

# 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)

## Velderwoude 2, 's-Hertogenbosch

€ 400.000,- k.k.



## Kenmerken

### Overdracht

Vraagprijs	€ 400.000,- k.k.
Status	beschikbaar
Aanvaarding	in overleg

### Bouw

Soort woning	woonhuis
Soort woonhuis	herenhuis
Type woonhuis	tussenwoning
Aantal woonlagen	3
Bouwworm	bestaande bouw
Bouwjaar	2001
Onderhoud binnen	uitstekend
Onderhoud buiten	uitstekend
Keurmerken	energie Prestatie Advies
Voorzieningen	mechanische ventilatie, tv kabel, schuifpui en frans balkon

### Energie

Energielabel	A
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
C.V.-ketel	gas gestookte combi- ketel uit 2014 van Intergas HR, eigendom

### Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte	170 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	102 m <sup>2</sup>
Inhoud	573 m <sup>3</sup>
Bergruimte oppervlakte	40 m <sup>2</sup>

### Indeling

Aantal kamers	8
Aantal slaapkamers	6

### Buitenruimte

Ligging	aan bosrand en vrij uitzicht
---------	---------------------------------

### Bergruimte

Garage	parkeerkelder
Schuur/berging	box

## Omschrijving

Wonen in een keek herenhuis aan de buitenring van het hooggelegen "retro-kasteel" 'Velderwoude' met een panoramisch uitzicht met het Engelenmeer aan de horizon.

Op één van de twee balkons of in de tuin, kan men heerlijk genieten van de frisse van het weidse landschap.

Dit alles met de luxe van een dubbele parkeerplaats in de parkeerkelder van dit 'kasteel'.

### Indeling

Zéér grote woonkamer met het idee van een aparte woon en eetkamer met open keuken. De eetkamer heeft een terrasdeur naar de tuin en een keuken die door het als buffet uitgevoerde spoeiland een bijzondere plaats inneemt. De bijkeuken heeft een duidelijke voorraadfunctie en is vanuit deze ergonomische keuken rechtstreeks te bereiken.

De living, is aangenaam ruim met een kilometers ver uitzicht met op de voorgrond een balkon zo groot dat men van een zwevende tuin kan spreken.

Door de hoogte van de vertrekken komt de trappartij geheel tot zijn recht. Een woonkamer waar het vele daglicht vrij spel heeft en een woninginrichter welke het avant-gardisme verstaat hopelijk ook.

Het is immers een modern ontwerp met eenvoudige zuivere lijnen waarin moderne meubels tot hun recht komen.

### Eerste verdieping

Een master-bedroom over de volle breedte van de woning met bijna net zo breed balkon.

Twee tienerkamers met uitzicht over de velden van het polderlandschap. Functionele badkamer en centrale witgoedruime met volop ruimte om daar ook te kunnen strijken.

### Tweede verdieping

Mega slaapkamer met walk-in closet voor haar en één voor hem. Qua maatvoering overstijgt deze kamer de master bedroom van een verdieping lager.

De vijfde slaapkamer is een werkkamer bestaande uit twee ruimtes; ideaal wanneer men beiden thuis werkt en regelmatig telefoneert.

De badkamer op deze verdieping is van formaat met een ligbad wandcloset en chique dubbele wastafel.

### Balkon

Breed balkon met uitzicht over de binnenplaats van het kasteel.

Behalve de twee grote balkons zijn er nog een er vier Franse balkons met openslaande deuren waarbij men met decoratieve balustrades binnenshuis blijft maar wel de buitenlucht van een polderlandschap vol natuur kan beleven.

### Tuin

Tuin voortuin uitgevoerd als patio achter een privacy biedende haag welke voor het hele kasteel eenduidig in stand dient te worden gehouden. Dat laatste is vastgelegd in het reglement.

De zwevende achtertuin op het zuiden is uitgevoerd als een giga groot balkon pal op het zuiden en grenst doormiddel van een tuindeur aan de woonkamer.

#### Bijzonderheden

Het fenomeen 'New Urban Village' in dit gedeelte van 's-Hertogenbosch geniet bijzondere belangstelling, vanuit het gehele land, vanwege de bijzondere architectuur in de weide natuur met voorzieningen als een golfbaan, tennisbaan, een stel zeer goed aangeschreven basisscholen en dat alles op een kwartiertje fietsen van de Bossche binnenstad.

De bijdrage voor de VvE waarin onder andere opgenomen de servicekosten van de parkeergarage bedragen € 120,37 per maand.

Goede ontsluiting via het tracé A59 van de Ring 's-Hertogenbosch.



# Foto's



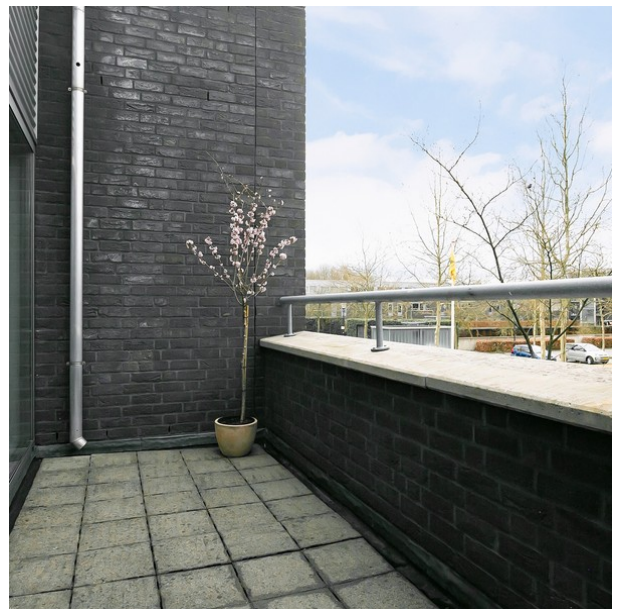




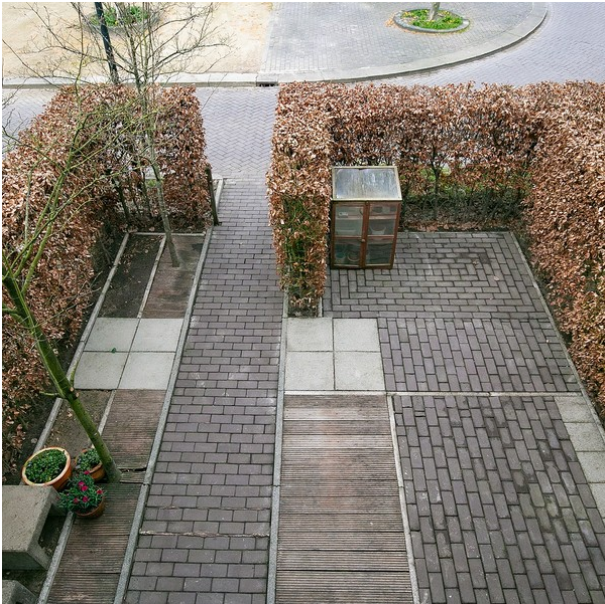




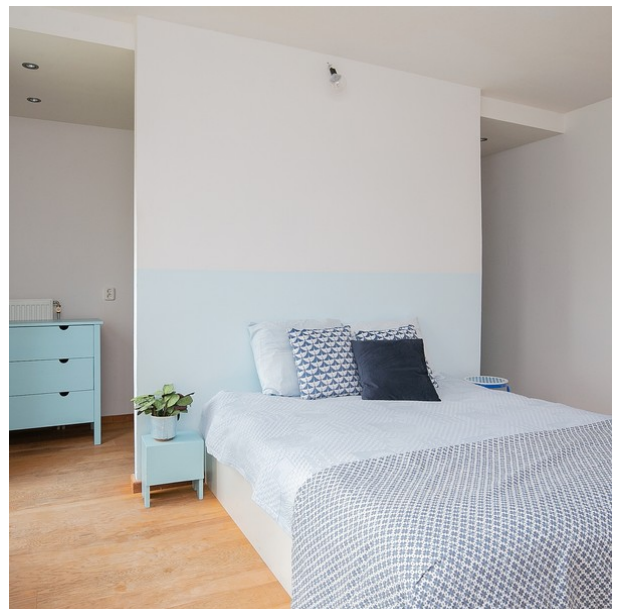












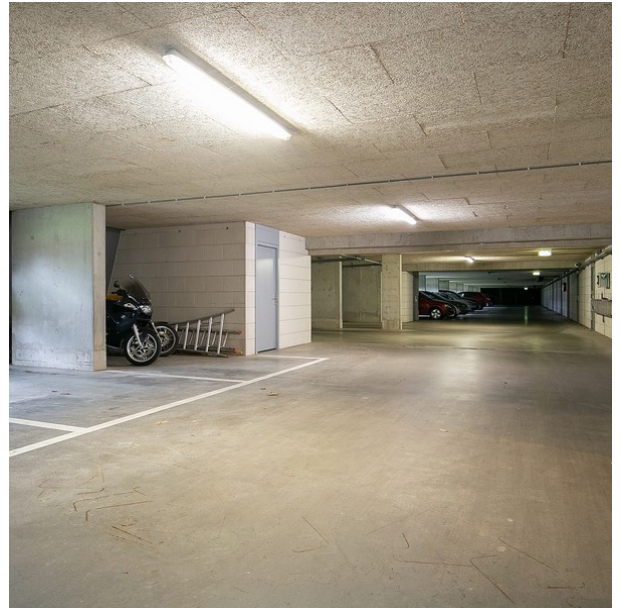




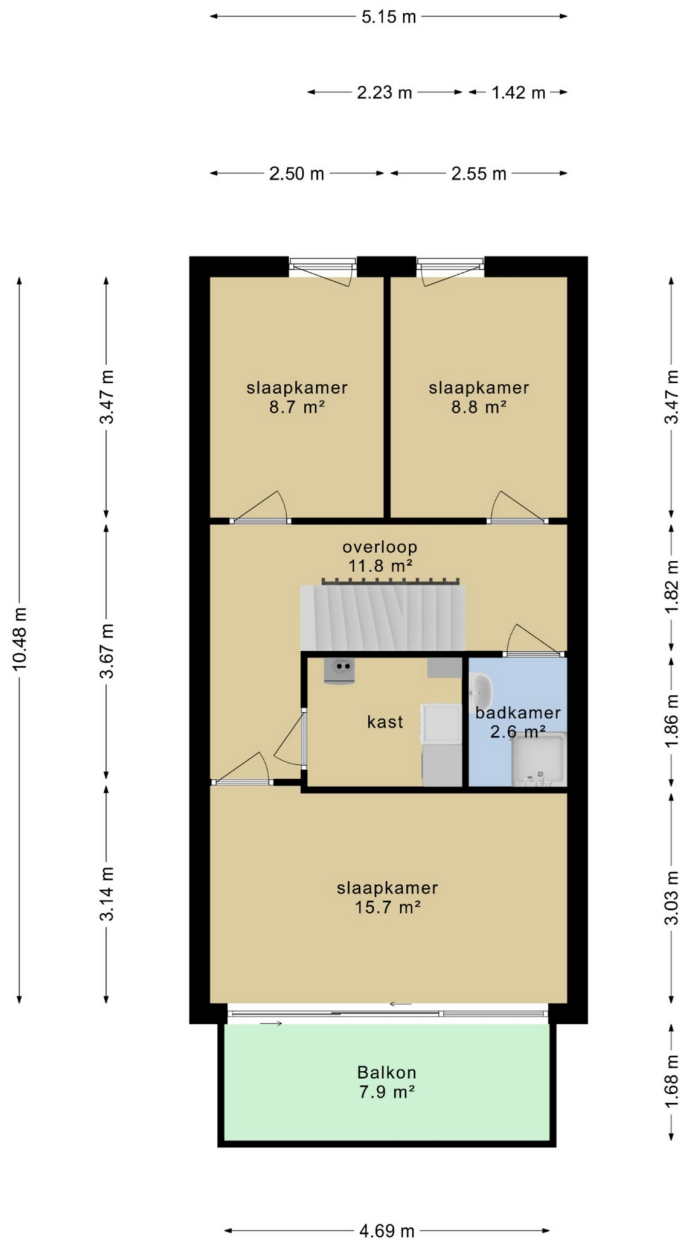






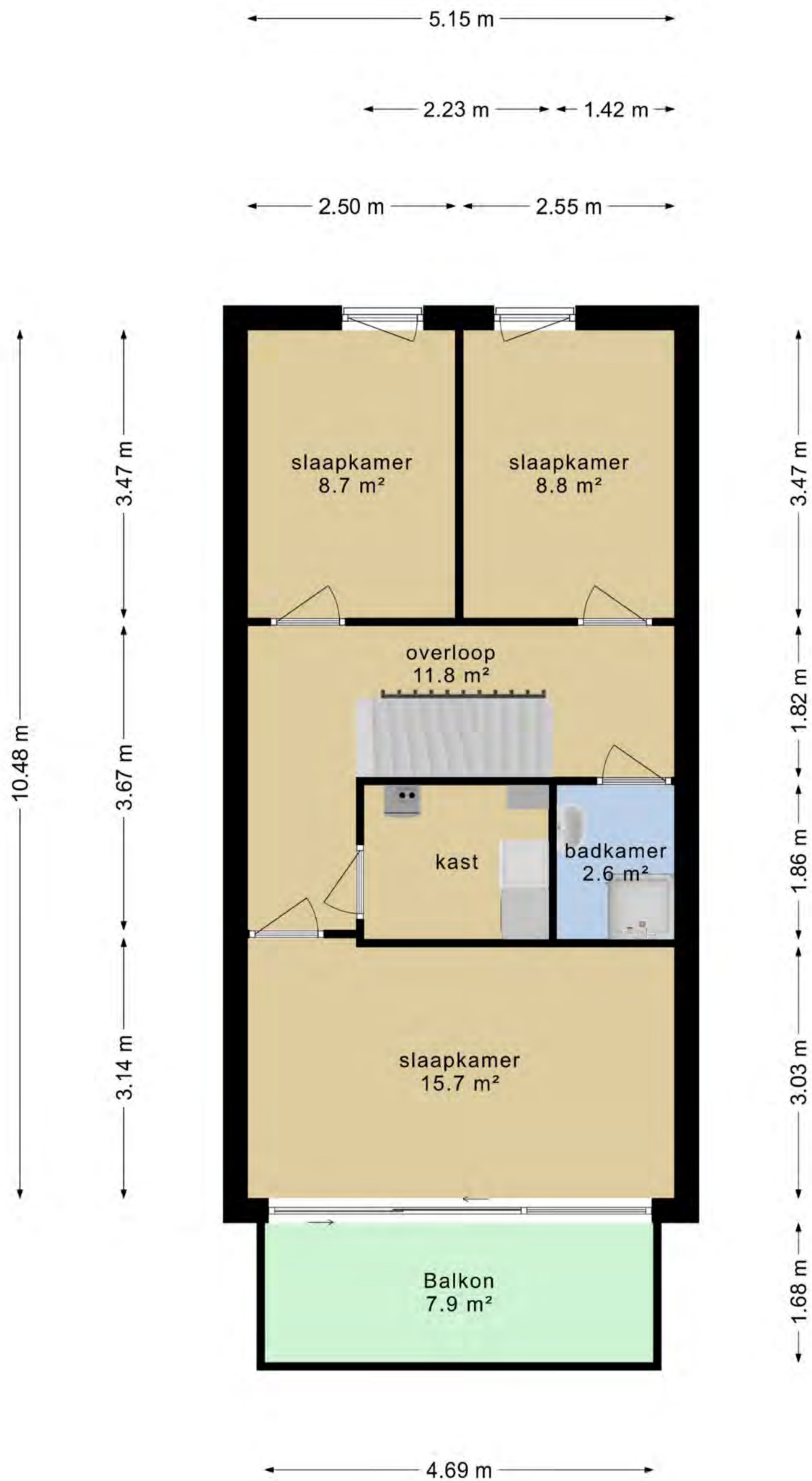


# Plattegrond



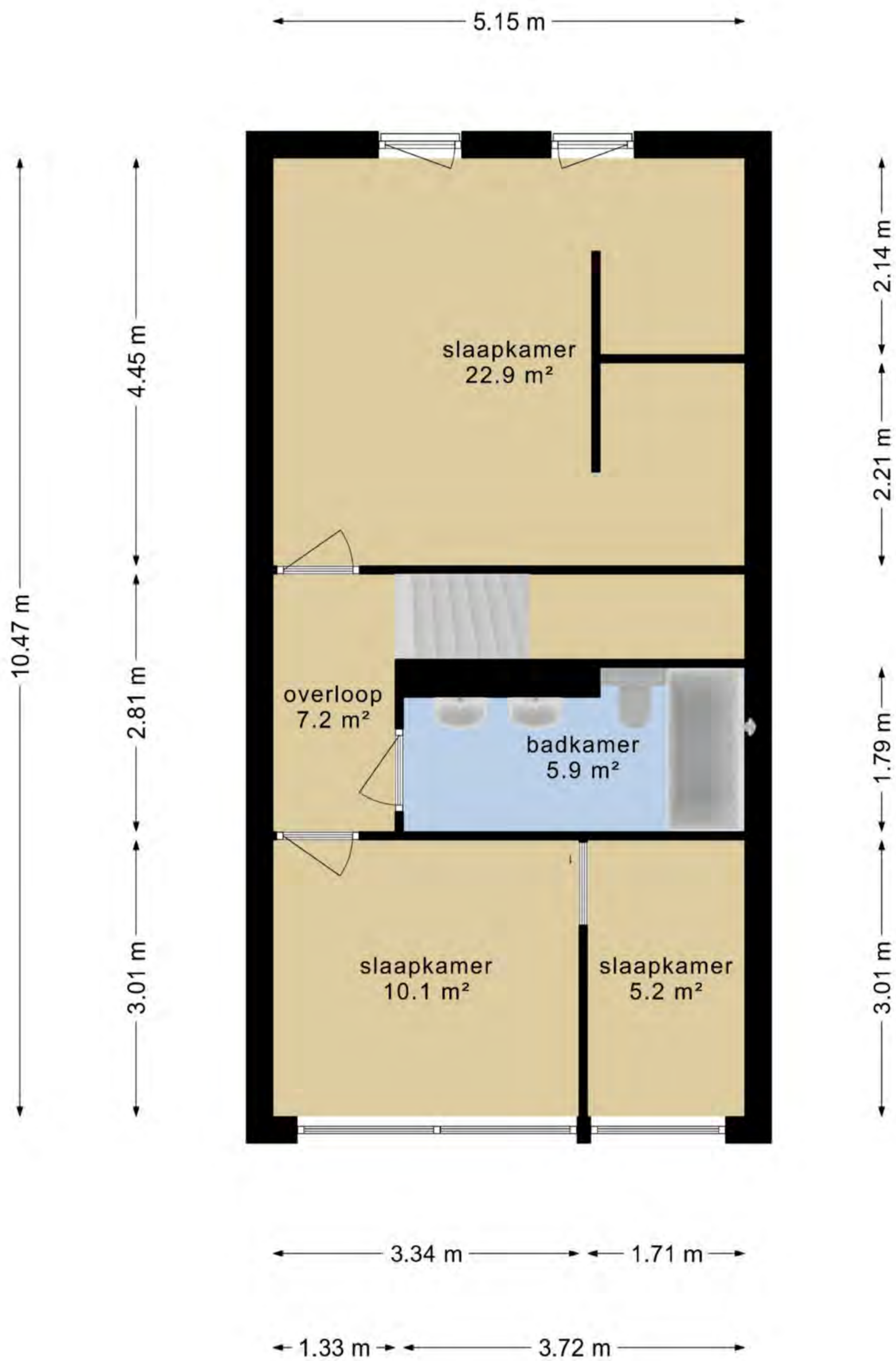
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**





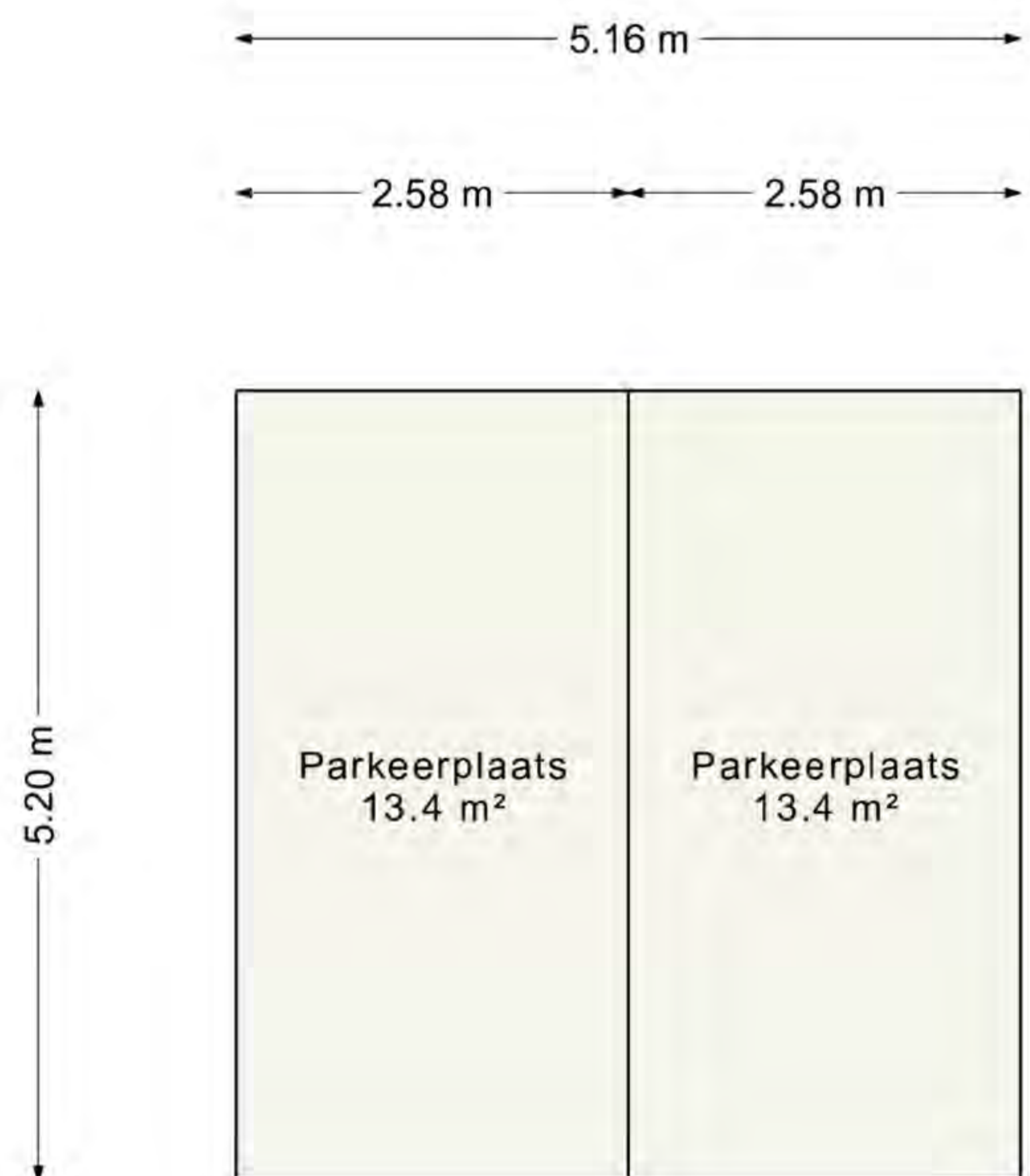
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



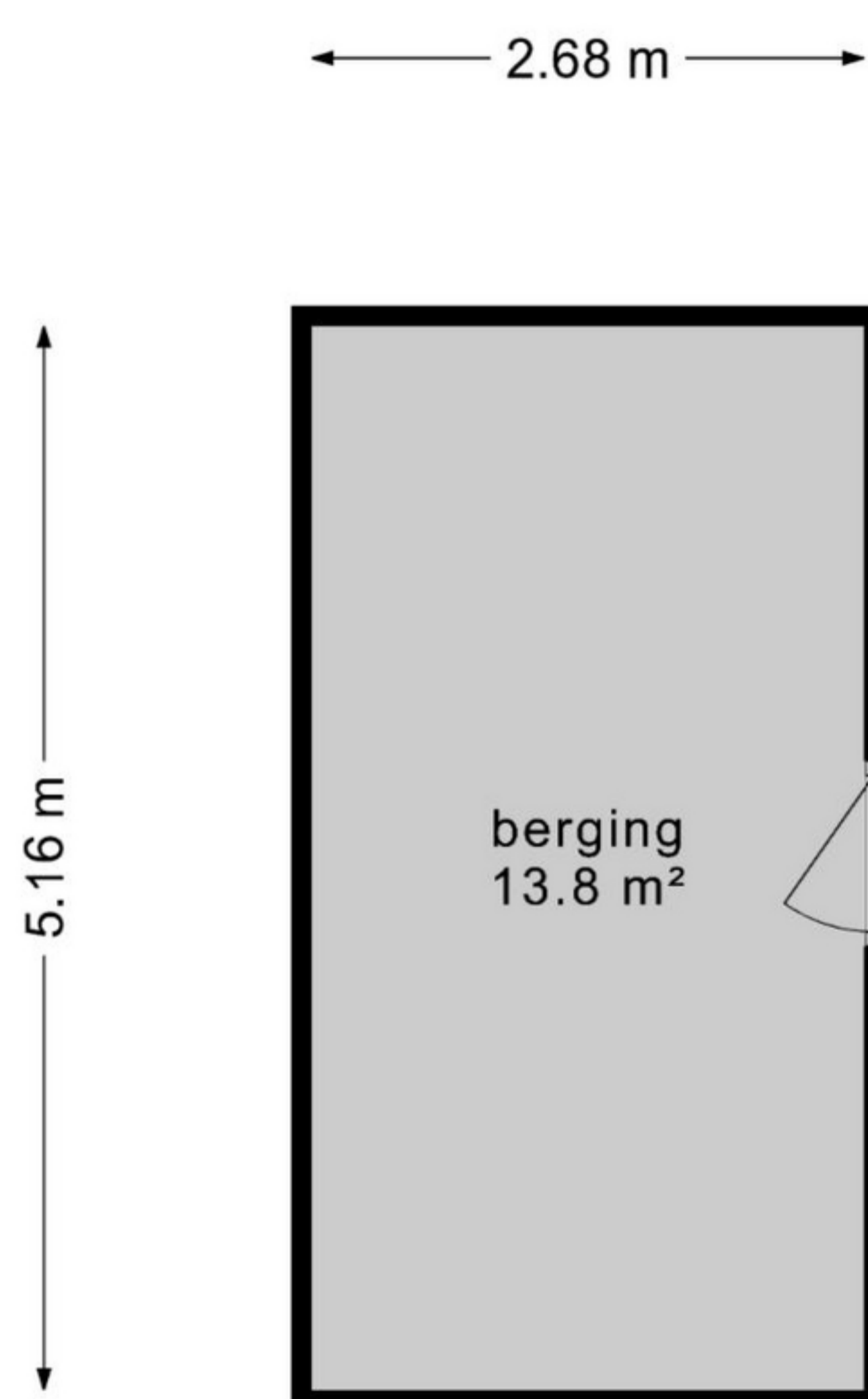


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

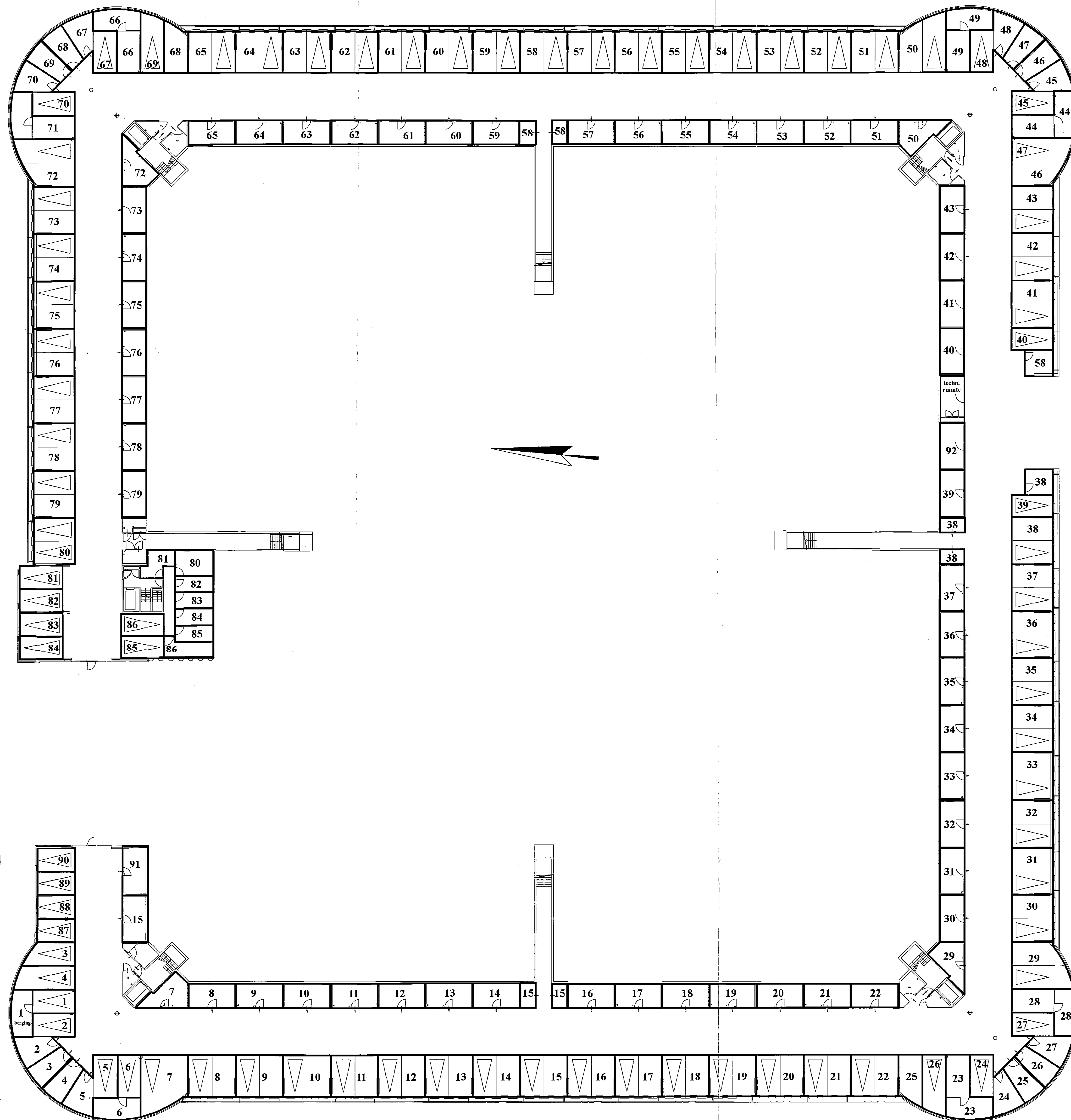




**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

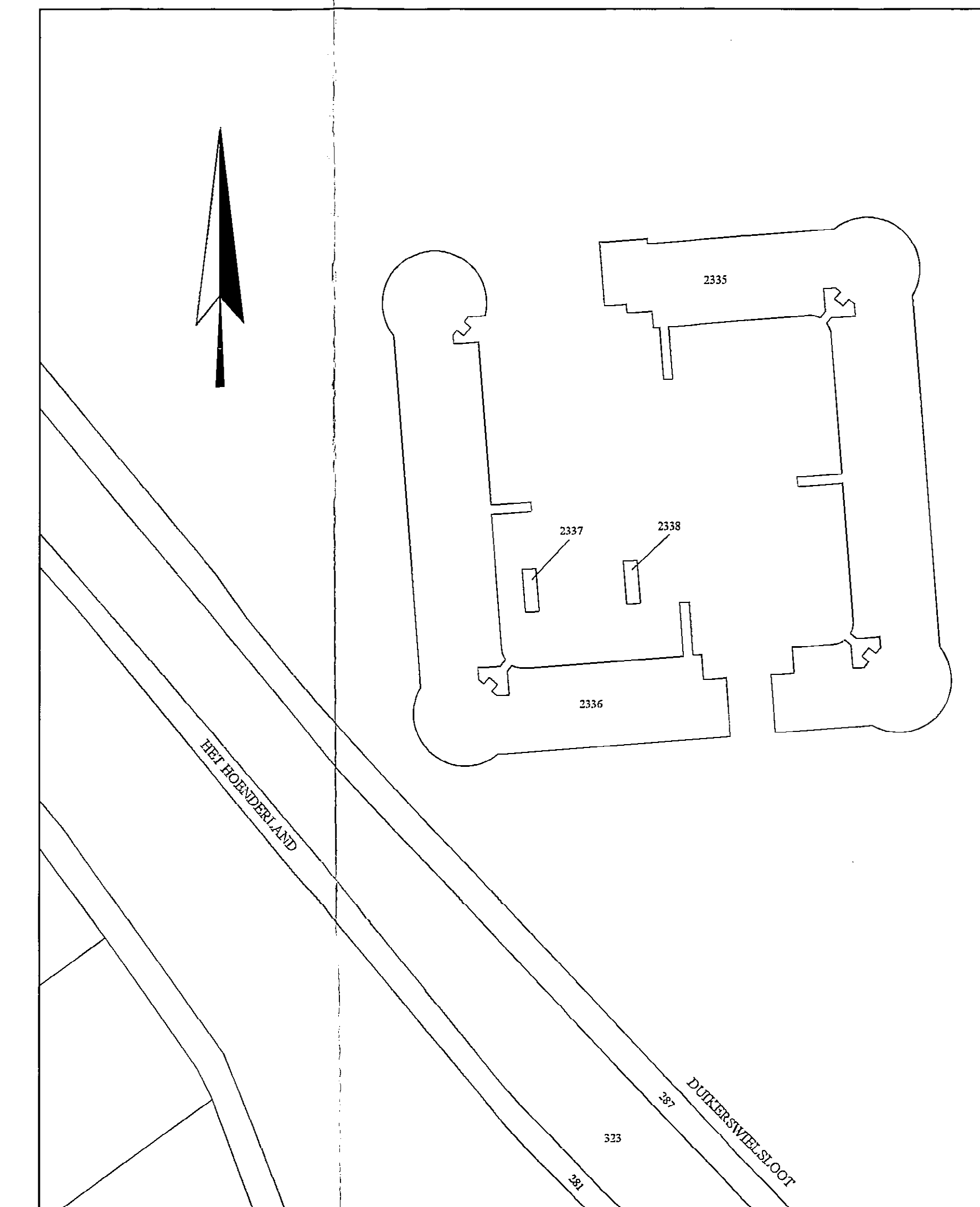


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



niveau -1 - parkeerkelder

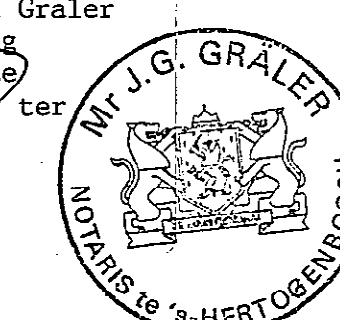
Inrichting van de appartementsrechten en draairichting van deuren zijn schetsmatig aangegeven. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



**Kadastrale Situatie**

Gemeente 's-Hertogenbosch  
 Sectie R  
 Nummers 2335-2336-2337-2338  
 Schaal 1 : 1000

VOOR AFSCHRIFT; (getekende) J.G. Gräler  
 Ondergetekende, mr. Johannes Gerard Gräler  
 notaris met als plaats van vestiging  
 's-Hertogenbosch, verklaart dat deze  
 tekening aansluitend is met hierbij ter  
 inschrijving aangeboden stuk.



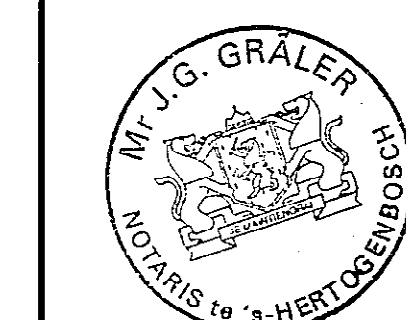
**SPLITSINGSTEKENING**  
**Kasteel 5**  
**'s-Hertogenbosch -Haverleij**

Deze tekening behoort bij de aanvraag tot vaststelling van het complexnummer bij de voorgenomen splitsing in 92 appartementsrechten van de percelen kadastraal bekend in de gemeente 's-Hertogenbosch sectie R nummers 2335-2336-2337-2338

Ondergetekende, bewaarder van het Kadaster en de Openbare Registers te Eindhoven, verklaart, dat voor de in deze splitsing te betrekken percelen in de gemeente 's-Hertogenbosch sectie R nummers 2335-2336-2337-2338 de complexaanduiding is:

's-Hertogenbosch R 2349 A.  
 's-Hertogenbosch, 21 juni 2000  
 De Notaris,

Eindhoven, 26-06-2000  
 De Bewaarder,

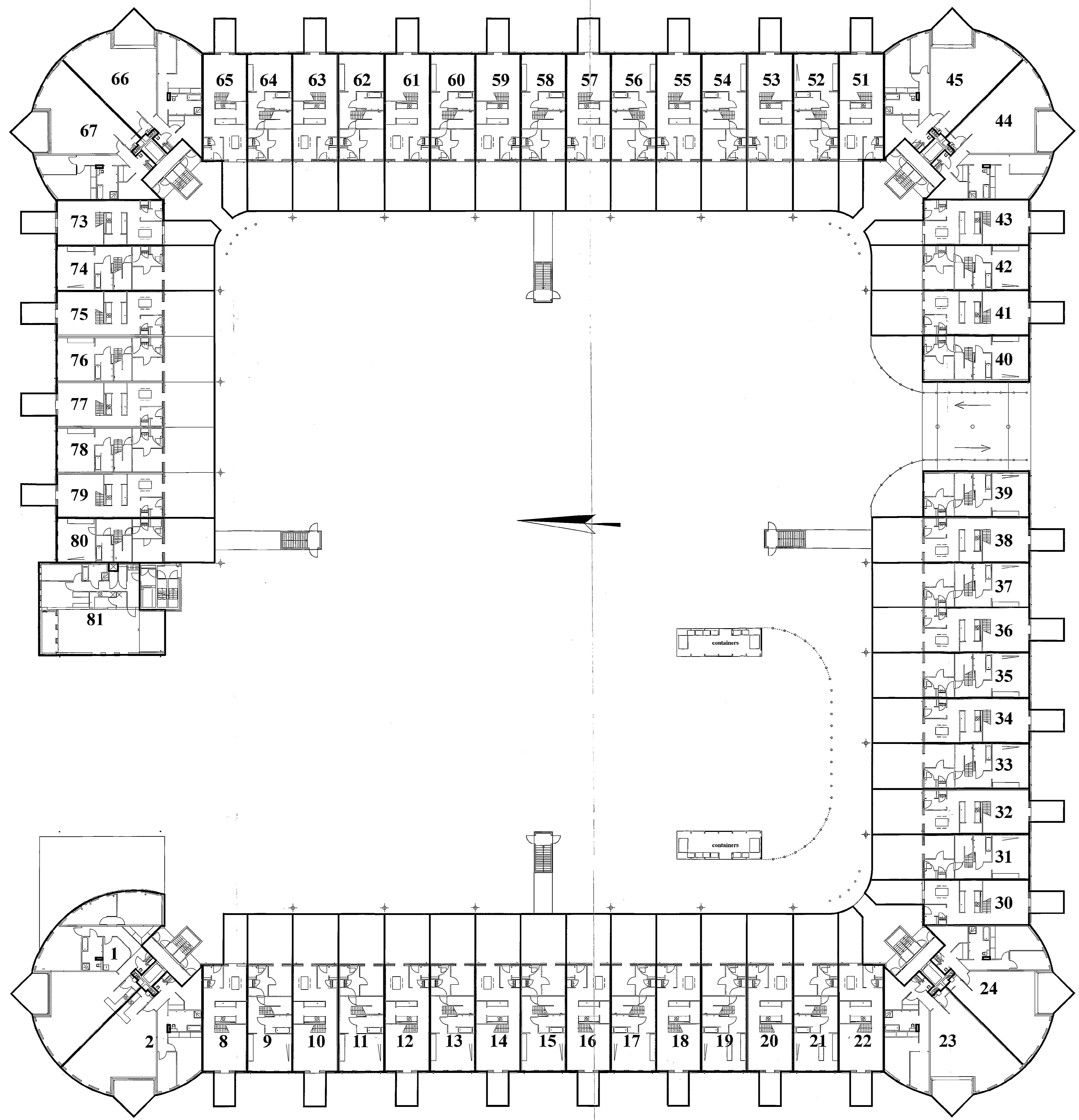


Mr. J.G. Gräler

Bewijs Eindhoven nr. 16 323  
 Deze heeft betrek tot het afschrift in bewaking genomen in deel 1/142 nr. 12  
 De Bewaarder,  
 Mr. J.G. Kivits.

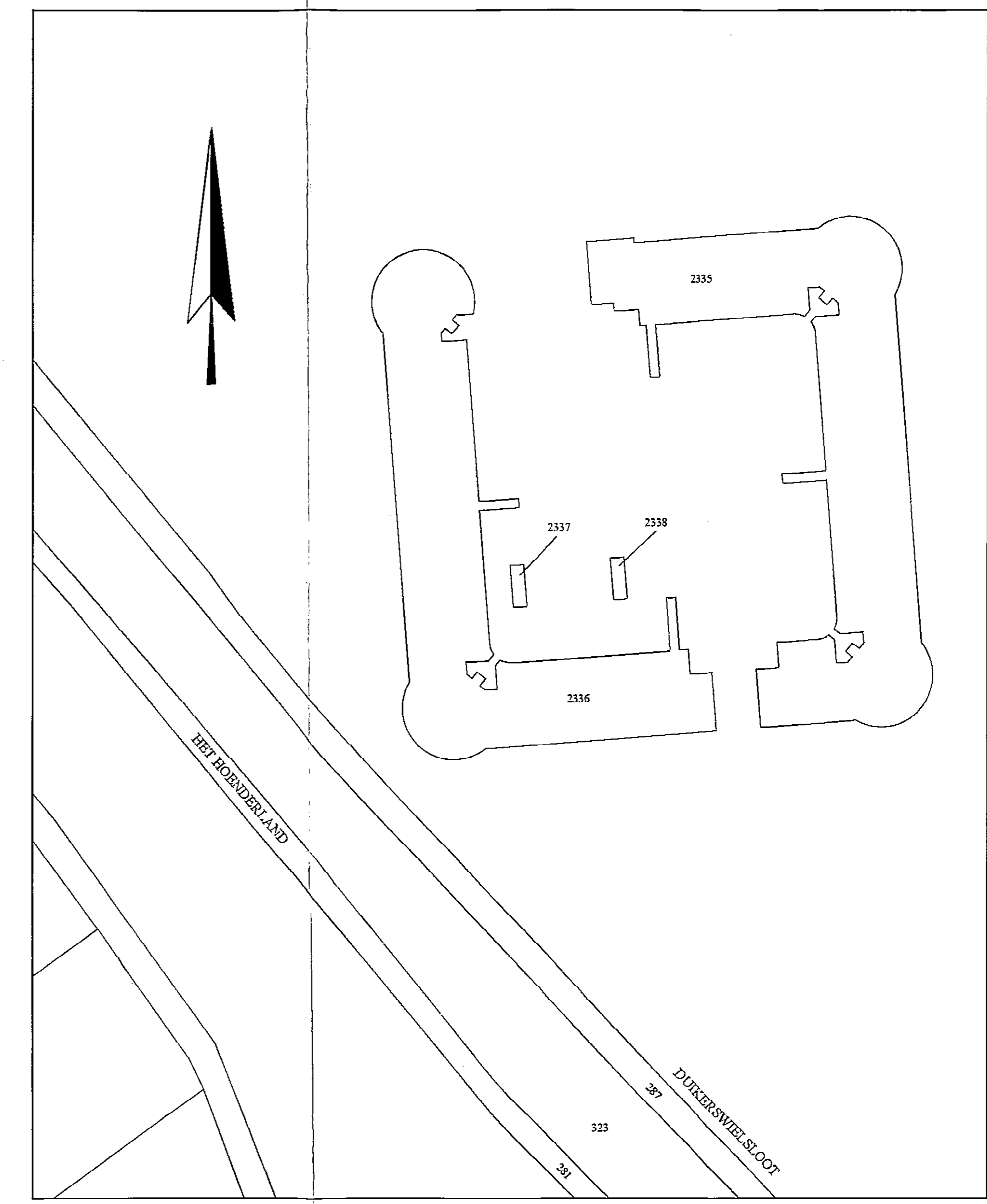
Huijbregts Notarissen  
 - 's-Hertogenbosch  
 - Rosmalen  
 - Tilburg  
 Postbus 1272 5200 BH 's-Hertogenbosch

Getekend, okt. '99  
 Gewijzigd, 29-05-2000  
 Blad 1 van 6 bladen  
 Schaal 1 : 200  
 Formaat A0



niveau 0 - begane grond

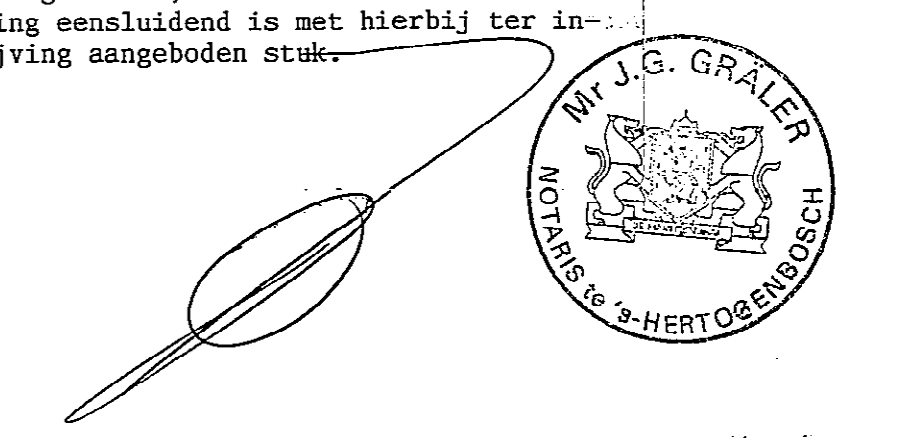
Inrichting van de appartementsrechten en draairichting van deuren zijn schetsmatig aangegeven. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



**Kadastrale Situatie**

Gemeente 's-Hertogenbosch  
Sectie R  
Nummers 2335-2336-2337-2338  
Schaal 1 : 1000

VOOR AFSCHRIFT: (getekend) J.G. Gräler  
ondergetekende, mr. Johannes Gerard Gräler  
notaris met als plaats van vestiging  
's-Hertogenbosch, verklaart dat deze  
tekening eensluidend is met hierbij ter in-  
schrijving aangeboden stuk-



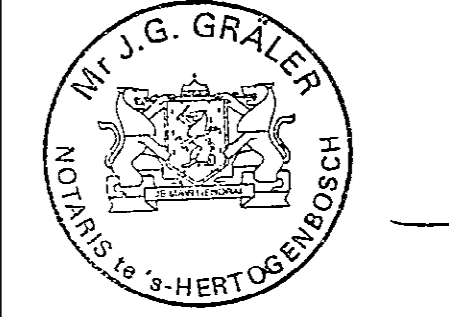
**SPLITSINGSTEKENING**  
**Kasteel 5**  
**'s-Hertogenbosch -Haverleij**

Deze tekening behoort bij de aanvraag tot vaststelling van het complexnummer bij de voorgenomen splitsing in 92 appartementsrechten van de percelen kadastraal bekend in de gemeente 's-Hertogenbosch sectie R nummers 2335-2336-2337 en 2338 de complexaanduiding is:

Ondergetekende, bevaarder van het Kadaster en de Openbare Registers te Eindhoven, verklaart, dat voor de in deze splitsing te betrekken percelen in de gemeente 's-Hertogenbosch sectie R nummers 2335-2336-2337 en 2338 de complexaanduiding is:

's-Hertogenbosch, 21 juni 2000  
De Notaris,

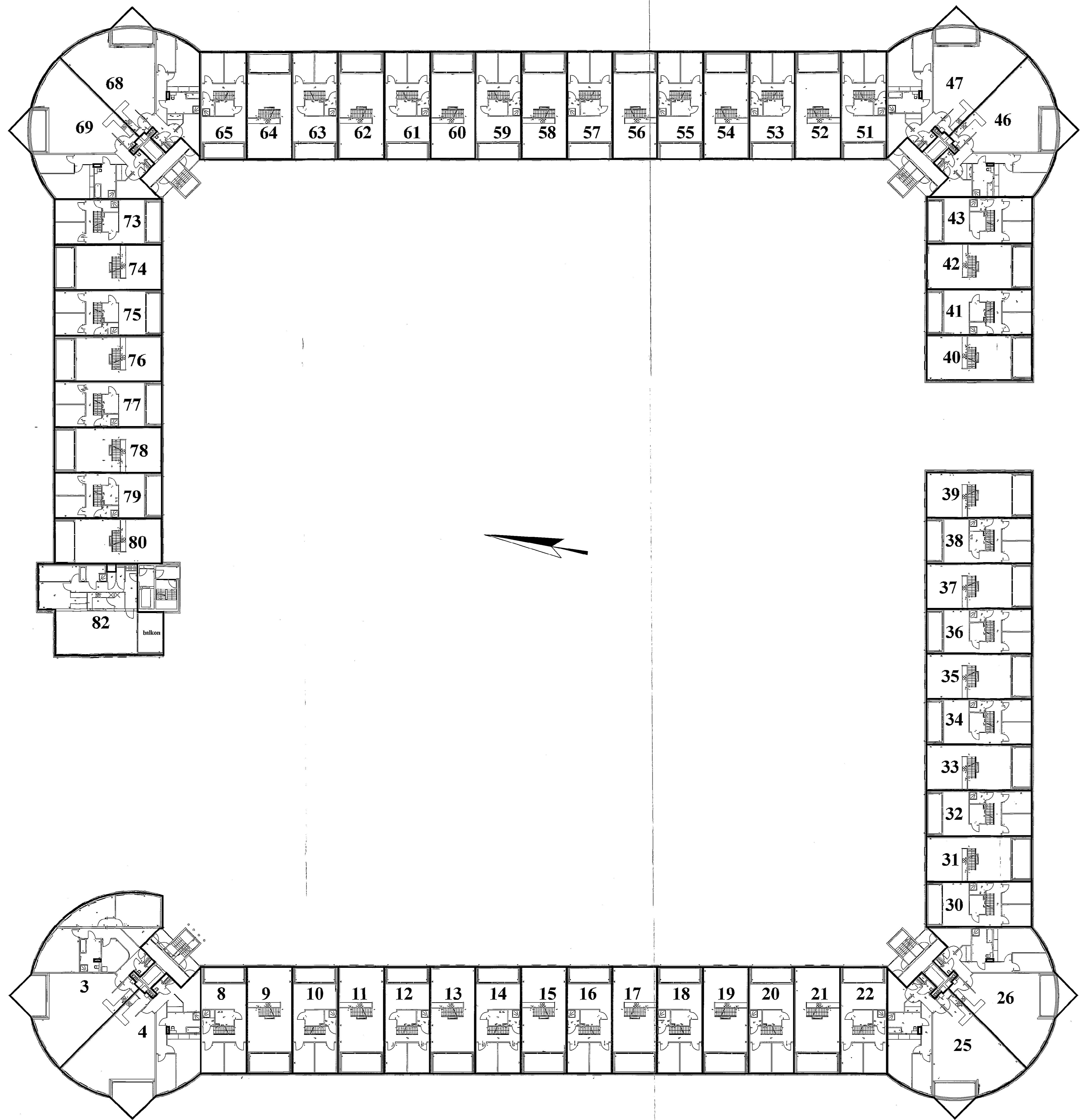
's-Hertogenbosch R 2349 A.  
Eindhoven, 26-06 2000  
De Bevaarder,



Mr. ing. E. Koolfens.  
Bewaring Eindhoven nr. 16323  
Deze kaart behoort bij het afschrift in bewaring genomen in dact. 15742 nr. 12  
De Bevaarder.  
Mr. ing. E. Koolfens.

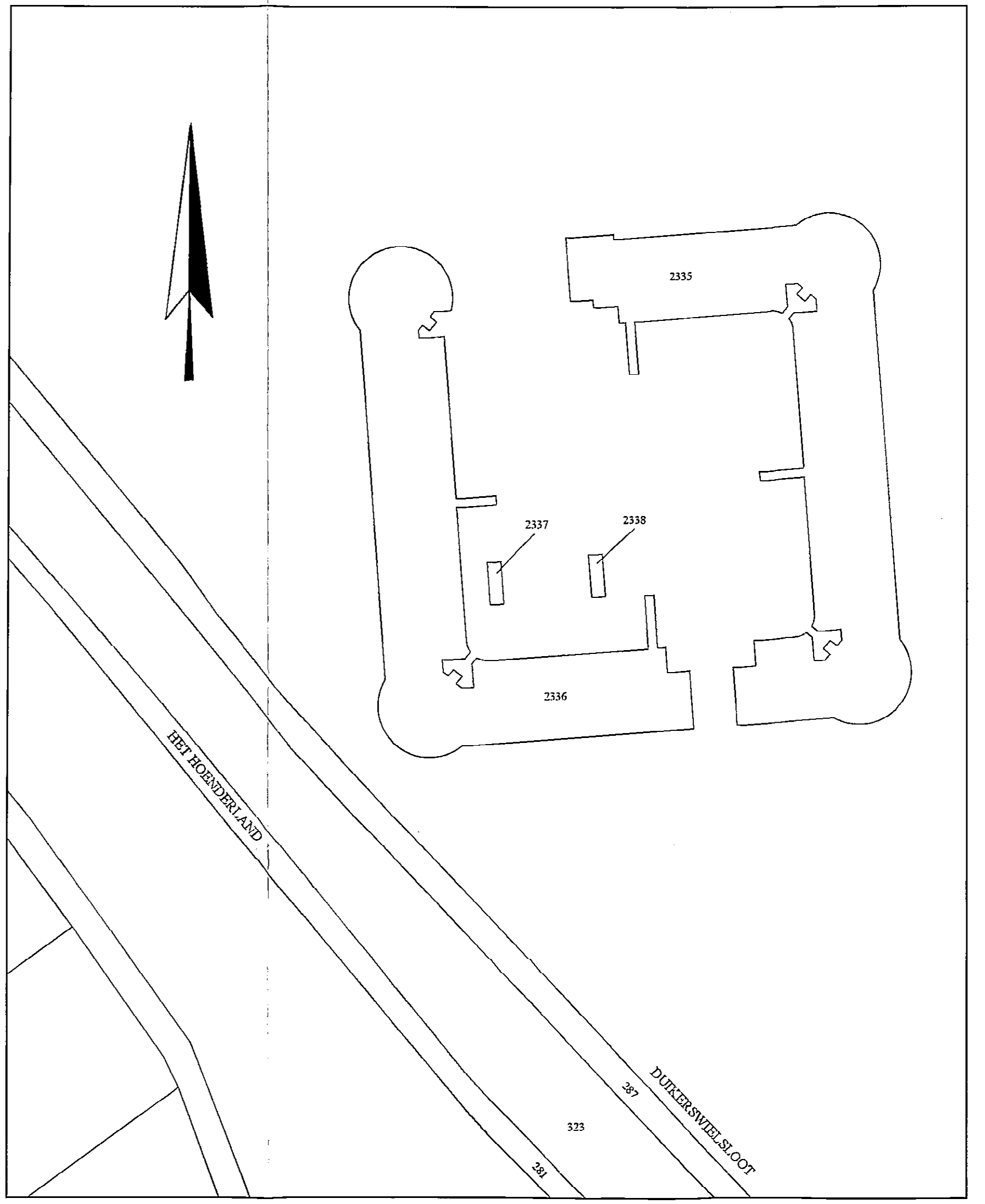
Huibregts Notarissen  
- 's-Hertogenbosch  
- Rosmalen  
- Tiljen  
- Vught  
Postbus 1272 5200 BH 's-Hertogenbosch

Getekend, okt. '99  
Gewijzigd, 29-05-2000  
Blad 2 van 6 bladen  
Schaal 1 : 200  
Formaat A0



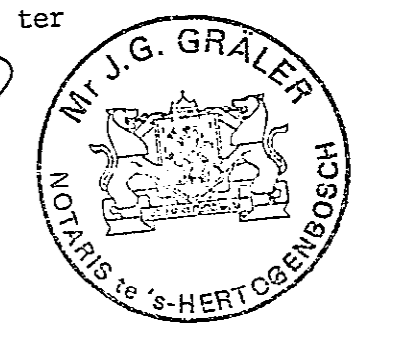
niveau 1 - eerste verdieping

Inrichting van de appartementsrechten en draairichting van deuren zijn schetsmatig aangegeven. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



**Kadastrale Situatie**  
 Gemeente 's-Hertogenbosch  
 Sectie R  
 Nummers 2335-2336-2337-2338  
 Schaal 1 : 1000

VOOR AFSCHRIFT: (getekend) J.G. Gräler  
 ondergetekende, mr. Johannes Gerard Gräler  
 notaris met als plaats van vestiging  
 's-Hertogenbosch, verklaart dat deze  
 tekening aansluitend is met hierbij ter  
 inschrijving aangeboden steek.



## SPLITSINGSTEKENING

### Kasteel 5

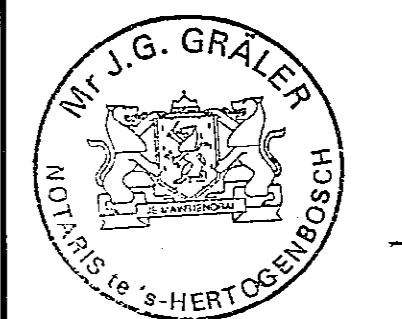
#### 's-Hertogenbosch -Haverleij

Deze tekening behoort bij de aanvraag tot vaststelling van het complexnummer bij de voorgenomen splitsing in 97 appartementsrechten van de percelen kadastraal bekend in de gemeente 's-Hertogenbosch sectie R nummers 2335-2336-2337 en 2338 de complexaanduiding is:

Ondergetekende, bewaarder van het Kadaster en de Openbare Registers te Eindhoven, verklaart, dat voor de in deze splitsing te betrekken percelen in de gemeente 's-Hertogenbosch sectie R nummers 2335-2336-2337 en 2338 de complexaanduiding is:

's-Hertogenbosch, 21 juni 2000  
 De Notaris,

's-Hertogenbosch R 2339 A.  
 Eindhoven, 26-06-2000  
 De Bewaarder,



*[Signature]*  
 Mr. Ing. E. Klabbers.

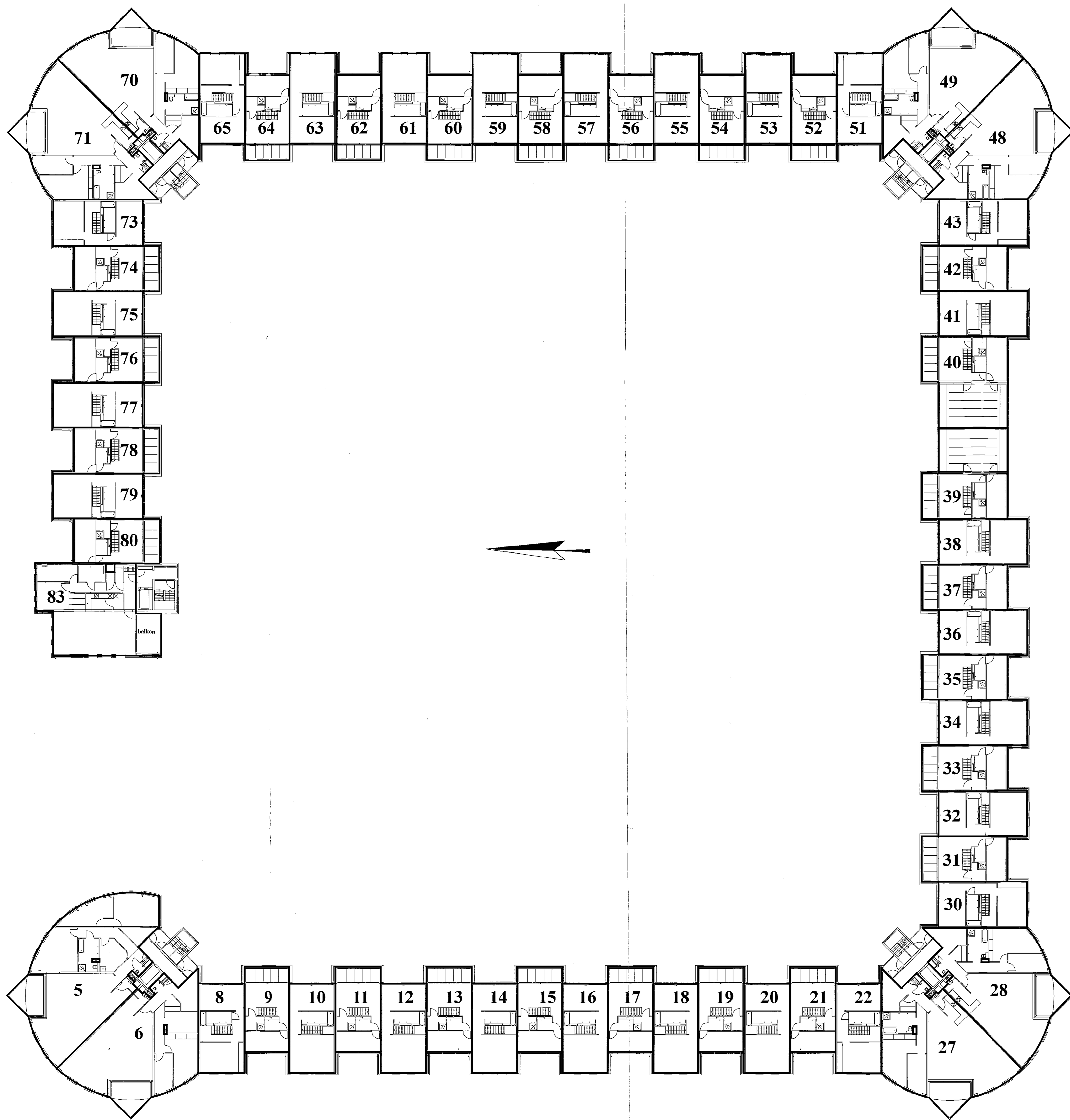
Bouwing Eindhoven nr. 16323  
 Deze kaart behoort bij het akkoord in tenuitvoer gemaakt in deel 15/42, nr. 12  
 De Bewaarder,

*[Signature]*  
 Mr. Ing. E. Klabbers.

Huibregts Notarissen  
 - 's-Hertogenbosch  
 - Rosmalen  
 - Tijmen  
 - Tught  
 Postbus 1272 5200 BH 's-Hertogenbosch

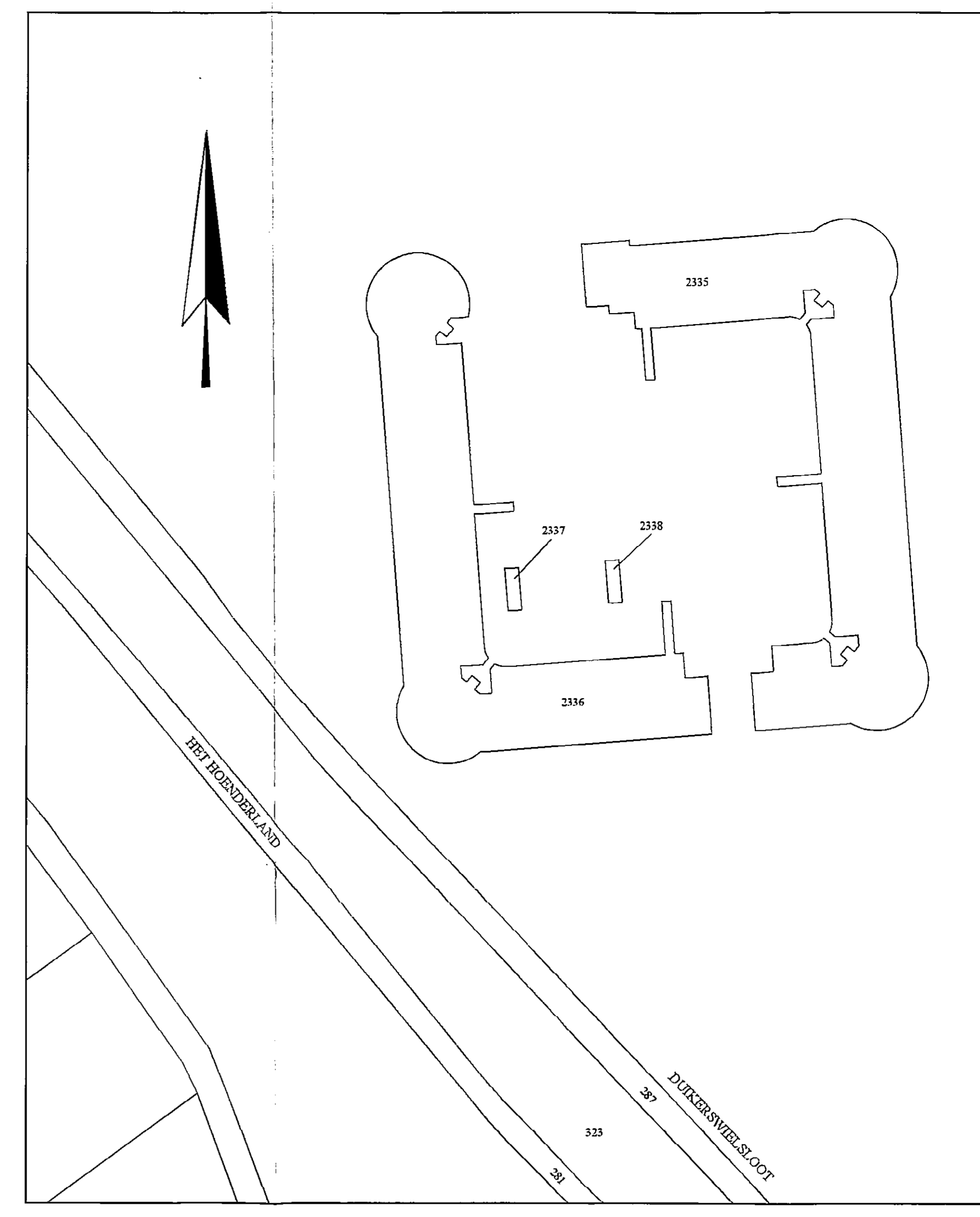
Getekend, okt. '99  
 Gewijzigd, 29-05-2000  
 Blad 3 van 6 bladen  
 Schaal 1 : 200  
 Formaat A0





niveau 2 - tweede verdieping

Inrichting van de appartementsrechten en draairichting van deuren zijn schematisch aangegeven. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



**Kadastrale Situatie**

Gemeente 's-Hertogenbosch  
 Sectie R  
 Nummers 2335-2336-2337-2338  
 Schaal 1 : 1000

VOOR AFSCHRIFT: (getekend) J.G. Gräler  
 ondergetekende, mr. Johannes Gerard Gräler  
 notaris met als plaats van vestiging  
 's-Hertogenbosch, verklaart dat deze  
 tekening eensluidend is met het hierbij ter  
 inschrijving aangeboden stuk.

*J.G. Gräler*  
 NOTARIS 's-HERTOGENBOSCH

**SPLITSINGSTEKENING**  
**Kasteel 5**  
**'s-Hertogenbosch -Haverleij**

Deze tekening behoort bij de aanvraag tot vaststelling van het complexnummer bij de voorgenoemde splitsing in 92 appartementsrechten van de percelen kadastraal bekend in de gemeente 's-Hertogenbosch sectie R nummers 2335-2336-2337-2338

Ondergetekende, bewaarder van het Kadaster en de Openbare Registers te Eindhoven, verklaart, dat voor de in deze splitsing te betrekken percelen in de gemeente 's-Hertogenbosch sectie R nummers 2335-2336-2337 en 2338 de complexaanduiding is:

's-Hertogenbosch, 21 juni 2000  
 De Notaris,

's-Hertogenbosch R 2339 A.  
 Eindhoven, 26-06-2000  
 De Bewaarder,

*J.G. Gräler*  
 NOTARIS 's-HERTOGENBOSCH

*E. Klokken*  
 Mr. ing. E. Klokken

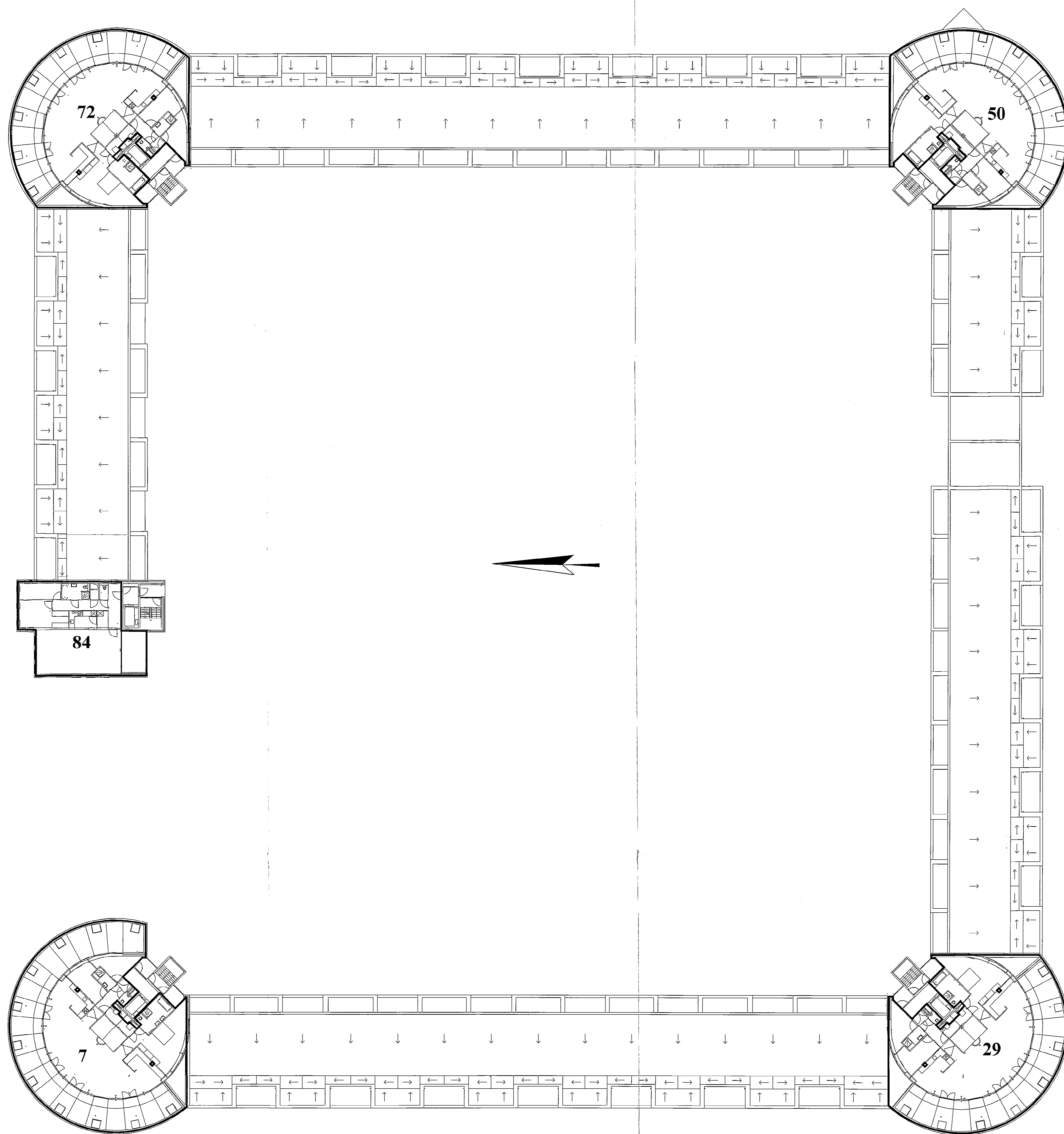
Bewaring Eindhoven nr. 16323  
 Deze kaart behoort bij het afschrift in bewaring genomen in deel 15792 nr. 12  
 De Bewaarder,

*E. Klokken*  
 Mr. ing. E. Klokken

Huijbregts Notarissen  
 - 's-Hertogenbosch  
 - Rosmalen  
 - Tiljen  
 - Vught  
 Postbus 1272 5200 BH 's-Hertogenbosch

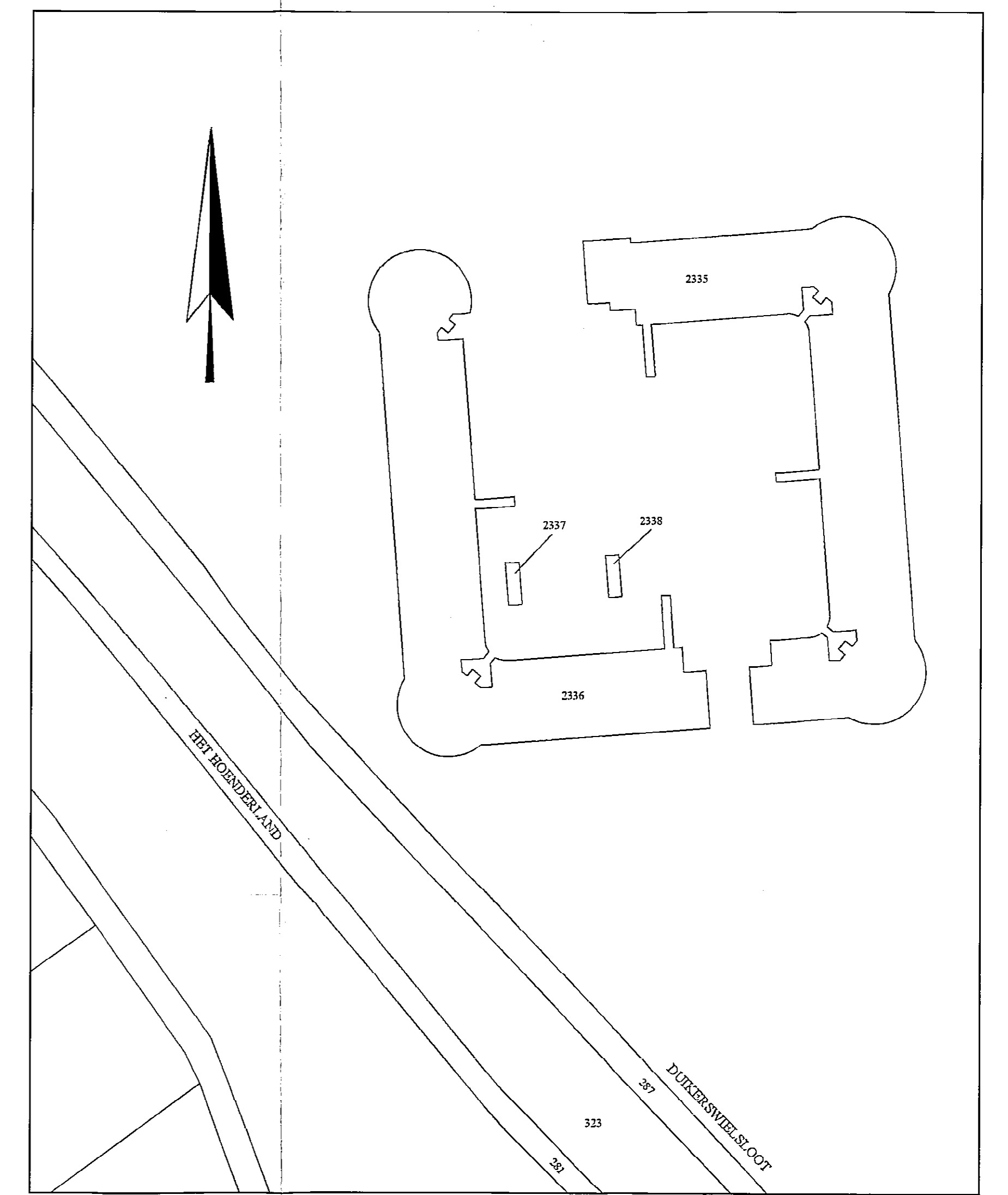
Getekend, okt. '99  
 Gewijzigd, 29-05-2000  
 Blad 4 van 6 bladen  
 Schaal 1 : 200  
 Formaat A0





niveau 3 - derde verdieping - dak

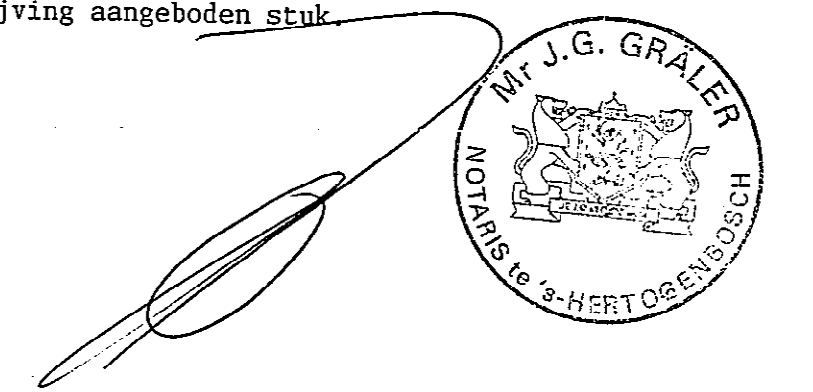
Inrichting van de appartementsrechten en draairichting van deuren zijn schetsmatig aangegeven. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



**Kadastrale Situatie**

Gemeente 's-Hertogenbosch  
 Sectie R  
 Nummers 2335-2336-2337-2338  
 Schaal 1 : 1000

VOOR AFSCHRIFT: (getekend) J.G. Gräler  
 ondergetekende, mr. Johannes Gerard Gräler  
 notaris met als plaats van vestiging  
 's-Hertogenbosch, verklaart dat deze  
 tekening eensluitend is met het hierbij ter  
 inschrijving aangeboden stuk.



**SPLITSINGSTEKENING**  
**Kasteel 5**  
**'s-Hertogenbosch -Haverleij**

Deze tekening behoort bij de aanvraag tot vaststelling van het complexnummer bij de voorgenomen splitsing in 92 appartementsrechten van de percelen kadastraal bekend in de gemeente 's-Hertogenbosch sectie R nummers 2335-2336-2337-2338

's-Hertogenbosch, 21 juni 2000  
 De Notaris,



Ondergetekende, bewaarder van het Kadaster en de Openbare Registers te Eindhoven, verklaart, dat voor de in deze splitsing te betrekken percelen in de gemeente 's-Hertogenbosch sectie R nummers 2335-2336-2337 en 2338 de complexaanduiding is:

's-Hertogenbosch R 2339A.  
 Eindhoven, 26-06-2000  
 De Bewaarder,

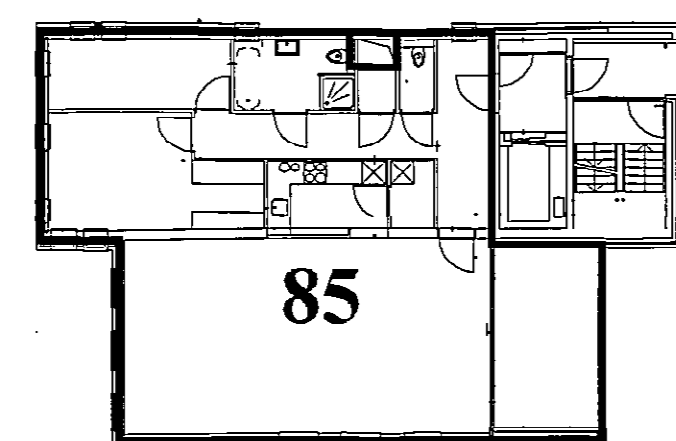
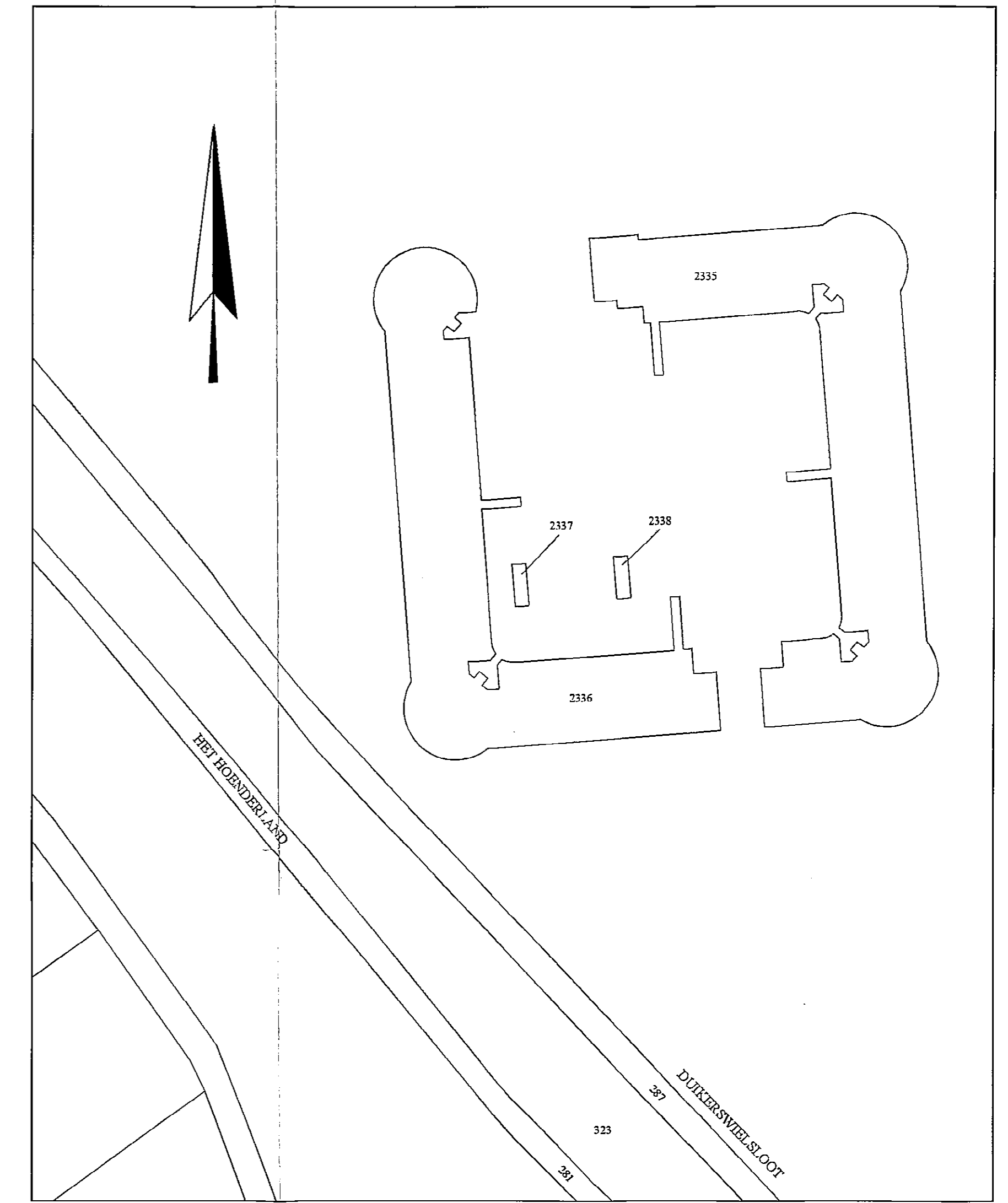
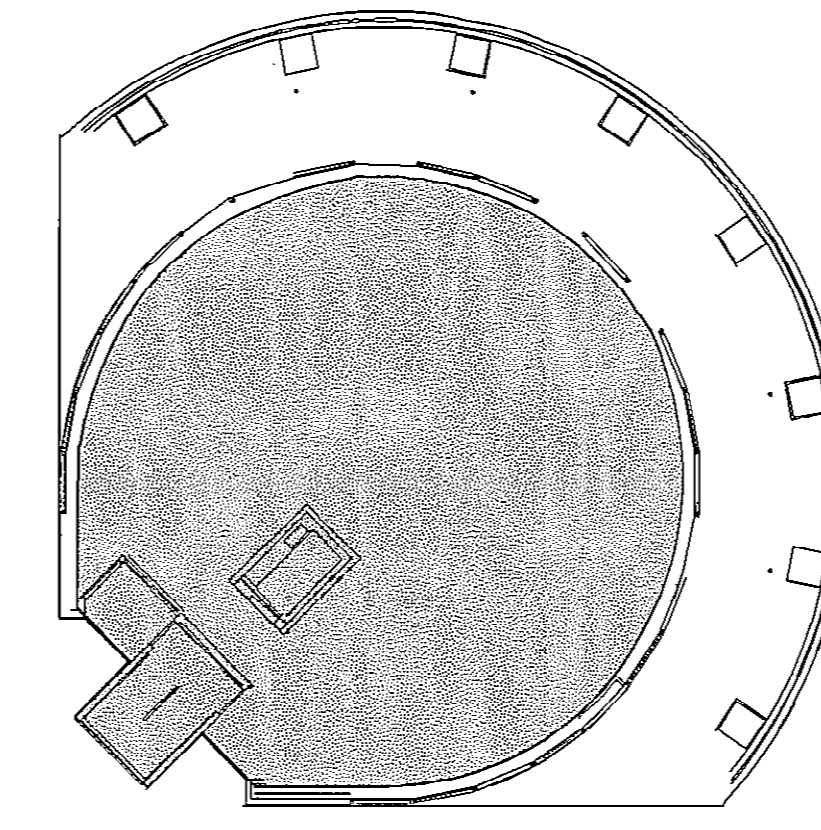
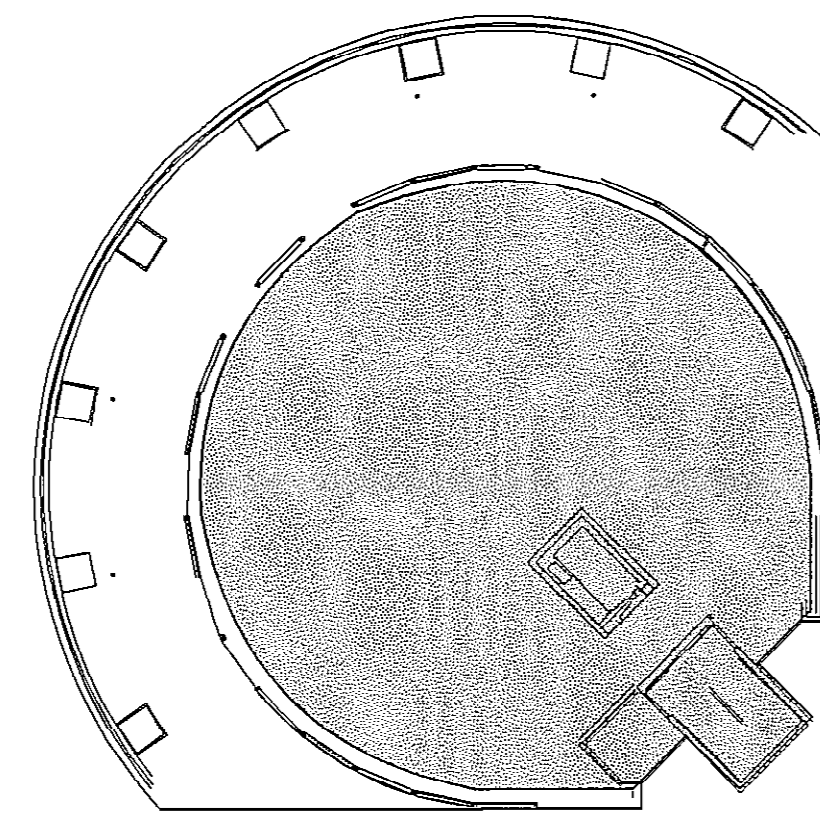
Mr ing. E. Kloofkens.

Bewerking Eindhoven nr. 16223  
 Deze kaart behoort bij het afschrift in bewerking genomen in deel 15162 nr. 12  
 De Bewaarder,

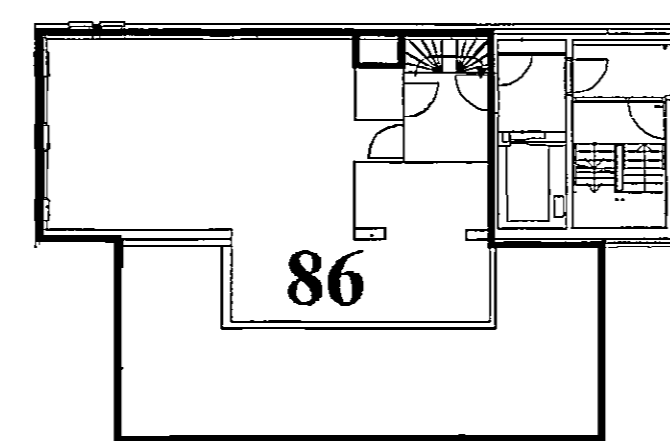
Mr ing. E. Kloofkens.

Huibregts Notarissen  
 - 's-Hertogenbosch  
 - Rosmalen  
 - Tilmen  
 - Tught  
 Postbus 1272 5200 BH 's-Hertogenbosch

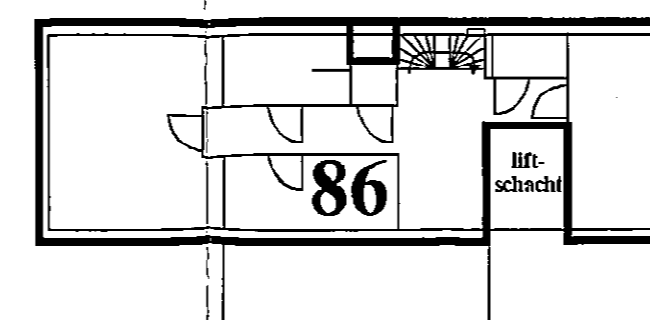
Getekend, okt. '99  
 Gewijzigd, 29-05-2000  
 Blad 5 van 6 bladen  
 Schaal 1 : 200  
 Formaat A0



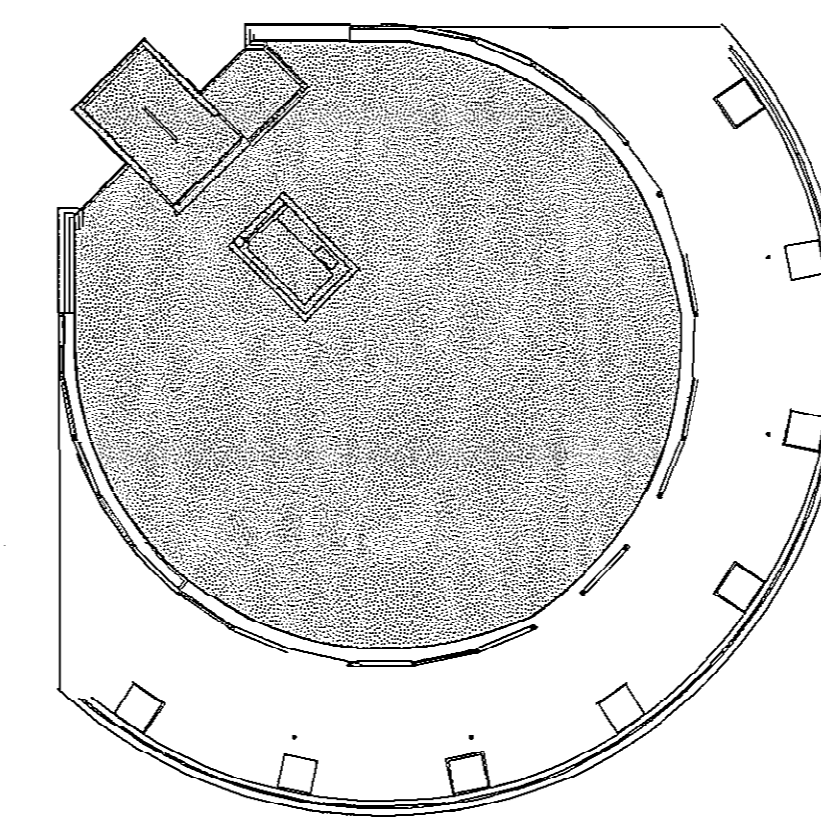
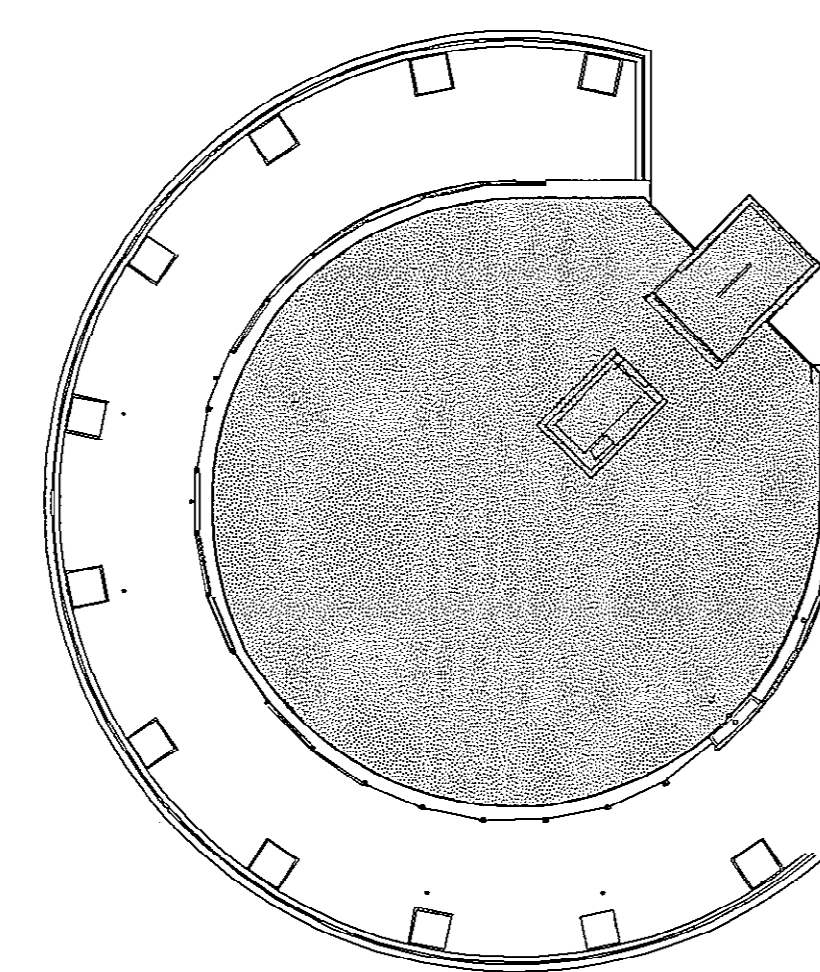
85  
vierde verdieping



86  
vijfde verdieping



86  
zesde verdieping



niveau 4-5-6 + dak hoekappartementen

Inrichting van de appartementsrechten en draairichting van deuren zijn schetsmatig aangegeven. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

**Kadastrale Situatie**

Gemeente 's-Hertogenbosch  
Sectie R  
Nummers 2335-2336-2337-2338  
Schaal 1 : 1000

VOOR AFSCHRIFT: (getekend) J.G. Gräler  
Ondergetekende, mr. Johannes Gerard Gräler  
notaris met als plaats van vestiging  
's-Hertogenbosch, verklaart dat deze  
tekening concludend is met het hierbij toe-  
geschreven aangeboden stuk.



**SPLITSINGSTEKENING**  
**Kasteel 5**  
**'s-Hertogenbosch -Haverleij**

Deze tekening behoort bij de aanvraag tot vaststelling van het complexnummer bij de voorgenomen splitsing in 92 appartementsrechten van de percelen kadastraal bekend in de gemeente 's-Hertogenbosch sectie R nummers 2335-2336-2337-2338

's-Hertogenbosch, 21 juni 2000  
De Notaris,



Ondergetekende, bewaarder van het Kadaster en de Openbare Registers te Eindhoven, verklaart, dat voor de in deze splitsing te betrekken percelen in de gemeente 's-Hertogenbosch sectie R nummers 2335-2336-2337 en 2338 de complexaanduiding is:

's-Hertogenbosch R 2336 A.  
Eindhoven, 26-05-2000  
De Bewaarder,

*[Handwritten signature]*  
Mr. ing. E. Kieffers.

Bewaring Eindhoven nr. 16323  
Deze kaart behoort bij het afschrift in bewaring genomen in deel 15192 nr. 12.  
De Bewaarder,

*[Handwritten signature]*  
Mr. ing. E. Kieffers.

**Huibregts Notarissen**

- 's-Hertogenbosch  
- Rosmalen  
- Tiljen  
- Vught

Postbus 1272 5200 BH 's-Hertogenbosch

Getekend, okt. '99

Gewijzigd, 29-05-2000

Blad 6 van 6 bladen

Schaal 1 : 200

Formaat A0





ZIEN24

Meetrapport

Velderwoude 2  
5221 PA, '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** : Velderwoude 2  
 5221 PA, 's-Hertogenbosch  
**Object** : woning  
**Type** : rijtjeswoning  
**Datum meetafpraak** : 22-03-2021  
**Datum meetrapport** : 25-03-2021

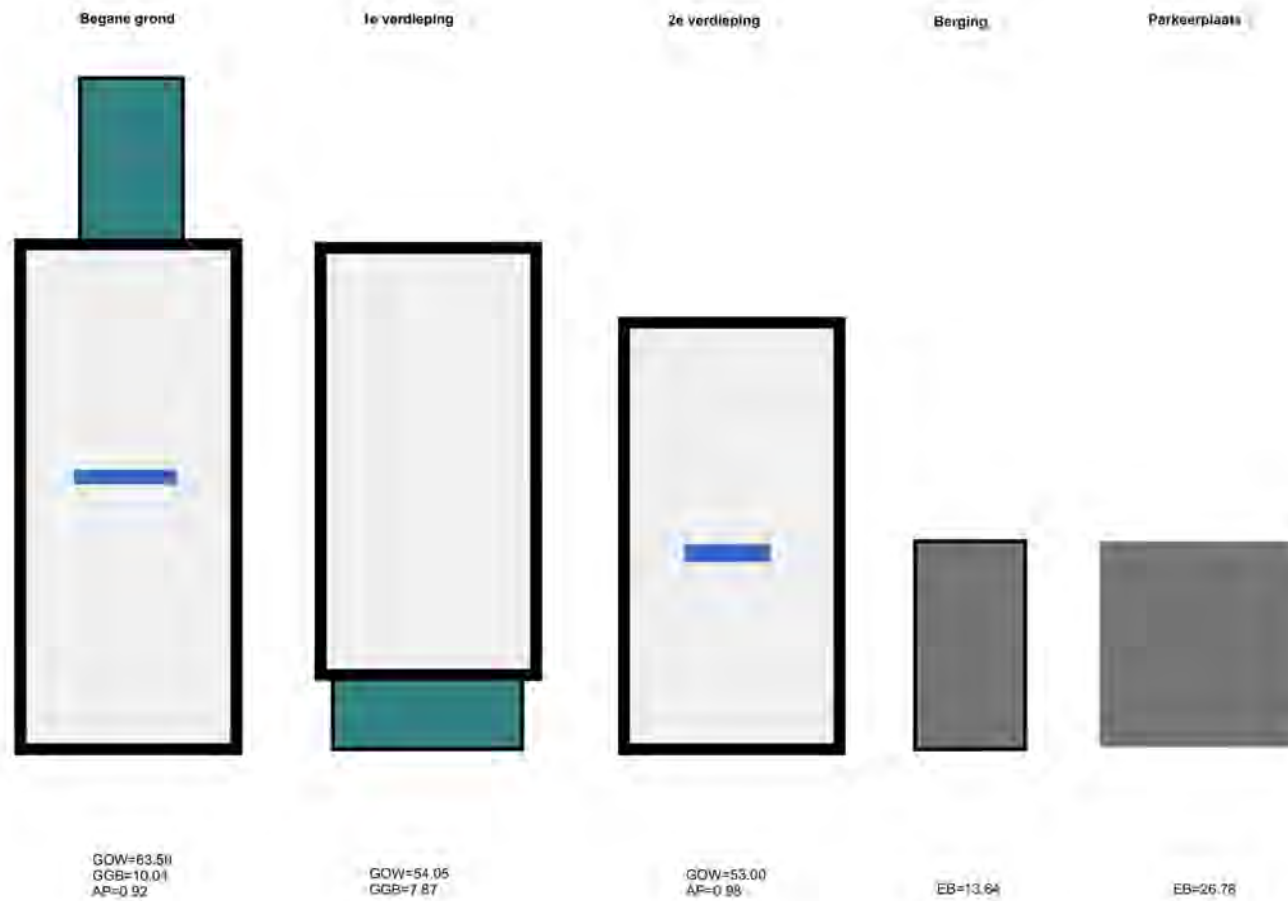
**Meetbedrijf** : ZIEN24  
 Bahalaan 600C  
 3065 WC Rotterdam  
**Meetcertificaat** : Type A: maatvoering en ruimtegebruik is op locatie gecontroleerd en ingemeten  
**Versie** : V1

**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>	64.42	-	-	-	0.92	63.50	-	<b>63.50</b>	10.01	40.62	
begane grond											
<b>bouwlaag 2</b>	54.05	-	-	-	-	54.05	-	<b>54.05</b>	7.87	-	
eerste verdieping											
<b>bouwlaag 3</b>	53.98	-	-	-	0.98	53.00	-	<b>53.00</b>	-	-	
tweede verdieping											
<b>totalen:</b>	172.45 m2	0.00 m2	0.00 m2	0.00 m2	1.90 m2	170.55 m2	0.00 m2	170.55 m2	17.88 m2	40.62 m2	573.52 m3

# Vlakkentekening classificaties



**GOW**

gebruiksoppervlak  
wonen

**OBS**

oppervlak beperkte  
stahoogte < 1,50 m

**NTR**

niet toegankelijke  
ruimtes

**AP**

aftrekposten  
vides / bouwconstructies

**OIR**

overige in pandige  
ruimte

**GGB**

gebouw gebonden  
buitenruimte

**EB**

externe  
bergruimte



## 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>07</sup>

Bahialaan 600C

3065 WC Rotterdam

010-340 50 02

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