

DEFINITIES OPPERVAKTEN WINKELS EN COMMERCIËLE VOORZIENINGEN

In Nederland worden verschillende termen gebruikt om bepaalde oppervlakten te benoemen. Enkele van deze termen zijn bruto vloeroppervlak, verhuurbaar vloeroppervlak, winkelvloeroppervlak en winkelgebruiksoppervlak.

Bruto vloeroppervlak of bebouwd oppervlak

Het bruto vloeroppervlak of bebouwd oppervlak van een ruimte of een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Meten vindt plaats op basis van NEN 2580.

Bij het omrekenen van bruto vloeroppervlak naar het bedrijfsvloeroppervlak (bedrijfsvloeroppervlak zijnde de in pandige ruimte) of winkelgebruiksoppervlak, is te rekenen met de formule bedrijfsvloeroppervlakte + toeslag. Voor winkels, horeca, dienstverlening en sociaal culturele voorziening bedraagt deze toeslag 10%, echter pas nadat het definitief ontwerp is vastgesteld kan dit percentage exact worden bepaald.

Bedrijfsvloeroppervlakte of winkelgebruiksoppervlak (wgo)¹

Het bedrijfsvloeroppervlak of winkelgebruiksvloeroppervlak omvat alle in pandige ruimte die voor de individuele bedrijfsuitvoering benodigd is. Het betreft dus de ruimte die voor het publiek toegankelijk is alsmede de ruimte die alleen voor het personeel te bereiken is.

Het bedrijfsvloeroppervlak betreft het interne oppervlak, dus exclusief de ruimte voor constructieve elementen, zoals buitenmuren of dragende scheidingswanden.

Het bedrijfsvloeroppervlak wordt zowel voor winkels als voor overige commerciële voorzieningen, zoals horeca, dienstverlening en ambachten gebruikt. Het winkelverkoopvloeroppervlak (wvo) geldt, zoals duidelijk moge zijn, alleen voor winkels.

Het bedrijfsvloeroppervlak is het aan een individuele onderneming verhuurbaar vloeroppervlak. Hierbij gaat het dus niet om ruimte die collectief gebruikt wordt (bezoekerspassage, expeditie ruimte, afvalopslag, etc.) of die voor andere activiteiten of ruimten die noodzakelijke zijn in een complex c.q. winkelcentrum (zoals brandgangen, ruimten voor nutsvoorzieningen, stijpunten t.b.v. woningen of parkeergarage, etc.).

¹ Voor 'winkelgebruiksoppervlakte' werd tot nu toe het begrip 'winkelbedrijfsvloeroppervlakte' (BVO) gebruikt. De laatstgenoemde afkorting wordt vooral door projectontwikkelaars gehanteerd en zij bedoelen dan de 'brutovloeroppervlakte'. Het gaat dan, kort gezegd, om de winkelgebruiksoppervlakte inclusief de ruimten die de buitenmuren in beslag nemen. Omdat het vanuit het oogpunt van de detaillist alleen gaat om de te gebruiken binnenruimte, dus exclusief de ruimte die buitenmuren of dragende scheidingswanden innemen, is gekozen voor een nieuwe term. Omdat de inhoud hiervan direct aansluit op het begrip 'gebruiksoppervlakte' zoals dat volgens NEN 2580 is gedefinieerd, is met betrekking tot winkels het begrip 'winkelgebruiksoppervlakte' (WGO) ingevoerd.

Winkelverkoopvloeroppervlak (wvo)

Voorheen werd voor het begrip 'winkelverkoopvloeroppervlakte' (wvo) de term 'verkoopvloeroppervlakte' (vvo) gebruikt. Omdat voornamelijk makelaars de laatstgenoemde afkorting ook gebruiken voor 'verhuurbare vloeroppervlakte' en de hiermee bedoelde oppervlakte juist sterk overeenkomt met de winkelgebruiksoppervlakte, is teneinde verwarring uit te bannen voor de term 'winkelvloeroppervlakte' met de afkorting wvo gekozen.

De in de winkel voorkomende oppervlakte is bedoeld voor uitstalling en verkoop van detailhandelsartikelen. Dit is in het algemeen de (in pandige) voor het publiek zichtbare en toegankelijke vloeroppervlakte, inclusief die van eventueel voorkomende etalage, vitrine, tochtsluis, toonbank- en kassarimte (inclusief de loopruimte voor het personeel daarachter) alsmede de oppervlakte ten behoeve van schappen, paskamers, winkelwagens en lege dozen. In voorkomende gevallen wordt ook de voor het publiek toegankelijke entresol (met voor klanten voldoende hoogte) tot de wvo gerekend.

Op het winkelverkoopvloeroppervlak vindt de daadwerkelijke 'verkoop' aan de klant plaats. Onder dit oppervlak vallen (dus) niet de uitsluitend voor het personeel bedoelde ruimten, zoals de ruimten voor bedrijfskantoor, portiek, ambacht, reparatie, opslag, magazijn, sanitair en distributieruimten ten behoeve van de verwerking van bestellingen.

Binnen de distributieplanologie wordt deze definitie voor het winkelverkoopvloeroppervlak gehanteerd om de distributieve ruimte te benaderen en eventuele effecten op de detailhandelsverzorgingsstructuur inzichtelijk te maken.

Voorheen werd binnen de distributieplanologie de term verkoopvloeroppervlak gebruikt, afgekort vvo. Aangezien deze afkorting door makelaars gebruikt wordt voor verhuurbare vloeroppervlak is nu gekozen voor de term winkelverkoopvloeroppervlak, afgekort wvo.

Bruto Vloeroppervlak (100%)		
Bedrijfsvloeroppervlak / Winkelgebruiksoppervlak (90%)		Buitenmuren, etc. (10%)
Winkelverkoopoppervlak	Niet-winkelruimte (20%)	Buitenmuren, etc. (10%)

Praktijkvoorbeelden

Zoals eerder beschreven verschilt de verhouding wvo/wgo nogal tussen de verschillende branches. Grotendeels wordt uitgegaan van een verhouding van ongeveer 80%. Dat wil zeggen dat wvo 80% bedraagt van wgo (wvo van 100 m² is 80% van wgo van 125 m²) Voor de verhouding is geen algemene richtlijn te geven. Dit hangt namelijk direct samen met gebouwopzet en is dus projectafhankelijk. Verder maakt het ook uit welke functies of branches in het gebouw gevestigd worden.

Bij winkels in de non-food sector omvat de winkelvloeroppervlakte gemiddeld ca. 80% van de bedrijfsvloeroppervlakte, voor winkels in de food-sector is dit gemiddeld 75%. Deze verhouding is echter sterk afhankelijk van de branche, zoals navolgende tabel weergeeft.

Aandeel wvo (m²) in wgo (m²)

%	Branches
69 – 72	Slager/poelier, schoeisel, wit-/bruingoed, fietsen.
73 – 76	Bakker, juwelier, opticien, woningtextiel.
77 – 80	Kleding, algemene textiel, huishoudelijke art., kantoorboekhandel, drogisterij-/parfumerieart., dibevo, bloemen/planten, verlichting.
81 – 84	Supermarkt >1000m ² , speelgoed, woninginrichting, d-h-z.
85 – 88	Sportart., boekhandel, meubelen, foto-art.
>88	CD's

Bron: Winkelvoorzieningen op waarde geschat, Bolt 2003.

Ook per soort winkel of onderneming kunnen er grote verschillen optreden. Bepaalde grootschalige winkels, zoals bouwmarkten hebben vaak veel voorraad in de winkel waardoor de verhouding vaak naar 90% gaat. Sommige mega-electrozaken hebben juist veel voorraad buiten de winkel waardoor een aandeel van 65% normaal is. Deze zaken hebben ook veel personeel in dienst waarvoor ook ruimtes nodig zijn die het percentage naar beneden brengt.

In bijgevoegd overzicht zijn de percentages voor een viertal supermarkten en enkele winkelcentra opgenomen. In het overzicht wordt de verhouding aangegeven tussen wvo/bvo en wvo/wgo.

Supermarkten	wvo (in m ²)	bvo (in m ²) ¹	wgo (in m ²) ²	wvo/bvo	wvo/wgo
Aldi – Workum	790	1.025	932	77%	85%
Poiesz – Workum	1.150	1.360	1.236	85%	93%
Aldi – Rosmalen	915	1.473	1.339	62%	68%
Jumbo – Rosmalen	1.305	1.678	1.525	78%	86%
Totaal	4.160	5.536	5.032		
Relatie	100	133	121		

¹ bvo = bruto vloeroppervlak.

² wgo = winkelgebruiksoppervlak, bvo = wgo + 10%

Winkelcentra	wvo (in m ²)	bvo (in m ²) ¹	wgo (in m ²) ²	wvo/bvo	wvo/wgo
Winkelcentrum Woensel – Eindhoven	28.076	33.500	30.455	84%	92%
Helft Heuvelpassage – Den Bosch	12.702	17.000	15.455	75%	82%
Rompert – Den Bosch	7.161	9.500	8.636	75%	83%
Emmapassage – Tilburg	4.581	5.350	4.864	86%	94%
Brusselse Poort – Maastricht	13.263	18.500	16.818	72%	79%
Totaal	65.783	83.850	76.228		
Relatie	100	128	116		

¹ bvo = bruto vloeroppervlak

² wgo = winkelgebruiksoppervlak, bvo = wgo + 10%

Winkelcentra	wvo (in m ²)	bvo (in m ²) ¹	wgo (in m ²) ²	wvo/bvo	wvo/wgo
Urban Entertainment Center – Schiedam					
• Grootschalige units	6.710	12.500	11.000	54%	61%
• Kleinschalige units	4.800	6.900	6.000	70%	80%
Totaal	11.510	19.400	17.000		
Relatie	100	168	148		

¹ bvo = bruto vloeroppervlak

² wgo = winkelgebruiksoppervlak, Grootschalig bvo = wgo + 13,6% Kleinschalig bvo = wgo + 15,0%

Duidelijk wordt dat er per voorbeeld weer andere waardes naar voren komen. Bij de supermarkten zijn er 2 die uitkomen rond de door Bolt aangegeven waardes terwijl de andere er ver onder of boven zitten.

Ook bij de winkelcentra zijn verschillen waarneembaar al hangt daar het verschil ook samen met de hoeveelheid horeca en overige diensten die zich in het winkelcentrum bevinden. Deze worden namelijk niet meegeteld in de hoeveelheid wvo. Bij de keuze voor deze centra is wel rekening gehouden met de aanwezigheid van horeca. Getracht is het aantal horecagelegenheden zo laag mogelijk te houden.

In het voorbeeld van Schiedam² komt naar voren dat ook de toeslag die wordt berekend tussen wgo en bvo kan verschillen. Standaard wordt uitgegaan van 10% maar in het voorbeeld van Schiedam komt het neer op 13 á 15%.

BRO

12 november 2007

203X00393.042921_2

² Ecorys, Eindrapport DPO Urban Entertainment Center Schieveste, februari 2006