

ZUIDOOST

BRABANT

bedrijfshuisvesting 2025-02



Te Huur
De Poort 3 | Deurne



Verschuuren & Schreppers
Bedrijfsmakelaars

T. 040 - 211 11 12

www.bedrijfsmakelaar.nu

REPRESENTATIEVE KANTOORRUIMTE MET EEN HOOGWAARDIG AFWERKINGSNIVEAU OP EEN ZICHTLOCATIE

- Totale verhuurbare oppervlakte van ca. 1.792 m², te huur vanaf ca. 200 m²
 - Gemeubileerde verhuur bespreekbaar
 - Gelegen op een zichtlocatie aan de N270, uitstekend bereikbaar met auto én OV
 - Gelegen op kantorenpark 'De Poort van Deurne', nabij het centrum
 - Energielabel A
 - Goede parkeermogelijkheden (parkeernorm 1:44)
 - Huurprijzen vanaf € 115,00 per m² jaar, excl. btw
 - Per direct beschikbaar.
- Flexibele huurtermijnen bespreekbaar

TE HUUR / TE KOOP BEDRIJFSRUIMTE

TE HUUR

Spectaculaire showroom gelegen op zichtlocatie aan de A2!

EINDHOVENSEWEG ZUID 57 TE BEST



Bedrijfsruimte met kantoorruimte --> circa 4.342 m²

- Direct gelegen aan de op- en afrit van de A2
- Op loopafstand bevinden zich Hornbach, Praxis, McDonald's en Decathlon
- Circa 4.342 m² showroom met kantoor en werkplaats
- Energielabel: A, o.a. WKO met warmte terugwin installatie
- Ruim voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein
- Indien gewenst uit te breiden met circa 120 parkeerplaatsen
- Uitbreidingsmogelijkheden op eigen terrein

> **Beschikbaar: in overleg, doch op korte termijn**



Kantoorruimte
Flexruimte
Business Center
Labruimte

Winkelruimte
Showroomruimte
Balieruimte
Praktijkruimte

Bedrijfsruimte
Magazijnruimte
Logistieke-ruimte
Bouwgrond

**BOSSERS
FITTERS**
realisten in vastgoed

AAN- EN VERKOOP | AAN- EN VERHUUR | BELEGGINGEN | TAXATIES | ADVIES | NIEUWBOUW

BOSSERS & FITTERS Bedrijfshuisvesting B.V. Beemdstraat 48 5652 AB Eindhoven T. 040 250 70 60 www.bedrijfshuisvesting.nl www.bossers-fitters.nl info@bossers-fitters.nl

Een andere kijk op zakelijk vastgoed

VIEW
bedrijfsmakelaars

Brussellaan 7b
5628 TA Eindhoven

085 - 5000 200

info@view-bedrijfsmakelaars.nl



te koop

Bedrijfscomplex
op toplocatie in
Eindhoven!

Dillenburgstraat 29 Eindhoven

Op bedrijventerrein De Hurk, het grootste en meest strategisch gelegen bedrijventerrein van Eindhoven, bieden wij deze representatieve bedrijfslocatie te koop aan. Het pand bestaat uit bedrijfsruimten, kantoorruimten en een ruim buitenterrein met circa 60 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Dankzij de ligging nabij de A2/N2, A67, A50 en A58, en de uitstekende bereikbaarheid per openbaar vervoer, is dit object een ideale locatie voor ondernemers die op zoek zijn naar een goed bereikbare en veelzijdige bedrijfsruimte.

De kantoorruimten, verdeeld over twee verdiepingen, beschikken over een ruime entree, meerdere werkruimtes, een kantine, gescheiden toiletgroepen en moderne voorzieningen zoals airconditioning en systeemplafonds met verlichting. De bedrijfsruimten zijn ruim opgezet en voorzien van monolitisch afgewerkte betonvloeren. Het terrein is volledig verhard met betonklinkers en omheind met een powerfence voor extra beveiliging.

Op zoek naar een strategisch gelegen en functioneel bedrijfsgebouw?
Neem contact op voor meer informatie of een bezichtiging!



te koop

Experience
Center /
Showroom op
zichtlocatie

Orderven 1 Berkel-Enschot

Op een uitstekende zichtlocatie staat dit hoogwaardig afgewerkte bedrijfsgebouw uit 2017, momenteel in gebruik als experience center/showroom met ondersteunende kantoor- en expeditieruimte. De showroom is onder architectuur ingericht en voorzien van een professionele showkeuken, bar, wijnbar en diverse terrassen met LED-presentatiescherm. Het pand heeft vloerverwarming/-koeling, een uitgebreide verlichtings- en geluidsinstallatie en een LED-wand voor sfeerverlichting. De luxe kantoren, verdeeld over twee verdiepingen, beschikken over glazen wanden met zicht op de showroom, moderne keukens en gescheiden toiletten. De expeditieruimte is bereikbaar via een loopdeur en een elektrisch bedienbare overheaddeur en is voorzien van vloerverwarming en een grondwarmtepomp.

Oppervlakten:

Perceel:	3.468 m ²	Kantoor eerste etage:	133 m ²
Showroom begane grond:	1.286 m ²	Expositieruimte:	223 m ²
Showroom eerste etage:	381 m ²	Facilitaire-/	
Kantoor begane grond:	89 m ²	technische ruimtes:	97 m ²

Op het afgesloten parkeerterrein is ruimte voor circa 35 auto's.

Interesse? Neem contact op voor meer informatie of een bezichtiging!



te huur

Cockeveld 3 Nuenen

Multifunctionele bedrijfsruimte(n) met diverse kantoorruimtes, opslagruimte en een afgesloten, verhard opslag-/buitenterrein. Een gedeelte van de bedrijfsruimte is thans in gebruik als showroom.

Het object is gelegen op het industrieterrein "Berkenbos" te Nuenen. Bij het object zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig.

Totaal bebouwd oppervlak:	circa	1.600 m ²
Oppervlakte kantoorruimte:	circa	280 m ²
Oppervlakte bedrijfsruimte I: thans in gebruik als showroomruimte	circa	850 m ²
Oppervlakte bedrijfs-/magazijnruimte II:	circa	470 m ²
Verhard gedeeltelijk overdekt buitenterrein:	circa	440 m ²



Bent u op zoek naar een multifunctioneel bedrijfspand met een uitstekende zichtlocatie en volop parkeergelegenheid? Dan is dit royale pand aan het Cockeveld 3 in Nuenen precies wat u zoekt!

Locatie:

Gelegen op bedrijventerrein Eeneind-West in Nuenen, met een goede bereikbaarheid via de nabijgelegen N270 en directe verbindingen richting Eindhoven, Helmond en de A270. In de nabije omgeving bevinden zich diverse andere handels- en productiebedrijven.

Interesse?

Neem contact met ons op voor meer informatie of het plannen van een bezichtiging. Dit veelzijdige bedrijfspand is klaar om uw ambities te huisvesten!

view-bedrijfsmakelaars.nl



totaal circa
3.522 m²

buitenterrein ca. 6.975 m²

TE HUUR

Schouwrooij 28

Boxtel



**Huurprijs
op aanvraag**



Multifunctionele logistieke crossdock, gelegen op het grootste bedrijventerrein in Boxtel: "Ladonk".

Bedrijventerrein Ladonk is het grootste bedrijventerrein in Boxtel met een oppervlakte van circa 100 hectare. Het herbergt zo'n 150 bedrijven uit verschillende sectoren. Boxtel heeft een strategische ligging in de driehoek van Den Bosch, Eindhoven en Tilburg met directe toegang tot de Rijksweg A2. Bovendien bevindt zich op loopafstand van het crossdock een NS Station.

Het complex heeft een totale grootte van circa 3.522 m² en is als volgt onderverdeeld:

Warehouse	ca.	3.373 m ²
Kantoorruimte	ca.	149 m ²
Totaal	ca.	3.522 m ²

Daarnaast beschikt het complex over een buitenterrein van circa 6.975 m². Er zijn 9 parkeerplaatsen voor personenauto's op eigen terrein aanwezig. Ook is er voldoende parkeergelegenheid voor trucks/vans op eigen terrein.

Bedrijfsruimte:

- Vrije hoogte ca. 6 meter.
- Vloerbelasting ca. 2.500 kg/m².
- 25 loading docks.
- 3 overheaddeuren.

Kantoorruimte:

- Systeemplafonds met TL-inbouwarmaturen.
- Alarminstallatie.
- Huidige indeling met scheidingswanden.
- Kabelgoten voor data, telefonie en elektrapunten.



+31 (0)40 212 51 25
rina.hooft@cushwake.com



HRS
DYNAMIS Bedrijfsmakelaars

+31 (0)6 25 28 94 46
arjan@hrs.nl



HEUVEL VASTGOED

REGIONALE KRACHT UIT EINDHOVEN

De vastgoedmarkt verandert in hoog tempo — digitaal, complexer en competitiever. Juist in die dynamiek kiest Heuvel Vastgoed voor beweging. Met een vernieuwde uitstraling, aangescherpte strategie en klant-gerichte aanpak markeert de Eindhovense specialist een nieuwe fase: van vertrouwde speler naar toekomstgerichte groeipartner.



'We blijven stevig geworteld in Eindhoven, maar kijken vooruit met nieuwe energie. Deze stijl past bij waar we naartoe willen: meer kwaliteit, meer bereik, meer impact.'

Derek van den Heuvel

De rebranding is zichtbaar, voelbaar en doel bewust. Niet zomaar een stijlverandering, maar een strategisch signaal aan de markt: Heuvel Vastgoed is klaar voor de volgende stap.

Rebranding als motor voor vernieuwing

De vernieuwde huisstijl is ontworpen als een eigentijdse vertaling van de vertrouwde kernwaarden: persoonlijk, professioneel en betrokken. Het nieuwe logo, kleurgebruik en de toon van communicatie versterken waar Heuvel Vastgoed al jaren voor staat, maar maken tegelijk duidelijk dat ons kantoor zich blijft ontwikkelen.

Vooruit met vertrouwen

De vernieuwde positionering van Heuvel Vastgoed is een logische volgende stap in een traject van gestage groei. Met een duidelijke koers, verankerd in regionale kracht en gericht op kwaliteit, spelen wij in op de vastgoedvraagstukken van vandaag en morgen. Of het nu gaat om het aankopen van vastgoed, het vinden van de juiste huurder, het optimaliseren van beheer of het adviseren bij herontwikkeling: Heuvel Vastgoed denkt mee, kijkt vooruit en levert.

Ontdek wat Heuvel Vastgoed voor uw vastgoed vraagstuk kan betekenen.



Heuvel Vastgoed
Aalsterweg 136 / 5615 CJ Eindhoven
t. 040 206 54 32

info@heuvelvastgoed.nl
www.heuvelvastgoed.nl

TOTAAL

KANTOORINRICHTING



Realisatie van extra vergaderruimtes bij Logica in Venlo



Totaal kantoorinrichting | Broekakkerseweg 22 | 5641 PC Eindhoven
www.totaalkantoorinrichting.nl | info@totaalkantoorinrichting.nl
040 2120531

TE HUUR

BEDRIJFSRUIMTE

UDEN, KOPERSLAGERSTRAAT 13



BEDRIJFSRUIMTE MET KANTOREN

- ca. 600 m² kantoorruimte (in 2 lagen)
- ca. 2.310 m² bedrijfsruimte
- ca. 330 m² entresolvloer

Het object is gelegen in bedrijventerrein Goorkens-Hoogveld.

Dit pand is mogelijk gedeeltelijk te huur.

TE HUUR

BEDRIJFSRUIMTE

UDEN, BOVENSTRAAT 1K



REPRESENTATIEVE BEDRIJFSRUIMTE MET KANTOOR

Deze moderne en representatieve bedrijfsruimte met kantoor aan de Bovenstraat 1K in Uden is in 2023 gebouwd en verkeert in uitstekende staat.

- circa 310m² bedrijfsruimte
- circa 30m² kantoorruimte

Het pand is gelegen op de hoek van de Vliegeniersstraat en Bovenstraat, wat zorgt voor een opvallende zichtlocatie en goede toegankelijkheid.



BEDRIJFS LOCATIES



MARINUS VAN MEELWEG 26-28-30 EINDHOVEN



*Hoogwaardig bedrijfscomplex met cleanroom, veel stroom (190kW)
en ruim parkeren (140 stuks) op Eindhoven Airport !*

OPPERVLAKTEN V.V.O. M²

BEDRIJFSRUIMTE

Bedrijfsruimte begane grond achter kantoorgebouw Circa 2.855 m²

· Bedrijfsruimte inclusief cleanroom en was-/kleedruimte

Kleine bedrijfsruimte begane grond Circa 1.062 m²

· met ca 44 m² kantoorruimte en ca 80 m² entresol

Totaal bedrijfsruimte Circa 4.041 m²

KANTOORRUIMTE

Kantoorruimte begane grond Circa 468 m²

Kantoorruimte eerste verdieping Circa 302 m²

Kantine eerste verdieping Circa 480 m²

Kantoorruimte tweede verdieping Circa 415 m²

Totaal kantoorruimte/kantine Circa 1.665 m²

Totaal Circa 5.706 m²

* Conform NEN 2580 meetcertificaat



140 stuks op eigen terrein.

CLEANROOM

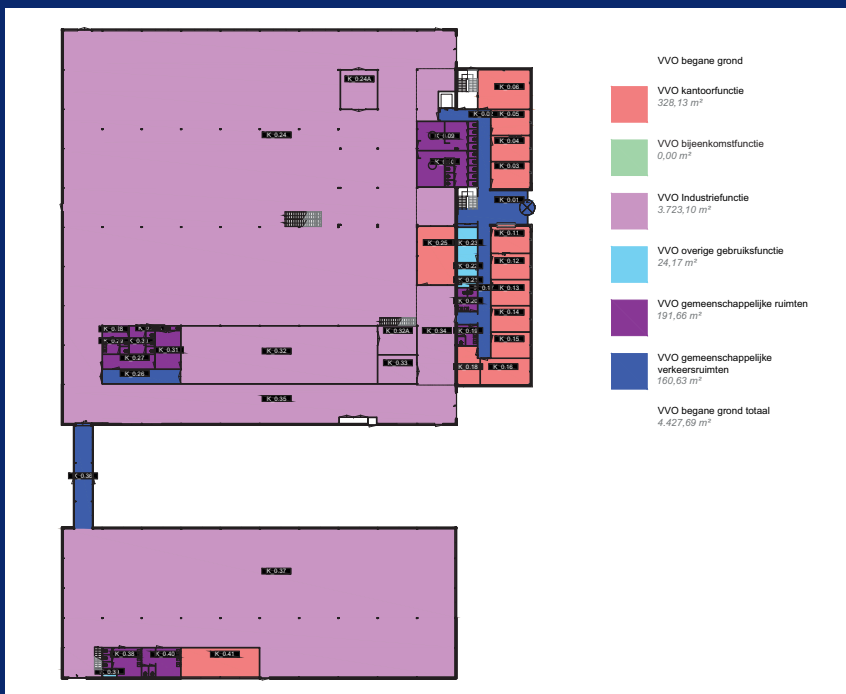
Totale grootte: 337 m²

Grootte ballroom: 210 m²

Gradatie: ISO 8, maar wekelijkse metingen halen ISO 7
Ballroom verdeeld in 2 ruimtes (grade 4 ruimte verduisterd en ISO 7, 84 m²) Voorzien van 2 goederen sluisen 5,4 x 1,75 m per stuk, afgescheiden door flappenwand, 1 personensluis 5 x 3,5 m met overstapbank.



**DATUM
BESCHIKBAAR**
op korte termijn



**BEDRIJFS
LOCATIES**

A. Stratumsedijk 17 - 5611 NA Eindhoven **T.** 040 - 212 22 12
E. info@q-bedrijfslocaties.nl **W.** www.q-bedrijfslocaties.nl



IJSFABRIEK

NIEUW



Foto's: Cecile Smeets



Graag, heten we je van harte welkom in de IJsfabriek; daar waar verleden en toekomst samenkomen in een iconisch pand!

Dit unieke stukje industriële geschiedenis is omgetoverd tot een eigentijds meesterwerk, perfect voor wie op zoek is naar een bijzondere ruimte met karakter.



Hier voel je de sfeer van weleer, met moderne flair en innovatieve mogelijkheden. Stap binnen en ontdek een inspirerende plek waar oude muren verhalen fluisteren, en jij de toekomst schrijft.



www.ijsfabriekeindhoven.nl

DEK EINDHOVEN

W DESIGN DISTRICT



DE IJSFABRIEK: drie inspirerende kantoorunits met industrieel karakter

De voormalige monumentale ijsfabriek is volledig getransformeerd naar een inspirerende werkomgeving bestaande uit drie kantoorunits met een open transparant karakter. Deels op de begane grond en deels op de eerste verdieping. In de kelder is een fietsenstalling gesitueerd. In dit pand kunnen drie bedrijven zich vestigen, waarbij twee kantoorunits tevens van kelderruimte zijn voorzien.

De Caai

Dicht bij het stadscentrum, aan de kade van het Eindhovens Kanaal stond ooit de modernste melkfabriek van Nederland, eigendom van Campina en gesticht in coöperatief verband. Dat karakter van samen optrekken en naar elkaar omzien kenmerkt ook de nieuwe autoluwe, moderne stadswijk die hier ontstaat. Bestaande monumentale gebouwen op het voormalige Campinaterrein, zoals de voormalige melk- & ijsfabriek, zijn inmiddels zorgvuldig gerenoveerd, getransformeerd en geïntegreerd. Deze karakteristieke en historische sfeervolle bedrijfspanden vormen het middelpunt waaromheen straks vijf woontorens met in totaal 700 woningen worden gerealiseerd. Het nieuwe stadsdeel wordt de Caai genoemd, als voorloper op de herontwikkeling van het gebied ten Zuiden van het Kanaal tussen de binnenring en het centrum.



Design district

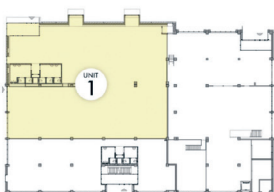
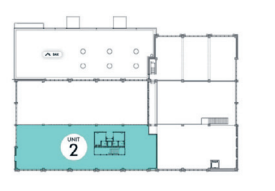
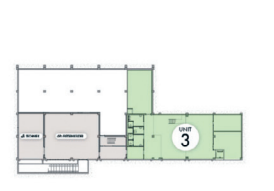
De Caai wordt straks onderdeel van het nieuwe design district in Eindhoven. De plaats waar het straks gebeurt en de stad zichzelf opnieuw uitvindt. Met de komst van de Design Academy Eindhoven (DAE) naar de Kanaaldijk-Zuid, wordt dit een belangrijke aanjager in het gebied.

In het schooljaar 2028 start de DAE in het nieuwe pand, omringd door betaalbare ateliers en studentenwoningen verspreid in het design district.

De Caai begint steeds meer vorm te krijgen. Van de vier torens die in aanbouw zijn, is er inmiddels één opgeleverd. De eerste bedrijven en sportschool 040Fit hebben zich momenteel in de Melkfabriek gevestigd en ook de IJs-fabriek krijgt steeds meer bezoek van belangstellenden en kandidaat huurders.



Voor meer informatie of het plannen van een bezichtiging neem dan contact op met Boudie Hoogedeure van GEVA Vastgoed. 06 53397062 | Boudie@gevavastgoed.nl

Unit 1	Units worden casco-plus opgeleverd en zijn geheel naar eigen wens verder af te bouwen en in te richten.		
			
Begane grond 703 m ²			
Unit 2			
Begane grond 341 m ²	1 ^e verdieping 330 m ²	Kelder 288 m ²	
Unit 3			
Begane grond 487 m ²	1 ^e verdieping 426 m ²	Kelder 247 m ²	

GEVA VASTGOED
VERHUUR · BOUW · BEHEER



TE HUUR

PATER VAN DEN ELSENLAAN 4 B | VEGHEL



Het bedrijfspand is gelegen op bedrijventerrein Veghel-West, op slechts enkele autominuten van de A50 (Eindhoven - Oss) en de N279 ('s-Hertogenbosch - Helmond). Zowel Eindhoven als 's-Hertogenbosch zijn op ca. 20 autominuten afstand gelegen. Veghel (met bijna 35.000 inwoners en een bovengemiddeld inkomensniveau) kenmerkt zich door een sterk economische positie vanwege de hier gevestigde voedingsindustrie (o.a. Mars Nederland, Jumbo DC en Campina).

Dit logistieke pand beschikt over 10 loading docks met een oppervlakte van circa 9.250 m². Daarnaast is er op de eerste verdieping een mezzanine van ca. 800 m².

Er is een zeer ruime hoeveelheid aan parkeerplaatsen rondom het gehele gebouw.

In de logistieke ruimte bevinden zich op dit moment stellingen.

Opleveringsniveau bedrijfsruimte

- Monoliet afgewerkte betonvloer;
- 10 loading docks;
- Vrije hoogte 12,20 m;
- Receptiebalie;
- Chauffeursruimte;
- Toiletruimte;
- Vaste stalen trap naar mezzanine;
- Draagkracht max. 5.000 kg/m²;
- Draagkracht mezzanine 750 kg/m²;
- Pallet opzetplaats met veiligheids-kantelhek.



Welkom in uw nieuwe bedrijfspand!

☎ 073- 80 000 08 ✉ info@hrs.nl

bekijk ons aanbod op **hrs.nl**



Huurprijs: Op aanvraag.

Bel of mail Arjan 06 25 28 94 46 • arjan@hrs.nl



Je vertrouwde specialist op het gebied van:
> incasso > huurrecht > arbeidsrecht

onyx
advocaten

**grip op
de zaak**

De Wet modernisering servicekosten: wat verhuurders moeten weten!

Er is in de afgelopen anderhalf jaar veel veranderd in het huurrecht. In de vorige edities van deze uitgave heb ik al verschillende wetswijzigingen besproken. Daarbij schreef ik eind vorig jaar al in deze krant dat er een wetsvoorstel was ingediend voor de wijziging van servicekosten bij verhuur, dat meer transparantie en rechtszekerheid moest gaan bieden voor zowel verhuurders als huurder. Deze wet is inmiddels aangenomen.

Op 22 april 2025 heeft de Eerste Kamer dit wetsvoorstel namelijk aanvaard en naar verwachting zal de wet per 1 januari 2026 in werking treden. In deze blog zal ik uitleggen wat er gaat veranderen, wat de gevolgen kunnen zijn en geef ik nog enkele praktische tips, zodat je als verhuurder de juiste voorbereidingen kan treffen op deze wetswijziging.

Wat houdt de Wet modernisering servicekosten in?
De wet heeft tot doel om de regels over servicekosten te verduidelijken en te moderniseren, waarbij er striktere regels worden gesteld aan de servicekosten. Huurders moeten hierdoor beter beschermd worden tegen onredelijke (hoge) kosten en hen meer inzicht geven in de opbouw van de servicekosten. Dit betekent ook dat verhuurders transparanter moeten zijn over de servicekosten en dat bepaalde kosten niet zomaar meer mogen worden doorberekend aan de huurders.

De belangrijkste wijzigingen van de Wet modernisering servicekosten zijn het volgende:

1. Er komt een limitatieve lijst aan categorieën van servicekosten, zodat het duidelijker wordt welke kosten onder servicekosten mogen vallen;
2. Er mag alleen een redelijke vergoeding voor de daadwerkelijk geleverde service worden gevraagd. Dit betekent dat er geen extra winstopslag meer mag worden gerekend op de kosten, maar enkel een kleine vergoeding voor de administratie;

3. De toetsingsmogelijkheden van de Huurcommissie worden uitgebreid. De Huurcommissie krijgt de bevoegdheid om de hoogte van servicekostenvoorschotten te beoordelen. (Let op: deze bevoegdheid van de Huurcommissie geldt zowel voor sociale huur, middenhuur als het vrije segment).

Uitdagingen voor verhuurders

De wetswijziging levert dus voor de verhuurder meer administratieve verplichtingen op. Als verhuurder moet je gedetailleerde kostenoverzichten verstrekken aan de huurder.

TIP 1:

Houd je administratie op orde

Zorg er voor dat je de juiste servicekosten doorberekent en dit overzichtelijk bijhoudt en specificeert. Het is dus belangrijk om de administratie goed op orde te houden. Probeer daarbij vage beschrijvingen te vermijden, maar geef een gestructureerde en duidelijke uitleg van alle servicekosten. Dit voorkomt onduidelijkheden en mogelijke juridische procedures.

Huurders kunnen namelijk onder de nieuwe wetgeving relatief eenvoudig (en goedkoop) de doorberekende servicekosten laten beoordelen bij de Huurcommissie. Het is dus belangrijk dat je als verhuurder de juiste servicekosten aan de huurder doorberekent. Als je als verhuurder te hoge (of onterechte) servicekosten in rekening brengt, dan loop je het risico dat je de te veel betaalde servicekosten moet terugbetalen.

Vraag om die reden ook niet te hoge voorschotten, maar kijk naar de werkelijke kosten van de afgelopen jaren en baseer daarop het voorschot.

TIP 2:

Verstrek op tijd een jaarafrekening aan de huurder

Het is belangrijk dat je op tijd de jaarafrekening verstuurt aan de huurder. Als verhuurder ben je wettelijk verplicht om ieder jaar vóór 1 juli de jaarafrekening van de servicekosten van het voorgaande jaar aan de huurder te verstrekken. Op die manier moet de huurder in staat worden gesteld om de doorberekende servicekosten te controleren en daartegen eventueel bezwaar aan te tekenen.

”Boete kan zelfs oplopen tot € 103.000,-”

Als je als verhuurder geen jaarafrekening opstelt of niet tijdig verstrekt aan de huurder, dan krijgt de Huurcommissie de bevoegdheid om de jaarafrekening vast te stellen aan de hand van normbedragen uit de wet. Je loopt dan het risico dat de jaarafrekening lager wordt vastgesteld, waardoor je het te veel betaalde bedrag moet terugbetalen aan de huurder. Daarnaast hebben gemeenten op basis van de Wet goed verhuurderschap (Wgv) een handhavingsbevoegdheid. Dit betekent dat gemeenten kunnen optreden tegen een verhuurder, die een onjuiste afrekening van de servicekosten verstrekt. Daarbij kunnen gemeenten een bestuurlijke boete opleggen. De hoogte van deze boete varieert, maar kan oplopen tot maximaal € 25.750,- bij één overtreding en zelfs tot € 103.000,- bij herhaalde overtredingen.

Conclusie

Er gaat ook op het gebied van servicekosten weer het nodige veranderen. Dit hoeft als verhuurder niet tot problemen te leiden. Als je de administratie op orde hebt en jaarlijks op tijd een goede en duidelijke afrekening opstelt en verstrekt, dan voorkom je veel problemen. Doe je dat niet en bereken je onjuiste (of te hoge) servicekosten aan de huurder worden berekend, dan loop je behoorlijke risico's. De risico's lopen uiteen van het terugbetalen van de te veel ontvangen servicekosten tot aan hoge bestuurlijke boetes. De nieuwe wetgeving gaat gelden voor alle huurovereenkomsten die worden gesloten na de inwerkingtreding. Voor lopende huurovereenkomsten blijft de huidige wetgeving gelden. Naar verwachting zal de wet per 1 januari 2026 in werking treden.

Het advies is daarom om huurovereenkomsten te laten controleren, zodat eventuele aanpassingen op tijd kunnen worden doorgevoerd en je als verhuurder goed voorbereid bent voor de toekomst. Twijfel je dus of jouw huurovereenkomst voldoet aan de nieuwe wetgeving, dan is het raadzaam om je hierover te laten informeren.

Heb je hier vragen over (of heb je een ander huurrechtelijke vraag), neem dan vrijblijvend contact op met mij of één van onze gespecialiseerde huurrechtadvocaten.



Bruistensingel 100
5232 AC 's-Hertogenbosch

Tel. 073 303 58 57
www.onyx-advocaten.nl

Milan van Lith
ADVOCaat
m.vanlith@onyx-advocaten.nl

RAADHAGE MAKELAARDIJ

CORRIDOR 15, VEGHEL



TE HUUR

Kantoorruimte van ca. **840 m²** verdeeld over 3 verdiepingen en een kantine, gelegen op zichtlocatie aan het bekende industrieterrein De Dubbelen te Veghel. Er zijn 2 moderne vergaderruimtes, diverse kantoorruimtes, een kantoortuin en overdekte buitenruimte. Het pand beschikt over ruime parkeermogelijkheden.

Huurprijs : €7.500,- per maand exclusief btw

DE AMERT 712, VEGHEL



TE HUUR

Kantoorruimte gelegen op een absolute zichtlocatie naast de A50 aan industrieterrein te Veghel!
Kantoorruimte van ca. **310 m²** op de tweede verdieping met 5 kantoorruimtes, toilet en pantry. Energielabel A!

Huurprijs : €2.400,- per maand exclusief btw
Servicekosten: €45,- per m² per jaar.

NOORDKADE 9A, VEGHEL



TE HUUR

Bedrijfsruimte op toplocatie! De ruimte is bedrijfsmatig instapklaar en biedt een uitstekende combinatie van bedrijfsruimte, kantoor en ondersteunende voorzieningen. Bedrijfsruimte: ca. **321 m²**, kantoorruimte: ca. **35 m²**, entresol: ca. **124 m²**, en eventueel nog **extra m²** bij te huren! Daarnaast 6 parkeerplaatsen beschikbaar.

Huurprijs : €2.700,- per maand exclusief btw

DE AMERT 700C, VEGHEL



TE HUUR

Bijzonder fraai bedrijfscomplex aan de Amert 700C in Veghel, gebouwd in 2000 en een totale oppervlakte van ongeveer **2.596 m²**. De indeling van het gebouw bestaat uit circa **1.860 m²** bedrijfsruimte, **230 m²** mezzanine, **156 m²** kantoorruimte op de begane grond en **362 m²** kantoorruimte op de eerste verdieping. Dit pand is eventueel ook gedeeltelijk te huur.

Huurprijs : op aanvraag.

DIEZE 5, GEMERT



TE HUUR

Bedrijfshal van in totaal ca. **1.500 m²**, voorzien van onder andere, overheaddeur en laaddock. Hiervan is ca. **100 m²** kantoorruimte. Het bedrijventerrein is vlakbij de provinciale weg N279 gelegen, wat een goede uitvalsweg is naar Meierijstad en Helmond, waarna Eindhoven, Den Bosch en de uitvalswegen A50 en A2 snel bereikt zijn.

Huurprijs : €48,- per m² per jaar exclusief btw

HAVERKAMP 4, BEEK EN DONK



TE HUUR

Representatieve bedrijfshal van in totaal ca. **1.435 m²**, voorzien van onder andere 3 overheaddeuren en een lichtstraat. Hiervan is ca. **83 m²** kantoorruimte.

De bedrijfshal is op een goed bereikbaar bedrijventerrein gelegen.

Huurprijs : €6.250,- per maand exclusief btw

ZONDVELDSTRAAT 10A, VEGHEL



TE HUUR

Diverse bedrijfshallen van ca. **335 m²**, ca. **590 m²** en **512 m²**, mogelijk vanaf **200 m²**, op korte afstand van snelweg A-50!

Allen met geïsoleerde daken, wisselend klinkervloer of betonvloer en doorgangen van minimaal 4 meter.

Huurprijs : €45,- m² per jaar.

HOGE BIEZEN, VEGHEL



TE HUUR

Ruime, goed bereikbare en geïsoleerde opslagruimte van circa **870 m²** is beschikbaar voor statische opslag en is, indien gewenst, ook gedeeltelijk te huur.

Ligt op slechts enkele kilometers van de A50, voorzien van volledige isolatie, betonvloer en 3 brede overheaddeuren.

Huurprijs : €40,- per m² per jaar.

GEVRAAGD:

Beleggings- objecten!

Heeft u iets in de aanbieding?

Neem contact op met

Jan-Pieter van den Hurk
op info@raadhage.nl
of **0413-378921**

TE HUUR BEDRIJFSRUIMTE

TE HUUR

Prominent gelegen op Eindhoven Airport!

MARINUS VAN MEELWEG 22 TE EINDHOVEN



Bedrijfsruimte met kantoorruimte --> ca 4.205 m²

- Bedrijventerrein Eindhoven Airport
- Ca 1.125 m² kantoorruimte verdeeld over 2 bouwlagen
- Ca 290 m² atelierruimte
- Ca 2.790 m² bedrijfsruimte verdeeld over 2 units
- 4 loading docks
- Buitenterrein met goede laad- en losmogelijkheden
- Voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein
- Energielabel: A

> Beschikbaar: april 2025



Kantoorruimte
Flexruimte
Business Center
Labruimte

Winkelruimte
Showroomruimte
Balieruimte
Praktijkruimte

Bedrijfsruimte
Magazijnruimte
Logistieke-ruimte
Bouwgrond

**BOSSERS
FITTERS**
realisten in vastgoed

AAN- EN VERKOOP | AAN- EN VERHUUR | BELEGGINGEN | TAXATIES | ADVIES | NIEUWBOUW

BOSSERS & FITTERS Bedrijfshuisvesting B.V. Beemdstraat 48 5652 AB Eindhoven T. 040 250 70 60 www.bedrijfshuisvesting.nl www.bossers-fitters.nl info@bossers-fitters.nl



Nieuwbouw te huur: 3 commerciële ruimtes Markt, Sint-Oedenrode



Projectontwikkeling
VAN STIPHOUT

MeiërijStad
MAKELAARDIJ

073-5442100
info@demakelaarvanhier.nl



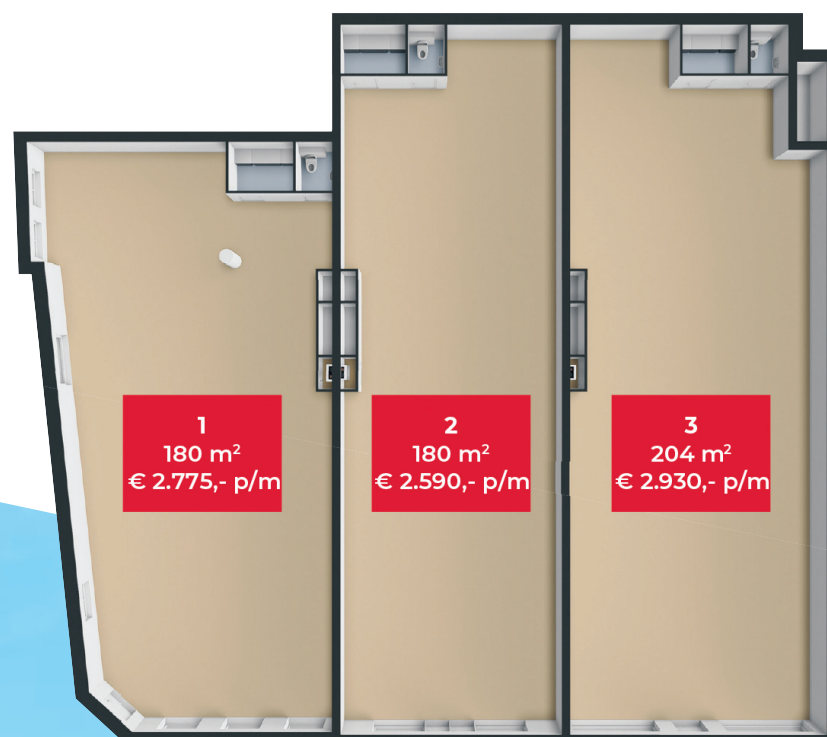
van den Berg
MAKELAARDIJ *Steengoed in huizen* 

0413-472983
info@vandenbergmakelaardij.nl

Aan de bruisende Markt in Sint-Oedenrode wordt gebouwd aan het nieuwbouwproject Hart van Rooi. Op de begane grond komen 3 commerciële ruimtes. De mogelijkheid bestaat om ook één grote commerciële ruimte te vormen met een oppervlak van maar liefst van 562 m².

Alle units worden voorzien van een uitgebreid afwerkingspakket met o.a. een groepenkast met hoofdschakelaar en 1 groep voor wandcontactdozen + 11 wandcontactdozen, een cementdekvloer incl. vloerverwarming, warmtepomp en WTW-unit.

Aanvaarding in overleg, na einde bouw (verwacht Q2 – 2025). Meer informatie? Neem contact op met een van de makelaars!



SAMEN AAN DE BASIS VAN MOOIE VASTGOEDOPLOSSINGEN



B A S E
REAL ESTATE



**AANHUUR &
VERHUUR**



**AANKOOP &
VERKOOP**



**GROND
ACQUISITIE**



**VASTGOED
BELEGGINGEN**

Sjoerd van Nieuwburg

+31 (0)6 11 07 90 73

Sjoerd@base-re.nl

www.base-re.nl



SPACE *Perfect*

Geconditioneerde productieruimte

Te huur: Doornhoek 3765, Veghel



Optimaliseer samen met WDP je ideale warehouse

Of je nu valt voor het bestaande warehouse hieronder, of ons de opdracht geeft een nieuw warehouse te ontwikkelen; bij WDP is er altijd een rechtstreekse lijn met jou als huurder. Daardoor is er ruimte voor nieuwe ideeën en om vooruit te denken. WDP is gespecialiseerd in built-to-suit logistiek vastgoed. We ontwikkelen alleen voor eigen portefeuille en daarom investeren we in een goede langetermijnrelatie met huurders. Ook bestaande bouw blijven we moderniseren en optimaliseren naar de wensen van de huurder. Zo wordt een WDP-warehouse de perfecte plek voor jouw bedrijf.

Bedrijfsruimte	6.140 m ²
Mezzanine	2.840 m ²
Kantoorruimte	850 m ²
Vrije hoogte	8,2 / 4,65 m
Vloerbelasting	2.000 kg/m ²
Loading docks	2
Beschikbaarheid	per 1 juli 2025

Meer informatie

Scan de QR-code of kijk op wdp.eu

Bezichtiging plannen?

Neem contact op
via +31 413 24 38 18

Bernheze
Makelaars

Lees meer over een
warehouse huren of op
maat bouwen op wdp.eu

WDP
WAREHOUSES
WITH BRAINS

Hoge Mosten 2, Breda
+31 76 - 523 66 50
info-nederland@wdp.eu

DENKT VERDER, BEREIKT MEER

Bij Vermeer Vastgoed Advies staan uw vastgoedzaken centraal, zodat u zich volledig kunt richten op wat écht belangrijk is: "Uw eigen business".

Met meer dan 25 jaar ervaring in de dynamische Brainport-regio bied ik advies op maat, luister ik naar uw wensen en werk ik oplossingsgericht om samen het beste resultaat te bereiken.

Bent u op zoek naar een adviseur die betrokken is, inlevingsvermogen heeft en altijd uw belangen vooropstelt?

"Het leukste aan mijn werk vind ik de gesprekken met de klanten. Samen brengen we hun wensen en eisen in beeld, ik leef me helemaal in en ga daarna zo oplossingsgericht mogelijk aan het werk. Quick deals zijn niks voor mij, ik ben meer van de langetermijnrelaties."

Dirk Jan heeft veel opdrachtgevers voor wie hij al jaren werkt, ook in eerdere functies bij gerenommeerde makelaarskantoren in de Brainportregio. Door die jarenlange samenwerking weet hij precies wat deze klanten willen en kan hij ze optimaal van advies voorzien. Maar ook voor nieuwe klanten gaat Dirk Jan maar al te graag aan de slag. Dus heb je huisvestingsvraagstukken, wil je begeleiding bij heronderhandelingen of heb je inzicht nodig in de waarde van je vastgoed? Ga dan eens op de koffie op de Witbogt 26 in Eindhoven!



Bent u benieuwd wat Vermeer Vastgoed Advies voor u kan betekenen?

Vermeer Vastgoed Advies
De Witbogt 26
5652 AG Eindhoven

06 51 52 71 48
040 888 07 88

www.vermeervastgoedadvies.nl
dirkjan@vermeervastgoedadvies.nl

Uit je jasje gegroeid?

Gaan de zaken zo goed en is daarom uw pand te klein?
Of wilt u verhuizen naar een mooie zichtlocatie?
Dan zijn onderstaande panden wellicht iets voor u.

Tijd voor de makelaar van hier!

Te huur



**CENTRAAL GELEGEN KANTOOR-
RUIMTE!** Mgr. van de Venstraat 29 Schijndel.
Het betreft een kantoorruimte van circa
52 m², vergaderruimte / tweede kantoor-
ruimte ca. 20 m², kantine en 2 toiletruimtes.
Bouwjaar: 2007 Opp.: 121 m². **Huurprijs:**
€ 1.350,- p.m. excl. BTW en nutsvoorzie-
ningen, incl. schoonmaakkosten

Te huur



KANTOORRUIMTE IN HET CENTRUM
Kloosterstraat 4 Schijndel. Moderne
kantoorruimte in het centrum van Schijndel
met veel parkeergelegenheid in de directe
omgeving. Energielabel A++, oppervlakte
215 m², bouwjaar 2018.
**Huurprijs: € 2.975,- p.m. excl. btw en
nutsvoorzieningen.**

Te huur



WINKELRUIMTE NABIJ HET CENTRUM
Toon Bolsiusstraat 2a Schijndel.
Winkelpand op 1 minuut lopen van het
centrum van Schijndel met voldoende
parkeergelegenheid.
Gebruiksoppervlakte ca. 136 m².
**Huurprijs: € 1.650,- p.m. excl. BTW,
excl. nutsvoorzieningen**

Te koop



**TE KOOP: WOON-/WINKELPAND MET
MOGELIJKHEDEN!** Hoofdstraat 178
Schijndel. Karakteristiek pand met winkel-
ruimte, kapsalon en grote bovenwoning.
Bouwjaar 1938, perceelopp. 543 m²,
woonopp. 249 m², inhoud ca. 1.009 m³.
Diepe achtertuin met zwembad. Centrum
locatie. **Vraagprijs: € 989.000,- k.k.**

Meer bedrijfspanden op demakelaarvanhier.nl
SCHIJNDEL | Kloosterstraat 6 | 073 544 21 00 | VEGHEL | Hoogstraat 25 | 0413 35 36 11

MeiërijStad NVM
MAKELAARDIJ



Het vrijstaande en modern kantoorobject is gelegen op bedrijventerrein "De Kampen", aan de noordkant van Sint-Oedenrode. Het object wordt omringd door diverse lokale ondernemingen zoals Van Uden Caravans, Consyst B.V., Bouwbedrijf van Stiphout, TVE Reclameproducties... Via de snelweg A50 is de ringweg rond Eindhoven en de A2 (Maastricht - Amsterdam) binnen enkele autominuten bereikbaar. Op 5 minuten loopafstand is de bushalte Alfred Nobelstraat gelegen, de bijhorende buslijn is 157 (Eindhoven - Oss).

Voor verhuur is beschikbaar een bedrijfsunit die is gelegen in een modern bedrijfsgebouw. In totaliteit is er circa 1.300 m² beschikbaar. Dit metrage is als volgt verdeeld:

Kantoorruimte BG	:	circa	380 m ²
Showroomruimte BG	:	circa	125 m ²
Bedrijfsruimte BG	:	circa	500 m ²
Kantoorruimte 1e verd.	:	circa	290 m ²

Opleveringsniveau:

- Representatieve gezamenlijke entree met lift en trapopgang;
- Systeemplafonds met verlichtingsarmaturen;
- Huidige vloerafwerking;
- Huidige indeling met scheidingswanden;
- Sanitaire voorzieningen;
- Kabelgoten ten behoeve van data en elektrapunten;
- Kantoren voorzien van airco en vloerverwarming;
- Alarminstallatie;
- Bestaande lamellen;
- Toegang systeem middels druppels;
- Reclamemogelijkheden aan de voorzijde;
- Elektrische overheaddeur.

Er zijn uitstekende parkeerfaciliteiten bij het object. Aan de voorzijde kan geparkeerd worden voor bezoekers, onder het object is een riante parkeerkelder gelegen voor het parkeren van personeel.



Huurprijs: Op aanvraag.

Bel of mail Arjan 06 25 28 94 46 • arjan@hrs.nl

Welkom in uw nieuwe bedrijfspand!

☎ 073- 80 000 08 ✉ info@hrs.nl

bekijk ons aanbod op hrs.nl

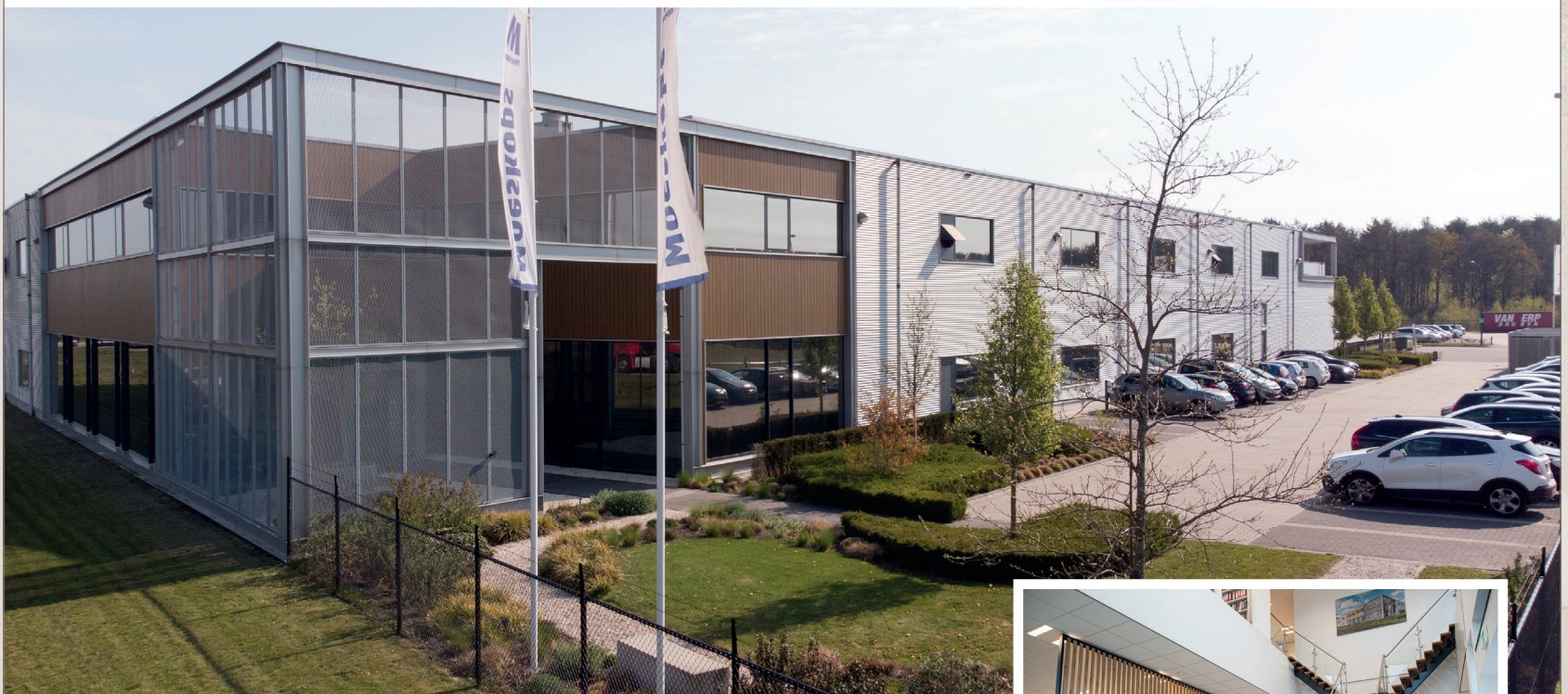
TE HUUR

BEDRIJFSRUIMTE

TE HUUR

Hoogwaardig bedrijfsobject gelegen op Kempisch Bedrijvenpark!

SMARAGDWEG 14 TE HAPERT



Bedrijfsruimte verdeeld over 2 bouwlagen --> circa 4.970 m²

- Gelegen op het Kempisch Bedrijvenpark direct aan de N284 en nabij de A67
- Circa 2.400 m² bedrijfsruimte gelegen op de begane grond
- Circa 1.450 m² bedrijfsruimte gelegen op de 1e verdieping
- Circa 590 m² kantoorruimte gelegen op de begane grond
- Circa 330 m² kantoorruimte gelegen op de 1e verdieping
- Circa 160 m² kantine ruimte gelegen op de 1e verdieping
- Zware stroomaansluiting
- Energielabel: A+++++
- 50 parkeerplaatsen gelegen op eigen afgesloten terrein

> Beschikbaar: per direct



Kantoorruimte
Flexruimte
Business Center
Labruimte

Winkelruimte
Showroomruimte
Balieruimte
Praktijkruimte

Bedrijfsruimte
Magazijnruimte
Logistieke-ruimte
Bouwgrond

**BOSSERS
FITTERS**
realisten in vastgoed

AAN- EN VERKOOP | AAN- EN VERHUUR | BELEGGINGEN | TAXATIES | ADVIES | NIEUWBOUW

BOSSERS & FITTERS Bedrijfshuisvesting B.V. Beemdstraat 48 5652 AB Eindhoven T. 040 250 70 60 www.bedrijfshuisvesting.nl www.bossers-fitters.nl info@bossers-fitters.nl

ZUIDOOST

BRABANT

bedrijfshuisvesting 2025-02



BOSSERS
FITTERS
realisten in vastgoed



VIEW
bedrijfsmakelaars



HEUVEL VASTGOED



Baldr
INGENIEURSBUREAU
ENERGIELABELS



Partner
bedrijfshuisvesting



BASE
REAL ESTATE



onyx
advocaten



MeierijStad
MAKELAARDIJ
demakelaarvanhier.nl



RAADHAGE
makelaardij



the key.
SMALL WORKSPACES FOR BIG BUSINESS

Emmasingel 13 • 5611 AZ Eindhoven
040 – 209 50 50
info@thekey.nl

TE HUUR

KANTOORGEBOUW DONNA

EEN UNIEKE LOCATIE OP STRIJP-S

Kantoorgebouw Donna is een architectonische parel, centraal gelegen op het karakteristieke Strijp-S in Eindhoven, met een prachtig uitzicht op het Ketelhuisplein.

Binnen het verhuurconcept van Donna hebben wij inmiddels op alle zes bouwlagen diverse huurders mogen verwelkomen.

Ben jij wellicht één van de laatste huurders die zich zal vestigen in dit representatieve multi-tenant kantoorgebouw? Onderstaand een overzicht van de actuele beschikbaarheid.

Eerste verdieping

104 A/B	177 m ² **)
105 A/B, 107	251 m ² **)

Derde verdieping

302A/B / 304A/B, 306A/B	430 m ² *)
-------------------------	-----------------------

Vierde verdieping

402 A/B/C	158 m ² *)
-----------	-----------------------

Zesde verdieping

609 A/B	146 m ² *)
---------	-----------------------

*) m² zijn inclusief een naar rato toebedeling van de gemeenschappelijke ruimtes van het gebouw.

**) de ruimtes op de 1e verdieping zijn tevens inclusief een toedeling van de gemeenschappelijke midden zone.

Voor meer informatie of een bezichtiging bel naar 040 209 5050 of mail naar info@thekey.nl.

Fiscale aandachtspunten voor verliesverrekening bij vastgoed kopen via aandelen

Wie investeert in vastgoed kan dit op verschillende manieren doen. De meest voor de hand liggende manier is het kopen van het fysieke onroerend goed, de 'stenen'. Een alternatief is de aankoop van aandelen in een vennootschap die vastgoed bezit. Door het overnemen van de aandelen neem je de fiscale geschiedenis van de vennootschap over.

Handel in verlieslichamen

Een belangrijk voordeel van het kopen van aandelen in een vennootschap lijkt dat eventuele verliezen uit het verleden kunnen worden verrekend met toekomstige winsten. Dit leidt tot een lagere belastingdruk en maakt verlieslatende vennootschappen interessant voor partijen die winstgevende activiteiten willen onderbrengen in een bestaande structuur.

Toch is voorzichtigheid geboden. De wetgever heeft maatregelen ingevoerd om misbruik van dit systeem te voorkomen. Een belangrijke regel is dat verliezen vervallen als er sprake is van een belangrijke wijziging in het eigendom van een beleggingsvennootschap. Hiermee wordt bedoeld dat 30% of meer van de aandelen in andere handen komt. In dat geval mogen de verliezen in beginsel niet meer worden gebruikt om toekomstige winsten te compenseren. De verliezen komen hiermee te vervallen en hebben daardoor geen waarde.

Vastgoedbelegging of projectontwikkeling

Deze regeling tegen handel in verlieslichamen geldt o.a. voor vennootschappen met panden bestemd voor verhuur of verkoop. Hierdoor raken zij hun opgebouwde verliezen kwijt bij een aandelenoverdracht.

Zelfs vastgoed dat in herontwikkeling is, maar bestemd is voor verhuur aan derden, wordt in de visie van de Belastingdienst als belegging aangemerkt. Ook dan vervallen de compensabele verliezen bij een aandelenoverdracht in de visie van de Belastingdienst. Het is echter verdedigbaar dat de verliezen van een 'Projectontwikkel BV' in voorkomende gevallen gewoon verrekenbaar blijven.

Latente verliezen

Een ander punt van aandacht is de behandeling van zogenaamde latente verliezen. Dit zijn verliezen die nog niet zijn gerealiseerd, bijvoorbeeld doordat vastgoed in waarde is gedaald, maar nog niet is verkocht. De Belastingdienst stelt dat ook deze latente verliezen niet meer aftrekbaar zijn na een aandelenoverdracht. Er bestaat echter discussie over deze benadering. In de rechtspraak zijn er uitspraken geweest die elkaar tegenspreken. In eerste instantie werd geoordeeld dat latente verliezen niet onder de beperking vallen, terwijl een hogere rechter oordeelde dat dit wél het geval is. De Advocaat-Generaal heeft inmiddels voorgesteld om de latente verliezen wél te beperken, maar de definitieve uitspraak laat nog op zich wachten. De zaak ligt nu bij de hoogste rechter, die hierover duidelijkheid moet geven.

Herwaardering vóór aandelenoverdracht van 30% of meer

Een mogelijkheid om de nadelige gevolgen van de verliesbeperking te voorkomen, is door gebruik te maken van de mogelijkheid om alle op dat moment aanwezige vermogensbestanddelen te herwaarderen naar de werkelijke waarde. Dit gebeurt net voor de

belangenwijziging. De openstaande verliezen kunnen dan worden verrekend met de opwaarderingswinst. De opwaardering hoeft daarbij niet hoger te zijn dan het bedrag van de te compenseren verliezen. Let wel, bij een herwaardering boven de € 1 miljoen moet rekening gehouden worden met de reguliere beperking van verliesverrekening. Boven de € 1 miljoen winst mag maar de helft gebruikt worden voor verliesverrekening.

Tot slot

Deze fiscale regels kunnen invloed hebben op de wijze waarop vastgoeddeals worden gestructureerd. Investeerders die aandelen in vastgoedvennootschappen willen kopen, moeten rekening houden met het risico dat verliezen geheel of gedeeltelijk verloren gaan. Wie overweegt om via aandelen vastgoed aan te kopen, doet er goed aan om niet alleen naar de stenen te kijken, maar ook naar de fiscale geschiedenis van de vennootschap. Goed fiscaal advies is daarbij onmisbaar.

Esther Leenders MSc
Belastingadviseur
esther.leenders@newtone.nl





ENERGIELABEL SNEL EN VAKKUNDIG

- Energielabel utiliteit - nieuwbouw en bestaand
- Energielabel woningbouw - nieuwbouw en bestaand
- BENG berekening
- Advies verduurzamen

Baldr
INGENIEURSBUREAU

T. 040 785 54 95 – info@ingenieursbureau-baldr.nl – www.ingenieursbureau-baldr.nl