

WEST

brabant

bedrijfshuisvesting

KANTOORRUIMTE LAGE MOSTEN 49 BREDA

2018 01



TE HUUR KANTOORRUIMTE

De Lobel & Partners

076 206 1006

real estate experts delobelpartners.nl

CUSHMAN &
WAKEFIELD

076 520 9209

cushmanwakefield.nl

In dit opvallende kantoorgebouw aan de Lage Mosten in Breda was tot voor kort Opel Nederland gehuisvest. Op dit moment wordt dit gebouw van een 'single tenant' naar een 'multi tenant' kantoor getransformeerd.

Op de begane grond, 1e en 2e etage zal zich een office operator huisvesten. De begane grond zal worden voorzien van een bemande receptie, horeca, vergaderruimten, en zitjes voor informeel ontmoeten en kort overleg met collega's. Door het creëren van dit sociale hart op de begane grond ontstaat er een dynamiek die je nog niet in heel veel kantoorgebouwen in Breda tegenkomt.

Op dit moment zijn er nog twee kantooretages beschikbaar (totaal circa 1.400 m²) voor grotere huurders (v.a. circa 350 m²). Op de 1e en 2e verdieping zijn tal van mogelijkheden voor de kleinere kantoorgebruiker vanaf 1 werkplek. Indien een moderne werkplek in een dynamische omgeving op een met zowel eigen als openbaar vervoer goed bereikbare locatie uw doel is, dan nodigen wij u graag uit voor een vrijblijvende bezichtiging.



Q MAKELAARS GROEP
WONEN | BEDRIJFSHUISVESTING | FINANCIËEL



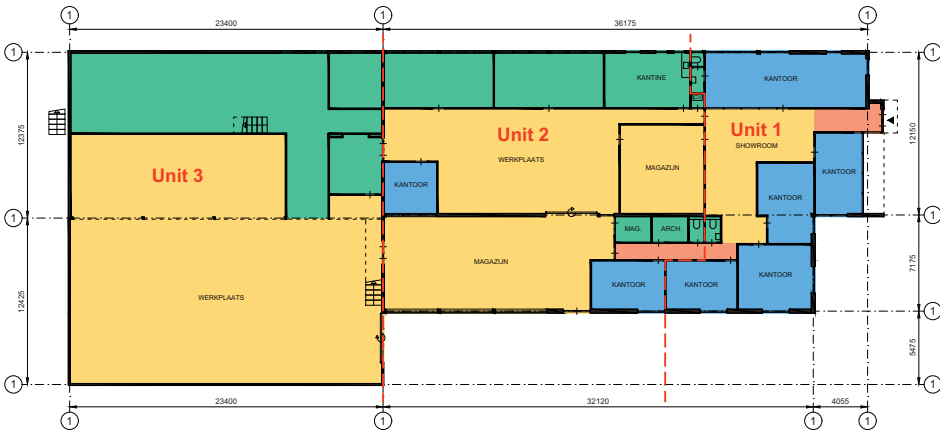
TH NOG 2 BEDRIJFSRUIMTES
POORT VAN BERREGE BERGEN OP ZOOM



SEYDLITZ NOTARISSEN
CARIN JEGEN



REPRESENTATIEF



Moderne en representatieve bedrijfsruimte met kantoor gelegen op industrieterrein de Kooi

- gunstige ligging nabij randweg met snelle aansluiting A58
- representatieve uitstraling

- bedrijfsruimte 980 m²
- kantoorruimte circa 305 m²
- vrije hoogte 3,70 tot 5,60 meter
- perceel 2.378 m²
- te huur in units vanaf 227 m² / € 1.050,- per maand, tevens als geheel te koop

TH-TK | **BEDRIJFSRUIMTE MET KANTOOR**
HOOGHERHEIDE, AMPÈREWEG 6



SCHERPE HUURPRIJS EN INSTAPGEREED



Kantoorruimte gelegen op een opvallende locatie nabij N.S. en regionaal busstation, naast Rabobank en Stads kantoor en op loopafstand van het centrum.

- units vanaf 162 m²
- zeer energiezuinig (energielabel A)
- uitstekend bereikbaar
- uitermate representatief
- flexibel indeelbaar
- compleet met airco, zonwering, automatische verlichting, fraaie pantry en modern sanitair

TH | **KANTOORRUIMTE**
BERGEN OP ZOOM, ZUID-OOSTSINGEL 24



"Mediapark Pucelle Studios", een schitterend monumentaal pand in het centrum.

Prima beleggingsobject met mooie fiscale mogelijkheden!

Gelegen op een mooi privé terrein met voldoende gratis parkeergelegenheid.

Aldegondebaan is zowel te koop (belegging) als te huur. Tevens nog enkele units te huur vanaf 150m²

- Er zijn thans nog enkele mogelijkheden
- geschikt voor uiteenlopende doeleinden
 - aantrekkelijke huurprijs
 - flexibele huurtermijnen

TH-TK | **MONUMENTAAL PAND**
BERGEN OP ZOOM, VAN ALDEGONDEBAAN 7

Van Opstal Grosfeld Makelaars
Uw specialist bedrijfshuisvesting

0164- 217000



Representatieve (kantoor)unit op begane grond van een commercieel complex

- Gunstige ligging met hoge attentiewaarde
- Oppervlak circa 95 m²
- Ruime gratis parkeergelegenheid
- Instapgereed

TH | **KANTOORUNIT**
RUCPHEN, SCHIJFSE VAARTKANT 1B

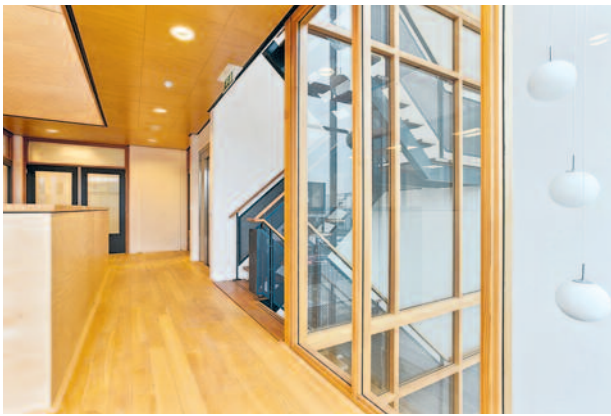
info@vanopstalgrossfeld.nl
www.vanopstalgrossfeld.nl



VanOpstal Grosfeld Makelaars BV
Westersingel 4
4611 HV Bergen op Zoom
0164 217 000

vanopstal
grossfeld
makelaars





MINERVUM 7310-7313 TE BREDA

Dit uiterst representatieve object is gelegen op bedrijfsterrein Hoogeind te Breda. In dit object bieden wij adequate kantoorruimte te huur aan. De beschikbare ruimte kan in delen en als geheel worden gehuurd. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om de achter gelegen bedrijfsruimte eveneens te huren.

Bedrijventerrein Hoogeind is gelegen aan de zuidoost kant van Breda en kan worden beschouwd als het A1 bedrijvenpark van de stad. Door de ligging langs de A27 is het terrein uitstekend bereikbaar. Op het terrein zijn voorzieningen zoals een o.a. een hotel/restaurant, kinderdagverblijf, evenementencentrum en bioscoop aanwezig. Op dit moment is er circa 1.720 m² kantoorruimte beschikbaar voor verhuur.

- Units beschikbaar vanaf circa 200/250 m²
- Modern en representatieve uitstraling
- Parkeergelegenheid op eigen terrein en aan de openbare weg
- Kantoor al dan niet in combinatie met showroom en/of bedrijfsruimte
- Snel en eenvoudig bereikbaar vanaf de A27
- Huurvoorwaarden nader te bepalen



Claudius Prinsenlaan 136b | 4818 CP Breda | T: +31 76-206 1006

www.delobelpartners.nl



NABIJ HET NS-STATION

GEMINI I en II RUIMTE OM TE ONDERNEMEN !

Kantoorgebouw Gemini ligt in het centrum van Bergen op Zoom tegenover het stadkantoor. De locatie is bijzonder door de ligging t.o.v. het kernwinkelgebied (winkels en horeca), het NS Station en de snelwegen. Wij bieden hier adequate moderne kantoorruimte aan. Stuk voor stuk items die belangrijk zijn voor een prettige werkplek.

De mogelijkheden voor het huren van kantoorruimte zijn divers. Recent kozen diverse organisaties voor dit gebouw om hun kantoor in te huisvesten. Zo noemen wij St. Traverse Groep, Tempo Team Uitzendbureau, Vraagwijzer, Syngenta en SDW.

- Units beschikbaar vanaf circa 100 m²
- Oplevering op korte termijn mogelijk
- Voldoende parkeren voor - en onder het gebouw
- Flexibele huurvoorwaarden bespreekbaar



Claudius Prinsenlaan 136b | 4818 CP Breda | T: +31 76-206 1006

www.delobelpartners.nl



TE KOOP

Kanaalstraat 42 te Oosterhout

Garagebedrijf gelegen aan een zijstraat van de Statendamweg in Oosterhout.

Het multifunctionele bedrijfsobject omvat momenteel ca. 300 m² garage / werkplaats / wasplaats, twee inpandige kantoorruimtes en een entresolvloer van ca. 70 m². De afhang aan de zijkant van het gebouw waaronder de olietank en milieuopslag staan opgeslagen bedraagt ca. 25 m². Andere doeleinden dan een garagebedrijf zijn eveneens mogelijk. De perceelsoppervlakte bedraagt 799 m². Op het door een hekwerk omgeven terrein zijn eveneens een schildersbedrijf en een timmerbedrijf gevestigd, waar een wederzijds recht van overpad geldt. De verkoper biedt de volledig ingerichte garage-equipment met 3 bruggen, 2 compressors en alle benodigde gereedschappen ter overname aan. Indien gewenst staat verkoper er voor open om het achterste gedeelte van het bedrijfsobject voor eigen gebruik te behouden en gedeeltelijk te verkopen.



VERHUURD

Nieuwstraat 11 te Oosterhout

Winkelruimte gelegen aan het einde van de Nieuwstraat nabij de entree van het overdekte winkelcentrum Arendshof in het centrum winkelgebied van Oosterhout.

Het object omvat ca. 136 m² winkelruimte op de begane grond en ca. 27 m² opslagruimte op de verdieping. De winkelruimte is verhuurd aan Rootz Bloemen.

Van de Water bedrijfsmakelaars adviseerde de verhuurder bij deze transactie.



VERKOCHT

Brasem 26 te Raamsdonksveer

Zelfstandig bedrijfsobject gesitueerd op bedrijventerrein Dombosch te Raamsdonksveer.

Het object heeft een totale oppervlakte van circa 1.521 m² verdeeld over circa 1.183 m² bedrijfsruimte, circa 288 m² kantoorruimte en circa 50 m² inpandige entresolvloer.

Aan de voorzijde van het object is ruimte voor het parkeren van circa acht auto's. Rondom het object ligt een verhard buitenterrein met ruim voldoende manoeuvreerruimte voor vrachtauto's en het stallen van personenauto's. Het geheel is afgesloten middels een hekwerk met toegangspoort.

Van de Water bedrijfsmakelaars adviseerde de verkoper bij deze transactie.



VERKOCHT

De Kreek 1 te Oosterhout

Het object omvat een halfvrijstaand bedrijfsobject bestaande uit een kantoorruimte verdeeld over twee bouwlagen met achtergelegen bedrijfshal.

Het object is gelegen op bedrijventerrein "de Wijsterd", op enkele autominuten van de rijkswegen A27, alsmede de A59. Het object omvat circa 375 m² bedrijfsruimte en circa 450 m² kantoorruimte, verdeeld over de begane grond en verdieping. Het buitenterrein biedt ruimte voor het parkeren van 19 auto's en is geheel voorzien van hekwerk.

Van de Water bedrijfsmakelaars adviseerde de verkoper bij deze transactie.

MAKELAARDIJ - NIEUWBOUWINITIËRING - BEDRIJFSHUISVESTING - HYPOTHEKEN

www.vandewatergroep.nl



Keizerstraat 91-93, 4811 HL Breda
T (076) 52 41 555

Keiweg 24, 4901 JA Oosterhout
T (0162) 447 443

Bredaseweg 368, 5037 LG Tilburg
T (013) 5 952 952

VAN DE
WATER

Q Makelaars Groep

Wonen | Bedrijfshuisvesting | Financieel



Q Makelaars Bedrijfshuisvesting - onderdeel van de Q Makelaars Groep - wordt gevormd door een jong, gemotiveerd, professioneel en dynamisch team van vastgoedspecialisten.

Al onze ervaren vastgoedadviseurs beschikken over een breed netwerk en zijn lokaal geworteld. We geloven in persoonlijke betrokkenheid en zijn innovatief en vernieuwend. De wereld verandert en wij veranderen mee.

- ✓ gevestigd op 11 locaties
- ✓ kantoren West-Brabant in Roosendaal en Breda
- ✓ No Cure No Pay
- ✓ 24/7 bereikbaar
- ✓ breed netwerk
- ✓ pro-actief
- ✓ creatief
- ✓ vernieuwend

Etten-Leur, Oude Kerkstraat, nieuwbouw



Ben jij op zoek naar een kleinschalige bedrijfsunit voor opslag of lichte bedrijvigheid? Deze nieuwbouwontwikkeling omvat 23 bedrijfsunits, waarvan er reeds 14 zijn gebouwd!

- ✓ koopprijs vanaf € 49.950 VON, ex. BTW
- ✓ huurprijs vanaf ca. € 400,- per maand, ex. BTW
- ✓ oppervlakte ca. 34 m² bedrijfs- of opslagruimte en ca. 25 m² entresol ten behoeve van kantoor of opslag
- ✓ geschikt voor opslag of lichte productie
- ✓ ideaal voor ZZP'ers, kleine ondernemers of particulieren
- ✓ hoogte ca. 6 meter, onder entresol ca. 3 meter; overheaddeur ca. 5.20 meter hoog

TE KOOP - TE HUUR

Breda, Druivenstraat 25-31, kantoor



Instapklare kantoorruimte huren voor € 69,- per m² per jaar? Hier kan het. Volledig gerenoveerd in 2017 en klaar voor nieuwe gebruikers.

- ✓ € 69,- per m² per jaar, excl. BTW!
- ✓ per direct beschikbaar
- ✓ glasvezel aanwezig
- ✓ ruim voldoende parkeergelegenheid
- ✓ deilverhuur bespreekbaar
- ✓ oppervlakte per vloerlaag ca. 400 m²
- ✓ volledig instapklaar

PER DIRECT BESCHIKBAAR

Zevenbergen, Campagneweg 5J, kantoor-/bedrijfsunit



Ben jij op zoek naar net iets meer kantoor dan opslag? Dan is deze bedrijfsunit wellicht geschikt voor jou. Lage lasten, veel mogelijkheden!

- ✓ bedrijfsunit binnen een bedrijfsverzamelgebouw
- ✓ ca. 60 m² kantoorruimte op de 1e verdieping en ca. 60 m² op de 2e verdieping
- ✓ ca. 60 m² opslag (hoogte 2m) op de begane grond
- ✓ totale oppervlakte ca. 180 m²
- ✓ inclusief keuken en badkamer
- ✓ vraagprijs € 149.500,- k.k., excl. BTW

TE KOOP



Interesse of benieuwd naar wat onze vastgoedadviseurs bedrijfshuisvesting voor jou kunnen betekenen? Neem vrijblijvend contact op.

bog@qmakelaars.nl

085-0406201



Makelaars
Bedrijfshuisvesting

Baas Makelaars

Dorpsstraat 57
Postbus 106
4660 AC Halsteren

T (0164) 68 38 42
F (0164) 68 39 50

info@
baasmakelaars.nl

www.
baasmakelaars.nl



NVM • BOG

TH | BEDRIJFSUNIT

Halsteren, Koningsspil 1A



Op bedrijventerrein "Oude Molen", nabij de nieuwe rijksweg A4, in 2008 gebouwd complex bedrijfsunits gelegen bedrijfsunit incl. kantoor en verdieping met 6 à 8 parkeerplaatsen voor de deur.

- Opp. bedrijfshal: 130 m².
 - Opp. kantoor: 165 m².
 - Vrije hoogte: ca. 6 m.
 - Vrije overspanning: ca. 7 m.
 - Maximale vloerbelasting: 2.500 kg/m².
- Bijzonderheden: energielabel: C, kantoor v.v. airco.

Huurprijs: € 1.650,-
per maand, exclusief BTW

TH | KANTOOR-/WINKELRUIMTE

Bergen op Zoom, Wassenaarstraat 58



Nabij het centrum gelegen gemoderniseerde kantoor-/winkelruimte op begane grond.

- Bouwjaar: 1920.
- VVO: 80 m²

Huurprijs: € 850,-
per maand, exclusief BTW

TK-TH | WINKELRUIMTE

Bergen op Zoom, Fortuinstraat 19



Gelegen in het centrum representatieve dagwinkel met praktijkruimte en gewelvenkelder.

- Vloeropp.: Beg. gr.: 90 m²
- Vloeropp.: Souterrain: 57 m²
- Frontbreedte: 450 cm.

In 2000 geheel gerenoveerd en gemoderniseerd.

Vraagprijs: € 155.000,- k.k.

Huurprijs: € 12.000,-
per jaar, excl. BTW

TK | NOG 2 BEDRIJFSUNITS, 213 M², 6,5 M VRIJE HOOGTE

Tholen, Welgelegen



BEDRIJVENCENTRUMTHOLEN.NL | MEDIO APRIL 2018 GEREED

Of u nu net gestart bent met ondernemen, uitkijkt naar iets groters of op zoek bent naar een pand met een betere ligging: Bedrijvensentrum Tholen biedt ook voor uw onderneming interessante mogelijkheden!

Het bijna gerealiseerde centrum geeft uw organisatie een professionele en representatieve uitstraling. De beschikbare units zijn vrij in te delen.

- Bedrijf met balieoverkoop mogelijk
- Eigen oprit + parkeerplaatsen
- Elektrische overheaddeur
- Inclusief toilet en meterkast

Prijs: op aanvraag

Breda | Minervum 7001B

TH

Showroom met kantoorruimte



Zichtlocatie direct aan de A27 (Breda/Utrecht)

Oppervlakte (BVO): circa 1.425 m².

Huurprijs: € 110,00 pm² pjr; € 156.750,00 pjr, excl. BTW.

Servicekosten: nader overeen te komen.

Aanvaarding: op korte termijn mogelijk.

Algemeen

Onder architectuur gebouwd bedrijvencomplex is een zelfstandige showroom met kantoorruimte beschikbaar. Het geheel is gelegen aan de entree van bedrijventerrein Hoogeind. De beschikbare ruimte is onder andere geschikt voor volumineuze detailhandel in combinatie met assemblagedoeleinden, automotive, groothandel in combinatie met showroom en kantoren. Op het eigen terrein aan de achterzijde en op dak van het complex zijn ruime parkeervoorzieningen aanwezig. De mogelijkheid bestaat om naar wens van de huurder het geheel op maat en instapklaar op te leveren.

Bavel | Nijverheidsweg 2

TK-TH

Uniek vrijstaand kantoorgebouw



Uniek vrijstaand kantoorgebouw met ruime parkeerfaciliteiten

Oppervlakte: Totaal ca. 1.132 m²,

waarvan 350 m² bebouwd.

Koopsom / huursom: € 350.000,- k.k./

€ 34.800,- pjr ex BTW.

Aanvaarding: in onderling overleg.

Algemeen

Gelegen op bedrijventerrein De Bunder in Bavel is een onder moderne architectuur gebouwd zelfstandig kantoorgebouw op zichtlocatie beschikbaar. Op eigen terrein zijn ruime parkeerfaciliteiten aanwezig.

De bereikbaarheid vanuit Breda alsmede vanaf de rijksweg A-27 (Breda-Utrecht), en de A16 (Breda-Rotterdam) is uitstekend.

Etten-Leur | Penningweg 32B & 34E

TH

Bedrijfsruimte met kantoorruimte



Nog 2 bedrijfsunits beschikbaar!

Oppervlakte Penningweg 32B: totaal 420 m²:

350 m² bedrijfsruimte met ca. 70 m² kantoorruimte.

Huurprijs: € 18.500,- per jaar exclusief BTW.

Servicekosten: € 5,- per m² pjr.

Oppervlakte Penningweg 34E: totaal 685 m²;

615 m² bedrijfsruimte met ca. 70 m² kantoorruimte.

Huurprijs: € 35.000,- pjr, exclusief BTW.

Servicekosten: € 5,- per m² pjr.

Algemeen

Op bedrijventerrein Vosdonk-Zuid zijn er 2 zelfstandige bedrijfsunits met kantoor beschikbaar. Het kantoorgedeelte is evenredig verdeeld in twee bouwlagen. De ligging is gunstig, op korte afstand van de uitvalswegen naar de A58/A16 Breda-Rotterdam. Parkeren geschiedt op eigen terrein.

Etten-Leur | Bisschopsmolenstr. 90 & 92

TH

Kantoorunits



Nu nog 3 kantoorunits op de 1e verdieping beschikbaar!

Oppervlakte: ca. 65 m²; Huurprijs € 750,-

per maand excl. BTW (3 units).

Oppervlakte: ca. 25 m²; Huurprijs € 550,-

per maand excl. BTW (2 units).

Aanvaarding: op korte termijn mogelijk.

Algemeen

Gelegen nabij het centrum van Etten-Leur wordt in een goed onderhouden kleinschalig kantoorcomplex kantoorruimte op de 1e verdieping te huur aangeboden. Het complex is gelegen op steenworp afstand van het centrum van Etten-Leur. De Bisschopsmolenstraat kenmerkt zich als een bruisende straat met diverse winkels & faciliteiten en staat direct in verbinding met het centrum van Etten-Leur.

Ginnekenweg 161 | 4818 JD Breda

T 076 522 60 80

bedrijfshuisvesting@deboerstorimans.nl



www.deboerstorimans.nl

**de boer,
storimans
& partners**





Breda brengt het samen. Met de kracht van Bredase ondernemers.

Breda is een prachtige stad. Een stad waarin fijn wonen, werken, ondernemen, studeren, winkelen, uitgaan en zorgen voor elkaar samenkomen en waar de menselijke maat regeert. De kracht van de combinatie. Daar gaat het om in Breda.

Dat is de gedachte achter de nieuwe stadsslogan 'Breda brengt het samen'. Onder deze noemer vertellen we 'Het Verhaal van Breda' aan iedereen die het maar horen wil. Met een hoofdrol voor 180.000 Bredanaars en 16.000 Bredase bedrijven. 'Breda brengt het samen' is dé slogan die Breda de komende jaren zal onderscheiden van andere steden.

HISTORIE EN VERBLIJF

Breda, de hoofdstad van de regio West-Brabant, is de 9e grootste stad in Nederland. Breda is een sprankelende, gezellige Brabantse stad met een sfeervol, historisch stadshart. Veel gebouwen zijn uit de tijd dat de edelen en de royals van de Nassau familie hier woonden.

De binnenstad van Breda behoort al jaren tot de top 10 van de Nederlandse winkelsteden. De stad staat stevast in de top vijf van meest gastvrije steden van Nederland. Vorig jaar sleepte Breda dan ook de titel Beste Binnenstad 2017-2019 in de wacht.

EEN UNIEKE LIGGING

Door de unieke ligging is het goed toeven voor ondernemers. Met net zo makkelijk de haven van Rotterdam binnen handbereik, als die van Antwerpen. Een efficiënt bedrijvenpark aan de rand van de stad en met tegelijkertijd een snel bereikbare binnenstad om na gedane zaken te ontspannen.

Daarnaast biedt de stad een snelgroeende internationale school, de aansluiting op het hogesnelheidsspoor (als enige stad in Brabant), de uitstraling van het nieuwe station, de service van het

expatcenter, de strategische ligging en de beste (internationale) hogescholen van Nederland. Dit maakt Breda een interessante vestigingsplaats voor internationale bedrijven, Benelux hoofdkantoren, (internationale) kenniswerkers, expats en studenten.

TALENT

Ondernemers hebben medezeggenschap over de lesprogramma's van de vele mbo's en hbo's die de stad rijk is. Zo worden studenten opgeleid die klaar zijn voor de toekomst en wat de 'markt' van hen vraagt.

Breda is een studentenstad zonder universiteit, maar heeft twee van de beste hoger onderwijsinstellingen van Nederland: Avans en NHTV (internationale Hogeschool voor Toerisme en Verkeer) en telt maar liefst 30.000 studenten, waarvan 15% uit het buitenland afkomstig is. Daarnaast heeft Breda met twee uitstekende MBO-scholen om talent aan te trekken en te behouden voor de stad.

De jongste onderwijsteg is de Internationale School Breda, die sinds 2011 in Breda is gevestigd. Deze snelgroeende school is een vestigingsfactor van formaat voor veel internationaal werkende bedrijven en internationale kenniswerkers en expats.

AMBITIES

'Het Verhaal van Breda' kent ambities die er niet om liegen. Een bewuste keuze vanuit de gedachte dat je alleen in beweging blijft en nieuwe ontwikkelingen kunt aanjagen wanneer de stippen op de horizon behoorlijk ambitieus zijn. Zo moet je in 2030 vanuit

Breda in drie kwartier tijd in Parijs, Berlijn, Londen en Kopenhagen kunnen zijn en vice versa. Tegen die tijd ligt Breda ook als eerste Europese stad in een park. Dragen we de Bredase way of life wereldwijd uit in onze stadsambassades in vijf metropoolsteden. Ambassadeurs als Hardwell en Tiësto zijn daarbij mooi meegeenomen!

ONDERNEMERSTEAM BRED A

De economische kracht van Breda ligt in de verscheidenheid en het brede aanbod van sectoren. Sterke clusters zijn logistiek, biobased economy, agrofood, maintenance en creatieve industrie. De grootste werkgevers zijn afkomstig uit de sectoren gezondheids- en welzijnszorg en logistiek.

De gemeente Breda wil een goed vestigingsklimaat voor al deze ondernemers. Dienstverlening en gastvrijheid staan in Breda hoog in het vaandel. De accountmanagers van het Ondernemers-team helpen ondernemers graag op weg bij het realiseren of verbeteren van bedrijfsplannen. Dat kan zijn bij het opstarten van een bedrijf, bij het oplossen van knelpunten binnen een bedrijf of als een advies nodig is. De accountmanagers komen graag op bezoek om te horen wat er speelt en waar ze kunnen helpen.

WELKOM IN BRED A

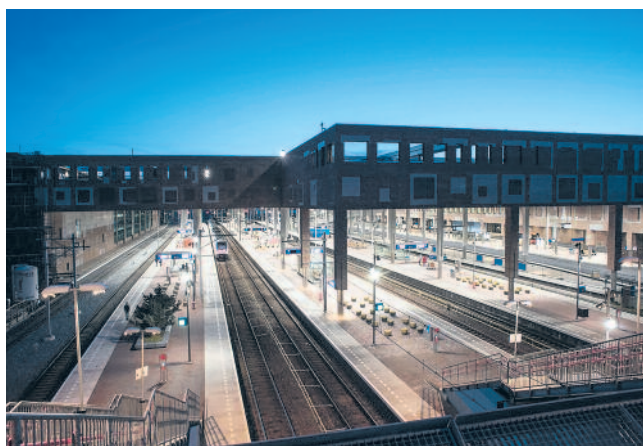
Daarnaast kent het Ondernemersteam de stad als geen ander. De acquisiteurs van het Ondernemersteam staan te trappelen om ondernemers te ondersteunen bij het vinden van de beste locatie voor een bedrijf bij verhuizing naar Breda.

Denk bijvoorbeeld eens aan het Rithmeesterpark in Breda. Goeie ligging, de beste binnenstad om de hoek en helemaal klaar om ambitieuze ondernemers te ontvangen!

- Bedrijventerrein van 21 ha
- Exclusieve nieuwbouwlocatie, klaar om te bouwen
- Ligging aan A16, tussen Rotterdam en Antwerpen
- Topontsluiting voor Benelux(hoofd)kantoren
- Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV)
- Tot hindercategorie 3.2 mogelijk, bouwhoogte 16, 30 en op één locatie zelfs 40 meter
- Varianten in de verkaveling; maatwerk is mogelijk
- Doelgroepen: Groothandel, Logistiek (VAL), Industrie, Advisering & Onderzoek, Zakelijke dienstverlening
- Duurzaamheid door archeologie, park en water en mogelijkheid zonnepanelen en windenergie

De eerste bedrijven hebben zich hier al gevestigd. Het Rithmeesterpark is echter helemaal klaar voor nog meer krachtige Bredase ondernemers. Het Ondernemersteam vertelt je graag meer over deze of andere locaties.

LinkedIn Ondernemersteam Breda
Telefoon 14 076
E-mail ondernemersteambreda@breda.nl





Verbrugge

GOED VOOR ELKAAR...

BEDRIJ



TE HUUR

Amerweg 15, Geertruidenberg

Huurprijs € 95,- per m² per jaar excl. BTW

Representatief kantoorobject voorheen in gebruik als politiebureau. Het vrijstaande kantoorobject bestaat uit 2 verdiepingen en is direct gelegen naast de Dongecentrale en binnen 5 autominuten van de A27 / A59 knooppunt Hooipolder. Deelverhuur mogelijk vanaf circa 500 m².

- Bouwjaar: 2003
- Kantoorruimte: ca. 1.015 m²
- Verdiepingen: 2
- Airco: ja
- Parkeerplaatsen: 12



TE HUUR

Hoeverstein 23, Oosterhout

Huurprijs € 95,- per m² per jaar excl. BTW

De kantoorruimte is gelegen op kantorenpark Hoeverstein en is gesitueerd direct nabij de afrit Oosterhout- Zuid aan de A-27 (Utrecht-Breda). Het geheel betreft een vrijstaand kantoorobject bestaande uit 3 verdiepingen. Zowel de begane grondvloer als de eerste verdieping zijn in zijn geheel beschikbaar voor verhuur. Deelverhuur vanaf 325 m² ook mogelijk.

- Bouwjaar: 1999
- Kantoorruimte: ca. 665 m²
- Verdiepingen: 2
- Lift: ja
- Airco: ja



TE KOOP

TE HUUR

De Wetering 83, Oosterhout

Vraagprijs € 199.500,- k.k. excl. BTW

Huurprijs € 19.000,- per jaar excl. BTW

Representatief bedrijfsobject gelegen op een goed bereikbare locatie op bedrijventerrein "De Wijsterd". Via de Bovenste weg is zowel het stadscentrum van Oosterhout alsmede de rijkswegen A27 (Breda-Utrecht) en de A59 ('s-Hertogenbosch-Breda) eenvoudig te bereiken. Het object is geschikt voor gebruik als showroom in combinatie met bedrijfsruimte en kantoren.

- Bouwjaar: 2000
- Bedrijfsruimte: ca. 216 m²
- Entresol: ca. 31 m²
- Kantoorruimte: ca. 31 m²
- Vloerbelasting: 1.500 kg/m²
- Parkeerplaatsen: 2



TE HUUR

Krombraak 13 + 15, Oosterhout

Huurprijs € 95,- per m² per jaar excl. BTW

Op uitstekende zichtlocatie gelegen gerenoveerd kantoorgebouw, aan de rotonde op bedrijventerrein "De Wijsterd". Zowel de A-59 (Maasroute), als de A-27 (Utrecht-Breda) zijn uitstekend bereikbaar. Het gebouw is in 2009 hoogwaardig gerenoveerd en heeft daarmee ook een luxe uitstraling aan zowel de binnen- als buitenzijde gekregen. Deelverhuur vanaf 190 m² (per verdieping) ook mogelijk.

- Bouwjaar: 2000
- Renovatie: 2009
- Kantoorruimte: ca. 1.175 m²
- Opslag/loods: ca 110 m²
- Verdiepingen: 3



TE KOOP

Bredaseweg 35 – 35A, Terheijden

Vraagprijs € 525.000,- k.k. excl. BTW

Op bedrijventerrein 't Spijck is wegens verhuizing een vrijstaand bedrijfscomplex beschikbaar. Het complex bestaat uit een drietal geschakelde hallen met kantoor. Het bedrijventerrein kenmerkt zich voornamelijk door de aanwezigheid van diverse lokale ondernemers. Het pand beschikt over ruime parkeervoorzieningen, er bevinden zich diverse parkeerplaatsen aan de voorzijde van het pand. Daarnaast is er in de directe omgeving ruim voldoende gelegenheid tot vrij parkeren.

- Bouwjaar: 1987
- Bedrijfsruimte: ca. 888 m²
- Kantoorruimte: ca. 113 m²
- Vrije hoogte : 5,77 m
- Airco: ja



TE KOOP

Blokenweg 14, Waspik

Vraagprijs € 550.000,- k.k. excl. BTW

Op centrale locatie, nabij autosnelwegen naar Utrecht, Rotterdam en Antwerpen, op kleinschalig bedrijventerrein gelegen moderne woning met bedrijfsruimte. De bedrijfswoning, bungalow, is recent volledig gemoderniseerd. Op bedrijventerrein Scharloo zijn diverse bedrijven waarbij gewoond wordt. Voorzieningen als supermarkt ect. zijn op een afstand van circa 1.500 meter.

- Bouwjaar: 1990
- Bedrijfsruimte: ca. 307 m²
- Vloerbelasting: 1.500 kg/m²
- Bedrijfswoning: bungalow
- Vrije hoogte : 4,5 m

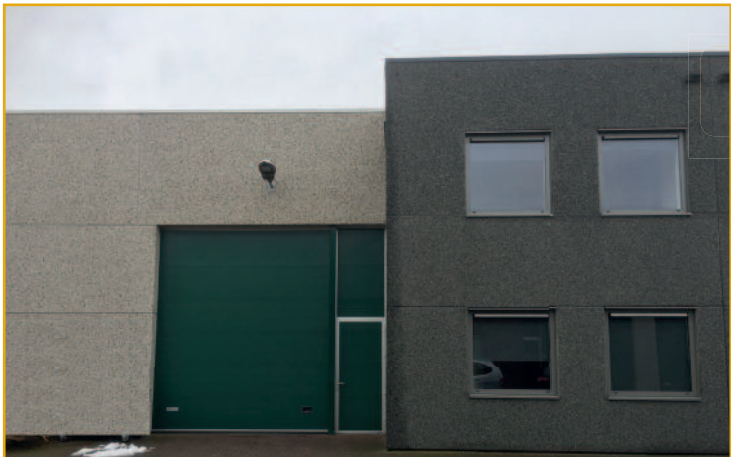
0162 - 521 297

Gangboord 11, 4941 RE Raamsdonksv
Nieuwstraat 22, 4901 JH Oosterhout



MAKELAARDIJ

FS ONROEREND GOED



TE HUUR

Everdenberg 301, Oosterhout

Huurprijs € 1.095,- per maand excl. BTW

Multifunctionele bedrijfsunit, met intern 2 bouwlagen kantoor. De bedrijfsruimte is voorzien van een overhead-deur met loopdeur alsmede een eigen toegangsdeur voor het kantoorgedeelte. Het kantoorgedeelte op de begane grond is voorzien van een centrale entree met meterkast, toilet en kantoorruimte.

- Bouwjaar: 2007
- Bedrijfsruimte: ca. 100 m²
- Kantoorruimte: ca. 60 m²
- Vloerbelasting: 1.500 kg/m²
- Parkeerplaatsen: 4



TE KOOP

Everdenberg 333, Oosterhout

Vraagprijs € 149.500,- k.k. excl. BTW

Multifunctionele bedrijfsunit, bestaande uit 2 bouwlagen, met op de begane grond een kantoorgedeelte ca. 36 m² en bedrijfsruimte ca. 106 m², alsmede entresol ca. 59 m². Het kantoorgedeelte kent de entree, meterkast, toiletruimte en kitchenette met inbouwapparatuur (magnetron, koelkast en vaatwasmachine) alsmede de werkruimte.

- Bouwjaar: 2007
- Bedrijfsruimte: ca. 105 m²
- Entresol: ca. 59 m²
- Kantoorruimte: ca. 36 m²
- Vloerbelasting: 1.500 kg/m²
- Parkeerplaatsen: 3



TE KOOP

Brasem 8A, Raamsdonksveer

Vraagprijs € 330.000,- k.k. excl. BTW

Op bedrijventerrein Dombosch I gelegen bedrijfspand. De bedrijfsruimte (ca. 454 m² B.V.O.) is middels een overheaddeur aan de rechterzijde van het object bereikbaar en is voorzien van een heater. De bedrijfsruimte is uitermate geschikt voor een onderneming die op zoek is naar een ruimte voor een lichte mate van productie met kantoorruimte.

- Bedrijfsruimte: ca. 454 m²
- Kantoorruimte: ca. 85 m²
- Verdiepingen: 1
- Overheaddeur: ca. 4,20 m
- Hoogte onder spanten: 4,50 m



TE HUUR

Hoofdstraat 8-10, Raamsdonksveer

Huurprijs € 150,- per m² per jaar excl. BTW

In het centrum van Raamsdonksveer wordt gebouwd een modern winkel pand. De Hoofdstraat is recent opnieuw ingericht met modern straatwerk, een gezellig plein met doorsteek naar Het Anker. Ook het Heereplein en de Haven zijn recent opnieuw ingericht. Een groot pluspunt voor het centrum van Raamsdonksveer is dat er gratis geparkeerd kan worden, alsmede dat in het centrum ook gevestigd zijn de supermarkten Albert Heijn en Lidl.

- Winkelruimte: ca. 850 m²
- Verdiepingen: 2
- Frontbreedte: 1.750 cm
- Welstandsklasse: A1



GRATIS WAARDEBEPALING?

Bel Verbrugge Makelaardij op 0162-521297.

Overweegt u uw vastgoed te verhuren en/of te verkopen?

Krijg dan direct inzicht in de waarde met de gratis waardebepaling van Verbrugge. Uitgevoerd door een beëdigd bedrijfsmakelaar met een uitstekende kennis van de lokale markt. De waardebepaling neemt circa 1,5 uur in beslag en geeft direct inzicht in de waarde bij verkoop en/of verhuur. Kosteloos en zonder verplichtingen.

eer

WWW.VERBRUGGE.COM



VERZEKERINGEN



HYPOTHEKEN

SCHOUWBURGRING 2 - TILBURG  WINKELRUIMTE OPP.: CA. 280 M² LIGGING: CENTRUM, TOPUITSTRALING! HUUR MEER INFO? BEL RENÉ: 06 - 515 70 350	CASTORSTRAAT 31 - TILBURG  BEDRIJFSRUIMTE NIEUWBOUW OPP. BEDRIJFSR.: CA. 2.526 M² OPP. KANTOORR.: 470 M² LIGGING: VOSSENBERG HUUR MEER INFO? BEL RENÉ: 06 - 515 70 350	PALLASSTRAAT 24 - TILBURG  BEDRIJFS/- KANTOORRUIMTE OPP. BEDRIJFSR.: CA. 210 M² OPP. KANTOORR.: CA. 60 M² LIGGING: VOSSENBERG HUUR/KOOP MEER INFO? BEL PEPIJN: 06 - 827 83 964	RINGBAAN-WEST 304 - TILBURG  KANTOORRUIMTE OPP.: CA. 322 M² LIGGING: ZICHTLOCATIE, RINGBANENSTELSEL HUUR MEER INFO? BEL USHA: 06 - 306 26 576
KREITENMOLENSTR. 149A - UDENHOUT  KANTOORRUIMTE OPP.: CA. 493 M² LIGGING: MARKANTE UITSTRALING, DORPSKERN HUUR MEER INFO? BEL PEPIJN: 06 - 827 83 964	J. ASSELBERGSWEG 34 - TILBURG  KANTOORRUIMTE OPP.: CA. 250 M² LIGGING: HET LAAR KOOP MEER INFO? BEL USHA: 06 - 306 26 576	KAPT. NEMOSTRAAT 107 - TILBURG  BEDRIJFS/- KANTOORRUIMTE OPP. BEDRIJFSR.: CA. 870 M² OPP. KANTOORR.: CA. 130 M² OPP. BUITENTERR.: CA. 750 M² LIGGING: LOVEN HUUR MEER INFO? BEL USHA: 06 - 306 26 576	REITSEPLEIN 3-10 - TILBURG  KANTOORRUIMTE OPP.: CA. 1.500 M² LIGGING: DE REIT, ZICHTLOCATIE HUUR MEER INFO? BEL RENÉ: 06 - 515 70 350
RINGBAAN WEST 268-02 - TILBURG  KANTOORRUIMTE OPP.: CA. 225 M² LIGGING: RINGBANENSTELSEL, ZICHTLOCATIE HUUR MEER INFO? BEL USHA: 06 - 306 26 576	SPOORLAAN 21 i - TILBURG  KANTOORRUIMTE OPP.: CA. 595 M² LIGGING: CENTRUM, ZICHTLOCATIE REPRESENTATIEF BALIEKANTOOR HUUR MEER INFO? BEL USHA: 06 - 306 26 576	MEET THE TEAM...	 VOLG ONS OOK OP FACEBOOK FACEBOOK.COM/KLOTZBEDRIJFSHUISVESTING
 U. (USHA) BOEDHOE usha@klotz.nu H.P.A.M. (RENÉ) KLOTZ rene@klotz.nu P.C.J. (PEPIJN) GIMBRÈRE pepijn@klotz.nu			

VASTGOED VAN UW FAMILIEBEDRIJF:
BELEGGINGS- OF ONDERNEMINGSVERMOGEN

RSM

Veel familiebedrijven in Nederland bezitten vastgoed. Dan gaat het om vastgoed voor het eigen familiebedrijf en vaak ook om vastgoed dat 'ter belegging' wordt aangehouden. Familiebedrijven kunnen bij overlijden van de directeur-groottaandeelhouder (dga) te maken krijgen met hoge belastingen, zoals inkomstenbelasting en erfbelasting. Als het vastgoed binnen de bv aangemerkt wordt als beleggingsvermogen dan kan de belastingdruk oplopen tot maar liefst 40%. Om dit te voorkomen moet de 'vastgoedexploitatie' als onderneming kunnen worden beschouwd. In dat geval kan de verschuldigde inkomstenbelasting worden doorgeschoven naar de nieuwe generatie en kan mogelijk een beroep worden gedaan op een vrijstelling van erfbelasting (indien de erfgenamen de vastgoedexploitatie minimaal vijf jaar voortzetten).

Hoge belastingen

Bij het overlijden van een dga krijgen de erfgenamen te maken met inkomstenbelasting en erfbelasting. Eerst 25% aan aanmerkelijkbelangheffing (box 2) en daaroverheen nog eens 20% erfbelasting maakt een gecombineerde belastingdruk van 40%.

Stel de waarde van de onderneming is	100
Aanmerkelijkbelangbelasting 25%	-/- 25
Restant na afrekenen inkomstenbelasting	75
Nalatenschap	75
Erfbelasting 20%	-/- 15
Resteert na belasting	60

Dit betekent dat de gecombineerde belastingdruk 40% bedraagt.

Bedrijfsopvolgingsregeling

De bedrijfsopvolgingsregeling geeft een vrijstelling van 100% over de waarde van het familiebedrijf van € 1.071.987. Boven deze waarde is een vrijstelling van 83% van toepassing. De belastingdruk komt dan uit op 3,4% (20% erfbelasting over 17%) boven de € 1.071.987. Deze zeer lage belastingdruk ontstaat omdat binnen de familie de box 2-heffing van 25%

kan worden doorgeschoven naar de volgende generatie. Er is dus alleen erfbelasting verschuldigd over een gering gedeelte van de waarde van vastgoedexploitatie.

Ondernemingsvermogen

Een belangrijke voorwaarde voor deze belastingfaciliteiten is dat het binnen de bv aanwezig vermogen aangemerkt wordt als ondernemingsvermogen. Al het vermogen binnen de bv dat dienstbaar of gerelateerd is aan het familiebedrijf, is ondernemingsvermogen. Let op! Overtollige liquide middelen op de bankrekening van de bv zijn beleggingsvermogen en vallen niet onder de faciliteiten. Werkkapitaal van het bedrijf is natuurlijk wel ondernemingsvermogen. Vastgoedverhuur aan derden Wordt het vastgoed gebruikt voor het familiebedrijf dan is het per definitie ondernemingsvermogen. De moeilijkheid ontstaat als er vermogen is geïnvesteerd in vastgoed dat verhuurd wordt aan derden. De Belastingdienst merkt dit steevast aan als beleggingsvermogen.

Praktijkhandreiking voor belastinginspecteurs

In december 2016 heeft het ministerie van Financiën een praktijkhandreiking moeten publiceren die alleen bedoeld was voor belastinginspecteurs. De strekking van deze praktijkhandreiking is kortgezegd dat vastgoedexploitanten die zich alleen met verhuur bezig houden per definitie beleggers zijn. Dit betekent dat zij geen recht hebben op de belastingfaciliteiten.

Projectontwikkeling

Als het gaat om projectontwikkeling liggen er kansen. Als er bijvoorbeeld sprake is van het realiseren van nieuwbouwpanden of het herontwikkelen van vastgoed kan dit een onderneming opleveren.



Vastgoedmanagement in eigen beheer

In recente rechtspraak is geoordeeld dat intensief vastgoedmanagement dat door de bv zelf wordt uitgevoerd als een ondernemingsactiviteit kan worden aangemerkt. Je moet dan denken aan een eigen technische, juridische en administratieve afdeling om het vastgoedmanagement te regelen. Dit biedt kansen voor familiebedrijven om in aanmerking te komen voor hoge belastingvoordelen. Om hiervoor in aanmerking te komen moeten de feiten en omstandigheden er ook naar zijn. Het is belangrijk om dit goed aan te pakken en u hierin door ons te laten adviseren.

Inventarisatie

Het ondernemerschap van een vastgoed-bv blijkt in de praktijk moeilijk aan te tonen. Zeker omdat de Belastingdienst hier dwarsligt. Het loont echter de moeite om een inventarisatie te doen van de vastgoedactiviteiten van het familiebedrijf.

Heeft u vragen of wilt u graag advies, neemt u dan gerust contact op met een van onze RSM adviseurs.

RSM Nederland N.V., Parklaan 34
Postbus 686, 5600 AR EINDHOVEN, tel. 040-2950015
www.rsmnl.com

MAASTRICHT - HEERLEN - ROERMOND
EINDHOVEN - VENLO

Uit de notariële praktijk dit keer een vraag over een appartementencomplex

Recent ontving ons kantoor ter beoordeling een koopovereenkomst van een appartementsrecht. De koper wilde graag weten wat de status was van het mooie dakterras waartoe het appartement toegang gaf, maar welk dakterras niet onder de omschrijving van het “verkochte” was opgenomen.

Na onderzoek bleek dat het dakterras volgens de splitsingsakte tot het gemeenschappelijke gedeelte behoorde als dak. Wel was er een

handgeschreven briefje, 14 jaar geleden opgemaakt en getekend door de (toenmalige) voorzitter en secretaris van de Vereniging van Eigenaren. Waarschijnlijk gebaseerd op een besluit van de vergadering van appartement-eigenaars.

In dat briefje was vermeld dat de bewoner van het appartement, dat thans overgedragen dient te worden, een gedeelte van het gemeenschappelijke dak exclusief in gebruik mocht nemen en als dakterras mocht inrichten.

Verder heeft de huidige eigenaar destijds een bouwvergunning gekregen van de gemeente om het dakterras aan te leggen. Het dakterras is ook alleen bereikbaar via dat appartement.

De vraag is of het destijds door de vereniging genomen besluit wel rechtsgeldig is. Helaas kan ik de potentiële koper niet helemaal gerust stellen.

Er zijn diverse gerechtelijke uitspraken waarbij is bepaald dat de vereniging van eigenaars een gemeenschappelijke zaak (zoals dit dakterras) wel aan een privé-eigenaar in gebruik mogen geven, maar alleen indien de verleende toestemming een tijdelijk karakter heeft. De vergadering kan deze toestemming dus ook altijd weer intrekken. Het is afhankelijk van de splitsingsakte en het van toepassing zijnde modelreglement splitsing wat “tijdelijk” is.

Volgens het modelreglement van 2017 kan de ingebruikgeving altijd worden beëindigd door opzegging door de vereniging met inachtneming van een overeen te komen termijn van ten hoogste 6 maanden na een daartoe door de vergadering genomen besluit. De rechter heeft overigens ook aangegeven dat een door een eigenaar in privé te gebruiken dakterras nooit afbreuk kan doen aan de bestemming van het dak tot gemeenschappelijke zaak.

Conclusie: Een besluit van een vereniging van eigenaars om een dakterras tijdelijk in privégebruik te geven is dus toegestaan, maar kan dus ook zo weer worden teruggedraaid. Om zekerheid op lange termijn te verkrijgen



zal het gemeenschappelijke dakterras privé moeten worden gemaakt en dat kan maar op één manier. De splitsingsakte en splitsingstekening zullen moeten worden gewijzigd. Hiervoor is niet alleen een besluit van de vereniging van eigenaars nodig, maar ook zullen de hypotheekverstrekkers van alle afzonderlijke appartementen toestemming moeten verlenen. Inderdaad, een hele operatie, maar wél volstreckte zekerheid!

SEYDLITZ
NOTARISSEN

BREDA:
GINNEKENWEG 284, 4835 NK
POSTBUS 4919, 4803 EX BREDA
T 076 - 5 60 78 00
F 076 - 5 60 78 01

ROOSENDAAL:
LAAN VAN BRABANT 60, 4701 BL
POSTBUS 181, 4700 AD ROOSENDAAL
T 0165 - 39 30 28
F 0165 - 39 28 95

TETERINGEN:
HOOLSTRAAT 86, 4847 AD
POSTBUS 4799, 4803 ET BREDA
T 076 - 5 78 13 00
F 076 - 5 78 13 01

WWW.SEYDLITZ.NL

Nog maar 2 bedrijfsruimtes te huur in Bergen op Zoom

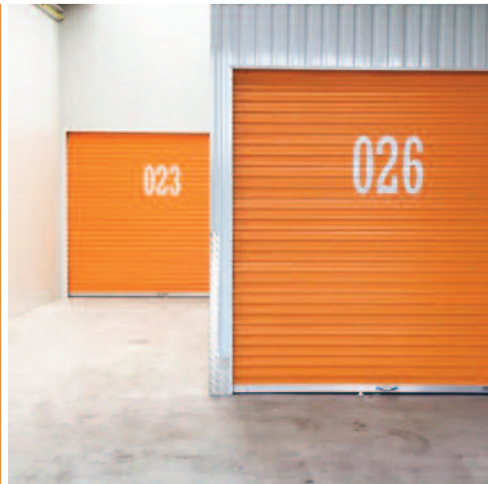


100 m² en
200 m²

v.a. €595,-

De Poort van Berrege is gelegen op het industrieterrein van Bergen op Zoom. U kunt in dit pand een kantoorunit, bedrijfsruimte en diverse formaten opslagruimtes huren.

De opslagruimtes zijn voorzien van een alarminstallatie en verwarming, zijn volledig droog en u kunt overdekt laden en lossen.



De Poort van Berrege
Poortweg 1
4613 BW Bergen op Zoom (NL)

+31 164 213 805
info@easyspaces.nl
www.easyspaces.nl

easyspaces.nl



WALTMANN
bedrijfshuisvesting



TE KOOP

Lokkerdreef 37d Etten-Leur

Ondernemen in een stoer en industrieel pand! Deze vrijstaande bedrijfsruimte kan voor diverse doeleinden worden aangewend. Door de flexibele indeling en uitbreidingsmogelijkheden op de tweede verdieping kan de bedrijfsruimte eenvoudig naar wens worden aangepast of uitgebreid.

Thans is de bedrijfsruimte als volgt ingedeeld: ca. 166 m² showroom, ca. 313 m² bedrijfsruimte, ca. 175 m² entresolvloer en ca. 156 m² kantoorruimte op de verdieping. Het pand is op een royaal perceel van ca. 1.205 m² gelegen. Wij informeren u graag over de mogelijkheden!

Afmetingen

Showroom ca. 166 m²
Bedrijfsruimte ca. 313 m²
Entresolvloer ca. 175 m²
Kantoorruimte ca. 156 m²

Vraagprijs excl. BTW
€ 349.500,- k.k.

Vragen? Bel ons op:  **078 - 614 10 30**

www.waltnann.com

CONTRACTUELE BOETES IN HUUROVEREENKOMSTEN ALTIJD VOLLEDIG VERSCHULDIGD?

Uw mooie nieuwe bedrijfspand is gerealiseerd en alles is klaar voor gebruik. U heeft zelfs al een huurovereenkomst gesloten met een huurder. Geen vuiltje aan de lucht zult u denken. Maar wat nu als u direct al in de problemen komt met uw huurder? Bijvoorbeeld omdat de overeengekomen bankgarantie of zekerheid op zich laat wachten? Of omdat de huurder zich niet aan de verplichting houdt om het gehuurde zelf te gebruiken.

In het veelgebruikte ROZ-model huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte (artikel 7:230a BW) worden in de daarbij behorende Algemene Bepalingen boetes op deze tekortkomingen van huurder gezet. In dit artikel wordt in hoofdlijnen uit de doeken gedaan wanneer je als verhuurder recht hebt op deze boetes. Maar ook of de rechter deze boetes kan matigen en zo ja tot welk bedrag? Als uitgangspunt wordt het ROZ model 2015 en de Algemene Bepalingen ROZ 2015 genomen.

Boete in geval van niet of te laat betalen door huurder

In de huurovereenkomst staat opgenomen dat de huur in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd is in euro's. Daarnaast moet het vóór, of op de eerste dag van de periode waarop de betaling betrekking heeft volledig zijn voldaan. De Hoge Raad heeft in 2003 bepaald dat de datum waartegen de huur betaald moet worden een fatale termijn is waarbij het verzuim automatisch intreedt zonder voorafgaande ingebrekestelling. Dit betekent dat als de huurder niet op tijd betaalt, hij (zonder dat een aanmaning nodig is) in verzuim is en schadevergoeding verschuldigd is aan de verhuurder. Deze schadevergoeding bestaat voor de verhuurder uit de wettelijke (handels)rente van de huurachterstand over de periode dat de huurder in verzuim is. Deze wettelijke handelsrente bedraagt op dit moment 8% per jaar.

In huurovereenkomsten mag van deze schadevergoedingsregeling worden afgeweken. In artikel 23.2 van de Algemene Bepaling ROZ is de volgende afwijkende bepaling opgenomen:

“Telkens indien een uit hoofde van de huurovereenkomst door Huurder verschuldigd bedrag niet prompt op de vervaldag is voldaan, verbeurt Huurder aan Verhuurder van rechtswege per kalendermaand vanaf de vervaldag van dat bedrag een direct opeisbare boete van 1% van het verschuldigde per kalendermaand, waarbij elke ingetreden maand als een volle maand geldt, met een minimum van €300 per maand. [...]”

Met andere woorden: telkens als de huurder niet op tijd betaalt is hij een boete van minimaal €300 verschuldigd. Als 1% van de huurprijs lager is dan €300, is bij een huurachterstand van 4 maanden de huurder dus een boete van €3.000 verschuldigd: te weten 4 x €300 + 3 x €300 + 2 x €300 +1 x €300. Of deze boete voor een rechter ook stand houdt, wordt verderop besproken.

Boete in geval van niet nakomen door huurder van andere verplichtingen dan betaling

Buiten de betaling van de huur staan in de Algemene Bepalingen ROZ 2015 nog een aantal verplichtingen genoemd waar een huurder aan moet voldoen. Voldoet hij niet aan die verplichtingen, is hij ook in dat geval op grond van artikel 29 van deze Algemene Bepalingen een boete verschuldigd. In dit geval bedraagt deze €250 per kalenderdag vanaf het moment dat huurder in verzuim is.

Tekortkomingen

Over welke tekortkomingen hebben we het hier?

- De huurder heeft de verplichting om het gehuurde zelf te gebruiken overeenkomstig de bestemming in de huurovereenkomst;
- De huurder moet gedragsbepalingen in acht nemen zoals het niet veroorzaken van hinder, overlast of schade;
- Als de huurder veranderingen wil aanbrengen aan het gehuurde, zal hij voorafgaand de verhuurder schriftelijk moeten informeren;
- De huurder dient een waarborgsom of bankgarantie af te geven, die ook moet gelden voor verlengingen van de huurovereenkomst.

Artikel 29 van de Algemene Bepalingen ROZ

“Indien Huurder zich, na door Verhuurder behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, niet houdt aan de in de artikelen 5.1, 8, 12.1 en 24.1 opgenomen voorschriften, verbeurt Huurder aan Verhuurder, voor zover geen specifieke boete is overeengekomen, een direct opeisbare boete van minimaal € 250 per kalenderdag voor elke kalenderdag dat Huurder in verzuim is. Het vorenstaande laat onverlet de bevoegdheid van Verhuurder om gebruik te maken van zijn overige rechten, waaronder het recht op nakoming en het recht op volledige schadevergoeding voor zover de geleden schade de verbeurde boete overtreft.”

Als de huurder de overeengekomen bankgarantie niet verstrekt of deze niet verlengd in geval van verlenging van de huurovereenkomst is hij niet automatisch in verzuim. Hij is dan ook niet automatisch de boete verschuldigd. Als de huurder zich niet houdt aan één van de eerder genoemde tekortkomingen, dan zal de verhuurder eerst de huurder in gebreke moeten stellen. Pas nadat de huurder schriftelijk is aangeklaagd en hem een redelijke termijn is gesteld om alsnog aan zijn verplichtingen te voldoen en hij doet dat niet binnen de gestelde termijn, dán is hij in verzuim. Vanaf dat moment gaat de boete van €250 per kalenderdag lopen. Dit komt neer op een bedrag van ongeveer €7.500 per maand.

Wanneer kan een rechter de boete matigen?

Uitgangspunt bij een boetebeding is dat de boete in plaats komt van de werkelijk geleden schade aan de kant van verhuurder. De boete heeft dus aan de ene kant het karakter van een gefixeerde schadevergoeding. Aan de andere kant is het een prikkel voor de huurder om alsnog aan zijn verplichtingen te voldoen.

Hoewel partijen gebonden zijn aan een boetebeding, kan de rechter de boete matigen. Deze bevoegdheid is in de wet opgenomen omdat over de inhoud van een boetebeding meestal niet wordt onderhandeld. De overeengekomen boete zal dan ook niet zelden de schuldeiser onevenredig bevoordelen. De wet schrijft wel voor dat de rechter alleen de boete kan matigen als daar uitdrukkelijk om wordt gevraagd. De rechter mag dus niet uit zichzelf tot matiging overgaan, maar alleen als de huurder daarom vraagt. De matigingsbevoegdheid moet wel met terughoudendheid worden toegepast. Dit om te voorkomen dat het boetebeding haar aansporende werking verliest.

De boete staat dus los van de werkelijk geleden schade en dat kan zorgen voor scheve situaties. In een bepaalde zaak speelde het volgende: een huurder is 7 maanden te laat met het afgeven van een bankgarantie ter hoogte van €12.000. Op grond van de overeenkomst (boete van €250 per dag) is huurder een bedrag van ruim €50.000 aan boetes verschuldigd. De rechter achtte het in dit geval redelijke de boete te matigen tot €20.000. Maar wanneer en tot welk bedrag mag een rechter eigenlijk matigen. Oftewel, wat zijn de handvatten?

Wanneer mag een rechter de boete matigen?

De Hoge Raad heeft geoordeeld dat matigen van boetes pas mag als toepassing van het boetebeding in de gegeven omstandigheden tot een buitensporig en daarom onaanvaardbaar resultaat leidt. Daarbij moet niet alleen worden gelet op de verhouding tussen de werkelijke schade en de hoogte van de boete. Er moet ook gekeken worden naar de aard van de overeenkomst, de inhoud en de strekking van het beding en de omstandigheden waaronder het is ingeroepen. Dus pas bij een buitensporig resultaat mag worden gematigd. Daarvan kan sprake zijn bij een wanverhouding tussen de boete en de schade. Maar de rechter mag niet alleen naar deze verhouding kijken. Alle omstandigheden van het geval zijn beslissend.

Tot hoever mag een rechter de boete matigen?

De rechter mag op grond van de wet de boete niet verder matigen dan de schadevergoeding waar de verhuurder op grond van de wet recht op heeft. Dit betekent dat de verhuurder in geval van een te late betaling door huurder in principe recht heeft op de overeengekomen boetes. De rechter kan echter in het geval het toewijzen van de boetes in de gegeven omstandigheden tot een buitensporig en onaanvaardbaar resultaat leidt niet verder matigen dan de wettelijke (handels)rente over de huurachterstand.

De lijn van recente jurisprudentie in geval van boetes voor te laat betalen van de huur lijkt als volgt te zijn. De omvang van de boete van 1% per maand met een minimum van €300 zoals opgenomen in de Algemene Bepalingen ROZ 2015, vormt geen aanleiding voor matiging op grond van de billijkheid. Als echter in geval van een lage huur de werkelijk geleden schade van de verhuurder bestaande uit de wettelijke (handels)rente veel lager is dan de verschuldigde boetes, wordt sneller overgegaan tot matiging van de verschuldigde boete.

Soms is het moeilijk vast te stellen wat de werkelijk geleden schade van verhuurder is. Denk aan wanneer een huurder het gehuurde niet conform de overeengekomen bestemming van het gehuurde gebruikt, of geen bankgarantie stelt. De vraag is dan tevens tot welk bedrag die boetes dan gematigd zouden mogen worden. Ook hier geldt dat overeengekomen boetes verschuldigd zijn maar dat de rechter pas mag matigen als de toepassing van een boetebeding in de gegeven omstandigheden tot een buitensporig en onaanvaardbaar resultaat leidt.

Case

In een recent arrest moest de Hoge Raad oordelen over de beslissing van het gerechtshof 's-Hertogenbosch om een boete te matigen. De Hoge Raad oordeelde dat het gerechtshof destijds terecht een boete gematigd had van ruim €400.000 naar €21.150. De werkelijk geleden schade bleek namelijk slechts €6.000. Ook was volgens de Hoge Raad door het hof voldoende gekeken naar de aard, de inhoud en de strekking van de overeenkomst, alsmede de omstandigheden waaronder het boetebeding tot stand was gekomen. Daarbij was van belang dat de boetes in de overeenkomst torenhoog waren en daar niet over onderhandeld was. Bovendien waren de overtredingen waarvoor de boetes in rekening werden gebracht slechts incidenten aan het begin van de contractperiode. Kortom, de rechter mag matigen tot een bedrag dat niet (meer) klaarblijkelijk onbillijk is, maar dit betekent niet dat gematigd moet worden tot de hoogte van de schade.

Slotsom

Een verhuurder moet er enerzijds rekening mee houden dat verschuldigde boetes gematigd kunnen worden als de boetes heel erg uit de pas lopen met zijn werkelijk geleden schade. Een huurder moet anderzijds zelf vragen om matiging van de verschuldigde boetes aan de rechter. Hierbij is echter alleen een groot verschil tussen verschuldigde boetes en werkelijke schade geen reden om de boetes te matigen. Het is dus voor beide partijen van groot belang om de juiste argumenten aan te voeren. Voor de verhuurder om gestelde boetes te ontvangen. En voor de huurder om diezelfde boetes juist niet te hoeven betalen!

Advocaat Dennis Beekhuijzen is vastgoedspecialist bij Van Iersel Luchtman Advocaten.

Voor meer informatie: Advocaat Dennis Beekhuijzen
w.beekhuijzen@vil.nl

Op de hoogte blijven van de laatste juridische ontwikkelingen?
Volg ons via LinkedIn en/of Twitter.

Van Iersel Luchtman is actief in diverse branches. Een aantal van onze specialisten hebben zich verenigd in:



food



retail



gaming



recycling



zorg



bouw



SMITS VAN BEEK

BEDRIJFSHUISVESTING

TE KOOP / TE HUUR: HOEVESTEIN 7 OOSTERHOUT NB



Op uitstekende locatie op kantorenpark Hoevestein langs A27 Breda-Utrecht gelegen bijzonder representatief kantoorgebouw, totaal groot circa 650m².

De begane grond en eerste verdieping voorzien in ontvangstruimte en diverse kantoorruimten. De tweede verdieping beschikt tevens over een prachtige grote boardroom die kan worden gebruikt voor diverse doeleinden met een fraai uitzicht over het kantorenpark.

Totaal zijn 20 parkeerplaatsen op eigen terrein beschikbaar. Het gebouw is in zijn geheel beschikbaar voor koop of huur.

TE KOOP / TE HUUR: HOEVESTEIN 19 OOSTERHOUT NB



Op uitstekende locatie op kantorenpark Hoevestein langs A27 Breda-Utrecht gelegen bijzonder representatief kantoorgebouw, totaal groot circa 740m².

- Kantoorruimte begane grond: 220m² Beschikbaar;
- Kantoorruimte eerste verdieping: 235m² Beschikbaar;
- Kantoorruimte tweede verdieping: 160m² Verhuurd;
- Kelder voor archief: 125m² In overleg beschikbaar.

De begane grond en eerste verdieping zijn als geheel of per verdieping voor verhuur beschikbaar en voorzien in een ontvangstruimte, diverse kantoorruimten en secundaire voorzieningen. De tweede verdieping is verhuurd en in gebruik als kantoorruimte. Het gebouw in zijn geheel is beschikbaar voor koop.

Stationsstraat 29 | 5038 EC Tilburg | 013 545 56 50 | info@smitsvanbeek.nl

SMITSVANBEEK.NL



HEIJBLOM

MAKELAARDIJ

MARKT 17 - 4875 CB ETTEN-LEUR
TEL.: 076 - 504 15 00

INFO@HEIJBLOMMAKELAARDIJ.NL
WWW.HEIJBLOMMAKELAARDIJ.NL



Beiaard 1 te Etten-Leur

Te Huur / Te Koop

Het object ligt op een centrale plek in Etten-Leur op een zichtlocatie aan de rotonde met de welbekende winkelstraat Bisschopsmolenstraat - Rode Poort - Beiaard. Het object is multifunctioneel te gebruiken, waarbij er zelfs gebruik gemaakt kan worden van een 1e verdieping, met mogelijkheid tot opslag of extra kantoorruimte(s).

Totale oppervlakte: 273 m². Het kantoorpand heeft een totale vwo oppervlakte van ca. 232 m²-vwo verdeeld over de begane grond en 1e verdieping. De 1e verdieping heeft een oppervlakte van ca. 40 m²-vwo. De begane grond is ingedeeld in diverse ruimte.

Ingroei huurprijs vanaf € 2.500,- per maand en de vraagprijs € 395.000,- k.k.



Bisschopsmolenstraat 72 te Etten-Leur

Te Huur

In centrum in winkelstraat gelegen winkel/kantoorruimte/dienstverlening met een vloeroppervlakte van ca 170 m².

Deze ruimte heeft zowel een zichtpui aan de Bisschopsmolenstraat (ca. 9.50 m) als ook aan het Grauwe Polder voetpad (ca. 3 m).

Indeling: winkel/kantoor, 2 separate ruimtes/kantoor, pantry en toiletgroep.

Huurprijs € 24.900,- per jaar excl. b.t.w.



Voorstevens 100 te Etten-Leur

Te Huur

Op de 1e verdieping van verzamelgebouw Gezondheidscentrum De Keen gelegen kantoorruimte opp. 56,46 m².

Centrale entree met toegang tot trappenhuis, lift en gang. Vanuit hier hebben gebruikers en bezoekers toegang tot de diverse kamers. Onderhavige ruimte is gelegen op de 1e verdieping welke te bereiken is via trap en lift.

Huurprijs € 776,32 per maand, voorschot servicekosten € 188,20 per maand.



Ecustraart 9 te Etten-Leur

Te Huur

Direct aan de A58 op zichtlocatie is deze representatieve kantoorruimte, gelegen op de begane grond, voor multifunctioneel gebruik.

Opp. ca. 807 m² (deelverhuur is bespreekbaar). Het gebouw is gelegen op een afgesloten terrein en heeft een hoogwaardige uitstraling. Het object nodigt uit voor een kwalitatief hoge dienstverlener of een gerenommeerde onderneming. Door de goede bereikbaarheid, zowel met auto als per openbaar vervoer, kan een hele grote doelgroep bereikt worden. De kantoorruimte kan uitgebreid worden met eigen parkeerplaatsen, voor zowel werknemers als bezoekers.

Huurprijs: vanaf € 90,- per m² per jaar, huurprijs parkeerplaats: € 250,- per plaats / per jaar

Rotterdam
kantoorruimte

Victoria Park
Kralingen

te huur

Luxe kantoorruimte
te huur

Huurprijs: € 165,- per m²
op jaarbasis exclusief btw

Huurprijs parkeerplaatsen:
€ 1.000,- per jaar exclusief btw



De kantoorlocatie Victoriapark in Rotterdam Kralingen heeft een prachtige uitstraling en heeft 6 kantoorvilla's en een hoofdgebouw. Op het park is nog slechts één kantoorvilla beschikbaar van ca. 1.300 m² en nog een ruimte van 251 m².

De ligging van het park is direct aan de A16. Ideaal voor commerciële functies. Ook de parkeernorm is uitstekend namelijk 1 op 35 m² kantoor.

Mocht u overwegen om in Rotterdam een kantoor te gaan huren, informeer dan naar de mogelijkheden op Victoriapark Rotterdam.

Etten-Leur
Florijnstraat 8H
bedrijfshal met kantoorruimte

te koop

Kleinschalig bedrijfspand
te koop met
kantoorruimte

Vraagprijs: € 99.500,- k.k.



Op het goed bereikbare Bedrijfsterrein Vosdonk-Zuid in Etten-Leur, ligt deze kant en klare kleinschalige bedrijfs- hal met kantoorruimte en eigen parkeerplaats.

De hal is als volgt ingedeeld: entree met toegang tot bedrijfs-/opslagruimte. De bedrijfsruimte is v.v. een elektrisch bedienbare overheaddeur, keukenblok, toilet met fonteintje en CV/combi-ketel. Via een vaste trap komt u op de verdieping waar zich de kantoorruimte bevindt voorzien van kabelgoten. Op de verdieping zijn tevens airconditioningsunits aanwezig. Het pand is verder volledig voorzien van rolluiken.

De hal maakt onderdeel uit van een hallencomplex met 22 bedrijfsunits (het betreft een VvE).

Oosterhout
Arendshof 82
winkelruimte

te huur

Op toplocatie binnen
Winkelcentrum Arendshof
gelegen winkelruimte!

Huurprijs: Op aanvraag



Arendshof 82, ca. 100 m² b.v.o., is centraal gelegen in het goed lopende overdekte winkelcentrum Arendshof in Oosterhout (NB) en heeft een frontbreedte van ca. 5,5 meter. De winkel is startklaar en voorzien van pantry, toilet, verwarming en vloer. Ideaal voor als u een winkel op een goede locatie wilt starten zonder al te veel investering.

Winkelcentrum Arendshof trekt consumenten uit Oosterhout maar ook van oudsher vanuit de omliggende dorpen en steden.

Hier zijn huurders gevestigd als H&M, Hema, Action, Scapino, Van Haren, Vodafone, Superstar, Blokker, VVV/ANWB, etc.

Roosendaal
Roselaar 1e
winkelruimte

te huur

Winkelruimte van maar liefst
380 m² in het centrum van
Roosendaal voor € 75,-/m²

Huurprijs € 28.500,- ex btw
op jaarbasis



Op zeer goede locatie -naast de ingang van Winkelcentrum De Roselaar aan de ene kant en de Hema aan de andere kant- gelegen winkelruimte, verdeeld over twee lagen met lift en trap van maar liefst ca. 380 m² B.V.O.!!

De vraagprijs voor deze winkelruimte bedraagt slechts € 75,-/m² B.V.O. exclusief btw.

De winkel heeft een mooie volledig transparante entree met trap en lift waarmee de enorme 1e verdieping te bereiken is van ca. 360 m² B.V.O. De winkel is ideaal voor ondernemers die het niet van impulsaankopen hoeven te hebben. Roosendaal heeft een gezellig winkelhart waarin alle grote winkelketens vertegenwoordigd zijn.

Hoogerheide
Raadhuispassage
winkelruimte

te huur

Winkelruimte te huur in
aantrekkelijk winkel-
centrum met o.a. Action en
Primera. Horeca mogelijk.

Huurprijs: Op aanvraag



In de kern van het winkelcentrum van Hoogerheide (gemeente Woensdrecht) hebben wij nog winkelruimten beschikbaar.

De winkelruimten zijn gesitueerd naast of tegenover de entree van Action (1.100 m²) wat een enorme publiekstrekker is in elk centrum en zo ook in Hoogerheide.

Verder liggen vele grote landelijke winkelketens als Jumbo, Kruidvat, Primera, DA, HEMA, Ter Stal, Aldi, Blokker, Shoeby aangevuld met de plaatselijke couleur locale in hetzelfde winkelgebied binnen een steenworp van elkaar. Een absolute toplocatie voor ondernemers!

Etten-Leur
Winkelcentrum 3
winkelruimte

te huur

Winkel met frontbreedte
van ca. 15 meter!

Huurprijs: € 22.500,-
op jaarbasis exclusief btw



Op prima locatie binnen het kernwinkelgebied van Etten-Leur gelegen winkelruimte van ca. 125 m² B.V.O. met een frontbreedte van maar liefst ca. 15 meter!! De winkel ligt aan de zijde van de grote HEMA en voor de goed bezochte delicatessewinkel van Kaatje Jans. Ook dienstverleners zoals kapsalon Oscar en telefoonreparatiezaak Phone Care liggen tegenover deze winkel.

Deze winkel heeft een behoorlijk afwerkingsniveau dus ondernemers / starters kunnen hier direct beginnen.

De huurprijs van de bedrijfsruimte bij aanvang van de huurovereenkomst bedraagt € 22.500,- op jaarbasis, exclusief BTW en exclusief servicekosten en bijdrage Winkeliersvereniging.

Roosendaal
Laan van Limburg 14-16
winkelruimte

te huur

De locatie is geschikt
voor meerdere
doeleinden!

Huurprijs:
Nader overeen te komen



In het centrum van Roosendaal, aan de drukke kruising van de Laan van Brabant met de Laan van Limburg, op een punt dat van alle zijden zichtbaar is, ligt deze prachtige grote winkelruimte van in totaal ca. 840 m². Op dit moment zijn het twee solitaire winkels met eigen entrees. De begane grond is ca. 202 m² v.v.o. en de verdieping ca. 638 m² v.v.o. (bereikbaar met lift en trap).

De locatie is voor meerdere doeleinden geschikt kan eventueel worden gecombineerd tot één winkel. Op de begane grond is ook nog een entresol aangebracht van 47 m² v.v.o. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Björn Voogt van VP&A Makelaardij 013-5390000.

Tilburg
Stappegoor
commerciële ruimte

te huur

1747 m² commerciële ruimte
te huur in plint van
Jumbo Foodmarkt

Huurprijs: Op aanvraag



In Tilburg Zuid, in het gebied "Stappegoor", wordt op dit moment gebouwd aan een Jumbo Foodmarkt van maar liefst 4.400 m²! In de plint van deze Jumbo Foodmarkt, wordt een commerciële ruimte gerealiseerd van 1.747 m² B.V.O. Met bestemming dienstverlening en horeca van maximaal 500 m².

De Foodmarkt staat garant voor het trekken van veel consumenten waar u ook van mee kunt profiteren. Stappegoor wordt daarmee een levendig gebied waar steeds meer valt te beleven.

Heeft u interesse in het vestigen van uw praktijk, dienstverlenende kantoor of horecavestiging? Neem dan geheel vrijblijvend contact met ons op.



TE HUUR

Keizerstraat 15 te Breda

Te huur circa 297 m² kantoorruimte gelegen op de 4e bouwlaag aan de Keizerstraat te Breda.

De Keizerstraat is gelegen in het stadshart van Breda, op korte afstand van het kern winkelgebied. In de omgeving treft u een ruim aanbod aan winkels en horecagelegenheden, het Chassé Theater, het Stads kantoor, Holland Casino en het busstation.

De huurprijs bedraagt € 125 per m² per jaar, exclusief BTW.



VERKOCHT

Expeditieweg 10 te Rucphen

Op het bedrijventerrein “de Nijverheid” in Rucphen ligt dit zéér representatieve multifunctionele bedrijfsobject.

Door de verhouding leent het object zich uitstekend voor productiewerkzaamheden. Het object heeft een totale oppervlakte van circa 1.614 m² verdeeld over circa 1.298 m² bedrijfsruimte, circa 253 m² kantoorruimte en circa 63 m² secundaire ruimte. Op eigen terrein zijn binnen de omheining circa 16 parkeerplaatsen gesitueerd. Aan de voorzijde zijn nog eens 9 parkeerplaatsen beschikbaar. Het bedrijfsobject is volledig omsloten door hekwerk en door het ruime buitenterrein zijn er mogelijkheden tot buitenopslag.

Van de Water bedrijfsmakelaars adviseerde de verkoper bij deze transactie.



VERHUURD

Weegbree 19 te Raamsdonksveer

Het bedrijfsobject is gelegen op een absolute zichtlocatie, gesitueerd langs de rijksweg A27 op bedrijventerrein “Dombosch I” te Raamsdonksveer.

Het betreft circa 950 m² bedrijfsruimte en circa 10 m² sanitaire ruimte. In de bedrijfsruimte is een kraanbaan geïnstalleerd een draagkracht van 4 ton.

Van de Water bedrijfsmakelaars adviseerde de verhuurder bij deze transactie.



VERHUURD

Europark 6 te Oosterhout

Twee-onder-een-kap kantoorvilla gelegen aan Europark 6 te Oosterhout. Europark is gelegen langs de Europaweg op korte afstand van de A-27.

Het Europark biedt de grotere en kleinere kantoorgebruiker de mogelijkheid om een zichzelf op een representatieve wijze te presenteren. Het object omvat circa 191 m² kantoorruimte, verdeeld over de begane grond en 1e verdieping en beschikt over 7 parkeerplaatsen op het parkeerterrein achter het object. De kantoorruimte is verhuurd aan Hale Products B.V.

Van de Water bedrijfsmakelaars adviseerde de verhuurder bij deze transactie.

MAKELAARDIJ - NIEUWBOUWINITIËRING - BEDRIJFSHUISVESTING - HYPOTHEKEN

www.vandewatergroep.nl



Keizerstraat 91-93, 4811 HL Breda
T (076) 52 41 555

Keiweg 24, 4901 JA Oosterhout
T (0162) 447 443

Bredaseweg 368, 5037 LG Tilburg
T (013) 5 952 952

VAN DE
WATER