

<b>NAAM / GEBRUIKER OBJECT:</b>	Verzijlenberg Van Antwerpen BV
<b>ADRES OBJECT:</b>	Ambachtweg 1 2841 MA Moordrecht
<b>AANDUIDING OBJECT:</b>	object begane grond

### VERANTWOORDING NEN2580 MEETRAPPORAGE

**Opdrachtgever:**

Boer Makelaardij Midden-Holland B.V.  
Meridiaan 39  
2801 DA Gouda

**Uitvoerder:**

Objekt Vastgoed Visualisatie  
Bergse Linker Rottekade 265  
3056 LH Rotterdam

**Meetcertificaat type:**

A - op lokatie ingemeten

**Datum en naam opname object:**

09 november 2020, J.H. Vermeeren

**Datum en naam opmaak meetrapportage:**

09 november 2020, J.H. Vermeeren

**Status:**

Definitief

### UITVOERDER HEEFT DE NAVOLGENDE VLOEROPPERVLAKTEN VASTGESTELD:

INHOUD OBJECT	442.45 m <sup>3</sup>
BRUTO VLOER OPPERVLAKTE (BVO)	113.45 m <sup>2</sup>
TARRA OPPERVLAKTE (TO)	06.05 m <sup>2</sup> -/-
GEBRUIKS OPPERVLAKTE (GO)	107.40 m <sup>2</sup>
REDUCTIES, SURPLUS	01.40 m <sup>2</sup> -/-
VERHUURBAAR VLOER OPPERVLAKTE	106.00 m <sup>2</sup>

Bovenstaande berekening is gemaakt conform de de NEN 2580:2007 NL, inzake 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad C1:2008 en voor zover relevant conform de NTA 2581 'Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580'.

De gegevens en beoordelingen welke in deze rapportage zijn opgenomen, zijn door Objekt Vastgoed Visualisatie naar beste kennis en weten onderzocht en zo getrouw mogelijk weergegeven. Objekt Vastgoed Visualisatie is evenwel nimmer aansprakelijk voor een onjuiste en/of onvolledige rapportage, noch voor de gevolgen van, door haarin het kader van een opdracht, gemaakte fouten. Behoudens opzet of daarmee gelijk te stellen grove schuld. Elke en alle overige aansprakelijkheidsstellingen en/of schadeclaims worden door Objekt Vastgoed Visualisatie nadrukkelijk van de hand gewezen.



## GEHANTEERDE BEGRIPPEN EN MEETTECHNISCH KADER

Bij het bepalen van de vloeroppervlakte en inhoud is uitgegaan van de NEN 2580:2007 NL, inzake 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad C1:2008 en voor zover relevant conform de NTA 2581 'Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580'.

Een meetcertificaat voorkomt onduidelijkheid en discussie en zorgt er voor dat de juiste vierkante meters worden gehanteerd. Een meetcertificaat wordt in de meeste gevallen toegepast, wanneer er een huurprijs moet worden vastgesteld van een object.

Ook voor de bepaling van een aankoop- of verkoopsom brengt een meetcertificaat duidelijkheid. Een meetcertificaat is tevens een welkom instrument bij het omslag van bijvoorbeeld servicekosten, interne kostenverrekeningen of de inrichting van uw facility management.

Met behulp van een NEN 2580 meetcertificaat, kan de toedeling van de (algemene) vierkante meters naar *gebruiksfunctie* en naar verschillende gebruikers c.q. huurders worden verduidelijkt.

De belangrijkste eenheden waarin de oppervlakte wordt weergegeven zijn:

- BVO** – Bruto Vloer Oppervlakte;
- NVO** – Netto Vloer Oppervlakte;
- VVO** – Verhuurbaar / Verkoopbaar Vloer Oppervlakte;
- GO** – Gebruiks Oppervlakte;
- TO** – Tarra Oppervlakte.

Een meetrapport is een gewaarmerkte rapportage van een meting van de oppervlakten van ruimten of groep van ruimten van een gebouw of groep van gebouwen bestaande uit een of meerdere meetcertificaten met bijbehorende meetstaten en (vlakken)tekeningen, aangevuld met een toelichting op het type meetcertificaat dat wordt verstrekt en een opgave van de uitgangspunten, voorbehouden en aannames.

Meetcertificaten worden onderverdeeld in drie typen:

- **Meetcertificaat A**
- **Meetcertificaat B**
- **Meetcertificaat C**

Met deze drie verschillende typen meetcertificaten wordt, bij verschillende uitgangspunten, het onderscheid duidelijk met betrekking tot de betrouwbaarheid van een meting.

### **Meetcertificaat A:**

- uitgangspunt gebouw ter plaatse gecontroleerd of ingemeten
- meting vanaf alle soorten plattegrondtekeningen
- controle ter plaatse ruimten gecontroleerd op functie, maten gecontroleerd of ingemeten
- nauwkeurigheid hoog ten opzichte van de tekening(en) waarvan is gemeten en hoog ten opzichte van de werkelijke situatie

**Meetcertificaat B:**

- uitgangspunt gebouw niet ter plaatse gecontroleerd, in aanbouw, verbouw, uitvoeringsgereed
- meting vanaf bestek-, uitvoerings-, werk- en/of revisietekeningen
- controle ter plaatse n.v.t. of ruimten gecontroleerd op functie
- nauwkeurigheid hoog ten opzichte van de tekening(en) waarvan is gemeten, maar onbekend ten opzichte van de werkelijke situatie. Gelet op de fase waarin de tekening(en) zijn gemaakt, kan worden aangenomen dat er slechts een geringe afwijking te verwachten is ten opzichte van de werkelijkheid. Dit kan echter niet met zekerheid worden vastgesteld. Tevens kunnen functies van ruimten zijn gewijzigd, wat de VVO kan beïnvloeden

**Meetcertificaat C:**

- uitgangspunt gebouw in ontwerpfase
- meting vanaf voorlopige of definitieve ontwerptekeningen
- controle ter plaatse n.v.t.
- nauwkeurigheid hoogten opzichte van de tekening(en) waarvan is gemeten, maar hypothetisch ten opzichte van de werkelijke situatie. Gelet op de fase waarin de tekening(en) zijn gemaakt, is het mogelijk dat tijdens het verdere ontwerpproces, de bouwvoorbereiding en/of de realisatie van het gebouw nog wijzigingen worden doorgevoerd.

**BEKNOPTE UITLEG NEN2580**

De Verhuurbare of Verkoopbare Vloer Oppervlakte is bepaald aan de hand van de NEN 2580. Per bouwlaag is de verhuurbare vloeroppervlakte berekend. Ter verduidelijking van de meetstaat volgt hieronder een beknopte toelichting van de verschillende soorten vloeroppervlakten, zoals de NEN 2580 die kent. Hierbij is gebruikt gemaakt van het onderstaande schema waarin de relatie tussen de diverse vloeroppervlakten wordt aangegeven.

Bruto Vloeroppervlak (BVO)	Netto Vloeroppervlak (NVO)	Gebruiksoppervlak (GO)	Verhuurbaar Vloeroppervlak (VVO)	Gerealiseerd Nuttig Oppervlak (GNO)	Functioneel Nuttig Oppervlak (FNO)	Woon-/ Werkoppervlak (WO)			
BVO	NVO	GO	Ruimten voor Gebouwinstallaties						
			Verticaal verkeersoppervlak						
			Parkeerruimte						
			VVO	GNO	FNO	Rijwielstalling, buitenberging			
				Horizontaal verkeersoppervlak					
				GNO	FNO	Sanitaire ruimten			
						Bergruimte			
					WO				
			Indelingsverlies						
			Seperatiewanden						
	Scheidingsconstr. Tussen geb. functies								
	Niet-toegankelijke leidingschachten								
	Statische bouwdelen								
Glaslijncorrectie	VVO	Glaslijncorrectie							
Ruimten lager dan 1,5 m									
	Tarra-oppervlak								

### **Bruto Vloer Oppervlakte (BVO)**

De Bruto Vloer Oppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Hierbij gelden de volgende aanvullingen:

- Als een binnenruimte aan een andere binnenruimte (van een ander gebouw of een andere huurder) grenst wordt gemeten tot het hart van de scheidingsconstructie;
- Indien een gebouwgebonden buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan de Bruto Vloer Oppervlakte van de binnenruimte.

Niet tot de Bruto Vloer Oppervlakte horen:

- Schalmgat of vide waarvan de oppervlakte groter is dan 4,00 m<sup>2</sup>.
- Gebouwgebonden buitenruimten zoals loggia's, balkons, niet-gesloten galerijen, dakterrassen, enz.;
- Open brand- of vluchtrappen aan de buitenzijde van het gebouw.

Bij de bepaling van de grenslijn moet een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel worden genegeerd, indien het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5 m<sup>2</sup>.

### **Netto Vloer Oppervlakte (NVO)**

De Netto Vloer Oppervlakte van een ruimte of een groep ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de begrenzende opgaande scheidingsconstructies van de afzonderlijke ruimten.

Zoals in het schema staat aangegeven is de Netto Vloer Oppervlakte gelijk aan de Bruto Vloer Oppervlakte minus de Tarra Oppervlakte (TA). Dit wordt nader toegelicht.

Niet tot de Netto Vloer Oppervlakte horen daarom:

- Statische bouwdelen;
- Niet-statische bouwdelen zoals separatiewanden;
- Scheidingsconstructies tussen gebouwfuncties;
- Oppervlakten van vloerdelen waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,50 meter (bijvoorbeeld in ruimten met een schuin dak);
- Vrijstaande kolom of een vrijstaande dragende wandschijf waarvan de oppervlakte groter is dan 0,5 m<sup>2</sup>;
- Oppervlakte van een niet-toegankelijke leidingschacht waarvan de grondoppervlakte groter is dan 0,5 m<sup>2</sup>;
- Schalmgat of vide waarvan de oppervlakte groter is dan 0,5 m<sup>2</sup>.

Bij de bepaling van de grenslijn moet een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel worden genegeerd, indien het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5 m<sup>2</sup>.

### **Tarra Oppervlakte (TO)**

De Tarra Oppervlakte van een ruimte of een groep van ruimten of van een gebouw is gelijk aan het verschil van de Bruto Vloer Oppervlakte en de Netto Vloer Oppervlakte van respectievelijk de desbetreffende ruimte, groep van ruimten of het gebouw.

De Tarra Oppervlakte kan worden onderscheiden in:

- De vloeroppervlakten van statische bouwdelen zoals de hoofddraagconstructie, buitenwanden, wanden tussen brandcompartimenten en primaire leidingschachten die niet toegankelijk zijn;
- De vloeroppervlakten van niet-statische bouwdelen, zoals systeemwanden en andere lichte scheidingswanden, en secundaire niet-toegankelijke leidingschachten;
- Oppervlakten van delen van vloeren waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,5 m;
- De tarra oppervlakte bevat bovendien de oppervlakte, die wordt ingenomen door:
  - incidentele nissen en uitsparingen kleiner dan  $0,5 \text{ m}^2$  ;
  - uitspringende of vrijstaande bouwdelen groter dan  $0,5 \text{ m}^2$ .

### **Gebruiks Oppervlakte (GO)**

De Gebruiks Oppervlakte van een ruimte of een groep van ruimten of van een gebouw is gelijk aan de Netto Vloer Oppervlakte vermeerderd met de oppervlakten van separatiewanden, gemeten op vloerniveau, van de desbetreffende ruimte of groep van ruimten of het gebouw.

### **Verhuurbare / Verkoopbare Vloer Oppervlakte (VVO)**

De Verhuurbare of Verkoopbare Vloer Oppervlakte van een ruimte of een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van binnenruimten omhullen vermeerderd met de glaslijncorrectie.

Bij de bepaling van de Verhuurbare of Verkoopbare Vloer oppervlakte wordt niet meegerekend:

- Een ruimte die dient voor het onderbrengen of bedienen van gebouwinstallaties;
- Een trappenhuis;
- Voorzieningen voor verticaal verkeer, trapgaten, liftschachten of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan  $4,0 \text{ m}^2$ ;
- Een ruimte die dient voor het parkeren van motorvoertuigen;
- De oppervlakte van delen van vloeren waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,5 m;
- Een vrijstaande bouwconstructie en een leidingschacht indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan  $0,5 \text{ m}^2$ ;
- Een dragende binnenwand.

Bij de bepaling van de grenslijn moet een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel worden genegeerd, indien het grondvlak daarvan kleiner is dan  $0,5 \text{ m}^2$ .

Waar verhuurbare ruimten aan elkaar grenzen, wordt gemeten tot het hart van de niet statische delen van de betreffende scheidingsconstructie.

### **Installatie Oppervlakte (IO)**

De Installatie Oppervlakte is de Netto Vloer Oppervlakte van de ruimten voor alle gebouwinstallaties.

Volgens de NEN 2580 worden tot de gebouwinstallaties gerekend:

- Verwarmingsinstallatie;
- Rookgasafvoer en binnenriolering;
- Installatie voor koud- en warmwatervoorziening;
- Installatie voor gas- en perslucht;
- Installatie voor ruimtekoeling;
- Installatie voor ventilatie en luchtbehandeling;
- Elektrische centrale voor energievoorziening;
- Kracht- en lichtinstallatie;
- Communicatie-installatie;
- Transportinstallatie;
- Beveiligingsinstallatie;
- Gangen en dergelijke welke uitsluitend dienen om de installatieruimten te bereiken;
- Alle toegankelijke leidingschachten. Installaties die gericht zijn op de productie van het bedrijf vallen dus niet onder de gebouwinstallaties.

### **Verticaal Verkeersoppervlakte (VV)**

De Verticale Verkeersoppervlakte is de Netto Vloer Oppervlakte die wordt ingenomen door alle tot een gebouw behorende binnenruimten en voorzieningen voor verticaal verkeer.

Onder een ruimte of voorziening voor verticaal verkeer wordt verstaan: “Een ruimte respectievelijk een voorziening binnen een ruimte die dient voor de verkeersafwikkeling tussen de bouwlagen van een gebouw, te weten:

- Trappenhuizen;
- Liftschachten;
- Roltrappen;
- Hellingbanen;
- Hefplateaus.

Deze oppervlakten worden tot de verticale verkeersoppervlakten gerekend als minimaal één bouwlaag wordt overbrugd, dat wil zeggen dat het hoogteverschil minimaal 1,5 m dient te zijn.

Trappen en dergelijke welke in open verbinding staan met andere gebruiksruidten worden gemeten vanaf de onderste tot en met de bovenste traptrede.

Bij ruimten die primair gericht zijn op de verkeersafwikkeling in de verticale richting, wordt de gehele ruimte, inclusief de omhullende wanden, uitgezonderd van de verhuurbare vloeroppervlakte. Dit is bijvoorbeeld het geval bij trappenhuizen, inclusief toegangssluisen en liftschachten.

### **Oppervlakte parkeerruimte**

Onder de oppervlakte van parkeerruimte wordt verstaan:

- Ruimten voor het parkeren van motorvoertuigen. Deze ruimten worden niet gerekend tot de verhuurbare oppervlakte van een gebouw omdat parkeerruimte veelal per parkeerplaats wordt verhuurd of verkocht.

### **Glaslijncorrectie**

Ter plaatse van raamopeningen in de opgaande scheidingsconstructies aan de buitengevels wordt gemeten tot aan de binnenzijde van het glas op 1,5 m boven de vloer en ter breedte van deze raamopeningen. Dit wordt ook wel de glaslijncorrectie genoemd, die voortkomt uit de gangbare verhuurpraktijk 'meten tot het glas'.

### **Perceel (kadastrale grenzen)**

Indien er in dit rapport een oppervlakte van bijvoorbeeld een tuin wordt genoemd, is deze oppervlakte uitsluitend indicatief bedoeld.

Voor het exact vaststellen van de oppervlakte van het perceel dient u het officiële kadaster of een gecertificeerde landmeter te raadplegen.

### **Buitenruimten**

De NEN 2580 kent diverse definities voor buitenruimten. Vanuit een praktisch oogpunt is in dit meetrapport de oppervlakte van buitenruimten zoals balkons en patio's vastgesteld op basis van de netto oppervlakte.

Een ruimte(n) is gebouwgebonden buitenruimte(n) indien deze ruimte(n) niet of slechts gedeeltelijk is omsloten door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Denk hierbij aan een balkon of dakterras. In geval van een appartement gelegen op de begane grond dient een terras, wanneer en voorzover dit terras rust op een drager die geïntegreerd is in de bouwconstructie van de woning, ook als gebouwgebonden buitenruimte(n) te worden beschouwd. Dit is een uitzondering op de algemene regel en NEN2580.

Voor het bepalen van de Gebruiks Oppervlakte van gebouwgebonden buitenruimte wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte ruimte en niet overdekte ruimte:

- Bij overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de verticale projectie van de overkapping;
- Bij niet overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt het oppervlak gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek, dak-opstand of rand van de vloerconstructie.

Een ruimte(n) is externe bergruimte(n) indien er geen gedeelde muur is met het hoofdgebouw en de ruimte(n) alleen bereikbaar is via de open lucht. Verder geldt dat externe bergruimte(n) nooit een woonfunctie kan hebben.