MEETRAPPORT NEN 2580:2007

Opgesteld volgens de NTA 2581

Le Pooleweg 6 te LEIDEN

Gebruiksdoel	Industriefunctie
Status	Definitief
Datum	17 februari 2026



Erkend door SKG-IKOB Certificatie

meetcertificaat NEN 2580 voldoet aan eisen NTA 2581:2011

SKGIKOB.011525.01

Gemeente Leiden

Contactpersoon	Martijn Meuwese
Adres	Stadhuisplein 1
Postcode + plaats	2311 EJ LEIDEN
Objectcode	DZB Chocoladefabriek

RPS advies- en ingenieursbureau bv

Auteur	Karla van Stekelenburg
Projectnummer	633-ADV260121.028
MC nummer	Mc261012
Rapportdatum	17 februari 2026
Revisiedatum	2 juni 2026

Handtekening auteur



Karla van Stekenburg

Contact

V RPS Delft
T +316 1 092 53 876
E Karla.vanStekelenburg@tetratech.com

Dit rapport is vertrouwelijk. Geen enkel deel van dit rapport mag aan derden openbaar worden gemaakt zonder schriftelijke toestemming van RPS advies- en ingenieursbureau bv of van de opdrachtgever. Alleen aan het originele complete rapport kunnen rechten worden ontleend. Dit rapport mag UITSLUITEND in zijn geheel worden gereproduceerd.

RPS advies- en ingenieursbureau bv is gecertificeerd conform het "Reglement Erkenning voor oppervlaktebepalingen conform NEN 2580 en NTA 2581" van SKG-IKOB Certificatie BV. Als gecertificeerd bedrijf melden wij alle meetrapporten, die volgens de eisen van de erkenningsregeling worden gemaakt, aan bij SKG-IKOB. Steekproefsgewijs controleren zij ons proces op de objectieve eisen van de erkenningsregeling.

RPS advies- en ingenieursbureau bv meet conform NEN 2580, is lid van “Vereniging De Vierkante Meter”
en stelt meetrapporten op volgens de door NEN uitgegeven NTA 2581: 2011 “opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580”.
www.verenigingdevierkantemeter.nl

Inhoudsopgave

1 **Samenvatting van het meetrapport** 4
1.1 Toelichting 4
1.2 Uitgangspunten 4
1.3 Voorbehouden en aannames 4
1.4 Meetcertificaat 5

BIJLAGE:

A Meetstaat
B Visualisatie functie
C Algemene termen en definities NEN 2580

1 Samenvatting van het meetrapport

1.1 Toelichting

In opdracht van Gemeente Leiden heeft RPS advies- en ingenieursbureau bv een meetrapport inclusief meetcertificaat en meetstaat opgesteld onder nummer **Mc261012** voor het gebouw gelegen aan de Le Pooleweg 6 te LEIDEN.

Dit meetrapport is opgesteld conform NEN 2580 (nl) mei 2007 '*Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden*' inclusief correctieblad NEN 2580/C1 (nl) december 2008 en voldoet aan de eisen van NTA 2581: 2011. In de bijlage treft u de Algemene termen en definities van de NEN 2580 aan.

1.2 Uitgangspunten

Voor de meting is gebruik gemaakt van de volgende beschikbaar gestelde (papieren/gescande digitale) (ontwerp/bestek/werk/revisie) tekeningen door de opdrachtgever:

Tekening	Betreft	Vervaardigd door	Datum
10132-B50/51&V50/51	NEN2580 Meetstaat le Pooleweg 6	Van Reisen Bouwmanagement	15-3-2011
-	Plattegrond actueel	-	29-09-2025

Meetcertificaat A:
Er heeft op 4 februari 2026 een controle op locatie plaats gevonden ten aanzien van de maatvoering en het ruimtegebruik. Deze controle is uitgevoerd door Karla van Stekelenburg.

1.3 Voorbehouden en aannames

Onder NEN 2580:2007 wordt verstaan NEN 2580 uitgave mei 2007, inclusief het correctieblad NEN 2580/C1 d.d. december 2008.

De opdrachtgever heeft de ruimtefuncties en eventuele demarcatie van de huurders gecontroleerd in de conceptfase.

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

- De glaslijncorrectie is gebaseerd op een inmeting / een controle op locatie.
- De vrije hoogte onder trappen en schuine vlakken is gebaseerd op een inmeting / een controle op locatie.
- Op locatie geen controle (mogelijk) geweest van de dikte van de buitenwanden. Deze dikte zijn overgenomen van de aangeleverde tekeningen.
- Op 2 juni 2026 zijn de m2 per ruimte toegevoegd aan het rapport en is een lijst met de betreffende ruimtenummers toegevoegd.

1.4 Meetcertificaat

Meetcertificaat A

Projectnummer	633-ADV260121.028
MC nummer	Mc261012
Gebruiksdoel	industrie
Adres	Le Pooleweg 6
Postcode + plaats	2314 XT LEIDEN
Status	Definitief

Er heeft op 4 februari 2026 een controle op locatie plaats gevonden ten aanzien van de maatvoering en het ruimtegebruik. Deze controle is uitgevoerd door Karla van Stekelenburg.

De volgende vloeroppervlakten zijn vastgesteld:

Bruto vloeroppervlakte (BVO)	**5.991 m²**
Verhuurbare vloeroppervlakte (VVO)	**5.699 m²**

Aldus opgemaakt te Delft,

d.d. 17 februari 2026



Karla van Stekelenburg

SKGIKOB.011525.01

Dit meetcertificaat is opgesteld conform NEN 2580:2007 inclusief correctieblad C1:2008 en voldoet aan de eisen van NTA 2581: 2011. Op dit certificaat zijn de in dit meetrapport vermelde voorbehouden en aannames van toepassing. RPS advies- en ingenieursbureau bv is gecertificeerd op basis van het SKG-IKOB Reglement Erkenning voor oppervlaktebepalingen conform NEN 2580 en NTA 2581

Bijlage A

Meetstaat

MEETSTAAT

Opdracht nummer:	633-ADV260121.028	**Certificaatnummer:**	SKGIKOB.011525.01.NL-633-ADV260121.028
Adres:	Le Pooleweg 6	**MC nummer:**	Mc261012
Plaats:	Leiden	**Certificaatdatum:**	17-2-2026
Gebruiksdoel:	Industriefunctie	**Meetcertificaat type:**	**A**
Meetmethode:	Vervaardigd vanaf tekening	**Meetnorm:**	Oppervlakten conform NEN 2580:2007 in m^2
Informatie:	Op locatie gecontroleerd op maatvoering en ruimtegebruik d.d.04-feb-2026 door Karla van Stekelenburg	**Status:**	Definitief



bouwlaag	BVO (on)overdekte gebouw gebonden buitenruimten	vides en schalmgaten > 4.0m2	BVO (gebouw)	NIET VERHUURBARE RUIMTEN				VERHUURBARE RUIMTEN (VVO)							VVO (incl. glaslijn-correctie)
				parkeerruimte / passage	tarra oppvl. (excl. separatie-wanden)	verticaal verkeers-oppervlakte	installatie oppervlakte	kantoorruimte	bedrijfsruimte / winkelruimte	horizontaal verkeer	sanitair	berging / opslag	specifiek / overig	glaslijn-correctie	
00	9,41		**5.120,50**		118,72	3,38	31,64	84,33	2.739,19	246,10	142,47	1.480,37	262,98	11,32	**4.966,76**
0A			**101,79**		9,63	6,99	31,40	29,61			24,16				**53,77**
01		947,49	**769,07**		61,30	13,65	15,49	103,83		52,48	68,36	425,48	25,62	2,86	**678,63**
Totaal	9,41	947,49	**5.991,36**		189,65	24,02	78,53	217,77	2.739,19	298,58	234,99	1.905,85	288,60	14,18	**5.699,16**

Opdracht nummer: 633-ADV260121.028
Adres: Le Pooleweg 6
Plaats: Leiden
Functie: Industriefunctie
Meetmethode: Vervaardigd vanaf tekening
Informatie: Op locatie gecontroleerd op maatvoering en ruimtegebruik d.d.04-feb-2026 door Karla van Stekelenburg

Certificaatnum SKGIKOB.011525.01.NL-633-ADV260121.028
Datum certific Mc261012
MC nummer: 17-2-2026
Objectcode
Meetcertificaat A
Meetnorm: NEN 2580:2007 in m^2
Status Definitief



Legenda / uitleg:
Kolom A Etagenummer
Kolom B Etage-deel van de etage, etages zijn opgedeeld in linker (west)deel A en rechter (oost)deel B
Kolom C Ruimtenummer
Kolom D Hoofdverdeling ruimten in Installatieruimtes, Gebruiksruimtes, Horizontaal verkeersruimtes en Santiaire ruimtes
Kolom E Onderverdeling van de ruimtecategorieen
Kolom F Vloeroppervlakte BVO in m2
Kolom G Berekening toeslag algemene ruimten BVO m2

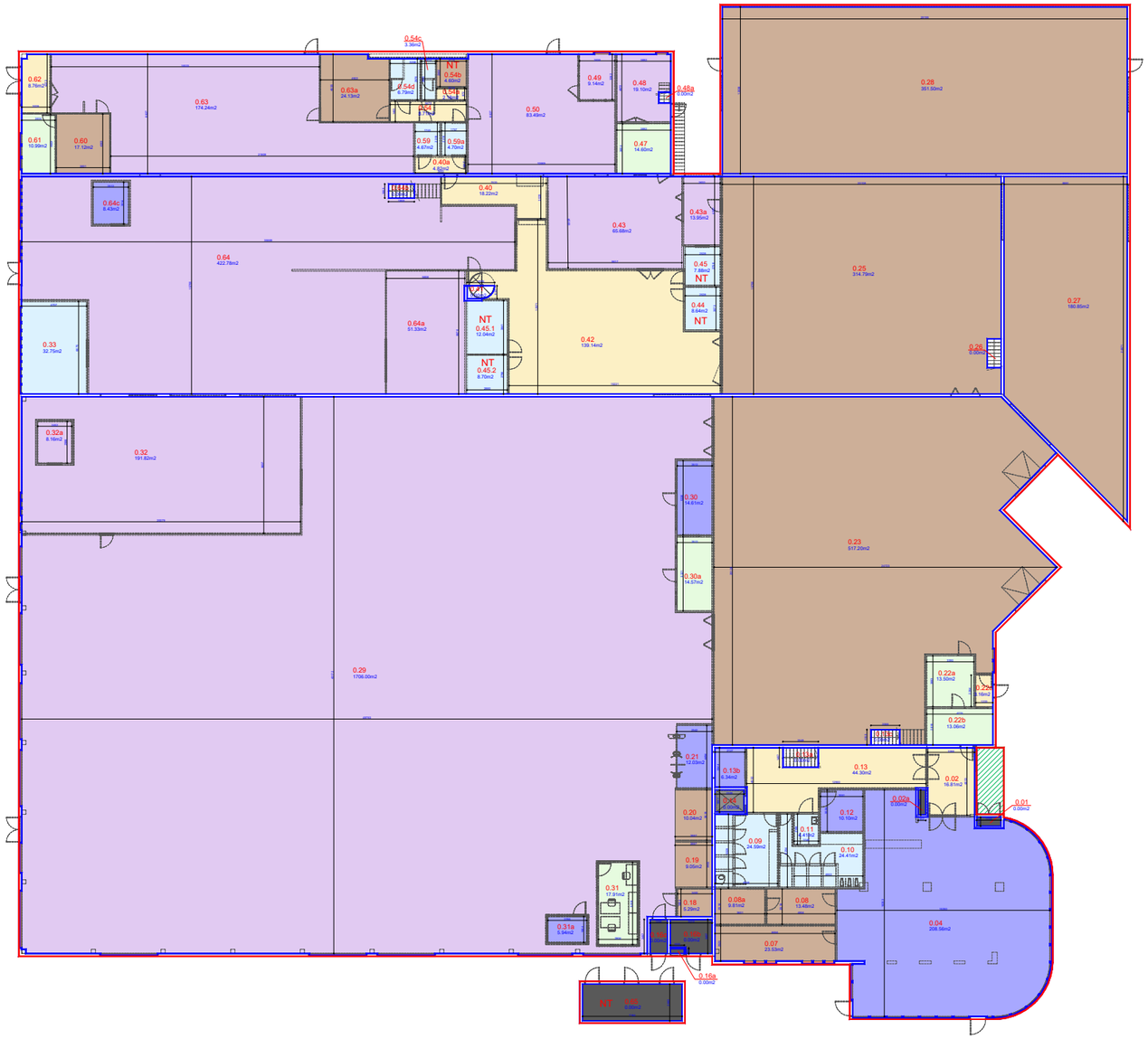
BVO		VVO	
Etage	m2	Etage	m2
-1	0,00	-1	0,00
00	**5.120,50**	00	4.966,76
0A	101,79	0A	53,77
01	769,07	01	678,63
02	0,00	02	0,00
03	0,00	03	0,00
04	0,00	04	0,00
05	0,00	05	0,00
06	0,00	06	0,00
07	0,00	07	0,00
08	0,00	08	0,00
Totaal BVO	**5.991,36**	**Totaal VVO**	**5.699,16**

Vormfactor BVO / BVO (VVO)		Buitenruimte	
Totaal m2 BVO	5.991,36	**overdekt**	0,00
Totaal m2 VVO	5.699,16	**niet-overdekt**	0,00
VVO naar BVO	**1,051270714**	**Totaal**	**0,00**

Kolom A	Kolom B	Kolom C	Kolom D	Kolom E	Kolom F		
Etage		**Ruimtenummer**	**Ruimtecategorie**	**Ruimtetype**	**Vloeroppervlakte BVO (VVO) m2**		
1		3	4	5	6		
00		0,01	Gasmeter	installatie	0,00		
00		0,02	entree	horizontaal verkeer	16,81		
00		0.02a	mk	installatie	0,00		
00		0,04	Kantine	specifiek	208,56		
00		0,07	Garderobe	Berging	23,53		
00		0,08	Garderobe	Berging	13,48		
00		0.08a	Werkkast	Berging	9,81		
00		0,09	Toiletruimte dames	Sanitair	24,59		
00		0.10	Toiletruimte heren	Sanitair	24,41		
00		0,11	Miva toilet	Sanitair	4,41		
00		0,12	verblijfsruimte	Speciefiek	10,10		
00		0,13	Hal	horizontaal verkeer	44,30		
00		0.13a	trappenhuis	vertikaal	0,00		
00		0.13b	Overige	specifiek	6,34		
00		0.13c	trappenhuis	Vertikaal	0,00		
00		0,14	Lift	Vertikaal	0,00		
00		0.16a	mk	installatie	0,00		
00		0.16b	Hoogspanning	installatie	0,00		
00		0.16c	Laagspanning	installatie	0,00		
00		0,18	Werkkast	Berging	5,29		
00		0,19	Garderobe	Berging	9,05		
00		0.20	Garderobe	Berging	10,04		
00		0,21	Desinfectie sanitair	Sanitair	12,03		
00		0.22a	Kantoor	kantoor	13,50		
00		0.22b	Kantoor	kantoor	13,06		
00		0.22c	gang	Berging	3,16		
00		0,23	Magazijn 0.1	Berging	517,20		
00		0,25	Magazijn 0.2	Berging	314,79		
00		0,26	Trap	vertikaal	0,00		
00		0,27	Magazijn 0.4	Berging	180,85		
00		0,28	Magazijn 0.3	Berging	351,50		
00		0,29	Inpakhal	Bedrijfsruimte	1.706,00		
00		0.30	Boekings	Specifiek	14,61		
00		0.30a	Kantoor	kantoor	14,57		
00		0,31	Kantoor	kantoor	17,91		
00		0.31a	PA ruimte	Specifiek	5,94		
00		0,32	Productie 4	Bedrijfsruimte	191,82		
00		0.32a	Productie 4	Bedrijfsruimte	8,16		
00		0,33	Spoelkeuken	Sanitair	32,75		
00		0.40	Gang	horizontaal verkeer	18,22		
00		0.40a	Gang	horizontaal verkeer	4,82		
00		0,41	trap	vertikaal	0,00		
00		0,42	Hal 2	horizontaal verkeer	139,14		
00		0,43	Werkplaats TD	Bedrijfsruimte	65,68		
00		0.43a	Las/slijp TD	Bedrijfsruimte	13,95		
00		0,44	Schoon	Sanitair	8,64		
00		0,45	Kleed ruimte	Sanitair	7,88		
00		0.45.1	Kleed ruimte	Sanitair	12,04		
00		0.45.2	Kleed ruimte	Sanitair	8,70		
00		0,47	Kantoor TD	kantoor	14,60		
00		0,48	Magazijn TD	Bedrijfsruimte	19,10		
00		0.48a	trap	vertikaal	0,00		
00		0,49	Spoelruimte	Sanitair	9,14		
00		0.50	Productie 2	Bedrijfsruimte	83,49		
00		0,54	Gang	horizontaal verkeer	8,71		
00		0.54a	Gang	horizontaal verkeer	2,18		
00		0.54b	berging	Berging	4,60		
00		0.54c	toilet	Sanitair	3,36		
00		0.54d	toilet	Sanitair	6,79		
00		0,59	Omkleed dames	Sanitair	4,67		
00		0.59a	Omkleed heren	Sanitair	4,70		
00		0.60	Onderdelen	Berging	17,12		
00		0,61	Kantoor	kantoor	10,99		
00		0,62	Entree	horizontaal verkeer	8,76		
00		0,63	Productie	Bedrijfsruimte	174,24		
00		0.63a	berging	Berging	24,13		
00		0,64	Productie	Bedrijfsruimte	422,78		
00		0.64a	Productie	Bedrijfsruimte	51,33		
00		0.64b	trap	vertikaal	0,00		
00		0.64c	Koelcel 2	Specifiek	8,43		
00		0,65	Elektra	Installatie	0,00		
0A		0A.01	Trap	vertikaal	0,00		
0A		0A.02	Trap	Vertikaal	0,00		
0A		0A.03	Kantoor	Kantoor	29,61		
0A		0A.04	Sanitair	Sanitair	24,16		
0A		0A.05	Trap	vertikaal	0,00		
0A		0A.06	Techniek	Installatie	0,00		
0A		0A.07	Techniek	Installatie	0,00		
01		1,03	Kantoor	Kantoor	36,96		
01		1,04	Vergaderruimte	kantoor	35,94		
01		1,05	Spreekkamer	kantoor	10,45		
01		1,06	Chocoladekamer	Specifiek	22,53		
01		1,07	Kantoor	kantoor	22,79		
01		1,08	Garderobe	Berging	23,56		
01		1,09	Toiletruimte dames	Sanitair	22,72		
01		1.10	Toiletruimte heren	Sanitair	20,76		
01		1,11	Miva toilet	Sanitair	3,80		
01		1,12	CV ruimte	installatie	0,00		
01		1,13	Hal	horizontaal verkeer	52,48		
01		1.13a	trappenhuis	vertikaal	0,00		
01		1.13b	lift	vertikaal	0,00		
01		1.13c	kast	Berging	1,36		
01		1,14	Pantry	Sanitair	21,08		
01		1,22	Magazijn 1.1	Berging	28,04		
01		1.22a	Trap	vertikaal	0,00		
01		1.22b	Patch ruimte	installatie	3,64		
01		1,23	Magazijn 1.1	Berging	109,81		
01		1,25	Magazijn 1.2	Berging	84,94		
01		1.25a	Trap	vertikaal	0,00		
01		1,27	Magazijn 1.4	Berging	177,77		
TOTAAL					**5.699,16**		

Bijlage B

Visualisatie functie



begane grond

0 1 2 3 4 5m 10m

NT = Niet toegankelijk ten tijde van inspectie

OPPERVLAKTEN VOOR DEZE VERDIEPING

BVO (on)overdekte gebouw gebonden buitenruimten	9.41	m2
totaal BVO bouwlaag	5120.50	m2
vides en schalmgaten >4,0m2	-0.00	m2
bruto vloeroppervlakte (BVO)	5120.50	m2

NIET VERHUURBARE RUIMTEN

parkeerruimte / passage	0.00	m2
installatie oppervlakte	31.64	m2
verticaal verkeersoppervlakte	3.38	m2
tarra oppvl. excl. seperatie wanden	118.72	m2

VERHUURBARE RUIMTEN

kantoorruimte	84.33	m2
bedrijfsruimte / winkelruimte	2739.19	m2
horizontaal verkeer	246.10	m2
sanitair	142.47	m2
bergruimte / opslag	1480.37	m2
specifiek / overig	262.98	m2
glaslijncorrectie	11.32	m2

Tekening- en informatiemanagement
Elektronicaweg 2, 2628 XG Delft
Postbus 5094, 2600 GB Delft
T +31 88 99 04 500
W www.rps.nl

Erkend door SKG-IKOB Certificatie
meetcertificaat NEN 2580
voldoet aan eisen NTA 2581:2011

Project:
Le Pooleweg 6 te Leiden

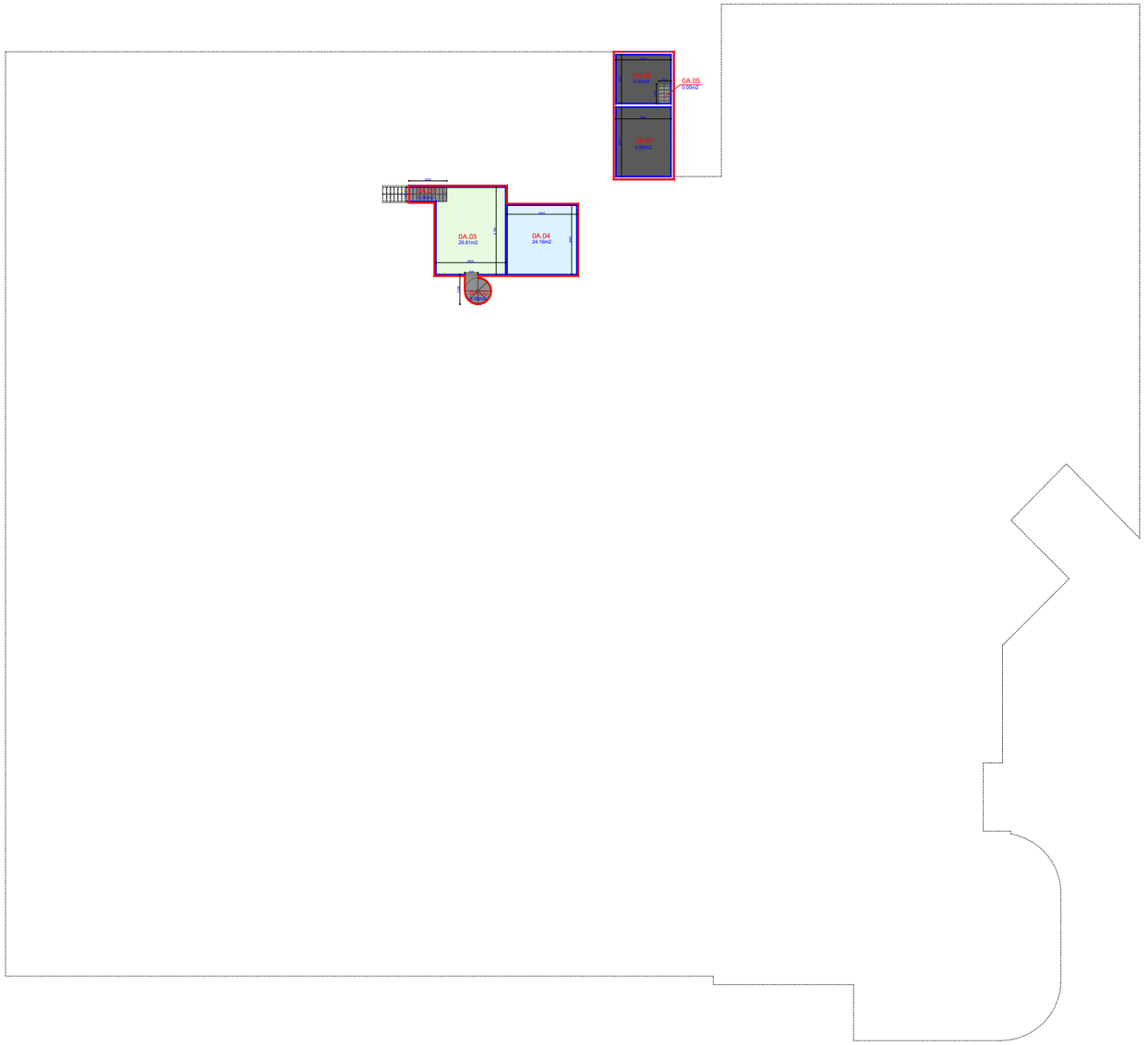
Opdrachtgever:
Gemeente Leiden

Omschrijving:
Visualisatie functie NEN 2580

Certificaatnummer:
SKGIKOB.011525.01.NL - 633-ADV260121.028

MC nummer:	Mc261012	Formaat:	A3
Projectleider:	KvS	Schaal:	1:500
Auteur:	GO	Tekening:	Meetrapport
Fase:	Definitief	Datum:	17-02-2026
Verdieping:	begane grond	Blad:	01
Bouwlaag:	00	Tekeningnr:	Mc261012_00

Ondanks de grote zorgvuldigheid waarmee RPS advies- en ingenieursbureau bv deze tekening heeft samengesteld, kunnen aan deze tekening geen rechten worden ontleend.



entresol

0 1 2 3 4 6m 10m

NT = Niet toegankelijk ten tijde van inspectie

OPPERVLAKTEN VOOR DEZE VERDIEPING

	BVO (on)overdekte gebouw gebonden buitenruimten	0.00 m2
	totaal BVO bouwlaag	101.79 m2
	vides en schalmgaten >4,0m2	-0.00 m2
	bruto vloeroppervlakte (BVO)	101.79 m2

NIET VERHUURBARE RUIMTEN

	parkeerruimte / passage	0.00 m2
	installatie oppervlakte	31.40 m2
	verticaal verkeersoppervlakte	6.99 m2
	tarra oppvl. excl. seperatie wanden	9.63 m2

VERHUURBARE RUIMTEN

	kantoorruimte	29.61 m2
	bedrijfsruimte / winkelruimte	0.00 m2
	horizontaal verkeer	0.00 m2
	sanitair	24.16 m2
	bergruimte / opslag	0.00 m2
	specifiek / overig	0.00 m2
	glaslijncorrectie	0.00 m2

Tekening- en informatiemanagement
Elektronicaweg 2, 2628 XG Delft
Postbus 5094, 2600 GB Delft
T +31 88 99 04 500
W www.rps.nl

Erkend door SKG-IKOB Certificatie
meetcertificaat NEN 2580
voldoet aan eisen NTA 2581:2011

Project:
Le Pooleweg 6 te Leiden

Opdrachtgever:
Gemeente Leiden

Omschrijving:
Visualisatie functie NEN 2580

Certificaatnummer:
SKGIKOB.011525.01.NL - 633-ADV260121.028

MC nummer:	Mc261012	Formaat:	A3
Projectleider:	KvS	Schaal:	1:500
Auteur:	GO	Tekening:	Meetrapport
Fase:	Definitief	Datum:	17-02-2026
Verdieping:	entresol	Blad:	02
Bouwlaag:	0A	Tekeningnr:	Mc261012_0A

Ondanks de grote zorgvuldigheid waarmee RPS advies- en ingenieursbureau bv deze tekening heeft samengesteld, kunnen aan deze tekening geen rechten worden ontleend.

OPPERVLAKTEN VOOR DEZE VERDIEPING

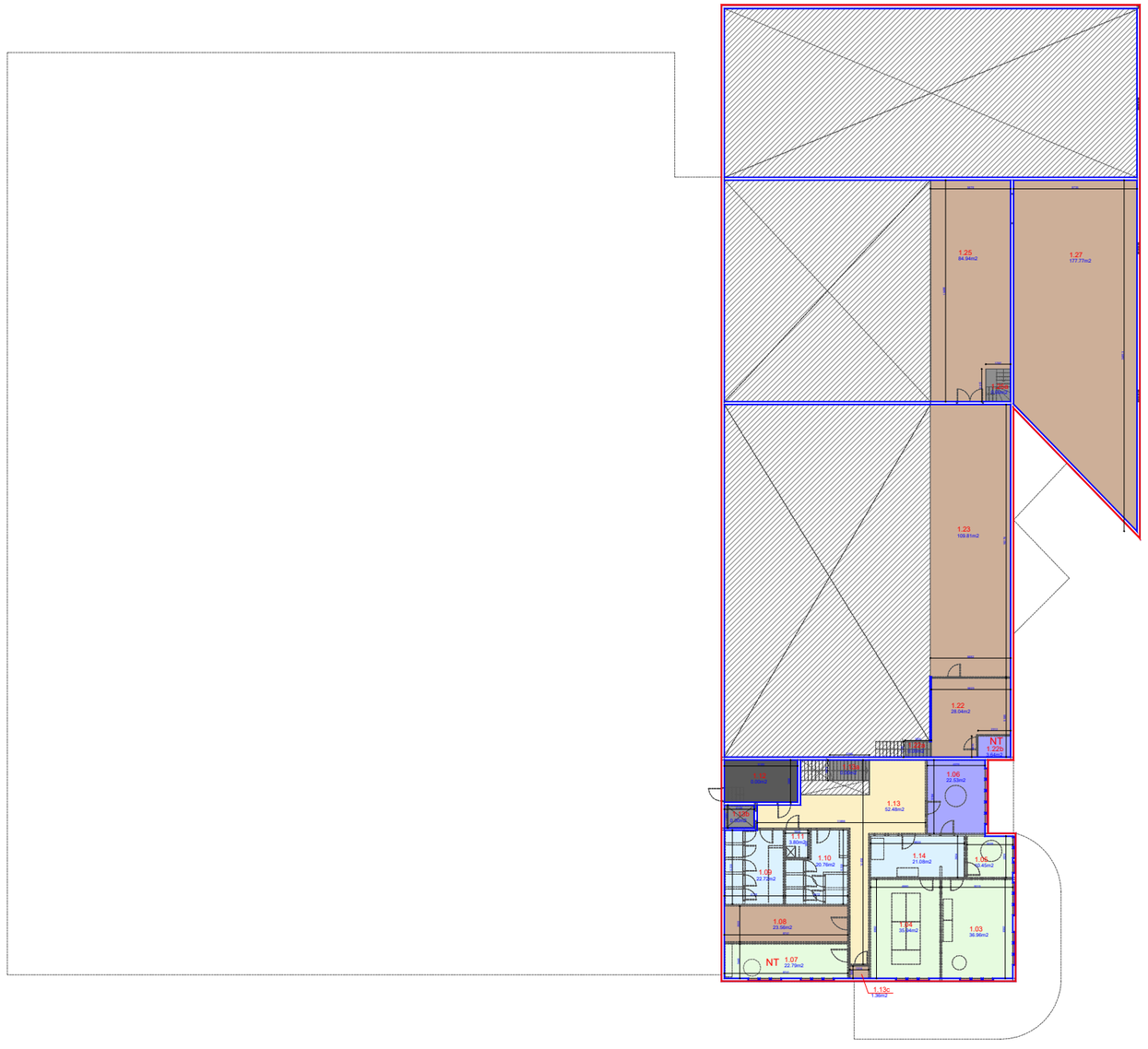
BVO (on)overdekte gebouw gebonden buitenruimten	0.00	m2
totaal BVO bouwlaag	1716.56	m2
vides en schalmgaten >4,0m2	-947.49	m2
bruto vloeroppervlakte (BVO)	**769.07**	**m2**

NIET VERHUURBARE RUIMTEN

parkeerruimte / passage	0.00	m2
installatie oppervlakte	15.49	m2
verticaal verkeersoppervlakte	13.65	m2
tarra oppvl. excl. seperatie wanden	61.30	m2

VERHUURBARE RUIMTEN

kantoorruimte	103.83	m2
bedrijfsruimte / winkelruimte	0.00	m2
horizontaal verkeer	52.48	m2
sanitair	68.36	m2
bergruimte / opslag	425.48	m2
specifiek / overig	25.62	m2
glaslijncorrectie	2.86	m2



1e verdieping

0 1 2 3 4 5m 10m

NT = Niet toegankelijk ten tijde van inspectie

Tekening- en informatiemanagement
Elektronicaweg 2, 2628 XG Delft
Postbus 5094, 2600 GB Delft
T +31 88 99 04 500
W www.rps.nl

Erkend door SKG-IKOB Certificatie

meetcertificaat NEN 2580
voldoet aan eisen NTA 2581:2011

Project:
Le Pooleweg 6 te Leiden

Opdrachtgever:
Gemeente Leiden

Omschrijving:
Visualisatie functie NEN 2580

Certificaatnummer:
SKGIKOB.011525.01.NL - 633-ADV260121.028

MC nummer:	Mc261012	Formaat:	A3
Projectleider:	KvS	Schaal:	1:500
Auteur:	GO	Tekening:	Meetrapport
Fase:	Definitief	Datum:	17-02-2026
Verdieping:	1e verdieping	Blad:	03
Bouwlaag:	01	Tekeningnr:	Mc261012_01

Ondanks de grote zorgvuldigheid waarmee RPS advies- en ingenieursbureau bv deze tekening heeft samengesteld, kunnen aan deze tekening geen rechten worden ontleend.

Bijlage C

Algemene termen en definities NEN 2580

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 vluchttrappen aan de buitenzijde van het gebouw.

NIET verhuurbare oppervlakte

Parkeerruimte
Onder parkeerruimte wordt verstaan en ruimte voor het parkeren van motorvoertuigen. De ruimten worden, indien inpandig, wel gerekend tot de bruto vloeroppervlakte, maar niet tot de verhuurbare vloeroppervlakte. Veelal zal men per parkeerplaats verhuren of verkopen. Deze oppervlakte wordt in de meetstaat van RPS apart weergegeven.

Installatievloeroppervlakte
De installatieoppervlakte is de netto oppervlakte van de ruimten voor installaties die voldoen aan de volgende criteria:

- De installatie is vast verbonden met het gebouw.
- De installatie is overwegend gericht op het scheppen van de juiste omstandigheden voor het verblijven of werken in het gebouw.
- De installatie is **niet** gericht op het produceren van goederen en/of diensten door het bedrijf.

Tot de gebouwinstallaties worden onder meer gerekend:

- Verwarmingsinstallatie.
- Rookgasafvoer en binnen riolering.
- Installatie voor koud- en warmwatervoorziening.
- Installatie voor perslucht t.b.v. de klimaatregeling van het gebouw.
- Installatie voor ruimtekoeling.
- Installatie voor ventilatie en luchtbehandeling.
- Elektrische centrale voor energievoorziening.
- Kracht- en lichtinstallatie.
- Transportinstallatie.
- Sprinklerinstallatie (niet op verzoek van de huurder aangebracht).
- Brandweer commandoruimte.
- Gangen en dergelijke die uitsluitend dienen om de installatieruimten te bereiken

Niet tot de gebouwinstallaties worden gerekend:

- patchkasten;
- installatie met gas- of perslucht voor bijvoorbeeld medische toepassingen;
- installaties toegevoegd door een gebruiker.

Een commandokar voor de brandweer is geen gebouwinstallatie, want het is niet vast verbonden met het gebouw. Maar een ruimte hiervoor, namelijk een brandweercommandoruimte, behoort wel tot een ruimte voor gebouwinstallaties.

Een sprinklerinstallatie die op verzoek voor een gebruiker is toegevoegd behoort niet tot de gebouwinstallaties.

Verticaal verkeersoppervlakte

Onder verticaal verkeersoppervlakte wordt gerekend:

- Ruimten die uitsluitend voor de verkeersafwikkeling in verticale richting zijn bestemd, inclusief omhullende wanden zoals:
  - trappenhuizen
  - liftschachten
  - vluchttrappenhuizen inclusief rooksluizen
  - gangen die uitsluitend dienst doen als vluchtweg
- 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.

Onder een trappenhuis verstaan wij een gesloten ruimten inclusief omhullende wanden die primair voor de verticale verkeersafwikkeling is bestemd.

Tarra oppervlakte

De TO van een ruimte, van een groep van ruimten of van een gebouw is gelijk aan het verschil van de BVO en de NVO van resp. de desbetreffende ruimte, groep van ruimten of het gebouw.

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:

- Een ruimte die dient voor het onderbrengen of bedienen van gebouwinstallaties.
- Een trappenhuis, met inachtneming van de 1 op 1 regel.
- Een voorziening voor verticaal verkeer, trapgat of liftschacht.
- Toegangssluizen naar trappenhuizen indien de sluis uitsluitend toegang biedt tot het trappenhuis.
- Een schalmgat of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan of gelijk is aan 4,0 m².
- 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.
- Statische bouwdelen.
- 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.
- 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.

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:

- De oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,5 m;
- Een schalmgat of een vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan of gelijk is aan 4 m2;
- Een vrijstaande kolom of een vrijstaande dragende wandschijf, indien het grondvlak daarvan groter is dan of gelijk is aan 0,5 m2;
- De oppervlakte van een vrijstaande niet-toegankelijke leidingschacht, indien het grondvlak daarvan groter is dan of gelijk is aan 0,5 m2.

Gebruiksoppervlakte (GO)

De GO van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Bij de bepaling van de GO worden niet meegerekend:

- De oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,5 m, met uitzondering van vloeren onder trappen, hellingbanen e.d.;
- Een liftschacht;
- Een trapgat, schalmgat of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan of gelijk is aan 4 m2;
- Een vrijstaande bouwconstructie (niet zijnde een trap) indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan of gelijk is aan 0,5 m2;
- Een leidingschacht, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan of gelijk is aan 0,5 m2;
- Een dragende binnenwand.

WEL verhuurbare oppervlakte

Sanitair oppervlakte
Onder deze categorie vallen alle natte cellen voor de persoonlijke verzorging van de gebruikers van het gebouw en de ruimten voor de schoonmaakdienst (werkkasten met uitstortgoot).

Horizontaal verkeersoppervlakte
Ruimten die dienen voor de verkeersontsluiting per bouwlaag met uitzondering van:

- Trappenhuizen
- Liftschachten
- Gangen die uitsluitend dienen als vluchtweg
- Gangen die alleen toegang geven tot installatieruimten

Glaslijncorrectie
Ter plaatse van raamopeningen wordt gemeten vanaf de opgaande wand tot aan de binnenzijde van het glas op 1,5 m boven de vloer en ter breedte van deze raamopeningen.

Specifiek/Overig
Deze ruimten zijn direct aan een bepaalde huurder toe te wijzen en onderscheiden zich van de hoofdfunctie, door bijzondere technische voorzieningen of door het ontbreken van noodzakelijke eigenschappen zoals daglicht-toetreding en dergelijke.

Verkeersruimten

De verkeersruimten 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 de verkeersafwikkeling in verticale richting is bestemd, dan wordt de gehele ruimte, inclusief de omhullende wanden, uitgezonderd van de VVO. Dit is bijvoorbeeld het geval bij trappenhuizen, inclusief rooksluizen en liftschachten. Lifthallen resp. wachtruimten behoren tot de VVO.

Indien een trap, roltrap of hellingbaan, die meer dan 1,5 m overbrugt, een onderdeel vormt van een ruimte met andere dan verticale verkeersfuncties, bijvoorbeeld een entreehal of een overloop die tevens als horizontale doorsteek tussen ruimten fungeert, dan wordt alleen de vloeroppervlakte ingenomen door de voorziening zelf in mindering gebracht.

Een trapbordes/overloop geldt als voorziening voor verticaal verkeer, tenzij er een verhuurbare ruimte op aansluit waarvan de NVO groter is dan of gelijk is aan dat bordes (een-op-eenregel).

1 op 1 regel
Een trapbordes wordt als voorziening voor verticaal verkeer gerekend, tenzij deze (mede) dient voor het bereiken van een of meer andere verhuurbare ruimte(n) op dezelfde verdieping en de NVO van deze andere verhuurbare ruimte(n) groter is dan of gelijk is aan de NVO van het bordes zelf.

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

Toedeling van gemeenschappelijke ruimten

Voor een gebouw dat aan verschillende gebruikers wordt verhuurd, worden de verhuurbare vloeroppervlakten van de afzonderlijke verhuurde gedeelten vastgesteld. Daarna volgt de toedeling van de gemeenschappelijke ruimten.

Eerst worden de gemeenschappelijke gebruiksruimtes van de betreffende bouwlaag naar de rato over de VVO van de gebruikers van de betreffende bouwlaag verdeeld. Vervolgens worden de gemeenschappelijke gebruiksruimtes bestemd voor alle gebruikers van het gebouw pro rato over alle gebruikers verdeeld.

Bij de toedeling van deze gemeenschappelijke ruimten geschiedt inclusief de daarbij behorende glaslijncorrectie.
Bij bedrijfsverzamelgebouwen wordt de bedrijfsruimte niet meegeteld in de verdeling van de gemeenschappelijke gebruiksruimtes.

Tot de gemeenschappelijke ruimten worden onder meer gerekend:

- Algemene verkeersruimten ten behoeve van een gezamenlijke entree van het gebouw.
- Gemeenschappelijk gebruikte containerruimten en/of andersoortige bergruimten.
- Gemeenschappelijk gebruikte sanitaire groepen per verdieping of per gebouw (mindervalide toiletten).

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 de VVO.

Toerekening van gemeenschappelijke ruimten in winkelcentra zoals winkelpassages, expeditie-ruimten en dergelijke ruimten vindt hier niet plaats.