



BAG BAO
Bronhouders Afnemers Overleg



Vereniging van
Nederlandse Gemeenten

Nederlands Register
Vastgoed Taxateurs

vastgoedpro



VBO
Vereniging van
makelaars en taxateurs

WAARDERINGSKAMER

Meting van de gebruiksoppervlakte van de thermische zone in relatie tot de Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen

Voor het bepalen van (nu nog) de Energie-Index (EI) en de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) en vanaf 1 januari 2020, de Energieprestatie van woningen op basis van de NTA 8800 moet de gebruiksoppervlakte van de thermische zone van de woning worden bepaald. Omdat vaak behoefte bestaat aan zowel de totale gebruiksoppervlakte van een woning (eventueel uitgesplitst naar wonen en overige inpanidige ruimte) als de gebruiksoppervlakte van de thermische zone, is geprobeerd het meten van de thermische zone ook op te nemen in de Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen.

Uiteindelijk is besloten om de thermische zone volgens de NTA 8800 niet in de meetinstructie op te nemen, omdat het bepalen van de oppervlakte van de thermische zone altijd moet gebeuren door een vakbekwame EP-adviseur. De bepaling van de energieprestatie is een product onder certificatie en aangewezen door de wetgeving.

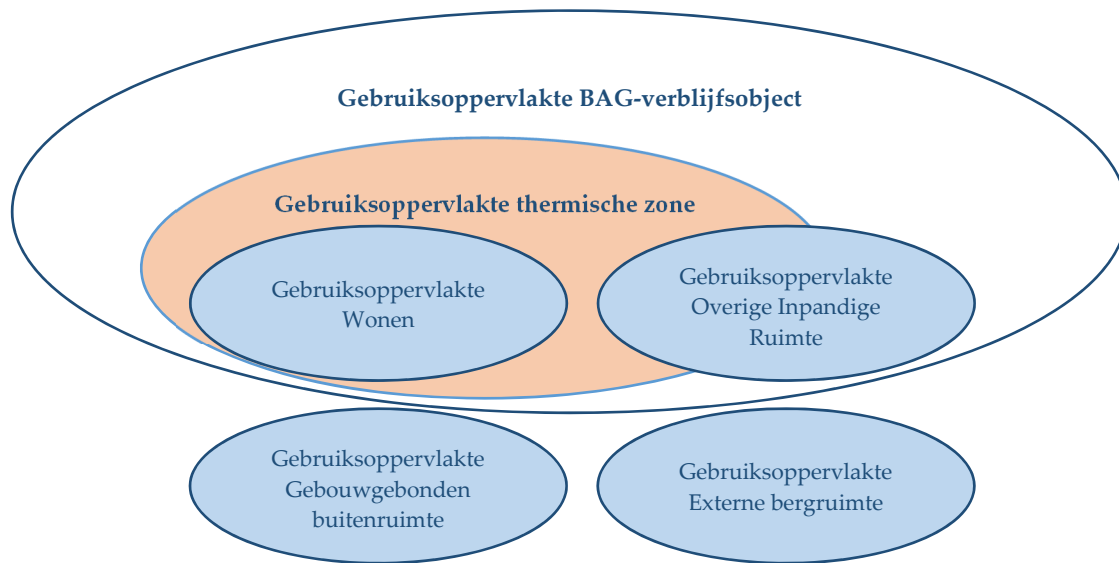
Wel hebben we in dit document de samenhang tussen de gebruiksoppervlakte volgens de meetinstructie en de gebruiksoppervlakte van de thermische zone geschetst. Deze samenhang kunnen de resultaten van metingen voor betrokkenen verhelderen en ook ondersteunen bij processen waarbij wel beide metingen worden gecombineerd.

Een ruimte wordt gerekend tot de thermische zone, indien deze zich binnen de “thermische schil” van de woning bevindt. In het opnameprotocol dat gebruikt wordt bij bepaling van de energieprestatie staan de criteria wanneer een ruimte binnen of buiten de thermische zone valt (zie ISSO-publicatie 82.1). In dit protocol is gespecificeerd dat de primaire ruimten binnen een woning zoals woonkamer, slaapkamers, keuken, badkamer en toilet (gebruiksoppervlakte wonen) altijd behoren tot de thermische zone.

Een ruimte die buiten de thermische schil valt, valt daarmee in de categorie overige inpanidige ruimte. Ruimten die volgens stap 2 van deze meetinstructie tot de overige inpanidige ruimten moeten worden gerekend kunnen echter (deels) wel binnen de gebruiksoppervlakte van de thermische zone vallen. Daarom moet van de ruimten die behoren tot de overige inpanidige ruimte worden beoordeeld of deze ruimten binnen de thermische schil vallen. Voorbeelden van dergelijke ruimten waarvoor een aparte beoordeling of de ruimte wel of niet tot de thermische zone behoort, zijn:

- niet-gemeenschappelijke stallingsruimten/bergruimten,
- technische ruimten,
- wasmachineruimte,
- CV-ruimte,
- meterruimten,
- stookruimten,
- vlieringen,
- kelders,
- bijkeukens en
- souterrains

Bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte van de thermische zone van een gebouw wordt geen rekening gehouden met de gebouwgebonden buitenruimten en met externe bergruimten. De gebruiksoppervlakte van de thermische zone van de woning maakt daarom altijd onderdeel uit van de totale gebruiksoppervlakte van een BAG-verblijfsobject. Onderstaand schema geeft aan hoe de verschillende oppervlakten zich tot elkaar verhouden.



Figuur 1: schematische weergave oppervlakte definities