



VASTGOED
IN **FOCUS**

Meetrapport NEN 2580

Europaboulevard
1825 SB Alkmaar

Datum Meetrapport: 03 maart 2026
Certificaatnummer: C0260100



ALGEMEEN

GEGEVENS PAND

Europaboulevard 16

Postcode/Plaats 1825 SB Alkmaar

GEGEVENS OPDRACHTGEVER

Van de Ridder Makelaars Broek op Langedijk

Marktplaats 77a, 1721 CK Broek op Langedijk

Datum Meetopname: 03 maart 2026

Datum Meetrapport: 04 maart 2026

Meetrapport ID C0260100

Meetcertificaat: Ingemeten en gecontroleerd op locatie

INFORMATIE BIJ HET RAPPORT

Vastgoed in Focus 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 bepalingen-methoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.

VERANTWOORDING MEETRAPPORT NEN 2580

- De meting heeft plaatsgevonden op , 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.

MEETCERTIFICAAT

	BVO	Bruto vloeroppervlakte	77,17 m ²
	NVO	Netto vloeroppervlakte	68,80 m ²
	GO	Gebruiksoppervlakte	71,10 m ²
	VVO	Verhuurbare vloeroppervlakte	70,57 m ²

INHOUD

	NI	Netto inhoud	206,40 m ³
	BI	Bruto inhoud	285,53 m ³

NIET VERHUURBARE RUIMTEN

	TO	Tara oppervlakte (excl. separatie wanden)	8,37 m ²
	H150	Ruimte lager dan 1.50m ²	0,00 m ²
	VV	Verticaal verkeersoppervlakte	0,00 m ²
	PP	Parkeerruimte / passage	0,00 m ²
	IO	Installatie oppervlakte	0,39 m ²
	VI	Vides en schalmgaten > 4 m ²	0,00 m ²

VERHUURBARE RUIMTEN

	KF	Kantoorfunctie	61,69 m ²
	BW	Bedrijfsruimte / winkelruimte	0,00 m ²
	HV	Horizontaal verkeer	0,00 m ²
	SA	Sanitair	7,48 m ²
	BO	Berging / opslag	1,40 m ²
	SO	Specifiek / overig	0,00 m ²
	SW	Separatiewanden	2,30 m ²
	GC	Glaslijncorrectie	0,00 m ²

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 omslag 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 |

BEKNOPT 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.

NORMTEKST NEN 2580					BIJLAGE B NEN 2580	
VIDES EN SCHALMGATEN				VERHUURBARE OPPERVLAKTE VAN EEN GEBOUW	NUTTIGE OPPERVLAKTE VAN EEN GEBOUW	WOONOPPERVLAKTE VAN EEN GEBOUW
BRUTO-VLOEROPPERVLAKTE VAN GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTEN (4.2.3 EN 4.2.4)	NETTO-VLOEROPPERVLAKTE VAN GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTEN (4.3.3 EN 4.3.4)	NETTO-VLOEROPPERVLAKTE VAN GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTEN (4.3.3 EN 4.3.4)	GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTEN	GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTEN	GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTEN	GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTEN
BRUTO-VLOEROPPERVLAKTE VAN EEN GEBOUW (4.2.2)	NETTO-VLOEROPPERVLAKTE VAN EEN GEBOUW (4.3.2)	NETTO-VLOEROPPERVLAKTE VAN EEN GEBOUW (4.3.2)	GEBRUIKSOPPERVLAKTE VAN EEN GEBOUW	RUIMTEN VOOR GEBOUW-INSTALLATIES (2.1.9)	RUIMTEN VOOR GEBOUW-INSTALLATIES (2.1.9)	RUIMTEN VOOR GEBOUW-INSTALLATIES (2.1.9)
				RUIMTEN VOOR VERTICAAL VERKEER (2.1.8)	RUIMTEN VOOR VERTICAAL VERKEER (2.1.8)	RUIMTEN VOOR VERTICAAL VERKEER (2.1.8)
				PARKEERRUIMTE	PARKEERRUIMTE	STALLINGSRUIMTE BUITENBERGING
					RUWIELSTALLING	
					HORIZONTAAL-VERKEERS-OPPERVLAKTE	HORIZONTAAL-VERKEERS-OPPERVLAKTE
						SANITAIRE RUIMTE
						BERGRUIMTE
						WOONOPPERVLAKTE
TARRA-OPPERVLAKTE (4.4)		NIET-STATISCHE BOUWDELEN ZOALS: SEPARATIEWANDEN SCHEIDINGSCONSTRUCTIES TUSSEN GEBOUWFUNCTIES NIET-TOEGANKELIJKE LEIDINGSCHACHTEN	SCHEIDINGSCONSTRUCTIES TUSSEN GEBOUWFUNCTIES NIET-TOEGANKELIJKE LEIDINGSCHACHTEN	SCHEIDINGSCONSTRUCTIES TUSSEN GEBOUWFUNCTIES NIET-TOEGANKELIJKE LEIDINGSCHACHTEN	SCHEIDINGSCONSTRUCTIES TUSSEN GEBOUWFUNCTIES NIET-TOEGANKELIJKE LEIDINGSCHACHTEN	SCHEIDINGSCONSTRUCTIES TUSSEN GEBOUWFUNCTIES NIET-TOEGANKELIJKE LEIDINGSCHACHTEN
		STATISCHE BOUWDELEN	STATISCHE BOUWDELEN	STATISCHE BOUWDELEN	STATISCHE BOUWDELEN	STATISCHE BOUWDELEN
		GLASLJNCORRECTIE				
		RUIMTEN LAGER DAN 1,5 m	RUIMTEN LAGER DAN 1,5 m	RUIMTEN LAGER DAN 1,5 m	RUIMTEN LAGER DAN 1,5 m	RUIMTEN LAGER DAN 1,5 m

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

BVO – Brutovloeroppervlakte

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 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 moeten incidentele nissen of uitsparingen en incidentele uitspringende bouwdelen worden genegeerd, indien het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,50 m².

NVO – Nettovloeroppervlakte

De nettovloeroppervlakte van een ruimte of van een groep ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de begrenzend 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 m².
- Oppervlakte van niet-toegankelijke leidingschachten waarvan de grondoppervlakte groter is dan 0,50 m².
- Schalmgaten of vides waarvan de oppervlakte groter is dan 4,00 m².

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 m².

TO – Tarra-oppervlakte

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 m².
 - uitspringende of vrijstaande bouwdelen groter dan 0,50 m².

VVO – Verhuurbare vloeroppervlakte

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 m².
- 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 m².
- 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 m².

Waar verhuurbare ruimten aan elkaar grenzen, wordt gemeten tot het hart van de niet statische delen van de betreffende scheidingsconstructie.

IO – Installatie-oppervlakte

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.

VV – Verticaal verkeersoppervlakte

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 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.

PP – 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.

GC – 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'.

KAD – 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.

EX – 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.

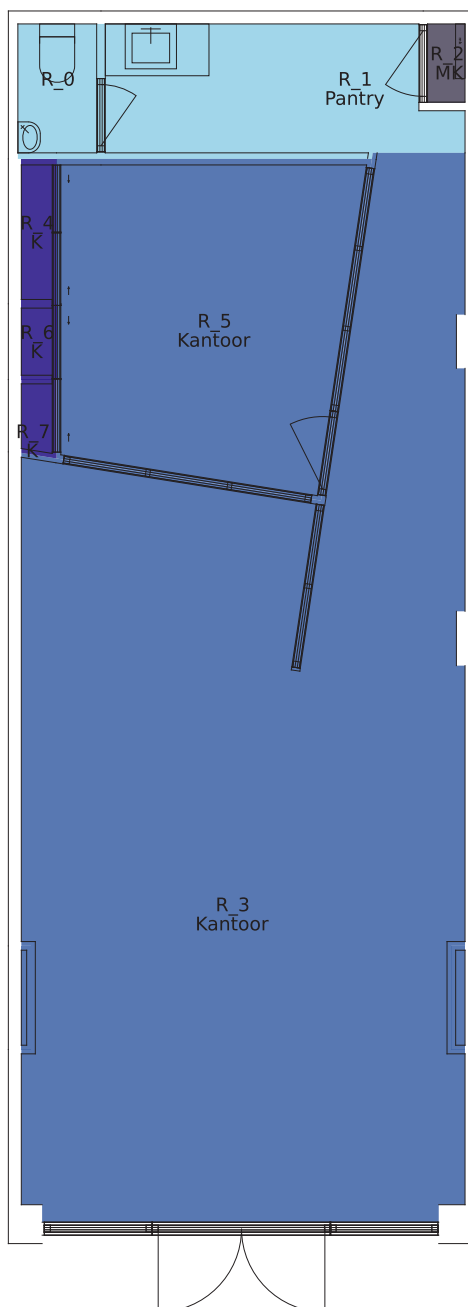
Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebouwgebonden buitenruimte wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte ruimte en niet overdekte ruimte:

- 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 MEETRAPPOR 2026 | 11

NEN BEGANE GROND



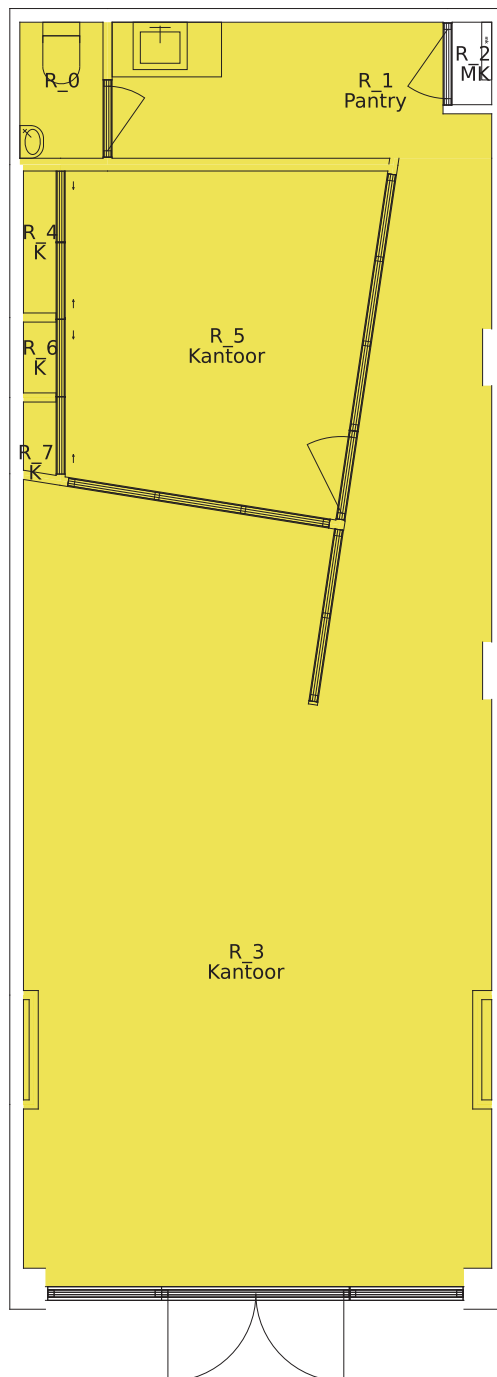
VERHUURBARE RUIMTEN

 KF Kantoorfunctie	 HV Horizontaal verkeer	 BO Berging / opslag
 BW Bedrijfsruimte / winkelruimte	 SA Sanitair	 SO Specifiek / overige-ruimte

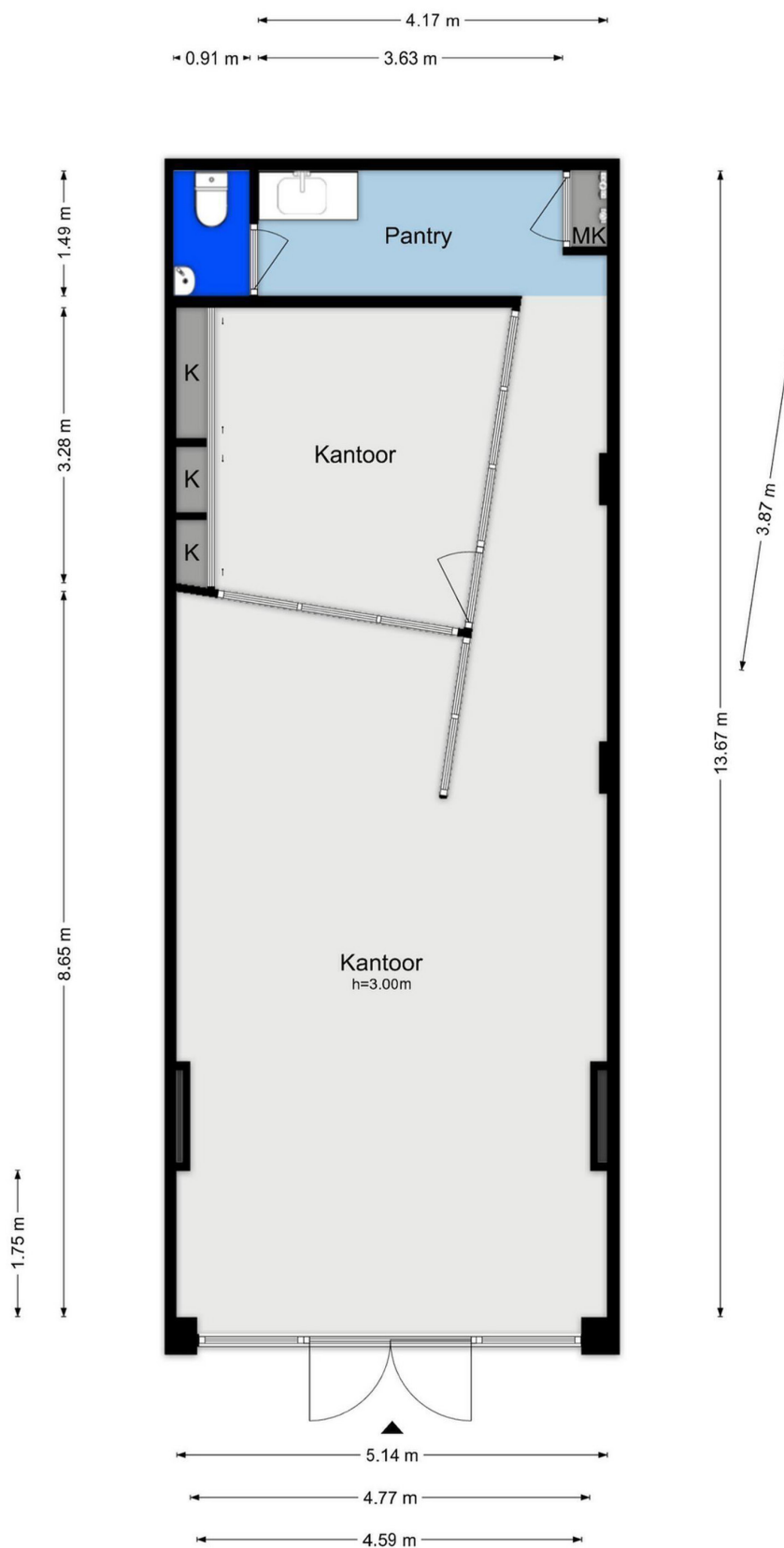
NIET VERHUURBARE RUIMTEN

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

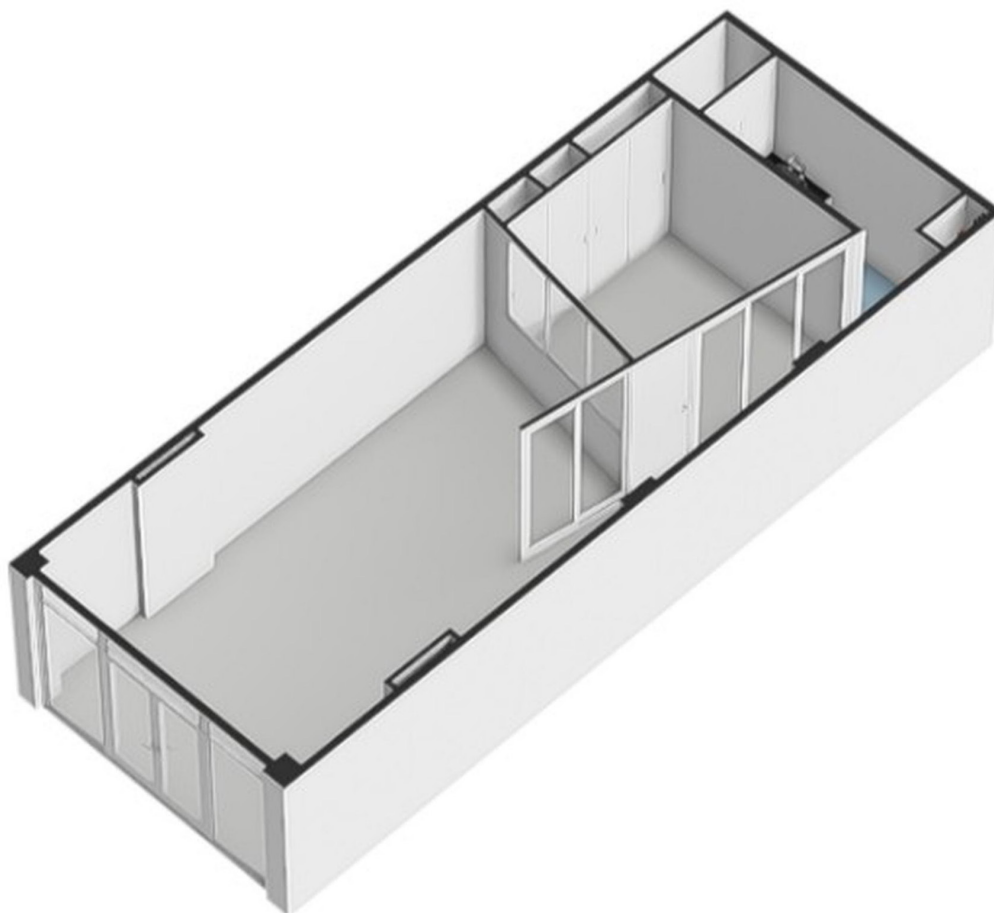
VVO BEGANE GROND



NEN BEGANE GROND



VVO BEGANE GROND





VASTGOED IN FOCUS

Termijen 124
1852 TH Heiloo

info@vastgoedinfocus.nl
www.vastgoedinfocus.nl
+31 (0) 618325223

KvK	75924978
BTW	NL002089659B84
IBAN	NL42RABO01550929 87