

II. Doelstellingen

Het komt erop aan te beantwoorden aan de behoeften van de samenleving op het gebied van:

§ 1. Transparantie

Om de bescherming van de Europese consument, maar ook van de beroepslui te verzekeren, is een enkele code voor de opmetingen noodzakelijk. Die maakt het mogelijk de oppervlakten en de waarde van de onroerende goederen beter in te schatten. De vermelde regels en definities passen in een streven naar vereenvoudiging en harmonisering van de woordenschat. Het doel ervan is de gebouwde onroerende goederen op een homogene en coherente manier op te meten. Als de markt van de onroerende goederen transparanter wordt, zal dit het vertrouwen van de burger versterken.

§ 2. Rechtszekerheid

Volledige informatie over de juridische grenzen van het onroerend goed is noodzakelijk voor de zekerheid van de transacties. Als alle beroepslui een en dezelfde code voor de opmetingen gebruiken, wordt de consument beter beschermd doordat de oppervlakte binnen deze grenzen gegarandeerd is.

§ 3. Planimetrische voorstelling

De regels voor het opmeten uit de code maken het mogelijk de buitenomtrek van de gebouwen weer te geven op elk type plan, meer bepaald op het kadasterplan.

§ 4. Economische noodzaak

In een Europese context waar vrijhandel de norm is, moeten onroerende goederen en economische markten vergeleken kunnen worden. Voor de consument, het bedrijf of de investeerder maakt het gebruik van een en dezelfde code het mogelijk een product te bepalen met gekende normen, zowel voor de schatting van de onroerende goederen (handelswaarde, huurwaarde, ...) als voor hun beheer en voor het opstellen van betrouw-

bare statistieken. Daardoor zullen de transparantie en de economische waarborg toenemen.

III. Algemene principes die van toepassing zijn op de gebouwde onroerende goederen

§ 1. Referentieoppervlakten

Definities van de drie referentieoppervlakten waarop deze code voor de opmetingen van toepassing is:

DE EXTRA-MUROSOPPERVLAKTE (EMO genaamd) heeft betrekking op de buitenomtrek van het gebouw, met inbegrip van de gevelbekleding, gemeten ter hoogte van de vloer.

DE INTRA-MUROSOPPERVLAKTE (IMO genaamd) heeft betrekking op de binnenomtrek van alle bouwelementen of vaste wanden*, gemeten boven de plint van de vloer.

De bouwelementen bevatten alle elementen waaruit de ruwbouw bestaat, meer bepaald: muren, pijlers, scheidingsmuren, steunmuren, alkoven en nissen, deur- en raamopeningen*.

De “binnenomtrek” van de bouwelementen is de direct zichtbare, toegankelijke en meetbare omtrek.

DE BOUWOPPERVLAKTE (BOP genaamd) is het verschil tussen de Extra-Murosoppervlakte en de Intra-Murosoppervlakte.

§ 2. Gebruik van de referentieoppervlakten

A. De Extra-Murosoppervlakte

Wordt vooral gebruikt voor stedenbouwkundige doeleinden en voor de planimetrische voorstelling van het gebouw.

* zie lexicon p. 26.

Het is ook de eenheid waarin de met het terrein verbonden rechten om te bouwen worden uitgedrukt.

B. De Intra-Murosoppervlakte

Wordt vooral gebruikt als referentiemeeteenheid voor het schatten (prijs/m²), voor transacties met onroerende goederen (verkoopovereenkomst, notariële akte, ...), verhuur (prijs/m²/jaar) en beheer van gebouwen.

C. De Bouwoppervlakte

Wordt vooral gebruikt als technisch gegeven.

§ 3. Regels voor het opmeten

A. Algemene principes

Onderverdeling van het gebouw:

De gebouwen zijn onderverdeeld in verschillende niveaus, die men “verdiepingen” noemt.

Meeteenheid:

De oppervlakte-eenheid van een verdieping is de “vierkante meter”, uitgedrukt met één decimaal volgens de wiskundige afrondingsregels.

Nauwkeurigheid van de opmeting:

Alle afmetingen moeten tot op de centimeter na gemeten worden.

Opmeting:

De oppervlakte van een vloer wordt steeds horizontaal gemeten, zelfs bij een niet-verticale muur of onder een hellend dak.

De meetbare lege ruimten, en meer bepaald de toegankelijke verticale doorgangen, worden gekwantificeerd en elk volgens hun eigen aard beschouwd.

B. Opmeting van de referentieoppervlakten

Extra-Murosoppervlakte (EMO):

De totale EMO van een gebouw is de som van de EMO's van elke verdieping.

De EMO van een verdieping is de oppervlakte van de gesloten polygoon die de verdieping omsluit en waarvan de zijden worden gevormd door:

- de buitenkanten van de gevelementen die de gesloten omtrek afbakenen van de ruimten op het betrokken niveau
- de as van de gemeenschappelijke muren tussen verschillende gebouwen
- de as van de bouwelementen die verschillende gebruikers of verschillende bestemmingen van elkaar scheiden.

Wanneer het in ondergrondse gedeelten onmogelijk is de echte dikte van de muren tegen de grond te meten, wordt overeengekomen dat de EMO wordt berekend door de buitenkant van de gevel op de benedenverdieping naar beneden te verlengen.

