



ILLUSTRATIE: ISTOCK/FDSTUDIO

ge verkoop. In de aanloop naar de Open Huizen Dag van een week geleden waar- schuwde de Vereniging Eigen Huis op- nieuw voor 'gerommel met vierkante me- ters'. Alle makelaars moeten zich houden aan de Meetinstructie voor woningen, die de brancheorganisaties NVM, VBO en VastgoedPRO in 2010 overeen zijn geko- men, maant de belangenbehartiger van de particuliere huiseigenaren.

**Souterrain wel of niet meetellen**

Nog een stap verder gaat voorzitter Sven Heinen van de Makelaarsvereniging Am- sterdam. 'De Meetinstructie is een ver- soepeling van de officiële meetnorm NEN 2580. Volgens de Meetinstructie mag je een souterrain met een stahoogte van 2,10 meter wel als woonruimte tellen en volgens de NEN niet. Of een bergruimte op de vierde etage die je als woonop- pervlakte mee mag tellen bij een appa- rtement op de eerste. In heel Nederland spelen dit soort discussies en worden hier rechtszaken over gevoerd. Daar moeten we vanaf.'

De oplossing volgens Heinen: 'Iedere- en, ook de NVM, moet volgens de NEN 2580-criteria woonruimte opmeten. Een- duidigheid hierover maakt het leven voor iedereen makkelijker.' De meetresultaten kunnen wat hem betreft meteen naar het Kadaster, zodat dat verouderde BAG-gege- vens kan actualiseren. Het Kadaster zegt in een reactie dat de gemeenten verant- woordelijk zijn voor de informatie in de BAG. Er wordt volgens het Kadaster conti- nu gewerkt aan verbetering van de kwali- teit van de BAG.

**Geen raketwetenschap**

Er zijn processen over het gegoochel met vierkante meters waarin rechters oordeel- den dat de wiskundig correcte woonop- pervlakte er niet zoveel toe doet, als een aspirant-koper een pand heeft bezichtigd en daarna bij zijn volle verstand een bod uitbrengt. Makelaarsvoorzitter Heinen ziet dat anders. 'Als ik een liter melk koop, vind ik het raar als er thuis driekwart li- ter in blijkt te zitten. Het opmeten van een huis is geen raketwetenschap. Ik vind dat je van een makelaar mag verwachten dat dit soort harde parameters als het woon- oppervlak kloppen. Als makelaar ben je daar gewoon verantwoordelijk voor.'

Tot dit besef tot alle makelaars is door- gedrongen, kunnen aspirant-kopers bij een bezichtiging van een huis voorlopig misschien nog het beste zelf een duim- stok meebrengen.



**Vasco van der Boon en Pim Ka- kebeeke zijn redacteur van het FD. Dit artikel kwam tot stand met hulp van FDMG-onderneming Compa- ny.info, die de BAG-data uit het Kadaster aanleverde.**

**Rechtszaken Wisselend oordeel**

**P**rocederen is Rus- sische roulette. Die zegswijze doet ook opgeld voor het aanspannen van een rechtszaak omdat een aangeschafte wo- ning bij nader inzien kleiner is dan gedacht.

De rechtbank in Assen oordeelde op 14 februari dit jaar bijvoorbeeld dat Makelaardij Zuidlaren niet onzorgvuldig han- delde door een koper een onjuist meetrappot te verstrekken, dat de zolder een kwart (8 vier- kante meter) te groot voorstelde.

Volgens deze recht- bank verloor de klager 'uit het oog dat bij de



koopprijs van een wo- ning veeleer dan het aantal vierkante meters (van de zolder) andere factoren, zoals locatie, voorzieningen en staat van onderhoud, een

doorslaggevende rol spelen'. De eiser moet de proceskosten van de makelaar vergoeden. In een andere zaak, waarin de makelaar een woning 9 vierkante me- ter te groot aanbood, oordeelde het Amster- damse gerechtshof op 24 januari van dit jaar daarentegen 'dat het woonoppervlakte in de regel een van de fac- toren is die van belang zijn bij de beslissing om een woning te kopen en de prijs die een koper bereid is daarvoor te betalen'. Makelaardijk O.G. moet de koper €10.000 scha- de vergoeden.