

MICHIEL
VAN **MAANEN**
MAKELAARDIJ



GOUDRIAANSTRAAT 59, ZWAANSHOEK

€ 650.000 k.k.

www.goudriaanstraat59.nl

Goudriaanstraat 59, Zwaanshoek

Comfortabel wonen in een ruime twee-onder-een-kapwoning (146m²) in Zwaanshoek

Ben je op zoek naar een ruime woning met oprit, garage en een zonnige tuin? Dan is deze geschakelde 2/1 kapwoning in Zwaanshoek wellicht precies wat je zoekt. Deze woning biedt een perfecte combinatie van ruimte, comfort en een praktische indeling.

Een van de grote voordelen van deze woning is de ruime parkeergelegenheid op eigen terrein. Er is voldoende ruimte voor meerdere auto's. Daarnaast beschikt de woning over een ruime garage, ideaal voor de motorliefhebber, klusser of voor het stallen van fietsen en bakfietsen.

De achtertuin van de woning is gelegen op het zuidoosten, wat betekent dat je vanaf begin maart al kunt genieten van de eerste zonnestralen. De tuin biedt voldoende ruimte voor ontspanning en spelende kinderen.

Binnen in de woning is er een ruime L-vormige woonkamer, perfect voor het creëren van verschillende zithoeken en een eethoek. De semi-open keuken biedt een fijne plek om te koken, terwijl in de bijkeuken ruimte is voor de wasmachine en droger. Een extra schuur in de tuin is ideaal voor het opbergen van tuingereedschap.

Op de eerste etage bevinden zich drie comfortabele slaapkamers, geschikt voor een gezin of voor het inrichten van een werkkamer. De moderne, ruime badkamer op deze verdieping biedt alle comfort.

De zolder van de woning is een echte bonus. Deze riante zolder biedt de mogelijkheid, door met het plaatsen van een dakkapel aan de voorzijde, twee kamers te creëren. Denk hierbij aan een extra slaapkamer, een hobbyruimte of een grote speelkamer voor de kinderen.

Het rustige dorp Zwaanshoek met een "rijk" dorpsleven is gelegen op steenworp afstand van recreatiegebied "De Boseilanden". In de nabije omgeving is er ruime keuze uit sportverenigingen, basis- en middelbare scholen en het winkelcentrum Floriande voor je dagelijkse boodschappen. Het Olympisch sportcomplex Koning Willem Alexander, het gezondheidscentrum en de Toolenburgerplas liggen om de hoek. In de parken "De Boseilanden" en "Park 21" kun je je conditie op peil houden met een rondje hardlopen of wandelen.

De belangrijke uitvalswegen en verschillende bushaltes zijn goed te bereiken. Via de Driemerenweg rijd je zo de A5 en de A9 op. Via de Nieuwe Bennebroekerweg zit je binnen een mum van tijd op de A4. In 25 minuten ben je in Amsterdam.

Indeling:

Begane grond: 63.18m²

entree, hal, toilet met fontein, L-vormige woonkamer (38m²) met houtkachel, toegang tot de tuin en semi open keuken (d.d. 2003) v.v. diverse inbouwapparatuur, bijkeuken (4.5m²) met toegang tot achtertuin, berging en garage (16m²)

1e etage: 51.42m²

overloop, 2 slaapkamers (6.7m², 14.2m²) aan de voorzijde, slaapkamer (16m²) aan de achterzijde met vaste kastenwand, moderne badkamer (d.d. 2019) voorzien van inloopdouche, wastafel en zwevend 2e toilet.

2e etage: 30.94m²

overloop met dakramen, ruime zolderkamer (12.6m²) met dakkapel en veel bergruimte.

Bijzonderheden:

- Van goudriaanstraat59 is een unieke woningwebsite beschikbaar waar je alle relevante documentatie kunt downloaden
- Bouwjaar 1977
- Woonoppervlakte 146m²
- Eigen grond 303m².
- Garage (16m²) v.z.v. elektrische deur en elektra

- 4 ruime slaapkamers met mogelijkheid tot 5 slaapkamers.
- Oprit voor meerdere auto's
- Achterom
- Dubbel glas HR+ en HR++
- Voor- en zijgevel voorzien van gevelisolatie
- Zonnepanelen aanwezig
- Energielabel D
- Begane grond gedeeltelijk vloerverwarming
- Badkamer vloerverwarming CV+elektrisch
- Zeer laag energieverbruik
- Voor maatvoering en indeling verwijzen wij naar de plattegronden
- Aanvaarding in overleg

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 650.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Soort woonhuis	Herenhuis, geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1977
Soort dak	Zadeldak bedekt met pannen
Keurmerken	Bouwkundige Keuring


Oppervlakte en Inhoud

Woonoppervlakte	146 m ²
Externe Bergruimte	16 m ²
Perceeloppervlakte	303 m ²
Inhoud	555 m ³

Indeling

Aantal kamers	5 (4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	1 douche, 1 toilet en 1 wastafel
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie en zonnepanelen

Energie

Definitief energielabel	
Isolatie	Dubbel glas en muurisolatie
Verwarming	Cv-ketel, houtkachel en vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	Cv-ketel
Type ketel	Combiketel HR Combi Nefit Turbo gas gestookt uit 1994, eigendom

Kadastrale gegevens

Haarlemmermeer AD 32	
Oppervlakte	303 m ²
Omvang	Geheel perceel
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Buitenruimte

Ligging	Aan rustige weg en in woonwijk
Tuin	Achtertuint, voortuin en zijtuin
Achtertuint	91 m ² (9.75m diep en 9.3m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuidoosten

Bergruimte

Schuur/berging	Aangebouwd houten berging (1)
----------------	-------------------------------

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Op eigen terrein en openbaar parkeren
--------------------------	---------------------------------------

Garage

Soort garage	Aangebouwd stenen
Capaciteit	1 auto
Voorzieningen	Met elektrische deur en voorzien van elektra

Goudriaanstraat 59, Zwaanshoek



Algemeen

Biedingsysteem

Tenzij nadrukkelijk anders overeengekomen, geldt het 'Amsterdamse' biedingsysteem. Zodra de woning op de markt komt, krijgt degene die als eerste een, naar het oordeel van de verkoper, aanvaardbaar openingsbod uitbrengt, de positie van eersteieder. Tijdens de onderhandelingen met de eersteieder blijven bezichtigingen met andere geïnteresseerden gewoon plaatsvinden. Zij worden tijdens de bezichtiging geïnformeerd dat er inmiddels een openingsbod op de woning rust. Over de bieding wordt geen nadere informatie verstrekt. Om de onderhandelingen met de eersteieder af te breken c.q. af te dwingen, krijgen de andere geïnteresseerden de mogelijkheid om een éénmalig uiterst bod ('storingsbod') uit te brengen, waarin naast de koopsom, ook eventuele voorwaarden worden aangegeven (w.o. eventuele ontbindende voorwaarden en datum van oplevering). Indien het storingsbod voor verkoper voldoende is om te verkopen, dan zal de verkopend makelaar aan de eersteieder vragen diens uiterst bod neer te leggen. Verkoper kan ervoor kiezen om tijdens het biedingsproces over te gaan op een ander biedingsstelsel. Wij zullen u dan uitnodigen om eenmalig een uiterst voorstel op een specifieke datum/tijdstip uit te brengen.

Gunning

De verkoper behoudt zich het recht voor om zonder opgaaf van redenen niet te gunnen of aan een ander dan de hoogsteieder. Dit alles uitsluitend ter beoordeling van verkoper. Indien niet wordt gegund of het proces om welke reden dan ook wordt afgelast, staat het verkoper vrij om met wie dan ook in onderhandeling te treden over een mogelijke verkoop; verkoper is daarbij niet gehouden om (een)ieder(s) in onderhandelingen te betrekken en bieders komen geen rechten toe.

Biedingen

Biedingen dienen te allen tijde schriftelijk bevestigd te worden aan Michiel van Maanen Makelaardij. Dit kan per email (info@mvmmakelaardij.nl) of via de persoonlijke woning website.

Koopovereenkomst

De tussen verkoper en koper te sluiten koopovereenkomst komt pas tot stand zodra beide partijen een schriftelijke koopovereenkomst hebben ondertekend. Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze zijn vastgelegd in de Model koopovereenkomst (model 2021). Vastgesteld door de Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A., Vastgoedpro, VBO Vereniging van makelaars en taxateurs, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper op te nemen voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek (al dan niet met NHG), bouwkundige keuring, e.d.) worden alleen in de koopovereenkomst opgenomen als deze onderdeel van de onderhandeling zijn geweest. De aanvullende clausules, conform het clausuleblad, worden opgenomen in de koopovereenkomst.

Bedenktime

De koper, die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de door partijen ondertekende koopovereenkomst (in kopie) aan koper ter hand gesteld is. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn. Als koper binnen de bedenktijd de koopovereenkomst wil ontbinden, moet hij ervoor zorgdragen dat de ontbindingsverklaring verkoper of diens makelaar voor het einde van de bedenktijd bereikt.

Onderzoek plicht

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen e.d.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie. Soms zijn ze uit het geheugen opgediept. De verkoper is nadrukkelijk gevraagd bij hem bekende gebreken te melden. De koper heeft echter zijn eigen onderzoek plicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. Uw verkopend makelaar of uw aankoopmakelaar kan u hierover informeren en indien gewenst verwijzen naar de desbetreffende instanties.

Hypotheke

Informatie omtrent de financieringsmogelijkheden kunt u vrijblijvend krijgen via onze hypotheekadviseur: Bèta financiële diensten, 023-8200300. Voor afspraken kunt u uiteraard ook contact opnemen met ons kantoor.

Informatie

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt en aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bieding.

Voor het doen van een bieding raadt Michiel van Maanen Makelaardij geïnteresseerden aan een eigen NVM-makelaar in te schakelen voor begeleiding bij de aankoop.

Nadere informatie:

De bijlagen zijn te vinden op de gepersonaliseerde website van dit betreffende object.































Plattegrond

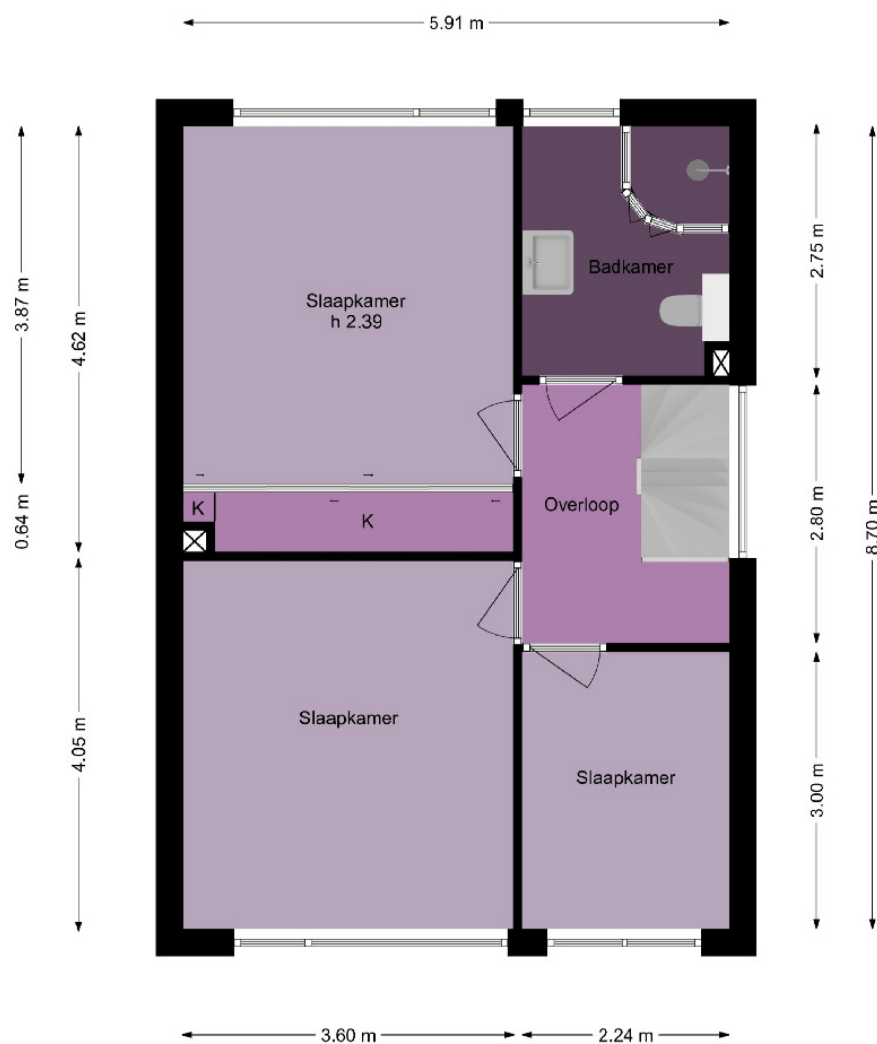


SITUATIE
GOLDRIAANSTRAAT 39 ZWAANSHOEK
Aan de maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.



BEGANE GROND
GOUDRIAANSTRAAT 59 ZWAANSHOEK

Aan de maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.



1E VERDIEPING
GOUDRIAANSTRAAT 59 ZWAANSHOEK

Aan de maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.



**2E VERDIEPING
GOUDRIAANSTRAAT 59 ZWAANSHOEK**

Aan de maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

Clausules Goudriaanstraat 59

Clausules: Goidriaanstraat 59 te Zwaanshoek

De weergegeven clausules zullen worden toegevoegd aan de modelovereenkomst.

Toevoeging ex. Art. 6.11

Het verkochte perceel is destijds door het Kadaster vastgesteld. Het is koper genoegzaam bekend wat de Kadastrale omvang van dit perceel is, hoe de kadastrale perceelgrenzen lopen en wat derhalve in de koop is begrepen. Het verkochte is tevens ingemeten door een ter zake kundig extern bedrijf conform de meetinstructie. Deze Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Verkoper stelt koper tot het verstrijken van de bedenktijd in de gelegenheid de maatvoering van de woning zelf op te (laten) meten en te controleren. Koper verklaart voorts dat de uitkomsten van dit meetrapport hem voldoende voor ogen staan en verklaart hiermee akkoord te gaan. Na het verstrijken van de bedenktijd kan derhalve jegens verkoper of verkopend-makelaar en diens medewerkers geen beroep meer worden gedaan op afwijkingen van het werkelijke gebruiksoppervlak ten opzichte van de verkoopinformatie.

Toevoeging ex. Art. 15

De partij die de ontbinding inroept, dient er zorg voor te dragen dat de mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen, uiterlijk op de **eerste** werkdag na de datum waarvan in de betreffende ontbindende voorwaarde sprake is door de wederpartij of diens makelaar is ontvangen.

Onder -goed gedocumenteerd wordt verstaan dat de mededeling vergezeld moet gaan van bewijsstukken dat koper bij tenminste één geldverstrekende instelling een offerte heeft gevraagd of heeft laten vragen en dat die aanvraag niet tot het gewenste resultaat heeft geleid. Het beroep op ontbinding dient te worden voorzien van het hypotheekaanvraagformulier met aanvraagbescheiden (indien nodig geanonimiseerd door de kopende makelaar-). Indien de mededeling niet goed gedocumenteerd en/of incompleet is, behoeft verkoper geen genoegen te nemen met de ontbinding.

Koper zal vanaf de dag van ondertekening van de koopovereenkomst tot en met de dag van eigendomsoverdracht geen andere financiële verplichting(en) (leningen) aangaan dan ten behoeve van de financiering van de woning tenzij deze financiële verplichting(en) de financiering van de woning niet in de weg staat. Indien er twee of meer kopers zijn, zullen de inkomens van alle kopers in de financiering worden betrokken tenzij kopers die ten tijde van de onderhandelingen uitdrukkelijk anders hebben bedongen.

Notariskeuze

De notariële eigendomsoverdracht zal plaatsvinden bij een door koper aan te wijzen notaris, mits deze kantoor houdt binnen een straal van 10km rondom de woning. Eventuele kosten voor verkoper (zoals reiskosten, notariële volmacht, e.d.) als gevolg van kopers notariskeuze buiten dit gebied, komen volledig voor rekening van koper.

1 Milieuclausule (bodemgesteldheid)

Verkoper verklaart dat hem betreffende eventuele verontreiniging van de grond en/of het grondwater van het verkocht niets meer bekend is dan de mededelingen op de aan deze koopovereenkomst gehechte bodemrapportage. Elke aansprakelijkheid van verkoper jegens koper, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, voor eventuele verontreiniging van de grond en/of het grondwater van de gehele onroerende zaak wordt uitgesloten. Tevens vrijwaart koper verkoper voor alle aansprakelijkheid, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, die uit de aanwezigheid van bodem- en/of grondwatervervuiling in de onroerende zaak kan voortvloeien.

2 Ouderdom

Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de onroerende zaak meer dan 47 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen, voor de elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.). Bouwkundige kwaliteits-gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven woongebruik.

3 Fundering

Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering en koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid met betrekking tot eventuele funderingsproblematiek. Indien de funderingsinformatie bekend is zal deze worden verstrekt. Dit is slechts een indicatie van de fundering. Alleen nader onderzoek kan uitsluitsel bieden over de aard en de staat van de fundering. Dit betekent ook dat geen enkele aansprakelijkheid wordt aanvaard ter zake van de juistheid van de verstrekte informatie.

4 Asbest

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorde van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.

5 Tekeningen/Plattegronden

Eventueel in de brochure aanwezige kopieën van (bouw)tekeningen c.q. plattegronden zijn over het algemeen van oudere datum, zijn of kunnen vaak niet op schaal gekopieerd worden, hoeven niet representatief te zijn voor de huidige indeling en maatvoering en zijn slechts ter indicatie bijgevoegd. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

6 Meetinstructie

Als meetinstructie wordt de NVM meetinstructie gebruikt die gebaseerd is op de

Branchebrede Meetinstructie / NEN 2580 en de BBMI. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Koper vrijwaart verkoper alsmede (de medewerkers van) Michiel van Maanen Makelaardij van alle aansprakelijkheid ter zake van eventueel later te constateren verschillen in maatvoering van zowel gebruiksoppervlakte als inhoud van de woning.

7 Bouwkundige keuring koper

Koper verklaart door verkoper voldoende in de gelegenheid te zijn gesteld de woning in- en uitwendig (bouwkundig en technische) te (laten) beoordelen.

Van de mogelijkheid heeft koper wel/geen gebruikt gemaakt, op: door:.....

8 Toestemming versturen documenten aan makelaar(s)

Ondergetekenden verklaren hierbij toestemming te geven aan de notaris om ook het ontwerp van de akte van levering toe te sturen aan de bij de transactie betrokken makelaar. Ondergetekenden verklaren voorts hierbij toestemming te geven aan de notaris om ook de afrekening (met bijbehorende bijlagen) te sturen naar de makelaar die de betreffende partij bijstaat bij de onderhavige overeenkomst.

9 Energielabel

Koper is ermee bekend dat het energielabel (D) is geregistreerd. Koper vrijwaart verkoper, Michiel van Maanen Makelaardij, alsmede de aan Michiel van Maanen Makelaardij verbonden makelaars en/of medewerkers, van iedere aansprakelijkheid die betrekking heeft op onjuistheden, alsmede van de eventuele gevolgen hiervan.

Verkoper vrijwaart Michiel van Maanen Makelaardij, alsmede de aan Michiel van Maanen Makelaardij verbonden makelaars en/of medewerkers, van iedere aansprakelijkheid die betrekking heeft op onjuistheden, alsmede van de eventuele gevolgen hiervan.

10 Privacyverklaring

Partijen verklaren bekend te zijn met de privacyverklaring van Michiel van Maanen Makelaardij.

11 Roerende zaken

Uitgangspunt is dat de (roerende) zaken volgens de aangehechte 'lijst van zaken' in de koopsom zijn begrepen en achterblijven. Indien volgens deze lijst zaken ter overname zijn, dan dient de koper de overname c.q. overnameprijs rechtstreeks met verkoper overeen te komen en uiterlijk bij de oplevering te voldoen.

12 Zuiveringsclausule

Koper verleent bij deze volmacht aan verkoper, alsmede aan iedere afzonderlijke medewerker van de notaris die bij deze akte is aangewezen voor het verlijden van de akte van levering, namens koper mee te werken aan de akte waarbij de inschrijving van de onderhavige koopovereenkomst in de daartoe bestemde openbare registers waardeloos wordt verklaard. Deze volmacht is alleen geldig, als koper als gevolg van bijvoorbeeld vernietiging, ontbinding, tijdsverloop of andere oorzaak ieder belang rechtens heeft verloren bij bedoelde inschrijving.

13 Overbruggingshypotheek

Koper verleent bij deze onherroepelijk toestemming aan de verkoper om het verkochte desgewenst tijdelijk – tot uiterlijk de overeengekomen dag van levering – te bezwaren met een overbruggingshypotheek. Indien deze koopakte eerder in de openbare registers mocht zijn ingeschreven zal het bepaalde in artikel 3 lid 3 boek 7 BW derhalve niet van toepassing zijn ten nadele van de desbetreffende hypotheekhouder. Het vorenstaande laat uitdrukkelijk onverlet de verplichting van verkoper om het verkochte aan de koper op de overeengekomen datum te leveren vrij van hypotheken, welke dan ook.

14 Bijlagen met betrekking tot dit object.

Tot deze koopovereenkomst behoren de volgende bijlagen. Koper verklaart deze bijlagen te hebben ontvangen en van de inhoud kennis te hebben genomen.

- toelichting op de koopovereenkomst voor de consument;
- lijst van zaken;
- vragenlijst van de woning,
- kopie eigendomsbewijs d.d. 31 oktober 2003;
- eigendomsinformatie;
- uittreksel kadastrale kaart;
- verkoopbrochure;
- privacyverklaring;
- meetrapport;
- kopie bodemrapportage d.d. 9 september 2024;
- kopie geregistreerd energielabel D;
- bouwtechnisch rapport 25 september 2024.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Goudriaanstraat 59 Z



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Haarlemmermeer</p> <p>Sectie AD</p> <p>Perceel 32</p>	
---	--	---	---

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 augustus 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Lijst van zaken

LIJST VAN (ROERENDE) ZAKEN

Object: 2136AN-59

	Ter overname	Blijft achter	Gaat mee	N.v.t.
Keuken (inbouw) apparatuur:				
- Afzuigkap	0	●	0	0
- Borreti	0	0	0	●
- Droger	0	0	0	●
- Droogkast	0	0	0	●
- Koel- / vriescombinatie	●	0	0	0
- Koelkast	0	0	0	●
- Koffiemachine	0	0	●	0
- Kookplaat elektrisch	0	0	0	●
- Kookplaat gas	0	0	0	●
- Kookplaat inductie	0	0	0	●
- Kookplaat keramisch	0	●	0	0
- Magnetron (combi)	●	0	0	0
- Oven elektrisch (combi)	0	●	0	0
- Oven gas (combi)	0	0	0	●
- Plintverwarming	0	0	0	●
- Vaatwasser	0	●	0	0
- Vriezer	0	0	0	●
- Wasemkap	0	●	0	0
- Wasmachine	0	0	●	0
-	0	0	0	0
-	0	0	0	0

	Ter overname	Blijft achter	Gaat mee	N.v.t.
Keukenblok + kastjes:				
- Keukenblok	0	●	0	0
- Keukenblokverlichting	0	●	0	0
- Keukenkastjes	0	●	0	0
-	0	0	0	0
-	0	0	0	0

Paraaf verkoper(s):

Paraaf koper(s):

LIJST VAN (ROERENDE) ZAKEN

	Ter overname	Blijft achter	Gaat mee	N.v.t.
Tuin / Buitenzaken:				
- Bel (voor deur / achter deur)	0	●	0	0
- Beplanting	0	●	0	0
- Beregeningsinstallatie	0	0	0	●
- (sier)Bestrating	0	●	0	0
- Bewegingsmelder	0	0	0	●
- Brievenbus	0	●	0	0
- Broeikas	0	0	0	●
- Buitenberging	0	●	0	0
- Buitenverlichting	0	●	0	0
- Droogmolenvoet	0	●	0	0
- Erfafscheiding	0	●	0	0
- Fontein	0	0	0	●
- Grondwaterpomp	0	0	0	●
- Grondwaterput	0	0	0	●
- Schakelaars (tijd of schemer)	0	0	●	0
- Schotel / antenne	0	0	0	●
- Tuinaanleg	0	●	0	0
- Tuinhuis(je)	0	0	0	●
- Tuinset	0	0	●	0
- Vijver	0	0	0	●
- Vijverpomp	0	0	0	●
- Vijververlichting	0	0	0	●
- Vissen	0	0	0	●
- Vlaggenmast	0	●	0	0
- Waterplanten	0	0	0	●
- Zwembad	0	0	0	●
- Planten in potten	0	0	●	0
-	0	0	0	0

Paraaf verkoper(s):

Paraaf koper(s):

LIJST VAN (ROERENDE) ZAKEN

	Ter overname	Blijft achter	Gaat mee	N.v.t.
Sanitaire voorzieningen:				
- Designradiator	0	●	0	0
- Douche (cabine)	0	●	0	0
- Handdoekenrek	0	●	0	0
- Jacuzzi	0	0	0	●
- Ligbad	0	0	0	●
- Sauna	0	0	0	●
- Sauna toebehoren	0	0	0	●
- Spiegel	0	●	0	0
- Toilet accessoires	0	●	0	0
- Toiletbril	0	●	0	0
- Veiligheidsschakelaar wasautomaat	0	0	0	●
- Verlichting	0	●	0	0
- Wastafel (meubel)	0	●	0	0
- Whirlpool	0	0	0	●
- Whirlpool met jetstream	0	0	0	●
- Waterslot wasautomaat	0	●	0	0
- Verlichting toilet b.g.	0	0	●	0
-	0	0	0	0

	Ter overname	Blijft achter	Gaat mee	N.v.t.
Rolluiken - Screens - Zonneschermen:				
- Rolluiken buiten achter	0	0	0	●
- Rolluiken buiten voor	0	0	0	●
- Screens buiten achter	0	0	0	●
- Screens buiten voor	0	0	0	●
- Screens binnen achter	0	●	0	0
- Screens binnen voor	0	●	0	0
- Zonnescherm achter	0	●	0	0
- Zonnescherm voor	0	0	0	●
-	0	0	0	0
-	0	0	0	0

Paraaf verkoper(s):

Paraaf koper(s):

LIJST VAN (ROERENDE) ZAKEN

	Ter overname	Blijft achter	Gaat mee	N.v.t.
Gordijnen:				
- Begane grond	0	●	0	0
- Eerste etage	0	●	0	0
- Tweede etage	0	●	0	0
- In-between 1e etage voor	0	0	●	0
-	0	0	0	0

	Ter overname	Blijft achter	Gaat mee	N.v.t.
Gordijnrails:				
- Begane grond	0	●	0	0
- Eerste etage	0	●	0	0
- Tweede etage	0	●	0	0
-	0	0	0	0
-	0	0	0	0

	Ter overname	Blijft achter	Gaat mee	N.v.t.
Vitrage:				
- Begane grond	0	0	0	●
- Eerste etage	0	0	0	●
- Tweede etage	0	0	0	●
-	0	0	0	0
-	0	0	0	0

	Ter overname	Blijft achter	Gaat mee	N.v.t.
Rolgordijnen:				
- Begane grond	0	0	0	●
- Eerste etage	0	0	0	●
- Tweede etage	0	0	0	●
- Zie screens binnen	0	●	0	0
-	0	0	0	0

Paraaf verkoper(s):

Paraaf koper(s):

LIJST VAN (ROERENDE) ZAKEN

	Ter overname	Blijft achter	Gaat mee	N.v.t.
Vouwgordijnen:				
- Begane grond	0	0	0	●
- Eerste etage	0	0	0	●
- Tweede etage	0	0	0	●
-	0	0	0	0
-	0	0	0	0

	Ter overname	Blijft achter	Gaat mee	N.v.t.
Lamellen:				
- Begane grond	0	0	0	●
- Eerste etage	0	0	0	●
- Tweede etage	0	0	0	●
-	0	0	0	0
-	0	0	0	0

	Ter overname	Blijft achter	Gaat mee	N.v.t.
Jaloezieën:				
- Begane grond	0	0	0	●
- Eerste etage	0	0	0	●
- Tweede etage	0	0	0	●
-	0	0	0	0
-	0	0	0	0

	Ter overname	Blijft achter	Gaat mee	N.v.t.
Horren:				
- Hordeur	0	0	0	●
- Losse horren	0	0	0	●
- Rolhorren	0	●	0	0
-	0	0	0	0
-	0	0	0	0

Paraaf verkoper(s):

Paraaf koper(s):

LIJST VAN (ROERENDE) ZAKEN

	Ter overname	Blijft achter	Gaat mee	N.v.t.
Vloerbedekking:				
- Begane grond	0	0	0	●
- Eerste etage	0	0	0	●
- Tweede etage	0	0	0	●
-	0	0	0	0
-	0	0	0	0

	Ter overname	Blijft achter	Gaat mee	N.v.t.
Laminaat:				
- Begane grond	0	0	0	●
- Eerste etage	0	●	0	0
- Tweede etage	0	●	0	0
-	0	0	0	0
-	0	0	0	0

	Ter overname	Blijft achter	Gaat mee	N.v.t.
Parket:				
- Begane grond	0	●	0	0
- Eerste etage	0	0	0	●
- Tweede etage	0	0	0	●
- Vinyl, los gelegd over parket b.g.	0	●	0	0
-	0	0	0	0

	Ter overname	Blijft achter	Gaat mee	N.v.t.
Plavuizen:				
- Begane grond	0	0	0	●
- Eerste etage	0	0	0	●
- Tweede etage	0	0	0	●
-	0	0	0	0
-	0	0	0	0

Paraaf verkoper(s):

Paraaf koper(s):

LIJST VAN (ROERENDE) ZAKEN

	Ter overname	Blijft achter	Gaat mee	N.v.t.
Linoleum:				
- Begane grond	0	●	0	0
- Eerste etage	0	0	0	●
- Tweede etage	0	0	0	●
-	0	0	0	0
-	0	0	0	0

	Ter overname	Blijft achter	Gaat mee	N.v.t.
Vinyl:				
- Begane grond	0	●	0	0
- Eerste etage	0	0	0	●
- Tweede etage	0	0	0	●
-	0	0	0	0
-	0	0	0	0

	Ter overname	Blijft achter	Gaat mee	N.v.t.
Hout:				
- Begane grond	0	0	0	●
- Eerste etage	0	0	0	●
- Tweede etage	0	0	0	●
-	0	0	0	0
-	0	0	0	0

	Ter overname	Blijft achter	Gaat mee	N.v.t.
Kurk:				
- Begane grond	0	0	0	●
- Eerste etage	0	0	0	●
- Tweede etage	0	0	0	●
-	0	0	0	0
-	0	0	0	0

Paraaf verkoper(s):

Paraaf koper(s):

LIJST VAN (ROERENDE) ZAKEN

	Ter overname	Blijft achter	Gaaf mee	N.v.t.
Warmtevoorziening:				
- Airconditioning	0	0	0	●
- Boiler	0	0	0	●
- Centrale verwarming	0	●	0	0
- Close-in keuken boiler	0	0	0	●
- Combi CV-ketel	0	●	0	0
- Geiser	0	0	0	●
- Kachels, aantal	0	0	0	●
- Plintboiler	0	0	0	●
- (klok) Thermostaat	0	●	0	0
- Zonneboiler	0	0	0	●
- Zonnecollectoren	0	0	0	●
- CV ketel 1994 *	0	●	0	0
-	0	0	0	0

●

	Ter overname	Blijft achter	Gaaf mee	N.v.t.
Haard:				
- Gashaard	0	0	0	●
- Houtkachel	0	●	0	0
- Open haard, alleen schoorsteenkanal	0	0	0	●
- Potkachel	0	0	0	●
- Sierhaard	0	0	0	●
- Toebehoren t.b.v. open- / sierhaard	0	●	0	0
-	0	0	0	0
-	0	0	0	0

	Ter overname	Blijft achter	Gaaf mee	N.v.t.
Isolatievoorzieningen:				
- Radiatorfolie	0	0	0	●
- Voorzetramen	0	0	0	●
-	0	0	0	0
-	0	0	0	0

Paraaf verkoper(s):

Paraaf koper(s):

LIJST VAN (ROERENDE) ZAKEN

	Ter overname	Blijft achter	Gaat mee	N.v.t.
Veiligheid:				
- Alarminstallatie	0	0	0	●
- Brandblusinstallatie	0	0	0	●
- Garagedeur elektrisch	0	●	0	0
- Rookmelders	0	●	0	0
- Veiligheidsloten	0	●	0	0
-	0	0	0	0
-	0	0	0	0

	Ter overname	Blijft achter	Gaat mee	N.v.t.
Verlichting:				
- Dimmers, aantal	0	0	0	●
- Inbouwverlichting	0	●	0	0
- Opbouwverlichting (demontabele kamerverlichting)	0	●	0	0
- Plafondaire overloop 1e.	0	0	●	0
-	0	0	0	0

	Ter overname	Blijft achter	Gaat mee	N.v.t.
Telefoon:				
- Telefooninstallatie	0	0	●	0
- Telefoontoestellen, aantal	0	0	●	0
-	0	0	0	0
-	0	0	0	0

	Ter overname	Blijft achter	Gaat mee	N.v.t.
Meubilair:				
- Tafels	0	0	●	0
- Stoelen	0	0	●	0
- Banken	0	0	●	0
-	0	0	0	0
-	0	0	0	0

Paraaf verkoper(s):

Paraaf koper(s):

LIJST VAN (ROERENDE) ZAKEN

	Ter overname	Blijft achter	Gaat mee	N.v.t.
(losse) Kasten / Planken:				
- Boekenplanken	0	●	0	0
- Inbouwkasten	0	●	0	0
- Legplanken	0	●	0	0
- Losse kasten, aantal 1. pp zolder	0	●	0	0
- Schuifkasten	0	0	0	●
- Spiegelwanden	0	0	0	●
- Vast bureau	0	0	0	●
- Wandkasten in schuur	0	0	0	●
- Werkbank in schuur/garage	0	0	●	0
- vaste plankenstelling in garage	0	●	0	0
-	0	0	0	0

	Ter overname	Blijft achter	Gaat mee	N.v.t.
Overig:				
- Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn, maar waarvan eventueel leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen, te weten:	0	0	0	●
-	0	0	0	0
-	0	0	0	0
-	0	0	0	0

	Ter overname	Blijft achter	Gaat mee	N.v.t.
Overige zaken, te weten				
- 2 zonnepanelen op keukendak (met WCD inverter)	0	●	0	0
-	0	0	0	0
-	0	0	0	0
-	0	0	0	0
-	0	0	0	0

*) Indien bij overdracht de CV ketel gebreken vertoont wordt ____ Euro in mindering gebracht ter compensatie.

Paraaf verkoper(s):

Paraaf koper(s):

Meetcertificaat

MEETRAPPORT

Rene Rijs Inmeter



Meetcertificaat conform de rekenregels Meetinstructie Gebruiksoppervlakte wonen op basis van de NEN 2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen- termen, definities en bepalingsmethoden' vastgesteld door de samenwerkende partijen Aedes, BAG BAO, NVM, NRVV, VastgoedPro, VBO, VNG en Waarderingskamer

Datum Meetopname 12 september 2024
Datum Meetcertificaat 13 september 2024
Meetcertificaat Type A Maatvoering/ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten

Meetbedrijf Rene Rijs Inmeter
Opsteller Rene Rijs
Status Definitief

Objecttype Woning
Adres Goudriaanstraat 59
Postcode/Plaats 2136 AN Zwaanshoek

Opdracht via Tibi Media, Michiel van Maanen Makelaardij
Opdrachtgever [REDACTED]

Adres Zie hierboven

Bouwlaag	GO Wonen M ²	GO OIR M ²	GO GGB M ²	GO EXB M ²	Bruto Circa M ⁸
Begane grond	63.18			15.78	295
1 ^e Verdieping	51.42				160
2 ^e Verdieping	30.94				100
Totalen	145.5			15.8	555

Wonen = woonoppervlak uitgedrukt in M², OIR = overig in pandige ruimte, GGB = gebouw gebonden buitenruimte, EXB = externe berging

Maatvoering/Meetinstructie

De woning is met zorg opgemeten conform de Rekenregels Meetinstructie gebruiksoppervlakte Wonen en Meetinstructie Bruto inhoud woningen op basis van de NEN 2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte wonen.

De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten echter niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Koper vrijwaart verkoper, Makelaar alsmede het betreffende Inmeetbedrijf van alle aansprakelijkheid ter zake van eventueel later te constateren verschillen in maatvoering van zowel gebruiksoppervlakten als inhoud van de woning zoals hierboven omschreven.

1

Op al mijn diensten zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing zoals gepubliceerd op www.renerijsinmeter.nl
© 2024 www.renerijsinmeter.nl

Inleiding

Rene Rijs Inmeter heeft dit meetrapport van deze woning opgesteld ten behoeve van een meetcertificaat conform de rekenregels Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen en Meetinstructie Bruto inhoud woningen op basis van de NEN2580.

De gebruiksoppervlakten die op Funda worden getoond zijn opgedeeld conform de Meetinstructie. Deze meetinstructie is vastgesteld door NVM, VBO Makelaar, VastgoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer. De Meetinstructie beschrijft precies wat er wel en wat er niet mag worden meegerekend als oppervlakte van een woning

Verantwoording meetcertificaat

- De meting heeft plaatsgevonden op eerder genoemde datum, waarbij de relevante maatvoering van alle ruimten is gemeten, genoteerd en gecontroleerd op gebruiksfunctie.
- Indien de woning scheidende muur wordt gedeeld met een naastgelegen binnenruimte, dan is voor de maatvoering de binnenmaat van muur tot muur aangehouden.
- Er wordt een marge van ca 4% gehanteerd op de waarden zoals genoemd in dit meetcertificaat.
- Op het meetcertificaat zijn de algemene voorwaarden van toepassing

Rapport opgemaakt door Rene Rijs Inmeter, naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw.

Hillegom, 13 september 2024



Rene Rijs Inmeter

Gehanteerde begrippen en meettechnisch kader

Bij het bepalen van de vloeroppervlakte en inhoud is uitgegaan van de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen en Meetinstructie Bruto inhoud woningen, welke zijn gebaseerd op de NEN 2580.

Hieronder een beknopte uitleg van de bovengenoemde Meetinstructie, mits er sprake is van relevantie tot dit certificaat. Voor de complete tekst dient u de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen en Meetinstructie Bruto inhoud van woningen te raadplegen vastgesteld door NVM, VBO makelaar, VastgoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.

Gebruiksoppervlakte (GO)

De gebruiksoppervlakte van een ruimte, of van een groep van ruimten, is de oppervlakte gemeten op vloerniveau tussen de opgaande scheidingsconstructie die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Bij de bepaling van de GO wordt **niet** meegerekend:

- Een vide indien de oppervlakte daarvan groter is dan, of gelijk is aan $4,0 \text{ M}^2$;
- Constructieve delen zoals dragende binnen- en buitenmuren en (leiding) schachten en vrijstaande constructies zoals kolommen, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan of gelijk is aan $0,50 \text{ M}^2$;
- Ruimten met beperkte stahoogte; dit is de oppervlakte van vloeren, waarboven de netto hoogte kleiner is dan $1,50 \text{ M}^1$, met uitzondering van vloeren onder trappen.

Gebruiksoppervlakte: Overige inpandige ruimte

Een ruimte(n) is overig inpandige ruimte(n) indien een van de onderstaande gevallen geldt:

- Het hoogste punt tussen $1,50 \text{ M}^1$ en 2 M^1 hoog is;
- Het hoogste punt hoger dan 2 M^1 is, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2 M^1 kleiner is dan 4 M^2 ;
- De ruimte(n) bouwkundig slechts geschikt is als bergruimte(n), bijvoorbeeld een fietsenstalling, een garage of een niet te belopen zolder;
- Er is sprake van een bergzolder, dat wil zeggen een zolder die alleen toegankelijk is met opvouwbare of wegklapbare trap en/of een zolder met onvoldoende daglicht (raamoppervlakte kleiner dan $0,5 \text{ M}^2$) of wanneer sprake is van een niet te belopen zolder.

In twijfelgevallen worden ruimten gerekend als gebruiksoppervlakte wonen. Een keuken, vaste kast, meterkast, gang, trapkast, badkamer en toilet binnen de woning worden tot de gebruiksoppervlakte wonen gerekend. Een bijkeuken, pantry, wasmachine- of cv-ruimte, of overige ruimte binnen de woning, worden gerekend tot de gebruiksoppervlakte wonen, mits deze ruimten zich binnen de woning bevinden en deze ruimten verwarmd/geïsoleerd zijn.

Gebruiksoppervlakte: Gebouwgebonden buitenruimten

Een ruimte is gebouwgebonden buitenruimte indien deze ruimte niet of slechts gedeeltelijk is omsloten door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Denk hierbij aan een balkon of dakterras. In geval van 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. Een carport waarvan de dakconstructie is verbonden met de woning wordt gerekend tot gebouwgebonden buitenruimte.

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 het oppervlak gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek, dak-opstand of rand van de vloerconstructie.

Gebruiksoppervlakte: Externe berging

Een ruimte wordt als externe bergingruimte gezien, wanneer voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- De ruimte heeft geen woonfunctie;
- De ruimte is gelegen buiten de woning (de ruimte is alleen bereikbaar door de woning te verlaten) én de ruimte is bij de bouw niet als exclusief ondersteunend aan de woning gebouwd (er is geen gedeelde muur met de woning);
- De ruimte is afsluitbaar;
- De ruimte wordt volgens de afbakeningsregels uit de BAG als afzonderlijke pand gezien.

Afzonderlijk pand

Een pand is het kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

Perceel (kadastrale grenzen)

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

Meetcertificaat A

Uitgangspunt: gebouw op locatie gecontroleerd.

Controle op locatie: op maatvoering en ruimtegebruik.

Nauwkeurigheid: Hoog ten opzichte van de tekening(en) waarvan is gemeten en hoog ten opzichte van de werkelijke situatie.

Meetcertificaat B

Uitgangspunt: vanaf bestaande plattegronden.

Controle op locatie: niet van toepassing.

Nauwkeurigheid: Hoog ten opzichte van de tekening(en) waarvan is gemeten, maar onbekend ten opzichte van de werkelijke situatie, omdat niet is gecontroleerd op maatvoering en ruimtegebruik.

Disclaimer (blz 5 t/m8)

De vraagprijs van een woning wordt bepaald door een groot aantal factoren. Denk hierbij aan zaken als de staat van onderhoud, de populariteit van de buurt, de hoeveelheid grond waarop de woning staat, de recente verkoopprijs van vergelijkbare woningen en simpelweg de 'wat-de-gek-ervoor-geeft' factor. Juist over de M²'s is de laatste jaren veel te doen. Er zijn legio verhalen over woningen die na een woning inmeting een stuk 'minder groot' bleken te zijn dan waar de verkoper het ooit voor had aangekocht (in geval van bijvoorbeeld aangekocht vóór 2010, of M²'s bepaald aan de hand van vorige edities van de Meetinstructie, ook daarin kan nl. verschil ontstaan).

Branchebrede Meetinstructie / NEN 2580:

Branchebrede Meetinstructie, gebruiksoppervlakte, Meetinstructie bruto inhoud, NEN2580... Bekende vaktermen in de vastgoedbranche, maar zijn deze wel volledig helder voor iedereen? Conclusie: Nee en zelfs niet voor rechters! Vaak nog wordt de terminologie door elkaar gebruikt en benoemd in rapportages, wat gevaarlijk is. Dit kan leiden tot serieuze claims. Hier blijkt helaas uit dat de branche van promotie voor de vastgoed nog grote stappen richting professionalisering kan maken. Iets waar Bonnie Allard van Bonstaete zich al jaren buitengewoon verdienstelijk in maakt door te proberen partijen en dito instructies op één lijn te krijgen.

Een zaak die zomaar uit de praktijk van alle dag kan komen:

Een aankoopmakelaar bestrijdt het aantal meters wat de verkoopmakelaar hanteert. De aankoopmakelaar geeft aan dat de woning te hoog geprijsd is, op basis van een eventueel foutief opgegeven aantal meters. Als daarbij zaken als NEN2580 en de BBMI door elkaar gebruikt worden kan dit leiden tot claims. Uiteraard geven deze mogelijke consequenties de Makelaar alsook het Inmeetbedrijf stress. Als je de zaken echter goed uitlegt/verwoord aan beide kanten kunnen alle omissies de wereld uit worden geholpen en kan het onderhandelingspel weer beginnen. Dit voorval en het feit dat er steeds meer gewicht aan de Meetinstructie wordt gehangen maakt het noodzaak dat een ieder goede notie neemt van de begrippen en zich goed laat opleiden (Bonstaete).

Wat is bijvoorbeeld een verschil tussen de Meetinstructie en de NEN2580?

Meetinstructie:

De uitleg zit al in het begrip. Het is een instructie, oftewel een methode die in de branche onderling is afgesproken en waar geen wetgeving bij betrokken is. Wanneer je spreekt over een instructie dan heb je het over HOE je iets doet en niet over het resultaat. Wanneer je dit goed uitvoert, zou dit dus leiden tot een werkzaam resultaat. Dit impliceert dat er een inspanningsverplichting aan hangt. Dit is echter niet het geval. Geciteerd uit de BBMI: "Het doel van deze meetinstructie is het vereenvoudigen en uniformeren van meten van woningen. Het bepalen van de oppervlakte van woningen conform deze meetinstructie en het gebruik hiervan gebeurt op eigen verantwoordelijkheid."

NEN 2580:

De NEN2580 is een Nederlandse norm voor ruimtelijke data die de termen, definities en bepalingsmethoden geeft voor de (vloer)oppervlakte en de inhoud van gebouwen of delen daarvan. Het resultaat van de bepalingsmethode is een "meetstaat" die onder meer gebruikt kan worden om het verhuurbaar vloeroppervlak voor verhuurders van woon- en bedrijfsruimte te bepalen. De maximale afwijking mag 1% of minder zijn, afhankelijk van het totale oppervlak. Afwijkingen boven de 1% kunnen leiden tot claims, wanneer er prijzen per meter aan gehangen zijn voor bijvoorbeeld de verhuur. Hier kan een rechter zich over uitspreken.

Kijken we naar de tarieven van de verschillende producten dan zie je een enorm verschil. De prijs voor de Meetinstructie is ca. 5 euro, omdat deze uit een promotionele (Floorplanner) plattegrond gehaald wordt. Daarentegen start de prijs voor een NEN2580 meetstaat gemiddeld meestal pas vanaf zo een beetje 500 euro.

Meetinstructie versus NEN2580

Een ander verschil tussen de gebruiksoppervlakte volgens de Meetinstructie en de NEN2580 heeft te maken met de oppervlakte van de binnenmuren. Volgens de branchebrede meetinstructie wordt de oppervlakte van een ruimte gemeten binnen de scheidende wanden, overeenkomstig met NEN2580. Daarentegen worden alle dragende en niet-dragende binnenwanden meegenomen volgens de Meetinstructie, terwijl de NEN2580 dit niet doet. De Meetinstructie maakt daarnaast een onderverdeling in de volgende vier gebruiksoppervlakten in tegenstelling tot de NEN2580:

- Wonen
- Overige inpandige ruimte
- Externe inpandige ruimte
- Gebouwgebonden buitenruimte
-

Inmeten volgens de Meetinstructie zorgt er dus voor dat aparte ruimtes, zoals een garage, apart worden vermeld. Mensen kunnen hierdoor goed het verschil zien tussen een woning met een woonoppervlakte van 200 m² en een woning van 150 m² met een berging van 50 m².

Meetinstructie Bruto inhoud versus NEN2580

De begane grondvloer en de dakconstructie van een woning wordt geheel meegenomen in de berekende bruto inhoud. Bij het inmeten van de bruto inhoud wordt er geen rekening gehouden met de functies van de ruimtes van een woning. Bij een woning wordt de begane grondvloer en dakconstructie volledig betrokken in de berekende bruto inhoud. In tegenstelling tot de NEN2580 wordt er bij de Meetinstructie van standaardmaten uitgegaan voor de dikte van vloeren, dakconstructie en scheidende wanden als dit niet gemakkelijk te meten is.

Hoe is de BBMI tot stand gekomen?

Sinds 2010 is het verplicht om aan de eisen van de Meetinstructie te voldoen. Nadat door verkeerde metingen dure appartementen in Amsterdam als te groot werden verkocht, heeft het televisieprogramma Radar de voorzitter van de NVM hierop fel aangesproken. Hierna zijn oude afspraken uit de kast gehaald. In 2007 waren er door de brancheorganisaties NVM, VastgoedPRO en VBO reeds regels op papier gezet. Daarnaast was ook de Waarderingskamer erbij betrokken. Dit betrof afspraken hoe je de meters in de bestaande woningbouw nu precies moest benoemen en hoe je deze diende op te tellen. Deze regels werden de branchebrede meetinstructie genoemd, terwijl het feitelijk een zeer vereenvoudigde samenvatting van de NEN2580 was. Het document ging zelfs van 72 naar 4 pagina's. Deze regels waren weliswaar in de makelaarsbranche geïntroduceerd, maar nooit opgepakt in de praktijk.

Na de negatieve aandacht hierover heeft dhr. M. Peters, manager van Topr, persoonlijk de voorzitter van de NVM gebeld en hem uitgelegd dat er een eenvoudige oplossing was om draagvlak in de makelaardij te creëren voor de Meetinstructie. Hij heeft hem het advies gegeven om partijen zich bezig te laten houden met inmeten en het maken van promotionele plattegronden en dan gelijk de branchebrede meetinstructie mee te nemen.

Ons verhaal

Ik ben gestart als assurantieadviseur, in een kantoor waar ook een makelaar was gevestigd. En om eerlijk te zijn, het makelaars vak leek mij veel leuker. Het contact met mensen, de afwisseling, de spanning tijdens het onderhandelen, de blijdschap van een cliënt bij het rond krijgen van de deal. In 1994 ben ik gaan werken als assistent-makelaar. In de avonden volgde ik de opleiding makelaardij met in 1999 mijn diploma als resultaat.

Mijn enthousiasme werkte zo aanstekelijk dat ook mijn vrouw Monique koos voor een baan in de makelaardij. Dynamisch en vol plannen, wilde met de tijd mee en besloten in 2001 de stap naar zelfstandigheid te wagen. Voor ons dé manier om onze filosofie, waarin we de klant centraal stellen, echt uit te kunnen dragen. We vonden een geschikt kantoor op het kruispunt van Zuid-Kennemerland, de Duin- en Bollenstreek en de Haarlemmermeer.

Drie regio's met elk hun bijzondere kenmerken en uitdagingen, in woningaanbod variërend van startersappartement tot vrijstaande villa's, van monumentale panden tot nieuwbouwprojecten. U bent van harte welkom op onze locatie aan de Meerweg 1 te Bennebroek.

