Object&co

BAG BAO NVM VNG Nederlands Register Vastgoed Taxateurs Vastgoed Ned. aedes WAARDERINGSKAMER

NEN 2580
Meetrapport

Opdrachtgever	**Object&co Nederland BV**
Adres	**Storkstraat 19, 3833LB Leusden**
Document	**OC-2026-155524**
Datum	**27 juli 2026**



Informatie bij het rapport

Object&co Nederland BV heeft een NEN 2580 meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlaktes gesplitst per bouwlaag en/of bijzondere ruimten zijn aangegeven.

Het meetrapport is opgesteld conform de richtlijnen NEN 2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalings-methoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.

Verantwoording Meetrapport NEN 2580

- De meting heeft plaatsgevonden op 23 juli 2026, waarbij de maatvoering van alle ruimten is nagemeten en genoteerd alsmede gecontroleerd op gebruiksfunctie.
- Indien de gebouwscheidende muur wordt gedeeld met een naastgelegen binnenruimte, dan is voor de maatvoering het hart van de muur aangehouden.

Object&co Nederland BV heeft de navolgende vloeroppervlakten en inhoud vastgesteld:

■	**BVO**	Bruto vloeroppervlakte	**561,85 m²**
■	**NVO**	Netto vloeroppervlakte	**513,32 m²**
■	**VVO**	Verhuurbare vloeroppervlakte	**521,25 m²**

Inhoud

NI-T	Netto inhoud – Geheel Perceel	1 391,23 m³
NI-TK	Netto inhoud – Object	1 391,23 m³
BI-T	Bruto inhoud – Geheel Perceel	1 806,35 m³
BI-TK	Bruto inhoud – Object	1 806,35 m³

Niet Verhuurbare Ruimten

□	TO	Tara oppervlakte (excl. separatie wanden)	48,53 m^2
▨	H150	Ruimte lager dan 1,50 m^2	0,00 m^2
□	VV	Verticaal verkeersoppervlakte	0,00 m^2
■	PP	Parkeerruimte / passage	0,00 m^2
■	IO	Installatie oppervlakte	9,73 m^2

Verhuurbare Ruimten

■	KF	Kantoorfunctie	406,11 m^2
■	BW	Bedrijfsruimte / winkelruimte	0,00 m^2
■	HV	Horizontaal verkeer	78,18 m^2
■	FA	Facilitair	24,56 m^2
■	BO	Berging / opslag	4,73 m^2
■	SO	Specifiek / overig	0,00 m^2
□	SW	Separatiewanden	11,45 m^2
□	GC	Glaslijncorrectie	7,67 m^2

Rapport opgemaakt door M. van Essen, naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw.

Hilversum, 27 juli 2026

Ing. Mario van Essen

Object&co Nederland BV

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 ervoor 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 omslagen 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 – Brutovloeroppervlakte
NVO – Nettovloeroppervlakte
VVO – Verhuurbare vloeroppervlakte
GO – Gebruiksoppervlakte

In vrijwel de meeste gevallen wordt een meetrapport opgesteld ten behoeve van de bepaling van de verhuurbare vloeroppervlakte, de VVO.

Een meetrapport is een gewaarmerkte rapportage van een meting van de oppervlakten van ruimten of groep van ruimten van een gebouw of groep 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 tekeningen waarvan is gemeten en hoog ten opzichte van de werkelijke situatie.

Meetcertificaat B:

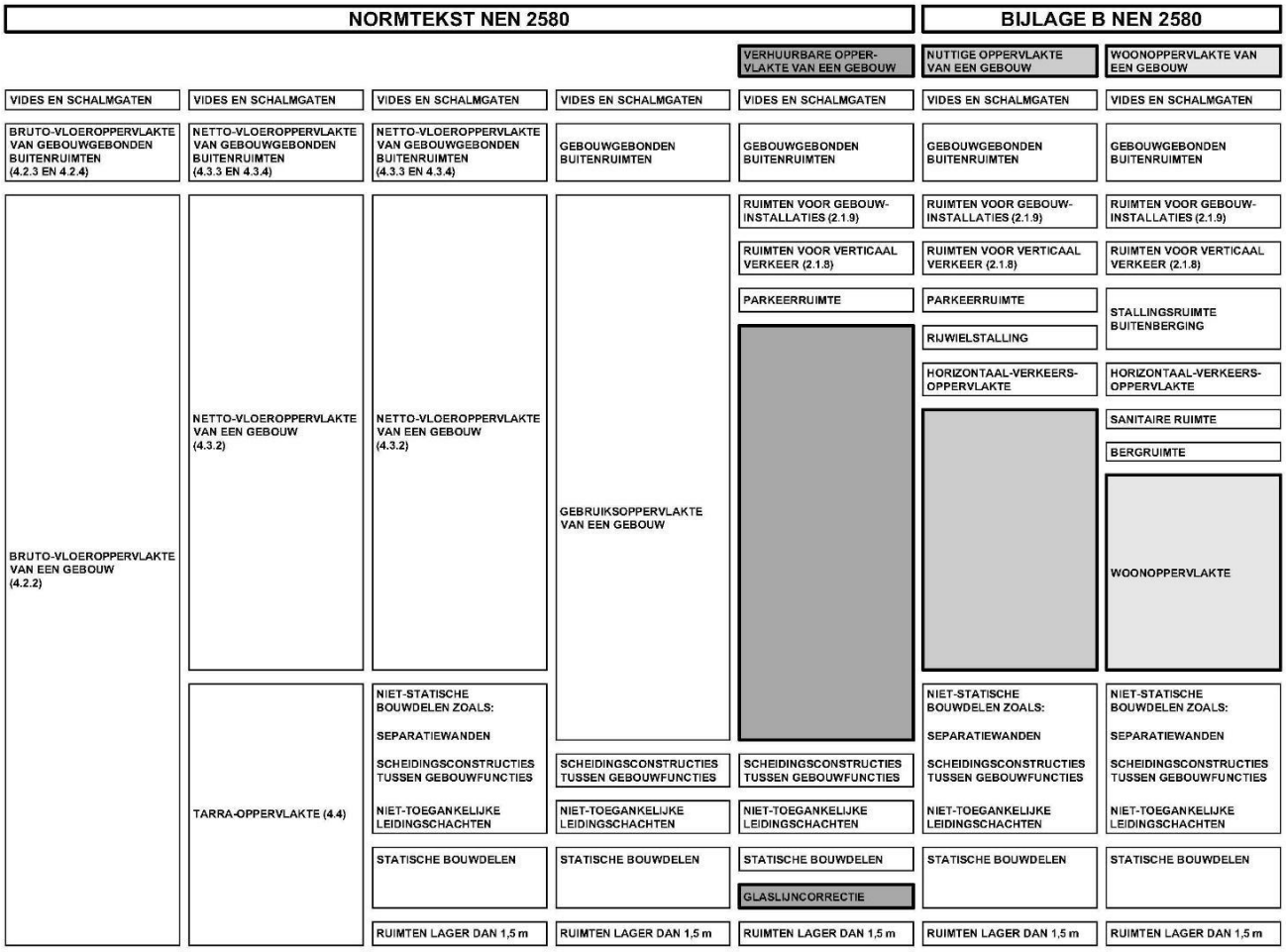
– Uitgangspunt	Gebouw niet ter plaatse gecontroleerd, in aanbouw, verbouw, uitvoeringsgereed.
– Meting vanaf	Bestek-, uitvoerings-, werk- en/of revisietekeningen.
– Controle ter plaatse	N.v.t. of ruimten gecontroleerd op functie.
– Nauwkeurigheid	Hoog ten opzichte van de tekening(en) waarvan is gemeten, maar onbekend ten opzichte van de werkelijke situatie. Gelet op de fase waarin de tekeningen 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	Hoog ten opzichte van de tekening(en) waarvan is gemeten, maar hypothetisch ten opzichte van de werkelijke situatie. Gelet op de fase waarin de tekeningen 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 NEN 2580

De verhuurbare vloeroppervlakte 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 gebruikgemaakt van het onderstaande schema waarin de relatie tussen de diverse vloeroppervlakten wordt aangegeven.



De verhuurbare oppervlakte en de nuttige oppervlakte omvatten verschillende lijn tint aangegevenl oppervlakte elementen.

Brutovloeroppervlakte (BVO)

De brutovloeroppervlakte 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 vloeroppervlakte van de binnenruimte.

Niet tot de bruto vloeroppervlakte horen:

- Schalmgat of vide waarvan de oppervlakte groter is dan 4,00 m^2.
- Gebouwgebonden buitenruimten zoals loggia's, balkons, niet gesloten galerijen, dakterrassen, etc.
- Open brand- of vluchttrappen aan de buitenzijde van het gebouw.

Bij de bepaling van de grenslijn moeten incidentele nissen of uitsparingen en incidentele uitspringende bouwdelen worden genegeerd, indien het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,50 m^2.

Nettovloeroppervlakte (NVO)

De nettovloeroppervlakte van een ruimte of van 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 nettovloeroppervlakte gelijk aan de brutovloeroppervlakte minus de tarra-oppervlakte (dit wordt nader toegelicht). Niet tot de nettovloeroppervlakte horen daarom:

- Statische bouwdelen.
- Niet statische bouwdelen, zoals separatiewanden.
- Scheidingsconstructies tussen gebouwfuncties.
- Oppervlakte van delen van vloeren waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,50 meter (bijvoorbeeld onder trappen en in ruimten met een schuin dak).
- Vrijstaande kolommen of vrijstaande dragende wandschijven waarvan de oppervlakte groter is dan 0,50 m^2.
- Oppervlakte van niet-toegankelijke leidingschachten waarvan de grondoppervlakte groter is dan 0,50 m^2.
- Schalmgaten of vides waarvan de oppervlakte groter is dan 4,00 m^2.

Bij de bepaling van de grenslijn moeten incidentele nissen of uitsparingen en incidentele uitspringende bouwdelen worden genegeerd, indien het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,50 m^2.

Tarra-oppervlakte (TO)

De tarra-oppervlakte van een ruimte, van een groep van ruimten of van een gebouw is gelijk aan het verschil van de brutovloeroppervlakte en de nettovloeroppervlakte 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, andere lichte scheidingswanden en secundaire niet-toegankelijke leidingschachten.
- Oppervlakten van delen van vloeren waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,50 meter.
- De tarra-oppervlakte bevat bovendien de oppervlakte die wordt ingenomen door:
  - incidentele nissen en uitsparingen kleiner dan 0,50 m^2.
  - uitspringende of vrijstaande bouwdelen groter dan 0,50 m^2.

Verhuurbare vloeroppervlakte (VVO)

De verhuurbare 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 oppervlakte wordt niet meegerekend:

- Een ruimte die dient voor het onderbrengen of bedienen van gebouwinstallaties.
- Een trappenhuis.
- Een voorziening voor verticaal verkeer, trapgaten, liftschachten of vides, indien de oppervlakte daarvan groter is dan 4,00 m^2.
- Een ruimte die dient voor het parkeren van motorvoertuigen.
- De oppervlakte van delen van vloeren waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,50 meter.
- Een vrijstaande bouwconstructie en een leidingschacht indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan 0,50 m^2.
- Een dragende binnenwand.

Bij de bepaling van de grenslijn moeten incidentele nissen of uitsparingen en incidentele uitspringende bouwdelen worden genegeerd, indien het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,50 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 nettovloeroppervlakte van de ruimten voor alle gebouwinstallaties.

Volgens de NEN 2580 wordt tot een gebouwinstallatie 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.
- 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 nettovloeroppervlakte 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 1,50 meter dient te zijn.

Trappen en dergelijke die in open verbinding staan met andere gebruiksruimten 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 toegangssluizen 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 1,50 meter 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 is gebouwgebonden buitenruimte indien deze ruimte 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 bedrijfspand gelegen op de begane grond dient een terras, wanneer en voorzover dit terras rust op een drager die geïntegreerd is in de bouwconstructie van het bedrijfspand, ook als gebouwgebonden buitenruimte te worden beschouwd. Dit is een uitzondering op de algemene regel en NEN2580.

Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte 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 is externe bergruimte indien er geen gedeelde muur is met het hoofdgebouw en de ruimte alleen bereikbaar is via de open lucht. Verder geldt dat een externe bergruimte nooit een woonfunctie kan hebben.

NEN 2580 - M E E T S T A A T

Object&co

Publicatie, geheel of gedeeltelijk van dit rapport is slechts toegestaan indien en voor zover nadrukkelijk in dit rapport vermeld, ofwel na schriftelijke toestemming van Object&co Nederland BV.

Datum Meetopname	23 juli 2026	**Meetbedrijf**	Object&co Nederland BV
Datum Meetrapport	27 juli 2026	**Opsteller**	M. van Essen
Meetrapportnr	OC-2026-155524		
Meetcertificaat type A	Ingemeten en gecontroleerd op locatie	**Status**	Definitief

Object type	Kantoor
Adres	Storkstraat 19
Postcode/Plaats	3833LB Leusden

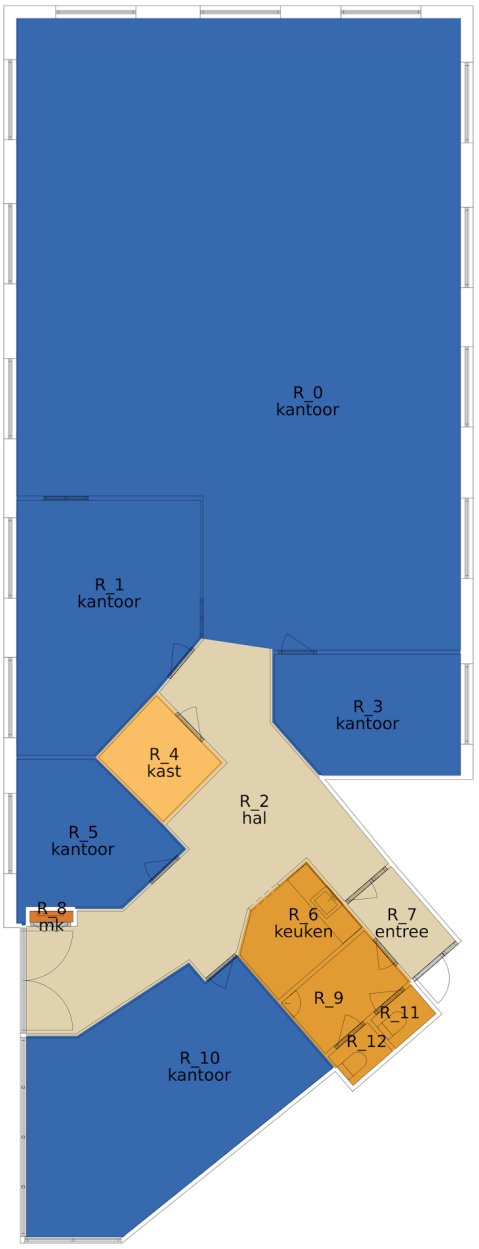
Verklaring Meetcertificaat A
Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.

Opdrachtgever	Eemland makelaardij
Adres	Zuidsingel 49
Postcode/Plaats	3811HC Amersfoort

"Object&co stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2581:2011 ""Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580: 2007 incl. correctieblad C1:2008"" in combinatie met de hiervan afgeleide "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN-2580" en de "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN-2580" in de 2016 versies vastgesteld door NVM, VBO makelaar, VastgoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer."

		PRE BVO AFTREK	BVO	NIET VERHUURBARE RUIMTEN							NETTOVLOER-OPPERVLAKTE (EXCL. SW)	VERHUURBARE VLOER-OPPERVLAKTE	VERHUURBARE RUIMTEN							SEPARATIE WANDEN	INHOUD	
		Vides en schalm-gaten > 4 m²	Brutovloer-oppervlakte	Tara-opper-vlakte (excl. separatie wanden)	Alle ruimtes lager dan 1,50 m (incl. onder een trap)	Schachten > 0,5m2	Parkeer ruimte / passage	Externe berg-ruimte inbegre-pen in NVO	Verticaal verkeer	Installatie opper-vlakte	Nettovloer-oppervlakte (excl. SW)	Verhuur-bare vloer-oppervlakte	Kantoor functie	Bedrijfs-ruimte / winkel-ruimte	Horizon-taal verkeer	Facilitair	Berging / opslag	Specifiek / overige ruimte	Glaslijn correctie	Inbegre-pen in verhuur-bare ruimten	Netto-inhoud	Bruto-inhoud
		VI>=4	BVO	TO	H150	SC	PP	EX+	VV	IO	NVO	VVO	KF	BW	HV	FA	BO	SO	GC	SW	NI	BI
BG	BEGANE GROND	-	287,63	24,34	-	-	-	-	-	0,26	263,29	272,33	217,78	-	33,42	12,42	4,73	-	3,98	5,62	716,15	983,69
1V	EERSTE VERDIEPING	-	274,22	24,19	-	-	-	-	-	9,47	250,03	248,92	188,33	-	44,76	12,14	-	-	3,69	5,83	675,08	822,66
T	Totalen	-	561,85	48,53	-	-	-	-	-	9,73	513,32	521,25	406,11	-	78,18	24,56	4,73	-	7,67	11,45	1 391,23	1 806,35
TK	Totalen Kantoor/Bedrijf	-	561,85	48,53	-	-	-	-	-	9,73	513,32	521,25	406,11	-	78,18	24,56	4,73	-	7,67	11,45	1 391,23	1 806,35

NEN BEGANE GROND



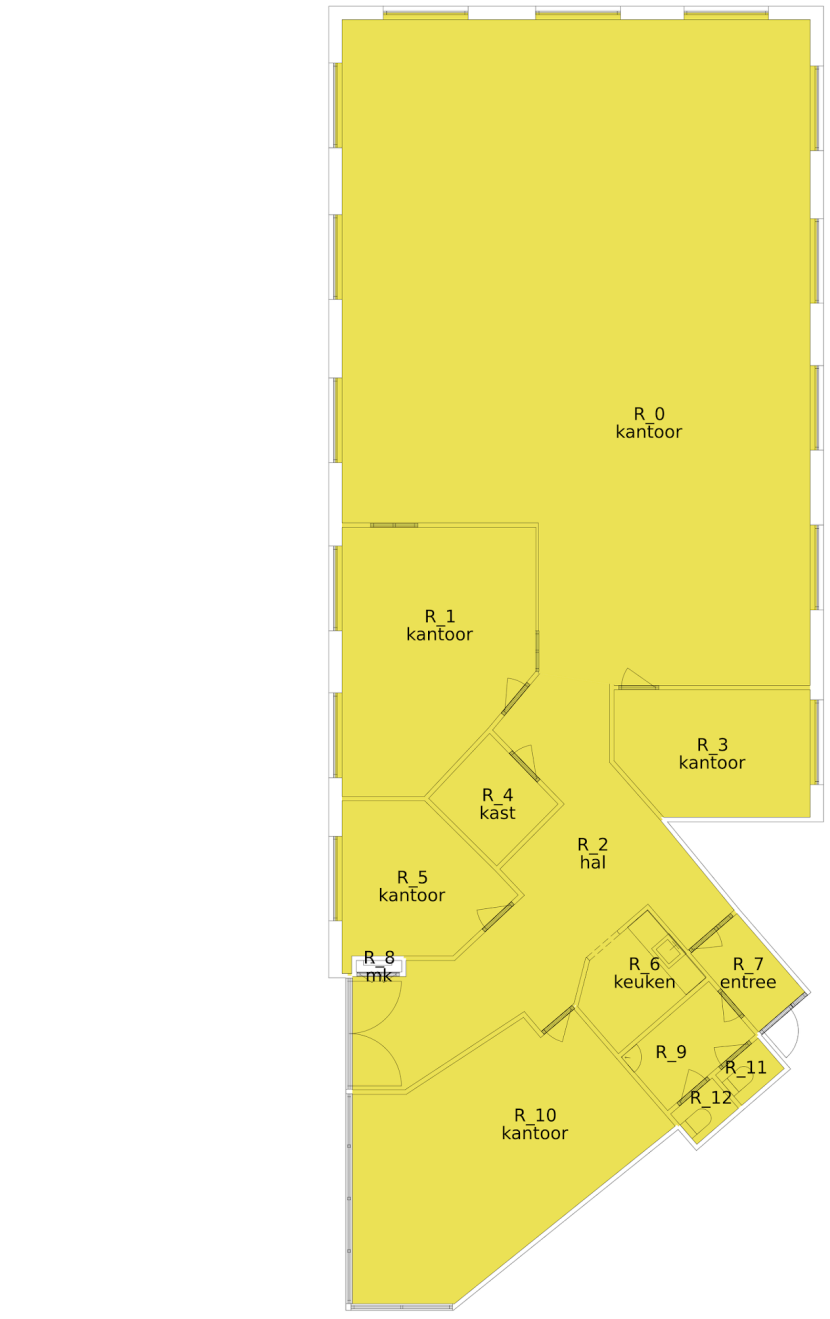
VERHUURBARE RUIMTEN

- KF | Kantoorfunctie
- BW | Bedrijfsruimte / winkelruimte
- HV | Horizontaal verkeer
- FA | Facilitair
- BO | Berging / opslag
- SO | Specifiek / overige-ruimte

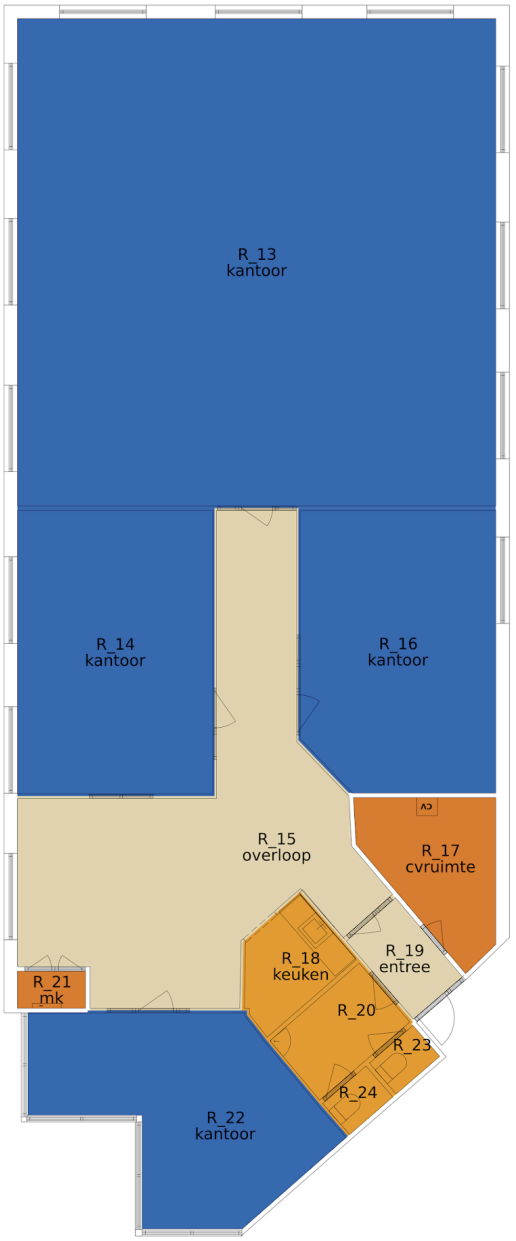
NIET VERHUURBARE RUIMTEN

- PP | Parkeerruimte / passage
- IO | Installatie oppervlakte
- SC | Schachten >0.5 m²
- EX | Externe
- VV | Vertikaal verkeersoppervlakte
- TO | Tara oppervlakte (excl. seperatiewanden)
- H150 | Ruimte lager dan 1.50 m
- VI | Vides en schalmgaten > 4 m²

VVO BEGANE GROND



NEN EERSTE VERDIEPING



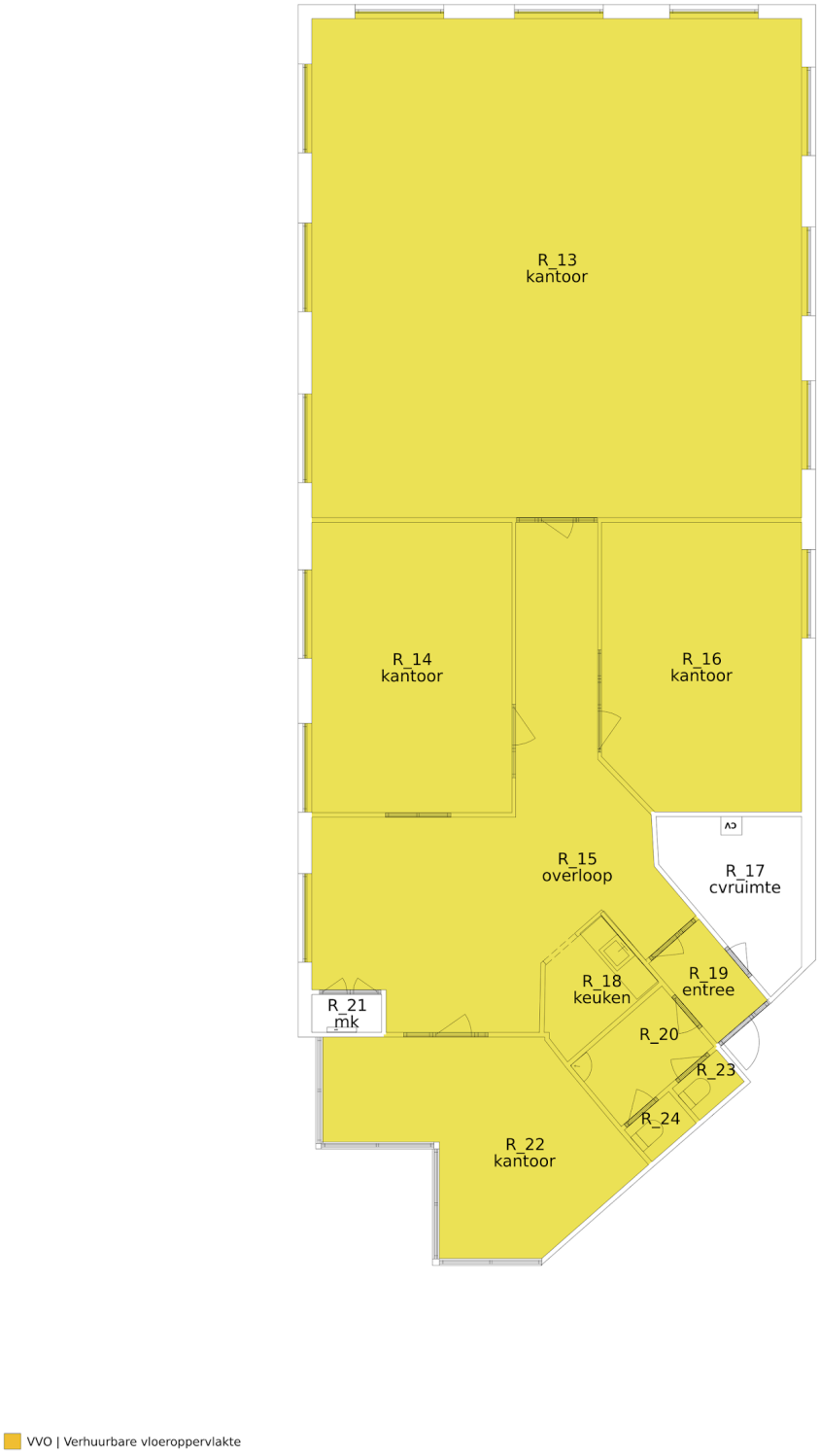
VERHUURBARE RUIMTEN

- KF | Kantoorfunctie
- BW | Bedrijfsruimte / winkelruimte
- HV | Horizontaal verkeer
- FA | Facilitair
- BO | Berging / opslag
- SO | Specifiek / overige-ruimte

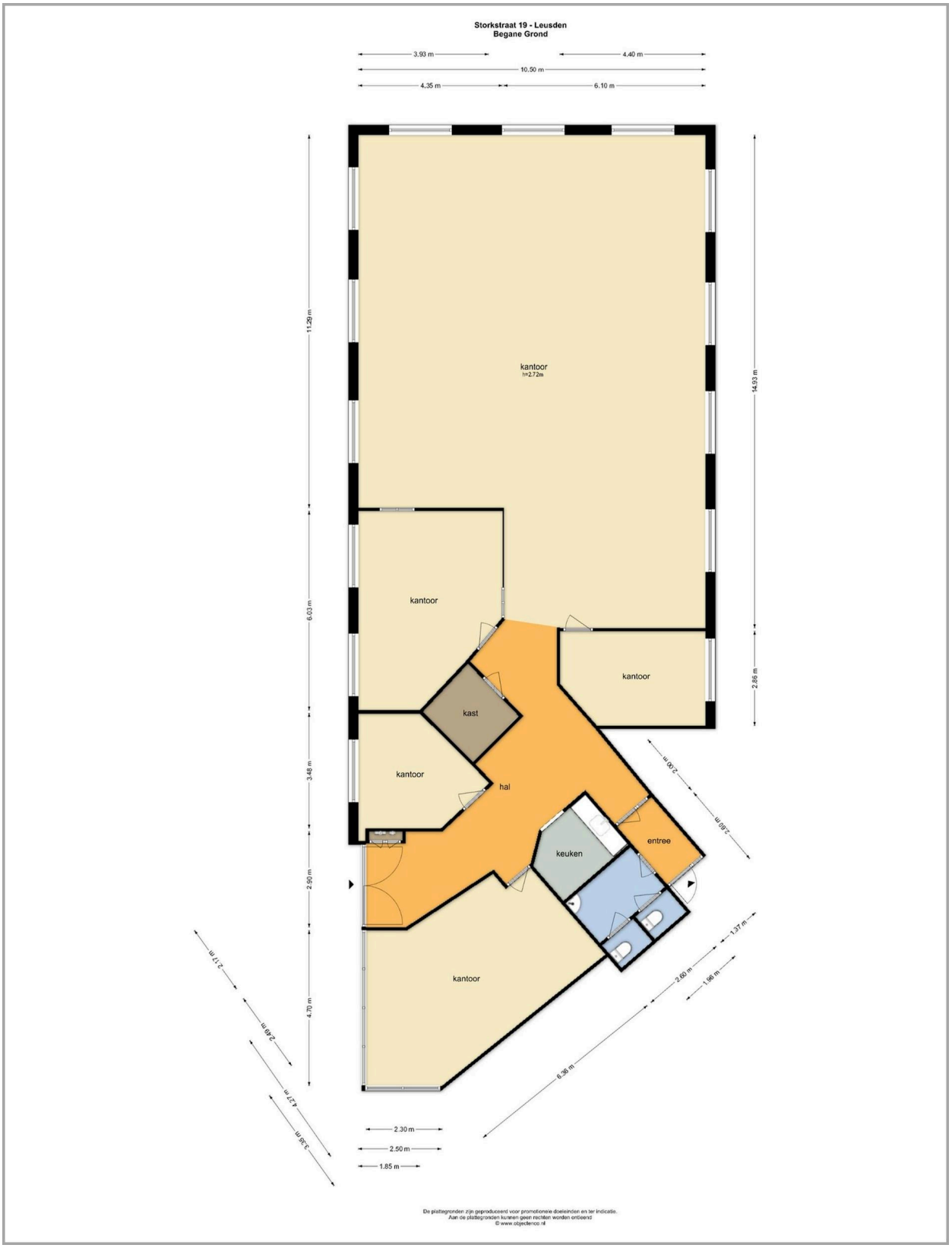
NIET VERHUURBARE RUIMTEN

- PP | Parkeerruimte / passage
- IO | Installatie oppervlakte
- SC | Schachten >0.5 m²
- EX | Externe
- VV | Vertikaal verkeersoppervlakte
- TO | Tara oppervlakte (excl. seperatiewanden)
- H150 | Ruimte lager dan 1.50 m
- VI | Vides en schalmgaten > 4 m²

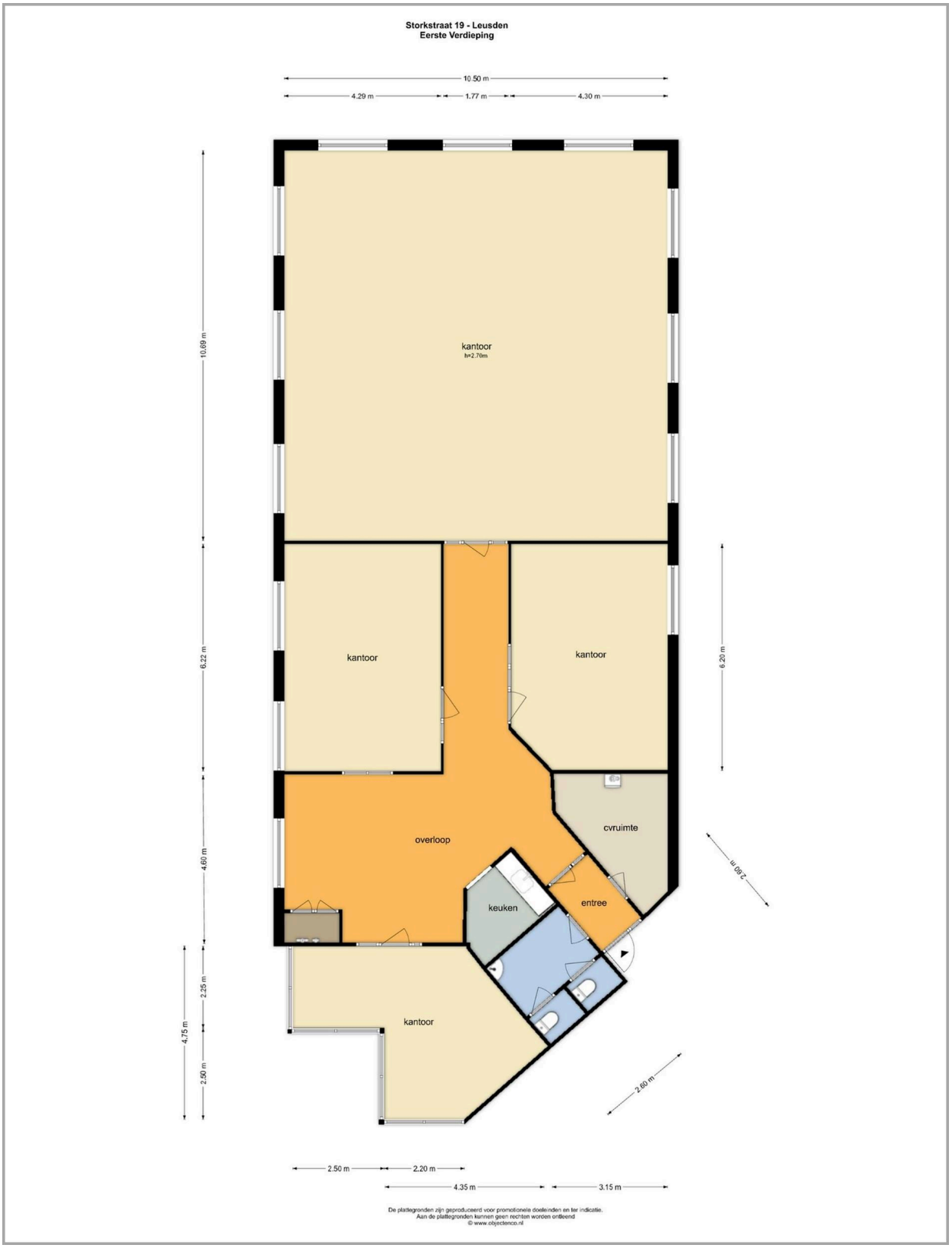
VVO EERSTE VERDIEPING



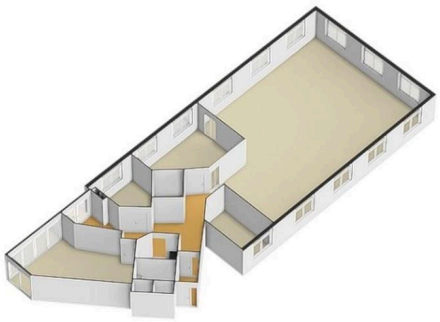
BEGANE GROND

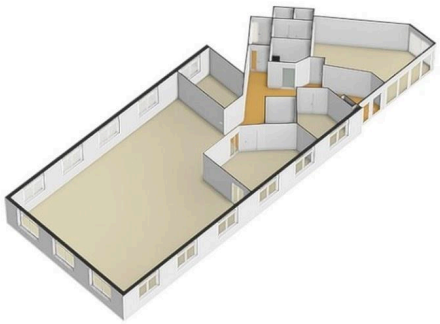


EERSTE VERDIEPING



BEGANE GROND





EERSTE VERDIEPING



