



BEEKLAAN 121 | DEN HAAG



## MEETSTAAT

OPPERVLAKTEN VOLGENS NEN2580 T.B.V. UTILITEIT

Datum opname : 11 mei 2020

Datum meetstaat : 14 mei 2020

Object type : Atelier

Adres object : Beeklaan 121

Postcode/Plaats : 2562 AC Den Haag

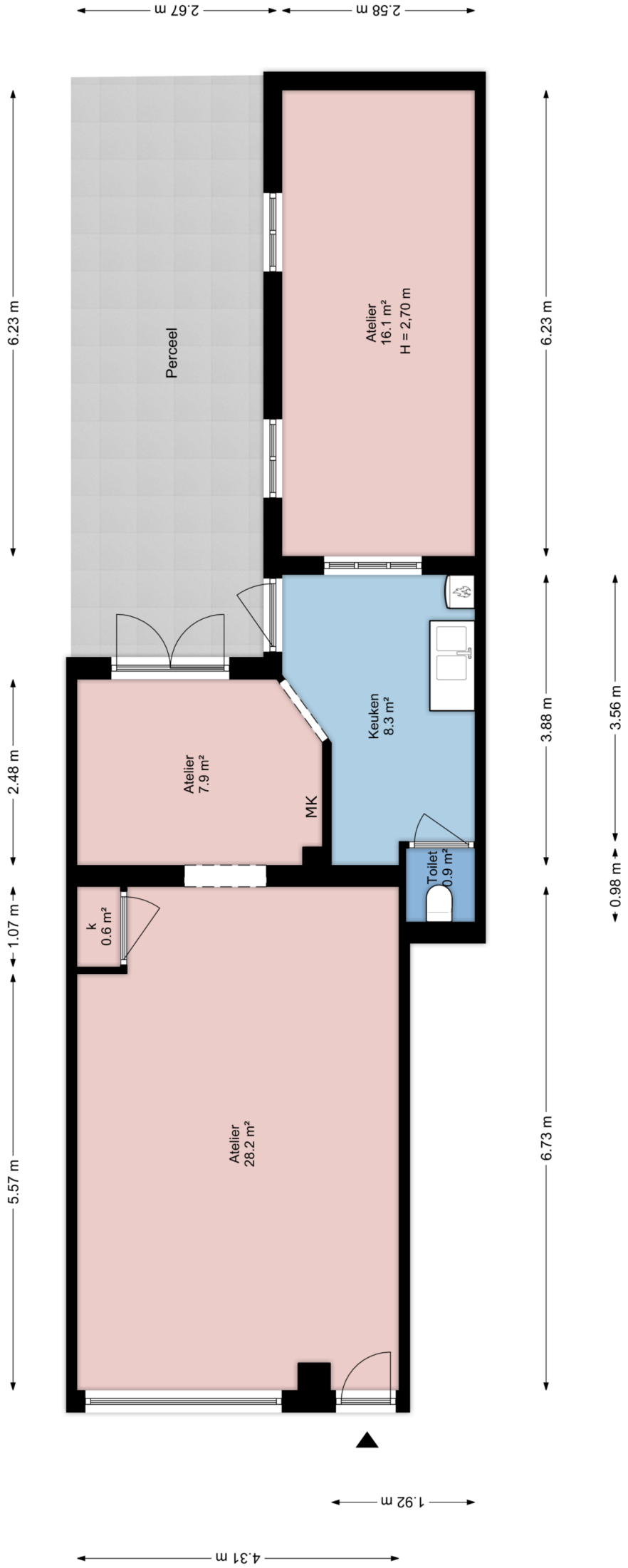
Meetstaat opgesteld door : Mevr. A. van Duijn

Opdrachtgever : W voor wonen

*De meetinstructie is opgesteld conform de NEN 2580, Nederlandse norm voor oppervlakten en inhouden van gebouwen.  
(zie bijgeleverde bepalingmethoden)*

BOUWLAAG	H Hoogte	NVO Netto vloeroppervlakte	VVO Verhuurbaar vloeroppervlakte	BVO Bruto vloeroppervlakte
Begane grond	2,80 m	62,0 m <sup>2</sup>	63,4 m <sup>2</sup>	73,8 m <sup>2</sup>
<b>Totalen</b>	<b>0,00 m</b>	<b>62,0 m<sup>2</sup></b>	<b>63,4 m<sup>2</sup></b>	<b>73,8 m<sup>2</sup></b>

Ondanks dat er zorgvuldig is gemeten kunnen de opgegeven gebruiksoppervlakten iets afwijken van de realiteit en betreft het om die reden een indicatie. De Meetinstructie biedt ruimte voor verschillen in meetuitkomsten door o.a. interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze meting.



Beeklaan 121, Den Haag | Begane grond H = 2.80 m

### NVO ( netto vloeroppervlakte )

NVO van een ruimte, dan wel de som van de netto-vloeroppervlakten van meerdere ruimten, gemeten op vloerniveau tussen de begrensde opgaande scheidingsconstructie van de afzonderlijke daartoe behorende ruimte(n). De NVO van een overdekte gebouwgebonden buitenruimte, die niet of slechts gedeeltelijk is omsloten en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft, is gelijk aan de verticale projectie van het overdekkende bouwdeel, ongeacht de vloerconstructie of de wijze van verharding.

Bij bepaling van de NVO wordt niet meegerekend;

- 1. een schalmgat of een vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan 4 m<sup>2</sup>,*
- 2. de oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,5 m,*
- 3. een vrijstaande kolom of een vrijstaande dragende wandschijf, indien het grondvlak daarvan groter is dan 0,5 m<sup>2</sup>,*
- 4. de oppervlakte van een vrijstaande niet-toegankelijke leidingschacht, indien het grondvlak daarvan 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>.

### NETTO VLOEROPPERVLAKTE VAN EEN GEBOUW

De NVO van een gebouw is de som van de bepaalde NVO van alle tot het gebouw behorende binnenruimten. De oppervlakte van een trapgat, een liftschacht en een toegankelijke leidingschacht moet op elke bouwlaag tot de NVO van een gebouw worden gerekend.

### VVO ( verhuurbare vloeroppervlakte )

De Verhuurbare Vloeroppervlakte van een gebouw is in het spraakgebruik de VVO, dit is dus iets anders dan de term verkoopoppervlakte, ook VVO, die men binnen de retail gebruikt. De verkoopoppervlakte is het nuttig (bruikbare) vloeroppervlak voor winkels inclusief de etalages. De VVO die in deze bepaling wordt gebruikt betreft een ruimte of een groep ruimten waarbij de oppervlakte is gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van binnenruimten omhullen. Waar gelijke gebouwfuncties aan elkaar grenzen, wordt gemeten tot het hart van de betreffende scheidingsconstructie. Ter plaatse van raamopeningen wordt gemeten tot aan de binnenzijde van het glas op 1,5 m boven de vloer en ter breedte van deze raamopeningen.

**Bij de bepalingen van de VVO wordt niet meegerekend;**

- 1. een ruimte die dient voor het onderbrengen of bedienen van bouwinstallaties,*
- 2. een trappenhuis, met inachtneming van de één-op-één regel,*
- 3. een voorziening voor verticaal verkeer, trapgat of liftschacht,*
- 4. toegangssluisen naar trappenhuizen indien de sluis uitsluitend toegang biedt tot het trappenhuis,*
- 5. een schalmgat of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan of gelijk is aan 4,0 m<sup>2</sup>,*
- 6. een ruimte die dient voor het parkeren van motorvoertuigen,*
- 7. de oppervlakte van delen van vloeren waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,5 m,*
- 8. een vrijstaande bouwconstructie en een leidingschacht indien de horizontale doorsnede daarvan - bij schuine kolommen inclusief het gedeelte van de ruimte daaronder dat lager is dan 1,5 m - groter is dan of gelijk is aan 0,5 m<sup>2</sup>,*
- 9. een dragende binnenwand,*
- 10. een ruimte voor horizontaal verkeer indien deze uitsluitend dient voor het bereiken van een installatieruimte of een nooduitgang, met inachtneming van de één-op-één regel.*

**één-op-één regel:** een trapbordes wordt als voorziening voor verticaal verkeer gerekend, tenzij de NVO van de hierop aansluitende verhuurbare ruimte groter is dan of gelijk is aan de NVO van het bordes zelf. (Zie afbeelding)

Dit zelfde principe geldt voor een ruimte voor horizontaal verkeer die uitsluitend dient voor het bereiken van een installatieruimte of een nooduitgang.

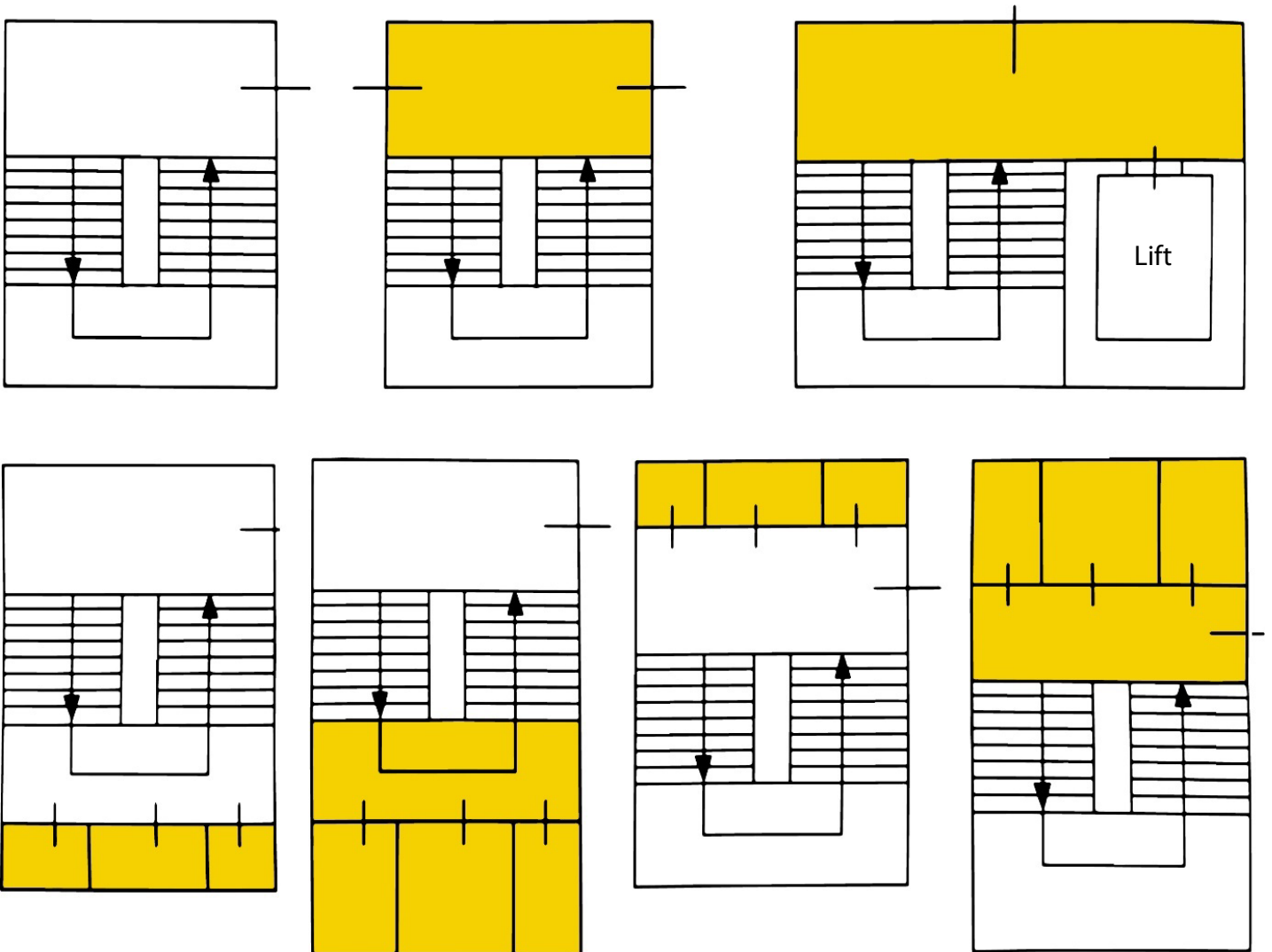
De verkeersruimte en verkeersvoorzieningen zijn alleen uitgezonderd, indien deze voor verticaal verkeer tussen de afzonderlijke bouwlagen van een gebouw zijn bestemd. Gaat het om een ruimte die uitsluitend voor verkeersafwikkeling in verticale richting is bestemd, dan wordt de gehele ruimte, inclusief omhullende wanden, uitgezonderd van de VVO. Dit is bijvoorbeeld het geval bij trappenhuizen, inclusief rooksluisen en liftschachten. Lifthallen resp. wachtruimten behoren tot de VVO.

**VVO ( verhuurbare vloerooppervlakte )**

Indien een trap, roltrap of hellingbaan, die meer dan 1,50 meter overbrugt, een onderdeel vormt van een ruimte met andere verticale verkeersfuncties, bijvoorbeeld een entreehal of een overloop die tevens als horizontale doorsteek tussen ruimten fungeert, dan wordt alleen de vloerooppervlakte ingenomen door de voorziening zelf in mindering gebracht. Een trapbordes/overloop geldt als voorziening verticaal verkeer, tenzij er een verhuurbare ruimte op aansluit waarvan de NVO groter is dan of gelijk aan dat bordes (één-op-één-regel). Een voorbeeld hiervan zijn hieronder aangegeven.

*Afbeelding: één op één regel*

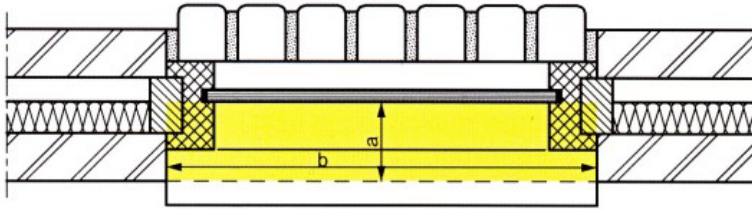
*GEEL = Deel van het trappenhuis dat deel uitmaakt van de verhuurbare oppervlakte*



### VVO ( verhuurbare vloeroppervlakte )

**Samengevat:** De VVO van een gebouw is de GO vermeerderd met de correctie glaslijn. Deze correctie wordt berekend door van de raamopeningen in de buitengrenzingen de afstand tussende meetlijn voor de NVO en de binnenkant van het glas op 1,5 m boven de vloer te bepalen en te vermenigvuldigen met de breedte van deze glasopeningen. (Zie afbeelding)

*Afbeelding: Glaslijncorrectie*



#### Legenda

- a        meten tot het glas op 1,5 m
- b        meten tot de opgaande scheidingsconstructie
- $a \times b =$     glaslijncorrectie

### Toedeling van gemeenschappelijke ruimten

Voor een gebouw dat aan verschillende gebruikers, rechtspersonen of natuurlijke personen, wordt verhuurd, worden de VVO's van de afzonderlijk verhuurde gedeelten (gebruikseenheden) vastgesteld. Daarna volgt de toedeling van een gemeenschappelijke ruimten.

Hierbij wordt uitgegaan van een evenredige verdeling van de gemeenschappelijke ruimten over de verschillende gebruikseenheden. De verdeling is enerzijds afhankelijk van de totale oppervlakte van de ruimten voor algemeen gebruik en kan anderzijds worden beïnvloed door een verdere verkaveling van de verhuurbare ruimten in nog kleinere eenheden.

Voor een goed sluitende administratie en een eenvoudige werkwijze moet de verdeling zo gebeuren dat door de wijziging van de vloeroppervlakte binnen één gebruikseenheid, door opsplitsing of samenvoeging met een andere gebruikseenheid, geen wijzigingen optreden in de oppervlaktematen in de overige niet te muteren gebruikseenheden.

Om de overige gebruikseenheden door een dergelijke herverkaveling niet te beïnvloeden, moet de werking daarvan beperkt blijven tot de desbetreffende ruimten. Om dit te bewerkstelligen zijn de volgende richtlijnen te geven:

#### Eén gebruiker voor het gehele gebouw

Alle VVO wordt in zijn geheel aan deze gebruiker toegewezen.

#### Meer dan één gebruiker voor het gehele gebouw

De VVO per gebruiker resp. gebruikseenheid wordt mede bepaald door de gemeenschappelijke ruimten. De VVO van die gemeenschappelijke ruimten zijn toe te rekenen aan de VVO die de gebruikers sec hebben.

### VVO ( verhuurbare vloeroppervlakte )

De gemeenschappelijke ruimten op een bouwlaag die uitsluitend zijn bestemd voor gebruikers op die bouwlaag, moeten naar rato van het aandeel in de VVO die de gebruikers sec tezamen op die bouwlaag hebben aan de VVO van de desbetreffende gebruikers worden toebedeeld.

Vervolgens moeten de gemeenschappelijke ruimten in het gebouw die zijn bestemd voor gebruikers van verschillende bouwlagen naar rato van de hierboven bepaalde VVO op bouwlaagniveau worden toebedeeld.

### Winkels

Voor winkels wordt de VVO ook berekend zoals in deze norm beschreven. De trappen en trapgaten binnen de verkoopruimte van zelfstandige winkels worden niet in mindering gebracht op de VVO.

Toerekening van gemeenschappelijke ruimten in winkelcentra zoals winkelpassages, expeditieruimten en dergelijke ruimten vindt hier niet plaats. De kosten van deze ruimten worden geacht te zijn inbegrepen in de huurprijs van de winkelruimten.

Voor detailhandel wordt vaak de Winkelverkoopvloeroppervlakte (WVO) gebruikt. Deze oppervlakte is niet in deze norm opgenomen.



### Indicatieve vierkante meters

Ondanks dat er zorgvuldig is gemeten kan de opgegeven gebruiksoppervlakte iets afwijken van de realiteit en betreft het om die reden een indicatie. De Meetinstructie biedt wat ruimte voor verschillen in meetuitkomsten door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

### Beperkingen bij het inmeten

Voor het bepalen van de juiste vierkante meters dient iedere ruimte, behorende bij het in te meten object, toegankelijk te zijn. Per ruimte wordt met een digitaal meetapparaat de afstand van muur tot muur gemeten. Onze NEN 2580 specialist wordt bij het inmeten beperkt wanneer;

- 1. de begrensde opgaande scheidingsconstructie niet zichtbaar is door bijv aftimmeringen, radiatorombouwen, kastenwanden etc.,*
- 2. ruimten als opslag worden gebruikt en niet toegankelijk zijn,*
- 3. ruimten afgesloten zijn.*

*Bron: Nederlandse norm NEN 2580 (nl) Oppervlakten en inhoud van gebouwen - Termen, definities en bepalingmethoden*