



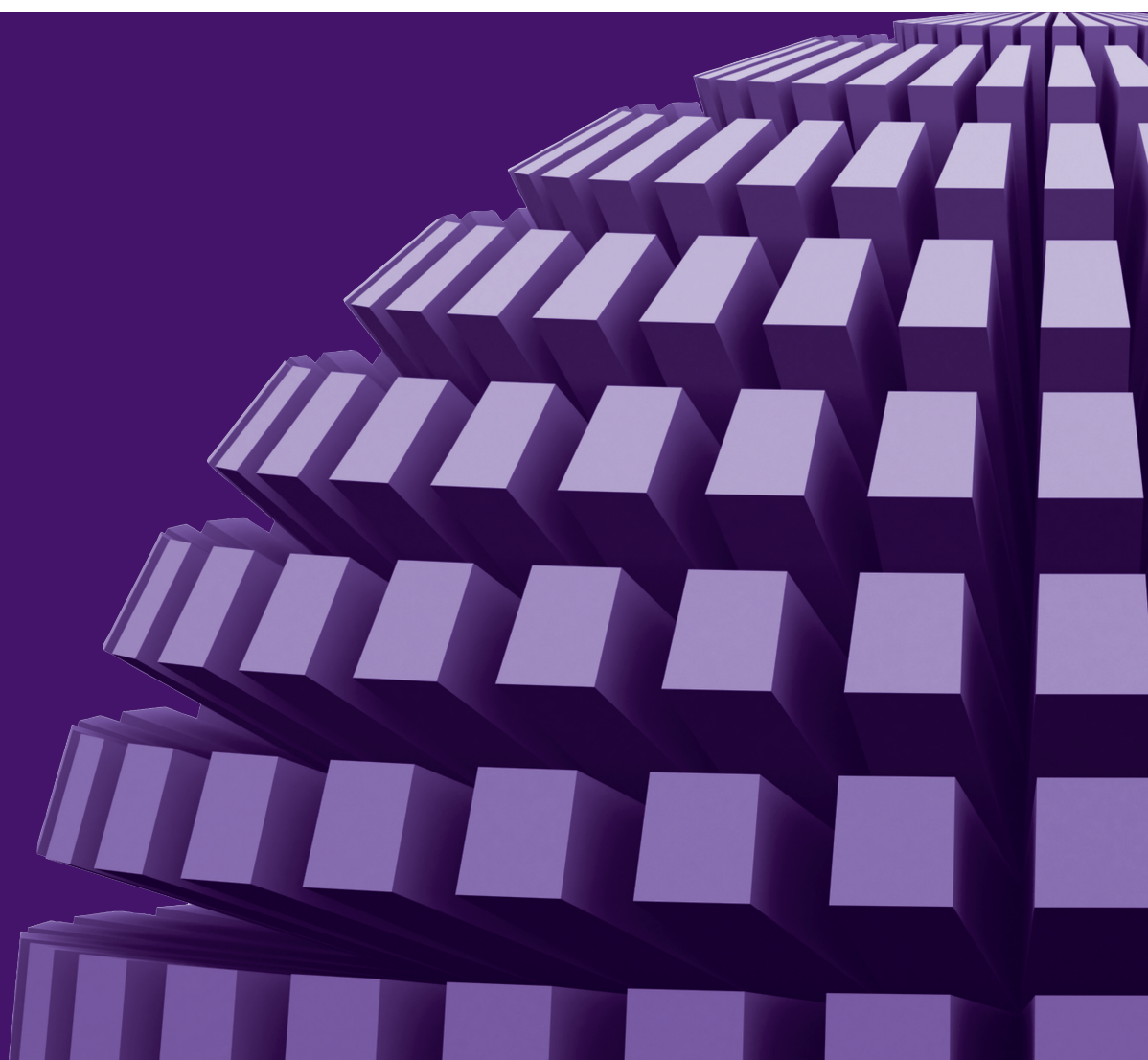
Bevattende

**IPMS** INTERNATIONAL  
PROPERTY  
MEASUREMENT  
STANDARDS  
[www.ipmsc.org](http://www.ipmsc.org)

RICS professionele gedragscode

# RICS opmeting van onroerend goed

1e editie, mei 2015



[rics.org/standards](http://rics.org/standards)



# RICS opmeting van onroerend goed

[bevattende de Internationale  
Meetstandaarden voor Onroerend Goed]

1e editie, mei 2015

## Copyrightverklaring

IPMS: Kantoren is overgenomen met toestemming van de International Property Measurement Standards Coalition [Internationale coalitie voor standaarden voor het meten van onroerend goed] (IPMSC). *Copyright 2015 International Property Measurement Standards Coalition. Alle rechten voorbehouden.*



### Gepubliceerd door de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)

Parliament Square  
Londen  
SW1P 3AD  
Verenigd Koninkrijk

**[www.rics.org](http://www.rics.org)**

De auteurs of de RICS 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.

Opgesteld door de RICS Professional Statement for Measuring Offices Working Group.

ISBN 978 1 78321 108 1

© Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) mei 2015. Het auteursrecht op deze publicatie en delen daarvan berust bij de RICS. Niets uit dit werk mag worden overgenomen of gebruikt in welke vorm of op welke manier dan ook, waaronder grafisch, elektronisch of mechanisch met inbegrip van fotokopie, registratie, bandopname of distributie via internet, zonder de schriftelijke toestemming van de Royal Institution of Chartered Surveyors of in overeenstemming met de regels van een bestaande licentie.

# Met dank aan

## **Technisch auteur**

Tim Bradford MRICS (onafhankelijk erkend taxateur/schatter)

## **Werkgroep (WG)**

Alexander Aronsohn FRICS (RICS)

Robert Ash FRICS (Plowman Craven)

Paul Bennison FRICS (GLL)

Claudio Bernardes FRICS (Secovi-SP)

Peter Bolton King FRICS (RICS)

Patrick Bond FRICS (VOA)

Nicholas Brown MRICS (JLL)

Max Crofts FRICS (JLL)

James Kavanagh MRICS (RICS)

Clement Lau (Hongkong Land Ltd)

Robert Murphy MRICS (Murphy Mulhall)

Alan Muse FRICS (RICS)

Tom Pugh MRICS (Plowman Craven)

Sean Ray MRICS (Knight Frank Australia Pty Ltd)

Chris Rispin FRICS (BlueBox Partners)

Sander Scheurwater (RICS)

Nigel Smith FRICS (CBRE)

De RICS wil ook Robert Ash en Tom Pugh van Plowman Craven bedanken voor het vervaardigen van de tekeningen voor de professionele gedragscode.

# Inhoud

<b>Met dank aan .....</b>	<b>ii</b>
<b>Wijzigingen in de meetmethode .....</b>	<b>1</b>
<b>Deel 1 – Professionele gedragscode: meten van kantoorgebouwen .....</b>	<b>3</b>
1 Toepassing van deze professionele gedragscode.....	4
2 Meetprincipes .....	6
3 Kerndefinities .....	9
4 IPMS zoals toegepast in de RICS professionele gedragscode .....	10
5 Toepassingen .....	40
Bijlage A: Toleranties .....	41
Bijlage B: Verdere informatie.....	42
<b>Deel 2 – IPMS: Kantoren</b>	
<b>Deel 3 – Code of measuring practice (Engelstalige versie)</b>	



# Wijzigingen in de meetmethode

Dit document, *RICS Opmeting van Onroerend Goed*, bevat de Internationale Meetstandaarden voor Onroerend Goed (IPMS – International Property Measurement Standards) en een geactualiseerde versie van de RICS *Code of measuring practice* (Code voor de meetpraktijk) (6e editie). Het document bestaat uit de volgende drie onderdelen:

1. *Professionele gedragscode: meten van kantoorgebouwen* (geldt alleen voor metingen van kantoorgebouwen);
2. *IPMS: Kantoren* (geldt alleen voor het meten van kantoorgebouwen);
3. *Code of measuring practice*, 6e editie (geldt momenteel voor alle gebouwklassen behalve kantoren en trad wereldwijd in werking op 18 mei 2015).

Dit document is een weergave van de eerste IPMS-standaard (*IPMS: Kantoren*) en wordt mettertijd geactualiseerd om te voldoen aan andere IPMS-standaarden – waaronder residentieel, industrieel en retail – wanneer deze worden gepubliceerd.

Sommige onderdelen van dit document zijn **verplicht** voor RICS-leden en zijn onderworpen aan reglementering door de RICS. Andere onderdelen zijn **professionele richtlijnen**, en beroepsbeoefenaren wordt sterk aangeraden deze richtlijnen te volgen.

## Internationale standaarden vormen de kern van het vakgebied

Internationale standaarden vormen de basis voor algemeen aanvaarde best practice richtlijnen en bevorderen het vertrouwen onder eindgebruikers van diensten van meetprofessionals. In sectoren zoals taxatie/schatting verlangt de RICS reeds van erkende taxateurs/schatters dat zij voldoen aan de internationale standaarden (IVS), die zijn opgenomen in de *RICS Valuation – Professional Standards (Red Book)*.

Volgende de invoering van de *International Property Measurement Standards (IPMS): Kantoren* in november 2014 zullen RICS-leden zich daaraan moeten gaan houden en deze zelf professionele gedragscode gebruiken.

RICS-leden wordt aangeraden het meten van alle andere typen vastgoed – waaronder residentieel, industrieel en retail – te blijven uitvoeren in overeenstemming met de *Code of measuring practice* (6e editie), die integraal in dit document is overgenomen.

RICS-leden die kantoormetingen uitvoeren moeten kunnen aantonen dat ze de professionele gedragscode voor het meten van kantoorgebouwen naleven, tenzij dat in strijd is met de instructies van hun cliënten.

## Waaruit bestaat dit document?

### Deel 1

#### **Professionele gedragscode: het meten van kantoorgebouwen**

Professionele gedragscode bevatten verplichte voorschriften voor RICS-leden.

De RICS professionele gedragscode voor het meten van kantoorgebouwen is verplicht. RICS-leden die kantoormetingen uitvoeren, moeten op verzoek van RICS Regulation kunnen aantonen dat ze het advies naleven. Verdere informatie over de regulering van deze professionele gedragscode is te vinden op de website van de RICS.

### Deel 2

#### **Internationale standaarden – IPMS: Kantoren**

De internationale standaarden worden gezamenlijk ontwikkeld en geïmplementeerd door professionele instellingen en zijn geen eigendom van welke afzonderlijke entiteit dan ook. Deze standaarden worden erkend in de internationale markten en zijn verplicht voor RICS-leden. *IPMS: Kantoren* is met toestemming van de IPMSC in zijn geheel in dit document overgenomen.

### Deel 3

#### **Code of measuring practice (6e editie) 2007**

De *Code of measuring practice* (6e editie) is integraal in dit document overgenomen. Deze Code geldt met ingang van 18 mei 2015 wereldwijd en blijft voor professionals een leidraad voor het meten van alle typen vastgoed behalve kantoren. Daarvoor geldt de professionele gedragscode voor het meten van kantoorgebouwen.

De informatie in de Code is een afspiegeling van de 'best practices' en de RICS raadt zijn leden sterk aan de Code te gebruiken.

**Waar u rekening mee moet houden:**

<b>Welk onroerend goed meet u?</b>	<b>Professionele gedragscode: het meten van kantoorgebouwen</b> <i>[Deel 1]</i>	<b>IPMS: Kantoren</b> <i>[Deel 2]</i>	<b>Code of measuring practice</b> <i>[Deel 3]</i>
<b>Kantoren</b>	<b>Verplicht voor RICS-leden met ingang van 1 januari 2016</b>	<b>Verplicht voor RICS-leden met ingang van 1 januari 2016, tenzij de cliënt andere instructies geeft</b>	Niet meer van toepassing
<b>Residentieel</b>	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Best practice – RICS-leden wordt sterk aangeraden deze werkwijze te volgen
<b>Industrieel</b>	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Best practice – RICS-leden wordt sterk aangeraden deze werkwijze te volgen
<b>Retail</b>	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Beste practice – RICS-leden wordt sterk aangeraden deze werkwijze te volgen
<b>Gemengd gebruik</b>	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Best practice – RICS-leden wordt sterk aangeraden deze werkwijze te volgen



# Deel 1 – Professionele gedragscode: het meten van kantoorgebouwen

Professionele gedragscodes bevatten verplichte voorschriften voor RICS-leden.

De RICS professionele gedragscode voor het meten van kantoorgebouwen is verplicht. RICS-leden die kantooropmetingen uitvoeren moeten op verzoek van RICS Regulation kunnen aantonen dat ze de verklaring naleven. Nadere informatie over de regulering van deze professionele gedragscode is te vinden op de website van de RICS.

Deze verklaring vervangt verwijzingen naar kantoren in de RICS *Code of measuring practice* (6e editie, 2007).

# 1 Toepassing van deze professionele gedragscode

## 1.1 Achtergrond en doelstellingen van de professionele gedragscode

*IPMS: Kantoren* is de overkoepelende internationale standaard en daaronder valt deze professionele gedragscode voor RICS-leden. Deze professionele gedragscode heeft tot doel RICS-leden te adviseren hoe kantoorgebouwen overeenkomstig IPMS moeten worden gemeten om een consistente en transparante wereldwijde basis voor het meten van kantoorgebouwen te bieden. Deze internationale standaard biedt een basis ter ondersteuning van de taxatie/schatting van onroerend goed, de analyse van markttransacties op mondiaal niveau en de functionele eisen van andere partijen, waaronder eigenaren, gebruikers, facility managers, vastgoedmanagers, asset managers, makelaars, oppervlaktemeetkundig experts, kostenadviseurs en architecten.

Met *IPMS: Kantoren* kunnen onroerende goederen op overeenkomstige basis met elkaar worden vergeleken met behulp van een uniforme wereldwijde taal die algemeen wordt begrepen.

Deze professionele gedragscode is verplicht voor RICS-leden. De professionele gedragscode bevat *IPMS: Kantoren* en gaat in op de praktische toepassing ervan. Daarnaast worden in de professionele gedragscode adviezen gegeven om leden in staat te stellen de IPMS-definities van kantoorruimten te vergelijken met de definities in de *Code of measuring practice* (6e editie) en de verschillen te berekenen.

De RICS erkent dat er nog enige tijd nodig zal zijn een vergelijking te maken tussen de oppervlakten in deze professionele gedragscode en de oppervlakten in de *Code of measuring practice*. De leden worden aangemoedigd op duale basis te rapporteren tot IPMS is verankerd in de marktpraktijk.

## 1.2 Ingangsdatum van de professionele gedragscode

Deze professionele gedragscode vervangt alleen het kantooronderdeel van de *Code of measuring practice* (6e editie) met ingang van 1 januari 2016.

## 1.3 Toepassing van de professionele gedragscode

De *Code of measuring practice* (6e editie) was oorspronkelijk bedoeld voor gebruik in het Verenigd Koninkrijk, maar is inmiddels algemeen aanvaard in een aantal jurisdicties over de hele wereld. Nu de nieuwe IPMS breder wordt gedragen, zijn de leden door toepassing van de nieuwe standaard goed gepositioneerd in de markt en blijven ze wereldwijd toonaangevend.

Algemeen wordt aanvaard dat de volledige implementatie van IPMS in sommige markten meer tijd vergt dan in andere. Daarom wordt aanbevolen om gedurende een

overgangperiode een duale rapportagebasis te hanteren met verplichte toepassing van IPMS. In geval van een fysieke verandering aan een gebouw moeten de leden van de gelegenheid gebruik maken om IPMS als primaire basis voor opmetingen te hanteren. Daarnaast moeten de leden gebruik maken van IPMS in nieuwe gevallen waarin gebouwmetingen nodig zijn. In omstandigheden waarin IPMS op grond van instructies van cliënten niet wordt toegepast, moet de reden van de afwijking in het rapport worden vermeld.

De RICS is bezig met de ontwikkeling van een gratis online IPMS-converter, waarmee de leden IPMS-metingen kunnen converteren naar **Code of measuring practice-equivalenten**. De IPMS-converter zal periodiek worden geactualiseerd met andere meetstandaarden en is beschikbaar op: [www.rics.org/ipmsconverter](http://www.rics.org/ipmsconverter).

## 1.4 Reikwijdte van de professionele gedragscode

Deze professionele gedragscode heeft alleen betrekking op de meetpraktijk voor kantoorgebouwen. Taxatie-/Schattingstechnieken zoals de toepassing van verschillende waardeklassen voor ruimten met een beperkte stahoogte, speciale functies, bepaalde constructievormen, kelderruimten en dergelijke maken geen deel uit van de professionele gedragscode. Deze zaken en de eventuele waarde die vanwege hun speciale kenmerken aan bepaalde vloeroppervlakten moet worden toegekend, maken deel uit van de beoordeling van de taxateur/schatter, makelaar of ontwikkelaar. Dergelijke ruimten kunnen echter in *IPMS: Kantoren* en in deze professionele gedragscode afzonderlijk worden opgenomen als 'ruimten met gebruiksbepijking'.

Deze professionele gedragscode beoogt niet om alledaagse woorden en uitdrukkingen te definiëren. Dat zou niet stroken met het doel van de professionele gedragscode. Bij het interpreteren van de betekenis van de professionele gedragscode moet het meeste belang worden gehecht aan 'common sense'-interpretaties en minder aan semantiek.

## 1.5 Gebruik van de professionele gedragscode

Metingen die worden gebruikt als onderdeel van een berekening moeten consistent zijn met de methode die wordt gehanteerd om gegevens uit vergelijkbare transacties of ander bewijs te analyseren, tenzij de wet anders voorschrijft of de cliënt anders verlangt. Is dit het geval, dan moet dat duidelijk worden vermeld in de opdrachtvoorwaarden en in het rapport. Dit betekent dat de taxatie/schatting moet worden verricht na bestudering van het bewijsmateriaal dat de omvang van de betreffende vloerruimte en de functies zoals kantoor, keuken, ontspanningsruimten, parkeerplaatsen enz. op een vergelijkbare basis weergeeft.

De basis voor de meting van IPMS-vloeroppervlakte en de verwijzing naar de relevante toepassingen in de de professionele gedragscode, zijnde de toepassingen in *IPMS: Kantoren*, moeten door de dienstverleners in de rapporten worden vermeld, zodat voor gebruikers en derden duidelijkheid bestaat over welke vloeroppervlakte is opgenomen. Deze vloeroppervlakte moet duidelijk omschreven worden en daarbij moet worden verwezen naar de grondplannen. Afhankelijk van de in het rapport vermelde basis voor het meten van de vloeroppervlakte moet bij verwijzingen naar grondplannen naar de mate van betrouwbaarheid van de plannen worden verwezen.

## 1.6 Verantwoordelijkheid tegenover cliënten

Reeds lang bestaande en begrepen professionele verantwoordelijkheden tegenover cliënten gaan gepaard met wettelijke verplichtingen tegenover gebruikers van onroerend goed. In veel jurisdicties is het een misdrijf wanneer personen die bij vastgoedtransacties betrokken zijn, onjuiste of misleidende informatie verstrekken over onroerende goederen die te koop worden aangeboden. RICS-leden zijn tevens gebonden aan ethische normen, het Red Book en de RICS Rules of Conduct.

Een cliënt kan verlangen dat voor wettelijke, lokale of interne doeleinden een van IPMS afwijkende meetbasis wordt gehanteerd. Dat is aanvaardbaar, maar het moet wel schriftelijk in de opdrachtvoorwaarden worden vermeld.

## 1.7 Titel en informatieaanvragen

De titel van deze RICS professionele gedragscode luidt *Professionele gedragscode: meten van kantoorgebouwen*. De professionele gedragscode vervangt het kantooronderdeel van de *Code of measuring practice* (6e editie) in het licht van *IPMS: Kantoren*.

Het kantooronderdeel van de *Code of measuring practice* blijft nog enige tijd beschikbaar voor de leden om vergelijkingen tussen de Code en deze professionele gedragscode te kunnen maken en om de leden in staat te stellen opmetingen en oppervlakten te converteren. Vragen over deze professionele gedragscode moeten in eerste instantie worden gericht aan:

Professional Groups, IPMS Enquiries  
RICS  
Parliament Square  
Londen  
SW1P 3AD  
Verenigd Koninkrijk

## 2 Meetprincipes

### 2.1 Algemene principes voor het meten en de berekening

Alle RICS-leden die betrokken zijn bij het meten van kantoorgebouwen moeten:

- 1 een verklaring overleggen met de datums waarop de opmetingen worden verricht of worden vastgelegd en aangegeven op een grondplan;
- 2 een verklaring met betrekking tot de toegepaste meetmethode overleggen;
- 3 de referentie en schaal van eventuele grondplannen verstrekken, indien en wanneer gebruikt;
- 4 bij omrekening tussen metrische en imperiale eenheden de conversiefactor en eventuele afronding vermelden;
- 5 registreren welk RICS-lid verantwoordelijk is voor het certificeren van bovenstaande eisen.

Naast de hierboven beschreven specifieke verplichte principes worden in *IPMS: Kantoren* de volgende principes gehanteerd, die in deze professionele gedragscode verplicht zijn voor alle kantoorgebouwen:

‘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, moeten het verschil en de vergelijking tussen IPMS en de standaard waarnaar wordt verwezen worden beschreven.

5. Het is onvermijdelijk dat er situaties voorkomen waarin IPMS [of de professionele gedragscode] niet direct voorziet. In deze gevallen moeten de principes van IPMS [en de professionele gedragscode] consequent worden gehanteerd.’

**IPMS 2.1**

*Copyright 2015 International Property Measurement Standards Coalition. Alle rechten voorbehouden.*

Voor de specifieke IPMS-metingen:

‘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 [aan de hand van tekeningen of door meting ter plaatse] tot aan het dominant binnenvlak of anders horizontaal bij wand-vloeraansluitingen. Met plinten, kabelgoten, koel- en verwarmingsunits en leidingen wordt geen rekening gehouden.

[Zie 4.2.3 Dominant binnenvlak.]

Gebouwen moeten individueel worden gemeten en per verdieping worden gerapporteerd.’

**IPMS 2.2.1**

*Copyright 2015 International Property Measurement Standards Coalition. Alle rechten voorbehouden.*

### 2.2 Meeteenheid

*IPMS: Kantoren* schrijft geen specifieke meeteenheid voor. Het verdient aanbeveling dat de leden metrische of imperiale eenheden hanteren in overeenstemming met de algemeen aanvaarde eenheid voor de markt of jurisdictie.

Wanneer gebruikers en derden verlangen dat metingen worden geconverteerd, moet de gehanteerde conversiefactor in het rapport worden vermeld, aangezien het totaal zal verschillen naargelang het aantal decimalen waarmee wordt gerekend.

### 2.3 Nauwkeurigheid

Bij de verschillende typen kantoorgebouwen die gewoonlijk worden gemeten, is een indicatie van de betrouwbaarheid van de definitieve gerapporteerde cijfers van het allergrootste belang, met name voor hoogwaardige kantoorruimte. Betrouwbaarheid wordt in de regel aangeduid met de term ‘nauwkeurigheid’.

Het is de verantwoordelijkheid van de leden om niet te misleiden en om van tevoren te adviseren over de mate van nauwkeurigheid en vervolgens alle beschikbare meet- en rekenprocessen toe te passen, teneinde aan de nauwkeurigheidseisen van de cliënt/gebruiker te voldoen.

De leden worden gewezen op de volgende parameters voor de beoordeling van de mate van nauwkeurigheid die van een opmeting kan worden verwacht en die zowel haalbaar als aanvaardbaar is:

- Wat is het doel van de meting?
- Wat zijn de eisen en verwachtingen van de cliënt voor de nauwkeurigheid en het vertrouwen in de metingen?
- Wat zijn de gebouw- of locatiecondities ten tijde van de opmeting die van invloed zijn op de wijze waarop het meten worden uitgevoerd?
- Wat zijn de tijd-/kostenelementen die een rol spelen bij het meten en de rapportage?
- Wat zouden de gevolgen zijn wanneer de mate van nauwkeurigheid ontoereikend wordt geacht voor het beoogde doel?

Wordt met deze punten rekening gehouden, dan kunnen de werktoleranties worden vastgesteld die nodig zijn gedurende de verschillende fasen van het meten en de oppervlakteberekening.

De meettoleranties moeten worden vermeld in de uiteenzetting van de opdracht en in het rapport.

De werkgroep professionele gedragscode is van mening dat de herhaalbaarheid van gebouwopmetingen zal bijdragen aan het bepalen van de praktische nauwkeurighedsniveaus van de gegevens. Dit hangt weer direct samen met de fabrikant specificaties van de beschikbare meetinstrumenten. Een draagbaar lasermeetapparaat wordt waarschijnlijk de standaardoptie voor het meten van kantoorruimte. De fabrikanten claimen een nauwkeurigheid van minder dan 10 millimeter voor de afstanden die in een kantooromgeving gewoonlijk voorkomen (enkele tientallen meters).

Elk van de processen die te maken hebben met het opmeten van kantoorgebouwen (meten, oppervlakteberekening en rapport) kan van invloed zijn op de algehele nauwkeurigheid van de gerapporteerde oppervlaktecijfers en een eventueel daarmee samenhangende taxatie/schatting, servicekostenberekening enzovoorts.

Alle metingen kunnen een foutenrisico met zich meebrengen. Leden die op basis van deze professionele gedragscode werken, moeten ruimtemetingen zodanig uitvoeren dat het risico op fouten wordt geminimaliseerd en de gevolgen van fouten beheersen wanneer deze toch optreden, ongeacht de oorzaak.

Als instrument om definitieve oppervlaktecijfers met een verwachte of overeengekomen nauwkeurigheid te kunnen verstrekken, moeten operationele meetprocedures en workflows ertoe bijdragen dat:

- de geregistreerde lineaire metingen binnen de vereiste toleranties blijven;
- procedures, processen en uitrustingscontroles worden toegepast om de nauwkeurigheid van de metingen te ondersteunen;
- de afwijking van de geregistreerde afmetingen voldoende is om fouten te beperken;

- softwarecontrole routines worden toegepast voor de oppervlakteberekeningen;
- een adequaat kwaliteitsborgingsregime wordt gehanteerd, waarbij controles worden uitgevoerd en geverifieerd.

Nauwkeurigheidswaarden kunnen op verschillende manieren worden vermeld. Gespecialiseerde oppervlaktemeetkundig experts zijn bekend met de nauwkeurigheden volgens de RICS richtlijn *Measured surveys of land, buildings and utilities* [Opmetingen van terreinen, gebouwen en voorzieningen] (3e editie, november 2014), punt 2.3 Survey accuracy band table, their derivation and use [Tabel nauwkeurighedsbereik opmetingen, hun afleiding en gebruik] (zie bijlage A bij deze professionele gedragscode).

De werkgroep is van mening dat het eenvoudigweg weergeven van nauwkeurigheidswaarden als een percentage van de totale vloeroppervlakte waarschijnlijk het duidelijkst is voor de verschillende meetdisciplines, vastgoedeigenaren, makelaars en gebruikers zonder al te wetenschappelijk te zijn. Volgens de RICS *Code of measuring practice* (6e editie, 2007) zijn de verwachte gerapporteerde oppervlaktecijfers voor hoogwaardige kantoorruimte nauwkeurig wanneer de afwijking binnen een marge van +/- 1% blijft. Dit cijfer kan als conservatief worden beschouwd, aangezien sinds 2007 de waarden van vastgoed is gestegen en de apparatuur geavanceerder is geworden. De werkgroep is van mening dat het meten en de berekeningen voor exclusief gebruikte vloeroppervlakten, dat wil zeggen kantoorruimte binnen IPMS 3 – Kantoor, en ruimten met gebruiksbepijking ten minste gelijk moeten zijn aan deze nauwkeurigheid. Verwacht wordt dat in veel situaties een hogere nauwkeurigheid haalbaar is – en wenselijk kan zijn – met geschikte meetmethoden, apparatuur en geautomatiseerde verwerking. Voor andere componentoppervlakten in een kantoorgebouw is mogelijk niet dezelfde hoge nauwkeurigheid realiseerbaar als voor werkruimte in het kantoor.

Wanneer uitgevoerde metingen als basis voor taxatie/schatting worden gehanteerd, dienen de leden zich te houden aan de actuele editie van de *RICS Valuation – Professional Standards* [RICS-taxatiestandaarden] (Red Book), waarin wordt ingegaan op ethiek, competentie, objectiviteit en openbaarmakingen.

## 2.4 Meetrapportage

Voor de eisen die aan de rapportage van opmetingen en oppervlakten van kantoorgebouwen worden gesteld, moeten RICS-leden verwijzen naar de professionele gedragscode.

Ongeacht of een cliënt daarom vraagt, moeten de leden – indien van toepassing – het volgende registreren en bewaren:

- IPMS-opmetingen en oppervlakten met verwijzing naar een passend gekleurde tekening voor elke verdieping van het gebouw;
- IPMS-oppervlakten op tekeningen met verwijzing naar een spreadsheet met componentoppervlakten in geval van rapportage van afzonderlijke onderdelen van IPMS 2 – Kantoor.

## 2.5 Ruimten met gebruiksbepanking

‘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 in IPMS afzonderlijk worden opgenomen, gemeten en aangegeven [als ruimten met gebruiksbepanking]. 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.’

**IPMS 2.3**

Copyright 2015 International Property Measurement Standards Coalition. Alle rechten voorbehouden.

Ruimten met gebruiksbepanking bieden leden en gebruikers de mogelijkheid tot het afzonderlijk kwantificeren van ruimten in het relevante IPMS-totaal, zoals ruimten met een beperkte hoogte, waaraan mogelijk bijzondere aandacht moet worden besteed voor taxatie/schattings- of andere doeleinden. In sommige jurisdicties is het gebruikelijk om ruimten met een hoogte van minder dan 1,5 meter buiten beschouwing te laten of verschillend te behandelen. Ruimten met gebruiksbepanking maken daarnaast een vergelijking mogelijk tussen IPMS-ruimten en *Code of measuring practice*-ruimten en ondersteunen de conversie van de ene methode naar de andere.

Voorbeelden van mogelijke ruimten met gebruiksbepanking zijn:

‘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 wand-vloeraansluiting.
Ruimten met een beperkte hoogte	In sommige markten worden ruimten met een beperkte hoogte afzonderlijk opgenomen en deze hoogte kan per jurisdictie verschillen.
Ruimten met beperkt natuurlijk licht	In sommige jurisdicties kan het nodig zijn om ruimten met beperkt natuurlijk licht afzonderlijk op te nemen.

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, woonbaarheid of belastingregels.’

**IPMS 2.3**

Copyright 2015 International Property Measurement Standards Coalition. Alle rechten voorbehouden.

Dragende binnenmuren, kolommen

Bij het maken van een vergelijking tussen IPMS en de *Code of measuring practice* kan het nodig zijn rekening te houden met de oppervlakte die in beslag wordt genomen door de dikte van binnenmuren en/of kolommen.

De hierboven genoemde voorbeelden (met uitzondering van dragende binnenmuren en kolommen) zijn rechtstreeks ontleend aan *IPMS: Kantoren*. De opsomming is niet volledig en de leden kunnen desgewenst andere ruimten in bepaalde gebouwen toevoegen, zoals trappen, hellingbanen, toegangen voor gehandicapten enz. De opname van ruimten met gebruiksbepanking zal variëren naargelang de omstandigheden, maar de IPMS-oppervlakte blijft ongewijzigd.

## 2.6 Aanpassing van de interface

‘Er is een groot aantal verschillende meetconventies in gebruik. 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 de [IPMS] het dominant binnenvlak ingevoerd om de reikwijdte van IPMS 2 – Kantoor en IPMS 3 – Kantoor te definiëren.’

[Zie 4.2.3 Dominant binnenvlak.]

**IPMS 2.4**

Copyright 2015 International Property Measurement Standards Coalition. Alle rechten voorbehouden.

Toepassing van de in deze professionele gedragscode beschreven IPMS-standaard is verplicht. Wanneer de klant echter een andere standaard verlangt, moeten de leden een duale rapportagebasis met inbegrip van IPMS hanteren, tenzij specifiek andere instructies worden gegeven. Duale rapportage zal het maken van een vergelijkende analyse zowel lokaal als internationaal vergemakkelijken.

# 3 Definities

## 3.1 Kerndefinities

*IPMS: Kantoren* maakte een eind aan het gebruik van de uiteenlopende bestaande beschrijvingen die in verschillende landen en zelfs binnen een land verschillend werden geïnterpreteerd. Toepassing van de IPMS-termen in deze professionele gedragscode is verplicht en voorkomt verwarring met de vroegere beschrijvingen en methodologie voor het berekenen van de vloeroppervlakte van kantoren.

In *IPMS: Kantoren* worden de volgende generieke termen gebruikt:

- IPMS 1, die grotendeels overeenkomt met de vroegere GEA (gross external area [bruto uitwendige oppervlakte]);
- IPMS 2 – Kantoor, die grotendeels overeenkomt met de vroegere GIA (gross internal area [bruto inwendige oppervlakte]);
- IPMS 3 – Kantoor, die grotendeels overeenkomt met de vroegere NIA (net internal area [netto inwendige oppervlakte]), soms ook aangeduid als netto verhuurbare oppervlakte, netto bruikbare oppervlakte, tapijtoppervlakte of andere benamingen.

De IPMS-definities komen niet exact overeen met de vroegere definities van de GEA, GIA en NIA. De verschillen zijn beschreven in punt 4 van deze professionele gedragscode, samen met een methodologie voor de vergelijking van de IPMS-definities met de oppervlakten in de *Code of measuring practice*.

# 4 IPMS zoals toegepast in de RICS professionele gedragscode

## 4.1 IPMS 1

### 4.1.1 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.'

**IPMS 3.1.1**

*Copyright 2015 International Property Measurement Standards Coalition. Alle rechten voorbehouden.*

### 4.1.2 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.

...

#### 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.'

**IPMS 3.1.2**

*Copyright 2015 International Property Measurement Standards Coalition. Alle rechten voorbehouden.*

#### Onderdeel van de opmetingen maar afzonderlijk aangegeven:

- overdekte galerijen,
- balkons (buiten de hoofdconstructie van het gebouw) en
- algemeen toegankelijke dakterrassen.

Deze moeten worden gemeten tot aan hun buitenzijde.

Schema 1 toont de oppervlakten voor meting van IPMS 1 en schema 3 toont het grondplan en de doorsnede ter illustratie.

#### 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.'

**IPMS 3.1.2**

*Copyright 2015 International Property Measurement Standards Coalition. Alle rechten voorbehouden.*

### 4.1.3 IPMS 1 vergeleken met metingen volgens de Code of measuring practice

IPMS 1 komt grotendeels overeen met de meting van de gross external area (GEA) volgens de *Code of measuring practice*.

Voor een directe vergelijking/conversie tussen/uitgaande van IPMS 1 en de GEA worden de leden verwezen naar schema 1, waarin IPMS 1 is weergegeven, en naar schema 2, waarin de GEA volgens de *Code of measuring practice* is opgenomen. Begin met de oppervlakten die berekend zijn voor IPMS 1 (de gekleurde vloeroppervlakte in schema 1) en breng daarop de volgende oppervlakten in mindering:

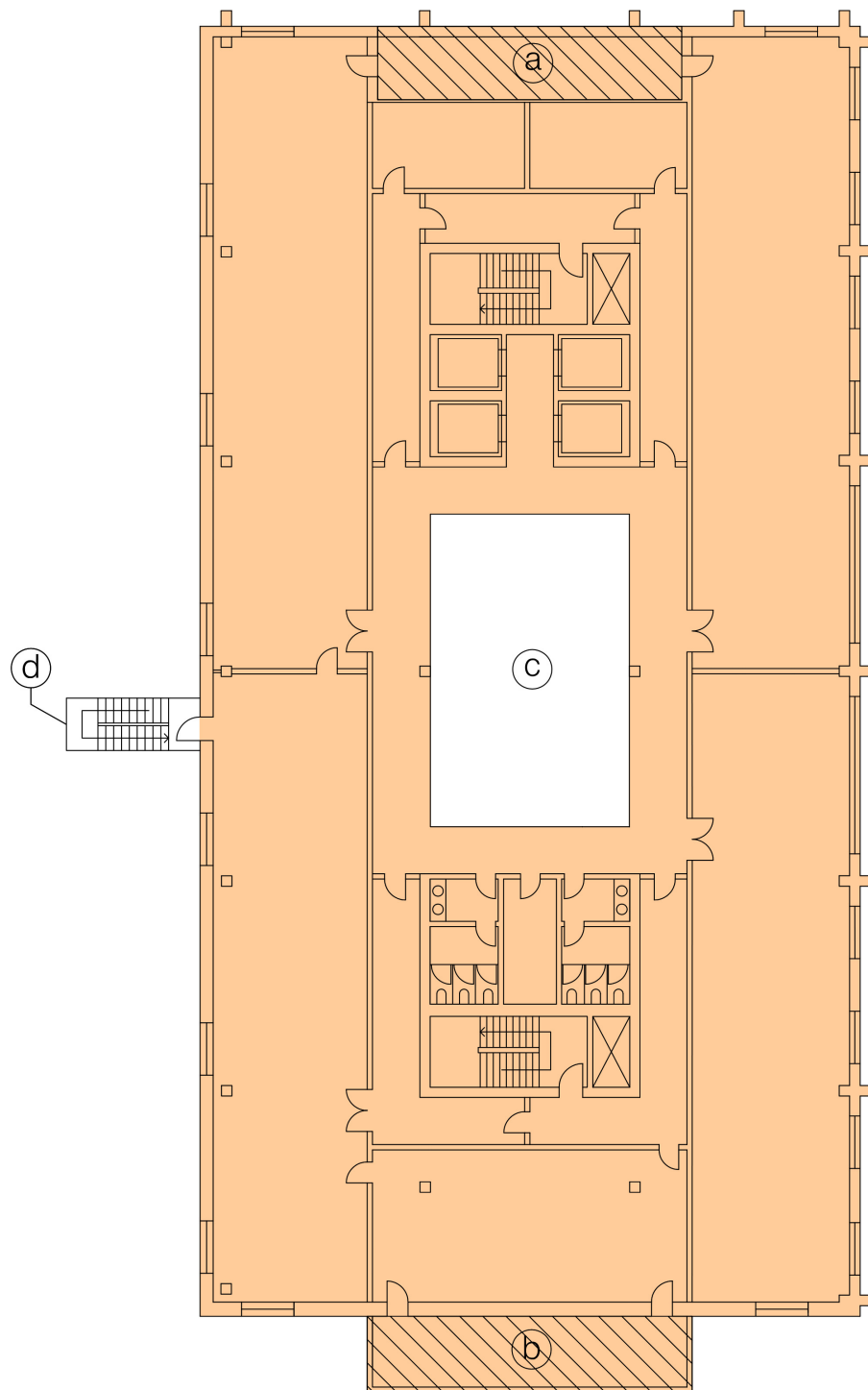
- open buitenbalkon, aangeduid als b;
- algemeen toegankelijke dakterrassen. Deze oppervlakten moeten met aandacht worden behandeld, aangezien dakterrassen gewoonlijk niet in de GEA worden opgenomen. Het is echter mogelijk dat ze in sommige jurisdicties wel worden opgenomen.

Om de op basis van de *Code of measuring practice* berekende GEA te converteren naar IPMS 1 moeten de stappen in omgekeerde volgorde worden uitgevoerd.



## Vergelijkingstabel: IPMS 1 en GEA (COMP)

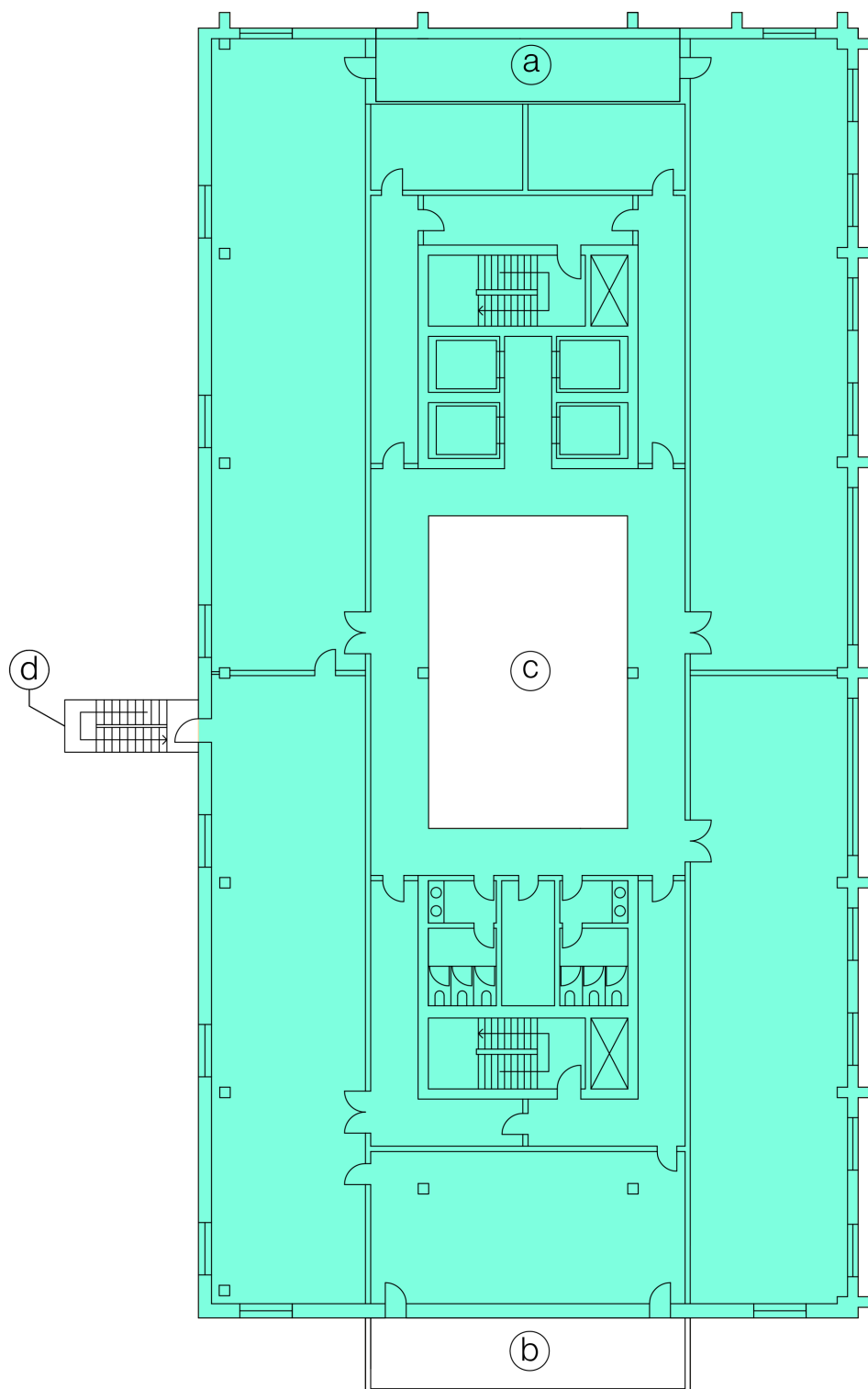
Schema/ref.	Onderdeel	IPMS 1	GEA (COMP)	Opmerkingen
1, 2 en 3, onderdeel a	Overdekte galerijen – binnen en vaak aangeduid als binnenbalkons	Opgenomen maar afzonderlijk aangegeven	Opgenomen	Afzonderlijk aangegeven voor IPMS 1.  Hoewel overdekte galerijen – aangeduid als binnenbalkons – worden aangegeven zoals opgenomen in de <i>Code of measuring practice</i> (COMP), kunnen er verschillende interpretaties met betrekking tot hun opname zijn toegepast.
1, 2 en 3, onderdeel b	Balkons, vaak aangeduid als open buitenbalkons	Opgenomen maar afzonderlijk aangegeven	Niet opgenomen	Afzonderlijk aangegeven voor IPMS 1.  Gewoonlijk niet opgenomen in de GEA (COMP), maar in sommige jurisdicties mogelijk wel opgenomen.
3, onderdeel f	Toegankelijke dakterrassen	Opgenomen maar mogelijk afzonderlijk aangegeven	Gewoonlijk niet opgenomen	Gewoonlijk niet opgenomen voor de GEA (COMP), maar in sommige jurisdicties mogelijk wel opgenomen.
1, 2 en 3, onderdeel c	Open lichtkokers/vides boven een atrium	Niet opgenomen	Niet opgenomen	
1, 2 en 3, onderdeel d	Open buitentrappen die geen deel uitmaken van de constructie, bijvoorbeeld een open brandtrap	Niet opgenomen	Niet opgenomen	
Niet weergegeven	Patio's en terrassen op de begane grond	Niet opgenomen	Niet opgenomen	Kunnen afzonderlijk worden aangegeven voor zowel IPMS 1 als GEA.
Niet weergegeven		Niet opgenomen	Niet opgenomen	Kunnen afzonderlijk worden aangegeven voor zowel IPMS 1 als GEA.
Niet weergegeven		Niet opgenomen	Niet opgenomen	Deze oppervlakten worden niet gemeten in IPMS 1, maar kunnen afzonderlijk worden gemeten en aangegeven.



### Schema 1: IPMS 1 - bovengelegen verdieping

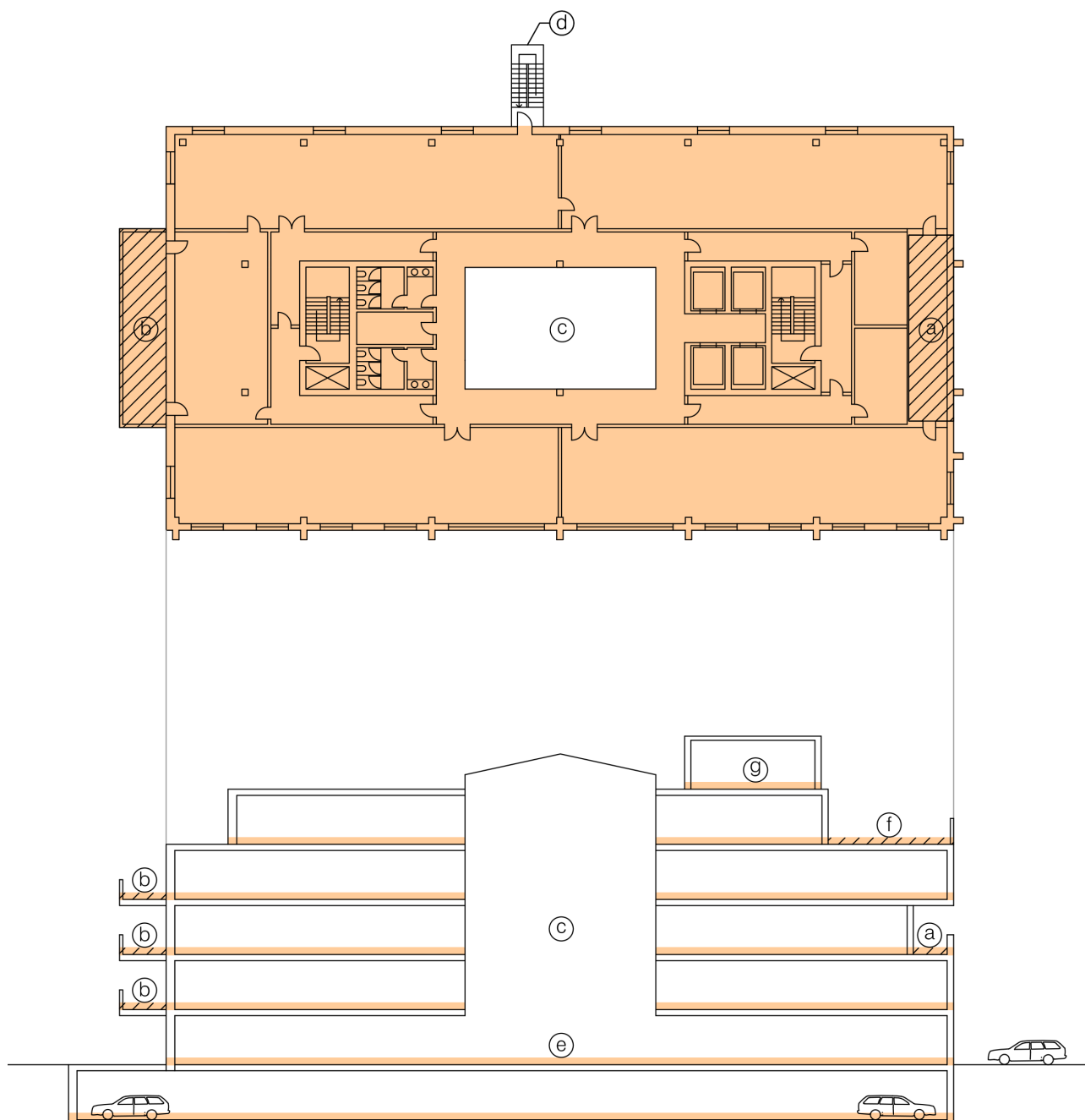
- a) Overdekte galerij
  - b) Balkon
  - c) Open lichtkoker/vide boven een atrium
  - d) Open buitentrapp (geen integraal onderdeel van de constructie)
- De gearceerde gebieden moeten afzonderlijk worden aangegeven.

Copyright 2015 International Property Measurement Standards Coalition. Alle rechten voorbehouden.



### Schema 2: RICS gross external area (GEA)

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



**Schema 3: IPMS 1 – grondplan en doorsnede**

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

De gearceerde gebieden moeten afzonderlijk worden aangegeven.

Copyright 2015 International Property Measurement Standards Coalition. Alle rechten voorbehouden.

## 4.2 IPMS 2 – Kantoor

### 4.2.1 Gebruik

IPMS 2 – Kantoor is bedoeld voor het meten van de binnenruimte en het aangeven van het ruimtegebruik in een kantoorgebouw. 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.’

#### IPMS 3.2.1

*Copyright 2015 International Property Measurement Standards Coalition. Alle rechten voorbehouden.*

Deze oppervlakte vormt de basis voor verdere berekeningen in IPMS en deze professionele gedragscode.

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

#### IPMS 3.2.1

*Copyright 2015 International Property Measurement Standards Coalition. Alle rechten voorbehouden.*

### 4.2.2 Definitie

‘IPMS 2 – Kantoor: de som van de oppervlakten van elke verdieping van een kantoorgebouw, gemeten tot aan het dominant binnenvlak [zie [4.2.3]] en voor elke verdieping van een gebouw gerapporteerd per component.

In veel markten, maar niet overal, staat dit bekend als [en komt nagenoeg overeen met] de bruto inwendige oppervlakte [Gross Internal Area - GIA].

#### 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.’

#### IPMS 3.2.2

*Copyright 2015 International Property Measurement Standards Coalition. All rights reserved.*

#### Onderdeel van de metingen maar afzonderlijk aangegeven:

- overdekte galerijen;
- balkons (buiten de hoofdconstructie van het gebouw);
- algemeen toegankelijke dakterrassen

Deze ruimten moeten worden gemeten tot aan hun binnenoppervlak en hun oppervlakten moeten afzonderlijk worden aangegeven (zie punt 4.2.4, componentoppervlakte H).

#### Uitgesloten:

- open lichtkokers;
- 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 en afvalverzamelplaatsen.

Deze en andere niet volledig omsloten ruimten op de begane grond worden niet in IPMS 2 – Kantoor opgenomen, maar kunnen afzonderlijk worden aangegeven.

### 4.2.3 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 kantoorgebouw 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 verwarmingsunits 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.’

#### IPMS 3.2.3

*Copyright 2015 International Property Measurement Standards Coalition. Alle rechten voorbehouden.*

Praktisch gezien betekent dit dat de leden het afgewerkte binnenvlak van de muur moeten onderzoeken. Als een verticale sectie van de muur beglazing bevat die meer dan 50% van die sectie uitmaakt, dan wordt de sectie gemeten tot aan de binnenzijde van het glasoppervlak. Zie voor een illustratie schema 4: Dominant binnenvlak.

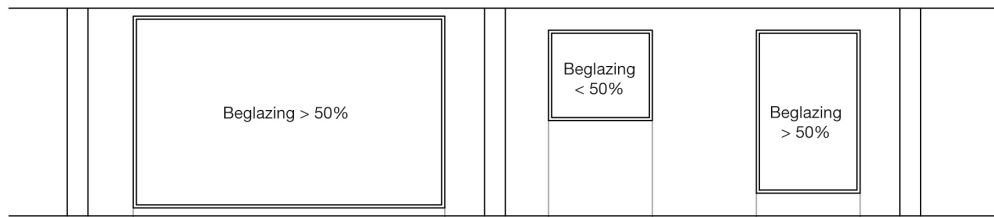
Wanneer de muur verticale secties bevat met beglazing die minder dan 50% van dat oppervlak uitmaakt, dan worden deze secties gemeten tot aan de wand-vloeraansluiting.

Met plinten, kabelgoten, koel- en verwarmingsunits en leidingen wordt geen rekening gehouden.

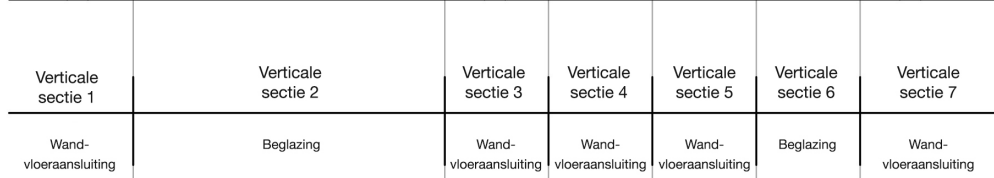
Wanneer **elke** verticale sectie beglazing bevat die minder dan 50% van die sectie uitmaakt, dan is het niet nodig de muur/muren in verticale secties te verdelen en kan direct tot aan wand-vloeraansluitingen worden gemeten. Met plinten, kabelgoten, koel- en verwarmingsunits en leidingen wordt geen rekening gehouden.

Als secundaire of tertiaire beglazing aangebracht is, moeten de leden beslissen of deze permanent of niet-permanent is. Heeft de aangebrachte beglazing een hoge mate van permanentie, dan moet worden gemeten tot aan de binnenzijde. In andere gevallen moet worden gemeten tot aan de oorspronkelijke permanente beglazing. In beide gevallen moeten de leden de aard van de aangebrachte beglazing en de redenen voor hun beslissing vastleggen, en de binnenzijde tot waaraan is gemeten duidelijk vermelden.

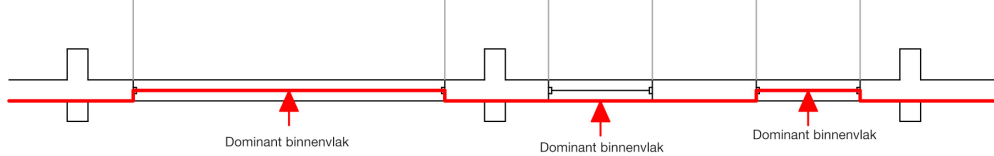
**Binnenaanzicht**



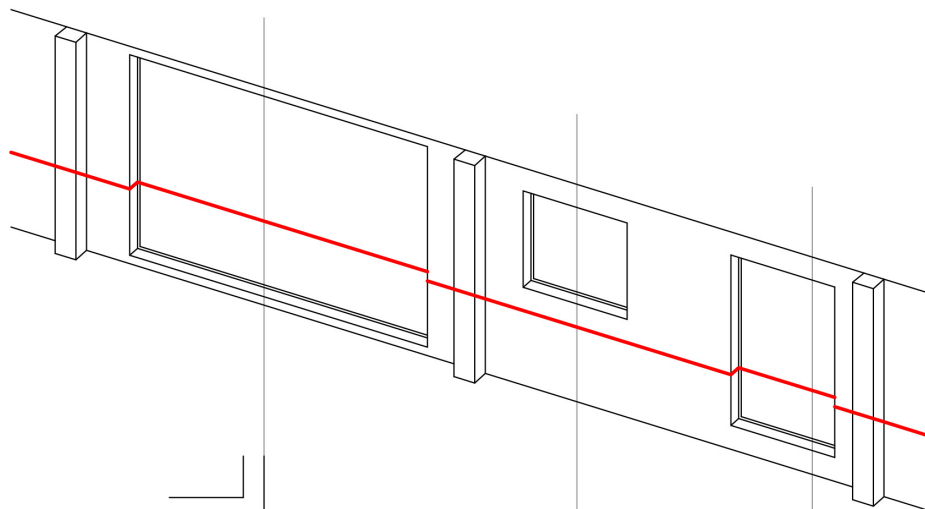
**Meten tot aan**



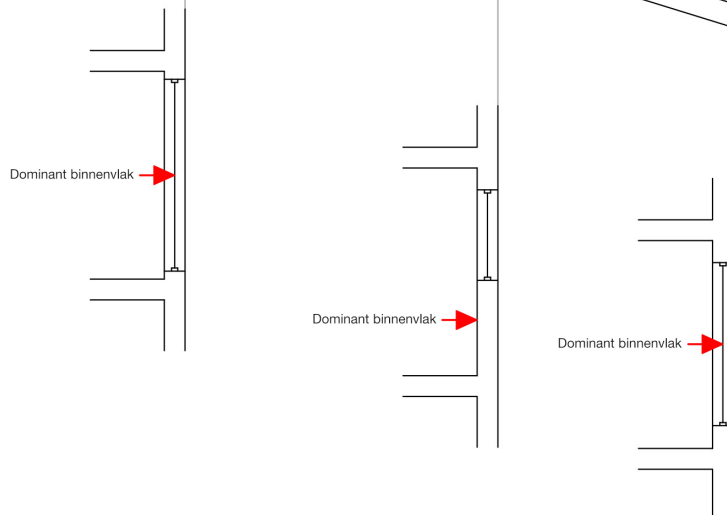
**Bovenaanzicht**



**Schuin aanzicht**



**Dwarsdoorsnede**



**Schema 4: Dominant binnenvlak**

Copyright 2015 International Property Measurement Standards Coalition. Alle rechten voorbehouden.

## 4.2.4 Componentoppervlakten

‘IPMS 2 – Kantoor omvat de som van de volgende acht componentoppervlakten:	
<b>Componentoppervlakte A</b>	<b>Verticale doorvoeringen</b> Voorbeelden van verticale doorvoeringen zijn trappen, liftschachten en leidingen, maar doorvoeringen van minder dan 0,25 m <sup>2</sup> moeten buiten beschouwing worden gelaten.
<b>Componentoppervlakte B</b>	<b>Structurele bouwdelen</b> Dit omvat alle dragende muren en kolommen aan de binnenkant van het dominant binnenvlak.
<b>Componentoppervlakte C</b>	<b>Technische ruimten</b> Voorbeelden van technische ruimten zijn installatieruimten, liftmachinekamers en onderhoudsruimten.
<b>Componentoppervlakte D</b>	<b>Hygiënische ruimten</b> Voorbeelden van hygiënische ruimten zijn sanitaire voorzieningen, schoonmaakkasten, doucheruimten en kleedruimten.
<b>Componentoppervlakte E</b>	<b>Circulatieruimten</b> Dit omvat alle horizontale circulatieruimten.
<b>Componentoppervlakte F</b>	<b>Voorzieningen</b> Voorbeelden zijn voorzieningen voor kinderopvang, kantines, fitnessruimten en gebedsruimten.
<b>Componentoppervlakte G</b>	<b>Werkomgeving</b> De beschikbare werkomgeving voor de medewerkers, meubilair en kantoorapparatuur.
<b>Componentoppervlakte H</b>	<b>Andere ruimten</b> 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.’

**IPMS 2 – Kantoor, componentoppervlakten**

*Copyright 2015 International Property Measurement Standards Coalition. Alle rechten voorbehouden.*

**Ruimten met gebruiksbeperking**

‘Ruimten met gebruiksbeperking zoals omschreven in punt 2.3 [zie 2.5 in deze professionele gedragscode] 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.’

**IPMS 2 – Kantoor, componentoppervlakten**

*Copyright 2015 International Property Measurement Standards Coalition. Alle rechten voorbehouden.*

IPMS 2 – De componentoppervlakten volgens IPMS 2 – Kantoor zijn opgenomen in schema 5



#### 4.2.5 IPMS 2 – Kantoor vergeleken met GIA-metingen

IPMS 2 – Kantoor is in hoge mate, maar niet exact, vergelijkbaar met de gross internal area (GIA)-meting volgens de *Code of measuring practice*.

Voor een directe vergelijking tussen IPMS 2 – Kantoor en de GIA wordt verwezen naar schema 5 en 6. Schema 5 toont IPMS 2 – Kantoor, waarbij de gekleurde delen betrekking hebben op de componentoppervlakten (zie 4.2.4 hierboven). Schema 6 toont de GIA volgens de *Code of measuring practice*.

De volgende stappen moeten worden uitgevoerd:

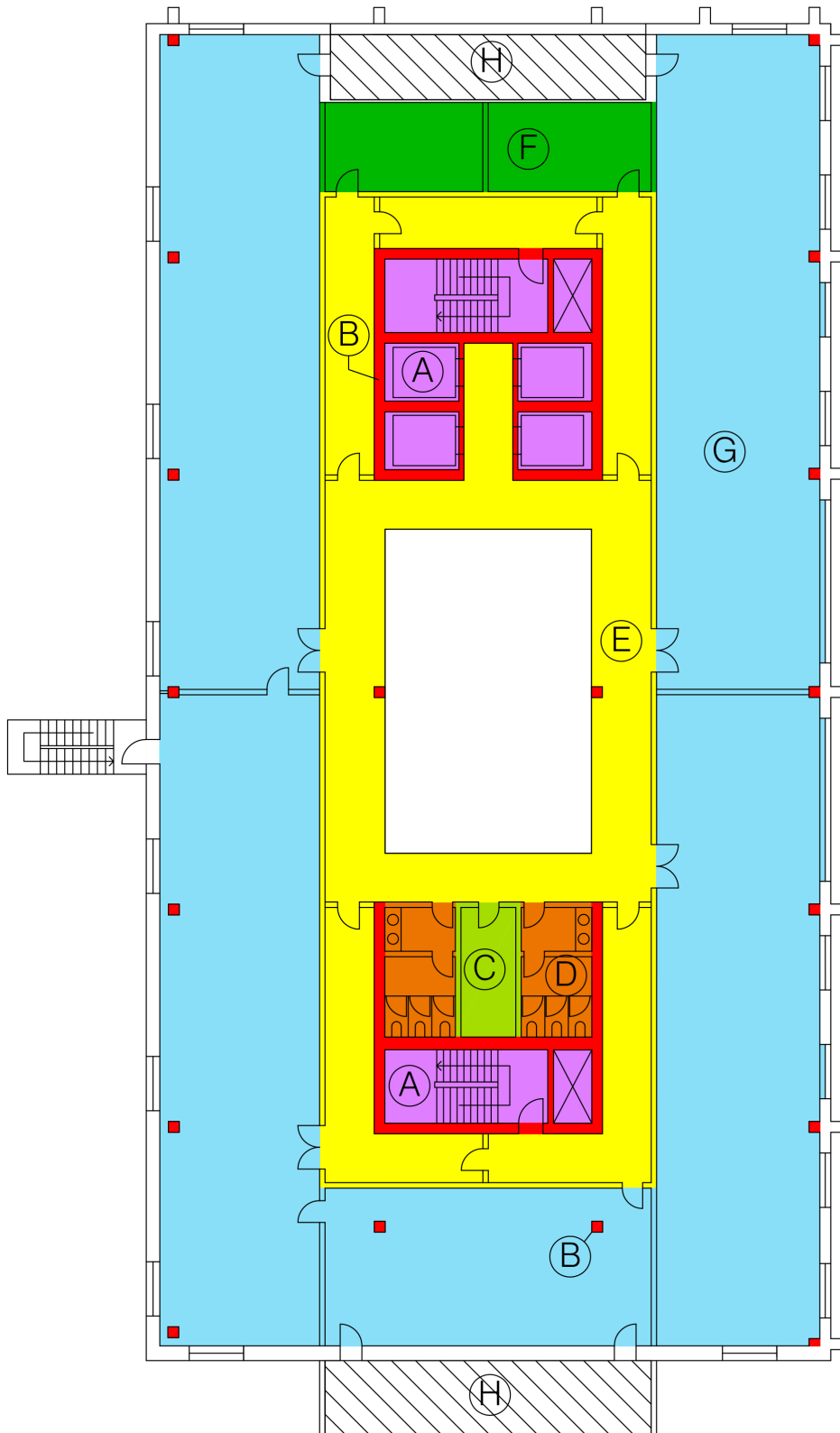
Begin met de oppervlakten die berekend zijn voor IPMS 2 – Kantoor en die alle in schema 5 in kleur weergegeven componentoppervlakten van 4.2.4 bevatten. Breng daarop vervolgens in mindering:

- Met betrekking tot open binnenbalkons of galerijen kunnen in sommige jurisdicties en binnen jurisdicties verschillende interpretaties van de *Code of measuring practice* zijn toegepast wat betreft hun opname in de GIA. Ze worden aangeduid als 'H' bovenaan in schema 5 en als 'a' in schema 6. Bij het maken van vergelijkingen tussen IPMS en de *Code of measuring practice* dienen de leden op de hoogte te zijn van de gehanteerde interpretatie. Ze moeten onderzoeken of voor deze oppervlakte een aftrek moet worden toegepast om dubbel telling te voorkomen en omwille van de consistentie.
- Balkons (vaak open buitenbalkons genoemd), aangeduid als 'H' onderaan in schema 5 en als 'b' in schema 6. Deze moeten met omzichtigheid worden behandeld, aangezien buitenbalkons gewoonlijk niet in de GIA worden opgenomen. Het is echter mogelijk dat ze in sommige jurisdicties wel worden opgenomen.
- Met betrekking tot het dominant binnenvlak de oppervlakten binnen raamdagstukken, waar het dominant binnenvlak wordt gemeten tot aan de beglazing.
- Algemeen toegankelijke dakterrassen. Deze oppervlakten moeten met omzichtigheid worden behandeld, aangezien dakterrassen gewoonlijk niet in de GIA worden opgenomen. Het is echter mogelijk dat ze in sommige jurisdicties wel worden opgenomen.

Om de op basis van de *Code of measuring practice* berekende GIA te converteren naar IPMS 2 – Kantoor moeten de stappen in omgekeerde volgorde worden uitgevoerd.

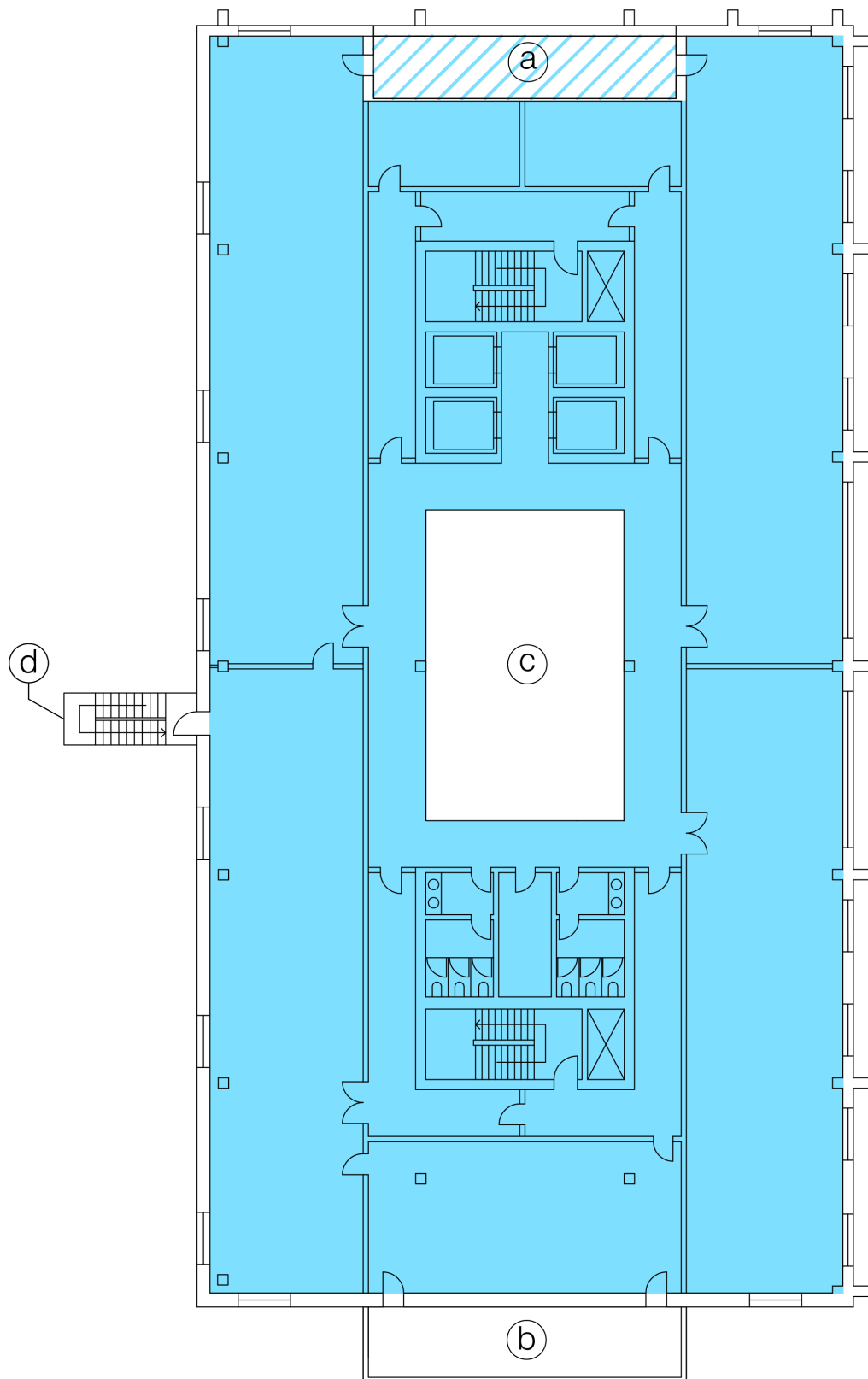
## Vergelijkingstabel: IPMS 2 – Kantoor en GIA (COMP)

Schema/ref.	Onderdeel	IPMS 2 – Kantoor	GIA (COMP)	Opmerkingen
5 en 6	Alle binnenmuren, kolommen en verbindingsgangen of passages tussen afzonderlijke gebouwen	Opgenomen	Opgenomen	
4, 5 en 6	Oppervlakte van de dagkanten van ramen wanneer gemeten en beoordeeld als dominant binnenvlak	Opgenomen	Niet opgenomen	
5 onderdeel H (bovenaan), 6 onderdeel a	Overdekte galerijen – binnen en vaak aangeduid als binnenbalkons	Opgenomen maar afzonderlijk aangegeven	Opgenomen/niet opgenomen Er kunnen verschillende interpretaties van de <i>Code of measuring practice</i> (COMP) van toepassing zijn (zie 4.2.5 hierboven) en de leden dienen na te gaan wat de plaatselijke gebruiken zijn	Afzonderlijk aangegeven voor IPMS 2. Hoewel overdekte galerijen – binnenbalkons genoemd – worden aangegeven zoals opgenomen in de COMP, kunnen er verschillende interpretaties met betrekking tot hun opname zijn toegepast.
5 onderdeel H (onderaan), 6 onderdeel b	Balkons, vaak aangeduid als open buitenbalkons	Opgenomen maar afzonderlijk aangegeven	Niet opgenomen	Afzonderlijk aangegeven voor IPMS 2. Gewoonlijk niet opgenomen in de GIA (COMP), maar in sommige jurisdicties mogelijk wel opgenomen.
Niet weergegeven	Toegankelijke dakterrassen	Opgenomen maar mogelijk afzonderlijk aangegeven	Gewoonlijk niet opgenomen	Gewoonlijk niet opgenomen voor de GIA (COMP), maar in sommige jurisdicties mogelijk wel opgenomen.
5 niet-gekleurde oppervlakte, 6 onderdeel c	Open lichtkokers/vides boven een atrium	Niet opgenomen	Niet opgenomen	
5 en 6, onderdeel d in beide schema's weergegeven op de buitenzijde van de muur	Open buitentrappen die geen deel uitmaken van de constructie, bijvoorbeeld een open brandtrap	Niet opgenomen	Niet opgenomen	
Niet weergegeven	Patio's en terrassen op de begane grond die geen deel uitmaken van de constructie	Niet opgenomen	Niet opgenomen	Kunnen afzonderlijk worden aangegeven voor zowel IPMS 2 – Kantoor als GIA.
Niet weergegeven	Externe parkeerplaatsen, materiaalopslagplaatsen, koelinstallaties en afvalverzamelplaatsen	Niet opgenomen	Niet opgenomen	Kunnen afzonderlijk worden aangegeven voor zowel IPMS 2 – Kantoor als GIA.
Niet weergegeven	Andere niet volledig omsloten ruimten op de begane grond	Niet opgenomen	Niet opgenomen	Deze oppervlakten mogen niet worden gemeten in IPMS 2 – Kantoor, maar kunnen afzonderlijk worden gemeten en aangegeven.



### Schema 5: IPMS 2 – Kantoor – componentoppervlakten

Copyright 2015 International Property Measurement Standards Coalition. Alle rechten voorbehouden.



**Schema 6: RICS gross internal area (GIA) Code of measuring practice**

## Voorbeeldspreadsheet voor IPMS 2 – Kantoor met componentoppervlakten

### Voorbeeldspreadsheet voor IPMS 2 – Kantoor met componentoppervlakten

Verdieping	-2	-1	0	1	2	3	4	Totaal
<b>Componentoppervlakte A – Verticale doorvoeringen</b>								
Voorbeeld – trappen, lifschachten en leidingen	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Componentoppervlakte B – Structurele bouwdelen</b>								
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
<b>Componentoppervlakte C – Technische ruimten</b>								
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
<b>Componentoppervlakte D – Hygiënische ruimten</b>								
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
<b>Componentoppervlakte E – Circulatieruimten</b>								
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
<b>Componentoppervlakte F – Voorzieningen</b>								
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

Copyright 2015 International Property Measurement Standards Coalition. Alle rechten voorbehouden.

Voorbeeldspreadsheet voor IPMS 2 – Kantoor *vervolg*

Verdieping	-2	-1	0	1	2	3	4	Totaal
<b>Componentoppervlakte G – Werkomgeving</b>								
Werkomgeving	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
<b>Componentoppervlakte H – Andere ruimten</b>								
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
Totaal IPMS 2 - Kantoor	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 gebouwconstructie								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

Copyright 2015 International Property Measurement Standards Coalition. Alle rechten voorbehouden.

## 4.3 IPMS 3 – Kantoor

### 4.3.1 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.'

#### IPMS 3.3.1

Copyright 2015 International Property Measurement Standards Coalition. Alle rechten voorbehouden.

### 4.3.2 Definitie

'IPMS 3 – Kantoor: de vloeroppervlakte die op exclusieve basis beschikbaar is voor een gebruiker, met uitzondering van standaardvoorzieningen en gedeelde circulatieruimten, 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.'

#### IPMS 3.3.2

Copyright 2015 International Property Measurement Standards Coalition. Alle rechten voorbehouden.

### 4.3.3 Comparing IPMS 3 – Kantoor vergeleken met de NIA

IPMS 3 – Kantoor is vergelijkbaar met de net internal area (NIA)-meting zoals gedefinieerd in de *Code of measuring practice*.

Voor een directe vergelijking tussen IPMS 3 – Kantoor en de NIA worden de leden verwezen naar schema 7, waarin IPMS 3 – Kantoor met meerdere gebruikers is weergegeven, en naar schema 8, waarin de NIA met meerdere gebruikers volgens de *Code of measuring practice* is opgenomen. Verder tonen de schema's 9 en 10 IPMS 3 – Kantoor en de NIA met een verdieping met één enkele gebruiker.

Begin met IPMS 3 – Kantoor zoals gedefinieerd en weergegeven in schema 7 en 9, die het volgende omvat:

- de vloeroppervlakte die op exclusieve basis beschikbaar is voor een gebruiker (afzonderlijk gemeten en aangegeven), maar met uitzondering van standaardvoorzieningen en gedeelde circulatieruimten.

De oppervlakte van IPMS 3 – Kantoor omvat alle binnenmuren en kolommen in een private ruimte van een gebruiker. De vloeroppervlakte wordt gemeten tot aan het dominant binnenvlak en – in geval van een gemeenschappelijke muur met een aangrenzende gebruiker – tot aan de hartlijn van de gemeenschappelijke muur. De oppervlakte van IPMS 3 – Kantoor omvat tevens overdekte galerijen, balkons en dakterrassen in exclusief gebruik (gemeten tot aan hun binnenoppervlak), maar deze oppervlakten moeten ook afzonderlijk worden aangegeven.

Breng vervolgens voor een conversie naar de NIA het volgende in mindering op de oppervlakte van IPMS 3 – Kantoor:

- voor het dominant binnenvlak de oppervlakten binnen raamdagstukken, waar het dominant binnenvlak wordt gemeten tot aan de beglazing;
- de oppervlakte van dragende binnenmuren, kolommen en pijlers binnen een private ruimte van een gebruiker, maar geen niet-dragende muren die slechts de accommodatie voor één enkele gebruiker onderverdelen;
- de helft van de oppervlakte van een gemeenschappelijke muur met een aangrenzende gebruiker;
- ruimten met een stahoogte van minder dan 1,5 meter;
- de oppervlakte van balkons, vaak aangeduid als open buitenbalkons, weergegeven als 'b' in schema 7 en 8 (gebouwen met meerdere gebruikers). Deze moeten met aandacht worden behandeld, aangezien buitenbalkons gewoonlijk niet in de NIA worden opgenomen. Het is echter mogelijk dat ze in sommige jurisdicties wel worden opgenomen.
- De binnenbalkons of galerijen die in schema 7 en 8

als 'a' zijn aangeduid, zijn niet in exclusief gebruik en worden daarom zowel in IPMS als in de *Code of measuring practice* buiten beschouwing gelaten.

- De oppervlakte van open binnenbalkons of galerijen op de verdiepingen met één enkele gebruiker (in schema 9 en 10 aangeduid als 'a') moet met omzichtigheid worden behandeld, aangezien in en binnen jurisdicties over de hele wereld verschillende interpretaties van de *Code of measuring practice* toegepast kunnen zijn wat betreft hun opname in de NIA. De leden dienen op de hoogte te zijn van de lokaal gehanteerde interpretatie wanneer ze vergelijkingen maken tussen IPMS en de *Code of measuring practice* en moeten onderzoeken of voor deze oppervlakte een aftrek moet worden toegepast om dubbeltelling te voorkomen en omwille van de consistentie.
- De oppervlakte van dakterrassen. Deze moeten met omzichtigheid worden behandeld, aangezien dakterrassen gewoonlijk niet in de NIA worden opgenomen. Het is echter mogelijk dat ze in sommige jurisdicties wel worden opgenomen.

Om de op basis van de *Code of measuring practice* berekende NIA te converteren naar IPMS 3 – Kantoor moeten de stappen in omgekeerde volgorde worden uitgevoerd.

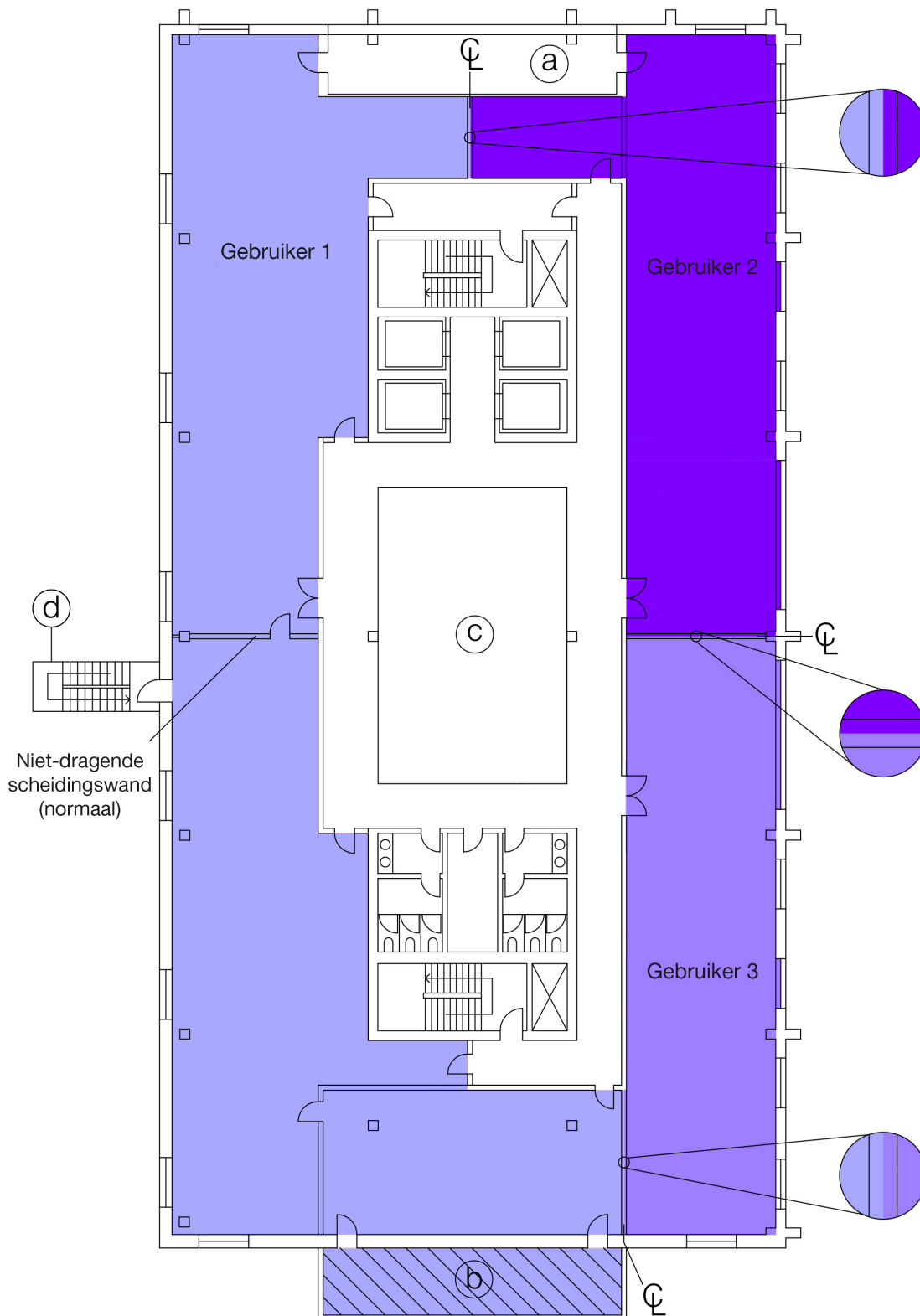
IPMS 3 – Kantoor is een constante meting en moet altijd als zodanig worden gerapporteerd. Het aantal en de omvang van de als 'beperkt gebruik' omschreven oppervlakten kunnen variëren naargelang de omstandigheden of instructies en moeten altijd afzonderlijk worden aangegeven binnen het totaal van IPMS 3 – Kantoor.



## Vergelijkingstabel: IPMS 3 – Kantoor en NIA (COMP)

Schema/ref.	Onderdeel	IPMS 3 – Kantoor	NIA [COMP]	Opmerkingen
7, 8, 9 en 10	Alle binnenmuren en kolommen	Opgenomen	Niet opgenomen met uitzondering van niet-dragende lichtgewicht scheidingswanden, die wel opgenomen moeten worden.	De NIA [COMP] omvat evenmin oppervlakten met een afstand tussen tegenoverliggende vlakken van minder dan 0,25 meter.
7 en 8	Een gemeenschappelijke muur met een aangrenzende gebruiker	De vloeroppervlakte wordt gemeten tot aan de hartlijn van de gemeenschappelijke muur, zodat de oppervlakte de halve breedte van de gemeenschappelijke muur beslaat.	De oppervlakte is exclusief de halve breedte van de gemeenschappelijke muur.	Volgens de NIA [COMP] wordt gemeten tot aan het oppervlak van de gemeenschappelijke muur met een aangrenzende gebruiker.
Niet weergegeven	Verbindingsgangen of passages tussen afzonderlijke gebouwen in exclusief gebruik	Opgenomen	Gewoonlijk niet opgenomen wanneer uitsluitend gebruikt als toegang.	Deze oppervlakten of delen van deze oppervlakten worden in de NIA [COMP] opgenomen indien nuttig gebruik mogelijk is anders dan alleen toegang.
4, 7, 8, 9 en 10	Oppervlakte van de dagkanten van ramen wanneer gemeten en beoordeeld als dominant binnenvlak.	Opgenomen	Niet opgenomen	
Niet weergegeven	Ruimten met een hoogte van minder dan 1,5 meter	Opgenomen, maar kunnen afzonderlijk worden aangegeven als ruimte met gebruiksbeperking	Niet opgenomen	Niet opgenomen volgens de NIA [COMP], maar sommige jurisdicties kunnen een ander standpunt innemen.
5	Standaardvoorzieningen en gedeelde circulatieruimten	Niet opgenomen	Niet opgenomen	
7, 8, 9 en 10, onderdeel a in elk schema	Overdekte galerijen, soms aangeduid als binnenbalkons in exclusief gebruik	Opgenomen maar afzonderlijk aangegeven	Opgenomen/niet opgenomen Er kunnen verschillende interpretaties van de Code of measuring practice [COMP] van toepassing zijn.	Afzonderlijk aangegeven voor IPMS 3 – Kantoor. De leden dienen ervan op de hoogte te zijn dat verschillende interpretaties kunnen zijn gehanteerd voor de opname van binnenbalkons volgens de COMP, waarin niet wordt ingegaan op dit aspect volgens de NIA. De leden dienen na te gaan wat de plaatselijke gebruiken zijn.

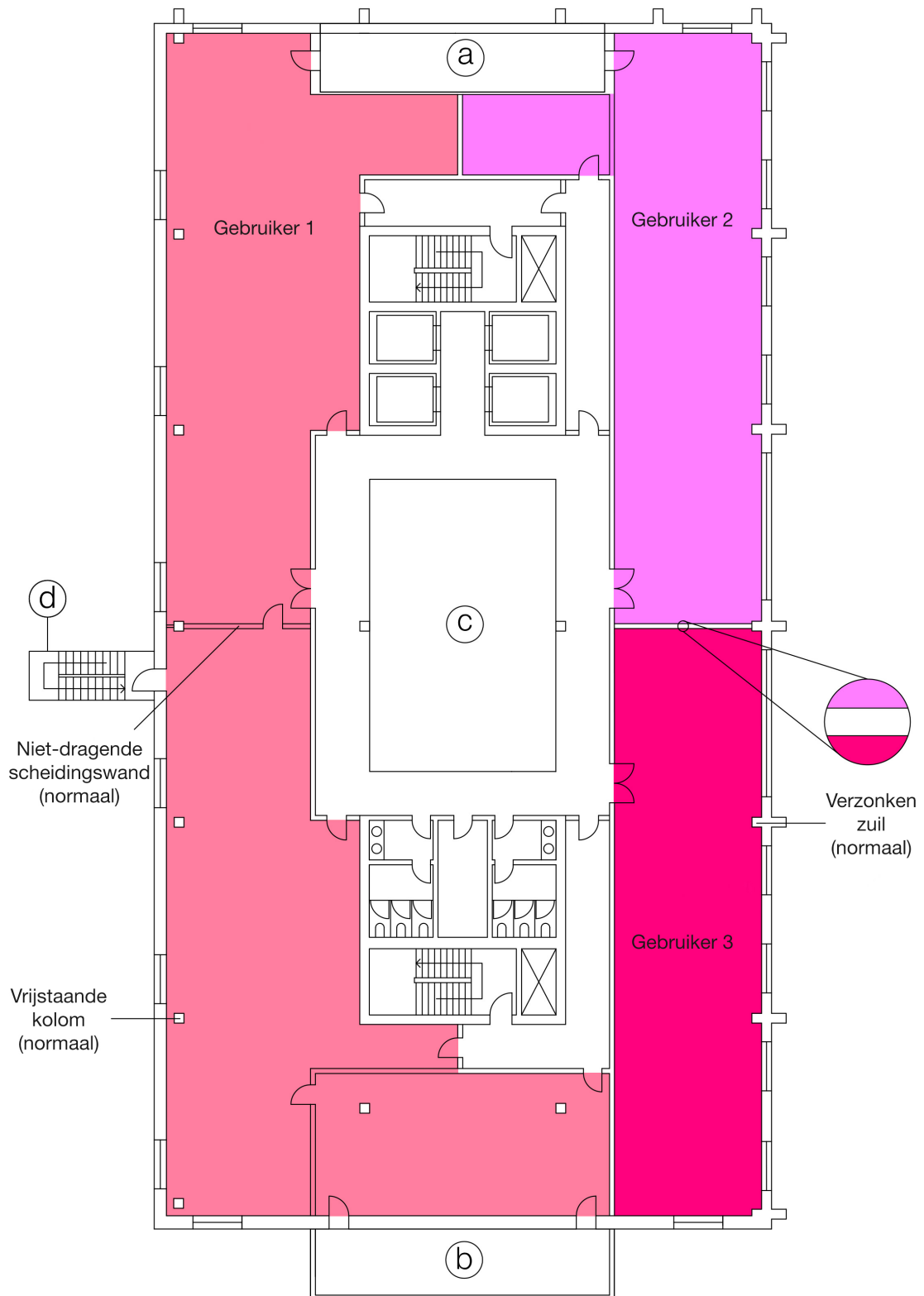
7, 8, 9 en 10, onderdeel b in elk schema	Open buitenbalkons in exclusief gebruik	Opgenomen maar afzonderlijk aangegeven	Niet opgenomen	Afzonderlijk aangegeven voor IPMS 3 – Kantoor.  Gewoonlijk niet opgenomen in de NIA [COMP], maar in sommige jurisdicties mogelijk wel opgenomen.
Niet weergegeven	Toegankelijke dakterrassen	Opgenomen maar mogelijk afzonderlijk aangegeven	Gewoonlijk niet opgenomen	Gewoonlijk niet opgenomen voor de NIA [COMP], maar in sommige jurisdicties mogelijk wel opgenomen.
7, 8, 9 en 10 niet-gekleurde centrale oppervlakten	Open lichtkokers/vides boven een atrium	Niet opgenomen	Niet opgenomen	
7, 8, 9 en 10 in beide schema's weergegeven op de buitenzijde van de muur	Open buitentrappen die geen deel uitmaken van de constructie, bijvoorbeeld een open brandtrap	Niet opgenomen	Niet opgenomen	
Niet weergegeven	Patio's en terrassen op de begane grond die geen deel uitmaken van de constructie	Niet opgenomen	Niet opgenomen	Kunnen afzonderlijk worden aangegeven voor zowel IPMS 3 – Kantoor als NIA.
Niet weergegeven	Externe parkeerplaatsen, materiaalopslagplaatsen, koelinstallaties en afvalverzamelplaatsen	Niet opgenomen	Niet opgenomen	Kunnen afzonderlijk worden aangegeven voor zowel IPMS 3 – Kantoor als NIA.
Niet weergegeven	Andere niet volledig omsloten ruimten op de begane grond	Niet opgenomen	Niet opgenomen	Deze oppervlakten zijn niet opgenomen in IPMS 3 – Kantoor, maar kunnen afzonderlijk worden aangegeven.



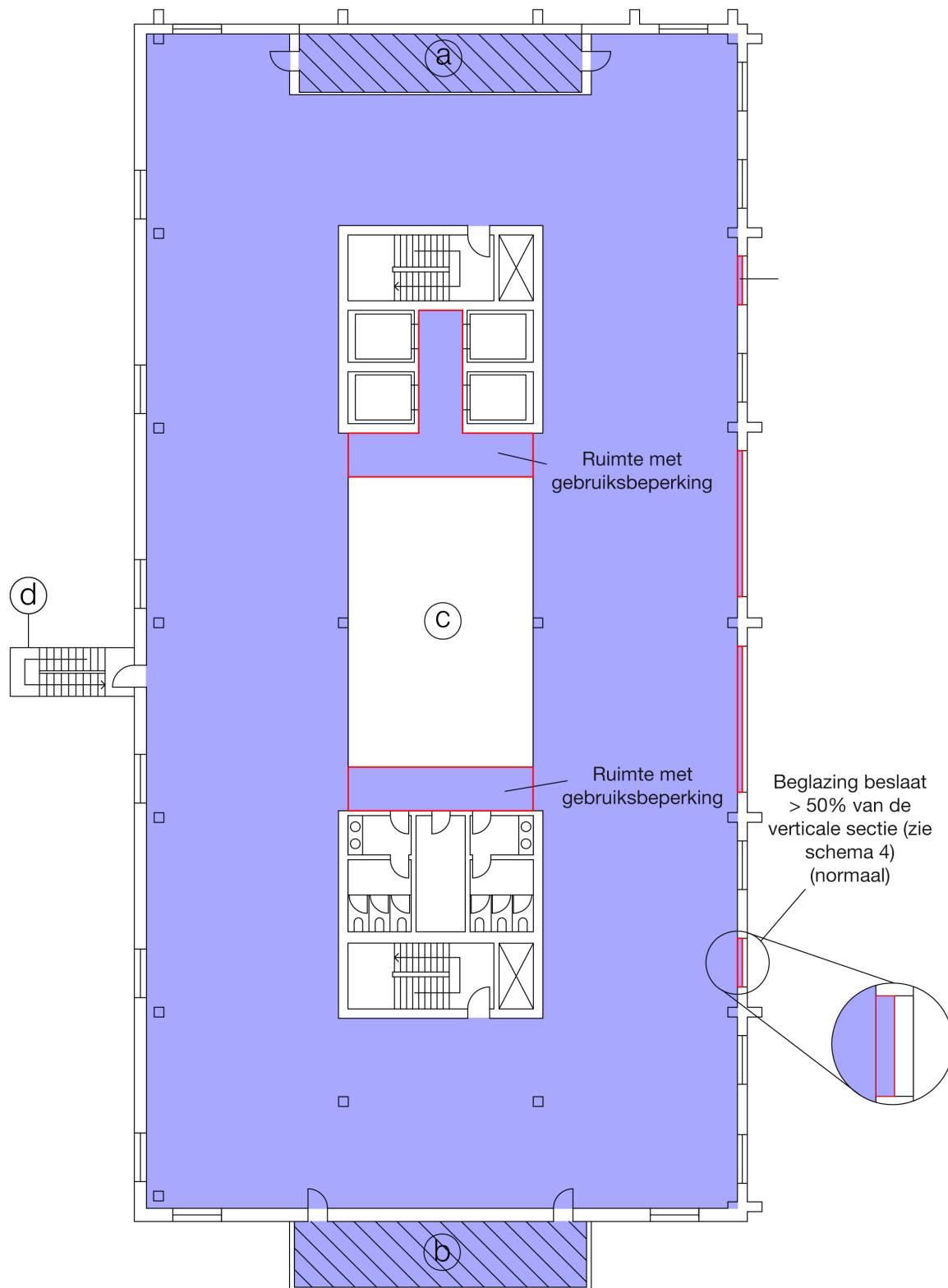
### Schema 7: IPMS 3 – Kantoor – bovengelegen verdieping, meerdere gebruikers

De gearceerde gebieden moeten afzonderlijk worden aangegeven.

Copyright 2015 International Property Measurement Standards Coalition. Alle rechten voorbehouden.



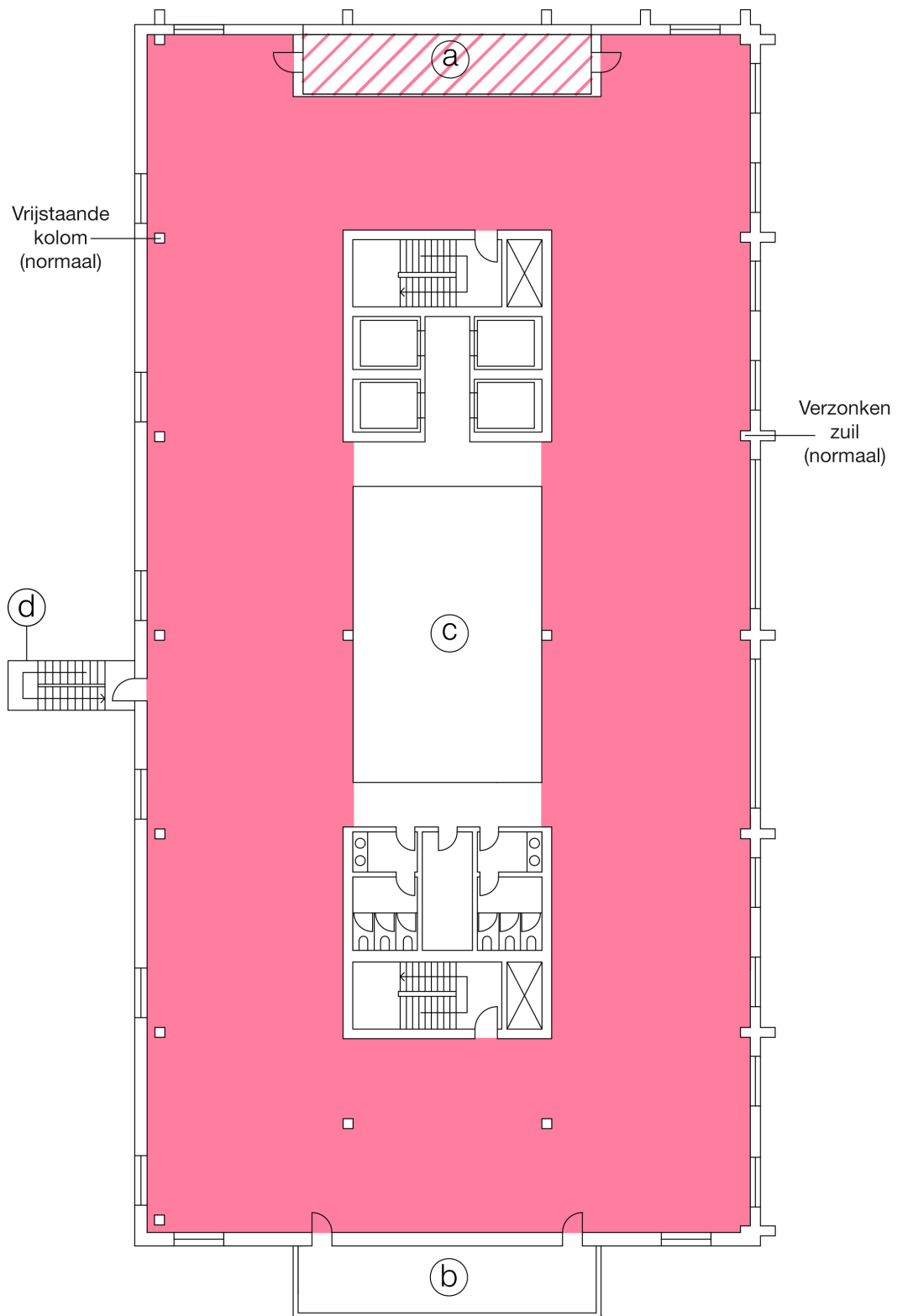
**Schema 8: RICS net internal area (NIA) Code of measuring practice bovengelige verdieping, meerdere gebruikers**



### Schema 9: IPMS 3 – Kantoor – bovengelegen verdieping, één gebruiker

De gearceerde gebieden moeten afzonderlijk worden aangegeven.

Copyright 2015 International Property Measurement Standards Coalition. Alle rechten voorbehouden.



**Schema 10: RICS net internal area (NIA) Code of measuring practice bovengelige verdieping, één gebruiker**

#### 4.3.4 NIA-metingen vergeleken met IPMS 3 – Kantoor

Erkend wordt dat leden de mogelijkheid wensen om de bestaande net internal area (NIA)-metingen volgens de *Code of measuring practice* te vergelijken met IPMS 3 – Kantoor. Ook zullen de leden NIA-metingen willen converteren naar metingen voor IPMS 3 – Kantoor met het oog op een duale rapportage of om markttransacties op een vergelijkbare basis te analyseren.

Voor een directe vergelijking tussen de NIA volgens de *Code of measuring practice* en IPMS 3 – Kantoor worden de leden verwezen naar schema 11 en 12. Schema 11 toont de NIA voor een verdieping van een gebouw met één enkele gebruiker. Schema 12 toont hetzelfde gebruik gemeten volgens IPMS 3 – Kantoor.

In schema 11, dat de NIA toont, is het volgende aangegeven:

- metingen tot aan de beglazing, in het grondplan aangeduid als volledige beglazing;
- metingen tot aan de binnenzijde van de omtrekmuren voor de rest van de metingen;
- vrijstaande en verzonken kolommen worden buiten beschouwing gelaten, evenals 'onbruikbare ruimte';
- standaard gebouwvoorzieningen worden buiten beschouwing gelaten;
- keukenvoorzieningen en een keukenkastje worden wel opgenomen, aangezien deze deel uitmaken van de ruimte voor één enkele gebruiker.

Schema 12 toont hetzelfde gebruik gemeten volgens IPMS 3 – Kantoor.

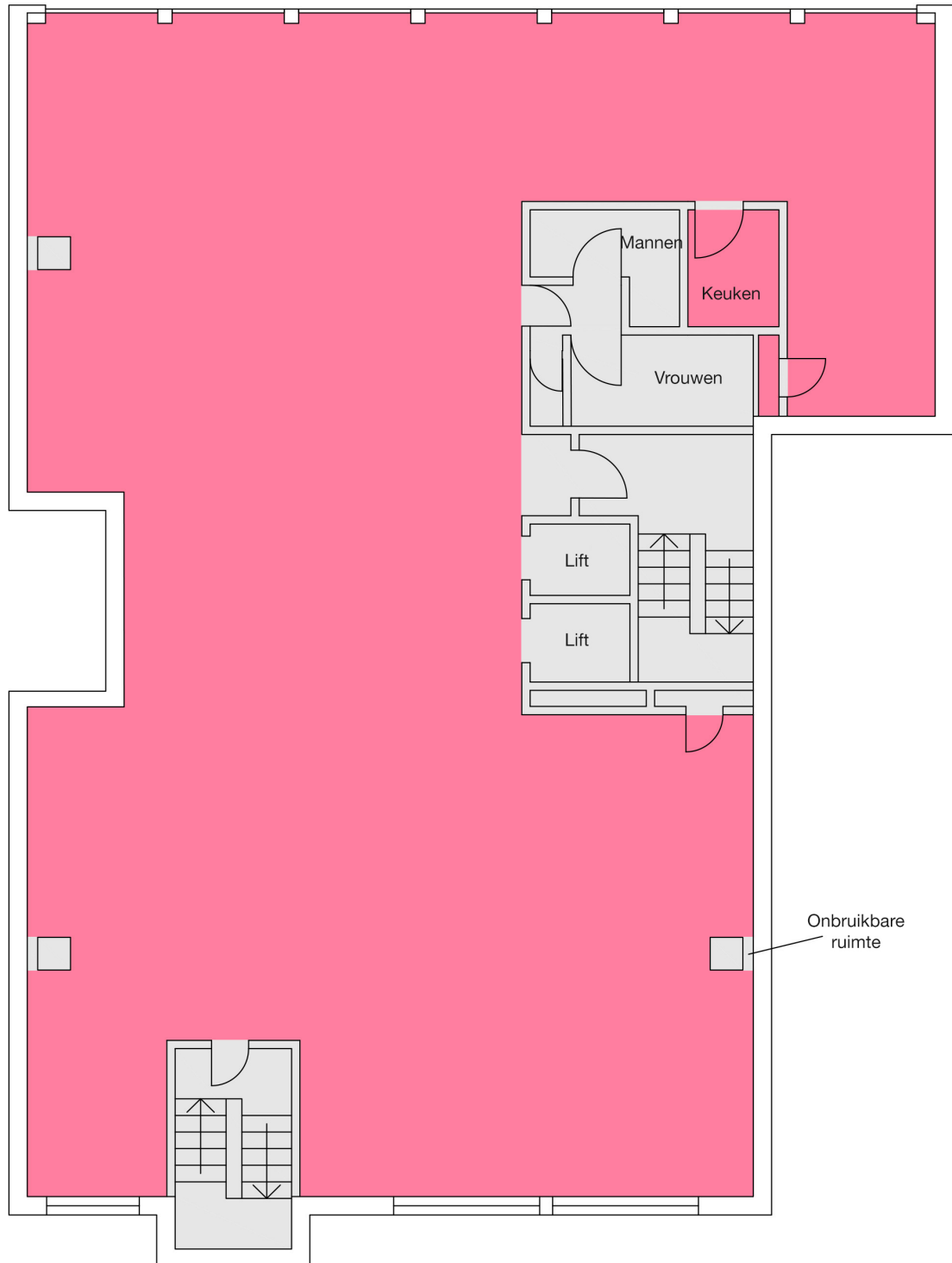
Bij volledige beglazing wordt gemeten tot aan de beglazing (het dominant binnenvlak zoals bij de NIA-metingen).

In IPMS 3 – Kantoor opgenomen extra oppervlakten vergeleken met de NIA volgens de *Code of measuring practice*:

- dagkanten van de beglazing wanneer de verticale secties van deze glasoppervlakken meer dan 50% van de verticale sectie uitmaken;
- kolommen en bijbehorende 'onbruikbare ruimte';
- interne lobby.

IPMS 3 – Kantoor is een constante meting en moet altijd als zodanig worden gerapporteerd. Het aantal en de omvang van de als 'beperkt gebruik' omschreven oppervlakten kunnen variëren naargelang de omstandigheden of instructies en moeten altijd afzonderlijk worden aangegeven binnen het totaal van IPMS 3 – Kantoor.

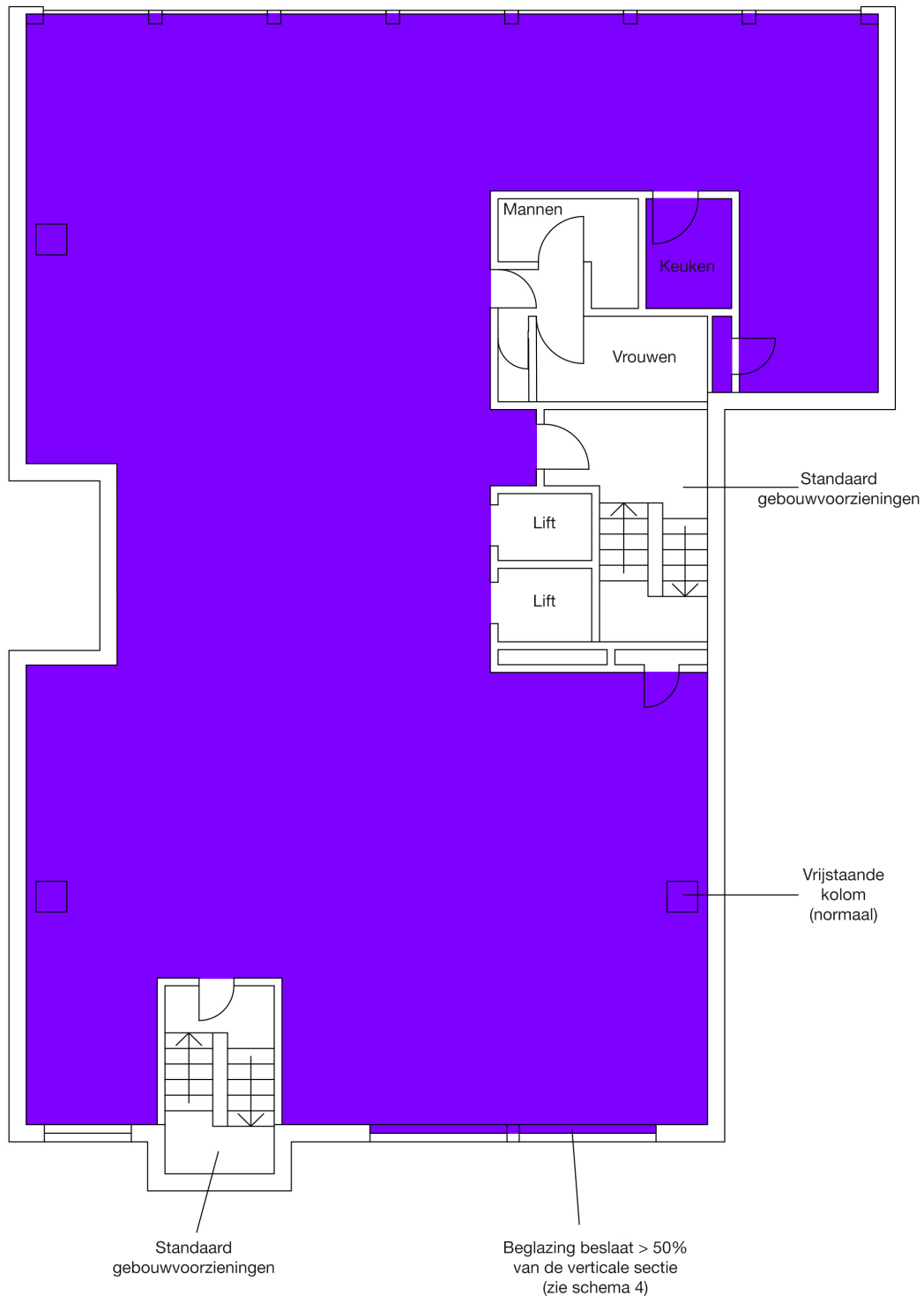
### Volledige beglazing



**Schema 11: RICS NIA Code of measuring practice – bovengelige verdieping, één gebruiker**



Volledige beglazing beslaat > 50%  
van de verticale sectie  
(zie schema 4)



**Schema 12: IPMS 3 – Kantoor – bovengelegen verdieping, één gebruiker**

#### 4.3.5 NIA-metingen vergeleken met IPMS 3 – Kantoor in historische gebouwen geconverteerd naar kantoorgebruik

In de voorgaande voorbeelden stonden moderne kantoorgebouwen centraal. In sommige markten maken conversies van historische gebouwen naar kantoren echter een groot deel van de kantoorruimte uit.

Erkend wordt dat leden de bestaande net internal area (NIA)-metingen volgens de *Code of measuring practice* in deze oudere gebouwen nog enige tijd met IPMS 3 – Kantoor willen vergelijken wanneer het aandeel dragende binnenmuren naar verwachting hoger zal zijn vanwege de aard van de oorspronkelijke constructie. Ook zullen de leden NIA-metingen volgens de *Code of measuring practice* willen converteren naar metingen voor IPMS 3 – Kantoor met het oog op een duale rapportage of om markttransacties op een vergelijkbare basis te analyseren.

Voor een directe vergelijking tussen de NIA volgens de *Code of measuring practice* en IPMS 3 – Kantoor worden de leden verwezen naar schema 13 en 14.

Schema 13 toont de NIA voor een gebouwverdieping met één enkele gebruiker en geeft het volgende weer:

- metingen tot aan de binnenzijde van de buitenmuren, waarbij alle dragende muren buiten beschouwing worden gelaten;
- standaard gebouwvoorzieningen (toilet ruimten, gangen en trappenhuizen) worden buiten beschouwing gelaten;
- de ruimte die in beslag wordt genomen door niet-dragende muren die de accommodatie onderverdelen, wordt wel opgenomen.

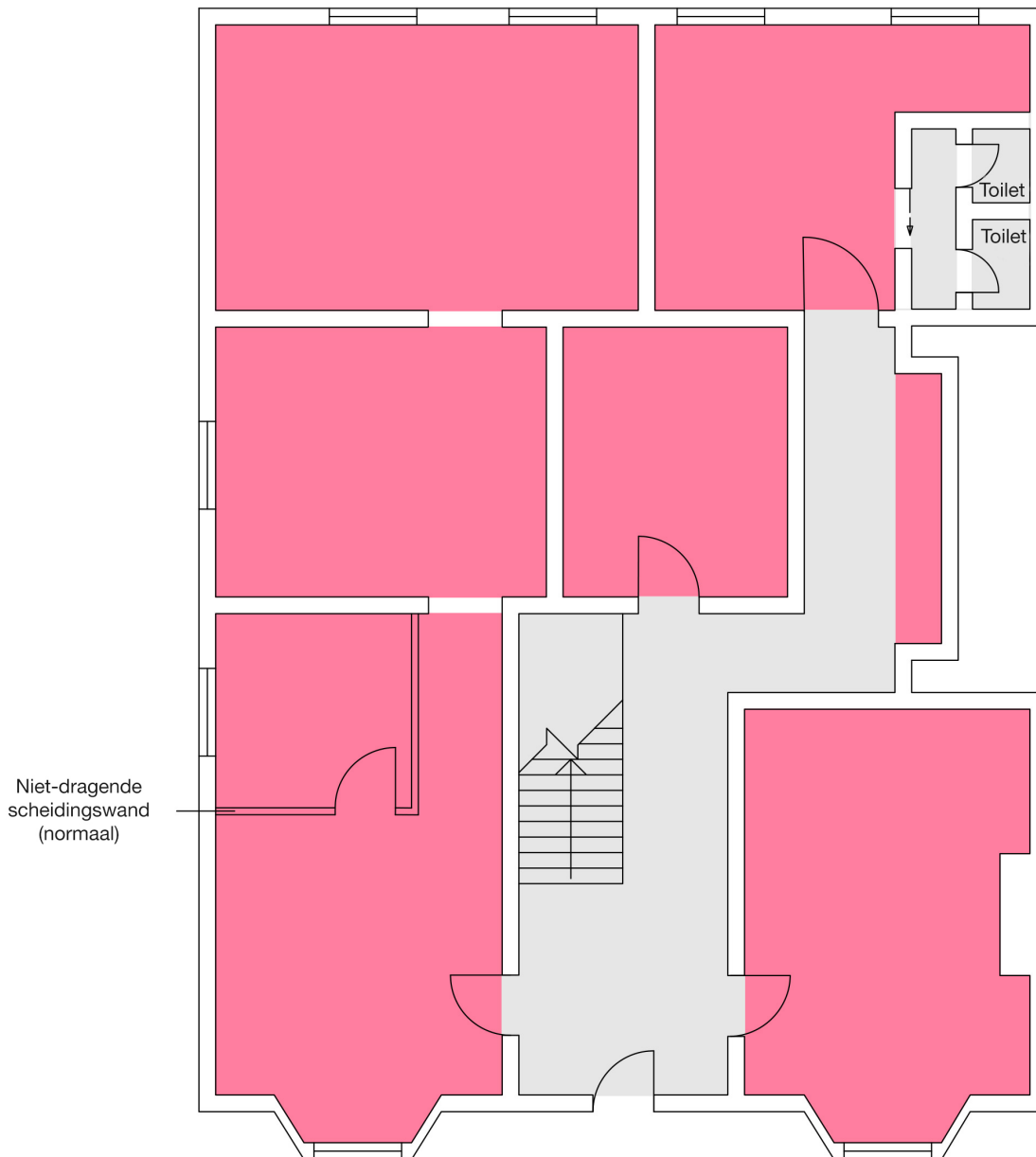
Schema 14 toont hetzelfde gebruik als schema 13, maar dan gemeten volgens IPMS 3 – Kantoor.

Met betrekking tot de ramen in de twee kantoren (twee in elk kantoor), bovenaan in schema 14, maakt de beglazing in elk van de verticale secties minder dan 50% van de verticale sectie uit en daarom wordt gemeten tot aan de wandvloeraansluiting (het dominant binnenvlak). Met plinten, kabelgoten, koel- en verwarmingsunits en leidingen wordt geen rekening gehouden.

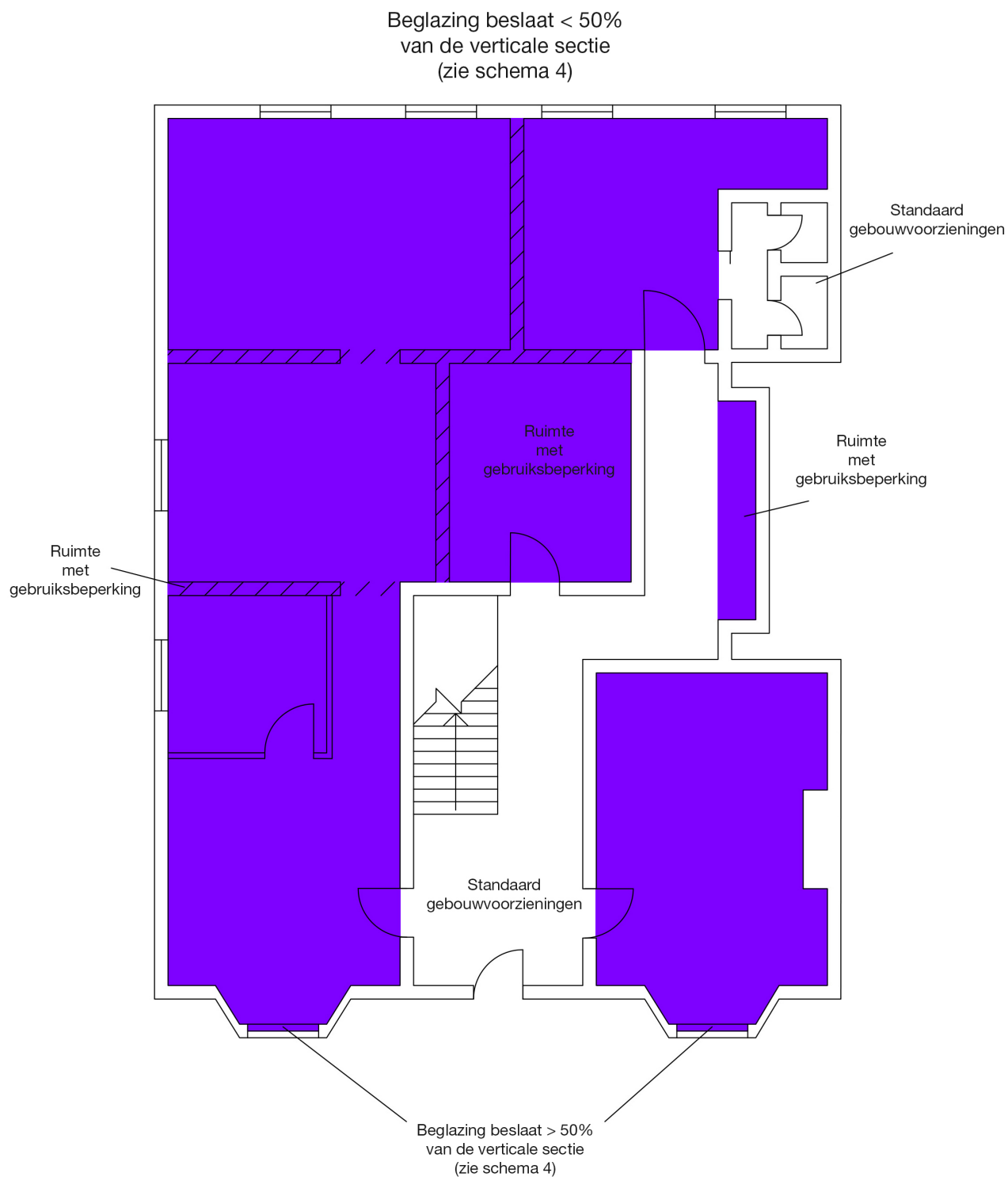
Vergeleken met de NIA volgens de *Code of measuring practice* worden in IPMS 3 – Kantoor bovendien opgenomen:

- de oppervlakte van de dagkanten van de beglazing in de erkerramen in de twee kantoren onderaan in schema 14. Deze worden als ruimten met gebruiksbeperking beschouwd, aangezien de glasoppervlakken in elk van deze verticale secties meer dan 50% van de verticale sectie uitmaken;
- de ruimte met gebruiksbeperking rechts van de gang, hoewel deze ruimte afzonderlijk wordt aangegeven;
- het kantoor in het midden van de verdieping zonder natuurlijk licht wordt net als bij de NIA-metingen ook opgenomen, maar wordt afzonderlijk aangegeven als een ruimte met gebruiksbeperking;

- alle dragende binnenmuren, hoewel deze afzonderlijk kunnen worden aangegeven als ruimten met gebruiksbeperking wanneer vergelijkingen worden gemaakt met de NIA volgens de *Code of measuring practice*.



**Schema 13: NIA Code of measuring practice – historisch gebouw**



**Schema 14: IPMS 3 – Kantoor – historisch gebouw**

#### **4.4 Parkeerplaatsen en bijbehorende oppervlakten binnen de grenzen van een kantoorlocatie**

Om de toepassingen hieronder te faciliteren en te gebruiken voor vergelijkingsdoeleinden, al dan niet op grensoverschrijdende basis, moet ook met andere voorzieningen rekening worden gehouden. De meest voorkomende zijn waarschijnlijk parkeerplaatsen.

De oppervlakte van parkeerplaatsen moet worden gemeten en het aantal en soort plaatsen binnen deze oppervlakte moeten worden vastgelegd. Het soort parkeerplaatsen en de grootte en indeling ervan zullen grotendeels worden bepaald door de eisen van de gebruikers, die kunnen verschillen van andere potentiële gebruikers.

Naast het aantal plaatsen moet tussen de dienstverlener en de gebruiker ook overeenstemming worden bereikt over de extra informatie die nodig kan zijn, zoals de totale oppervlakte die de parkeerplaatsen beslaan en de totale oppervlakte aan parkeerruimte en circulatie, met name voor locaties met een onregelmatige vorm.

Gebruikers kunnen beveiligingsgebouwen of andere gebouwen op de locatie hebben geplaatst. Deze gebouwen moeten worden gemeten in overeenstemming met de principes van dit punt 4 en, bij meting volgens IPMS 2 – Kantoor, vastgelegd onder nevenruimten in een spreadsheet zoals vermeld in punt 4.2 en in *IPMS: Kantoren*.

## 5 Toepassingen

De volgende tabel, die niet volledig is, bevat een overzicht van de toepassingen voor elk van de IPMS-oppervlakten in deze professionele gedragscode.

Definitie	Toepassing	Referentie
IPMS 1 [voorheen GEA]	Planning – basis van meting voor bouwaanvragen en bouwvergunningen, bebouwingsgrens enz. [samen met IPMS 3 – Kantoor].	Punt 4.1
IPMS 2 – Kantoor [voorheen GIA]	Kostenberekeningen – een meetmethode die de basis vormt voor de berekening van bouwkosten en herbouwkosten.	Punt 4.2
IPMS 3 – Kantoor [voorheen NIA]	Makelaar en taxatie/schatting – een meetbasis voor taxatie/schatting, marktanalyse en marketing van kantoren voor huur- en kapitaalwaardering.  Belastingen – een meetbasis voor lokale belastingdoeleinden, indien van toepassing.  Vastgoed- en facility management – een meetbasis voor de berekening, samen met componentoppervlakten in IPMS 2 – Kantoor, van servicekosten in gemengde gebouwen voor de verdeling van de gebruikersaansprakelijkheid.	Punt 4.3   Punt 4.2 en 4.3

# Bijlage A: Toleranties

## Meetnauwkeurigheid

Meetschaal	Nauwkeurigheid [X,Y]	Uiteindelijke taxatie / schattingsnauwkeurigheid*	Minimale kenmerk-grootte weer te geven op schaal zonder generalisatie	Voorbeeld van opmeting	Normaal gebruik
1:20	+/- 5mm	0.5%	10mm	Technische opmeting en maatvoering, zeer nauwkeurige gebouwopmeting, erfgoedregistratie	Zeer nauwkeurige engineering output, renovatie van constructiestaal en complexe renovaties, hoogwaardig commercieel vastgoed
1:50	+/- 10	1%	20mm	Technische opmeting en maatvoering, gebouwopmetingen, zeer nauwkeurige topografische metingen, vastgestelde begrenzingen, oppervlakregistratie	Gebouwopmetingen, renovatieplanning en ruimtelijke planning, bouw- en slooptechniek, registratie van commerciële ruimten
1:100	+/- 25mm	2%	50mm	Gebouwopmetingen, maatvoering met geringe nauwkeurigheid, netto-oppervlakmetingen, taxatie/schattingmetingen	Overzichtstekeningen voor ruimtelijke planning, makelaarsdiensten, residentiële taxatie/schatting, commerciële ontwikkeling en taxatie/schatting met geringe nauwkeurigheid
1:200	+/- 50mm	4%	100mm	Gebouwopmetingen met geringe nauwkeurigheid	Planning, footprint- of detailontwerp van een gebouw

### Opmerkingen:

Bovenstaande tabel is gebaseerd op de RICS richtlijn *Measured surveys of land, buildings and utilities* (3e editie, november 2014), punt 2.3 Tabel nauwkeurigheidsbereik opmetingen.

\*Deze kolom is direct gerelateerd aan de uiteindelijke 'taxatie/schattingsnauwkeurigheid', die gewoonlijk wordt uitgedrukt als procentuele afwijking van de overeengekomen marktwaarde. Uiteraard is de uiteindelijke taxatie/schattingswaarde een combinatie van allerlei verschillende en vaak complexe variabelen, waarvan 'oppervlakte' er slechts één is. Het is echter belangrijk dat deze 'oppervlakte'-variabele voldoende nauwkeurig is om de uiteindelijke 'taxatie/schattingswaarde' te verkrijgen. Om bijvoorbeeld een uiteindelijke 'taxatie/schattingswaarde' van +/- 1% te verkrijgen, moet de relevante 'oppervlakte' afgeleid zijn van een opmeting van 1:50 of groter.

De vermelde nauwkeurigheden voldoen aan de standaard in de bedrijfstak. Het verdient aanbeveling dat taxateurs/schatters en dienstverleners een meetspecificatie in de overeengekomen vorm en met de daarmee samenhangende aanvaardbare gedetailleerdheid hanteren. Een vereenvoudigde vorm van 'snelle specificatie voor opmetingen' is beschikbaar als Bijlage B in *Measured surveys of land, buildings and utilities* (3e editie, november 2014).

## Bijlage B: Verdere informatie

Zie voor de RICS gedragsregels  
[www.rics.org/uk/regulation1/rules-of-conduct1](http://www.rics.org/uk/regulation1/rules-of-conduct1).

Zie voor een verklarende woordenlijst deel 1 van *IPMS: Kantoren*, dat in dit document is overgenomen.

*IPMS: Kantoren* is ook te downloaden van [www.ipmsc.org](http://www.ipmsc.org)

Andere technische meetrichtlijnen van specialistische aard zijn beschikbaar voor RICS-leden, bijvoorbeeld:

- *Measured surveys of land, buildings and utilities* (3e editie, 2014), een RICS richtlijn die onderdeel is van een reeks specificaties en richtlijnen en die bedoeld is als hulpmiddel voor personen die betrokken zijn bij het aanvragen, aankopen, uitvoeren en opstellen van opmetingen en kaartmateriaal;
- *NRM 1: Order of cost estimating and cost planning for capital building works* (2e editie), april 2012; *NRM 2: Detailed Measurement for Building Works* (1e editie), april 2012, en *NRM 3: Order of cost estimating and cost planning for building maintenance works* (1e editie), februari 2014, RICS QS and Construction Professional Group, bieden richtlijnen voor gedetailleerde metingen van bouwwerken ten behoeve van de vaststelling van offerteprijzen.



## Deel 2 – IPMS: Kantoren

De internationale standaarden worden gezamenlijk ontwikkeld en geïmplementeerd door professionele instellingen en zijn geen eigendom van één specifieke entiteit. Deze standaarden worden erkend in de internationale markten en zijn verplicht voor RICS-leden. *IPMS: Kantoren* is met toestemming van de IPMSC in zijn geheel in dit document overgenomen.

*IPMS: Kantoren is in deze publicatie overgenomen met toestemming van de International Property Measurement Standards Coalition (IPMSC).  
Copyright 2015 International Property Measurement Standards Coalition. Alle rechten voorbehouden.*

# 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](http://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](mailto:contact@ipmsc.org)

# Inhoud

IPMS: Kantoren	1
Inleiding	2
IPMS Standards Setting Committee	4

<b>Deel 1</b>	<b>Doel en reikwijdte van de standaarden</b>	<b>5</b>
1.1.	Definities .....	5
1.2.	Doel van de standaarden .....	6
1.3.	Gebruik van de standaarden .....	6
<b>Deel 2</b>	<b>Meetprincipes</b>	<b>7</b>
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 gebruiksbeperving .....	8
2.4.	Aanpassing van de interface .....	9
<b>Deel 3</b>	<b>IPMS standaarden</b>	<b>10</b>
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, verrijkende 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](http://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'.

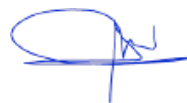
Raadpleeg voor meer informatie over IPMS de website [www.ipmsc.org](http://www.ipmsc.org).



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 (ASFMRA)*

*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)*

*Secovi 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 m<sup>2</sup> in gebruik heeft, in een ander land dezelfde oppervlakte als 12.000 m<sup>2</sup> aangegeven ziet of dat een bedrijf dat in het ene land 50.000 m<sup>2</sup> wil aanschaffen, ergens anders 60.000 m<sup>2</sup> 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 verfijnd 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 perimeteer 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 perimeteer 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, **oppervlaktemeetskundig experts**, kostenadviseurs, interieurontwerpers en architecten.

### Oppervlaktemeetskundig 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 waardebeoordeling.

### Verticale sectie

Elk deel van een raam, muur of uitwendig constructiekenmerk van een kantoorgebouw 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 wand-vloeraansluiting.

#### 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**.

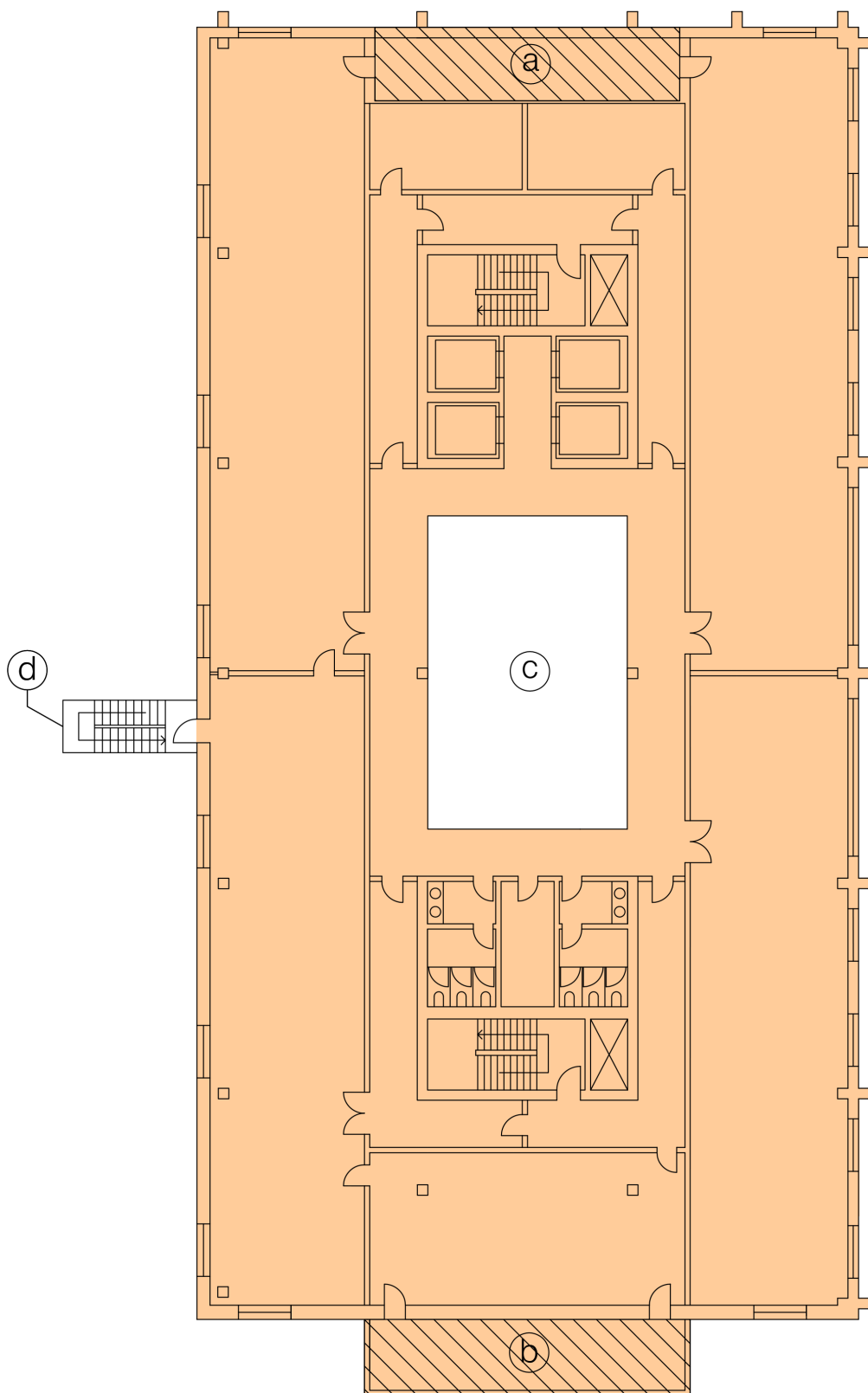
##### Onderdeel van de metingen maar afzonderlijk aangegeven:

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:

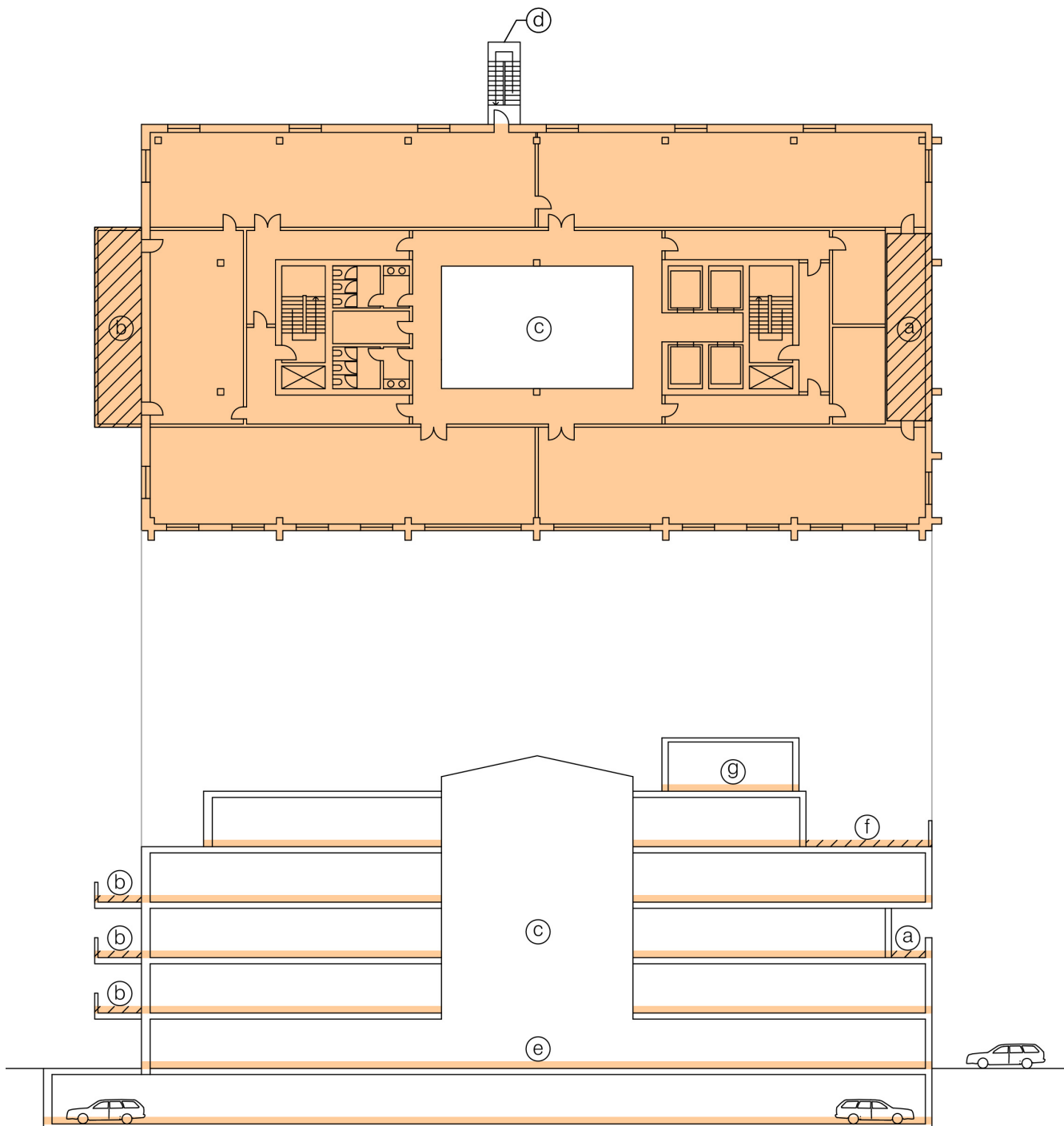
- open lichtkokers of vides boven een atrium;
- open buitentrappen die niet integraal deel uitmaken van de constructie, bijvoorbeeld een open brandtrap;
- Patio's en terrassen op de begane grond, externe parkeerplaatsen, materiaalopslagplaatsen, koelinstallaties, afvalverzamelplaatsen en andere niet 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 buitentrapp (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 buitentrapp (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 oppervlakten, 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 verdiepingsniveau.

#### 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

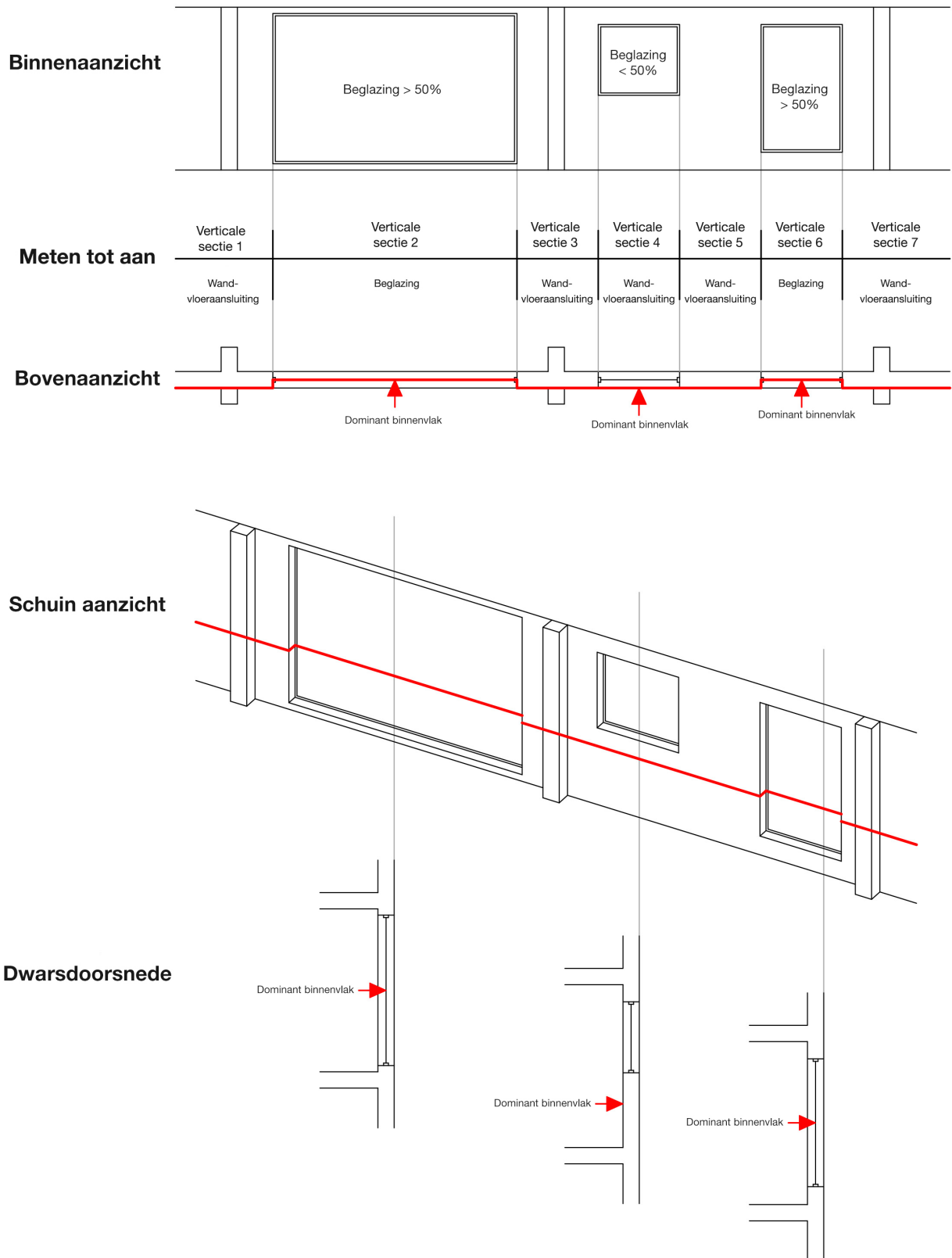
Het **dominant binnenvlak** is het afgewerkte binnenoppervlak dat 50% of meer van de oppervlakte van elke **verticale sectie** beslaat en de binnenomtrek vormt.

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 verwarmingsunits 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**.

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

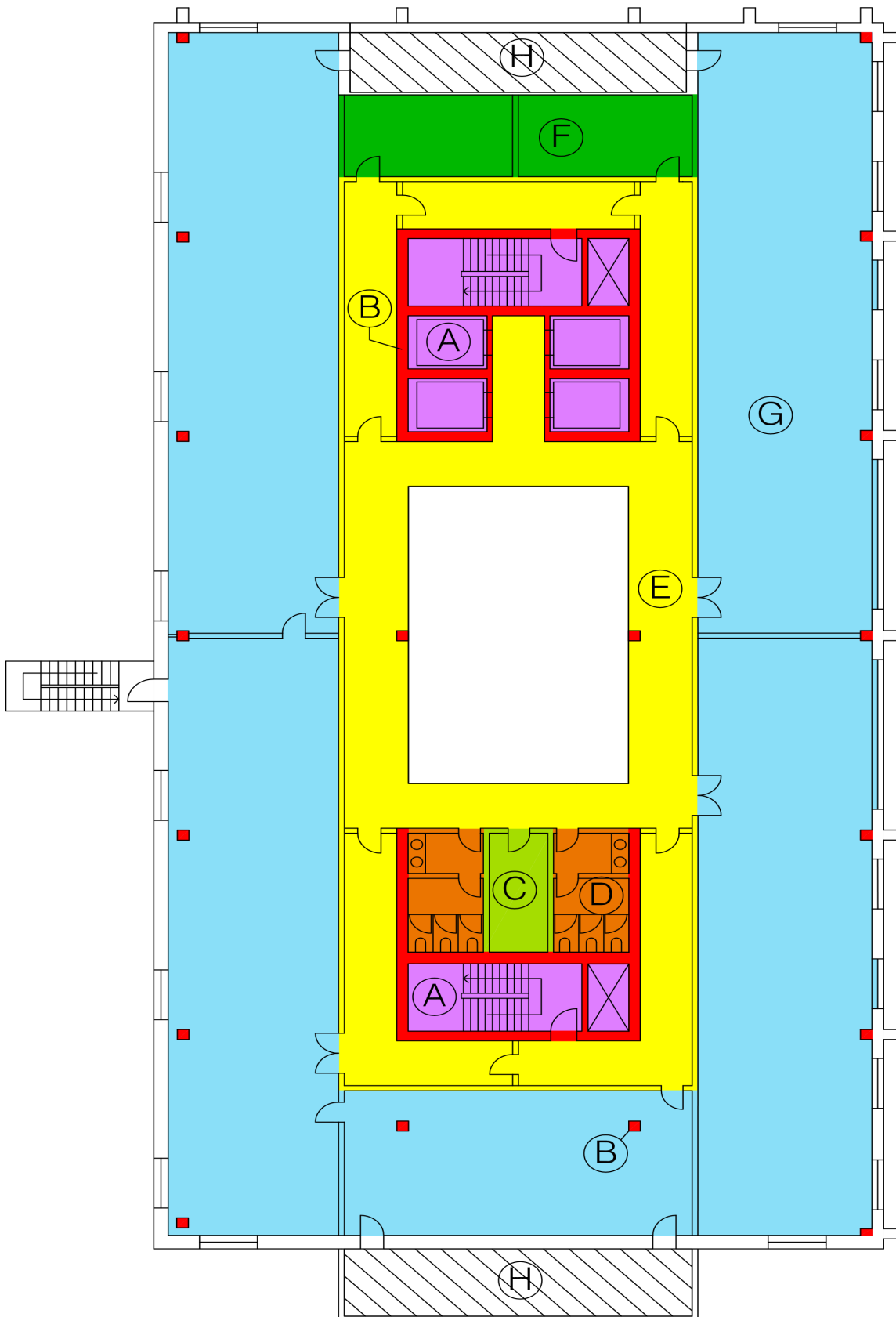
Als een **componentoppervlakte** multifunctioneel gebruikt wordt, moet deze worden aangegeven overeenkomstig het hoofdgebruik. Onderdelen van de **componentoppervlakten** kunnen worden geclassificeerd als **privaat** (uitsluitend gereserveerd voor één enkele gebruiker) of **gemeenschappelijk** (beschikbaar 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
<b>Componentoppervlakte A – Verticale doorvoeringen</b>								
Voorbeeld – trappen, liftschachten en doorvoeren	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Componentoppervlakte B – Structurele bouwdelen</b>								
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
<b>Componentoppervlakte C – Technische ruimten</b>								
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
<b>Componentoppervlakte D – Hygiënische ruimten</b>								
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
<b>Componentoppervlakte E – Circulatieruimten</b>								
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
<b>Componentoppervlakte F – Voorzieningen</b>								
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
<b>Componentoppervlakte G – Werkruimte</b>								
Werkruimte	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
<b>Componentoppervlakte H – Andere ruimten</b>								
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

<b>TOTAAL IPMS 2 – Kantoor</b>								
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

<b>Extra ruimten buiten IPMS 2 – Kantoor</b>	
Externe parkeerplaatsen	0
Terrassen en patio's die geen deel uitmaken van de <b>gebouw</b> 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 **circulatieruimten**, 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.

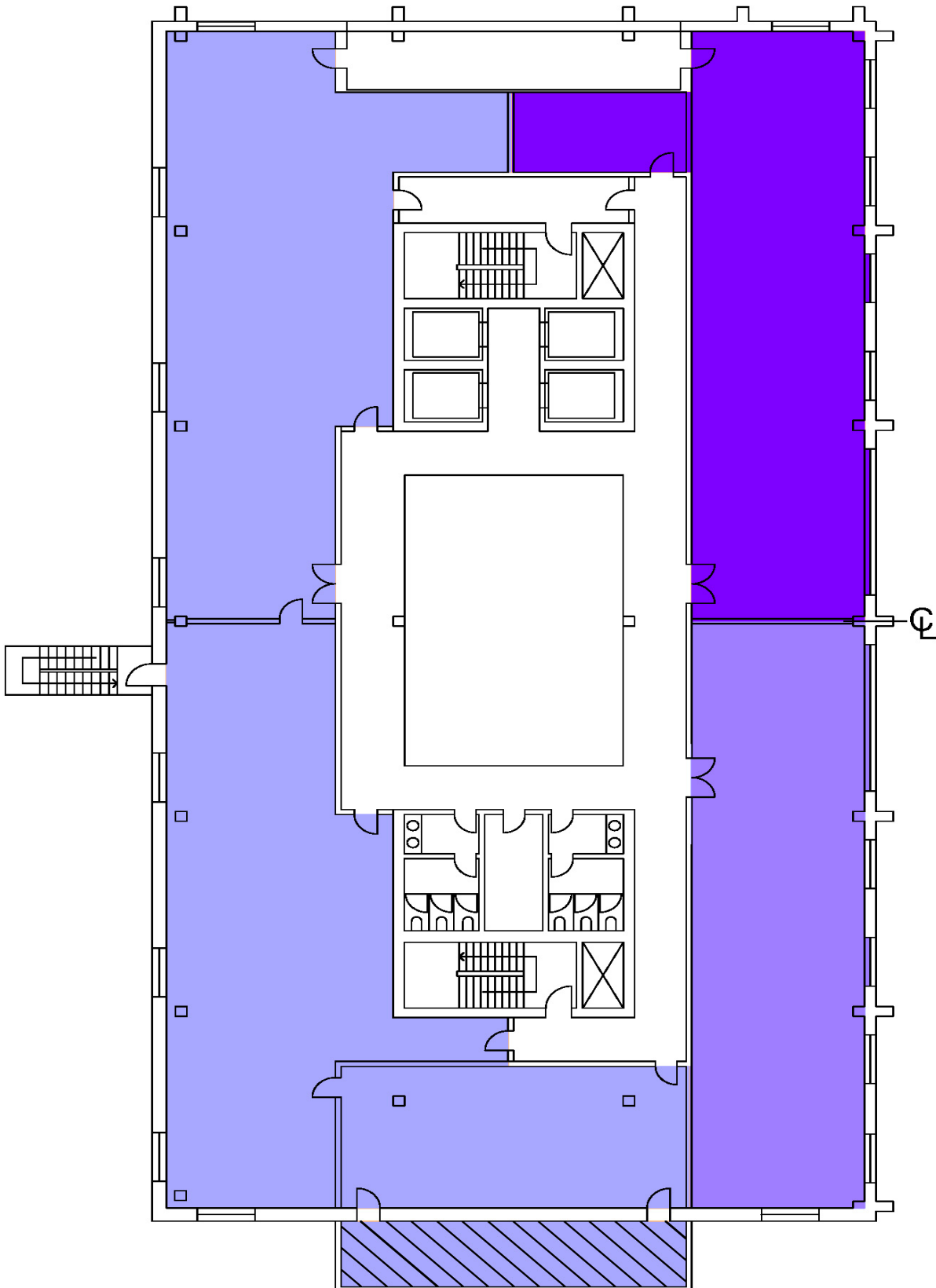
**Gemeenschappelijke voorzieningen** kunnen van verdieping tot verdieping verschillen en zullen ook verschillen naargelang de wijze waarop het **gebouw** wordt gebruikt. In geval van een **gebouw** met één enkele gebruiker moet hypothetisch worden aangenomen dat het **gebouw** meerdere gebruikers heeft – 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 – bovengelegen 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](http://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](mailto:contact@ipmsc.org)

## Part 3 – Code of measuring practice

The RICS *Code of measuring practice* (6th edition, 2007) is reproduced here in full. It is now global, with effect from 18 May 2015, and continues to provide guidance to professionals on the measurement of all property types except office buildings, which are covered by the professional statement for the measurement of office buildings.

The information set out within the Code represents best practice and RICS strongly advises its use by members.

# Code of measuring practice

6th edition



**Published by the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)**

under the RICS Books imprint  
Surveyor Court  
Westwood Business Park  
Coventry CV4 8JE  
UK

**[www.rics.org](http://www.rics.org)**

No responsibility for loss occasioned to any person acting or refraining from action as a result of the material included in this publication can be accepted by the author or RICS.

Produced by the RICS Property Measurement Group.

First published 1979  
Second edition 1987  
Third edition 1990  
Fourth edition 1993  
Fifth edition 2001

ISBN 978 1 84219 332 7

© Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) August 2007. Copyright in all or part of this publication rests with RICS, and save by prior consent of RICS, no part or parts shall be reproduced by any means electronic, mechanical, photocopying or otherwise, now known or to be devised.

# Contents

- Introduction ..... 1**
- Applications reference ..... [4]**
- Core definitions and diagrams ..... [6]**
  - Gross External Area ..... [6]
  - Gross Internal Area..... [10]
  - Net Internal Area ..... [14]
- Technical definitions and diagrams.....[20]**
- Special use definitions and diagrams.....[24]**
  - Shops ..... [24]
  - Residential Agency Guidelines ..... [28]
  - Residential Valuations..... [30]
  - Net Sales Area ..... [30]
  - Effective Floor Area ..... [30]
  - Leisure ..... [32]

# Introduction

## Purpose of the Code

The purpose of the Code is to provide succinct, precise definitions to permit the accurate measurement of buildings and land, the calculation of the sizes (areas and volumes) and the description or specification of land and buildings on a common and consistent basis. This may be required for valuation, management, conveyancing, planning, taxation, sale, letting, or acquisition purposes.

The Code is intended for use in the UK only. **[With effect from 18 May 2015 this code became globally applicable.]**

## Status of the Code

This Code is a Guidance Note. It provides advice to Members of the RICS on aspects of the profession. Where procedures are recommended for specific professional tasks, these are intended to embody 'best practice', i.e. procedures which in the opinion of the RICS meet a high standard of professional competence.

Members are not required to follow the advice and recommendations contained in the Note.

They should however note the following points. When an allegation of professional negligence is made against a surveyor, the Court is likely to take account of the contents of any relevant Guidance Notes published by the RICS in deciding whether or not the surveyor had acted with reasonable competence.

In the opinion of the RICS, a Member conforming to the practices recommended in this Note should have at least a partial defence to an allegation of negligence by virtue of having followed these practices.

However, Members have the responsibility of deciding when it is appropriate to follow the guidance. If it is followed in an appropriate case, the Member will not be exonerated merely because the recommendations were found in an RICS Guidance Note.

On the other hand, it does not follow that a Member will be adjudged negligent if he has not followed the practices recommended in this Note.

It is for each individual surveyor to decide on the appropriate procedure to follow in any professional task. However, where Members depart from the practice recommended in this Note, they should do so only for good reason. In the event of litigation, the Court may require them to explain why they decided not to adopt the recommended practice.

In addition, Guidance Notes are relevant to professional competence in that each surveyor should be up to date and should have informed himself of Guidance Notes within a reasonable time of their promulgation.

## Responsibility to consumers (users of space)

Long established and understood professional responsibilities to clients are matched by statutory obligations to users of property. It is a criminal offence for those involved in estate agency or property development business to give false or misleading information about specified aspects of land (which includes buildings) that are offered for sale. In this context, the *Property Misdescriptions Act 1991* and the *Property Misdescriptions (Specified Matters) Order 1992* specifically refer to measurements and sizes. Those involved in the sale of residential and commercial property to the general public carry these statutory obligations.

The Property Measurement Group does not consider there to be a conflict between the statutory obligations to users and contractual responsibilities to clients. Users of the Code must not overlook these requirements, which underlie the approach adopted in this sixth edition.

## A code of measurement, not a code of valuation

The Code deals only with standard measurement practice. Valuation techniques such as the zoning of shops for comparison purposes; the adoption of different rates of value for units into areas of limited headroom; special uses; particular forms of construction; whether a room is a basement room; and the like do not form part of the Code. These matters, and the value, if any, to be attributed to any particular floor areas because of their special characteristics, are part of the valuers', estate agents' or developers' judgement, having regard to their contractual and statutory obligations.

The Code is distinct from that relating to the Standard Method of Measurement of Building Works (SMM), which is commonly used in the construction industry and published by the Royal Institution of Chartered Surveyors and the Construction Confederation. It is hoped that the Code might be of value to those in the construction industry as a complement to SMM, but in using this Code its primary purpose must be borne in mind.

The Group has not attempted to define everyday words and phrases. To do so is to go beyond the purpose of the

Code. The Group is of the view that most weight should be given to common-sense interpretations and less weight to reliance on semantics, when interpreting the meaning of the Code. The Group has however taken the opportunity to incorporate recent judicial guidance on the meaning of 'usable area'.

## The core definitions and marketing issues

In order to make the Code easier to use, especially to those not involved in measuring on a regular basis, the Code contains a hierarchy of definitions. The core definitions are:

- GEA (Gross External Area)
- GIA (Gross Internal Area)
- NIA (Net Internal Area)

It is the advice of the Group that surveyors in their use of the Code, to satisfy their statutory obligations to consumers, rely principally upon NIA when marketing commercial property, or the Residential Agency Guidelines (RAG) when marketing residential property.

The core definitions GEA and GIA are suitable for specialist applications as identified in the Code. GIA can be used for marketing some forms of property, for example industrial. Those using GIA for marketing purposes are advised to take particular care. The Code identifies some of the dangers (for example, GIA 2.12) that could mislead a consumer of space marketed on a GIA basis, should these not be clearly stated.

In its response to a previous draft consultation paper, the Institute of Trading Standards Officers pointed out the line likely to be adopted by the courts. This will be that it does not matter what the professionals may think and understand, it is what the average person thinks and believes that is important in deciding whether statements are misleading or not.

In addition to the core definitions, the Code provides various technical definitions suitable for use in a variety of particular circumstances, and three specialist use definitions for shops, residential and leisure properties.

There may also be accepted conventions for the measurement of specialist types of property. Those concerned with such properties should be aware of any guidance that is provided in the RICS Appraisal and Valuation Standards (the 'Red Book') (published by RICS Books).

## State separately

Consideration should be given as to whether it would be of assistance to those using the results of measurement calculations to identify separately certain areas which,

although included in GIA or NIA, may warrant having a differential value applied.

## Valuation Office Agency

The Valuation Office Agency has for many years generally adopted the RICS Code as its basis for measuring property both for rating and council tax. This is subject to the following exceptions:

Gross External Area and Gross Internal Area - areas with a headroom of less than 1.5m are excluded rather than included.

Net Internal Area is used for the measurement of industrial and warehouse buildings in some parts of the country. The Agency hopes to be able to complete the substantial work necessary to change entirely to GIA for the planned 2010 rating revaluation.

## Accuracy

During preparatory consultations for this sixth edition of the Code, consideration was given to comments received by the Group, both recently and since the time of the publication of the fifth edition, regarding the matter of accuracy.

The Group acknowledges that users of this Code, with the intention that the results are relied on by themselves or others, should all be termed 'professional measurers'. This is irrespective of the degree of technically sophisticated measuring equipment they might choose to employ so as to report 'accurately' on the task at hand. What professional measurers, or their customers, consider to be the required degree of accuracy in terms of the final reported figures is dependent upon the site-specific conditions and circumstances, across the wide spectrum of sites and properties for which the Code may be applied.

The examples given in the fifth edition were intended to illustrate the extremes of application that might be encountered by the professional measurers as they consider the question of 'fitness for purpose', and these examples are still illustrative.

They might pace out the extents of a tarmac car park when valuing an application for interim payment for building works undertaken, but use a hand-held laser measuring device or some technically advanced surveying equipment when measuring the net internal area of office space in a building in the City of London. In the first case, dependent upon circumstances, an accuracy requirement of say +/- 10% of the total area may be acceptable, whereas in the second case a reported figure of better than +/- 1% may be expected, again dependent upon circumstances.

So it is worth identifying the parameters for evaluating the level of accuracy that should be attained:



- What is the purpose of the measurement exercise?
- What is being measured?
- What are the site conditions at the time of measurement?
- What would be the ramifications should the level of accuracy be deemed insufficient for the purpose?

What is beyond question is the need for professional measurers not to mislead, intentionally or unintentionally. The former is obviously the foundation of all professional institutions, not just RICS. The latter is one of risk management, to reduce to a minimum the effect of errors when they occur. In this respect, professional measurers should introduce checking mechanisms to their procedures, processes and equipment as a means of delivering a final product to an agreed level of accuracy. Such mechanisms would include recognised equipment calibration techniques and software check routines, given this electronic age of working and reporting, and an appropriate regime whereby these checks are undertaken and audited.

Given the history of the published Code and the sequence of revisions that have been made since the first publication, it is hoped that these guidelines are sufficiently detailed for the avoidance of misinterpretation and misleading reporting.

There are other RICS publications that consider the topic of accuracy in such detail as deemed applicable to their particular fields of expertise:

- *RICS Manual of Estate Agency: Law and Practice*, (RICS Books, 2004)
- *Surveys of Land, Buildings and Utility Services at Scales of 1:500 and Larger*, 2nd edition (RICS Books, 1996).

In respect of the application of guidelines contained within this Code, the Group considers that the matter of accuracy in measurement exercises be left to practitioners, the professional measurers.

## Metrication

Users of the Code are advised that they should adopt metric units as the standard system of measurement. Wide acceptance of metrication will greatly assist a smooth change over for users of the Code and consumers of space alike. Where the client requires reference to imperial units these may be provided as supplementary information, e.g. in parenthesis.

The British Standard BS 8888: 2006 Technical Product Specification (for defining, specifying and graphically representing products) recommends the inclusion of a comma rather than a point as a decimal marker, and a space instead of a comma as a thousand separator. While the convention has not been adopted in this Code, users should take care to ensure that this does not conflict with client requirements.

# Applications reference

<b>Core definitions</b>			<b>Page</b>
Gross External Area		Sections 1.0–1.20	[6]
Gross Internal Area		Sections 2.0–2.22	[10]
Net Internal Area		Sections 3.0–3.21	[14]
Use	Definition	Application	Pages
<b>Building cost estimation</b>			
Non residential all purpose	GIA	APP 4	[11]
Residential Insurance	GEA	APP 3	[7]
<b>Estate agency and valuation</b>			
Business use [except those in APP 5]	NIA	APP 9	[15]
Department and variety stores	GIA	APP 5	[11]
Food superstores	GIA	APP 5	[11]
Industrial buildings	GIA or NIA	APP 5	[11]
Offices	NIA	APP 9	[15]
Residential – agency	RAG	APP 20	[29]
Residential – valuation	RV	APP 22	[31]
Retail warehouses	GIA	APP 5	[11]
Shops	NIA or RA	APP 9 or APP 19	[11] or [25]
Valuation of new homes for development purposes	GIA	APP 8 or APP 21	[11] or [31]
Warehouses	GIA or NIA	APP 5	[11]
<b>Property management</b>			
Service charge apportionment	GIA	APP 7	[11]
Service charge apportionment	NIA	APP 11	[15]
<b>Rating</b>			
Business use [except those in APP 6]	NIA	APP 10	[15]
Composite hereditaments	NIA	APP 10	[15]
Council Tax – houses and bungalows	GEA	APP 2	[7]
Council Tax – flats and maisonettes	EFA	APP 22	[31]
Food supermarkets	GIA	APP 6	[11]
Industrial – England & Wales	GIA	APP 6	[11]
Industrial – Scotland	GEA	APP 2	[7]
Offices	NIA	APP 10	[15]
Shops	NIA	APP 10	[15]
Special hereditaments [cost valued]	GIA	APP 6	[11]
Warehousing – England & Wales	GIA	APP 6	[11]
Warehousing – Scotland	GEA	APP 2	[7]

<b>Town planning</b>	GEA	APP 5	[7]
----------------------	-----	-------	-----

**Technical Definitions**

Building Frontage	BF	APP 18	[21]
Ceiling Height	CH	APP 14	[21]
Clear Internal Height	CIH	APP 13	[21]
Cubic Content	CC	APP 12	[21]
Eaves Height	EH	APP 14	[21]
Gross Site Area	GSA	APP 17	[21]
Maximum Internal Height	MIH	APP 14	[21]
Plot Ratio	PR	APP 18	[21]
Raised Floor Height	RFH	APP 14	[21]
Site Area	SA	APP 15	[21]
Site Depth	SD	APP 18	[21]
Site Frontage	SF	APP 18	[21]

**Special use definitions – shops**

Ancillary Areas	AA		
Built Depth	BD		
Gross Frontage	GF		
Net Frontage	NF		
Retail Area	RA	APP 19	[25]
Shop Depth	ShD		
Shop Width	SW		
Storage Areas	StoA		

**Special use definitions – residential**

Effective Floor Area	EFA	APP 22	[31]
Net Sales Area	NSA	APP 21	[31]
Residential Agency Guidelines	GIA	APP 20	[29]
Residential Values	RV		

# Core definitions: Gross External Area

## 1.0 Gross External Area (GEA)

Gross External Area is the area of a building measured externally at each floor level.

<b>Including</b>		<b>Excluding</b>	
1.1	Perimeter wall thickness and external projections	1.16	External open-sided balconies, covered ways and fire escapes
1.2	Areas occupied by internal walls and partitions	1.17	Canopies
1.3	Columns, piers, chimney breasts, stairwells, lift-wells, and the like	1.18	Open vehicle parking areas, roof terraces, and the like
1.4	Atria and entrance halls, with clear height	1.19	Voids over or under structural, raked or stepped floors
1.5	Internal Balconies	1.20	Greenhouses, garden stores, fuel stores, and the like in residential property
1.6	Structural, raked or stepped floors are to be treated as a level floor measured horizontally		
1.7	Horizontal floors, whether accessible or not, below structural, raked or stepped floors		
1.8	Mezzanine areas intended for use with permanent access		
1.9	Lift rooms, plant rooms, fuel stores, tank rooms which are housed in a covered structure of a permanent nature, whether or not above the main roof level		
1.10	Outbuildings which share at least one wall with the main building		
1.11	Loading bays		
1.12	Areas with a headroom of less than 1.5m		
1.13	Pavement vaults		
1.14	Garages		
1.15	Conservatories		

## Applications

[when to use GEA]

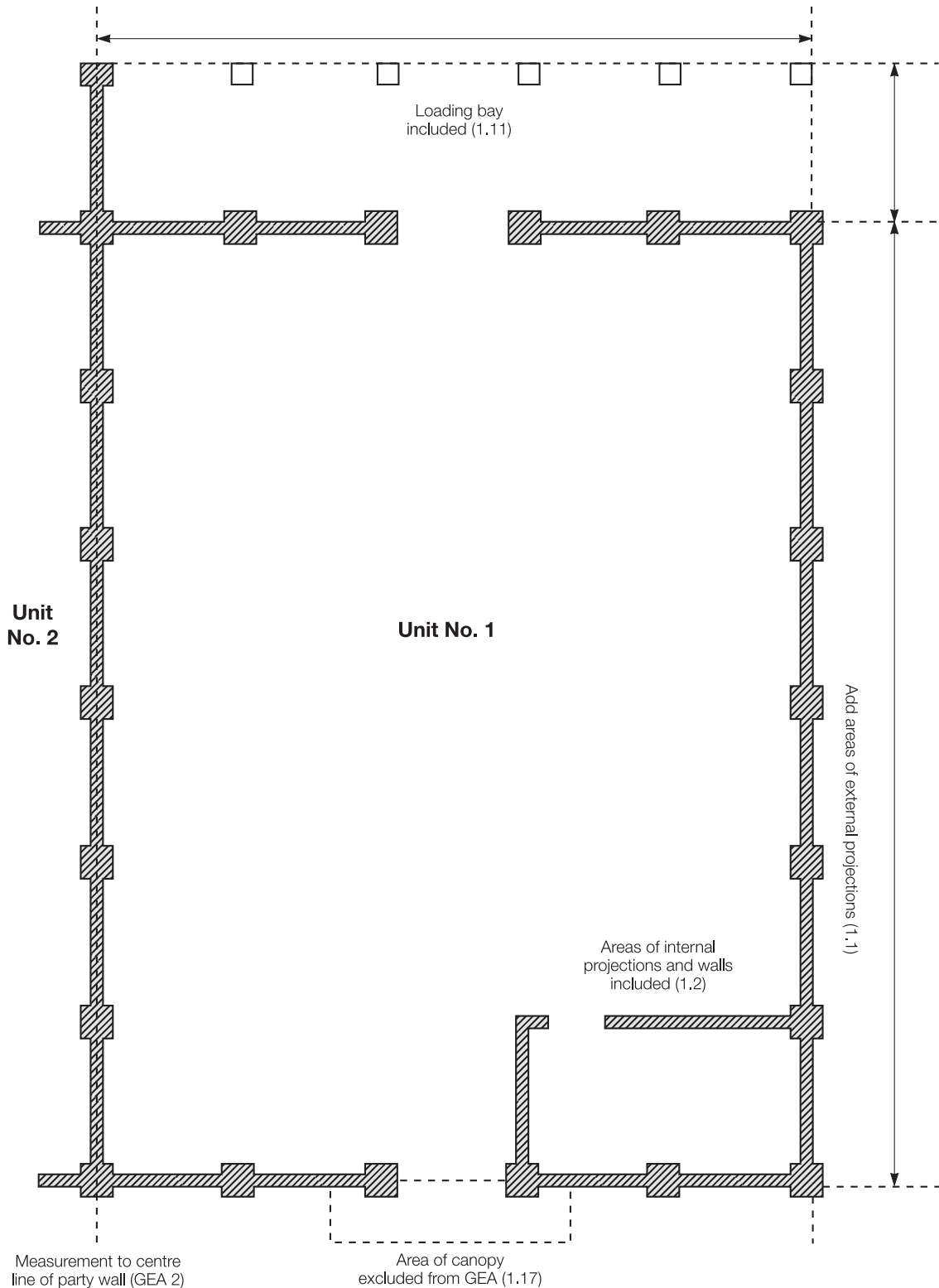
- APP 1 **Town planning** – GEA is the basis of measurement for planning applications and approvals, i.e. site coverage [including plot ratio]
- APP 2 **Rating and council tax** – GEA is the basis of measurement for council tax banding of houses and bungalows [areas with a headroom of less than 1.5m, integral garages and attached structures of inferior quality, e.g. porches, being excluded], and for the rating of warehouses and industrial buildings in Scotland
- APP 3 **Building cost estimation** – GEA is the preferred method of measurement for calculating building costs of residential property for insurance purposes

## Notes

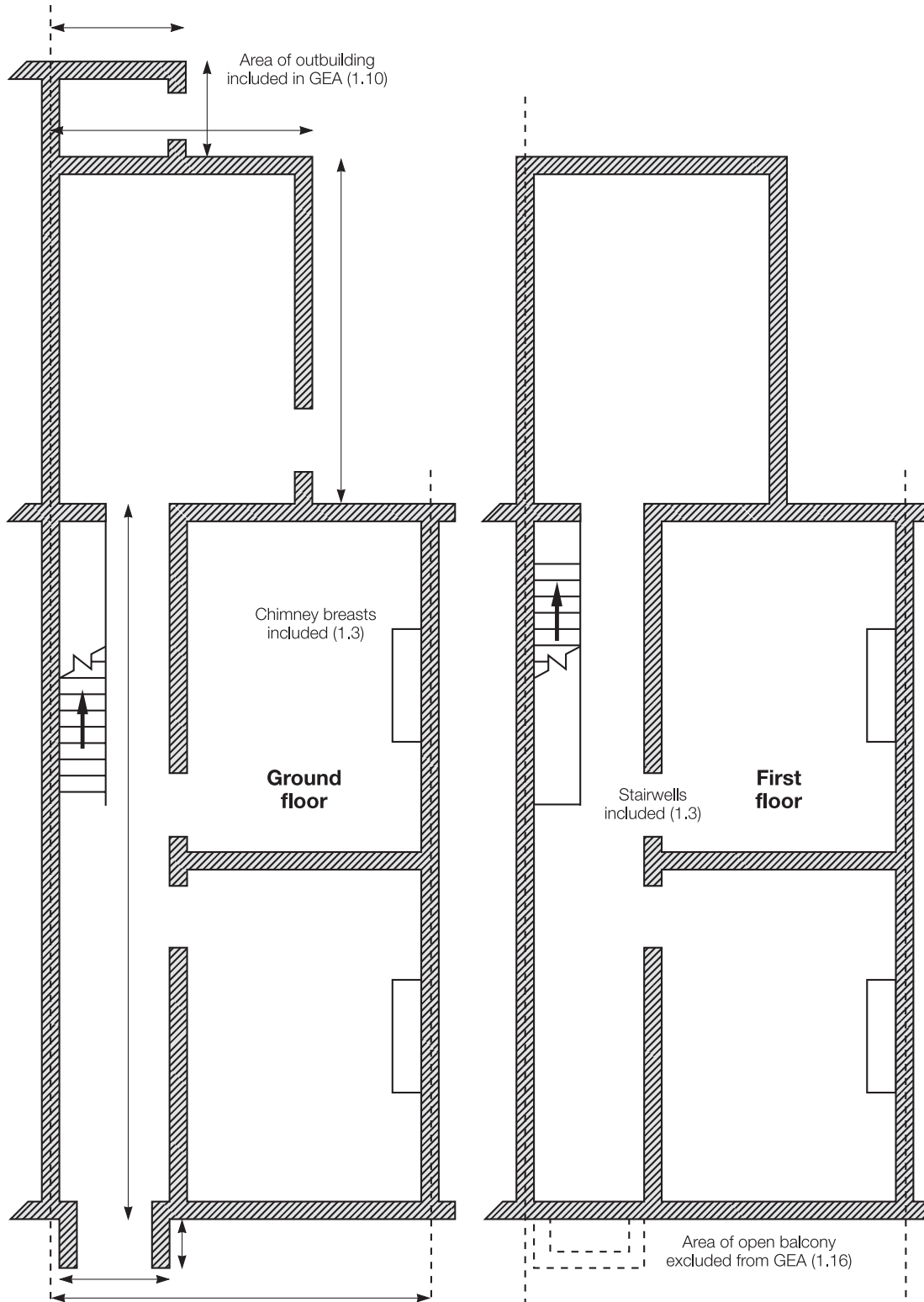
[how to use GEA]

- GEA 1 **Diagrams** – diagrams A and B illustrate how to apply GEA
- GEA 2 **Party Walls** – in shared ownership are to be measured to their central line

# Diagram A – Example of appropriate dimensions for GEA defined industrial/warehouse end terrace unit



# Diagram B – Example of appropriate dimensions for GEA defined terrace house



# Core definitions: Gross Internal Area

## 1.0 Gross Internal Area (GIA)

Gross Internal Area is the area of a building measured to the internal face of the perimeter walls at each floor level [see note GIA 4].

<b>Including</b>	<b>Excluding</b>
2.1 Areas occupied by internal walls and partitions	2.18 Perimeter wall thicknesses and external projections
2.2 Columns, piers, chimney breasts, stairwells, lift-wells, other internal projections, vertical ducts, and the like	2.19 External open-sided balconies, covered ways and fire escapes
2.3 Atria and entrance halls, with clear height above, measured at base level only	2.20 Canopies
2.4 Internal open-sided balconies, walkways, and the like	2.21 Voids over or under structural, raked or stepped floors
2.5 Structural, raked or stepped floors are to be treated as a level floor measured horizontally	2.22 Greenhouses, garden stores, fuel stores, and the like in residential property
2.6 Horizontal floors, with permanent access, below structural, raked or stepped floors	
2.7 Corridors of a permanent essential nature [e.g. fire corridors, smoke lobbies]	
2.8 Mezzanine floor areas with permanent access	
2.9 Lift rooms, plant rooms, fuel stores, tank rooms which are housed in a covered structure of a permanent nature, whether or not above the main roof level	
2.10 Service accommodation such as toilets, toilet lobbies, bathrooms, showers, changing rooms, cleaners' rooms, and the like	
2.11 Projection rooms	
2.12 Voids over stairwells and lift shafts on upper floors	
2.13 Loading bays	
2.14 Areas with a headroom of less than 1.5m [see APP 6]	
2.15 Pavement vaults	
2.16 Garages	
2.17 Conservatories	



## Applications

[when to use GIA]

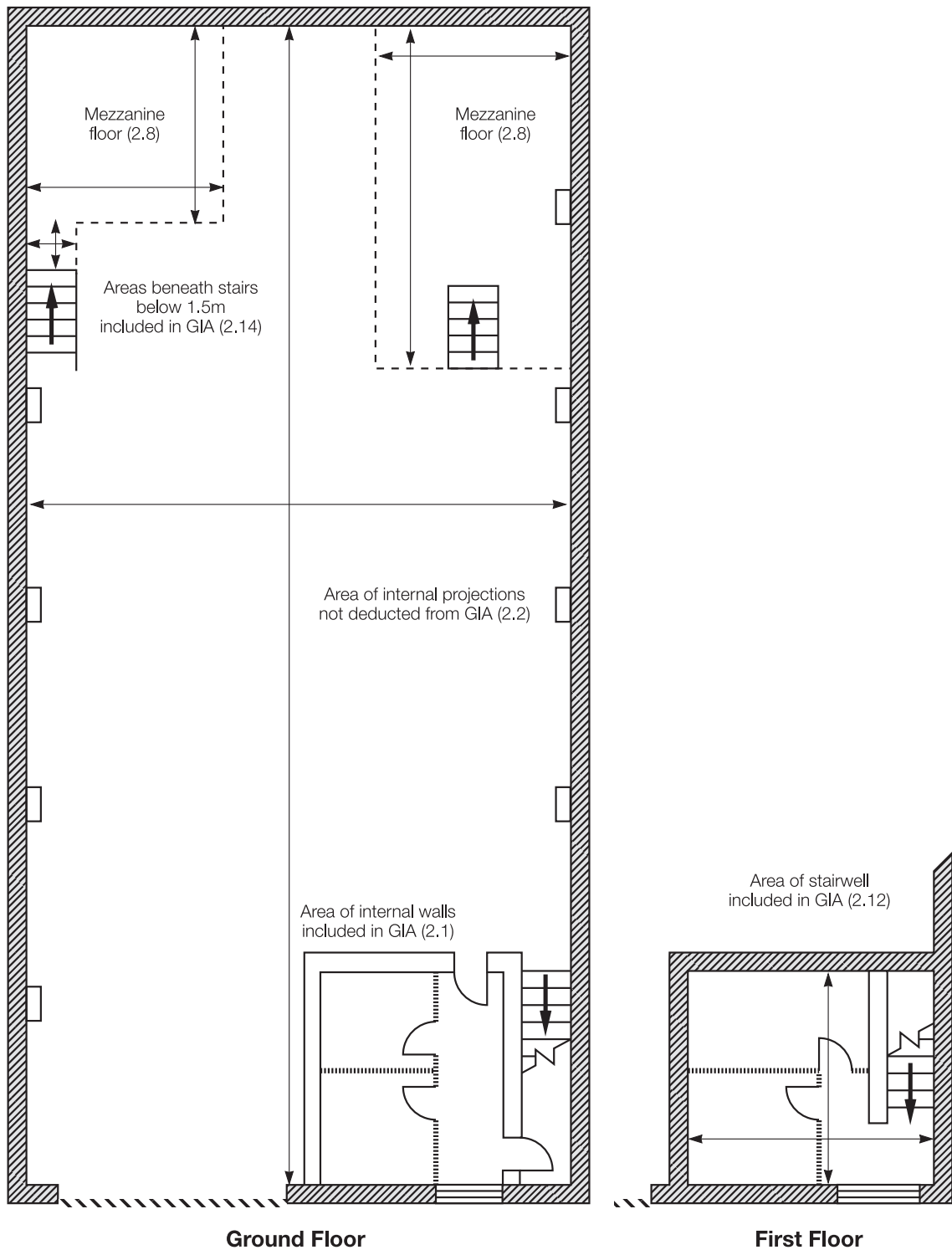
- APP 4 **Building cost estimation** – GIA is a recognised method of measurement for calculating building costs
- APP 5 **Estate agency and valuation** – GIA is a basis of measurement for the marketing and valuation of industrial buildings (including ancillary offices), warehouses, department stores, variety stores and food superstores. For the avoidance of doubt the basis of measurement should be stated
- APP 6 **Rating** – GIA is the basis of measurement in England and Wales for the rating of industrial buildings, warehouses, retail warehouses, department stores, variety stores, food superstores and many specialist classes valued by reference to building cost [areas with a headroom of less than 1.5m being excluded except under stairs]
- APP 7 **Property management** – GIA is a basis of measurement for the calculation of service charges for apportionment of occupiers' liabilities
- APP 8 **New homes valuation** – a modified version of GIA is an accepted basis of measurement for the valuation and marketing of residential dwellings, particularly in new developments [see NSA on page 32]

## Notes

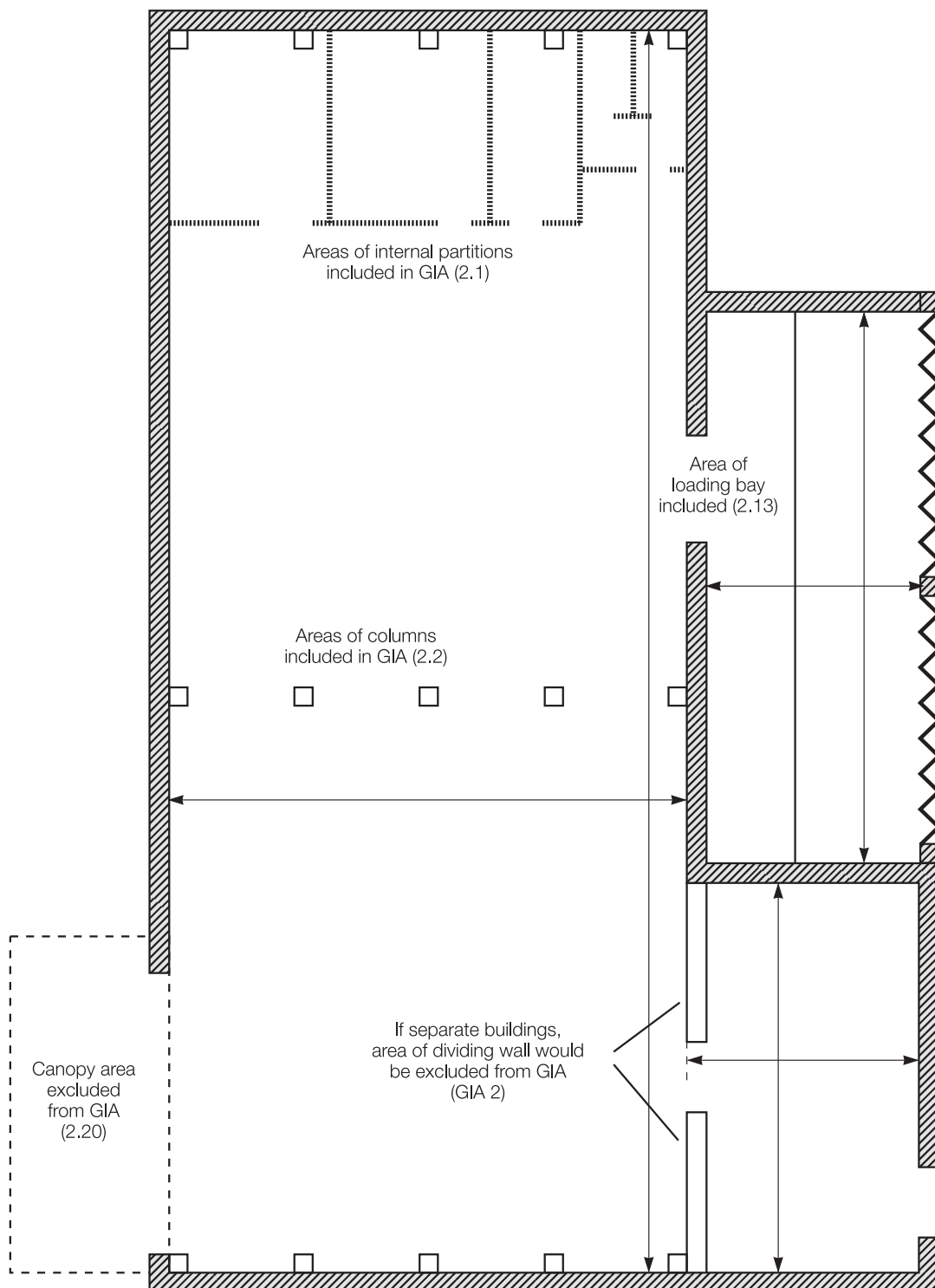
[how to use GIA]

- GIA 1 **Diagrams** – diagrams C and D illustrate how to apply GIA
- GIA 2 **Separate buildings** – GIA excludes the thickness of perimeter walls, but includes the thickness of all internal walls. Therefore, it is necessary to identify what constitutes a separate building
- GIA 3 **Advice** – apart from the applications shown, GIA tends to have specialist valuation applications only. Valuers and surveyors who choose this definition for marketing purposes must have regard to the provisions of the Property Misdescriptions Act 1991 and Property Misdescriptions [Specified Matters] Order 1992 [see Introduction on page 1]
- GIA 4 **Internal face** – means the brick/block work or plaster coat applied to the brick/block work, not the surface of internal linings installed by the occupier
- GIA 5 **Lift rooms, etc.** – the items covered by 2.9 should be included if housed in a roofed structure having the appearance of permanence [e.g. made of brick or similar building material]
- GIA 6 **Level changes** – the presence of steps or a change in floor levels is to be noted
- GIA 7 **VOIDS** – attention is drawn to the exclusion of voids over atria at upper levels [see 2.3] and the inclusion of voids over stairs, etc. [see 2.12]. Where an atrium-like space is formed to create an entrance feature and this also accommodates a staircase, this does not become a stairwell but remains an atrium measurable at base level only

# Diagram C – Example of appropriate dimensions for GIA defined industrial/warehouse unit



## Diagram D – Example of appropriate dimensions for GIA defined industrial/warehouse unit



## Core definitions: Net Internal Area

### 3.0 Net Internal Area (NIA)

Net Internal Area is the usable area within a building measured to the internal face of the perimeter walls at each floor level. [See note NIA 3]

<b>Including</b>		<b>Excluding</b>	
3.1	Atria with clear height above, measured at base level only [but see 3.11]	3.11	Those parts of entrance halls, atria, landings and balconies used in common [see 3.1 and 3.2]
3.2	Entrance halls [but see 3.11]	3.12	Toilets, toilet lobbies, bathrooms, cleaners' rooms, and the like
3.3	Notional lift lobbies and notional fire corridors	3.13	Lift rooms, plant rooms, tank rooms [other than those of a trade process nature], fuel stores, and the like
3.4	Kitchens	3.14	Stairwells, lift-wells and permanent lift lobbies
3.5	Built-in units, cupboards, and the like occupying usable areas	3.15(a)	Corridors and other circulation areas where used in common with other occupiers
3.6	Ramps, sloping areas and steps within usable areas	3.15(b)	Permanent circulation areas, corridors and thresholds/recesses associated with access, but not those parts that are usable areas
3.7	Areas occupied by ventilation/ heating grilles	3.16	Areas under the control of service or other external authorities including meter cupboards and statutory service supply points
3.8	Areas occupied by skirting and perimeter trunking	3.17	Internal structural walls, walls enclosing excluded areas, columns, piers, chimney breasts, other projections, vertical ducts, walls separating tenancies and the like
3.9	Areas occupied by non-structural walls subdividing accommodation in sole occupancy	3.18(a)	The space occupied by permanent and continuous air-conditioning, heating or cooling apparatus, and ducting in so far as the space it occupies is rendered substantially unusable
3.10	Pavement vaults	3.18(b)	The space occupied by permanent, intermittent air-conditioning, heating or cooling apparatus protruding 0.25m or more into the usable area
		3.19	Areas with a headroom of less than 1.5m
		3.20	Areas rendered substantially unusable by virtue of having a dimension between opposite faces of less than 0.25m. See diagram E
		3.21	Vehicle parking areas [the number and type of spaces noted]

## Applications

[when to use NIA]

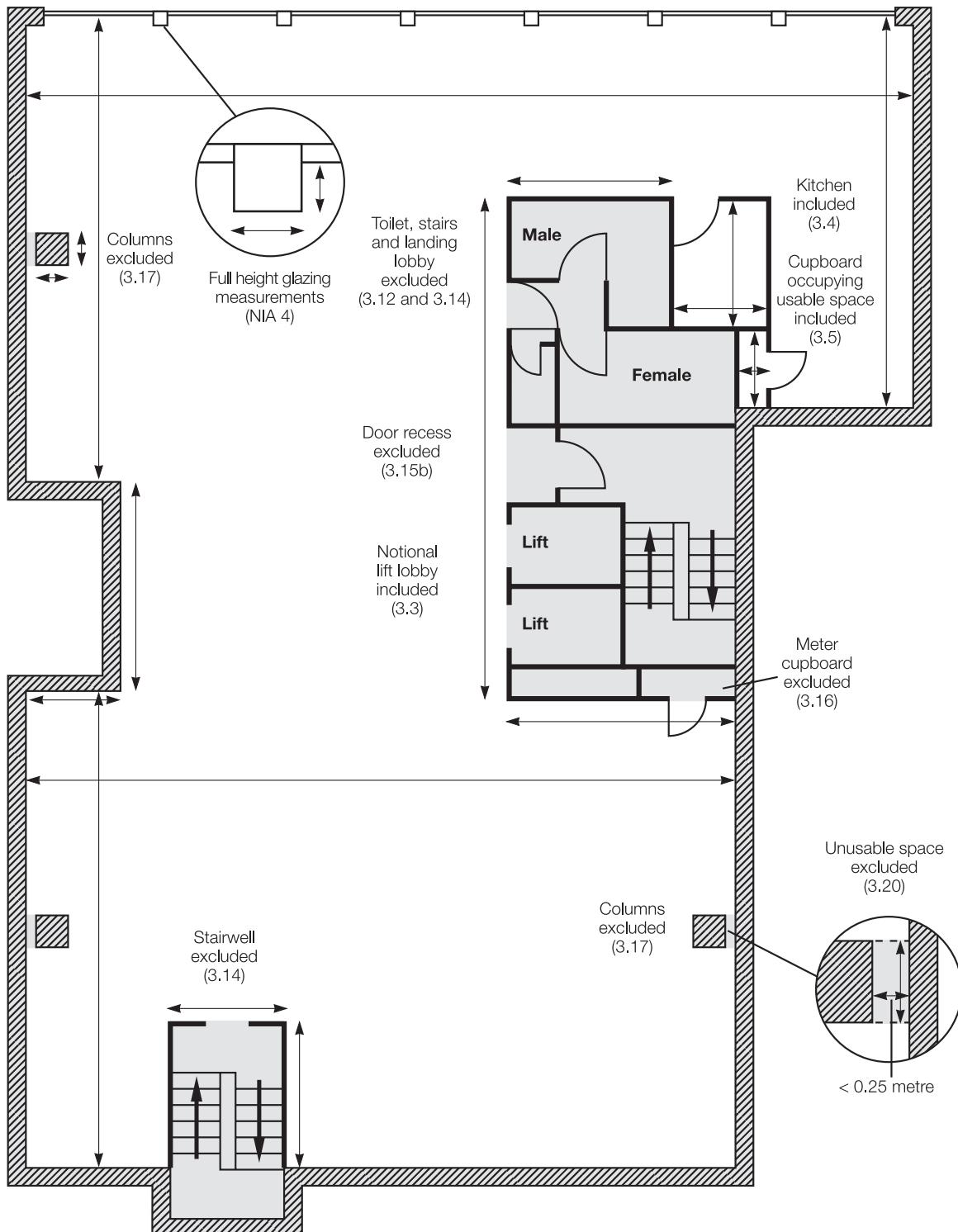
- APP 9 **Estate agency and valuation** – NIA is the basis of measurement for the valuation and marketing of the following types of buildings:
- Shops and supermarkets;
  - offices; and
  - business use [except those in APP 5]
- APP 10 **Rating** – NIA is the principal basis of measurement for rating of shops including supermarkets, offices, business use [except those in APP 6], and composite hereditaments
- APP 11 **Property management** – NIA is a basis of measurement for the calculation of service charges for apportionment of occupiers' liability

## Notes

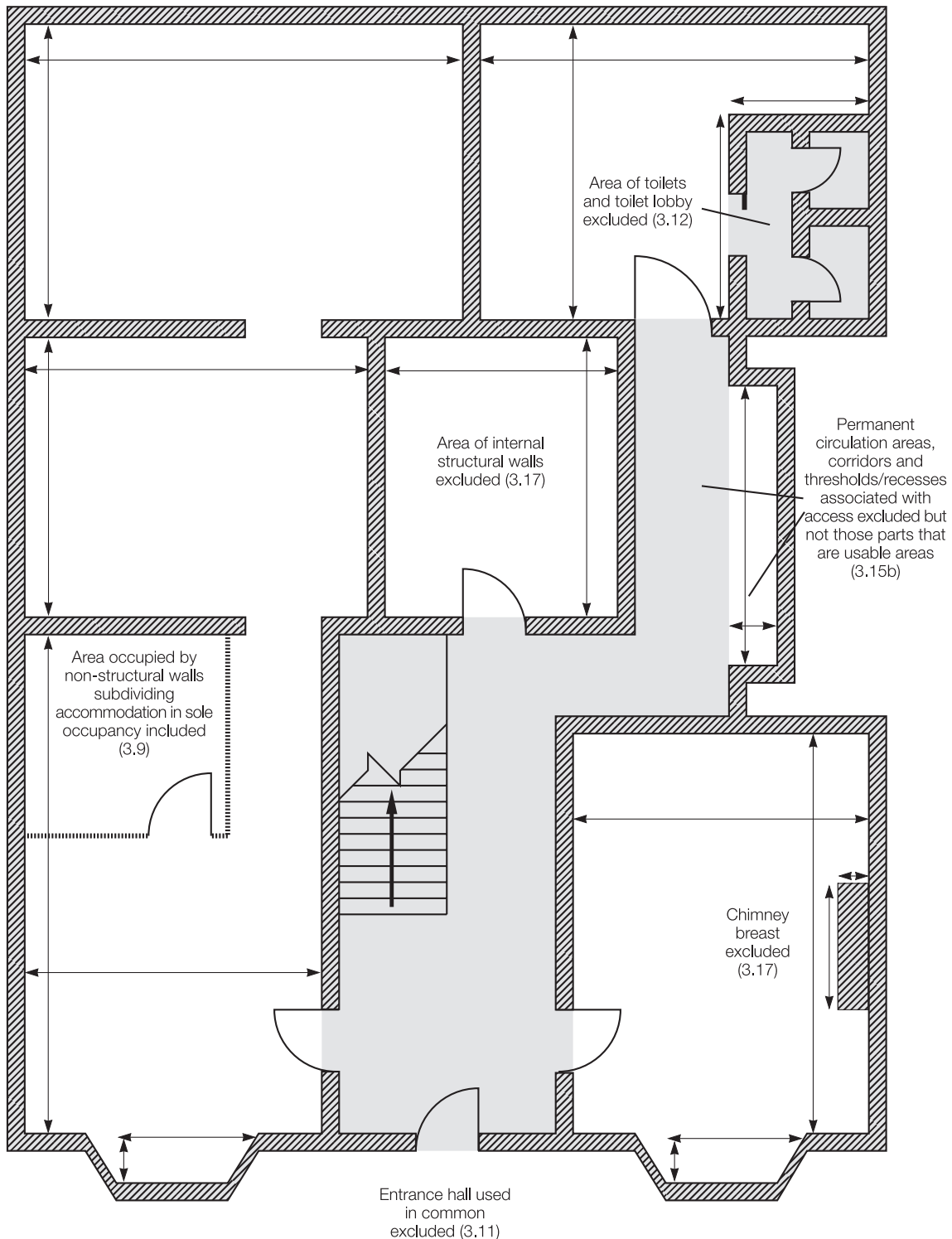
[how to use NIA]

- NIA 1 **Usable area** – an area is usable if it can be used for any sensible purpose in connection with the purposes for which the premises are to be used
- NIA 2 **Diagrams** – diagrams E, F, G, H, K, and L illustrate how to apply NIA
- NIA 3 **Internal face** – means the brick/block work or plaster coat applied to the brick/block work, not the surface of internal linings installed by the occupier
- NIA 4 **Full-height glazing** – where there is full-height glazing, measurements should be taken to the glazing unless elements of the window structure or design render the space substantially unusable.
- NIA 5 **Advice** – when dealing with rent reviews or lease renewals, the exclusions are generally intended to relate to the premises as demised. Unless otherwise indicated by statutory provision or the terms of the lease, it will not normally be appropriate to exclude demised usable space which has been subsequently converted by a tenant to any of the exclusions listed
- NIA 6 **Level changes** – the presence of steps or a change in floor levels is to be noted for valuation and marketing purposes
- NIA 7 **Restricted headroom** – when marketing on an NIA basis it may be appropriate to identify floor areas below full height but above 1.5m
- NIA 8 **Perimeter trunking** – when marketing on an NIA basis reference to the inclusion of perimeter trunking may be appropriate in order not to mislead
- NIA 9 **Corridors** – whether or not a wall defining a corridor is structural or permanent [see 3.15 and 3.17], is a matter of fact. It depends upon the circumstances of the particular case. When marketing on an NIA basis reference to the inclusion of corridors may be appropriate

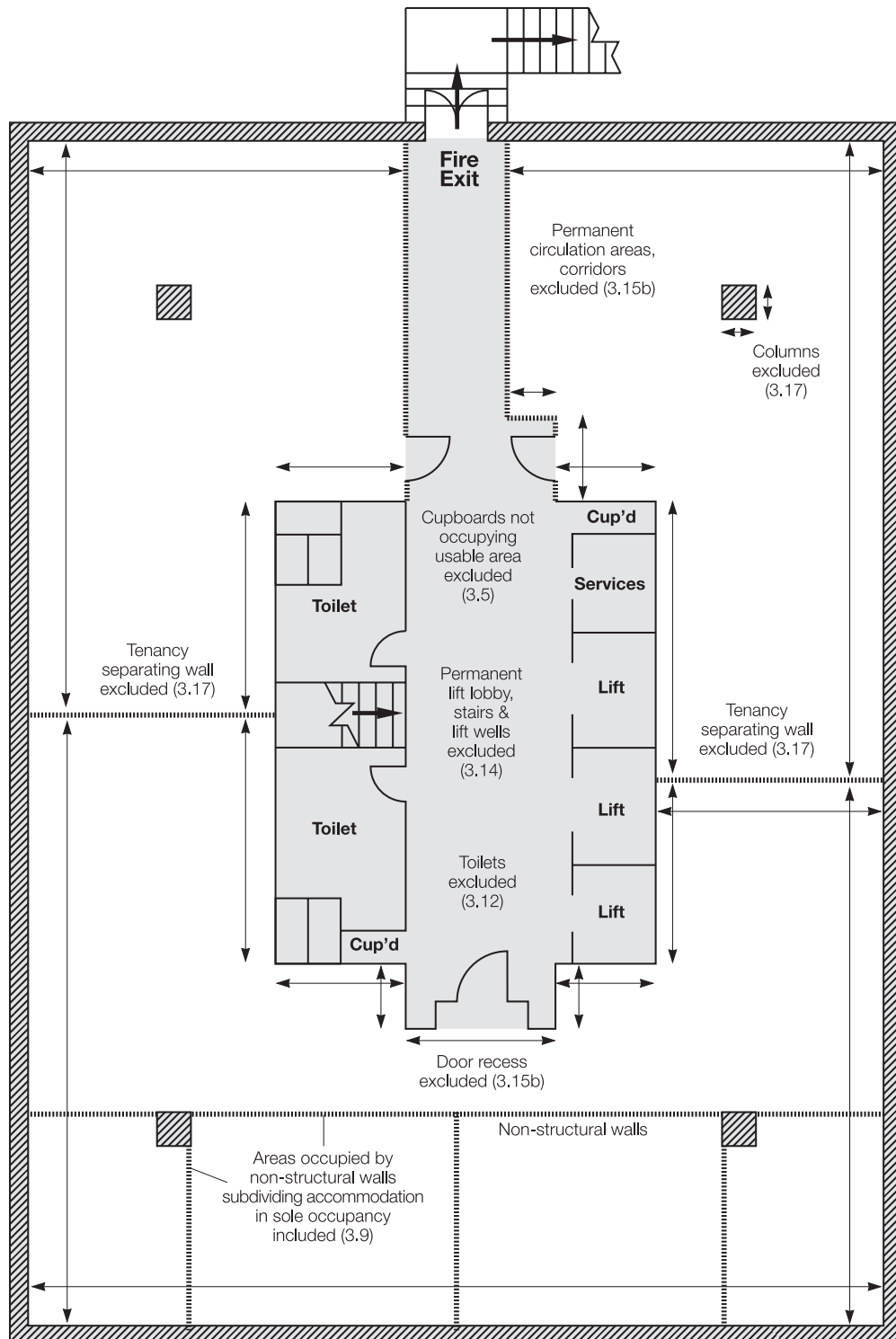
# Diagram E – Example of appropriate dimensions for NIA floor area defined purpose designed offices



# Diagram F – Example of appropriate dimensions for NIA floor area defined offices converted from dwelling house

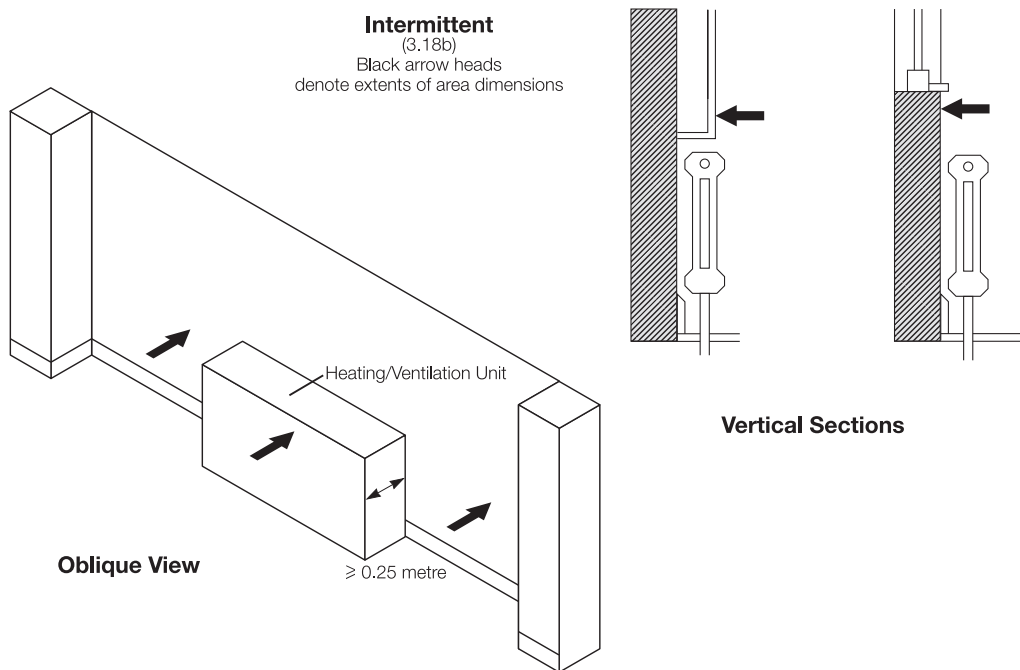
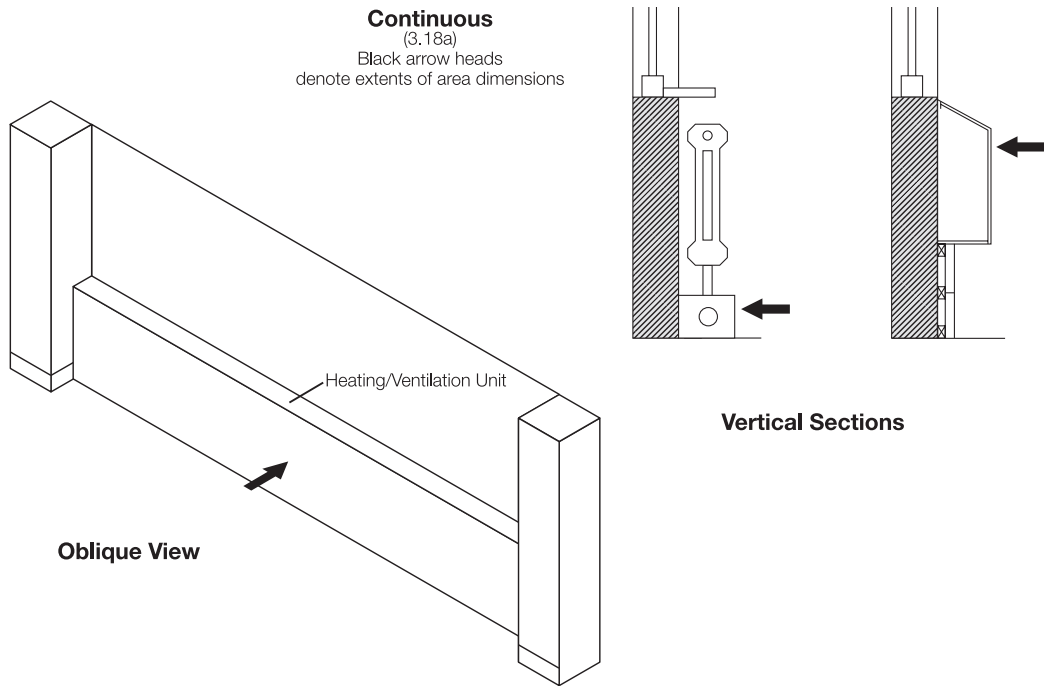


# Diagram G – Example of appropriate dimensions for NIA floor areas defined offices (open plan) multiple occupation





# Diagram H – Net Internal Area [NIA] – Examples of appropriate points from which to measure in respect of various types of heating installations



# Technical definitions

## 4.0 Cubic Content (CC)

The product of the Gross Internal Area and the internal height (maximum, clear or average to be specified)

## 5.0 Clear Internal Height (CIH)

The height between the structural floor surface and the underside of the lowest point of the structural ceiling or roof. See diagram I.

## 6.0 Eaves Height (EH)

**A. Internal** the height between the floor surface and the underside of the roof covering, supporting purlins or underlining (whichever is lower) at the eaves on the internal wall face

**B. External** the height between the ground surface and the exterior of the roof covering at the eaves on the external wall face ignoring any parapet

## 7.0 Ceiling Height (CH)

The height between the topmost floor surface and the underside of the ceiling. See diagram J.

## 8.0 Raised Floor Void (RFV)

The minimum clearance between the structural floor surface and the underside of the raised floor or its supporting structure, where this is materially intrusive. See diagram J.

## 9.0 Maximum Internal Height (MIH)

The height between the structural floor surface and the underside of the highest point of the structural ceiling or roof. See diagram J.

## 10.0 Site Area (SA)

The total area of the site within the site title boundaries, measured on a horizontal plane.

## 11.0 Gross Site Area (GSA)

The Site Area (SA), plus any area of adjoining roads, enclosed by extending the boundaries of the site up to the centre of the road, or 6m out from the frontage, whichever is less.

## 12.0 Site Depth (SD)

The measurement of a site from front to rear boundaries (maximum, minimum or average, to be specified)

## 13.0 Building Frontage (BF)

The measurement along the front of building from the outside of external walls or the centre line of party walls.

## 14.0 Site Frontage (SF)

The measurement of a site along its frontage between two flank boundaries.

## 15.0 Plot Ratio (PR)

Ratio of Gross External Area to Site Area where Site Area is expressed as one, e.g. 3:1

## Applications

[when to use]

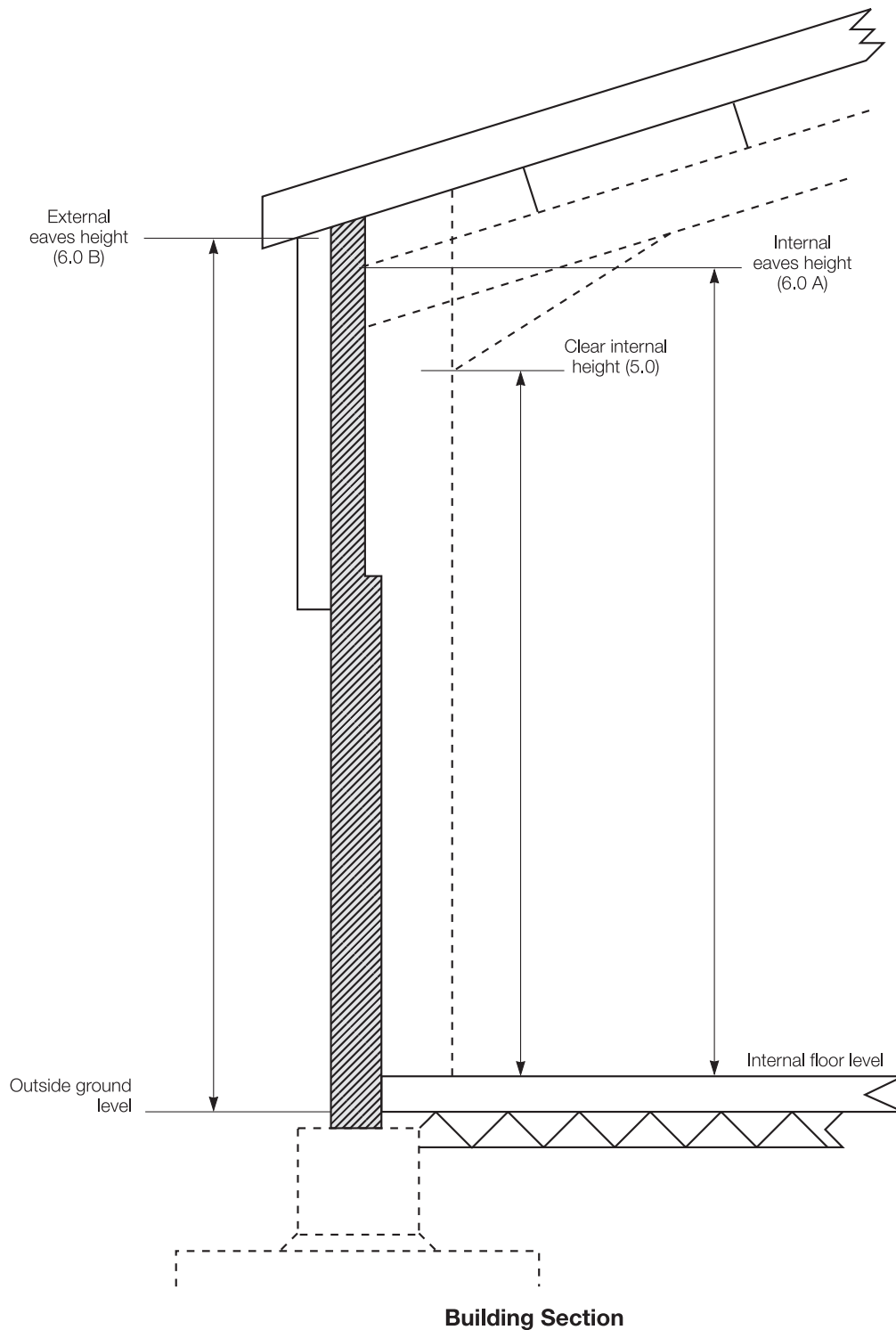
APP 12	<b>Estate agency and valuation</b> – CC is used in the measurement of warehouses
APP 13	<b>Estate agency and valuation</b> – CIH is used in the measurement of industrial and warehouse buildings
APP 14	<b>Estate agency and valuation</b> – EH, CH, RFV and MIH have general use applications
APP 15	<b>Land measurement</b> – SA is a basis of measurement used for calculating land areas
APP 16	<b>Planning</b> – SA is a basis for commercial and residential development density computations
APP 17	<b>Usage</b> – GSA is for general use, mainly industrial and warehouse buildings
APP 18	<b>Usage</b> – SD, BF, SF and PR are for general application

## Notes

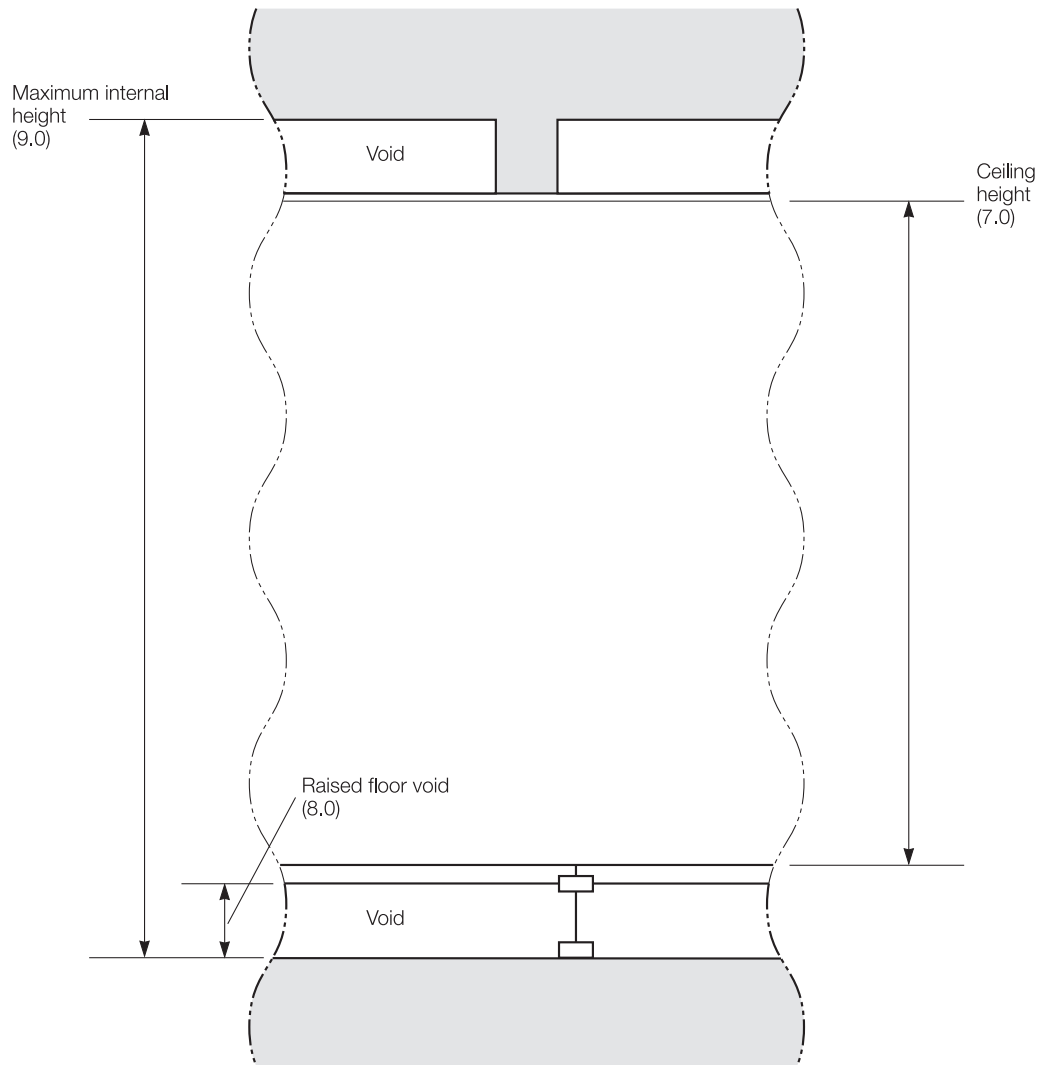
[how to use]

CC 1	<b>Town planning</b> – for planning purposes there are particular statutory definitions of cubic content
EH 1	<b>Predominant eaves height</b> – this term may be used where there are small changes in the level of the ground surface at the foot of the outside wall
EH 2	<b>Minimum eaves height</b> – this term may be used where there are significant changes in the level of the ground surface at the foot of the outside wall and materially reduced dimension occurs
CH 1	<b>False ceilings</b> – if a false ceiling is installed, the ceiling height to the underside of the structural ceiling may also be quoted

# Diagram I – Illustration of appropriate dimensions for heights defined



## Diagram J – Illustration of appropriate dimensions for heights defined



**Internal Section (part)**

## Special use definitions: Shops

### 16.0 Retail Area (RA)

The retail area of the shop is the Net Internal Area (NIA)

#### Including

- 16.1 Storerooms and ancillary accommodation formed by non-structural partitions, the existence of which should be noted
- 16.2 Recessed and arcaded areas of shops created by the location and design of the window display frontage

#### Excluding

- 16.3 Storerooms and ancillary accommodation formed by structural partitions
- 16.4 Display cabinets which should be identified separately

### 17.0 Storage Area (StoA)

The NIA of a shop which does not form part of the RA [see 16.0] and which is usable exclusively for storage purposes

### 18.0 Ancillary Areas (AA)

All NIA not included in RA and StoA but capable of beneficial use

### 19.0 Gross Frontage (GF)

The overall external measurement in a straight line across the front of the building, from the outside of external walls, or the centre line of party walls

### 20.0 Net Frontage (NF)

The overall external frontage on the shop line measured between the internal face of the external walls, or the internal face of support columns

#### Including

- 20.1 The display window frame and shop entrance

#### Excluding

- 20.2 Recesses, doorways or access to other accommodation

### 21.0 Shop Width (SW)

Internal width between inside faces of external walls at front of shop or other point of reference

### 22.0 Shop Depth (SD)

Measurement from the notional display window to the rear of the retail area

#### Including

- 22.1 The thickness of the display window [or any support structure]

### 23.0 Built Depth (BD)

Maximum external measurement from front to rear walls of a building at ground level

## Applications

[when to use]

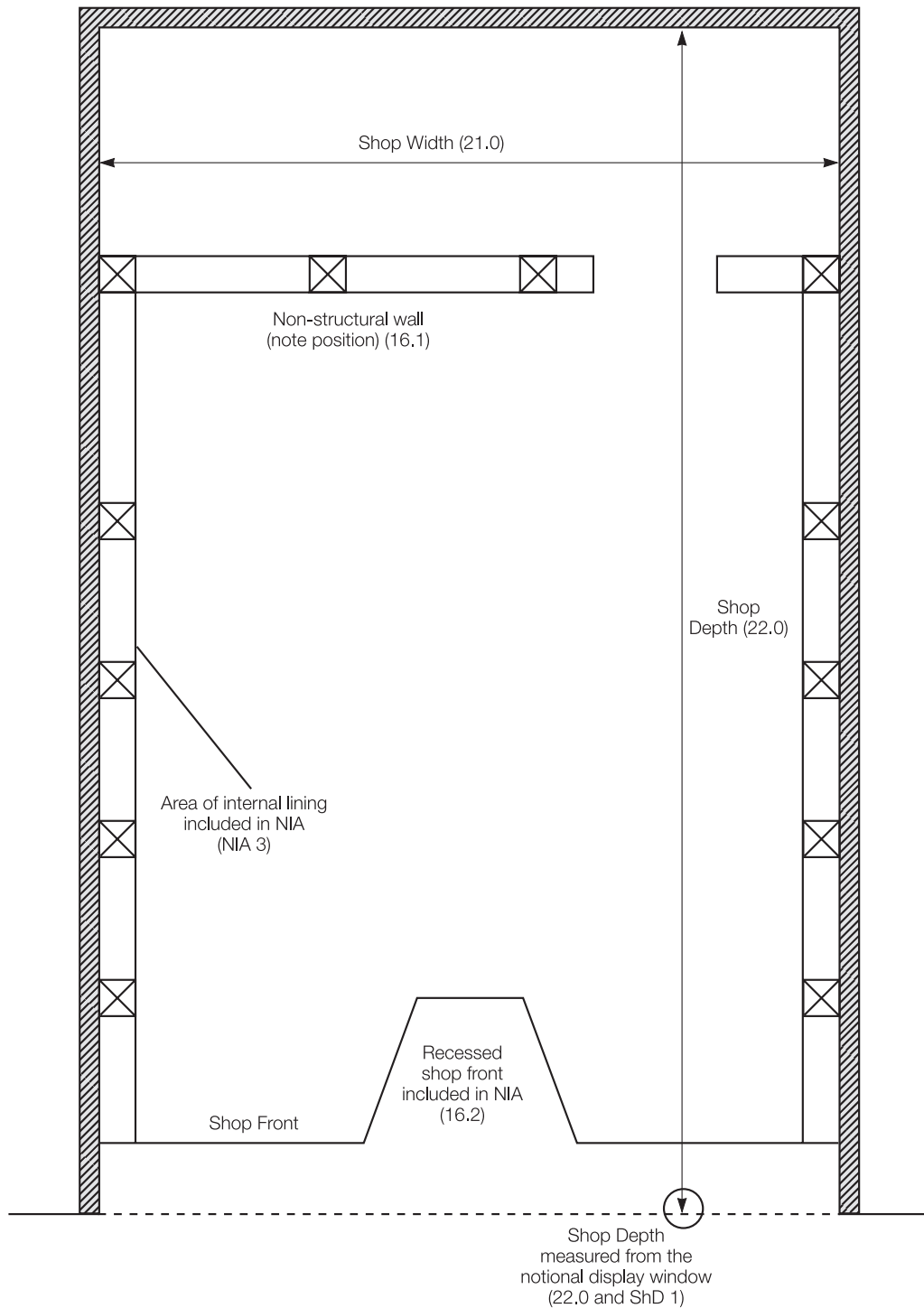
APP 19 **Estate agency and valuation** – RA is the basis of measurement for the valuation and marketing of shops and supermarkets

## Notes

[how to use]

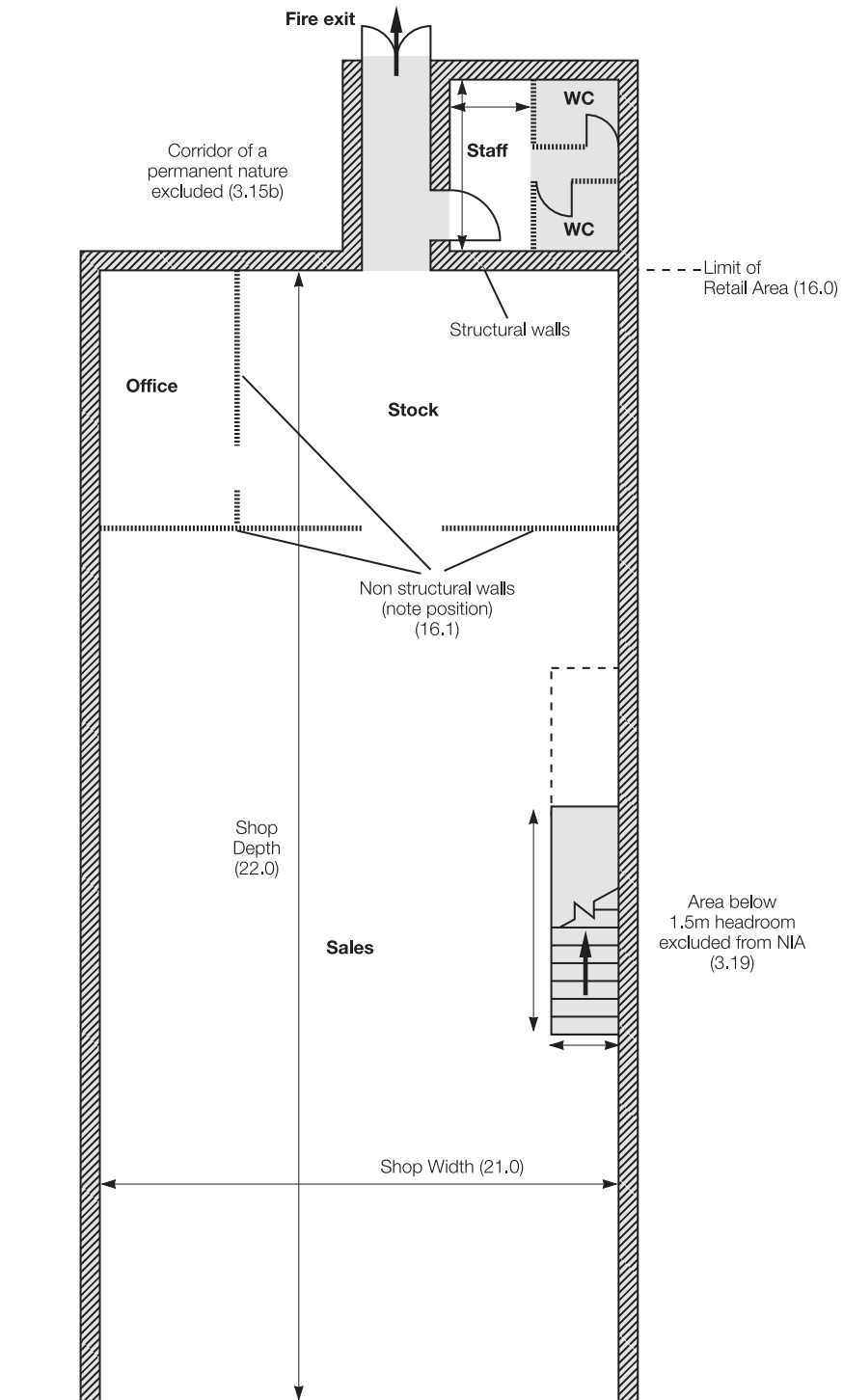
- RA 1 **Diagrams** – diagrams E to H, K and L illustrate how to apply NIA; diagrams K and L are specific to shops
- RA 2 **Zoning** – the use of zones when assessing the values of shops is a valuation, not a measurement, technique. Consequently it is not part of this Code. Market custom shall prevail
- RA 3 **Display window** – location for the purpose of assessing GEA, GIA or NIA, in the case of shop property where the display window forms the non-structural ‘fourth wall’, its location should be assumed to be at the forward-most point at which a shop display window could be installed
- AA 1 **Ancillary areas** – include staff rooms, kitchens, training rooms, offices, and the like
- GF 1 **Return gross frontage** – to be measured in the same way as Gross Frontage
- NF 1 **Return net frontage** – to be measured in the same way as Net Frontage
- NF 2 **Display windows** – the existence and nature of display windows and integral shop fronts are to be noted
- SW 1 **Shop width** – if the shop width is not reasonably constant throughout the whole sales area, then this should be stated and additional measurements may need to be provided
- ShD1 **Notional display window** – the notional display window is to be assumed placed at the forward-most point at which a shop [see RA 3] display window could be installed
- ShD2 **Shop depth** – if the depth is not reasonably constant throughout the whole sales area, then this should be stated and additional measurements may need to be provided
- ShD3 **Building line** – the position of the building line is to be noted

# Diagram K – An example of NIA in practice in a retail context





# Diagram L – An example of NIA in practice in a retail context



## Special use definitions: Residential

### **24.0 Residential Agency Guidelines (RAG)**

Normal market practice is to describe residential property by linear measurement, not on a floor area basis. Where floor areas are adopted they are commonly measured to GIA. It is recommended that these Residential Agency Guidelines be followed for marketing, sale or letting of residential property.

- 24.1 Measurements should be taken at a point above skirting board level no higher than 1.5m above the floor
- 24.2 Where rooms include bays, recesses, alcoves, etc., these should be included or excluded in the measurements quoted, as may be considered reasonable [see RAG 2] in order to give a fair description of the subject room, and the measurement qualified by such words as 'into bay' or 'excluding alcove' as appropriate
- 24.3 Kitchen units, built-in cupboards, wardrobes, and the like occupying usable area should be measured and included as part of the room area but identified separately
- 24.4 'L'-shaped rooms are to be measured and expressed in two parts
- 24.5 For irregular-shaped rooms, either no dimensions should be given or they should be related to a proportionate sketch plan with lined dimensions to give an accurate description of the accommodation
- 24.6 In rooms with sloping ceilings measurements should be taken 1.5m above floor level and the presence of the sloping ceiling noted
- 24.7 Where there is a stepped change in floor level, each section should be measured and expressed separately
- 24.8 Where annexes or additions are of significantly different construction from the main accommodation, or are self-contained, they should be measured and described separately
- 24.9 Garage measurements should be taken overall internally between the main wall faces. Projecting piers and door reveals should normally be ignored unless unusually restrictive when the minimum width should also be stated

## Applications

[when to use]

APP 20 **Residential estate agency** – RAG is for marketing, sale and letting of residential property

## Notes

[how to use]

- RAG 1 **Accuracy** – measurements must be accurate. They must not mislead [see Introduction on page 1]
- RAG 2 **'Reasonable' defined** – the word 'reasonable' in 24.2 is defined according to the court's test [see Introduction: Core definitions on page 2]
- RAG 3 **Inclusive measurements** – when measurements are given inclusive of fitted units [see 24.3] descriptions require clarity in order not to mislead
- RAG 4 **Basements** – where the floor level of part of a building is below ground level it may be necessary for marketing purposes to call it a basement in order not to mislead. Circumstances vary, but the extent of natural light or restricted internal height are examples of the kind of tests which can be applied

# Special use definitions: Residential

## 25.0 Residential Valuations (RV)

There is no single accepted practice for measurement of residential property for valuation purposes. It is suggested that the guidelines at 24.0 [see page 28] are adopted where linear dimensions are expressed. If reference to property area is required then the alternative approaches are GEA [see APP2 and APP3], GIA [see APP4, APP8], NSA [APP21] or EFA [see APP22]. The basis of those areas should be stated in the valuer's report

## 26.0 Net Sales Area (NSA)

Net Sales Area is the GIA of a new or existing residential dwelling, subject to the following conditions

<b>Including</b>		<b>Excluding</b>	
26.1	Basements	26.5	Areas with headroom less than 1.5m where the dwelling does not have usable space vertically above
26.2	Mezzanines	26.6	Garages
26.3	Galleries	26.7	Conservatories [state separately]
26.4	Hallways	26.8	External open-sided balconies
		26.9	Greenhouses, garden stores, fuel stores and the like in residential property
		26.10	Terraces

## 27.0 Effective Floor Area (EFA)

Effective Floor Area is the usable area of the rooms within a building measured to the internal face of the walls of those rooms

<b>Including</b>		<b>Excluding</b>	
27.1	Living rooms, dining rooms, bedrooms, kitchens, and the like	27.5	Bathrooms, showers and toilets
27.2	Areas occupied by fitted cupboards within those rooms	27.6	Stairwells, lift-wells, halls, landings and balconies
27.3	A floor area which contains a ventilation/ heating grille	27.7	Corridors and the like, whether formed by structural walls or not
27.4	Areas occupied by skirting	27.8	Internal walls whether structural or not, columns, piers, chimney breasts, vertical ducts, and the like
		27.9	Areas with a headroom less than 1.5m
		27.10	Fuel stores, lift rooms, tank rooms, plant rooms, cupboards, etc.
		27.11	Areas under the control of service or other external authorities including meter cupboards and statutory service supply points

## Applications

[when to use]

- APP 21 **Net Sales Area** – NSA is used in the valuation and marketing of residential dwellings, particularly in new developments
- APP 22 **Effective Floor Area** – EFA is used for council tax banding of flats and maisonettes

## Notes

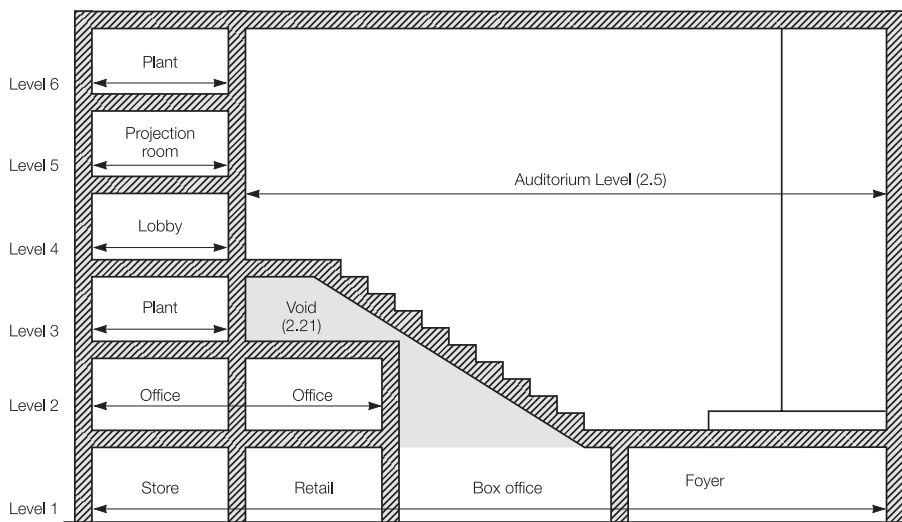
[how to use]

- EFA 1 **Effective Floor Area** – is measured as for NIA assuming all walls are structural

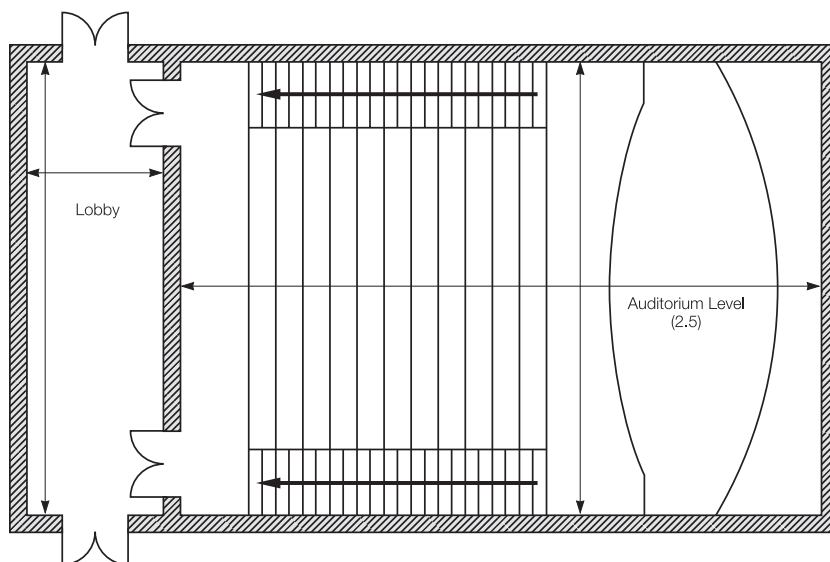
## Special use definitions: Leisure

- 28.0 As stated in the Introduction this is a code of measurement, not valuation. Many properties used for leisure are valued having regard to trading potential. In these circumstances the area of the premises may not be a factor used directly in the assessment of value. There are, however, occasions where the value is assessed, or the price paid is analysed, by reference to area. This will depend on market practice and the judgement of the valuer, estate agent or developer
- 29.0 Where the area is considered to be relevant it will be of assistance if a consistent approach is adopted to the basis of measurement. It is recommended that the Gross Internal Area is stated
- 30.0 Market practice suggests that it may be helpful for some areas within GIA to be stated separately:
- 30.1 Internal load-bearing walls and columns
  - 30.2 Fire escape stairs and corridors
  - 30.3 In the measurement of purpose-built multiplex cinemas the floor levels providing raised projection boxes and the stepped flooring providing the auditoria seating
  - 30.4 For restaurant premises the public seating areas, kitchens, cellars and stores
- 31.0 Where the effective drinking area of licensed premises is required by licensing justices or similar bodies, the trading accommodation area must exclude the area of the servery [bar counters]

# Diagram M – Example of appropriate dimensions for GIA floor area defined at each level – Leisure facilities



**Building Section**



**Building Plan**



## Vertrouwen door professionele standaarden

RICS bevordert en handhaaft de hoogste professionele kwalificaties en standaarden in de ontwikkeling en het beheer van grond, vastgoed, bouw en infrastructuur. Onze naam staat voor consistente verstrekking van standaarden en dat wekt vertrouwen op de markten die we bedienen.

Wij accrediteren 118.000 professionals en alle bij RICS aangesloten personen of geregistreerde bedrijven zijn onderworpen aan onze kwaliteitsborging. Hun expertise omvat taxaties en commercieel vastgoed, vastgoedfinanciering en -investering, projectbeheer, planning en ontwikkeling, quantity surveying en facility management.

Van milieubeoordelingen tot vastgoedtransacties geldt dat als onze leden erbij betrokken zijn, dezelfde professionele standaarden en ethische regels worden gehanteerd.

Wij zijn van mening dat standaarden effectieve markten versterken. Tot zeventig procent van het vermogen in de wereld is geïnvesteerd in grond en vastgoed. Onze sector is dan ook van vitaal belang voor de economische ontwikkeling en draagt bij tot stabiele, duurzame investeringen en groei over de gehele wereld.

Met vestigingen in de belangrijkste politieke en financiële centra in de wereld zijn wij uitstekend gepositioneerd om het beleid te beïnvloeden en professionele standaarden te verankeren. Wij werken op intergouvernamenteel niveau en stellen internationale standaarden op die zullen bijdragen aan een veilige en levendige markt in grond, vastgoed, bouw en infrastructuur, waarvan iedereen baat heeft.

We zijn trots op onze goede naam en zullen deze hooghouden. Klanten die met een RICS-professional samenwerken, kunnen dus vertrouwen op de kwaliteit en ethiek van de verleende diensten.

### Belux

Hertogstraat 67  
BE 1000 Brussel  
t +32 2 733 10 19  
ricsbelux@rics.org  
rics.org/belux

### Nederland

Westeinde 28  
NL 2275 AE Voorburg  
t +31 70 419 07 19  
ricsnederland@rics.org  
rics.org/nederland

### Europa

Hertogstraat 67  
BE 1000 Brussel  
t +32 2 733 10 19  
ricseurope@rics.org  
rics.org/europe

### Verenigd Koninkrijk hoofdkwartier

Parliament Square  
SW1P 3AD London  
t +44 (0)24 7686 8555  
contactrics@rics.org  
pressoffice@rics.org