



Meetrapport Meetinstructies

Hollandse Hout 113

8244 GD

Lelystad

Vrijstaande woning ▾

Status: Definitief ▾

Datum rapport: 6 mei 2026

PROJECTGEGEVENS

Inleiding

Dit meetrapport is opgesteld om de gebruiksoppervlakte en bruto inhoud te bepalen van een woning of appartement met de bijbehorende externe berguimte(n). Uitgangspunt zijn de Meetinstructie 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

M2 Mediabureau is gevraagd een meetrapport op te stellen conform de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen en de Meetinstructie Bruto inhoud woningen. Waarbij de woning of het appartement op locatie wordt ingemeten.

Opdrachtnemer

M2 Mediabureau
Jolien Sopaheluwakan
Schokker 16
1276 CM Huizen

Opdrachtgever

Villa Panorama, Lodewijk Loor

Objectgegevens

Hollandse Hout 113, 8244 GD Lelystad
Vrijstaande woning

Aangeleverde stukken door opdrachtgever

Geen aangeleverde stukken.

Controle door opdrachtgever en klachten

M2 Mediabureau controleert panden niet op al dan niet verleende omgevingsvergunningen, vergunningsvrij bouwen, BAG- en Kadasterregistraties, bestemmingsplannen, bouwkundige gebreken, eisen uit het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (voorheen Bouwbesluit) en andere wet- en regelgeving.

Nauwkeurigheid

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

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

Algemene voorwaarden

Op al onze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing. U kunt deze te allen tijde opvragen.

Beperkende voorwaarden BAV

De aansprakelijkheid van M2 Mediabureau is beperkt tot

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

Het indienen van een klacht moet binnen één jaar na de rapportage datum plaatsvinden.

MEETCERTIFICAAT A

Certificaatnummer: M2M20260506-01 Versie 01

Datum: 6 mei 2026

Datum opname op locatie: 4 mei 2026

Status: definitief

M2 Mediabureau

Projectadres

Hollandse Hout 113

8244 GD Lelystad

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	234m ²
Gebruiksoppervlakte overig inpandige ruimte	0 m ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	49 m ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	14 m ²
Bruto inhoud	802m ³

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

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

Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd.

J. Sopa

Jolien Sopaheluwakan



MEETSTAAT

Meetstaat Gebruiksoppervlakten: Hollandse Hout 113, Lelystad			
Certificaatnummer	M2M20260506-01		
Datum meetrapport	6 mei 2026		
Datum opname op locatie	4 mei 2026		
Status	Definitief		
Versie	01		
Totale woning	Totaal Gebruiksoppervlakte Wonen	234	m²
	Totaal Gebruiksoppervlakte Overige inpandige ruimte	0	m²
	Totaal Gebruiksoppervlakte Gebouwgebonden buitenruimte	49	m²
	Totaal Gebruiksoppervlakte Externe Bergruimte	14	m²
	Totale Bruto Inhoud	802	m³
1e woonlaag	Totale oppervlakte bouwlaag	109,51	m²
	Overige inpandige ruimten	0,00	m²
	Gebruiksoppervlakte Wonen	109,51	m²
	Gebruiksoppervlakte Overige inpandige ruimte	0,00	m²
	Gebruiksoppervlakte Gebouwgebonden buitenruimte	18,04	m²
2e woonlaag	Totale oppervlakte bouwlaag	55,85	m²
	Overige inpandige ruimten	0,00	m²
	Gebruiksoppervlakte Wonen	55,85	m²
	Gebruiksoppervlakte Overige inpandige ruimte	0,00	m²
	Gebruiksoppervlakte Gebouwgebonden buitenruimte	0,00	m²
3e woonlaag	Totale oppervlakte bouwlaag	0,00	m²
	Overige inpandige ruimten	0,00	m²
	Gebruiksoppervlakte Wonen	24,83	m²
	Gebruiksoppervlakte Overige inpandige ruimte	0,00	m²
	Gebruiksoppervlakte Gebouwgebonden buitenruimte	30,83	m²
Bijgebouw	Totale oppervlakte bijgebouw	43,59	m²
	Overige inpandige ruimten	0,00	m²
	Gebruiksoppervlakte Wonen	43,59	m²
	Gebruiksoppervlakte Overige inpandige ruimte	0,00	m²
	Gebruiksoppervlakte Gebouwgebonden buitenruimte	0,00	m²
Extern	Gebruiksoppervlakte externe bergruimte 1	13,83	m²

TOELICHTING MEETRAPPORT

Voorbehouden en aannames

Algemeen

Wij controleren niet op wet- en regelgeving. Denk daarbij aan o.a. het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (voorheen Bouwbesluit), de omgevingsvergunning of het bestemmingsplan.

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

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 en toegepaste controles

De inmeting is verricht met een laserafstandsmeter Bosch GLM80. Bij het bepalen van de oppervlakten is gebruik gemaakt van de app Floorplanner.

Inmeet- en bepalingsmethoden bij de gebruiksoppervlakte

Hieronder staat genoemd hoe M2 Mediabureau bepaalde inmetingen en bepalingen verricht.

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

Ruimten die op meerdere manieren geïnterpreteerd kunnen worden, zijn ook op bouwkundige en installatietechnische aspecten gecontroleerd.

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

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

De ruimte onder de trap behoort alleen tot het gebruiksoppervlak 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 traprede. Dit houdt in dat het bordes geen gebruiksoppervlakte heeft.

Wij meten pas 'achter de voordeur'. Dit houdt in dat luifels en overstekende vloeren van beperkte omvang welke vóór de deur gesitueerd zijn geen GO toebedeeld krijgen.

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

De oppervlakte onder balkons of overstekende bouwlagen nemen wij niet mee als gebouwgebonden buitenruimte, tenzij het één van de volgende situaties betreft:

- de ruimte onder het balkon of overstekende bouwlaag is een balkon of dakterras;
- de ruimte bevindt zich onder een woningbreed tussen bouwconstructies ingeklemd balkon of overstekende bouwlaag;

Aangenomen wordt dat alle aanwezige schuren en buitenbergen 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 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 (halfhoog muurtje) bij een inbouwtoilet wordt niet als leidingschacht gezien.

Inmeet- en bepalingsmethoden bij de bruto inhoud

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

- gevels 30 cm;
- w ren 30 cm,
- laagstgelegen vloeren 40 cm;
- de wangen (zijanten) van een dakkapel 20 cm;
- de dakconstructie van de dakkapel 30 cm;
- de voorzijde van de dakkapel 12 cm.

Indien de verdiepingshoogte niet makkelijk bruto ingemeten kan worden, nemen wij standaard de hoogste ingemeten netto maat inclusief 30 cm voor de bruto inhoudsberekening.

Dakkapellen < 2.5 m³ worden niet meegenomen bij de bruto inhoud.

Aannames

Gebruiksoppervlakte Wonen

Op het perceel is een vrijstaand bijgebouw aanwezig dat feitelijk is ingericht voor bewoning. Dit gebouw beschikt over voorzieningen die een woonfunctie mogelijk maken.

Op basis van de Lijst met veel gestelde vragen over: Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN 2580 is dit bijgebouw opgenomen in de berekening van de gebruiksoppervlakte wonen (GO wonen).

Er wordt expliciet op gewezen dat dit bijgebouw geen interne bouwkundige verbinding heeft met het hoofdgebouw en dat een deel van de opgegeven gebruiksoppervlakte wonen derhalve is gelegen in een afzonderlijk gebouw. De gebruiksoppervlakte wonen dient in dit licht te worden geïnterpreteerd.

Buitenruimten

Op het perceel bevinden zich drie overkappingen. Twee van deze overkappingen zijn niet meegenomen als gebouwgebonden buitenruimte, aangezien zij niet direct bouwkundig zijn verbonden met het hoofdgebouw.

Conform de Meetinstructies komen uitsluitend buitenruimten die direct aan het hoofdgebouw zijn verbonden in aanmerking voor opname als gebouwgebonden buitenruimte.

De betreffende overkappingen zijn derhalve niet opgenomen in de oppervlakteberekeningen en uitsluitend kwalitatief beschreven. De gebruiksoppervlakten dienen in dit licht te worden geïnterpreteerd.

Overige objecten

Op het perceel is een vrijstaande, houten sauna (tonvormig) aanwezig. Deze sauna is niet opgenomen in de inmeting en oppervlakteberekeningen.

De sauna wordt beschouwd als een verplaatsbaar object en niet als een duurzaam met de grond verenigd bouwwerk, conform de uitgangspunten van de Meetinstructies. Om deze reden is de sauna buiten beschouwing gelaten en uitsluitend indicatief van aard

Zwembad

Op het perceel is een open zwembad aanwezig. Het zwembad is uitsluitend indicatief weergegeven op de plattegrond en is niet opgenomen in de oppervlakteberekeningen en meetstaat, conform de uitgangspunten van de Meetinstructies.

Bruto inhoud

Bij de berekening van de bruto inhoud is tevens het vrijstaande bijgebouw meegenomen dat conform de Lijst met veel gestelde vragen over: Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN 2580 is opgenomen in de gebruiksoppervlakte wonen.

Hierbij wordt nadrukkelijk vermeld dat een deel van de opgegeven bruto inhoud betrekking heeft op een afzonderlijk, vrijstaand gebouw op het perceel en niet uitsluitend op het hoofdgebouw.

De opgegeven bruto inhoud dient in dit licht te worden geïnterpreteerd.

De Meetinstructies

De Meetinstructies zijn gebaseerd op NEN 2580. Beide rekenmethodieken hebben verschillen ten opzichte van elkaar. De makelaardij, de woningcorporaties, en de gemeentelijke afdelingen BAG en WOZ maken bij woningen gebruik van de Meetinstructies.

Mogelijk wijken de in dit meetrapport opgegeven oppervlakten en inhouden af van hetgeen eerder bij de woningeigenaar en/of opdrachtgever bekend was.

Dit kan verschillende oorzaken hebben:

- in het verleden werd (nog) niet conform de Meetinstructies gemeten;
- de Meetinstructies worden periodiek aangepast;
- door veranderende wet- en regelgeving, de tijdsgeest, voortschrijdend inzicht kunnen situaties op den duur anders worden geïnterpreteerd;
- BAG en WOZ hanteren afwijkende reken- en werkwijzen;
- de metrages van bouwtekeningen en vergunningen zijn conform NEN 2580.