



NEN 2580

Volgens de NTA 2581

MEETCERTIFICAAT

Mc160060-1

Winkelcentrum

Hildo Kroplaan

Den Haag

OPDRACHTGEVER

NSI Winkels B.V.

Dhr. A. van Houten

Antareslaan 69-75

2130 KA Hoofddorp

AUTEUR

NiCaD ingenieurbureau vof

Dhr. C. Kleine Deters

Referentie: 16-0060

Datum: 17-10-2016

Inhoudsopgave

1	Samenvatting van het meetrapport	3
1.1	Meetcertificaat.....	3
1.2	Opmerkingen en/of aannames	4
2	Termen en definities NEN 2580	5
2.1	Bruto vloeroppervlakte (BVO).....	5
2.2	Verticaal verkeersoppervlakte	5
2.3	Statische bouwdelen	5
2.4	Ruimten lager dan 1,5 m	6
2.5	Gebruiksoppervlakte	6
2.6	Netto vloeroppervlakte	6
2.7	Verhuurbaar vloeroppervlakte	7
2.8	Winkelruimte.....	7

Bijlage I: Visualisatie

Bijlage II: Metrages

1 SAMENVATTING VAN HET MEETRAPPOR

1.1 Meetcertificaat

In opdracht van NSI Winkels BV heeft NiCaD een meetrapport inclusief meetcertificaat en meetstaat opgesteld voor het winkelcentrum aan de Hildo Kroplaan te Den Haag onder nummer Mc160060-1.

Voor de meting waren de volgende digitale scans beschikbaar.

Tekeningnr.	Onderwerp	Auteur	Datum
A-0050	Plattegrond nieuw	Everspartners	19-10-2007
Onbekend	Plattegrond nr 20-106	onbekend	onbekend

Meetcertificaat A:

Er heeft op 05-10-2016 een controle op locatie plaats gevonden ten aanzien van de maatvoering en het ruimtegebruik.

Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde opmerkingen en/of aannames en voorbehouden van toepassing.

De volgende verhuurbare oppervlakten zijn vastgesteld:

	VVO	BVO
Winkelcentrum Hildo Kroplaan	2506 m²	2597 m²

Aldus opgemaakt te Rotterdam,

d.d. 17 Oktober 2016



De heer C. Kleine Deters

1.2 Opmerkingen en/of aannames en voorbehouden

Op dit meetrapport zijn de volgende opmerkingen en/of aannames en voorbehouden van toepassing:

Tijdens de inspectie was er geen toegang tot Hildo Kroplaan 52A en Hildo Kroplaan 104-106. Hierdoor hebben we binnen deze panden geen installatieruimtes kunnen inmeten. De NEN2580 schrijft voor dat installatieruimtes namelijk niet verhuurbaar zijn. We hebben de verhuurbare oppervlakten van deze ruimtes overigens wel in kaart gebracht echter exclusief installatieruimtes.

2 TERMEN EN DEFINITIES NEN2580

2.1 Bruto vloeroppervlakte (BVO)

De BVO van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructie, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Hierbij gelden de volgende aanvullingen:

- Indien een binnenruimte aan een andere binnenruimte (ander gebouw of andere huurder) grenst, moet worden gemeten tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie.
- Indien een gebouwgebonden buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan de BVO van de binnenruimte.

Bij de bepaling van de BVO wordt niet meegerekend:

- Een schalmgat of vide waarvan de oppervlakte groter is dan of gelijk is aan 4,0 m².
- Gebouwgebonden buitenruimten zoals loggia's, balkons, niet gesloten galerijen, dakterrassen etc.
- Open brand- of vluchtrappen aan de buitenzijde van het gebouw.

2.2 Verticaal verkeersoppervlakte

- Onder verticaal verkeersoppervlakte wordt gerekend:
- Ruimten die uitsluitend voor de verkeersafwikkeling in verticale richting zijn bestemd, inclusief omhullende wanden. Bijvoorbeeld trappenhuisen, inclusief rooksluizen en liftschachten.
- Een trap, roltrap of hellingbaan, die meer dan 1,5 m overbrugt. Hierbij wordt, als deze onderdeel vormt van een ruimte met andere dan verticale verkeersfuncties, alleen de vloeroppervlakte ingenomen door de voorziening zelf gerekend.

2.3 Statische bouwdelen

Tot de statische bouwdelen worden gerekend:

- Alle buitenwanden.
- Bij buitenwanden uitspringende bouwdelen indien het grondvlak daarvan groter is dan of gelijk is aan 0,5 m².
- Alle dragende binnenwanden.
- Een vrijstaande kolom of een vrijstaande dragende wandschijf, indien het grondvlak daarvan groter is dan of gelijk is aan 0,5 m².
- Scheidingsconstructies die niet verhuurbare binnenruimten omhullen.

2.4 Ruimten lager dan 1,5 m

De oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,5 m.

2.5 Gebruiksoppervlakte

De gebruiksoppervlakte wordt bepaald volgens NEN 2580. De gebruiksoppervlakte, ook wel afgekort met "GO", is de bruikbare vloeroppervlakte, geschikt voor het beoogde gebruik. Dit is in feite het totale vloeroppervlak tussen de omsluitende wanden van de gebruiksfunctie minus de vaste obstakels van enige omvang:

- o dragende binnen wanden;
- o schalmgat, vide, liftschacht als oppervlakte > 4 m²
- o vloeroppervlakte met een vrije hoogte kleiner dan 1,5 meter (maar wel de vloer onder een trap of hellingbaan meetellen)
- o een trapgat, liftschacht of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan 4 m²
- o een vrijstaande bouwconstructie, niet zijnde een trap, en een leidingschacht, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan 0,5 m²

Bij de bepaling van de grenslijn, dient een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel te worden genegeerd, voor zover het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5 m².

2.6 Netto vloeroppervlakte (NVO)

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

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 de bepaling van de NVO wordt niet meegerekend:

- o De oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,5 m.
- o Een schalmgat of een vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan of gelijk is aan 4 m².
- o Een vrijstaande kolom of een vrijstaande dragende wandschijf, indien het grondvlak daarvan groter is dan of gelijk is aan 0,5 m².
- o De oppervlakte van een vrijstaande niet-toegankelijke leidingschacht, indien het grondvlak daarvan groter is dan of gelijk is aan 0,5 m².
- o Voor de bepaling van de NVO geldt het gestelde onder 4.1 (conform NEN 2580).

De NVO van een gebouw is de som van de volgens 4.3.1 (conform NEN 2580) bepaalde NVO's 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.

2.7 Verhuurbaar vloeroppervlakte (VVO)

De VVO 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. Waar gelijke gebruiksfuncties aan elkaar grenzen, wordt gemeten tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie.

Bij de bepaling van de verhuurbare vloeroppervlakte wordt niet meegerekend:

- o Een ruimte die dient voor het onderbrengen of bedienen van gebouwinstallaties.
- o Een trappenhuis, met inachtneming van de 1 op 1 regel.
- o Een voorziening voor verticaal verkeer, trapgat of liftschacht.
- o Toegangssluisen naar trappenhuisen indien de sluis uitsluitend toegang biedt tot het trappenhuis.
- o Een schalmgat of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan of gelijk is aan 4,0 m².
- o Een ruimte die dient voor het parkeren van motorvoertuigen.
- o De oppervlakte van delen van vloeren waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,5 m.
- o Statische bouwdelen zie art. 2.4.
- o 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 m².
- o Een ruimte voor horizontaal verkeer indien deze uitsluitend dient voor het bereiken van een installatieruimte of een nooduitgang, met inachtneming van de 1 op 1 regel.

2.8 Winkelruimte

Voor winkelruimten wordt de verhuurbare vloeroppervlakte berekend zoals beschreven in NEN 2580. De trappen en trapgaten binnen de verkoopruimte van zelfstandige winkels worden echter niet in mindering gebracht op het VVO. Toerekening van gemeenschappelijke ruimten in winkelcentra zoals winkelpassages, expeditieruimten en dergelijke ruimten vindt hier niet plaats. Deze oppervlakten worden in de meetstaat van NiCaD apart weergegeven.

BIJLAGE 1

Visualisatie (vlaktekening)



— Totale oppervlakte	2597.21 m ²
⊘ Vides / schalmgaten > 4 m ²	0.00 m ²
- - - Bruto vloeroppervlakte	2597.21 m ²

Verhuurbare vloeroppervlakte	
□ Kantoor	0.00 m ²
□ Bedrijf / winkel	2494.58 m ²
□ Horizontaal verkeer	0.00 m ²
□ Berging	0.00 m ²
□ Sanitair	11.29 m ²
□ Glaslijn	0.00 m ²
Algemene ruimtes van de verdieping	
□ Kantoor	0.00 m ²
□ Horizontaal verkeer	0.00 m ²
□ Berging	0.00 m ²
□ Sanitair	0.00 m ²
□ Glaslijn	0.00 m ²

Algemene ruimtes van het gebouw	
□ Kantoor	0.00 m ²
□ Horizontaal verkeer	0.00 m ²
□ Berging	0.00 m ²
□ Sanitair	0.00 m ²
□ Glaslijn	0.00 m ²

Niet verhuurbare vloeroppervlakte	
□ Verticaal verkeer	0.00 m ²
□ < 1500 mm	0.00 m ²
□ Installatie	5.93 m ²
□ Parkeren / passage	0.00 m ²
□ Statische bouwdelen	85.41 m ²



NiCaD ingenieursbureau vof
 D.Jeddaalaan 158, 3067 MT Rotterdam
 +31 6 49919086 | +31 6 40040772
 info@nicad.nl | www.nicad.nl

Opdrachtgever	NSI Winkels B.V.	Formaat	A1
Project	Winkelcentrum Hildo Kroplaan Den Haag	Schaal	1:200
Omschrijving	Meetrapport 160060-1 Begane grond	Datum	17-10-2016
Projectnummer	160060	Auteur	NiCaD
		Fase	Definitief
		Blad	1 van 1
		Tekeningnummer	160060-1_00

BIJLAGE 2

Overzicht metrages

Adres:	W.C. Hildo Kroplaan	Opdracht nummer:	160060	Meetnorm:	NEN 2580
Plaats:	Den Haag	Certificaatnummer:	Mc160060-1	Opgesteld volgens:	NTA 2581
Gebouwfunctie:	winkelgebouw	Certificatdatum:	17-10-16	Meeteenheid:	m2

Meetmethode: Vervaardigd op basis van tekeningen
Informatie: op locatie ingemeten en gecontroleerd op ruimtelfunctie door dhr. C. Kleine Deters op 05-10-2016

Type A

Overzicht vierkante meters per bouwlaag

bouwlaag	vides en schalm-gaten > 4m2	BVO	niet verhuurbaar					verhuurbaar				VVO
		Bruto Vloer-Oppervlakte	parkeer-ruimte / passage	installatie oppervlakte	vertikaal verkeers-oppervlakte	statische bouw-delen	ruimte lager dan 1,5m'	gebruiks-ruimte incl. sanit, berg, h-verkeer	glaslijn correctie	bedrijfs-ruimte, winkelruimte	glaslijn correctie	Verhuurbaar Vloer-Oppervlakte
00	0,00	2.597,21	0,00	5,93	0,00	85,41	0,00	11,29	0,00	2.494,58	0,00	2.505,87
Totaal	0,00	2.597,21	0,00	5,93	0,00	85,41	0,00	11,29	0,00	2.494,58	0,00	2.505,87

Adres:	W.C. Hildo Kroplaan	Opdracht nummer:	160060	Meetnorm:	NEN 2580
Plaats:	Den Haag	Certificaatnummer:	Mc160060-1	Opgesteld volgens	NTA 2581
Gebouwfunctie:	winkelgebouw	Certificaatdatum:	17-10-16	Meeteenheid:	m2

Meetmethode: Vervaardigd op basis van tekeningen
Informatie: op locatie ingemeten en gecontroleerd op ruimtefunctie door dhr. C. Kleine Deters op 05-10-2016

Type A

Berekening toeslagen algemene ruimten

berekening toeslag algemene ruimten							totaal	
BVO	VVO	van bouwlaag	subtotaal verdieping	van gebouw algemeen	subtotaal gebruiksruimte incl. glaslijn correctie	bedrijfsruimte	bedrijfs- + ge- bruiksruimte	
bouwlaag 00	11,29	0,00	11,29	0,00	11,29	2.494,58		
Hildo Kroplaan 20	1.294,14	5,77	0,00	5,77	0,00	5,77	1.258,96	
Hildo Kroplaan 52A	64,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	59,71	
Hildo Kroplaan 60	305,00	1,40	0,00	1,40	0,00	1,40	289,10	
Hildo Kroplaan 92-94	222,30	1,23	0,00	1,23	0,00	1,23	211,18	
Hildo Kroplaan 96	95,04	1,64	0,00	1,64	0,00	1,64	90,24	
Hildo Kroplaan 98-102	281,18	1,25	0,00	1,25	0,00	1,25	273,12	
Hildo Kroplaan 104-106	334,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	318,04	

Controle totaal alle huurders en VVO gebouw **2.505,87**
 Subtotaal VVO verdieping incl. toeslag bouwlaag = 5,77 0,00 Verdeling VVO gebouw is correct

Overzicht totalen per huurder, inclusief toeslagen gemeenschappelijke ruimten			
Unit	naam huurder	BVO	VVO
Hildo Kroplaan 20		1.294,14	1.258,96
Hildo Kroplaan 52A		64,80	59,71
Hildo Kroplaan 60		305,00	290,50
Hildo Kroplaan 92-94		222,30	212,41
Hildo Kroplaan 96		95,04	91,88
Hildo Kroplaan 98-102		281,18	274,37
Hildo Kroplaan 104-106		334,75	318,04
Totaal VVO			2.505,87