



BBMI – NEN 2580

Meetrapport

Adres	Basicweg 21
Plaats	3821 BR Amersfoort
Datum	21-01-2026
Opdrachtgever	Eigenaar
Opgemaakt door	Studio MetriQ

Meetcertificaat

Studio MetriQ heeft dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten, bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vastgesteld.

Projectinformatie

Meetcertificaat	: Op locatie gecontroleerd en gemeten
Adres	Basicweg 21
Postcode	3821 BR
Plaats	Amersfoort
Datum meetrapport	20-01-2026

Meetgegevens

TOTAAL	OBJECT m ²
Gebruiksoppervlakte	
Bruto vloeroppervlak	1582.51 m ²
Verhuurbaar vloeroppervlak	1437.04 m ²
Netto vloeroppervlak	1448.90 m ²

De meting heeft plaatsgevonden op 20 januari 2026, waarbij de maatvoering van alle ruimten is nagemeten en genoteerd alsmede gecontroleerd op gebruiksfunctie;
Indien de woning scheidende muur wordt gedeeld met een naastgelegen binnenruimte, dan is voor de maatvoering het hart van de muur aangehouden.

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en dienen ter indicatie. Ondanks dat dit rapport met de meeste zorgvuldigheid is samengesteld, kunnen aan de gebruiksoppervlakten en plattegronden geen rechten worden ontleend.

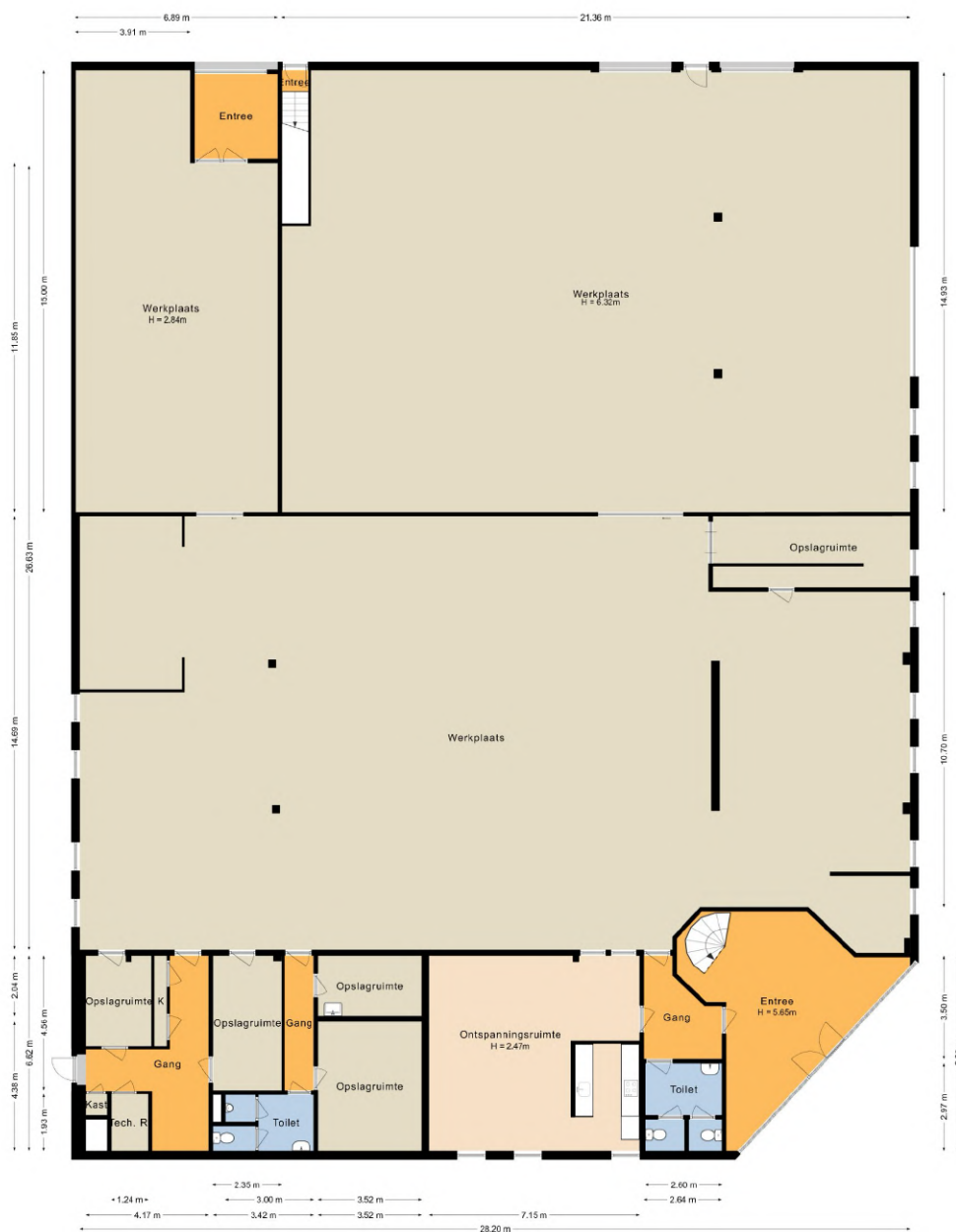
Op al onze diensten zijn onze algemene voorwaarden van toepassing, deze zijn na te lezen op onze website www.studiometriq.nl. Op verzoek sturen wij u een exemplaar toe.

Amersfoort, 21-01-2026
Joris Olde Kalter
Studio MetriQ

Meetstaat

	BVO	VVO	NVO	TO	Hoogte < 1.5 m	Bouwkundige TO constructie elementen	Separatie Wanden	Vides > 4.0 m2 & Niet toegankelijke ruimten > 0.5 m2	Gebuiksopperlakte Kantoor- en Werkruimte	Gebuiksopperlakte Facilitaire ruimte(n)	Gebuiksopperlakte installatie ruimten	Gebuiksopperlakte Horizontaal verkeer	Gebuiksopperlakte Verticaal verkeer	Gebuiksopperlakte Parkeren	Externe en Gebouwgebonden Buitenruimte(n)	Bruto inhoud m3	Bruto inhoud Externe m3
	Bruto vloeroppervlakte	Verhuurbare vloeroppervlakte	Netto vloeroppervlakte	Tarw oppervlakte	Ruimte met beperkte stahoogte												
Begane grond	1051.48	994.52	984.62	66.86	1.91	36.13	28.82	0.00	801.57	123.10	2.39	69.86	0.00	0.00	0.00	3637.98	
Eerste verdieping	531.03	442.52	464.28	66.75	0.00	37.08	29.67	522.31	143.25	235.11	20.12	64.16	6.90	0.00	0.00	3455.53	
Procentueel tov BVO	100.00%	90.93%	91.59%	8.38%	0.12%	4.62%	3.76%	33.06%	59.78%	22.64%	1.42%	8.51%	0.44%	-	-		
TOTALEN	1582.51	1437.04	1448.90	133.61	1.91	73.21	58.49	522.31	944.82	358.21	22.51	134.02	6.90	0.00	0.00	7093.51	
TOTALEN GEHEEL PERCEEL	1582.51																

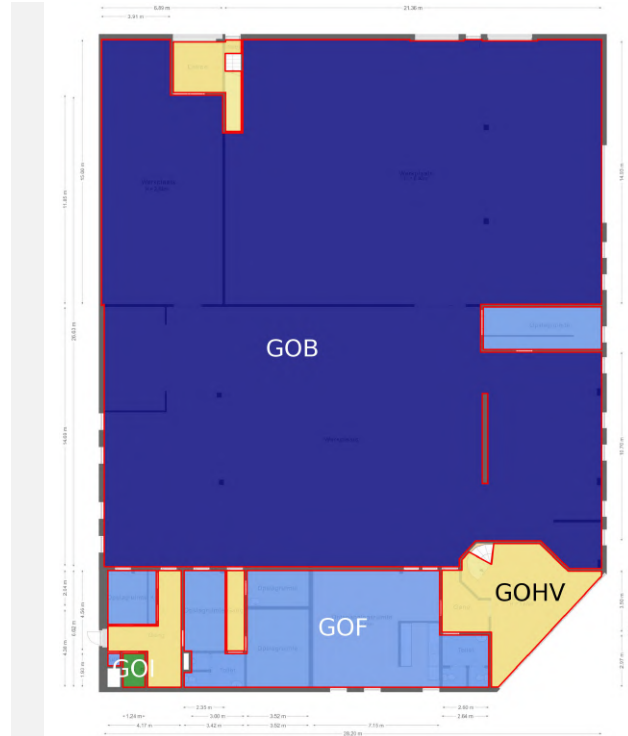
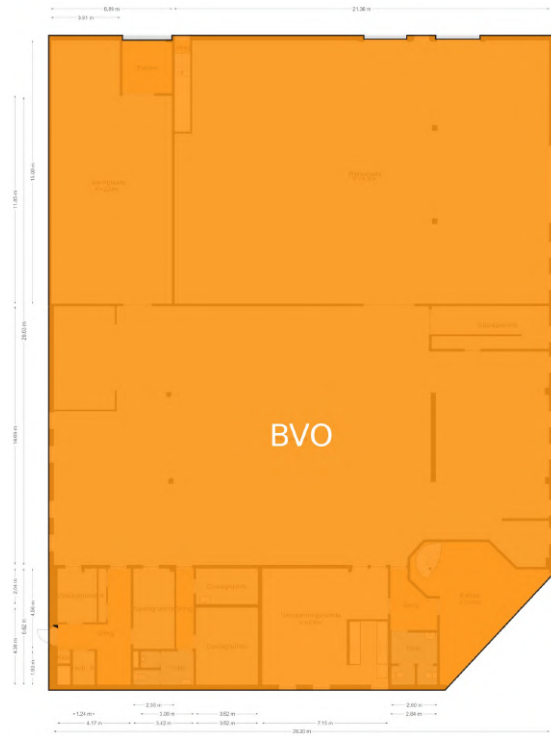
Plattegronden



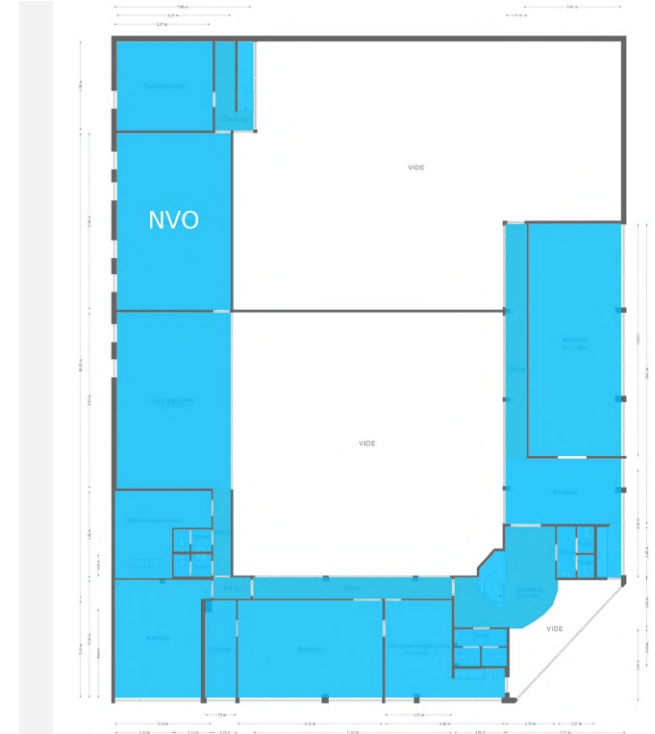
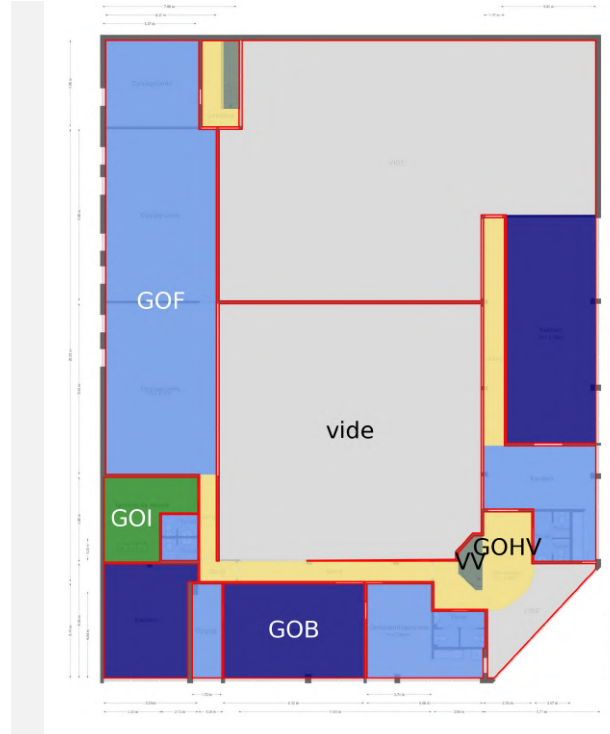
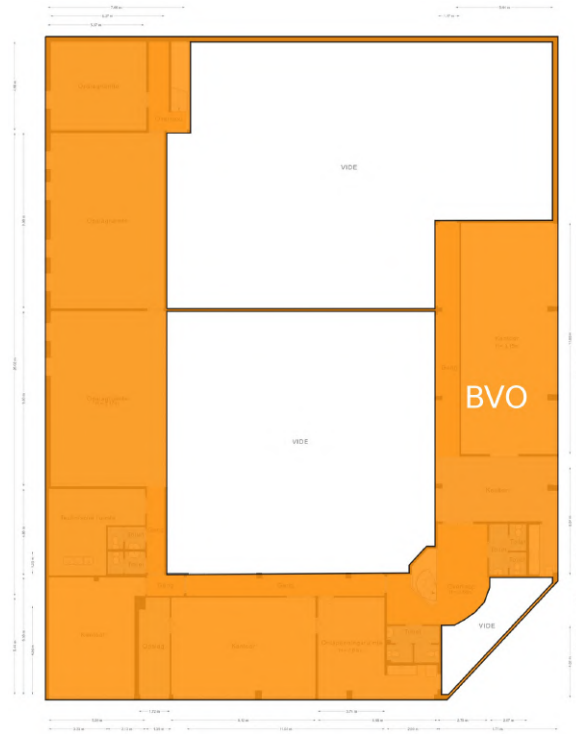


Vlakkenplan

Begane grond



Eerste verdieping



Bijlage: toelichting

Studio MetriQ heeft een NEN 2580 meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlaktes gesplitst per woonlaag en/of bijzondere ruimten zijn aangegeven.

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

Gehanteerde begrippen en meettechnisch kader

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 omslag van bijvoorbeeld servicekosten, interne kostenverrekeningen of de inrichting van uw facilitymanagement.

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 Vloer Oppervlakte;
- GO – Gebruiks Oppervlakte.

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

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. Het meetrapport bestaat uit een of meerdere meetcertificaten met bijbehorende meetstaten en (vlakken)tekeningen. Deze worden 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.

Type meetcertificaten

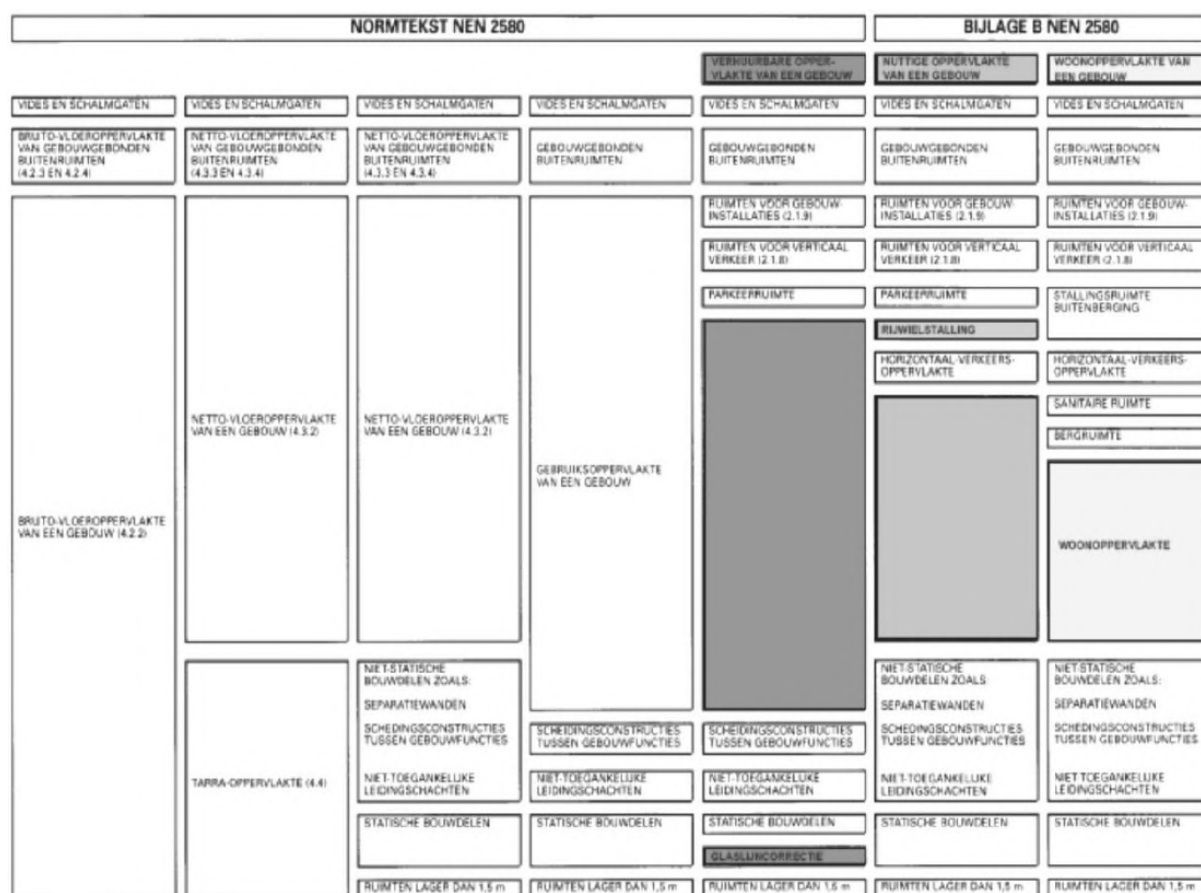
Meetcertificaat A	
Uitgangspunt	Gebouw ter plaatse gecontroleerd of ingemeten.
Meting vanaf	Alle soorten plattegrondtekeningen.
Controle ter plaatse	Ruimten gecontroleerd op functie, maten gecontroleerd of ingemeten.
Nauwkeurigheid	Hoog t.o.v. de tekeningen waarvan is gemeten en hoog t.o.v. de werkelijke situatie.

Meetcertificaat B	
Uitgangspunt	Gebouw ter plaatse gecontroleerd, in aanbouw of verbouw.
Meting vanaf	Bestek-, uitvoerings-, werk- en/of revisietekeningen.
Controle ter plaatse	Niet van toepassing.
Nauwkeurigheid	Hoog t.o.v. de tekening(en) waarvan is gemeten, maar onbekend t.o.v. de werkelijke situatie. Gelet op de fase waarin de tekening(en) is/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	Niet van toepassing.
Nauwkeurigheid	Hoog t.o.v. de tekening(en) waarvan is gemeten, maar hypothetisch t.o.v. de werkelijke situatie. Gelet op de fase waarin de tekening(en) is/zijn gemaakt, is het mogelijk dat tijdens het verdere ontwerpproces, de bouwvoorbereiding en/of de realisatie van het gebouw nog wijzigingen worden doorgevoerd.

Beknpte 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 meetstaart 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 vloeroppervlakte (BVO)

De bruto vloeroppervlakte 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 gebouw gebonden 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 m²;

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 moet een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel worden genegeerd, indien het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5 m².

Netto vloeroppervlakte (NVO)

De netto vloeroppervlakte 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 netto vloeroppervlakte gelijk aan de bruto vloeroppervlakte minus de tarra-oppervlakte (dit wordt nader toegelicht).

Niet tot de netto vloeroppervlakte horen daarom:

- Statische bouwdelen;
- Niet statische bouwdelen, zoals separatiewanden;
- Scheidingsconstructies tussen gebouwfuncties;
- Oppervlakte van delen van vloeren waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,5 m (bijvoorbeeld onder trappen en in ruimten met een schuin dak);
- Vrijstaande kolom of een vrijstaande dragende wandschijf waarvan de oppervlakte groter is dan 0,5 m²;
- Oppervlakte van een niet-toegankelijke leidingschacht waarvan de grondoppervlakte groter is dan 0,5 m²;
- Schalmgat of vide waarvan de oppervlakte groter is dan 4 m².

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 m².

Tarra-oppervlakte (TARRA)

De tarra-oppervlakte van een ruimte, van een groep van ruimten of van een gebouw is gelijk aan het verschil van de bruto vloeroppervlakte en de netto vloeroppervlakte 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 m²
 - Uitspringende of vrijstaande bouwdelen groter dan 0,5 m²

Verhuurbare vloeroppervlakte (VVO)

De verhuurbare vloeroppervlakte 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;
- Voorzieningen voor verticaal verkeer, trapgaten, liftschachten of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan 4 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
- 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 m².

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 vloeroppervlakte van de ruimten voor alle gebouwinstallaties.

Volgens de NEN 2580 worden tot de gebouwinstallaties gerekend:

- Verwarmingsinstallaties;
- Rookgasafvoer en binnen riolering;
- Installaties voor koud- en warmwatervoorziening;
- Installaties voor gas- en perslucht;
- Installaties voor ruimtekoeling;
- Installaties voor ventilatie en luchtbehandeling;
- Elektrische centrale voor energievoorziening;
- Kracht- en lichtinstallaties;

- Communicatie-installaties;
- Transportinstallaties;
- Beveiligingsinstallaties;
- 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 niet onder de gebouwinstallaties.

Verticaal Verkeersoppervlakte (VV)

De verticale verkeersoppervlakte is de netto vloeroppervlakte 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 meter dient te zijn. Trappen en dergelijke welke in open verbinding staan met andere gebruiksruimten worden gemeten vanaf de onderste tot en met de bovenste traprede.

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 1,5 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(n) is gebouw gebonden 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 het geval van een appartement gelegen op de begane grond dient een terras, wanneer en voor zover dit terras rust op een drager die geïntegreerd is in de bouwconstructie van de woning, ook als gebouw gebonden buitenruimte(n) 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 gebouw gebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de verticale projectie van de overkapping;
- Bij niet overdekte gebouw gebonden buitenruimte wordt het oppervlak gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek, dak opstand of rand van de vloerconstructie.

Een ruimte(n) is een 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.