

Internationale meetstandaarden voor onroerend goed: **kantoren**

Internationale coalitie voor standaarden voor het meten van onroerend goed



Internationale meetstandaarden voor onroerend goed: kantoren

Internationale coalitie voor standaarden voor het meten van onroerend goed

november 2014

Gepubliceerd door de International Property Measurement Standards Coalition (IPMSC).

Deze uitgave is een vertaling van de door de IPMSC in het Engels gepubliceerde editie. De tekst in het Engels is de goedgekeurde tekst. In geval van tegenspraak of bij interpretaties heeft de Engelstalige versie dan ook voorrang op deze vertaling.

De auteurs of de IPMSC accepteren geen enkele aansprakelijkheid of verantwoordelijkheid voor schade die is toegebracht aan een persoon die handelt of nalaat te handelen op grond van het in deze publicatie opgenomen materiaal.

ISBN 978-1-78321-062-6

Copyright © 2014 International Property Measurement Standards Coalition (IPMSC). Alle rechten voorbehouden. Dit document mag worden verveelvoudigd onder de strikte voorwaarde dat erkend wordt dat het copyright bij de IPMSC berust, het volledige internetadres van de IPMSC (www.ipmsc.org) wordt vermeld en dat de naam en/of de inhoud van het document op geen enkele wijze wordt aangevuld of gewijzigd.

Dit document mag noch geheel noch gedeeltelijk worden vertaald, noch verspreid of gepubliceerd in welke media dan ook, hetzij elektronisch, mechanisch of op enige andere manier, nu bekend of hierna uitgevonden, met inbegrip van fotokopie of opname, noch in enig systeem voor het opslaan en opvragen van gegevens worden opgenomen zonder de schriftelijke toestemming van de IPMSC.

Vragen en opmerkingen over publicatie en copyright kunnen worden gericht aan contact@ipmsc.org

Inhoud

IPMS: Kantoren	1
Inleiding	2
IPMS Standards Setting Committee	4
Deel 1 Doel en reikwijdte van de standaarden	5
1.1. Definities	5
1.2. Doel van de standaarden	6
1.3. Gebruik van de standaarden	6
Deel 2 Meetprincipes	7
2.1. Algemene principes voor meting en berekening	7
2.2. Meetrichtlijnen	7
2.2.1. Algemeen	7
2.2.2. Meeteenheid	8
2.2.3. Tolerantie	8
2.2.4. Meetrapportage	8
2.3. Ruimten met gebruiksbepijking	8
2.4. Aanpassing van de interface	9
Deel 3 IPMS standaarden	10
3.1. IPMS 1	10
3.1.1. Gebruik	10
3.1.2. Definitie	10
3.2. IPMS 2 – Kantoor	13
3.2.1. Gebruik	13
3.2.2. Definitie	13
3.2.3. Dominant binnenvlak	13
3.3. IPMS 3 – Kantoor	20
3.3.1. Gebruik	20
3.3.2. Definitie	20

IPMS: Kantoren

Namens de leden van de IPMS Coalitie, momenteel 56, presenteren wij u de 'IPMS: Kantoren'. Het project is uniek. Voor het eerst zijn een groot aantal organisaties uit de hele wereld bijeengekomen om een gemeenschappelijke internationale standaard voor het meten van onroerend goed op te stellen. We zijn tot het inzicht gekomen dat de bestaande praktijk van inconsistente meetstandaarden onaanvaardbaar is. Onze beroepssector en de markt verdienen beter.

De deelnemende organisaties zijn samengekomen om dit proces naar een gemeenschappelijke standaard toe te ondersteunen. De eerste stap was een bijeenkomst bij de Wereldbank in mei 2013 en vervolgens hebben we elk een verklaring ondertekend dat we 'ernaar streven de implementatie van deze standaarden te bevorderen om de wereldmarkten aan te moedigen IPMS als de primaire methode voor het meten van onroerend goed te aanvaarden en in te voeren'.

Na de bijeenkomst in mei 2013 hebben we het onafhankelijke Standards Setting Committee (Comité voor de vaststelling van standaarden - SSC) opgericht. Het SSC bestaat uit technische experts uit 11 landen die expertise bijeenbrengen uit 47 verschillende markten. Het SSC werkte virtueel en is daarnaast drie keer samengekomen, in Brussel, Dubai en Orlando.

De genereuze donatie van het Comité de Liaison des Géomètres Européens (CLGE) van de euREAL-standaard vormde de basis voor het veelomvattende, verreichende en efficiënte werk van het SSC. Het voltooien van een taak van deze omvang duurt gewoonlijk vele jaren. Het SSC had de ontwerptekst van IPMS voor kantoren echter minder dan één jaar later, in januari 2014, al afgerond. Na afloop van de consultatieperiode voor het tweede ontwerp in september 2014 werd de definitieve 'IPMS: Kantoren' in november 2014 gepubliceerd.

IPMSC beseft dat het vaststellen van standaarden een continu en dynamisch proces is en rekening zal moeten houden met de markt. Zo zullen er aanpassingen aangebracht worden nodig voor verdere groei en verbetering. Naast het opstellen van aanvullende IPMS-standaarden voor andere typen vastgoed (zoals residentieel, industrieel en retail) zal het SSC ook toezicht houden op alle richtlijnen voor IPMS om de consistentie met de principes en doelstellingen van IPMS te waarborgen. Alle lokale, regionale en wereldwijde benaderingen zullen goed gedocumenteerd worden om coördinatie, uitbreiding en consistentie van de IPMS-richtlijnen mogelijk te maken wanneer dat nodig is.

Bij het opstellen van zowel de eerdere consultatiedocumenten als deze definitieve standaard wil de IPMSC haar erkenning uitspreken voor het werk dat professor Marc Grief en Johannes Helm van de Fachhochschule Mainz en Robert Ash en Tom Pugh van Plowman Craven Limited hebben verricht bij het visualiseren van de schema's ter verduidelijking.

Als IPMSC beginnen we ook met het belangrijke werk van de implementatie. Wij onderhouden contact met overheden om IPMS in te voeren – en we feliciteren Dubai als de eerste overheid die dat heeft gedaan. Wij betrekken, als IPMSC, ook de vele andere belangrijke marktpartijen bij het proces. Op de website www.ipmsc.org staat de lijst met IPMS-partners – de bedrijven en universiteiten die IPMS ondersteunen.

Namens IPMSC, het SSC en de vele deelnemers aan de consultatie presenteren wij met trots 'IPMS: Kantoren'.

Raadpleeg voor meer informatie over IPMS de website www.ipmsc.org.



Kenneth M. Creighton,
Trustee for RICS, Chairman
of the Board of Trustees
IPMS Coalition



Lisa M. Prats,
Trustee for BOMA International,
Vice Chair of the Board of
Trustees IPMS Coalition



Jean-Yves Pirlot,
Trustee for CLGE, Secretary
General of the Board of Trustees
IPMS Coalition

Inleiding

De International Property Measurement Standards Coalition (**IPMSC**) werd op 30 mei 2013 opgericht na een bijeenkomst bij de Wereldbank in Washington DC. De **IPMSC**, die op de datum van publicatie uit de hieronder vermelde 56 organisaties bestaat, streeft naar harmonisatie van nationale standaarden voor het meten van onroerend goed door het opstellen en invoeren van overeengekomen internationale standaarden voor het meten van **kantoorgebouwen**: de 'IPMS: Kantoren'.

Dit document voor het meten van **kantoorgebouwen** is het eerste dat is opgesteld door het Standards Setting Committee (**SSC**) van de **Coalitie**. De leden van de **IPMSC** op de datum van publicatie zijn:

American Society of Farm Managers and Rural Appraisers (ASFMR)

Appraisal Institute (AI)

Asia Pacific Real Estate Association (APREA)

Asian Association for Investors in Non-listed Real Estate Vehicles (ANREV)

Asociación de Promotores Constructores de España (APCE)

Asociación Española de Análisis de Valor (AEV)

Asociación Española Geómetras Expertos (AEGEX)

Asociación Profesional de Sociedades de Valoración (ATASA)

ASTM International

Australian Property Institute (API)

British Property Federation (BPF)

Building Owners and Managers Association of Canada (BOMA Canada)

Building Owners and Managers Association of China (BOMA China)

Building Owners and Managers Association International (BOMA International)

China Institute of Real Estate Appraisers and Agents (CIREA)

Commonwealth Association of Surveying and Land Economy (CASLE)

Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati (CNGeGL)

CoreNet Global

Council of European Geodetic Surveyors (CLGE)

Counselors of Real Estate (CRE)

Cyprus Architects Association (CAA)

Cyprus Association of Civil Engineers (CYACE)

European Council of Real Estate Professions (CEPI)

Federation of Associations of Building Contractors Cyprus (OSEOK)

Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. (GIF)

Ghana Institution of Surveyors (GHIS)

Hungarian Real Estate Developers Association (IFK)

HypZert GmbH

INREV

Institute of Real Estate Management (IREM)

International Association of Assessing Officers (IAAO)

International Consortium of Real Estate Associations (ICREA)

International Facility Management Association (IFMA)

International Federation of Surveyors (FIG)

International Monetary Fund (IMF)

International Real Estate Federation (FIABCI)

International Union of Property Owners (UIPI)

International Union of Tenants (IUT)

Italian Real Estate Industry Association (ASSOIMMOBILIARE)

Japan Association of Real Estate Appraisers (JAREA)

Japan Association of Real Estate Counselors (JAREC)

Japan Building Owners and Managers Association (BOMA Japan)

National Society of Professional Surveyors (NSPS)

NP "Cadastral Engineers"

Open Standards Consortium for Real Estate (OSCRE)

Property Council of Australia (PCA)

Property Council New Zealand (PCNZ)

Real Estate Syndicate of Lebanon (REAL)

Real Property Association of Canada (REALpac)

Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)

Seocovi SP (SECOVI)

Society of Chartered Surveyors Ireland (SCSI)

South African Property Owners Association (SAPOA)

Technical Chamber of Cyprus (ETEK)

The Appraisal Foundation (TAF)

Union Nationale des Economistes de la Construction (UNTEC)

De toename van grensoverschrijdende investeringen in en het toegenomen gebruik van onroerend goed door internationale commerciële bedrijven versterkt de vraag naar transparantie tegen de achtergrond van een groot aantal uiteenlopende nationale en lokale conventies voor het meten van **gebouwen**. Het doel van de **IPMSC** is om **gebouwen** op een transparante en vergelijkbare basis te kunnen meten en de aldus berekende oppervlakten op te kunnen geven. **IPMS** zal de marktefficiëntie bevorderen door het vertrouwen tussen investeerders en gebruikers te versterken door het kunnen verrichten van consistente metingen voor transactie- en taxatie/schattingdoeleinden.

Onderzoek door het **SSC** heeft uitgewezen dat de transactie- en taxatiepraktijk van markt tot markt aanzienlijk kan verschillen en deze standaard is niet bedoeld om deze verschillen op te heffen. Het **SSC** heeft zich alleen gericht op metingen van **gebouwen** en berekende oppervlakten in een **gebouw**. Erkend wordt dat verschillende landen verschillende **vloeroppervlakte**-elementen hanteren in de transactie- en taxatiepraktijk. **IPMS** maakt een vergelijking tussen verschillende praktijken mogelijk door gebruik te maken van gemeenschappelijke meettaalbegrippen voor het bemeten van vastgoed.

Het **SSC** heeft prioriteit gegeven aan het vaststellen van een meetstandaard voor **kantoorgebouwen** vanwege de bekommernissen die zijn geuit door partijen die opereren in een hoogwaardige internationale markt zonder gemeenschappelijke taal. De meetcode van het CLGE voor de **vloeroppervlakte** van **gebouwen**, het European Real Estate Area Label (euREAL), vormde het uitgangspunt. De huidige terminologie voor het beschrijven van kantoor**vloeroppervlakte** (zoals verhuurbare, bruikbare, netto interne, netto verhuurbare en tapijtoppervlakte) wordt in verschillende markten verschillend uitgelegd, wat onduidelijkheid schept bij eigenaren en gebruikers die internationaal actief zijn. Zo is het bijvoorbeeld mogelijk dat een organisatie die in het ene land 10.000 m² in gebruik heeft, in een ander land dezelfde oppervlakte als 12.000 m² aangegeven ziet of dat een bedrijf dat in het ene land 50.000 m² wil aanschaffen, ergens anders 60.000 m² nodig heeft.

IPMS als internationale standaard voor het meten van onroerend goed is door het **SSC** ontwikkeld door middel van een transparant, gedetailleerd en inclusief normalisatieproces. **IPMS** ondersteunt gerelateerde standaarden voor financiële verslaggeving en waardering zoals de International Financial Reporting Standards (Internationale standaarden voor financiële verslaggeving - IFRS) en in de Verenigde Staten de Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (Uniforme standaarden voor de professionele taxatiepraktijk - USPAP). De International Valuation Standards Council (Internationale raad voor taxatiestandaarden - IVSC) ondersteunt **IPMS**, die zou moeten worden gelezen in samenhang met de International Valuation Standards (Internationale taxatiestandaarden - IVS).

Het **SSC** heeft de nodige tijd besteed aan onderzoek naar erkende standaarden om te voorkomen dat bestaande informatie verloren gaat. **IPMS** is geen hybride vorm van deze standaarden, maar introduceert wel enkele concepten die voor sommige markten nieuw kunnen zijn. Het **SSC** heeft bepaald dat deze concepten hun waarde in de betrokken markt hebben bewezen, maar ze zijn verder verrijkt voor **IPMS**.

IPMS is een generieke standaard. Markten die nog niet over een algemeen erkende meetstandaard beschikken, worden aangemoedigd **IPMS** in te voeren. Het **SSC** heeft geen bestaande meetstandaard gevonden die geschikt was om internationaal te worden ingevoerd. Daarom zullen in alle ontwikkelde markten met een erkende meetpraktijk belangrijke aanpassingen nodig zijn. Wij verwachten dat **IPMS** in het begin naast lokale standaarden zal worden toegepast en dat waar nodig een duale rapportagebasis en -interface worden gehanteerd. Na verloop van tijd verwachten wij dat **IPMS** de primaire meetbasis in de markten wordt.

Het **SSC** achtte het niet realistisch om één enkele standaard te ontwikkelen die onmiddellijk toepasbaar zou zijn op alle klassen van **gebouwen**, omdat elk van deze klassen specifieke kenmerken heeft die een individuele analyse vereisen. Het **SSC** heeft echter besloten de voor **IPMS** ontwikkelde principes, methodologie en meetmethoden in een soortgelijke vorm op te nemen in standaarden voor residentieel, industrieel en retailvastgoed. Deze standaarden moeten consistent zijn omdat een andere **gebouw**klasse, gemengd gebruik, verscheidene **gebouw**klassen zou omvatten.

Om verwarring met vast gedefinieerde termen te voorkomen, hebben we geen gebruik gemaakt van bestaande beschrijvingen van vloeroppervlakte zoals Gross External Area (bruto uitwendige oppervlakte - GEA), Gross Internal Area (bruto inwendige oppervlakte - GIA) en Net Internal/Lettable Area (netto inwendige/verhuurbare oppervlakte - NIA/NLA). Deze termen worden veelvuldig, maar inconsistent gebruikt in markten over de hele wereld.

Het **SSC** heeft een groot aantal partijen geraadpleegd om inzicht te krijgen in de meetgebruiken die in verschillende internationale markten worden gehanteerd. Uit ons onderzoek bleek dat er behoefte was aan het meten van de buitenruimte van een **gebouw** voor planningsdoeleinden of voor de samenvattende kostenberekening van ontwikkelingsvoorstellen. Het **SSC** heeft besloten om dit **IPMS 1** te noemen en toe te passen op alle **gebouw**klassen. Bovendien moesten binnenruimten worden geïdentificeerd en gecategoriseerd. Dit wordt **IPMS 2 – Kantoor** genoemd. Deze standaard helpt de **vastgoedsector** om efficiënt gebruik te maken van ruimte- en benchmarkinggegevens. Verder was het belangrijk om exclusief gebruikte ruimten meetbaar te maken voor transacties en het **SSC** ontwikkelde daartoe **IPMS 3 – Kantoor**.

IPMS Standards Setting Committee

In juli 2013 selecteerde de **IPMSC** vastgoeddeskundigen uit de hele wereld voor haar Standards Setting Committee (**SSC**) om wereldwijde standaarden voor het meten van onroerend goed te ontwikkelen.

Het **SSC** brengt deskundigen samen, waaronder academici, vastgoedfonds- en asset managers, taxateurs/schatters en specialisten op het gebied van ontwikkeling en bouw. Het **SSC** handelt onafhankelijk van de **IPMSC** en haar respectieve leden.

De **SSC**-leden en coauteurs van deze standaard voor kantoorgebouwen zijn:

Max Crofts FRICS (VK)	Chairman
Allen Crawford FRICS, FAPI (Australië)	Vice Chairman
Alexander Aronsohn FRICS (VK)	Executive Secretary to the Committee
Will Chen MRICS (China)	
Anthony Gebhardt MRICS, RQS (Zuid-Afrika)	
Prof. Dipl. Ing. Marc Grief, Architect AKH (Duitsland)	
Kent Gibson BOMA Fellow, CPM (VS)	
Prof. Liu Hongyu (China)	
Luke Mackintosh MRICS, AAPI, F Fin (Australië)	
Howard Morley ANZIV, SNZPI, FREINZ, AAMINZ (Nieuw-Zeeland)	
Frederic Mortier MSc (België)	
Sara Stephens MAI, CRE (VS)	
Peter L. Stevenson CEO (VS)	
Nicholas Stolatis CPM, RPA, LEED AP (VS)	
V. Suresh FRICS (India)	
Koji Tanaka FRICS, ACI Arb, RIBA, JIA (Japan)	
Prof. Sr Dr. Ting Kien Hwa FRICS, FRISM, MPEPS, MMIPPM (Maleisië)	
Dr. Piyush Tiwari MRICS (India)	

Dankwoord

De SSC-leden en de coauteurs van de IPMSC bedanken de volgende personen voor hun bijdrage aan de vertaling van deze editie: Jeroen Govers FRICS, Sander Scheurwater en Thijs Stoffer.

Voor vragen of opmerkingen over dit document gelieve contact op te nemen met de SSC.

Deel 1 Doel en reikwijdte van de standaarden

1.1 Definities

Gebouw

Een onafhankelijke constructie die deel uitmaakt van een **onroerend goed**.

Coalitie

De trustees van **IPMS**, not-for-profitorganisaties, die elk een maatschappelijke rol hebben.

Component

Een van de belangrijkste elementen waarin de **vloeroppervlakte** van een **gebouw** kan worden verdeeld.

Componentoppervlakte

De totale **vloeroppervlakte** die aan een van de **componenten** is toegewezen.

Vloeroppervlakte

De oppervlakte van een gewoonlijk horizontale, permanente, dragende constructie voor elke verdieping van een **gebouw**.

Dominant binnenvlak

Het afgewerkte binnenoppervlak dat 50% of meer van de oppervlakte van elke **verticale sectie** beslaat en een interne perimeter vormt.

IPMS

International Property Measurement Standards (Internationale Meetstandaarden voor Onroerend Goed).

IPMSC

De International Property Measurement Standards Coalition (Internationale coalitie voor het meten van onroerend goed).

IPMS 1

De som van de oppervlakten van elke verdieping van een **gebouw**, gemeten tot aan de buitenste perimeter van de uitwendige constructie en gerapporteerd per verdieping.

IPMS 2 – Kantoor

De som van de oppervlakten van elke verdieping van een kantoor**gebouw**, gemeten tot aan het **dominant binnenvlak** en voor elke verdieping van een **gebouw** gerapporteerd per **component**.

IPMS 3 – Kantoor

De **vloeroppervlakte** die exclusief beschikbaar is voor een gebruiker, met uitzondering van **standaardvoorzieningen**, en die voor elk **gebouw** per gebruiker of per verdieping wordt berekend.

Onroerend goed

Elk vastgoed in de gebouwde omgeving.

Vastgoedsector

Omvat **gebruikers, dienstverleners en derden**.

Dienstverlener

Elke entiteit die vastgoedadvies verstrekt aan een **gebruiker**, met inbegrip van – maar niet beperkt tot – **taxateurs/schatters**, bouwdeskundigen, facility managers, vastgoedmanagers, asset managers, makelaars, **oppervlaktemeetkundig experts**, kostenadviseurs, interieurontwerpers en architecten.

Oppervlaktemeetkundig expert

Een **dienstverlener** die door ervaring of opleiding gekwalificeerd is om metingen van **gebouwen** te verrichten overeenkomstig **IPMS**.

Gemeenschappelijke voorzieningen

De delen van een **gebouw** met gedeelde of gemeenschappelijke voorzieningen die doorgaans niet veranderen in de loop der tijd, waaronder bijvoorbeeld trappen, roltrappen, liften en machinekamers, toiletten, werkkasten, installatieruimten, brandveilige ruimten en onderhoudsruimten vallen.

Derden

Elke entiteit anders dan een **gebruiker** of **dienstverlener** die belang heeft bij het meten van vastgoed, met inbegrip van – maar niet beperkt tot – regeringen, banken, andere instellingen voor vastgoedfinanciering, data-analisten en onderzoekers.

Gebruiker

Een eigenaar-gebruiker, ontwikkelaar, investeerder, koper, verkoper, verhuurder of huurder.

Taxateur/Schatter

Een **dienstverlener** met een passende professionele kwalificatie in waardebepaling.

Verticale sectie

Elk deel van een raam, muur of uitwendig constructiekenmerk van een kantoor**gebouw** waar het afgewerkte binnenoppervlak afwijkt van het afgewerkte binnenoppervlak van het aangrenzende raam of de belendende muur of uitwendige constructie. Met kolommen wordt geen rekening gehouden.

1.2 Doel van de standaarden

Het doel van **IPMS** is om een consistente meting van **onroerend goed** mogelijk te maken. **IPMS** voldoet aan de door gebruikers van **onroerend goed** gestelde eisen van consistentie in de metingen en rapportage. Tot nu toe verschilde de opgegeven vloeroppervlakte in identieke **gebouwen** aanzienlijk van land tot land, en soms zelfs binnen hetzelfde land, als gevolg van uiteenlopende meetgebruiken. De metingen kunnen worden gebruikt voor taxaties, transacties en benchmarking.

Dit is van even groot belang voor dienstverleners als voor derden, zodat de gegevens met vertrouwen kunnen worden gebruikt voor vastgoedfinanciering, **gebouw**beheer en facilitair management, onderzoek en andere doeleinden.

1.3 Gebruik van de standaarden

IPMS kan worden gebruikt voor elk doel dat tussen **gebruikers**, **dienstverleners** en **derden** is overeengekomen.

In sommige gevallen kan **IPMS** als interface tussen bestaande meetstandaarden dienen doordat een gemeenschappelijke meettaal wordt gebruikt.

Deel 2 Meetprincipes

2.1 Algemene principes voor meting en berekening

Het **SSC** heeft de volgende fundamentele principes voor meting en berekening vastgesteld, die op alle **gebouwen** van toepassing zijn:

1. Het object moet gemeten kunnen worden.
2. De meting moet objectief controleerbaar zijn.
3. De metingen en berekeningen moeten duidelijk gedocumenteerd worden en het volgende moet worden vermeld:
 - de gebruikte **IPMS**-standaard, bijvoorbeeld **IPMS 1, IPMS 2 – Kantoor of IPMS 3 – Kantoor**;
 - de meetmethode;
 - de meeteenheid;
 - de tolerantie;
 - de datum van de meting.
4. Wanneer een omzetting tussen **IPMS** en een andere standaard als interface wordt gehanteerd, moet het verschil en de vergelijking tussen **IPMS** en de standaard waarnaar wordt verwezen worden beschreven.
5. Het is onvermijdelijk dat er situaties zullen zijn waarin **IPMS** niet direct voorziet. In dat geval moeten de principes van **IPMS** consequent worden gehanteerd.

2.2 Meetrichtlijnen

2.2.1 Algemeen

Het **SSC** adviseert om alle **IPMS**-metingen te ondersteunen met CAD (computer-aided design)-tekeningen of BIM (building information modelling)-data. Wanneer echter andere tekeningen als meetbasis worden gebruikt, moet van afmetingen die op de tekeningen zijn vermeld, worden uitgegaan in plaats van alleen op de schaal te vertrouwen.

De **dienstverlener** moet aangeven hoe de **vloeroppervlakte** is vastgesteld, bijvoorbeeld op basis van CAD-tekeningen, andere tekeningen of door laser- of lintmeting.

De oppervlakten voor **IPMS 1** moeten aan de hand van tekeningen worden bepaald of ter plaatse worden gemeten. Bij **IPMS 2 – Kantoor en IPMS 3 – Kantoor** moet voor buitenmuren worden gemeten tot aan het **dominant binnenvlak** of anders horizontaal bij wand-vloeraansluitingen. Met plinten, kabelgoten, koel- en verwarmingsunits en leidingen wordt geen rekening gehouden.

Gebouwen moeten individueel worden gemeten en per verdieping worden gerapporteerd.

2.2.2 Meeteenheid

Metingen en berekeningen moeten worden uitgevoerd in de eenheid die in het betrokken land algemeen aanvaard is.

Gebruikers en **derden** kunnen verlangen dat metingen worden geconverteerd. In dat geval moet de conversiefactor worden vermeld.

2.2.3 Tolerantie

De meettolerantie moet worden vermeld in de uiteenzetting van de opdracht en in het rapport. De **dienstverlener** moet een passende tolerantie hanteren en daarbij rekening houden met de aard van de opdracht, de beschikbare apparatuur en de omstandigheden op het moment van meting.

2.2.4 Meetrapportage

Bij de rapportage van **IPMS 2 – Kantoor** moet voor elke **IPMS**-oppervlakte die aan een **gebruiker** wordt gerapporteerd, waar mogelijk worden verwezen naar een passend gekleurde tekening en indien nodig naar een spreadsheet met **component**oppervlakten.

2.3 Ruimten met gebruiksbeperking

Dienstverleners moeten zich ervan bewust zijn dat in bepaalde markten ruimten in **gebouwen** aanwezig kunnen zijn die niet gebruikt kunnen worden als gevolg van overheidsvoorschriften of arbeidswetgeving. Deze ruimten en hun beperkingen moeten afzonderlijk worden opgenomen, gemeten en aangegeven binnen de in **IPMS** gerapporteerde ruimten. Als bijvoorbeeld voor bepaalde ruimten een hoogtebeperking geldt, dan moet de hoogte worden vermeld in het rapport en in het voorbeeldspreadsheet.

Gebruikers en **derden** moeten zich ervan bewust zijn dat het opnemen van gemeten ruimten in **IPMS** niet per definitie betekent dat de ruimten beschikbaar zijn voor legaal gebruik.

De volgende voorbeelden zijn niet alomvattend:

Voorbeeld 1 – Verschil in oppervlakte ten opzichte van het dominant binnenvlak

Het kan nodig zijn melding te maken van een eventueel verschil in **vloeroppervlakte** tussen metingen tot aan het **dominant binnenvlak** en metingen tot aan de wandvloeraansluiting.

Voorbeeld 2 – Ruimten met een beperkte hoogte

In sommige markten worden ruimten met een beperkte hoogte afzonderlijk opgenomen en deze hoogte kan per jurisdictie verschillen.

Voorbeeld 3 – Ruimten met beperkt natuurlijk licht

In sommige jurisdicties kan het nodig zijn om ruimten met beperkt natuurlijk licht afzonderlijk op te nemen.

Voorbeeld 4 – Ondergronds en bovengronds

Een **gebouw** bestaat doorgaans uit ondergrondse en bovengrondse verdiepingen. Voor metingen kan dit onderscheid van belang zijn bij het bepalen van de voorwaarden waaronder het **gebouw** mag worden gebruikt overeenkomstig de arbeidswetgeving, bewoonbaarheid of belastingregels.

2.4 Aanpassing van de interface

Het **SSC** is zich ervan bewust dat er een groot aantal verschillende meetgebruiken bestaat. In sommige markten wordt de **vloeroppervlakte** gemeten tot aan de wand-vloeraansluiting, in andere markten wordt gemeten tot aan het midden van muren of tot aan de buitenzijde. Nog andere markten hanteren uiteenlopende interpretaties van het dominant vlak van een afgewerkt binnenoppervlak. Vanuit die achtergrond van verschillende meetpraktijken, heeft het **SSC** het **dominant binnenvlak** ingevoerd om de reikwijdte van **IPMS 2 – Kantoor** en **IPMS 3 – Kantoor** te definiëren.

Gebruikers en **dienstverleners** die een interface met andere meetgebruiken wensen, moeten de afwijking van de **vloeroppervlakte** ten opzichte van **IPMS** bepalen en vermelden.

Deel 3 IPMS-standaarden

De IPMS-standaarden zijn:

- IPMS 1
- IPMS 2 – Kantoor
- IPMS 3 – Kantoor

3.1 IPMS 1

3.1.1 Gebruik

IPMS 1 wordt gebruikt voor het meten van de oppervlakte van een **gebouw** inclusief buitenmuren. In sommige markten kan deze standaard door de partijen worden gebruikt voor planningsdoeleinden of voor de samenvattende kostenberekening van ontwikkelingsvoorstellen.

3.1.2 Definitie

IPMS 1: De som van de oppervlakten van elke verdieping van een **gebouw**, gemeten tot aan de buitenkant van de uitwendige constructie en opgegeven per verdieping.

De definitie van **IPMS 1** is hetzelfde voor alle soorten **gebouwen**.

In veel markten, maar niet overal, wordt dit bruto uitwendige oppervlakte ('Gross External Area') genoemd.

Inbegrepen:

Voor ondergrondse niveaus wordt **IPMS 1** berekend door het buitenvlak van de omtrekmuren op het gelijkvloerse niveau neerwaarts door te trekken of door de muurdikte te schatten als de omtrek van de ondergrondse ruimte verschilt van de omtrek van het **gebouw**.

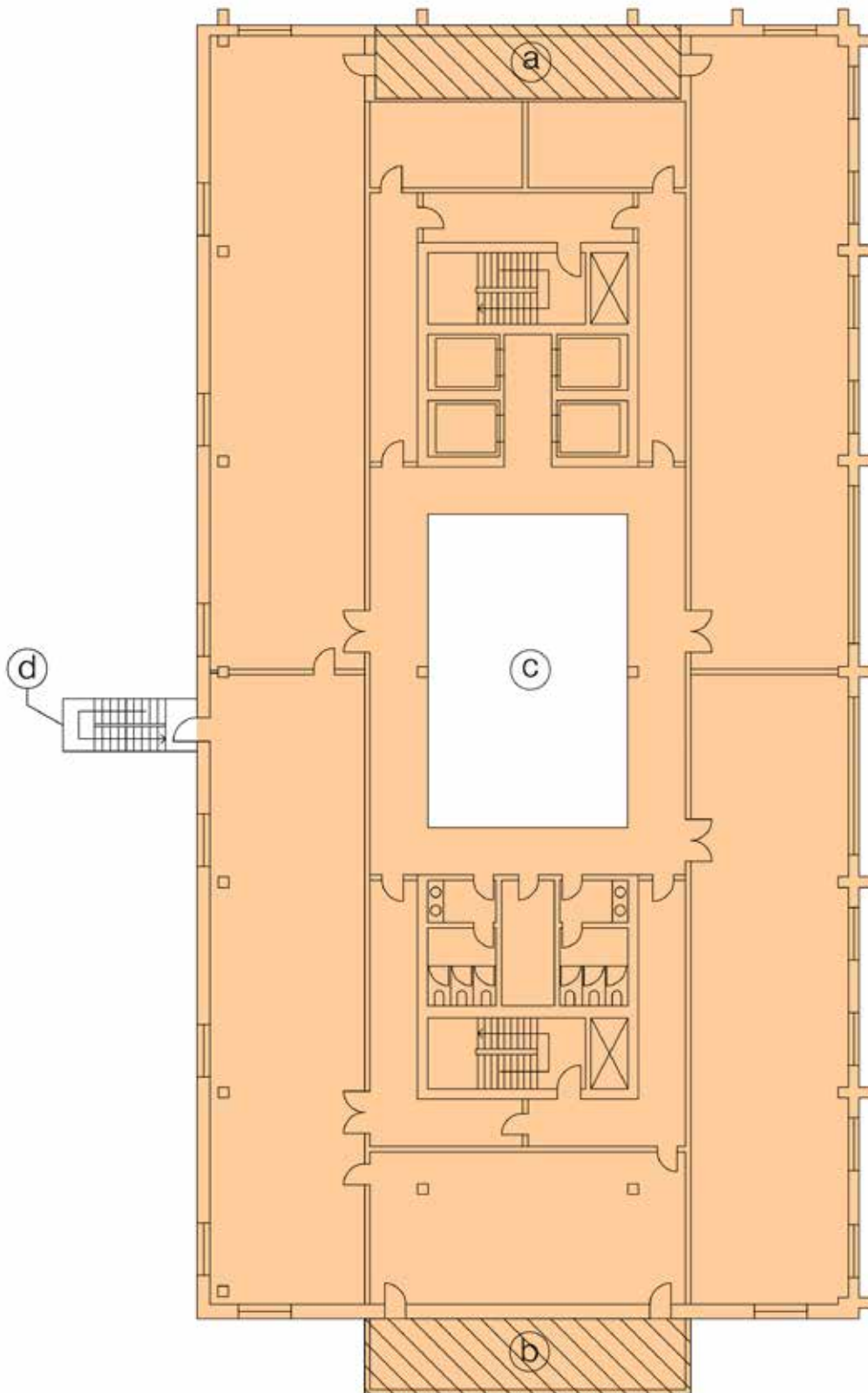
Onderdeel van de metingen maar afzonderlijk aangegeven:

Balkons, overdekte galerijen en algemeen toegankelijke dakterrassen worden meegerekend. Ze moeten worden gemeten tot aan hun buitenzijde en hun oppervlakten moeten afzonderlijk worden aangegeven.

Uitgesloten:

Metingen voor **IPMS 1** zijn exclusief de oppervlakte van:

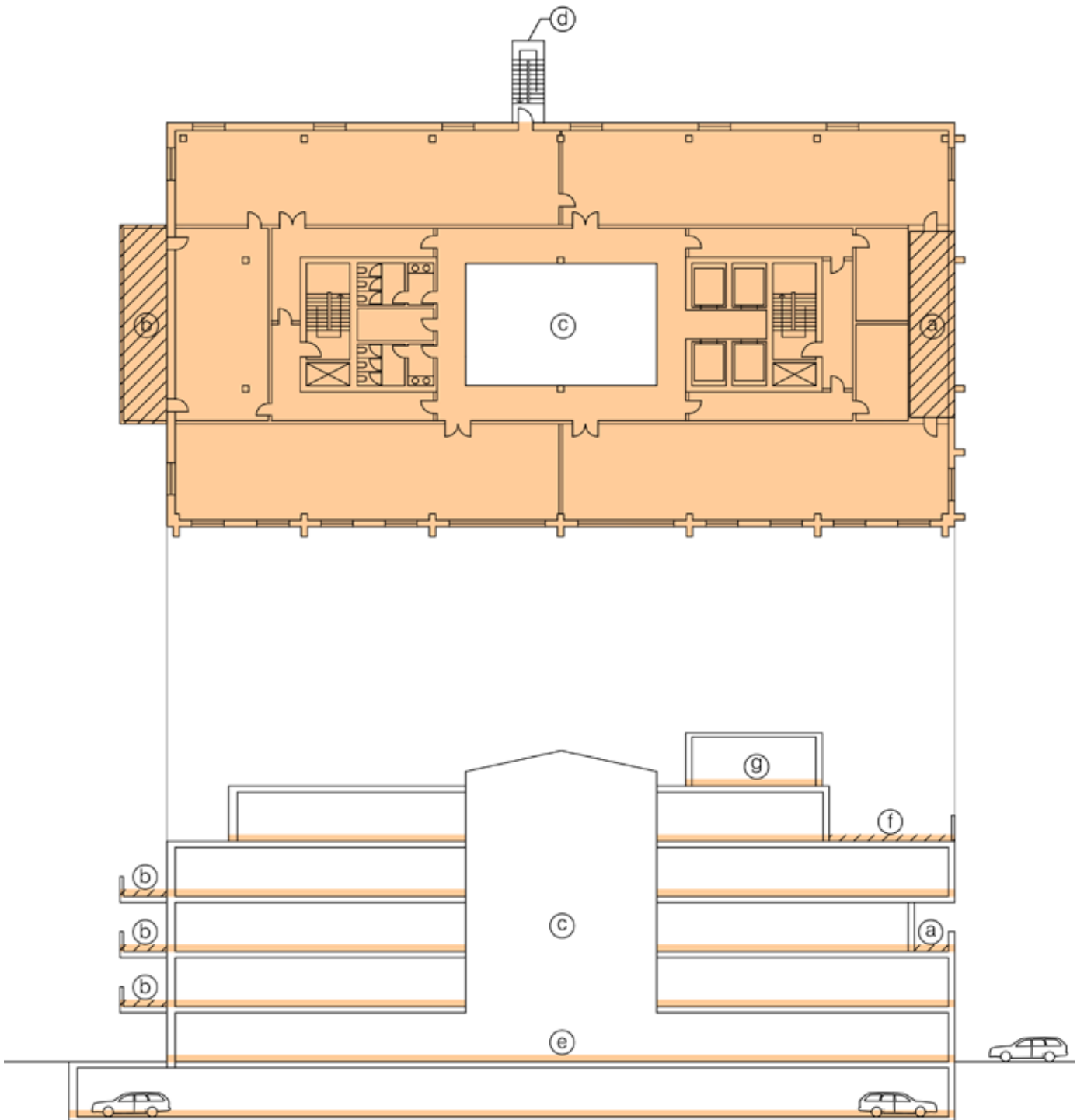
- open lichtkokers of vides boven een atrium;
- open buitentrappen die niet integraal deel uitmaken van de constructie, bijvoorbeeld een open brandtrap;
- Patio's en terrassen op de begane grond, externe parkeerplaatsen, materiaalopslagplaatsen, koelinstallaties, afvalverzamelplaatsen en andere niet volledig omsloten ruimten op de begane grond worden niet in **IPMS 1** opgenomen, maar kunnen afzonderlijk worden gemeten en vermeld.



Schema 1 : IPMS 1 – bovengelegen verdieping

- a) Overdekte galerij
- b) Balkon
- c) Open lichtkokers/vides boven een atrium
- d) Open buitentrap (geen integraal onderdeel van de constructie)

De gearceerde zones moeten afzonderlijk worden aangegeven.



Schema 2: IPMS 1 – grondplan en doorsnede

- | | |
|--|------------------------|
| a) Overdekte galerij | e) Atrium begane grond |
| b) Balkon | f) Dakterras |
| c) Open lichtkokers/vides boven een atrium | g) Liftmachinekamer |
| d) Open buitentrap (geen integraal onderdeel van de constructie) | |

De gearceerde gebieden moeten afzonderlijk worden aangegeven.

3.2 IPMS 2 – Kantoor

3.2.1 Gebruik

IPMS 2 – Kantoor is bedoeld voor het meten van de binnenruimte en het aangeven van het ruimtegebruik in een kantoor**gebouw**. Deze standaard kan door partijen zoals asset managers, vastgoedmakelaars, kostenadviseurs, facility managers, gebruikers, eigenaren, vastgoedbeheerders, onderzoekers en **taxateurs/schatters** worden gebruikt om gegevens over efficiënt ruimtegebruik en voor benchmarking te verstrekken.

De **componentoppervlakten** in **IPMS 2 – Kantoor** stellen **gebruikers** en **dienstverleners** in staat vloeroppervlakten te vergelijken in verschillende markten.

3.2.2 Definitie

IPMS 2 – Kantoor: de som van de oppervlakten van elke verdieping van een kantoor**gebouw**, gemeten tot aan het **dominant binnenvlak** (zie 3.2.3) en voor elke verdieping van een **gebouw** gerapporteerd per **component**.

In veel markten, maar niet overal, wordt dit bruto inwendige oppervlakte ('Gross Internal Area') genoemd.

Inbegrepen:

IPMS 2 – Kantoor omvat alle ruimten en oppervlakken, inclusief binnenmuren, kolommen en verbindingsgangen of passages tussen afzonderlijke **gebouwen**, die beschikbaar zijn voor direct of indirect gebruik. Overdekte vides zoals atria worden alleen meegerekend op hun laagste verdiepniveau.

Onderdeel van de metingen maar afzonderlijk aangegeven:

Balkons, overdekte galerijen en algemeen toegankelijke dakterrassen worden meegerekend. Ze moeten worden gemeten tot aan hun binnenoppervlak en hun oppervlakten moeten afzonderlijk worden aangegeven (zie pagina 19: Componentoppervlakte H).

Uitgesloten:

Metingen voor **IPMS 2 – Kantoor** zijn exclusief de oppervlakten van:

- open lichtkokers of vides boven een atrium;
- Patio's en terrassen op de begane grond die geen deel uitmaken van de structuur van het **gebouw**, externe parkeerplaatsen, materiaalopslagplaatsen, koelinstallaties, afvalverzamelplaatsen en andere niet volledig omsloten ruimten op de begane grond worden niet in **IPMS 2 – Kantoor** opgenomen, maar kunnen afzonderlijk worden gemeten en aangegeven.

3.2.3 Dominant binnenvlak

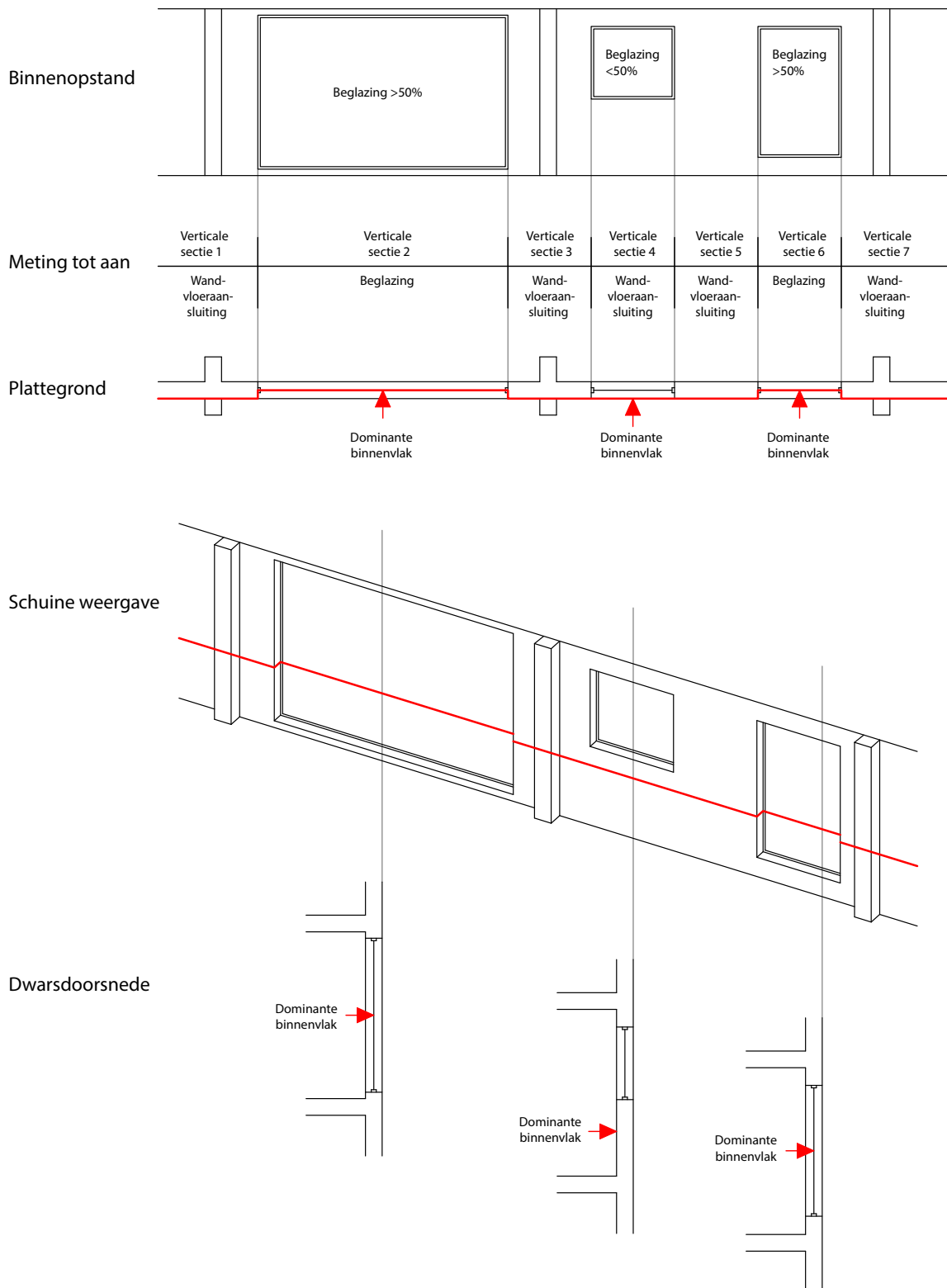
Het **dominant binnenvlak** is het afgewerkte binnenoppervlak dat 50% of meer van de oppervlakte van elke **verticale sectie** beslaat en de binnenomtrek vormt.

Een **verticale sectie** is elk deel van een raam, muur of uitwendige constructie van een kantoor**gebouw** waar het afgewerkte binnenoppervlak afwijkt van het afgewerkte binnenoppervlak van het aangrenzende raam, de aangrenzende wand of uitwendige constructiekenmerken. Met kolommen wordt geen rekening gehouden.

Als er geen **dominant binnenvlak** is omdat geen vlak in een **verticale sectie** meer dan 50% van de sectie beslaat of als het **dominant binnenvlak** niet verticaal is, moet worden gemeten tot aan de wand-vloeraansluitingen. Met plinten, kabelgoten, koel- en verwarmingunits en leidingen wordt geen rekening gehouden.

Bij het bepalen van het **dominant binnenvlak** van een **verticale sectie** moeten de volgende richtlijnen worden gehanteerd:

- Plinten en decoratieve elementen worden niet als onderdeel van een muur aangemerkt.
- Kolommen worden buiten beschouwing gelaten.
- Kozijnen en tussenstijlen worden aangemerkt als onderdeel van het raam.
- Airco-units, leidingschotten en bovenlijsten worden buiten beschouwing gelaten.



Schema 3: Dominant binnenvlak

IPMS 2 – Kantoor omvat de som van de volgende acht **componentoppervlakten**.

Componentoppervlakte A Verticale doorvoeringen	Voorbeelden van verticale doorvoeringen zijn trappen, liftschachten en leidingen, maar doorvoeringen van minder dan 0,25 m ² moeten buiten beschouwing worden gelaten.
Componentoppervlakte B Structurele bouwdelen	Dit omvat alle dragende muren en kolommen aan de binnenkant van het dominant binnenvlak .
Componentoppervlakte C Technische ruimten	Voorbeelden van technische ruimten zijn installatieruimten, liftmachinekamers en onderhoudsruimten.
Componentoppervlakte D Hygiënische ruimten	Voorbeelden van hygiënische ruimten zijn sanitaire voorzieningen, schoonmaakkasten, doucheruimten en kleedruimten.
Componentoppervlakte E Circulatieruimten	Dit omvat alle horizontale circulatieruimten.
Componentoppervlakte F Voorzieningen	Voorbeelden zijn voorzieningen voor kinderopvang, kantines, fitnessruimten en gebedsruimten.
Componentoppervlakte G Werkomgeving	De beschikbare werkomgeving voor de medewerkers, meubilair en kantoorapparatuur.
Componentoppervlakte H Andere ruimten	Voorbeelden van andere ruimten zijn balkons, overdekte galerijen, interne parkeerplaatsen en opbergruimten.

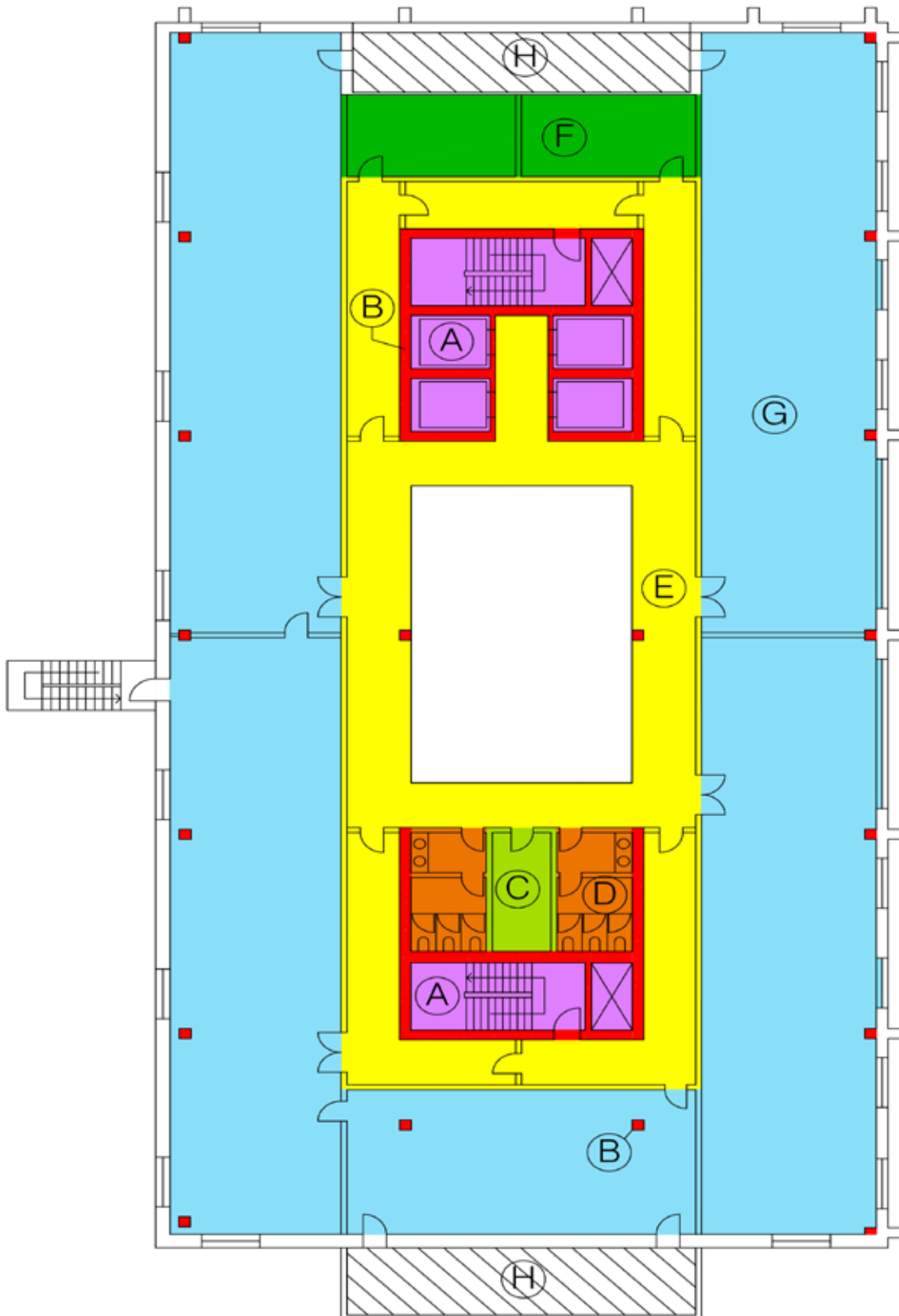
Als een **componentoppervlakte** multifunctioneel gebruikt wordt, moet deze worden aangegeven overeenkomstig het hoofdgebruik. Onderdelen van de **componentoppervlakten** kunnen worden geclassificeerd als **privaat** (uitsluitend gereserveerd voor één enkele gebruiker) of **gemeenschappelijk** (beschikbaar voor meerdere gebruikers).

Verdiepingsniveaus moeten worden opgenomen overeenkomstig de lokale marktpraktijk. De hoofdingang moet worden aangegeven en andere verdiepingsniveaus moeten eveneens worden vermeld.

Ruimten in **componentoppervlakte H** die niet beschikbaar zijn voor direct kantoorgerelateerd gebruik kunnen als nevenruimten worden aangemerkt. Deze ruimten moeten worden gemeten, maar kunnen ook op een andere manier worden aangegeven. Zo kunnen ondergrondse parkeergarages bijvoorbeeld ook worden opgegeven op basis van het aantal parkeerplaatsen.

Ruimten met gebruiksbeperking

Ruimten met gebruiksbeperking zoals omschreven in punt 2.3 worden meegerekend in de totale oppervlakte van **IPMS 2 – Kantoor**, maar moeten ook afzonderlijk worden opgenomen, gemeten en aangegeven binnen de in **IPMS** gerapporteerde ruimten.



Schema 4: IPMS 2 – Kantoor – Componentoppervlakten

Voorbeeldspreadsheet voor IPMS 2 – Kantoor

Verdieping	-2	-1	0	1	2	3	4	Totaal
Componentoppervlakte A – Verticale doorvoeringen								
Voorbeeld – trappen, liftschachten en doorvoeren	0	0	0	0	0	0	0	0
Componentoppervlakte B – Structurele bouwdelen								
Voorbeeld – dragende muren, kolommen	0	0	0	0	0	0	0	0
* Ruimten met gebruiksbeperking	0	0	0	0	0	0	0	0
IPMS totaal	0	0	0	0	0	0	0	0
Componentoppervlakte C – Technische ruimten								
Voorbeeld – installatieruimten, liftmachinekamers en onderhoudsruimten	0	0	0	0	0	0	0	0
* Ruimten met gebruiksbeperking	0	0	0	0	0	0	0	0
IPMS totaal	0	0	0	0	0	0	0	0
Componentoppervlakte D – Hygiënische ruimten								
Voorbeeld – sanitaire voorzieningen, schoonmaakkasten, doucheruimten en kleedruimten	0	0	0	0	0	0	0	0
* Ruimten met gebruiksbeperking	0	0	0	0	0	0	0	0
IPMS totaal	0	0	0	0	0	0	0	0
Componentoppervlakte E – Circulatieruimten								
Voorbeeld – alle horizontale circulatieruimten	0	0	0	0	0	0	0	0
* Ruimten met gebruiksbeperking	0	0	0	0	0	0	0	0
IPMS totaal	0	0	0	0	0	0	0	0
Componentoppervlakte F – Voorzieningen								
Voorbeeld – voorzieningen voor kinderopvang, kantines, fitnessruimten en gebedsruimten	0	0	0	0	0	0	0	0
* Ruimten met gebruiksbeperking	0	0	0	0	0	0	0	0
IPMS totaal	0	0	0	0	0	0	0	0

Voorbeeldspreadsheet voor IPMS 2 – Kantoor vervolg

Verdieping	-2	-1	0	1	2	3	4	Totaal
Componentoppervlakte G – Werkruiimte								
Werkruiimte	0	0	0	0	0	0	0	0
* Ruimten met gebruiksbeperking	0	0	0	0	0	0	0	0
IPMS totaal	0	0	0	0	0	0	0	0
Componentoppervlakte H – Andere ruimten								
Voorbeeld – balkons, overdekte galerijen, interne parkeerplaatsen en opbergruimten **	0	0	0	0	0	0	0	0
* Ruimten met gebruiksbeperking	0	0	0	0	0	0	0	0
IPMS totaal	0	0	0	0	0	0	0	0

TOTAAL IPMS 2 – Kantoor								
Totaal componentoppervlakten zonder gebruiksbeperking	0	0	0	0	0	0	0	0
* Ruimten met gebruiksbeperking	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal IPMS 2 – Kantoor	0	0	0	0	0	0	0	0

Extra ruimten buiten IPMS 2 – Kantoor	
Externe parkeerplaatsen	0
Terrassen en patio's die geen deel uitmaken van de gebouw constructie	0
Andere ruimten (voorbeeld – materiaalopslagplaatsen, koelinstallaties, afvalverzamelplaatsen)	0

* Elke eventuele beperking moet afzonderlijk worden vermeld

** De omvang van elk gebruik binnen componentoppervlakte H moet afzonderlijk worden vermeld

3.3 IPMS 3 – Kantoor

3.3.1 Gebruik

IPMS 3 – Kantoor is bedoeld voor het meten van exclusief gebruikte vloeroppervlakten. Deze standaard kan worden gebruikt door onder andere vastgoedmakelaars, gebruikers, asset managers, facility managers, vastgoedbeheerders, onderzoekers en taxateurs/schatters.

IPMS 3 – Kantoor is niet direct gerelateerd aan **IPMS 1** of **IPMS 2 – Kantoor** en is evenmin een **componentoppervlakte** in **IPMS 2 – Kantoor**. In een kantoorgebouw kan één enkele **IPMS 3 – Kantoorruimte** aanwezig zijn voor het hele gebouw of meerdere afzonderlijke **IPMS 3 – Kantoorruimten**.

3.3.2 Definitie

IPMS 3 – Kantoor: de **vloeroppervlakte** die op exclusieve basis beschikbaar is voor een gebruiker, met uitzondering van **standaardvoorzieningen** en gedeelde **circulatie ruimten**, en die voor elk **gebouw** per gebruiker of per verdieping wordt berekend.

Gemeenschappelijke voorzieningen zijn de delen van een **gebouw** met gedeelde of gemeenschappelijke voorzieningen die doorgaans niet veranderen in de loop der tijd, waaronder bijvoorbeeld trappen, roltrappen, liften en machinekamers, toiletten, werkkasten, installatieruimten, brandveilige ruimten en onderhoudsruimten.

Inbegrepen:

Alle binnenmuren en kolommen in een private ruimte van een gebruiker worden meegerekend in **IPMS 3 – Kantoor**. De **vloeroppervlakte** wordt gemeten tot aan het **dominant binnenvlak** en – in geval van een gemeenschappelijke muur met een aangrenzende bewoner – tot aan de hartlijn van de gemeenschappelijke muur.

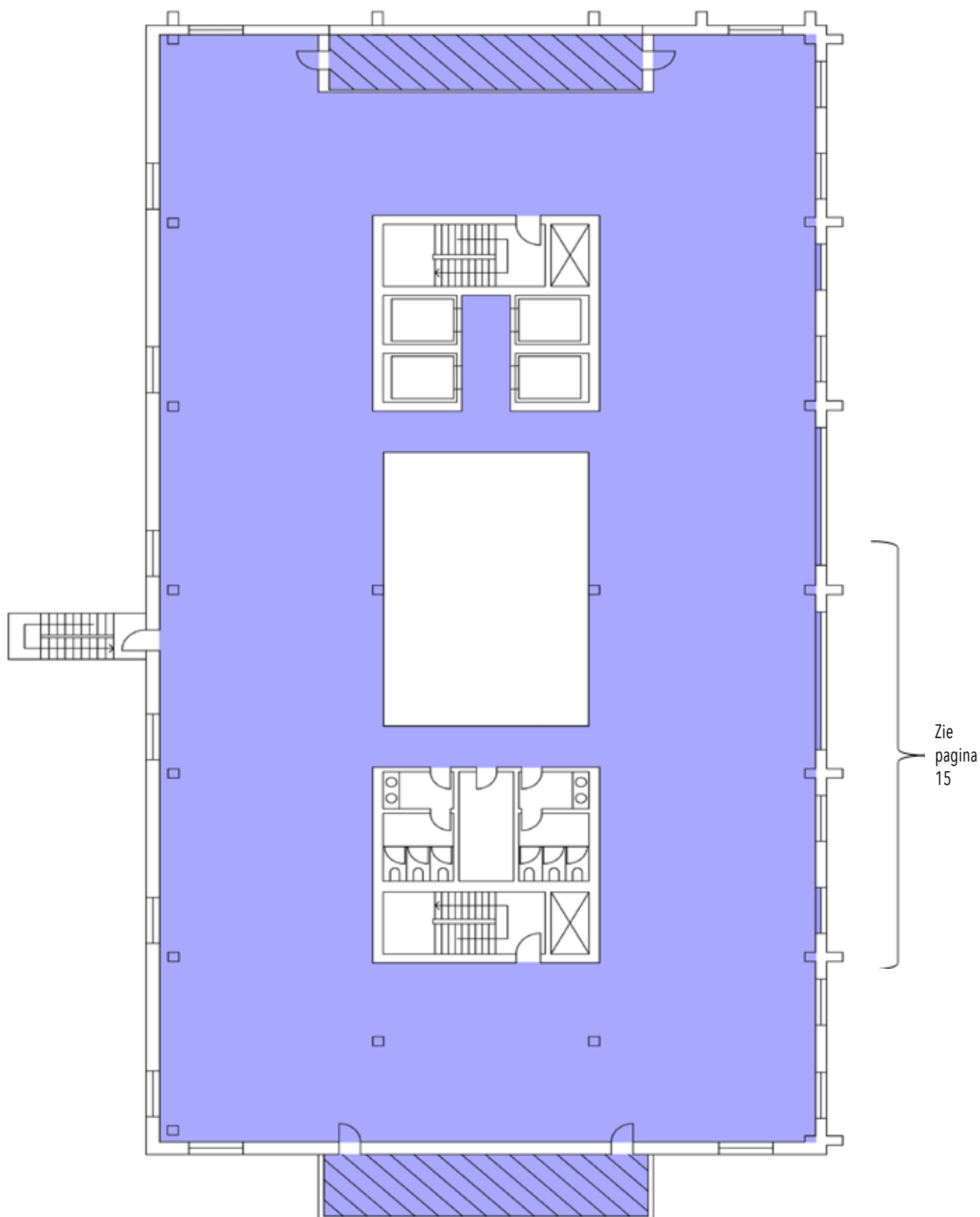
Onderdeel van de metingen maar afzonderlijk aangegeven:

Balkons, overdekte galerijen en dakterrassen in exclusief gebruik moeten worden gemeten tot aan hun binnenoppervlak en hun oppervlakten moeten afzonderlijk worden aangegeven.

Uitgesloten:

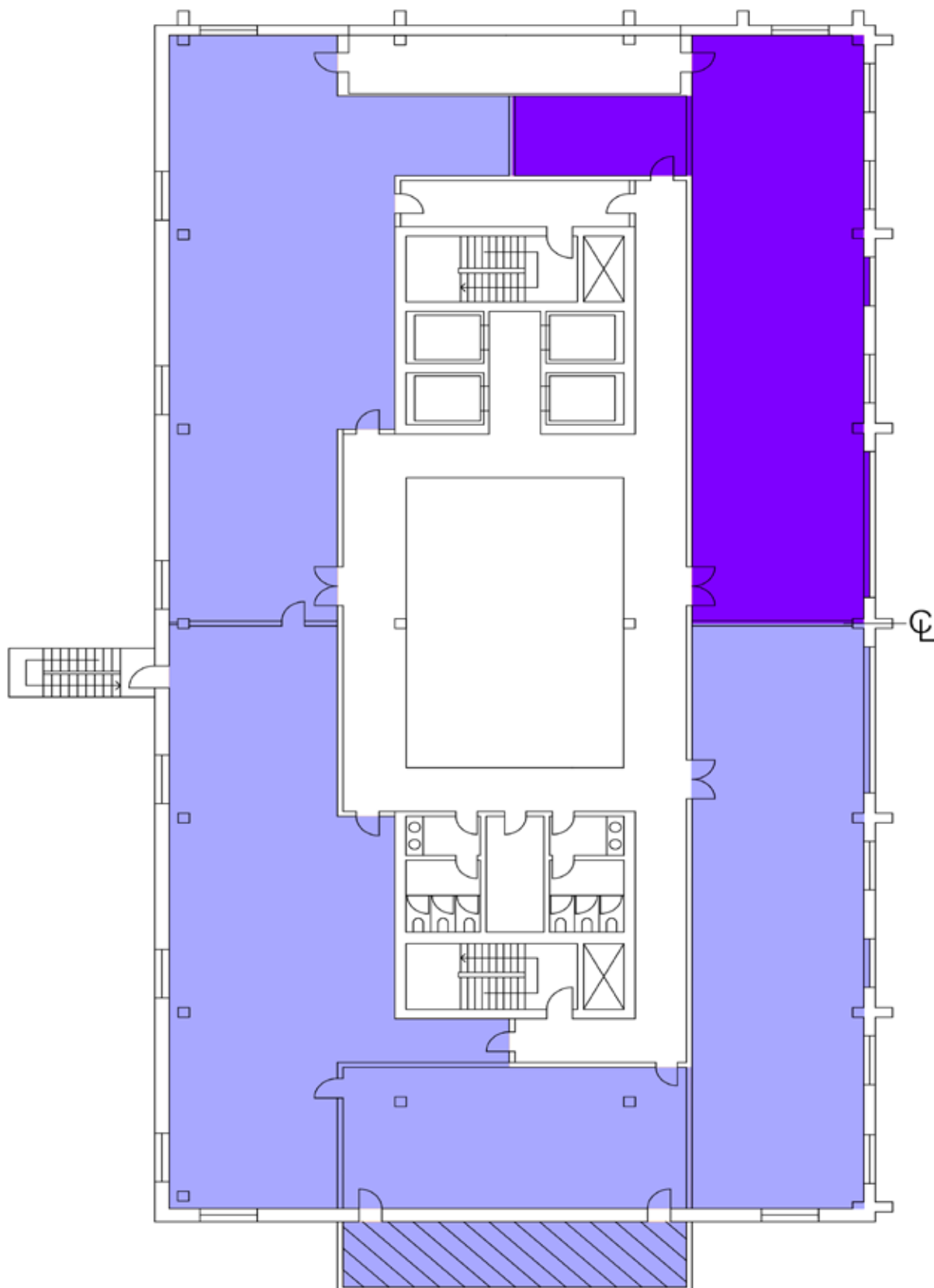
Gemeenschappelijke voorzieningen, zoals hierboven beschreven.

Gemeenschappelijke voorzieningen kunnen van verdieping tot verdieping verschillen en zullen ook verschillen naargelang de wijze waarop het **gebouw** wordt gebruikt. In geval van een **gebouw** met één enkele gebruiker moet hypothetisch worden aangenomen dat het **gebouw** meerdere gebruikers heeft – per verdieping – om de omvang van de **gemeenschappelijke voorzieningen** te bepalen. Als een verdieping twee of meer gebruikers heeft, moet voor elke gebruiker een afzonderlijke meting worden uitgevoerd. Gedeelde circulatieruimten worden eveneens buiten beschouwing gelaten.



Schema 5: IPMS 3 – Kantoor – bovengelegen verdieping, één gebruiker

De gearceerde gebieden moeten afzonderlijk worden aangegeven.



Schema 6: IPMS 3 – Kantoor – bovengelige verdieping, meerdere gebruikers

De gearceerde gebieden moeten afzonderlijk worden aangegeven.

Gepubliceerd door de International Property Measurement Standards Coalition (**IPMSC**).

De auteurs of de **IPMSC** accepteren geen enkele aansprakelijkheid of verantwoordelijkheid voor schade die is toegebracht aan een persoon die handelt of nalaat te handelen op grond van het in deze publicatie opgenomen materiaal.

ISBN 978-1-78321-062-6

Copyright © 2014 International Property Measurement Standards Coalition (**IPMSC**). Alle rechten voorbehouden. Dit document mag worden verveelvoudigd onder de strikte voorwaarde dat erkend wordt dat het copyright bij de **IPMSC** berust, het volledige internetadres van de **IPMSC** (www.ipmsc.org) wordt vermeld en dat de naam of de inhoud van het document op geen enkele wijze wordt aangevuld of gewijzigd.

Dit document mag noch geheel noch gedeeltelijk worden vertaald, noch verspreid of gepubliceerd in welke media dan ook, hetzij elektronisch, mechanisch of op enige andere manier, nu bekend of hierna uitgevonden, met inbegrip van fotokopie of opname, noch in enig systeem voor het opslaan en opvragen van gegevens worden opgenomen zonder de schriftelijke toestemming van de **IPMSC**.

Vragen en opmerkingen over publicatie en copyright kunnen worden gericht aan contact@ipmsc.org