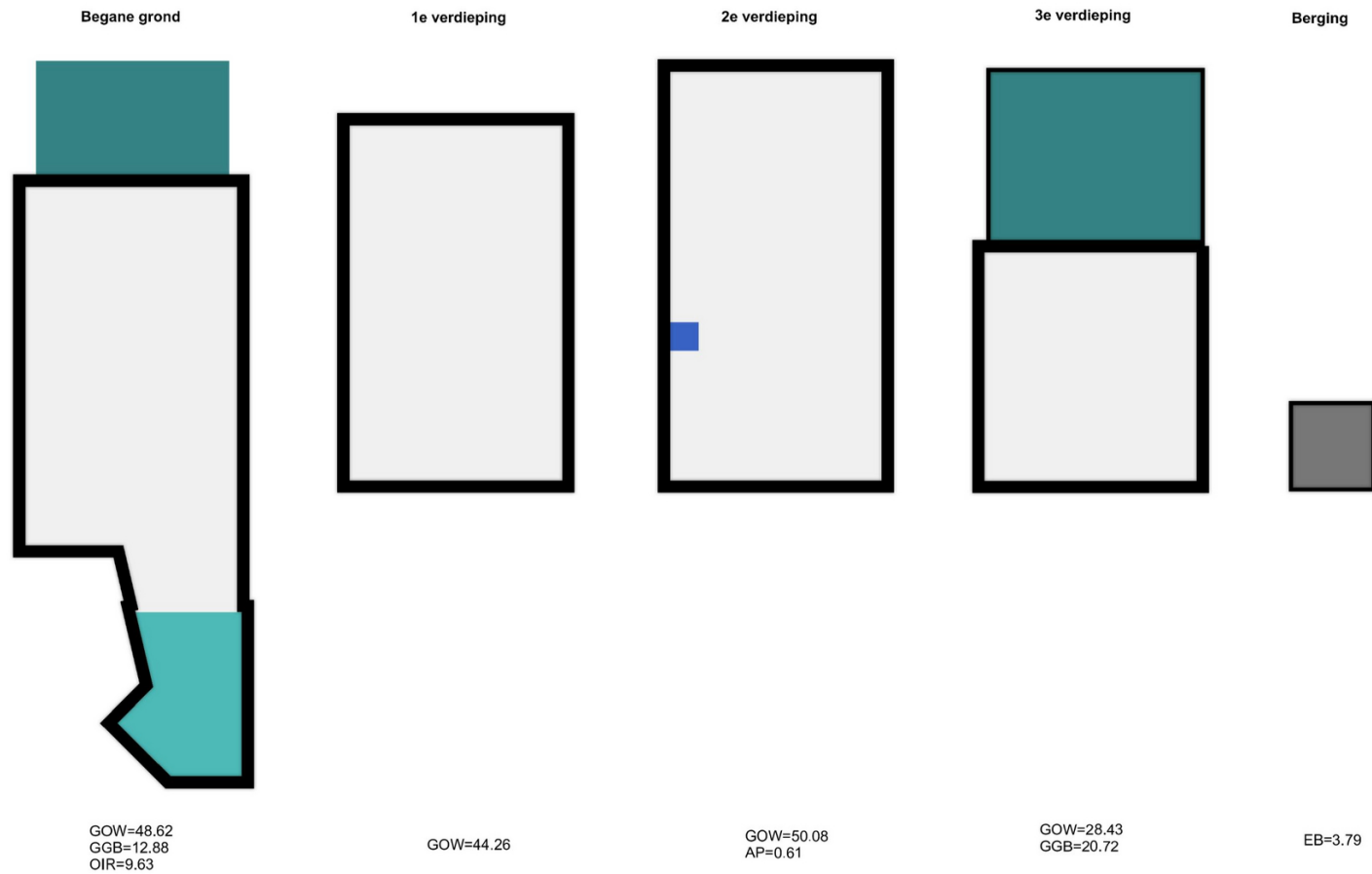
**Meetbedrijf** : ZIEN24  
 Fascinatio Boulevard 522  
 2909 VA Capelle aan den IJssel  
**Meetcertificaat** : Type A: maatvoering en ruimtegebruik is op locatie gecontroleerd en ingemeten  
**Versie** : V1

**Opmerkingen** :

**Disclaimer** : Op onze meetrapporten zijn de algemene voorwaarden van ZIEN24 van toepassing. Al onze metingen zijn verricht aan de hand van de meest recente meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen en bruto inhoud woningen, gebaseerd op de NEN 2580. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. De meetstaat dient door afnemer te worden gecontroleerd, voordat deze wordt gepubliceerd.

|  | TVO                   | OBS                                       | NTR                        | AP                                     | AP  | GO                  | OIR  | GOW                     | GGB                          | EB                 | BI                  |
|--|-----------------------|---|----------------------------|--|---|---------------------|--|-------------------------|------------------------------|--------------------|---------------------|
|  | totale vloeroppervlak | oppervlak met beperkte stahoogte < 1,50 m | niet toegankelijke ruimtes | afrekposten vides, trapgaten > 4,00 m2 | afrekposten bouwconstructies, schachten > 0,50 m2 | gebruiksoppervlak   | gebruiksoppervlak overige inpandige ruimte | gebruiksoppervlak wonen | gebouw gebonden buitenruimte | externe bergruimte | bruto inhoud        |
| <b>bouwlaag 1</b><br>begane grond      | 58.25                 | -   | -                          | -                                      | -   | 58.25               | 9.63                                       | <b>48.62</b>            | 12.88                        | 3.79               |                     |
| <b>bouwlaag 2</b><br>eerste verdieping | 44.26                 | -   | -                          | -                                      | -   | 44.26               | -  | <b>44.26</b>            | -                            | -                  |                     |
| <b>bouwlaag 3</b><br>tweede verdieping | 50.69                 | -   | -                          | -                                      | 0.61  | 50.08               | -  | <b>50.08</b>            | -                            | -                  |                     |
| <b>bouwlaag 4</b><br>derde verdieping  | 28.43                 | -   | -                          | -                                      | -   | 28.43               | -  | <b>28.43</b>            | 20.72                        | -                  |                     |
| <b>totalen:</b>                        | 181.63<br>m2          | 0.00<br>m2                                | 0.00<br>m2                 | 0.00<br>m2                             | 0.61<br>m2  | <b>181.02</b><br>m2 | <b>9.63</b><br>m2                          | <b>171.39</b><br>m2     | <b>33.60</b><br>m2           | <b>3.79</b><br>m2  | <b>606.97</b><br>m3 |

# Vlakkentekening classificaties





## Toelichting

---

Aan de hand van meest recente meetinstructies gebruiksoppervlakte woningen en gebruiksoppervlakte bruto inhoud woningen hebben wij deze meetstaat opgesteld. Deze instructie wordt ook wel de Branche Brede Meetinstructie genoemd. De meetinstructie wijkt op een aantal aspecten af van de NEN 2580. De gemeten oppervlaktes worden opgesplitst in de verschillende gebruiksoppervlakten, in tegenstelling tot de NEN 2580 die deze onderverdeling niet kent:

- gebruiksoppervlakte wonen;
- gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte;
- gebruiksoppervlakte gebouw gebonden buitenruimte;
- gebruiksoppervlakte externe bergruimte.

Wat deze bovenstaande oppervlakten precies inhouden, staat op de volgende pagina's toegelicht.

# Toegepaste begrippen

---

## **Totale vloeroppervlak (TVO)**

Het totale vloeroppervlak is gemeten per verdieping op vloerniveau tussen de opgaande woningscheidende scheidingsconstructies (muren).

## **Oppervlak met beperkte stahoogte < 1,50 m (OBS)**

Oppervlaktes met een netto hoogte lager dan 1,50 meter, met uitzondering van de oppervlakte onder een trap, worden niet gerekend tot gebruiksoppervlak. Deze oppervlaktes worden dus met het totale vloeroppervlak verrekend.

## **Niet toegankelijke ruimtes (NTR)**

Ruimtes die voor mensen niet toegankelijk zijn worden niet gerekend tot gebruiksoppervlak. Een voorbeeld hiervan kan zijn wanneer men een vliering enkel kan betreden door een luik en door middel van een eenvoudig wegneembare trap of ladder.

## **Aftrekposten (AP)**

De onderstaande oppervlaktes worden tot aftrekpost gerekend indien:

- de oppervlakte van een trapgat, een vide of een combinatie van beiden, indien deze 4,00 m<sup>2</sup> of groter is;
- de oppervlakte van een leidingschat, inspringend bouwdeel of van een vrijstaande bouwconstructie, indien deze 0,50 m<sup>2</sup> of groter is;
- de oppervlakte van een liftschacht
- de oppervlakte van een nis die kleiner is dan 0,50 m<sup>2</sup>;
- inspringende gebouwdelen met een oppervlakte groter dan 0,50 m<sup>2</sup>.

## **Gebruiksoppervlak (GO)**

Het gebruiksoppervlak komt tot stand door, indien aanwezig, de oppervlaktes lager dan 1,50 meter, niet toegankelijke ruimtes en de aftrekposten te verrekenen met het totale vloeroppervlak.

## Gebruiksoppervlak overige inpandige ruimte (OIR)

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

- het hoogste punt van de ruimte is tussen 1,50 meter en 2,00 meter hoog;
- het hoogste punt van de ruimte is boven de 2,00 meter, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2,00 m is kleiner dan 4,00 m<sup>2</sup> (alleen van toepassing wanneer er ook sprake is van een gedeelte van de ruimte met een hoogte van minder dan 2,00 m<sup>2</sup>). Er wordt gekeken naar de gehele verdieping en niet afzonderlijk per ruimte.
- 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 (vlizo) en/of een zolder met onvoldoende daglichttoetreding (raamoppervlakte kleiner dan 0,50 m<sup>2</sup>).
- een ruimte heeft een gedeelde muur met de woning (het hoofdgebouw), maar is enkel te betreden door de woning via de open lucht te verlaten

Wanneer niet aan de bovenstaande criteria is voldaan, is sprake van gebruiksoppervlakte wonen. In twijfelgevallen worden ruimten gerekend als gebruiksoppervlakte wonen. Een gang, keuken, bijkeuken, pantry, vaste kast, trapkast, meterkast, wasmachine- of cv-ruimte binnen de woning, worden gerekend tot de gebruiksoppervlakte wonen.

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

## **Gebruiksoppervlak wonen (GOW)**

Het gebruiksoppervlak wonen komt tot stand door het oppervlak van het gebruiksoppervlak overige inpandige ruimte te verrekennen met het gebruiksoppervlak.

## **Gebouw gebonden buitenruimte (GGB)**

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 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.

## **Externe bergruimte (EB)**

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 geldt dat externe bergruimte nooit een woonfunctie kan hebben. Het meten van de externe bergruimte gebeurt met dezelfde principes als bij het meten van de woning. Indien er meer externe bergruimten zijn, worden de gemeten oppervlaktes getotaliseerd tot één gebruiksoppervlakte externe bergruimte voor de woning. Tevens kan het alleen tot externe bergruimte geclassificeerd worden, wanneer het object volledig af te sluiten is.

Een oppervlakte van een parkeerplaats wordt alleen gemeten als gebruiksoppervlak externe bergruimte wanneer deze individuele parkeerplaats zich bevindt in een volledig van de buitenwereld af te sluiten complex en er sprake is van een parkeerplaats horend bij de woning.

## Bruto inhoud

De meetinstructie is gericht op het meten van de bruto inhoud per woning. Dat wil zeggen dat altijd uitgegaan wordt van de inhoud “achter de voordeur”. 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”).

Volgens de instructie wordt gewerkt met 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. NEN 2580 kent deze aannames omtrent de dikte van vloeren, dakconstructie en woningscheidende muren niet.

Onderstaande aannames worden aangehouden indien deze niet meetbaar zijn:

- begane grondvloer en keldervloer 40 cm (standaard sinds januari 2018)
- verdiepingsvloer 30 cm
- dakconstructie 30 cm
- woningscheidende muren 30 cm
- woningscheidende muren indien gedeeld 15 cm

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 (woningsscheidende) vloer niet gemeten kan worden, wordt aangenomen dat deze 30 cm dik is. Indien het de bovenste bouwlaag is en er sprake is van een plat dak, wordt gemeten inclusief de dakconstructie. Voor de dikte van de dakconstructie wordt 30 cm aangehouden als deze maat niet bekend is.

---

Voor de volledige meetinstructie en de lijst met de veel gestelde vragen met antwoorden, verwijzen wij u graag door naar de website van de Waarderingskamer:

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

ZIEN24<sup>01</sup>

Fascinatio Boulevard 522  
2909 VA Capelle aan den IJssel

010-340 50 02

[www.zien24.nl](http://www.zien24.nl)