RAPPORT MEETINSTRUCTIES

Zuiderkeerkring 206
2408TK, Alphen aan den Rijn
Tussenwoning

In opdracht van:

Makelaardij Wolvers
Speenkruid 24
2408 LL Alphen aan den Rijn

Status:	**Definitief**
Versienummer:	**26-01**
Datum rapport:	**5-06-2026**

BONSTAETE
NEN 2580
MEETINSTRUCTIES
★★ 2021

INHOUDSOPGAVE

INLEIDING..... 2
MEETCERTIFICAAT 3
MEETSTAAT..... 4
TOELICHTING MEETRAPPORT..... 5
Toelichting op het afgegeven type meetcertificaat..... 5
Voorbehouden en aannames..... 5
TOELICHTING BEGRIPPEN MEETINSTRUCTIES..... 8
Toelichting typen vloeroppervlakten..... 8
PLATTEGRONDEN BEHORENDE BIJ DE MEETSTAAT..... 10
Bouwlaag 1..... 10
Bouwlaag 2..... 11
Bouwlaag 3..... 12
Bouwlaag 4..... 13

INLEIDING

Dit meetrapport is opgesteld om de gebruiksoppervlakte en bruto inhoud te bepalen van een woning of appartement met de bijbehorende externe bergruimte(n). Uitgangspunt zijn de Meetinstructies Gebruiksoppervlakte woningen en Meetinstructie Bruto inhoud woningen, die zijn opgesteld door de samenwerkende organisaties AEDES, BAG, BAO, NRVT, NVM, VastgoedPro, VBO makelaar, VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) en de Waarderingskamer.
In dit rapport worden beide Meetinstructies ook wel 'de meetinstructies'of 'Meetinstructies' genoemd.
De Meetinstructies zijn gebaseerd op NEN 2580.

Opdracht

Wesselius Vastgoedpresentaties is gevraagd een meetrapport op te stellen conform de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen en de Meetinstructie Bruto inoud woningen, waarbij de woning of het appartement op locatie wordt ingemeten.

Opdrachtnemer

Wesselius Vastgoedpresentaties
Kievit 30
2451 VH Leimuiden

Opdrachtgever

Makelaardij Wolvers

Objectgegevens

Zuiderkeerkring 206
2408TK, Alphen aan den Rijn

Aangeleverde stukken door opdrachtgever

Controle door opdrachtgever en klachten

Opdrachtgever blijft de aan te spreken partij voor deze door-verleende opdracht. In dat licht is Opdrachtgever gehouden om het opgeleverde meetrapport te controleren volgens de in de branche zorgvuldigheidsvoorschriften.

Klachten worden conform artikel 9 uit onze Algemene voorwaarden behandeld.
Een jaar na het beëindigen van de overeenkomst tussen partijen vervalt de aansprakelijkheid van Wesselius Vastgoedpresentaties, conform artikel 14.10 uit onze Algemene voorwaarden.

Algemene voorwaarden

Op al onze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing. U kunt deze te allen tijde opvragen en inzien op onze website. www.wesseliusvastgoedpresentaties.nl

MEETCERTIFICAAT A

Certificaatnummer:	26172
Certificaatversie:	A26-01
Datum opname op locatie:	1-06-2026
Status:	Definitief

Projectadres:
Zuiderkeerkring 206
2408TK, Alphen aan den Rijn

Het project is gemeten en berekend volgens de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen en de Meetinstructie Bruto inhoud woningen, versie juli 2019, inclusief de Lijst met vragen en antwoorden, versie januari 2023.

Gebruiksoppervlakte wonen	**131**	**m²**
Gebruiksoppervlakte overig inpandige ruimte	**0**	**m²**
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	**0**	**m²**
Gebruiksoppervlakte externe buitenruimte	**5**	**m²**
Bruto inhoud	**420**	**m³**

De genoemde oppervlakten en inhoud zijn te herleiden uit de meetstaat in dit rapport.
Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd.

R.Wesselius

BONSTAETE
NEN 2580
MEETINSTRUCTIES
★★ 2021

MEETSTAAT

1e WOONLAAG		
Gebruiksoppervlakte wonen	45,62	m²
Gebruiksoppervlakte overig inpandige ruimte	0,00	m²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0,00	m²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	5,31	m²

2e WOONLAAG		
Gebruiksoppervlakte wonen	45,78	m²
Gebruiksoppervlakte overig inpandige ruimte	0,00	m²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0,00	m²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0,00	m²

3e WOONLAAG		
Gebruiksoppervlakte wonen	40,00	m²
Gebruiksoppervlakte overig inpandige ruimte	0,00	m²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0,00	m²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0,00	m²

4e WOONLAAG		
Gebruiksoppervlakte wonen	0,00	m²
Gebruiksoppervlakte overig inpandige ruimte	0,00	m²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0,00	m²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0,00	m²

TOTAAL VAN DE WOONLAGEN		
Gebruiksoppervlakte wonen	**131,40**	**m²**
Gebruiksoppervlakte overig inpandige ruimte	**0,00**	**m²**
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	**0,00**	**m²**
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	**5,31**	**m²**
Indicatieve bruto inhoud	**419,76**	**m³**

TOELICHTING MEETRAPPORT

Toelichting op het afgegeven type meetcertificaat

Wij hanteren twee typen meetcertificaten:
A: gebouw op locatie op maatvoering en ruimtegebruik gecontroleerd;
B: gebouw niet op locatie op maatvoering en ruimtegebruik gecontroleerd.
Deze woning heeft een meetcertificaat **A**

Deze woning is op locatie ingemeten, alsmede op ruimtegebruik gecontroleerd d.d. **1-06-2026**

Voorbehouden en aannames

Gebruikte methode
De vloeroppervlakten en inhouden in dit meetrapport zijn bepaald aan de hand van de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen en de Meetinstructie Bruto inhoud woningen, versie juli 2019, inclusief de Lijst met vragen en antwoorden, versie januari 2023

Meetmethodiek
Wij meten met een digitale laserafstandsmeter (Leica Disto X4) en maken een digitale schets op een reMarkable paper tablet.

Inmeet- en bepalingsmethoden bij de gebruiksoppervlakte
Hieronder staat genoemd hoe Wesselius Vastgoedpresentaties bepaalde metingen en bepalingen verricht.

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

Binnenruimten met een beroep of bedrijf aan huis (bijv. pedicuresalon, kapsalon enz.) benaderen wij met de regels van GO Wonen en GO overig inpandige ruimten. Wij controleren niet op de regels van de Belastingdienst.

Het grondvlak van de wand tussen de garage en woning (tussen GO overig inpandig en GO wonen) wordt meegenomen bij de gebruiksoppervlakte overig inpandig.

Indien een garage is aangebouwd aan de woning, dan nemen we standaard aan dat deze een gedeelde muur heeft met de woning.

De vrije hoogte onder trappen en schuine vlakken is gebasseerd op een controle op locatie.

De ruimte onder de trap behoort alleen tot het gebruiksoppervlakte als deze ruimte toegankelijk is op vloerniveau én van dezelfde gebruiker is

Een verdiepte trapkast zien wij als gebruiksoppervlakte wonen.

Het bordes, welke tussen twee opgaande trapdelen aanwezig is, zien wij als een grote traptrede.
Dit houdt in dat het bordes geen gebruiksoppervlakte heeft.

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

Alléén als een ruimte onder het balkon een balkon of dakterras betreft, wordt deze oppervlakte meegenomen als gebouwgebonden buitenruimte. Hetzelfde geldt voor overstekende bouwlagen.

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

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

Opstallen (houten bijgebouwtjes) nemen we niet mee in de gebruiksoppervlakte- en inhoudsbepaling.

Kelders met naar binnenspringende funderingsranden worden gemeten op vloerniveau.
De oppervlakte op de funderingsranden wordt niet meegenomen.

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

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

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

Een planchet (half muurtje) bij een inbouwtoilet wordt niet als leidingschacht gezien.

Inmeet- en bepalingsmethoden bij de bruto inhoud

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

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

Indien de verdiepingshoogte niet makkelijk bruto ingemeten kan woren, nemen wij standaard de ingemeten netto hoogte van de woonkamer inclusief 30 cm. voor de bruto inhoudsberekening.

Dakkapelen < 2,5 m³ worden wel meegenomen bij bruto inhoud.

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

Aannames

Geen aannames.

Plattegronden

De bijgevoegde plattegronden zijn slechts indicatief en hebben als doel de indeling en het ruimtegebruik weer te geven van de woning. De berekende oppervlakten zijn hierop niet weergegeven.

TOELICHTING BEGRIPPEN MEETINSTRUCTIES

Toelichting typen vloeroppervlakten

Hieronder volgt een korte toelichting van de verschillende typen vloeroppervlakten zoals de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen, versie 2019 die kent.
In de gevallen dat de meetinstructie documenten geen uitsluitel bieden of er is hiervan afgeweken is de rekenwijze omschreven bij het onderdeel TOELICHTING MEETRAPPORT.
De complete teksten van de Meetinstructie Gebruiksoppervlakten woningen, Meetinstructie Bruto inhoud woningen en de Lijst met vragen en antwoorden zijn te verkrijgen op Waarderingskamer.nl

GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN

De gebruiksoppervlakte wonen komt tot stand door de gebruiksoppervlakte overig inpandige ruimte en eventuele aftrekposten af te trekken van het totale inpandige gebruiksoppervlakte.

OVERIG INPANDIGE RUIMTEN

Indien één van onderstaande voorwaarden van toepassing is, dan behoort een oppervlakte tot overige inpandige ruimte:

- De ruimte is bouwkundig slechts geschikt als bergruimte, bijvoorbeeld een kelder, garage of fietsenstalling;
- Een voor mensen toegankelijke zolder die alleen geschikt is voor incidenteel gebruik. Denk hierbij ook aan een zolder die alleen toegankelijk is via een vlizo trap. Denk ook aan een zolder waar onvoldoende daglichttoetreding is (raamoppervlakte < 0,50 m²), zelfs al is er een vaste trap naar boven;
- Het hoogste punt van de ruimte is tussen 1,50 meter en 2,00 meter hoog;

Wanneer aan geen van bovenstaande criteria is voldaan, dan is er sprake van gebruiksoppervlakte wonen.

In twijfelgevallen worden ruimten gerekend als gebruiksoppervlakte wonen. Zo worden o.a. een keuken, bijkeuken, gang, vaste kast, meterkast, trapkast, wasmachine- of CV ruimte binnen de woning gerekend tot de gebruiksoppervlakte wonen.

GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE

Indien een ruimte niet of slechts gedeeltelijk is omsloten door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft, dan is deze ruimte een gebouwgebonden buitenruimte.

Er is sprake van een gebouwgebonden buitenruimte als de ruimte op, naast, tegen of aan het hoofdgebouw (de woning) is gelegen, Denk hierbij aan een balkon, carport, dakterras of veranda.

Uitzondering op de algemene regel en NEN 2580 is het terras van een op de begane grond gelegen appartement, welke rust op een drager die geïntegreerd is in de bouwkundige constructie van de woning.
Er is in dit geval sprake van een gebouwgebonden buitenruimte.

EXTERNE BERGRUIMTE

Indien er geen gedeelde muur is met het hoofdgebouw, en de berging alleen te betreden is door de woning te verlaten, dan is er sprake van een externe bergruimte. Deze ruimte kan ook nooit een woonfunctie hebben. Het meten van deze ruimte gebeurt met dezelfde principes als bij het meten van de woning.

Als er meerdere externe bergruimten zijn, dan worden de oppervlakten getotaliseerd tot 1 gebruiksoppervlakte externe bergruimte voor de woning.

BRUTO INHOUD

- De inhoud van de bouwlaag van een woning wordt gemeten door de totale verdiepingsoppervlakte te vermenigvuldigen met de (bruto) hoogte van die bouwlaag.
- 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 etc.
- De (bruto) hoogte van een bouwlaag wordt bepaald vanaf de bovenkant van de vloer tot en met de vloer van de bovenliggende bouwlaagof tot en met de bovenliggende dakconstructie.
  Bij grondgebonden woningen wordt ook de laagstgelegen vloer meegerekend.
- Bij de inhoud van een woning worden ook de ruimten meegeteld welke een hoogte hebben van minder dan 1,50 meter, met uitzondering van kruipruimtes.
- Bij het bepalen van de inhoud wordt er geen onderscheid gemaakt tussen woonruimte en overige inpandige ruimte.
- Bij de inhoud van een woning worden de inhoud van de tot de woning behorende externe bergingen of kelderbergingen bij een appartement en flats en/of de inhoud van gebouwgebonden buitenruimten niet opgeteld.

PLATTEGRONDEN BEHORENDE BIJ DE MEETSTAAT

Bouwlaag 1

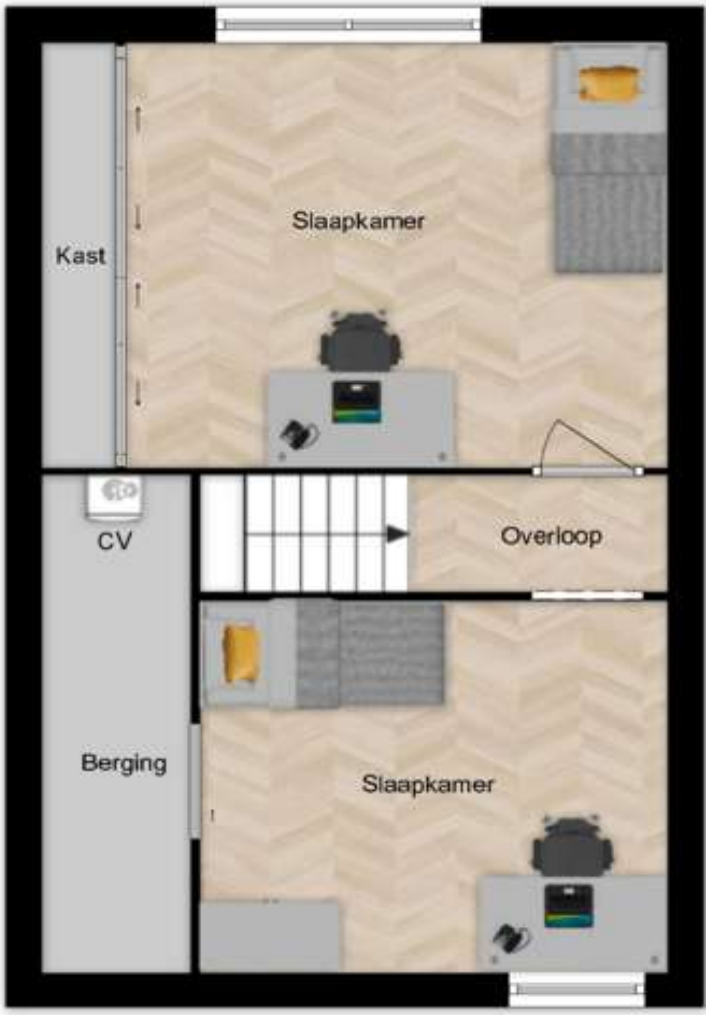




Bouwlaag 2



Bouwlaag 3



Bouwlaag 4