Gemeente Amsterdam
Dienst Belastingen

Werkinstructie Deelobjecten

Definities, begrippen en foto's van deelobjecten van woningen

Wet waardering onroerende zaken

Wijzigingen:

- Formaat foto's gewijzigd
- Verwijzing naar 'Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen' toegevoegd;
- Kleine wijzigingen in algehele tekst doorgevoerd.

Versie 1.7
12-11-2014
© DBGA
Foto's komen van Google Images

Inhoudsopgave

1 Inleiding 3
1.1 Relatie meetinstructie en deelobjecten 3
1.2 Gebruik van de Werkinstructie Deelobjecten 4
2 Drive-in woning en inpandige garage 5
3 Entresol 7
4 Serre/ wintertuin 9
5 Souterrain 11
6 Loggia/ balkon 13
7 Dakkapel 14
8 Berging / berghok 15
9 Berging / schuur / tuinhuisje 16
10 Carport 18
11 Garage, vrijstaande of aangebouwd 19
12 Garage in de plint van een wooncomplex 20
13 Parkeerplaats 21
14 Zolder 22
15 Kelder 23
16 Dakterras 24
17 Tuin/ Patio bij een woning 25
18 Vide 26
19 Deelobjecten die niet worden opgevoerd 27

1 Inleiding

DBGA gebruikt voor het meten van de oppervlakte van woningen de Meetinstructie Gebruiks-oppervlakte woningen (versie januari 2013). Deze meetinstructie is ontwikkeld door VNG, Waarderingskamer en makelaars. De meetinstructie gaat uit van de NEN-2580, maar vereenvoudigt deze op één punt. De NEN-2580 maakt onderscheid tussen dragende en niet-dragende binnenmuren, de meetinstructie doet dat niet. Dit betekent dat de oppervlakte van alle binnenmuren, zowel dragend als niet-dragend, tot de gebruiksoppervlakte worden gerekend. Tot deze aanpassing is besloten omdat het niet makkelijk is om (van buiten) vast te stellen of een muur al dan niet dragend is.

De Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen (verder: de meetinstructie) geeft aan hoe een oppervlakte wordt gemeten, maar vertaalt dit vanzelfsprekend niet naar het waarderingsmodel dat in Amsterdam wordt gehanteerd. Daar gaat deze werkinstructie over deelobjecten op in. Hij biedt een praktische handleiding over wat dient te worden verstaan onder de verschillende overige woningdelen, en hoe deze moet worden geïnterpreteerd bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte en het gebruiksdoel in de (modelmatige) analyse en het taxatieproces.

1.1 Relatie meetinstructie en deelobjecten

De *meetinstructie* onderscheidt vier soorten gebruiksoppervlakte:
1. wonen
2. overige inpandige ruimte (bijv. bergruimtes of ruimtes met beperkte stahoogte)
3. externe bergruimte (bijv. losstaande schuur of garage)
4. gebouwgebonden buitenruimte (bijv. balkon of dakterras).

Deze *werkinstructie* objectdelen onderscheidt 3 soorten objectdelen:
1. Woningdeel A (deelobject 1100):
   Dit betreft volwaardige woonruimte: het gaat om het hoofdgebouw dat dient als hoofdverblijf en dat geschikt is voor woondoeleinden. Onder woondoeleinden verstaan we alle samenhangende activiteiten die gericht zijn op wonen, slapen, koken en persoonlijke hygiëne.
   Woningdeel A wordt bepaald op basis van de stappen 1, 2, 3, 5 en 6 uit de meetinstructie (dus alle stappen, behalve stap 4, want die gaat over buitenruimtes).

2. Woningdeel B (deelobject 1101):
   Dit betreft woonruimte met beperkingen (bijv. geringe stahoogte). Het gaat om het deel van de woning dat niet als hoofdverblijf is aan te merken, maar dat wel geschikt is (gemaakt) voor (aanvullende) woondoeleinden.
   Stap 2 van de meetinstructie gaat hierover. Bij het registreren van woningdeel B geven we aan waar dit deel zich in het pand bevindt (bijvoorbeeld op zolder of in de kelder).

3. Aparte deelobjecten (verschillende nummers):
   Dit zijn de delen die dienen voor het opslaan of stallen van goederen (bergruimte) en die niet geschikt zijn voor woondoeleinden. Een deelobject kan wel zodanig worden verbouwd dat het toch geschikt is voor aanvullende woondoeleinden: dan wordt het als woningdeel B geregistreerd. Deelobjecten worden meestal geregistreerd. Een uitzondering betreft de balkons. Deze worden vooralsnog niet geregistreerd en dus ook niet opgemeten. Onderzocht zal worden of het nuttig is balkons toch te gaan registreren en in te meten. Mocht dat het geval zijn, dan volgt daarover bericht.

De tabel hierna geeft de relatie aan tussen de vier soorten gebruiksoppervlakte uit de meetinstructie en de soorten objectdelen uit de werkinstructie.

	Wonen	Overige inpandige ruimte	Externe bergruimte	Gebouwgebonden buitenruime
Woningdeel A	X			
Woningdeel B		X		
Deelobject, geregistreerd		X	X	
Deelobject, niet geregistreerd				X

De tabel laat zien dat de overige inpandige ruimte uit de meetinstructie zowel woningdeel B als afzonderlijk deelobject kan zijn. Dat hangt af van de gebruiksfunctie:

- woningdeel B: indien de ruimte geschikt is gemaakt om te wonen / verblijven; bijvoorbeeld een verbouwd souterrain of een verbouwde zolder
- deelobject: indien de ruimte een functie heeft als bergruimte en niet geschikt is als verblijfsruimte (bergzolder, kelder, inpandige fietsenstalling e.d.).

1.2 Gebruik van de Werkinstructie Deelobjecten

Deze werkinstructie geeft de definities van de meest voorkomende deelobjecten binnen de categorie 'woningdeel B' en deelobjecten. Niet álle deelobjecten die wij als dienst in de praktijk tegenkomen, zijn in dit document vastgelegd. Overleg in deze bijzondere gevallen met je directe collega's, je leidinggevende of collega's van andere afdelingen (of straks: van de rve Basisinformatie).
Indien er een nieuw type 'overig deelobject' gebruikt moet gaan worden, dan wordt dit opgenomen in deze werkinstructie.

In de werkinstructie is aan ieder woningdeel of deelobject een apart hoofdstuk gewijd. De foto's dienen ter verduidelijking van de tekst.

2 Drive-in woning en inpandige garage

De drive-in woning kent vanuit de bouw een deelobject inpandige garage.
Na ingebruikname van de woning wordt de inpandige garage vaak verbouwd tot woonruimte of bedrijfsruimte. Dit heeft een waardestijging tot gevolg en dient dus ook geregistreerd te worden.

Definitie

Het gedeelte 'inpandige garage' wordt als volgt gedefinieerd: een geheel omsloten en binnen de woning gelegen ruimte, die is bestemd voor het stallen van een of meer personenauto's en/of overige zware gemotoriseerde voertuigen; de ruimte is van buiten toegankelijk via een al dan niet elektrisch bedienbare garagedeur en van binnen uit eventueel via een afsluitbare toegangsdeur naar de woning (drive-in woning SOC 1138).

Mogelijke (sub)typen

Geen subtypen.

Waardebepaling en registratie

Op basis van de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen kunnen zich de volgende situaties voordoen met als gevolg de daarbij behorende registratie:

- De inpandige garage is in gebruik als garage en heeft de kenmerken van een garage. We registreren een deelobject inpandige garage deelobject 1570 (GO overige inpandige ruimte) met de oppervlakte.
- De garage is verbouwd tot woonruimte. We voegen de oppervlakte toe aan de oppervlakte van het deelobject woonruimte (deelobject 1100; GO wonen). ← Blijft het dus 1138?
- De garage is verbouwd tot kantoor of praktijkruimte. We maken een deelobject op basis van het gebruik aan en registreren de oppervlakte (GO wonen).

Opmerkingen

Drive-in woningen zien we voornamelijk in repeterende naoorlogse bouw. Onderling kan er na verloop van jaren een verschil in het gebruik van het oorspronkelijk als garage bedoelde bouwdeel ontstaan. Op straatniveau kan beoordeeld worden welke situatie van toepassing is:

- De garagedeur is vervangen dan wel zodanig aangepast dat deze niet meer fungeert als garagedeur. Er is sprake van woonruimte of bedrijfsruimte. Bij aanwezigheid van een bedrijfs-aanduiding op de gevel kiezen we voor een deelobjectcode op basis van het gevestigde bedrijf. In de overige gevallen wordt de oppervlakte toegevoegd aan de oppervlakte van het deelobject wonen.
- De garagedeur is niet vervangen of aangepast maar er is wel een bedrijfsaanduiding op de gevel. Het deelobject garage wordt vervangen door een deelobjectcode op basis van het gevestigde bedrijf en de oppervlakte wordt geregistreerd.
- De garagedeur is niet vervangen of aangepast en er is geen sprake van een bedrijfsaanduiding op de gevel. Het deelobject wordt geregistreerd met deelobjectcode 1570 en de oppervlakte wordt geregistreerd.

Fotowijzer



Deelobject 1570



Deelobject 1100



Deelobject van het gevestigde bedrijf

3 Entresol

Definitie

Een gedeeltelijk omsloten tussenverdieping binnen een woonhuis. De entresol is bereikbaar via een vaste trap.

Mogelijke (sub)typen

- Gedeeltelijke tussenverdieping die bedoeld is als verbinding naar een hoger of lager gelegen verdieping in de woning. In dat geval is de entresol een vast onderdeel in het verticale verkeer van mensen, en heeft de entresol een constructieve en bouwkundige samenhang met de woning;
- Kleine ingebouwde, vrijstaande tussenverdieping die geschikt gemaakt is voor extra woondoeleinden, bijvoorbeeld om te slapen, als werkruimte of als extra zit- en woongelegenheid, zonder dat deze toegang biedt naar andere verdiepingen.

Waardebepaling en registratie

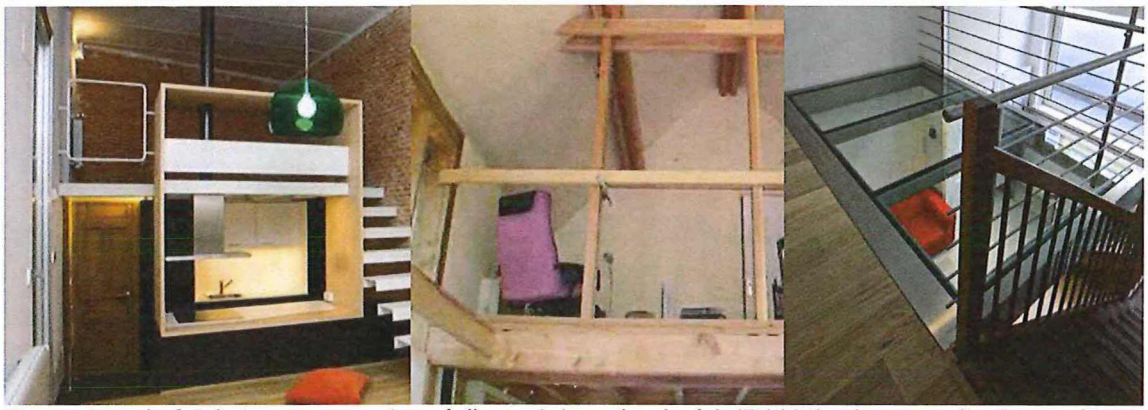
De oppervlakte van een vaste entresol wordt toegekend aan de gebruiksoppervlakte van de woning indien deze als verbinding wordt gebruikt naar hoger of lager gelegen verdiepingen (woningdeel A). In de overige situaties wordt een onderscheid gemaakt tussen woningdeel A of B op basis van de volgende criteria:

- Toevoegen aan woningdeel A, deelobject 1100 (GO wonen): wanneer je op basis van stap 1, 2 en 3 van de meetinstructie kunt vaststellen dat het gebruiksoppervlakte wonen betreft;
- Toevoegen aan woningdeel B, deelobject 1101 (GO overige inpandige ruimte): wanneer je op basis van stap 1 en 2 van de meetinstructie kunt vaststellen dat de gebruiksoppervlakte tot de overige inpandige ruimte behoort, maar geschikt is gemaakt voor woondoeleinden. Het hoogste punt is boven de 2.00 meter, maar het aaneengesloten oppervlakte hoger dan 2.00 meter is kleiner dan 4.00 m^2 of het hoogste punt is tussen de 1.50 meter en 2.00 meter hoog.

Uitzonderingen/ opmerkingen

Voor een beschrijving van een vide zie paragraaf 'Vide' onder hoofdstuk '**Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**'.

Fotowijzer



Bovenstaande foto's tonen een entresol die we tot woningdeel A (D1100) rekenen, mits deze voldoet aan het stappenplan volgens de meetinstructie.



Bovenstaande foto's tonen een entresol die we tot woningdeel B (D1101) rekenen, mits deze voldoet aan het stappenplan volgens de meetinstructie.

4 Serre/ wintertuin

Definitie

Een geheel omsloten ruimte op de begane grond, aangebouwd aan de woning en vanuit de woning toegankelijk of vrijstaand, meestal van glas en met veel daglichttoetreding.

Mogelijke (sub)typen

- Aangebouwde serre/wintertuin bestemd voor woondoeleinden.
- Losstaande serre/wintertuin die is bestemd als zithoek of voor het plaatsen van planten.

Waardebepaling en registratie

- Een serre die is aangebouwd en fungeert als woonruimte en voldoet aan de eisen uit de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen, wordt woningdeel A deelobject 1100 (GO wonen);
- Een serre die is aangebouwd, maar niet voldoet aan de eisen van woonruimte volgens stap 1 en 2 van de meetinstructie, wordt geregistreerd als woningdeel B deelobject 1101 (GO overige inpandige ruimte) en de oppervlakte wordt geregistreerd.
- Een vrijstaande serre wordt beschouwd als tuinhuisje, deelobject 1640 (GO externe bergruimte). Zie hoofdstuk 9.Berging / schuur / tuinhuisje: hiervan registeren we op basis van de meetinstructie de oppervlakte.

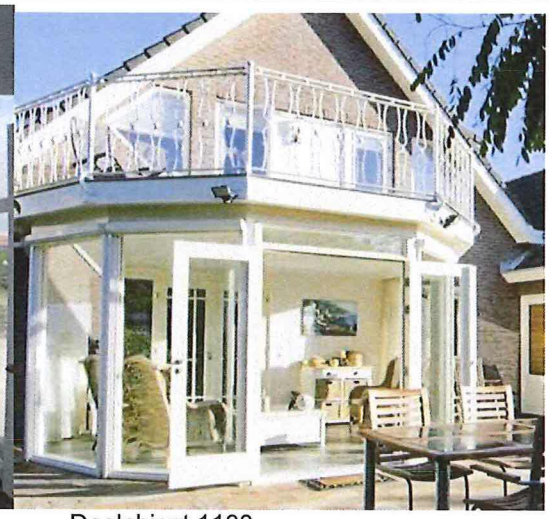
Uitzonderingen/ opmerkingen

Geen uitzonderingen of opmerkingen.

Fotowijzer



Deelobject 1100



Deelobject 1100



Deelobject 1640



Deelobject 1640

5 Souterrain

Definitie

Een geheel omsloten en half ondergronds gelegen ruimte met beperkte daglichttoetreding die geschikt is als woonruimte of geschikt gemaakt kan worden voor woondoeleinden. Een souterrain is via het woonhuis of buitenom toegankelijk met een vaste trap.

Mogelijke (sub)typen

- Een souterrain ingericht en bestemd voor woondoeleinden.
- Een souterrain ingericht en bestemd voor het opslaan van goederen

Waardebepaling en registratie

De waarde van een souterrain wordt bepaald door middel van een vierkante meterprijs. De gebruiksmogelijkheden van een souterrain zijn echter groter dan die van een kelder.

- Een souterrain ingericht en bestemd voor woondoeleinden wordt geregistreerd onder woningdeel A, deelobject 1100 (GO wonen). Dit wordt bepaald op basis van stap 1 en 2 uit de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen.
- Een souterrain ingericht en bestemd voor woondoeleinden wordt geregistreerd onder woningdeel B, deelobject 1101 (GO overige inpandige ruimte). Dit wordt bepaald op basis van stap 1 en stap 2 uit de meetinstructie. Het hoogste punt is boven de 2.00 meter, maar het aaneengesloten oppervlakte hoger dan 2.00 meter is kleiner dan 4.00m^2 of het hoogste punt is tussen de 1.50 meter en 2.00 meter hoog.
- Een souterrain ingericht en bestemd voor het opslaan van goederen wordt geregistreerd als kelder, deelobject 1420 (GO overige inpandige ruimte); de oppervlakte wordt geregistreerd op basis van stap 1 en 2 van de meetinstructie.

Uitzonderingen/ opmerkingen

Bij beperkte stahoogte en/of beperkte toegang wordt het souterrain dat in gebruik is als woonruimte opgevoerd als woningdeel B.(GO overige inpandige ruimte).
Voor een souterrain vervalt de eis van daglichttoetreding.

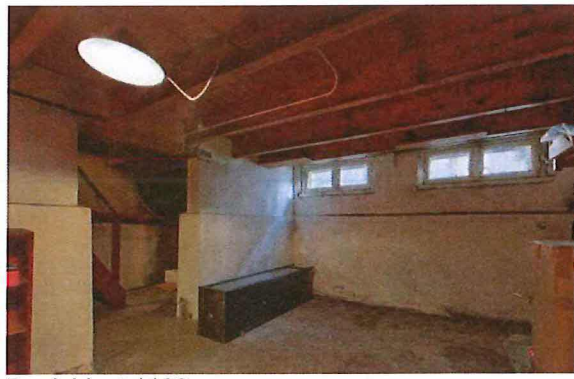
Fotowijzer



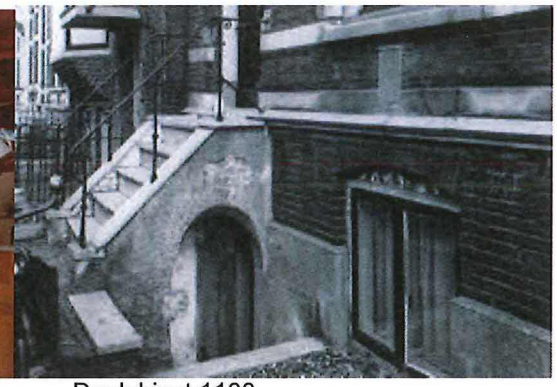
Deelobject 1100 >2m



Deelobject 1101 <2m



Deelobject 1100



Deelobject 1100

6 Loggia/ balkon

Definitie

Een loggia is een binnen de buitengrenzen van het gebouw gelegen en aan drie zijden omsloten ruimte (inpandig balkon).
Een balkon is een niet overdekte gebouwgebonden buitenruimte buiten de grenzen van het gebouw.

Mogelijke (sub)typen

- Een loggia die in verbinding staat met de open lucht.
- Een loggia die is afgesloten en geïsoleerd.
- Een loggia die is afgesloten maar niet is geïsoleerd.

Waardebepaling en registratie

De waarde van een gesloten loggia is een integraal onderdeel van de waarde van de woning.

- Een loggia die in verbinding staat met de open lucht wordt geregistreerd als loggia/inpandig balkon, deelobject 1340 (GO gebouwgebonden buitenruimte). De oppervlakte wordt bepaald op basis van stap 4 van de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen.
- Een afgesloten en geïsoleerde loggia valt onder de gebruiksoppervlakte van de woning, woningdeel A, deelobject 1100 (GO wonen). De oppervlakte wordt toegevoegd aan woningdeel A.
- Een loggia die is afgesloten, maar niet is geïsoleerd en afgewerkt als woonruimte wordt geregistreerd als woningdeel B, deelobject 1101 (GO overige inpandige ruimte); de oppervlakte wordt geregistreerd.

Uitzonderingen/ opmerkingen

Geen uitzonderingen of opmerkingen.

6.1.1 Fotowijzer



Deelobject 1340



Deelobject 1100



Deelobject 1101

7 Dakkapel

Definitie

Een dakkapel is een opbouw op een schuin dak waarin een raamkozijn is opgenomen en die voorzien is van twee zijwanden en een dak.

Mogelijke (sub)typen

- Enkele dakkapel.
- Dubbele dakkapel.
- Dakkapel over de gehele daklengte geplaatst.

Waardebepaling en registratie

Dakkapellen worden niet geregistreerd en er wordt aan een dakkapel geen afzonderlijke waarde toegekend. De waarde van een dakkapel komt tot uitdrukking in de extra oppervlakte voor woningdeel A.

De waarde van een dakkapel is in voorkomende gevallen een integraal onderdeel van de waarde van een woning. Indien de woonruimte door een dakkapel wordt vergroot, wordt de oppervlakte, als deze in beginsel niet is meegenomen, toegevoegd aan de gebruiksoppervlakte van woningdeel A, deelobject 1100 (GO wonen). Mogelijk dient de oppervlakte aangepast te worden, omdat de gebruiksoppervlakte van de ruimte waar de stahoogte meer dan 1,5 m^1 is, vergroot wordt.

Uitzonderingen/ opmerkingen

Door het plaatsen van een dakkapel kan de functie van een ruimte veranderen. Een zolder (deelobject 1350, GO overige inpandige ruimte) wordt woningdeel A (deelobject 1100, GO wonen).

Fotowijzer



Geen deelobject

8 Berging / berghok

Definitie

Een geheel omsloten ruimte binnen een woongebouw of wooncomplex zonder of met beperkte daglichttoetreding en bestemd voor het opbergen en stallen van goederen. Een veel voorkomende bergruimte is de lattenberging. Dit is een geheel of gedeeltelijk met verticale latten omsloten bergruimte binnen een meervoudig wooncomplex, bereikbaar via een binnen het wooncomplex, maar buiten de woning gelegen vaste trap.

Mogelijke (sub)typen

- Een berging binnen de woning;
- Een berging gelegen op een zolderverdieping.
- Een berging in de onderst verdieping van een wooncomplex.

Bergingen die:

- toegankelijk zijn via een afsluitbare buitendeur
- tegen de woning zijn aangebouwd

vallen onder het deelobject Berging / schuur / tuinhuisje (zie hoofdstuk 9).

Waardebepaling en registratie

- Een berging die zich achter de voordeur bevindt wordt, ongeacht de hoeveelheid daglicht-toetreding, geregistreerd als woonruimte en de oppervlakte wordt opgeteld bij woningdeel A, deelobject 1100 (GO wonen).
- Een berging gelegen op een zolderverdieping registreren we met deelobject 1600 (GO externe bergruimte), berging / schuur niet verfijnen. We registreren de oppervlakte op basis van de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen.
- Een berging die zich in de kelderverdieping of onderste verdieping van een wooncomplex bevindt, registreren we als inpandige/onderpandige berging (deelobject 1670, GO externe bergruimte). We registreren de oppervlakte op basis van de meetinstructie.

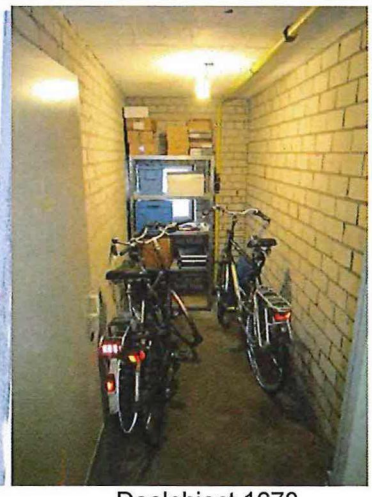
Uitzonderingen / opmerkingen

Volg de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen om te bepalen of je de vierkante meters van de berging toekent aan de gebruiksoppervlakte wonen of registreert als deelobject. Let bij het opvoeren ook op een eventueel gewijzigde kadastrale situatie. Bij onderpandige bergingen kan sprake zijn van een eigen kadastraal perceel. Ook dit dient geregistreerd te worden.

Fotowijzer



Deelobject 1600



Deelobject 1670

9 Berging / schuur / tuinhuisje

Definitie

Een geheel omsloten ruimte geplaatst buiten een woongebouw of wooncomplex , hetzij aangebouwd aan de woning, hetzij vrijstaand en zonder of met beperkte daglichttoetreding. Een berging / schuur is bestemd voor het opbergen of stallen van goederen en is meestal via een eigen afsluitbare toegangsdeur toegankelijk.

Mogelijke (sub)typen

- Berging / tuinhuis in gebruik voor woondoeleinden: woningdeel B, deelobject 1101 (GO externe bergruimte);
- Een vrijstaande berging / schuur: deelobject 1640 (GO externe bergruimte);
- Aangebouwde berging aan de voor- en/of achtergevel en/of zijgevel en via een binnen- en/of buitendeur toegankelijk: deelobject 1610 (GO overige inpandige ruimte).
- Tuinhuisjes in de tuin bestemd voor het opslaan van goederen: deelobject 1840 (GO externe bergruimte).

Waardebepaling en registratie

De oppervlakte wordt geregistreerd op basis van de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen. De waarde van een berging/schuur/tuinhuisje is vooralsnog bepaald op een stuksprijs.

Uitzonderingen / opmerkingen

Geen uitzonderingen of opmerkingen

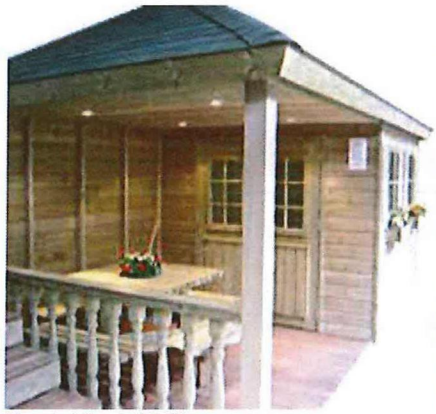
Fotowijzer



Deelobject 1640.



Deelobject 1610



Deelobject 1840



Woningdeel B, deelobject 1101

10 Carport

Definitie

Een open of deels omsloten ruimte voorzien van een plat of schuin dak en bestemd voor het stallen van een of meer personenauto's of overige zware gemotoriseerde voertuigen, vrijstaand of aangebouwd aan de woning.

Mogelijke (sub)typen

- Een open ruimte met overkapping;
- Een gedeeltelijk omsloten ruimte met overkapping.

Waardebepaling en registratie

De waarde van een carport is in beginsel bepaald op een stuksprijs afhankelijk van de locatie. De waarde is gebaseerd op het kunnen stallen van één personenauto. Indien de carport geschikt is voor meerdere personenauto's, wordt hiervoor per personenauto een onderdeel opgevoerd.

Uitzonderingen/ opmerkingen

Geen uitzonderingen of opmerkingen. We registreren geen oppervlakte.

Fotowijzer



Deelobject 1590



Deelobject 1590

11 Garage, vrijstaande of aangebouwd

Definitie

Een geheel omsloten en buiten de woning gelegen ruimte bestemd voor het stallen van een of meer personenauto's en/of overige zware gemotoriseerde voertuigen, vrijstaand of direct aan de woning gebouwd.

Mogelijke (sub)typen

- Garageboxen van een stenen of houten constructie met plat of schuin dak in een rij die direct met elkaar verbonden zijn (deelobject 1500);
- Garage vrijstaand op de eigen kavel bij een EGWO (deelobject 1540);
- Garage aangebouwd op de eigen kavel bij een EGWO (deelobject 1510).

Waardebepaling en registratie

- Een losse vrijstaande garage wordt geregistreerd als deelobject 1540 (GO externe bergruimte
- Een geschakelde vrijstaande garage wordt geregistreerd als deelobject 1500 (GO externe bergruimte
- Een aangebouwde garage wordt geregistreerd als deelobject 1510 (GO overige inpandige ruimte)
- De oppervlakte van een garage wordt geregistreerd op basis van de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen. De waarde wordt bepaald op basis van een prijs per m^2. (zie uitzonderingen)

Uitzonderingen / opmerkingen

Overgangssituatie: totdat van alle garages de oppervlakte is geregistreerd, geldt een stuksprijs gebaseerd op het kunnen stallen van één personenauto. Indien de garage geschikt is voor meerdere personenauto's, wordt hiervoor per personenauto een onderdeel opgevoerd.

Fotowijzer



deelobject 1540



deelobject 1510



deelobject 1500

12 Garage in de plint van een wooncomplex

Definitie

Een geheel omsloten in de plint van een wooncomplex gelegen ruimte, bestemd voor het stallen van een of meer personenauto's en/of overige zware gemotoriseerde voertuigen, en die van buiten toegankelijk is via een afsluitbare garagedeur.

Mogelijke (sub)typen

- Toegankelijk met elektrisch bedienbare of handmatig te openen garagedeur.

Drive-inwoningen en inpandige garages staan omschreven in het hoofdstuk 'Drive-inwoning'.

Waardebepaling en registratie

De oppervlakte wordt geregistreerd op basis van de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen. De waarde wordt bepaald op basis van een prijs per m^2 (zie uitzonderingen).

Uitzonderingen / opmerkingen

Overgangssituatie: totdat van alle garages de oppervlakte is geregistreerd geldt een stuksprijs gebaseerd op het kunnen stallen van één personenauto. Indien de garage geschikt is voor meerdere personenauto's, wordt hiervoor per personenauto een onderdeel opgevoerd.

Fotowijzer



13 Parkeerplaats

Definitie

Een gelijk- of ongelijkvloers, in de open lucht of in een gezamenlijk parkeergebouw gelegen ruimte die is bestemd voor het stallen van een of meer personenauto's en/of overige zware gemotoriseerde voertuigen.

Mogelijke (sub)typen

- Een parkeerplaats op een parkeerterrein, in de open lucht gelegen en gemarkeerd met twee witte strepen op de grond (deelobject 2140);
- Een parkeerplaats in een afgesloten parkeergarage, al dan niet afgesloten met een elektrisch bedienbare deur of slagboom (deelobject 1580).

Waardebepaling en registratie

De waarde wordt in beginsel bepaald op een stuksprijs, die is gebaseerd op het kunnen stallen van één personenauto. Indien de parkeerplaats geschikt is voor meerdere personenauto's, wordt hiervoor per personenauto een onderdeel opgevoerd.

Uitzonderingen / opmerkingen

- Een parkeerplaats kan een samenstel vormen met een eengezinswoning (EGWO) of een stapelwoning (STWO). Tevens kan de parkeerplaats of een samenstel van meerdere parkeerplaatsen een afzonderlijk WOZ-object vormen.
- Wanneer de parkeerplaats is gelegen op de eigen kavel van de eengezinswoning of in de tuin van een STWO wordt deze niet apart geregistreerd. De waarde van de parkeerplaats wordt meegenomen in de grondwaarde van de kavel of tuin.

Fotowijzer



deelobjectcode 1580



deelobjectcode 2140

14 Zolder

Definitie

Een geheel omsloten ruimte op de hoogste verdieping gelegen onder een, meestal aan beide zijden, schuine dakkapconstructie, zonder of met beperkte daglichttoetreding.

Mogelijke (sub)typen

- Een zolderruimte die geschikt is voor woondoeleinden.
- Een bergzolder met beperkt daglicht en bedoeld voor het opslaan van goederen.
- Een vlizozolder is een geheel omsloten ruimte, binnen een woonhuis op de hoogste verdieping en gelegen onder een, meestal aan beide zijden, schuine dakkapconstructie, zonder of met beperkte daglichttoetreding. Deze ruimte is uitsluitend bestemd voor het opbergen en opslaan van goederen en uitsluitend toegankelijk met een (opvouwbare) vlizotrap.

Waardebepaling en registratie

- Een zolder die is ingericht en geschikt is gemaakt voor woondoeleinden en voldoet aan de eisen uit de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte wonen volgens stap 1 wordt toegerekend aan de gebruiksoppervlakte van de woning, woningdeel A.
- Een zolder die is ingericht en geschikt is gemaakt voor woondoeleinden waarvan het hoogste punt hoger is dan 2.00 meter, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2.00 meter kleiner dan 4.00 m^2, of waarvan het hoogste punt ligt tussen de 1.50 en 2.00 meter, registreren we als woningdeel B.
- Een bergzolder, die uitsluitend geschikt is voor het opslaan van goederen, wordt geregistreerd als zolder, deelobject 1350.

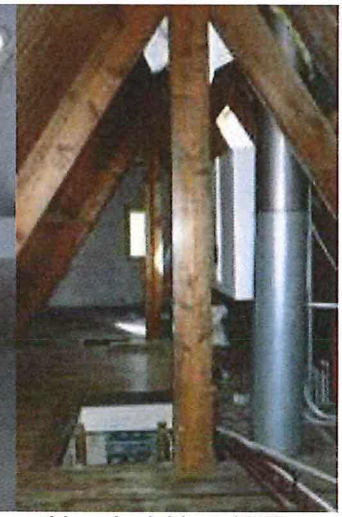
Uitzonderingen / opmerkingen

Geen uitzonderingen of opmerkingen.

Fotowijzer


woningdeel A, deelobject 1100


woningdeel B, deelobject 1101


zolder, deelobject 1350

15 Kelder

Definitie

Een geheel omsloten en geheel ondergronds gelegen bergruimte met zeer beperkte (via een koekoek) of geen daglichttoetreding, die niet geschikt is voor woondoeleinden, maar alleen bestemd is voor het opbergen en opslaan van goederen en/of etenswaren. Een kelder is meestal alleen via het woonhuis, maar soms ook buitenom toegankelijk via een vaste of opvouwbare trap.

Mogelijke (sub)typen

Geen subtypen gedefinieerd.

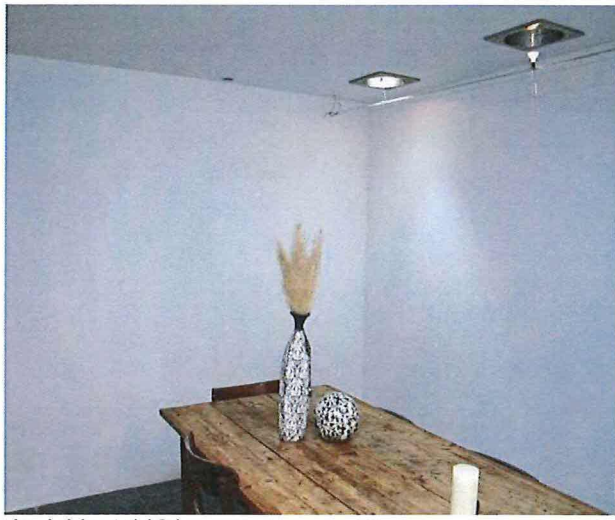
Waardebepaling en registratie

De kelder wordt op basis van de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen (stap 1 en 2) opgemeten.

Uitzonderingen / opmerkingen

Indien de kelder is omgebouwd naar een betere kwaliteit en/of geschikt is gemaakt om er te kunnen verblijven, dan valt de ruimte volgens de meetinstructie onder 'overige inpandige ruimte'. We registreren deze dan onder woningdeel B. Een omschrijving van het souterrain staat in hoofdstuk 5.

Fotowijzer



deelobject 1101



deelobject 1490

16 Dakterras

Definitie

Een op een hoger gelegen plateau en in de open lucht gelegen ruimte, die is bestemd om te zitten en/of om er planten te plaatsen en die geheel of gedeeltelijk is omringd met een balustrade of omliggende bemuring van aanliggende gebouwen. Een dakterras is veelal een alternatief voor een tuin.

Mogelijke (sub)typen

Het dakterras bevindt zich niet altijd op de bovenste verdieping van het gebouw. Het kan ook liggen op een uitbouw.

Waardebepaling en registratie

Een dakterras wordt geregistreerd als deelobject 1340 (GO gebouwgebonden buitenruimte).De oppervlakte wordt geregistreerd op basis van de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen, stap 4. De waarde van een dakterras is in beginsel bepaald op een vierkante meterprijs. De waarde is afhankelijk van ligging, kwaliteit en locatie.

Uitzonderingen/ opmerkingen

Geen uitzonderingen of opmerkingen.

Fotowijzer





17 Tuin/ Patio bij een woning

Definitie

Een tuin is een aan de voor- en/of achterzijde of zijgevel onbebouwd, al dan niet verhard en omheind, stuk grond behorende bij een woning of wooncomplex, dat bestemd is om te zitten of om er planten en bomen te plaatsen (sierperceel).
Een patio is een terras of binnenplaats die aan alle kanten omsloten is, zie rechterfoto.

Mogelijke (sub)typen

- De tuin/patio is een onderdeel van de kavel en wordt niet als apart deelobject opgevoerd bij eengezinswoningen (EGWO);
- Een tuin/patio bij meergezinswoningen (stapelwoningen) wordt wel als apart deelobject geregistreerd.

Waardebepaling en registratie

Bij eengezinswoningen (EGWO) wordt er geen deelobject tuin geregistreerd. De tuin is een onderdeel van het deelobject 'Kavel'. De waarde van de tuin is verdisconteerd in de waarde van de kavel.

In het geval van stapelwoningen (STWO) krijgen tuinen het deelobject 2010 (Tuin). De waarde van een tuin is in beginsel bepaald op het aantal vierkante meters. De waarde is afhankelijk van de locatie.

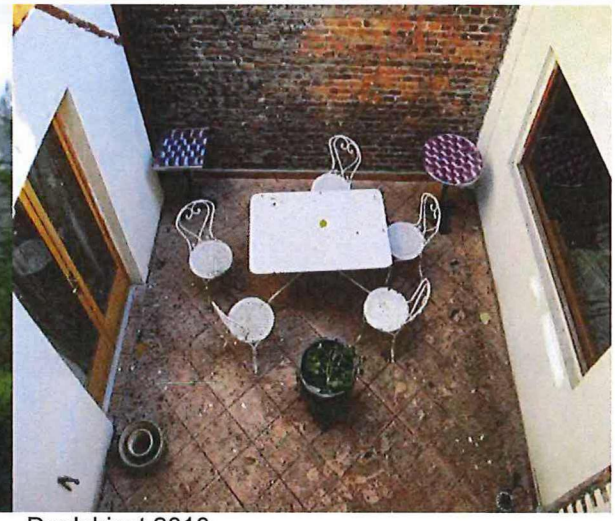
Uitzonderingen/ opmerkingen

Geen uitzonderingen of opmerkingen.

Fotowijzer



Deelobject 2010



Deelobject 2010

18 Vide

Definitie

Een vide is een open ruimte die over twee of meer verdiepingen doorgaat. Een vide ontstaat als een deel van een verdiepingsvloer is weggelaten, waardoor uitzicht op een lagere of hogere verdieping ontstaat.

Voorbeelden zijn grote hallen in bijvoorbeeld openbare gebouwen waar gaanderijen van verdiepingen aan een open ruimte grenzen.

Mogelijke sub)typen

Geen subtypen gedefinieerd.

Waardebepaling en registratie

Een vide is een leegte en kan niet worden gewaardeerd. De (verkeers)ruimte om een vide echter wel. Deze oppervlakte behoort tot de woonoppervlakte:

- woningdeel A, deelobject 1100 (GO wonen) bij een stahoogte hoger dan 2 m^1;
- woningdeel B, deelobject 1101 (GO overige inpandige ruimte) als de stahoogte lager is dan 2 m^1, maar hoger dan 1,50 m^1.

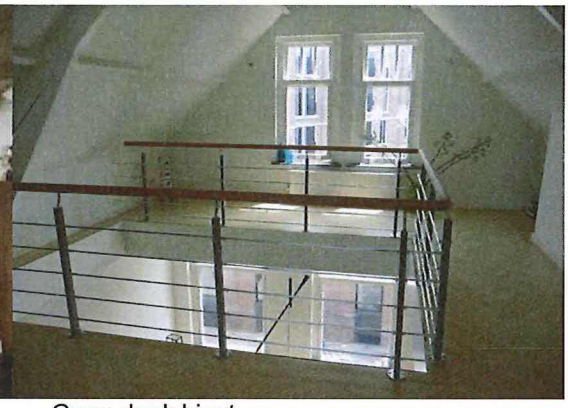
Uitzonderingen/ opmerkingen

Geen uitzonderingen of opmerkingen. Zie ook de instructies bij entresol (hoofdstuk 3).

Fotowijzer



Geen deelobject



Geen deelobject

19 Deelobjecten die niet worden opgevoerd

Balkons worden vooralsnog, conform de huidige situatie, niet opgevoerd.
Over de registratie van balkons moet nog een nader standpunt ingenomen worden. De instructie om niet te registreren betreft dus een voorlopig voorstel.

Mogelijke sub)typen

- Eenvoudig balkon (deelobject 1340);
- Frans balkon: een sierhekwerk direct tegen de voorgevel geplaatst (geen deelobject);
- Veranda (deelobject 1340).

Waardebepaling en registratie

Zie hierboven: vooralsnog geen registratie en geen meting oppervlakte.

Uitzonderingen/ opmerkingen

Geen uitzonderingen of opmerkingen.

Fotowijzer



Deelobject 1340



Deelobject 1340