

---

## NIET BESTAANDE VIERKANTE METERS

---

**Door Sleutels Advocaten, 2008**

Het zal u niet verbazen dat uit onderzoek blijkt dat makelaars in het voorkomende geval vierkante meters die een woning telt niet altijd correct bepalen, en opgeven.

Zo kan het gebeuren dat een koper een huis koopt op basis van het opgegeven aantal vierkante meters van de woning. Later blijkt dat het aantal opgegeven vierkante meters niet klopt. Er is dan betaald voor vierkante meters die er helemaal niet zijn.

Hoe bepaal je de oppervlakte van een woning? En welke vierkante meters tellen wel en welke vierkante meters tellen niet mee?

Eenduidigheid lijkt te ontbreken. Gegeven is wel dat de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) een vaste meetmethode hanteert. Bij de NVM aangesloten makelaars tellen ruimtes die te gelden hebben als balkons, loggia's, bergingen, garages, carports, trapopeningen en vides, kleiner dan een (1) vierkante meter, niet mee. Bij het berekenen van het woonoppervlak tellen ruimtes lager dan 1.50 meter ook niet mee. Kopers worden geadviseerd aan de verkopend makelaar te vragen of deze de woning heeft opgemeten volgens de NVM-richtlijn (met de meer algemene en officiële benaming aangeduid als de NEN-2580). Deze richtlijn zorgt voor een ondubbelzinnige analyse van het werkelijke woonoppervlak. In de NEN-2580 staan onder andere begrippen zoals vrije doorgang en bruto-vloeroppervlakte uitgelegd, zodat hier geen onenigheid over kan bestaan. De koper weet dan zeker dat hij verschillende huizen goed kan vergelijken. Bedenk wel dat het aantal vierkante meters alleen slaat op het woonoppervlak. Een berging mag je bijvoorbeeld niet meerekenen bij het aantal vierkante meters; maar een berging heeft natuurlijk wel een waarde.

Zoals hierboven reeds opgemerkt is, slaat het aantal vierkante meters slechts op het woonoppervlak. Bestaat er onenigheid over het aantal vierkante meters van een perceel dan kan, onder omstandigheden, de overeenkomst van koop en verkoop worden aangetast. Meer over afwijkende perceelsoppervlakten vindt u onder meer in het artikel "*Over- en ondermaat, en nu?*" van de hand van mr. Rudolf Sleutels en op deze website gepubliceerd.

Zijn er toch nog twijfels over het opgegeven aantal vierkante meters van een woning, dan kan de koper het beste zelf (bijvoorbeeld met de hulp van een aankopend makelaar) volgens de NEN-2580 de vierkante meters berekenen/opnemen. Blijken de opgegeven

vierkante meters niet te kloppen, dan kan dat gegeven bij een prijsonderhandeling worden ingezet.