

ZUIDOOST

brabant

bedrijfshuisvesting

TE HUUR DE RUN 5127-5135 TE VELDHOVEN

2017 03



Nieuw te bouwen logistiekcomplex op De Run



www.bedrijfshuisvesting.nl
040 - 250 70 60

- Nieuw te bouwen logistiekcomplex met ca 13.000 m² bedrijfsruimte
- Turnkey en op maat gebouwd
- Vrije hoogte tot maximaal ca 16 m
- Totale perceelsoppervlak bedraagt ca 16.000 m²
- Milieucategorie t/m 3.2 toegestaan
- Afbouw volledig conform uw specifiek wensenpakket
- Units beschikbaar vanaf ca 7.000 m²
- Hoog duurzaamheidsniveau met standaard BREAAAM Very Good Certificaat
- Beschikbaar: in overleg



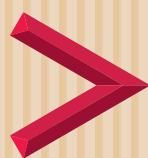
TH KANTOORRUIMTE IN RIJKS MONUMENTAAL PAND
BURG. DE KUIJPERLAAN 1 TE VEGHEL



TWICE EINDHOVEN
JEAN PAUL VAN OIJEN



TH INNOVATION POWERHOUSE TR, EINDHOVEN
WWW.Q-BEDRIJFSLOCATIES.NL



**BOSSERS
FITTERS**
realisten in vastgoed

TAXATIE COMMERCIEEL VASTGOED



WEET U WAT UW VASTGOED WAARD IS?

Een betrouwbare taxatie van commercieel vastgoed veronderstelt ervaring en deskundigheid. Maar net zozeer inzicht in de branche en in de lokale en regionale vastgoedmarkt. Bossers & Fitters vertelt u precies waar het op staat.

Beleggers, projectontwikkelaars, financiers, overheden en eindgebruikers vertrouwen op de eenduidige waarderingen van onze (register)taxateurs. Onze taxatierapporten zijn helder, objectief en uitstekend gedocumenteerd. Wij taxeren kantoren, winkels, bedrijfsruimten, beleggingen, logistieke complexen en combinatiegebouwen. Maar ook specifieke objecten als horeca- en leisure-vastgoed en grondposities. Volstrekt onafhankelijk. Daarmee bieden we een solide en verantwoorde basis voor onder meer:

- Aanvaag of beoordeling hypothecaire (her)financiering
- Aan- en verhuurbeslissingen
- Aan- en verkoopbesluiten
- Interne doeleinden (jaarcijfers, fiscaliteiten)
- Vaststellingsovereenkomst belastingdienst
- Contra-expertise WOZ
- Residuele grondwaardebepalingen
- Periodieke canonherziening bij erfpacht
- Arbitrage bij huurprijsgeschillen

Bossers & Fitters, als u zeker wilt weten wat uw vastgoed waard is.



NRVT
Register-Taxateur



vastgoedcert
gecertificeerd



taxatie management
instituut
Powered by NVM

vastgoedpro

Onze taxateurs zijn ingeschreven bij de Stichting VastgoedCert, aangesloten bij het Taxatie Management Instituut (TMI), lid van de beroepsvereniging voor vastgoedprofessionals VastgoedPro en tevens lid van het NRVT.

Taxateur Rob Sanders RT
taxrob@bossers-fitters.nl
06 – 13 62 37 41
NRVT registratienummer RT338997714

Taxateur Bas Deitmers RT
bas@bossers-fitters.nl
06 – 13 35 25 49
NRVT registratienummer RT341514024

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



Door: Jean Paul van Oijen, management Twice Eindhoven

Op de High Tech Campus en TU/e campus in Eindhoven biedt TWICE huisvesting aan circa 110 bedrijven: jonge, groeiende hightechbedrijven, spin-offs en pilot-offices van internationale bedrijven. TWICE voorziet deze bedrijven van ondersteuning, kantoorruimtes, hoogwaardige ICT-infrastructuur met serverruimten en uiterst moderne laboratoria.

ONDERZOEKEN, ONTDEKKEN EN ONTWIKKELEN

STATE-OF-THE-ART LABORATORIA OP INSPIRERENDE TOPLOCATIES

Laboratoria zijn vaak grootschalige complexen met weinig flexibiliteit. In de hightech sector bestaat bij jonge scale-up bedrijven juist heel veel behoefte aan kleinschalige laboratoria maar wel met een hoogwaardig karakter. Op deze behoefte speelt TWICE maximaal in met het aanbieden van laboratoriumruimte op de hightech hotspots van de Brainport regio. Jean-Paul van Oijen is senior-manager bij TWICE: “Als je in de rest van Nederland moet zoeken naar kleinschalige, hoogwaardige, op maat ingerichte laboratoria waar je niet gebonden bent aan een lange huurtermijn, zul je heel goed moeten zoeken. Waarschijnlijk zul je het niet vinden. Wat wij bieden is echt uniek: hoogwaardige laboratoria, kleinschalig, modulair, schaalbaar en met flexibele huurovereenkomsten in een inspirerende, bruisende omgeving.”

De laboratoria van TWICE hebben een oppervlakte vanaf 25 m² en zijn geschikt voor onderzoeks- en ontwikkelingswerkzaamheden op elektrotechnisch, werktuigbouwkundig en (bio)chemisch gebied. De laboratoria hebben voorzieningen als kracht- en noodstroom, perslucht, argon, koelwater, CO2, stikstof, demiwater, meervoudige afzuiging en vuilwaterafvoer. Naast de voorzieningen van TWICE kunnen bedrijven gebruik maken van de faciliteiten op de High Tech Campus en de TU/e campus, zoals het uitbesteden van onderzoek en het tijdelijk huren van een specifiek laboratorium met onderzoeksapparatuur.

Wij bieden hoogwaardige laboratoria, kleinschalig, modulair en met een flexibele huurovereenkomst in een inspirerende, bruisende omgeving

Jean-Paul: “Sommige bedrijven werken met elektroden en willen graag een lab met antistatische vloeren en wanden. Anderen zoeken een steriele omgeving. Weer anderen hebben laminaire luchtstroomkasten nodig of zuurkasten om met chemische producten te werken. TWICE is de partij die daarin voorziet.

We adviseren verbinden en denken mee. Zo zorgen we dat jonge, innovatieve bedrijven onderdeel worden van de hightech community.”

De laboratoria van TWICE zijn geschikt voor onderzoek op elektrotechnisch, werktuigbouwkundig en (bio)chemisch gebied

“De formule van TWICE werkt”, legt Jean-Paul uit. “De gevestigde bedrijven zijn stuk voor stuk prachtige innovatieve bedrijven die hier de kans krijgen om te onderzoeken en te groeien. Voorbeelden? Tusti, dat in samenwerking met de TU/e een proces heeft ontwikkeld waardoor hoogwaardige kunststof frituurvetverpakkingen (HPDE) op een duurzame manier gescheiden en hergebruikt kunnen worden. AMS, een bedrijf dat microsensoren ontwikkelt. Mycronic, ontwikkelaar van machines voor het vervaardigen van printplaten (PCB’s). Etulipa, die innovatieve, slimme billboards ontwikkelt op basis van electrowetting techniek (digitale inkt). SCIL Nanoimprint, een bedrijf dat een machine ontwikkelt die op nanogrootte patronen maakt op substraten zoals silicium, saffier of glas. De sensortechnologie van Nexmosphere die de -nieuwe-generatie-winkel in een ‘next atmosphere’ mogelijk maakt. AM Systems, een samenwerking tussen TNO en de TU/e, dat in de Catalyst een instituut gaat vestigen waar de nieuwste ontwikkelingen gaan plaatsvinden op het gebied van 3D printing. Zo kan ik nog wel even doorgaan. Alle bedrijven bevinden zich in onze inspirerende gebouwen tussen de meest bijzondere bedrijven die de toekomst vormgeven en producten ontwikkelen die over een paar jaar op de markt komen. Die sfeer, die energie voel je. Daar wil je als innovatief hightechbedrijf toch tussen zitten?”

TWICE is een publiek-private samenwerking met als aandeelhouders: Brabantse Ontwikkelings Maatschappij (BOM), Brainport Development, Gemeente Eindhoven, Rabobank Eindhoven-Veldhoven en Technische Universiteit Eindhoven (TU/e).



TWICE Eindhoven B.V.
Postbus 8026
5601 KA Eindhoven
T +31 (0)40 851 65 65
I www.twice.nl

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

MAKELAARS

ADVISEURS

0492 - 661 884

BINNEN PARALLELWEG 26 - 56

KANTOORRUIMTE



HELMOND

TE KOOP/HUUR

IN HET STATIONSKWARTIER GELEGEN MULTI-FUNCTIONELE KWALITATIEF HOOGWAARDIGE KANTOORRUIMTEN TEGEN EEN UNIEKE PRIJS.

- Gelegen op een zichtlocatie in het Stationskwartier
- Stadcentrum is op loopafstand gelegen.

Oppervlakte:
vanaf ca. 26m² tot 1.800m²

Uitgebreide informatie: www.kantoorruimte-helmond.nl

HUURPRIJS:
€ 59,= PER M² PER JAAR

HUURPRIJS: € 59,= PER M² PER JAAR
KOOPPRIJS: € 895.000,= KOSTEN KOPER

EUROPAWEG 148

BEDRIJFSRUIMTE



HELMOND

TE HUUR

DIRECT ACHTER SPORTSCHOOL FIT FOR FREE GELEGEN BEDRIJFSRUIMTE MET RUIM BUITENTERREIN.

- Gelegen aan een ventweg aan de Europaweg
- Bereikbaar via een (gezamenlijke) inrit aan de voorzijde en middels een eigen inrit via de achterzijde

Oppervlakte:
Bedrijfsruimte: ca. 774m²
Buitenterrein: ca. 1.198m²

HUURPRIJS:
€29.750,= PER JAAR EXCL. BTW.

WITVROUWENBERGWEG 12

MULTIFUNCTIONELE RUIMTEN



ASTEN

TE HUUR

OP ZICHTLOCATIE GELEGEN REPRESENTATIEVE EN INSTAPKLARE MULTIFUNCTIONELE RUIMTEN IN COMBICENTRUM WATERDAEL.

- Gelegen op een zichtlocatie op bedrijventerrein Sluis XI/ Half Elfje
- Makkelijk bereikbaar via de Provinciale weg / Kanaaldijk Noord (N266)

Oppervlakte:
Begane grond: ca. 181m²
Eerste verdieping: ca. 79m²

Kantoorruimten beschikbaar vanaf ca. 16m²

HUURPRIJS: VANAF € 105,= PER M² PER JAAR EXCL. BTW
SERVICEKOSTEN: € 30,= PER M² PER JAAR EXCL. BTW

MIDDENDIJK 24 - HELMOND



HELMOND

TE KOOP / TE HUUR

HUURPRIJS: € 65.000,= P.J. / VRAAGPRIJS: € 685.000,= K.K.

BEDRIJFSOBJECT

BEDRIJFSOBJECT BESTAANDE UIT KANTOORRUIMTEN EN TWEE BEDRIJFSRUIMTEN, GELEGEN OP EEN RUIM PERCEEL.

- Het object is voor verhuur beschikbaar, eventueel in twee units
- Recent is groot onderhoud uitgevoerd
- Huur-koop mogelijk

Oppervlakten:
Unit 1 (voorzijde):
Kantoorruimten: circa 180m²
Bedrijfsruimte: circa 560m²

Unit 2 (achterzijde):
Kantoorruimten: circa 188m² (waarvan circa 92m² op de verdieping)
Bedrijfsruimte: circa 516m²
Entresolvloer: circa 300m²

Huurprijs:
Totale object: € 65.000,= per jaar excl. BTW.
Unit 1: € 35.000,= per jaar excl. BTW.
Unit 2: € 30.000,= per jaar excl. BTW.

Vraagprijs: € 685.000,= k.k.

WWW.HEUVEL.NL

Adriaan van den Heuvel makelaars en adviseurs • Hoofdstraat 155, 5706 AL Helmond (Mierlo-Hout)
T.: 0492 - 66 18 84 • F.: 0492 - 66 58 60 • E.: heuvel@heuvel.nl



vastgoedcert
gecertificeerd



im
taxatie management
institute
founded by NVM



NRVT
Register-Taxateur



UW INNOVATIEVE BEDRIJF OP STRIJP-T?



TE HUUR IN INNOVATION POWERHOUSE TR

- Imposante, compleet getransformeerde voormalige energiecentrale
- Te huur bedrijfs-, ontwikkel-, laboratorium- en/of kantoorruimten
- Grote vloervelden, hoge plafonds, veel daglicht
- Naar wens op te leveren
- Per direct beschikbaar



TE HUUR IN GEBOUW TQ

- Compleet te renoveren, industrieel bedrijfsverzamelcomplex
- Te huur bedrijfs-, ontwikkel-, laboratorium- en/of kantoorruimten
- Grote vloervelden, hoge plafonds, veel daglicht
- Naar wens op te leveren
- In overleg beschikbaar



**BEDRIJFS
LOCATIES**

040 2 12 22 12 | www.Q-bedrijfslocaties.nl

RAADHAGE MAKELAARDIJ

NEDERHOF 7, BERLICUM



TE HUUR

Multifunctionele bedrijfsruimten met kantoor en ruime bovenverdieping op goede locatie met voldoende parkeergelegenheid. Te huur vanaf 100 m², met of zonder kantoorruimte.

Huurprijs kantoor	: € 85,- per m² excl. BTW
Huurprijs hal	: € 35,- per m² excl. BTW
Huurprijs verdieping	: € 10,- per m² excl. BTW
Kantoor	: ca. 137 m²
Bedrijfshal	: ca. 866 m² vanaf 100 m²
Verdieping	: ca. 1.032 m²

MOUNTBATTENWEG 1, VEGHEL



TE HUUR

Op zeer goede locatie aan bedrijventerrein "De Dubbelen" nabij de A50 gelegen, moderne en representatieve kantoorruimtes in een nieuw bedrijfsgebouw!

Huurprijs	: Vanaf € 70,- per m² per jaar
Bouwjaar	: 2004
Kantoor	: vanaf 145 m² tot ca. 493 m²

EDISONWEG 5, VEGHEL



TE KOOP / TE HUUR

Representatieve zelfstandige kantoorruimte/bedrijfsverzamelgebouw met multifunctionele bestemming. Beschikt over een totale oppervlakte van ca. 630 m² op ruim perceel met veel parkeergelegenheid. Ook in delen te huur, meerdere entree's aanwezig. Object met een gunstige bestemming, op een zichtlocatie vanaf de A50.

Vraagprijs	: € 399.000,- k.k.
Huurprijs	: vanaf € 65,- per m² per jaar
Perceelsoppervlak	: 2.652 m²
Bouwjaar	: 1986
Vloeroppervlak	: ca. 630 m² (kantoorruimte)

OOSTWIJK 13, UDEN



TE KOOP / TE HUUR

Multifunctioneel instapklaar bedrijfspand, zeer geschikt voor logistiek met o.a. diverse kantoren en hallen, gunstig gelegen op het bedrijventerrein Vluchtoord nabij A50.

Algemene kenmerken	
• Plaatselijk bekend	: Oostwijk 13
• Perceelsoppervlak	: 5830 m²
• Vloeroppervlak	: ca. 3596 m² (hal)
• Parkeerplaatsen	: op eigen terrein

Beleggingspanden gezocht!

Bel voor info met:

Jan-Pieter v.d. Hurk
tel. 06 534 98 898 of

Marijn van Uden
tel. 06 400 14 024

BURG. DE KUIJPERLAAN 1, VEGHEL



TE HUUR

Representatieve kantoorruimte in een Rijks monumentaal pand. Gelegen op de 1e etage, in het centrum van Veghel. Diverse ruimten die in totaal circa 200 m² beslaan. Gedeeltelijk huur mogelijk.

Vloeroppervlak	: ca. 200 m²
Bouwjaar	: voor 1900

Huurprijs	: vanaf € 75,- per m² per jaar
-----------	--------------------------------

LAGE LANDSTRAAT 8, VEGHEL



TE KOOP / TE HUUR

Multifunctioneel kantoor met bergruimte, buitenterrein en eigen parkeerterrein. Op het kleinschalige bedrijventerrein "Dorshout" te Veghel. Op loopafstand van het bruisende CHV terrein, met al haar voorzieningen.

Algemene kenmerken	
• Kadastraal	: Veghel H 1743
• Plaatselijk bekend	: Lage Landstraat 6a te Veghel
• Perceelsoppervlak	: 2055 m²
• Vloeroppervlak VVO	: ca.580 m²
• Parkeerplaatsen	: op eigen terrein

MOUNTBATTENWEG 19, VEGHEL



TE KOOP / TE HUUR

Top zichtlocatie, zichtbaar vanaf A50. Moderne en representatieve ruimten bereikbaar middels een prachtige entree.

Vloeroppervlakte totaal:	1.103 m²
Perceeloppervlak:	3.020 m²

Vraagprijs:	€ 1.475.000,- k.k.
Huurprijs:	N.O.T.K.

DE AMERT 152, VEGHEL



TE KOOP / TE HUUR

Multifunctionele bedrijfsruimte met representatief kantoor op goede locatie nabij A-50 en N-279 met modern uiterlijk en veel lichtinval, gelegen aan de rand van bedrijventerrein "De Amert" te Veghel.

Vraagprijs	: € 1.250.000,- k.k.
Huurprijs	: € 110.000,- per jaar excl. BTW en nuts
Bouwjaar	: 1996



VERMINDERING MAATSTAF VAN HEFFING OVERDRACHTSBELASTING BIJ DOORLEVERING BINNEN 6 MAANDEN

HELDER / notarissen

Jasper van Zutphen	E jvanzutphen@heldernotarissen.nl
Hoogstraat 39B	T 040 - 760 22 04
M 06 - 86 86 51 67	I www.heldernotarissen.nl
5615 PA Eindhoven	F 040 - 760 22 09

Nu het aantal vastgoedtransacties weer stijgt, komt het ook weer vaker voor dat vastgoed binnen 6 maanden na de vorige verkrijging wordt doorgeleverd aan een nieuwe eigenaar.

In dat geval is het bepaalde in artikel 13 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer (hierna Wet Brv) van toepassing. In dat artikel is bepaald dat de maatstaf van heffing voor de overdrachtsbelasting wordt bepaald op het verschil tussen de maatstaf van heffing in de AB-levering en de waarde van het vastgoed in de BC-levering. De wet gaat er dus vanuit dat het voordeel van de verlaagde maatstaf van heffing aan de verkrijger toekomt. In de praktijk wordt dit voordeel echter aan de verkoper toegekend. Het vorenstaande betekent wel dat dit expliciet in de koopovereenkomst moet worden overeengekomen. Dit zal niet vaak tot problemen leiden aangezien dit meestentijds een standaardbepaling in de koopovereenkomst betreft.

Er zijn varianten te bedenken op het thema maar vaak wordt overeengekomen dat de koper (C) aan de verkoper (B) een vergoeding betaalt die gelijk is aan het verschil tussen het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag en het bedrag dat aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn indien het bepaalde in artikel 13 Wet Brv niet van toepassing zou zijn geweest. Wat echter niet altijd gerealiseerd wordt is dat deze vergoeding met ingang van 1 juli 2011 (wederom) gekwalificeerd wordt als een onderdeel van de tegenprestatie voor het verkrijgen van het vastgoed. Het gevolg daarvan is dat deze vergoeding onderdeel wordt van de maatstaf van heffing en dat daarover dus overdrachtsbelasting verschuldigd is. De verkoper B wordt in dat geval dus niet volledig gecompenseerd voor de door hem betaalde overdrachtsbelasting.

Dit laat zich het gemakkelijkst uitleggen aan de hand van een rekenvoorbeeld.
A levert het vastgoed aan B voor een koopprijs van EUR 1.000.000. De overdrachtsbelasting bedraagt derhalve 6% van

dat bedrag ofwel EUR 60.000. B levert hetzelfde vastgoed binnen 6 maanden door aan C voor een koopprijs van EUR 1.200.000. De maatstaf van heffing wordt op basis van de wet berekend door de waarde in de BC-levering te verminderen met de maatstaf van heffing in de AB-levering, ofwel EUR 200.000. Als artikel 13 Wet Brv niet van toepassing zou zijn geweest dan had C overdrachtsbelasting moeten betalen over EUR 1.200.000 ofwel in totaal EUR 72.000.

Op basis van de gebruikelijke contractuele bepaling geldt dat de door C te betalen overdrachtsbelasting vermeerderd met de door C aan B te betalen vergoeding tezamen niet meer bedragen dan EUR 72.000. De vergoeding wordt berekend door het door B aan overdrachtsbelasting betaalde bedrag te delen door 106%. In dit geval resulteert dat in EUR 56.603,77.

De door C te betalen overdrachtsbelasting wordt berekend over het voormelde bedrag van EUR 200.000 vermeerderd met de vergoeding ad EUR 56.603,77 zodat de maatstaf van heffing in dit geval dus EUR 256.603,77 bedraagt (voor het voorbeeld nog zonder rekening gehouden te hebben met de toegestane afronding op gehele EUR 50-tallen). In de BC-levering is dus EUR 15.396,23 aan overdrachtsbelasting verschuldigd (= 6% x EUR 256.603,77). Zoals te zien is, zijn de vergoeding ad EUR 56.603,77 en de werkelijk verschuldigde overdrachtsbelasting ad EUR 155.396,77 tezamen exact gelijk aan EUR 72.000. Deze EUR 72.000 is precies het bedrag dat de koper C aan overdrachtsbelasting zou hebben moeten betalen indien artikel 13 Wet Brv niet van toepassing zou zijn geweest. Het gevolg is dus dat de koper B voor een bedrag van EUR 3.396,23 niet gecompenseerd wordt. Dit bedrag is het verschil tussen de door B betaalde overdrachtsbelasting ad EUR 60.000 en de door B te ontvangen vergoeding ad EUR 56.603,77.

Het vorenstaande zal altijd het geval zijn indien de AB-levering en de BC-levering niet op dezelfde dag plaatsvinden. Indien dat echter wel het geval is dan kan ervoor gekozen worden om

de BC-levering als eerste door de notaris te laten passeren en pas daarna de AB-levering. Indien de BC-levering als eerste getekend wordt dan is er overdrachtsbelasting verschuldigd over EUR 1.200.000 ofwel EUR 72.000. Deze wordt door C betaald. Indien de AB-levering daarna wordt getekend dan bedraagt de maatstaf van heffing alsdan nihil. Immers de maatstaf wordt berekend door de waarde van de opvolgende verkrijging (in dit geval dus de AB-levering) te verminderen met de maatstaf van heffing van de vorige verkrijging (in dit geval dus de BC-levering). Omdat de koopprijs in de AB levering EUR 1.000.000 bedraagt en er in de BC levering is geheven over EUR 1.200.000 heeft dat dus tot gevolg dat de maatstaf van heffing ter zake de AB-levering nihil bedraagt. De B is in dat geval dus geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

Het vorenstaande geldt omdat voor de overdrachtsbelasting het tijdstip van de akte als het heffingsmoment dient te worden aangemerkt. In het burgerlijk recht is dat anders. In dat geval geldt immers dat dat de levering pas voltooid is als de akte van levering is ingeschreven in de openbare registers. Dit betekent dus dat de notaris de AB-levering als eerste dient in te schrijven in het kadaster en pas daarna de BC-levering.

Kortom als diverse opvolgende transacties ten aanzien van hetzelfde vastgoed op dezelfde dag plaatsvinden, zal het de voorkeur hebben om deze akten in een omgekeerde volgorde te passeren ter voorkoming dat er extra overdrachtsbelasting verschuldigd zal zijn als gevolg van de door een koper te betalen vergoeding van overdrachtsbelasting aan zijn verkoper.



VB VASTGOEDINRICHTER
is een allround, multifunctionele binnenaannemer voor kantoorruimten.

VB VASTGOEDINRICHTER
is onafhankelijk en zet vakmanschap, kennis en dynamiek om in concrete, spraakmakende interieurprojecten. Alle denkbare interieurelementen integreren met de focus op het totale proces, de focus op duurzame relaties! Samenwerking in interieurprojecten wordt steeds belangrijker.

VB VASTGOEDINRICHTER
richt zich op totaaloplossingen waarbij de opdrachtgever centraal staat. Wij bundelen de krachten door een intensieve samenwerking met gespecialiseerde bedrijven in alle mogelijke interieur disciplines om u op die manier zorg en coördinatie uit handen te nemen en u kostbare tijd te besparen. Wij bieden u vertrouwen en kwaliteit tegen een scherpe prijs, van ontwerp tot en met realisatie.

Ons specialisme als totaalinrichter is breed. Afhankelijk van uw wensen gaan wij werken aan de meest effectieve en doelgerichte oplossing. VB vastgoedinrichter geeft vorm aan gebouwen, het gebouw geeft vervolgens vorm aan de gebruiker.

VASTGOED ANDERS BEKEKEN

VB vastgoedinrichter kan met kleine ingrepen grote stappen maken om commercieel vastgoed te laten renderen. De huidige marktsituatie vraagt om extra aandacht voor uw pand. Het opknappen of revitaliseren aan de binnen- maar ook buitenzijde van een gebouw voorkomt leegstand, de transactiekansen worden vergroot.

- Transformatie
- Renovatie
- Revitalisatie
- Verbouw - afbouw
- Turn-key



VANBREE | VASTGOEDINRICHTER



VB vastgoedinrichter 'bouwt' mee aan het nieuwe kantoor van HERAS te Oirschot.

STAPPENPLAN - HUISVESTINGSADVIES

Kennismaking - inventarisatie - uitwerken huisvestingsadvies - contacten met makelaars en bezichtigingen - evaluatie - ontwerp - begroting inrichting / verbouwing verhuizing.

ONZE DISCIPLINES

- Ontwerp / visualisatie / realisatie
- Huisvestingsadvies
- Systeemwanden en -plafonds
- Verlichting
- Vloeren / vloerbedekking
- Schilderwerk
- Elektrotechniek
- Klimaatbeheersing
- Projectmeubilair
- Interieur maatwerk
- Akoestiek
- Visuele beleving
- Zonwering

TE HUUR / TE KOOP

BEDRIJFS-/KANTOORRUIMTE

TE HUUR

Karakteristieke kantoorvilla met buitenruimte aan drukke doorgaande weg!

AALSTERWEG 224-224A, EINDHOVEN



- Gelegen aan de drukke Aalsterweg in Eindhoven Zuid
 - Zéér goede verbinding met de N2-A2 en Eindhoven Centrum
 - Ca 165 m² kantoorruimte verdeeld over twee lagen
 - Huidige indeling met kantoorruimte en aparte kantoren/spreekkamers
 - Mogelijkheid tot gesplitste entree voor begane grond en eerste verdieping
 - Afgesloten buitenruimte aan achterzijde
 - Parkeren op eigen terrein en in de directe omgeving
- > **Beschikbaar: in overleg op korte termijn**

TE KOOP

Luxe moderne kantoorvilla gelegen nabij snelweg A2!

DORPSTRAAT 60A, LEENDE



- Wegens verhuizing naar grotere locatie in Leende
 - Turn-key kantoorruimte gelegen in de dorpskern van Leende
 - Ca 415 m² kantoorruimte verdeeld over 4 bouwlagen
 - Zéér hoogwaardig en compleet opleveringsniveau
 - Bushalte op loopafstand, verbinding centraal station Eindhoven
 - Parkeren op eigen afgesloten parkeerterrein aan achterzijde (15 stuks)
- > **Beschikbaar: per direct**

TE HUUR

Tegenover de aankomst/vertrekhal van Eindhoven Airport gelegen!

LUCHTHAVENWEG 59, EINDHOVEN



- Uitstekende aansluitingen met de Randweg Randweg (N2) van Eindhoven en de rijkswegen A2, A58 en A67
 - Kantoorgebouw direct gelegen aan het traject van de HOV-lijn (Hoogwaardig Openbaar Vervoer) met verbinding naar o.a. Eindhoven Centrum / NS Station
 - Ca 314 m² op de 2e verdieping en ca 654 m² op de 3e verdieping
 - Verhuur van kleinere metrages is bespreekbaar
 - Ruimte is eventueel op te splitsen in twee delen
 - 9 parkeerplaatsen op eigen afgesloten terrein verdeeld per unit
- > **Beschikbaar: per direct**



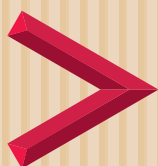
TE HUUR

Nieuwbouwontwikkeling op perceel van 1,6 Hectare!

DE RUN 5127-5135, VELDHOFEN



- Nieuwbouw op maat mogelijk op De Run te Veldhoven
 - Gelegen op absolute TOP-locatie aan toegangsweg op de Run
 - Ca 13.000 m² bedrijfsruimte mogelijk i.c.m. gewenste kantoorruimte
 - Maximale bouwhoogte: 16 m¹
 - Milieucategorie 3.1 , 3.2 en bij specifieke uitzondering 4 mogelijk
 - Bereikbaarheid snelwegennet A67, A2 : enkele minuten
- > **Beschikbaar: 8 maanden na verkrijging definitieve bouwvergunning**



**BOSSERS
FITTERS**
realisten in vastgoed

Kantoorruimten
Balieruimten
Full service ruimten

Winkelruimten
Showrooms
Labruimten

Bedrijfsruimten
Magazijnruimten
Logistieke ruimten

TE HUUR

Hoogwaardige bedrijfsobject met magazijn en diverse kantoorfuncties!

DE RUN 4315, VELDHOVEN



- Gelegen op zeer korte afstand van de randweg A2
- Ca 3.211 m² bedrijfsruimte voorzien
- Ca 1.453 m² kantoorruimte verdeeld over drie bouwlagen
- Ca 625 m² bedrijfskantoor inclusief kantine
- Geheel voorzien van een hoog technisch voorzieningsniveau
- Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein en aan straatzijde

> **Beschikbaar: in overleg**

TE HUUR / TE KOOP

Prominent gelegen op bedrijventerrein Kapelbeemd!

STEENOVEN 1-3, EINDHOVEN



- Gelegen op prachtige hoeklocatie aan de hoofdweg van het industrieterrein
- Ca 2.250 m² bedrijfsruimte voorzien van meerdere overheaddeuren
- Ca 500 m² kantoorruimte verdeeld over 2 bouwlagen
- Ca 400 m² omheind buitenterrein
- Vrije hoogte bedrijfsruimte variërend tussen ca 6 en 9,5 m¹
- 22 parkeerplaatsen op eigen terrein
- Zeer goede bereikbaarheid; op steenworp afstand van de A2/A58
- Bouwjaar 1997-1999

> **Beschikbaar: per direct**



TE HUUR

Zeer representatief kantoorgebouw gelegen aan randweg A2!

LAAN VAN DIEPENVOORDE 37-43 WAALRE



- Ca 2.095 m² kantoorruimte verdeeld over drie bouwlagen
- 45 parkeerplaatsen op eigen terrein
- Luxe kantine met buitenterras
- Direct gelegen aan de randweg (N2) van Eindhoven
- Goede bereikbaarheid, openbaar vervoer bevindt zich op loopafstand
- Zeer compleet opleveringsniveau
- Hotel faciliteiten op loopafstand

> **Beschikbaar: per direct**



TE HUUR / TE KOOP

Zeer representatief kantoorgebouw op loopafstand van Airport!

HENRI WIJNMALENWEG 5, EINDHOVEN



- Ca 1.517 m² kantoorruimte verdeeld over 3 bouwlagen
- Zeer representatief en modern opleveringsniveau
- Momenteel is de begane grond in gebruik bij een kantoorgebruiker
- Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein (42 stuks)
- Deelverhuur is bespreekbaar vanaf respectievelijk ca 388 m² / 533 m² / 921 m²
- Er is een zeer goede openbaar vervoer verbinding tussen de Airport en CS Eindhoven

> **Beschikbaar: 1e en 2e verdieping per direct, begane grond in overleg**



www.bedrijfshuisvesting.nl www.bossers-fitters.nl

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

Partner

bedrijfshuisvesting

0413-255.366

www.pbhv.nl

Partner

Bedrijfshuisvesting B.V.

Tel. 0413-255 366

Velmolenweg 149

Postbus 456

5400 AL Uden

info@pbhv.nl

www.pbhv.nl

NVM

vastgoedcert
gecertificeerd

IMI

taxatie management
instituut
Powered by NVM

NWWI

NRVT

Register-Taxateur

TE HUUR

KANTOOR EN DISTRIBUTIECENTRUM



Belgenlaan 1, Uden

Dit distributiecentrum is gelegen op bedrijventerrein “Vluchtoord” in Uden. Het bedrijventerrein is super gelegen en de bereikbaarheid alsmede de beeldkwaliteit is van een goed niveau. Men kan spreken van een ligging met attentiewaarde.

Distributieruimte circa 7.955 m²
Kantoorruimte circa 1.197 m²
Totaal circa 9.192 m²

Het object beschikt over een buiten-terrein dat meer dan voldoende ruimte biedt voor het parkeren van voertuigen dan wel rangeren van vrachtwagens.

- vrije hoogte circa 11 meter
- sprinklerinstallatie
- loading docks met levelers

Huurprijs DC € 45,00 per m² per jaar excl. BTW

Huurprijs kantoor € 80,00 per m² per jaar excl. BTW

Aanvaarding op korte termijn.

Partner

bedrijfshuisvesting

0413-255.366

www.pbhv.nl

Partner

Bedrijfshuisvesting B.V.

Tel. 0413-255 366

Velmolenweg 149

Postbus 456

5400 AL Uden

info@pbhv.nl

www.pbhv.nl

NVM

vastgoedcert
gecertificeerd

IMI

taxatie management
instituut
Powered by NVM

NWWI

NRVT

Register-Taxateur

TH SHOWROOM

VEGHEL, HEUVELPLEIN 7



Huurprijs: € 90.000,- per jaar

Deze showroom met werkplaats is gelegen op het Heuvelplein. Het Heuvelplein is een autoboulevard met garagebedrijven en showrooms. Dit bijzondere object is onder architectuur gebouw in 1996. Aanvaarding in overleg

Globaal heeft dit bijzonder object de volgende indeling en afmeting:

Begane Grond		
Showroom:	circa	442 m²
Werkplaats:	circa	121 m²
Kantoor:	circa	36 m²
Facilitair:	circa	140 m²

1ste Verdieping		
Showroom:	circa	340 m²
Opslag:	circa	28 m²
Archief:	circa	86 m²

TH BEDRIJFSOBJECT

UDEN, MANDENMAKERSTRAAT 8



Huurprijs: € 50.000,- per jaar

Nagelnieuw bedrijfsobject te huur. Het pand is nu nog in aanbouw maar is binnenkort in gebruik te nemen. Het object is gelegen op bedrijventerrein Goorkens in Uden. Goorkens is een bedrijventerrein met hoge kwaliteit waarbij sprake is van fraaie architectuur en duurzame bouw. Het totale terrein in ca. 30 ha groot.

Het betreft een in aanbouw zijnde bedrijfsgebouw met kantoorruimte.

Bedrijfsruimte:	circa	710 m²
Kantoorruimte b.g.:	circa	110 m²
1e verdieping:	circa	110 m²

Parkeren vindt op het bedrijventerrein plaats op eigen terrein. Er zijn 20 parkeerplaatsen voorzien.

TK VRIJSTAAND GEBOUW

MALDEN, GROESBEEKSEWEG 50



Vraagprijs: € 415.000,- k.k.

Op een prachtige locatie gelegen vrijstaand gebouw op circa 1.500 m² eigen grond. Het betreft een vrijstaand gebouw wat gebruikt wordt als uitvaartcentrum met daarbij behoorde kantoren, magazijn en verdere onroerende aanhorigheden.

Het object heeft globaal de navolgende indeling:

Begane grond
Entree, gang, aula, sanitaire ruimte, keuken, administratie/kantoor, opbaarkamers, portaal, toilet, magazijn/werkruimte, totaal groot circa 260 m².

Bijgebouw
Entree, hal met meterkast, toilet, keuken, kantoor en garage, totaal groot circa 70 m².

Carport
Totaal groot circa 75 m².

TK VRIJSTAAND GEBOUW

CUIJK, HAPSEWEG 26



Vraagprijs: € 415.000,- k.k.

Op een prachtige locatie gelegen vrijstaand gebouw op circa 1.480 m² eigen grond. Het betreft een vrijstaand gebouw wat gebruikt wordt als uitvaartcentrum met daarbij behoorde kantoren, magazijn en verdere onroerende aanhorigheden.

Het object heeft globaal de navolgende indeling:

Begane grond
Entree, hal, met meterkast, sanitaire ruimte, kantoor, keuken, aula, kamers, magazijn/werkruimte, berging, dienstruimte met toilet, 2 garages, totaal groot circa 295 m².

Algemeen
Tuin en oprit.



Mierloseweg 2D Monumentale villa

geschikt voor diverse doeleinden
w.o. kantoor en wonen ca. 600 m²
met parkeren op eigen terrein

Te Huur / Te koop
€ 110,- per m² / € 845.000 k.k.



Wesselmanlaan 25 Luxe en moderne kantoorruimte

units vanaf ca. 200 m². Gezamen-
lijke functies als baliebezetting en
bedrijfsrestaurant mogelijk

Te Huur
€ 110,- per m²



Markt 14 A1 winkel / horeca

naast H&M!
ca. 225 m² winkel en ca. 75 m²
magazijn

Te Huur
€ 49.000,- excl BTW per jaar



Xavier Broeckx
06 22 508 310

Mierloseweg 3
5707 AA Helmond

xavier@woonplezier.nl
T. 0492-549055

 **bedrijfsruimtehelmond.nl**


broeckx
makelaars

ACCELERATING SUCCESS.



Woensel-Noord

TE KOOP | TE HUUR



**BISSCHOP BEKKERSLAAN 10A/B/C &
HERENTALSWEWEG 13, EINDHOVEN**

Het betreft een multi-tenant gebouw gelegen op een zichtlocatie aan de Bisschop Bekkerslaan/Herentalsweg in Woensel-Noord. In de directe omgeving zijn diverse ondernemingen gevestigd, hierbij valt te denken aan ondernemingen in de automotive sector, (groot-)handel, fitnesscentra en de doe-het-zelfbranche.

- Het gebouw is in totaliteit circa 1.910 m²;
- Het gebouw is gedeeltelijk verhuurd;
- Voldoende gratis parkeerplaatsen naast en achter het gebouw gelegen;
- Het gebouw beschikt over een groot buitenterrein;
- Ontsluitingswegen van de snelweg A2/N2 op circa vijf minuten gelegen;
- Bouwjaar 1968;
- Er bestaat de mogelijkheid om het gebouw in delen te kopen;
- Koopprijs € 980.000,00 k.k.;
- Er is een mogelijkheid tot huur, huurprijs op aanvraag.

Volgens de bestemmingsplaninformatie welke beschikbaar is op de website www.Eindhoven.nl is voor het perceel van toepassing het vigerende bestemmingsplan Centraal Woensel 2007, bestemd onder hoofdgroep bedrijfsdoeleinden 2. De begane grond van het gebouw beschikt over een ontheffing voor detailhandel.

Verkoopinformatie: Sjoerd van Nieuwburg MOB 06-11 079 073

040-212 11 10

WWW.COLLIERS.NL

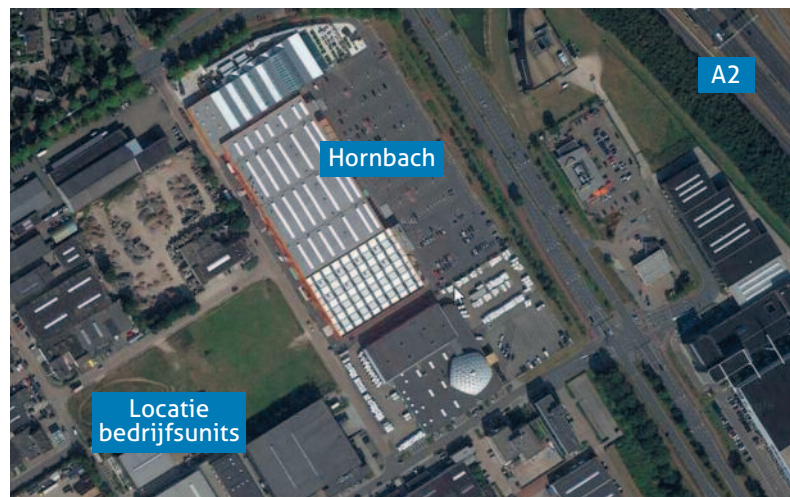


Binnenkort in verkoop



begane grond

eerste verdieping



12 multifunctionele bedrijfsunits op de hoek van de Fabrieksweg en Binnenweg op bedrijventerrein 't Zand in Best.

De units zijn te koop vanaf € 145.000,- v.o.n. excl. BTW en beschikken over:

- Oppervlakte vanaf 122 m² inclusief verdiepingvloer
- Eigen parkeerplaats bij de bedrijfsunit
- Flexibele indelingsmogelijkheden
- Diverse afwerkingsmogelijkheden

www.jjpo.nl

Neem voor meer informatie contact op met:

Colliers
INTERNATIONAL

Dillenburgstraat 25-9
5652 AM Eindhoven
Tel: +31 40 212 11 10
www.colliers.com



Beemdstraat 48 (De Hurk 8742)
5652 AB Eindhoven
Tel.: 040-250 70 60
www.bossers-fitters.nl



Beemdstraat 1
Postbus 8804
5605 LV Eindhoven
tel. 040-304 15 13

info@4realtybvh.nl
www.4realtybvh.nl

De Run 3128 te Veldhoven

Huurprijs | koopsom: op aanvraag

TE HUUR | TE KOOP



Representatieve commerciële ruimte op de begane grond en 1e verdieping (ca. 415 m² en ca. 380 m²), gelegen op bedrijventerrein De Run, in de directe omgeving van Sfeervol Wonen, sportschool Muscle Totaal, bouwmarkt Groenen, Leenbakker, Kwantum, Baby park Veldhoven, kortom een locatie met veel traffic en zichtbaarheid. De ruimte is hoogwaardig afgewerkt. Eigen tuin en een 3-tal parkeerplaatsen op eigen terrein.

Vossenbeemd 107 te Helmond

Huurprijs: EUR. 40,- per m² exclusief btw

TE HUUR



Op het industrieterrein Hoogeind gelegen moderne bedrijfsruimte. Gelegen op een van de straatzijde centraal af te sluiten perceel waardoor veiligheid en overzicht goed beheersbaar zijn. Vanaf 300 m². De overige aanwezige bedrijfsruimten zijn allemaal verhuurd. Bij de bouw is gebruik gemaakt van hoogwaardige materialen en een uitstekend isolatie pakket. De ruimte is casco afgewerkt.

Poirterslaan 26 te Eindhoven

Huurprijs: op aanvraag

TE HUUR



Kantoorruimte van ca. 130 m² op de 3e verdieping van een historisch en monumentaal pand, "Huize De Haard", uit 1928, gelegen in de villawijk Den Elzent, nabij het Stadswandelpark en horeca gelegenheden. Het pand is gebouwd in de stijl van de Amsterdamse School. Villawijk Den Elzent is gelegen op loopafstand van het centrum van Eindhoven. Parkeren op eigen terrein.

Uw MKB makelaar

4Realty Bedrijfshuisvesting is een makelaarskantoor dat zich richt op advisering en bemiddeling bij vastgoed voor het midden- en kleinbedrijf.



Onze opdrachtgevers voelen zich niet thuis bij de 'grotere' makelaarskantoren waar de 'grote' opdrachten de aandacht van het kantoor opslokken. Onze opdrachtgevers willen de aandacht krijgen die ze verdienen met een makelaar die hun taal spreekt!

Dus bent u op zoek naar een professionele partner die uw belangen behartigt specifiek in het MKB segment van de markt, dan zij wij uw ideale partner.

Aangenaam, wij zijn 4Realty Bedrijfshuisvesting en we zijn u graag van dienst!

Contractuele bestemming in huurovereenkomsten: huurders opgelet!



> Mendy Dibbets

Van Iersel Luchtman N.V.
Kantoor Breda
Wilhelminapark 15
Postbus 4810
4803 EV Breda

Tel. +31 (0)88 90 80 800
Fax. +31 (0)88 90 80 600
www.vil.nl

**VANIERSEL
LUCHTMAN
ADVOCATEN**

Het is in de verhuurpraktijk gebruikelijk dat in huurovereenkomsten een contractuele bestemming van het gehuurde wordt opgenomen. Die bestemming kan algemeen zijn, maar ook specifiek. Aan het opnemen van een bestemming van het gehuurde in de huurovereenkomst zijn zowel voor- als nadelen verbonden. Hoewel het opnemen van een specifieke bestemming mede in het voordeel van een huurder kan zijn, met name omdat een huurder mag verwachten dat hij het gehuurde in ieder geval conform de overeengekomen bestemming kan gebruiken, komt het niet zelden voor dat de gevolgen van het instemmen met een specifieke contractuele bestemming van het gehuurde door een huurder worden onderschat.

Gevolg van een contractuele bestemming

Uit de wet volgt dat een huurder alleen bevoegd is tot het gebruik dat is overeengekomen. Ten aanzien van winkelruimtes is die bestemming vaak niet enkel beperkt tot gebruik als winkelruimte, maar zelfs tot een specifieke branche of een bepaald assortiment. Des te nauwkeuriger en gedetailleerder de bestemming in de overeenkomst is omschreven, des te minder vrijheid een huurder heeft bij de exploitatie van zijn bedrijf.

Met enige regelmaat komt het voor dat een huurder besluit de uitoefening van zijn bedrijf anders in te

richten om de exploitatie van het bedrijf rendabeler te maken. Vanuit de ondernemersgedachte niet meer dan logisch, maar op grond van het huurrecht dus niet altijd toegestaan. Dat kan desastreuze gevolgen hebben voor een huurder.

Casus uit de praktijk

Dat het opnemen van een specifieke bestemming in een huurovereenkomst desastreuze gevolgen kan hebben voor een huurder, ondervond ook een ondernemer in de Markthal te Rotterdam. De Markthal bestaat onder andere uit versunits, foodwinkels, horeca en overige detailhandel. De betreffende huurder had een huurovereenkomst gesloten met de verhuurder met betrekking tot een tweetal versunits. In de huurovereenkomst was opgenomen dat het gehuurde voor 80% bestemd was om te worden gebruikt als winkelruimte voor de verkoop van halal vlees, vleeswaren en traiteur-artikelen conform de slagerijformule van de huurder en voor 20% voor aan de halalslagerij verwante artikelen. Horeca-activiteiten en de verkoop van koude en warme dranken zijn expliciet uitgesloten. Ook was in de huurovereenkomst expliciet opgenomen dat de huurder de bestemming niet zonder toestemming van de verhuurder mocht wijzigen en dat de verhuurder, teneinde een compleet en gevarieerd aanbod te kunnen doen aan bezoekers van de Markthal, een groot belang heeft bij het realiseren en

handhaven van het gewenste branchepatroon.

De huurder was dus verplicht het gehuurde als slagerij te exploiteren. De verkoop van de hoeveelheid vlees viel echter tegen ten opzichte van de verwachtingen. Als gevolg daarvan is de huurder zich op de verkoop van broodjes gaan focussen, waarvoor hij ook zitplaatsen had gecreëerd. De rechter oordeelde dat hierdoor sprake was van gebruik in strijd met de contractuele bestemming, waardoor de verhuurder bevoegd was de huurovereenkomst te ontbinden. Hierop werd geen uitzondering gemaakt naar aanleiding van de stelling van de huurder dat exploitatie van de slagerij niet rendabel zou zijn, temeer nu andere ondernemers wel met succes een versunit in de markthal exploiteren. Daarnaast speelt bij die overweging een rol dat de huurder bij aanvang van de huurovereenkomst op de hoogte was van de feitelijke situatie in de Markthal. Een gebruik van het gehuurde in strijd met de contractuele bestemming werd volgens de rechtbank dan ook niet gerechtvaardigd door de feiten en omstandigheden.

Gebruik in strijd met de contractuele bestemming

Indien een huurder het gehuurde niet in overeenstemming met de overeengekomen bestemming gebruikt, schiet hij tekort in de

nakoming van zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst. Een verhuurder kan dan vorderen dat de rechter de huurovereenkomst ontbindt, zoals in de casus hiervoor, maar kan de rechter ook vragen de huurder te dwingen alsnog na te komen. De nakoming zal voornamelijk gevorderd worden wanneer naast een bestemming een exploitatieverplichting in de huurovereenkomst is opgenomen. Een exploitatieverplichting houdt in dat een huurder verplicht gebruik moet maken van het gehuurde, dus ook wanneer de zaken minder goed gaan.

Slechts in uitzonderingsgevallen zal er sprake zijn van misbruik van omstandigheden of handelen in strijd met de redelijkheid en billijkheid, als gevolg waarvan een verhuurder niet van een huurder mag verwachten dat hij zich aan de contractuele bestemming houdt. Een huurder kan dus beter voorkomen dat een (specifieke) contractuele bestemming in de huurovereenkomst wordt opgenomen of voorkomen dat hij in strijd handelt met de overeengekomen bestemming. Een huurder die in afwijking van de contractuele bestemming gebruik wil maken van het gehuurde, doet er goed aan tijdig met zijn verhuurder in gesprek te gaan over een wijziging van de contractuele bestemming. Een huurder dient er echter bij stil te staan dat een wijziging van de bestemming ook dan niet zomaar

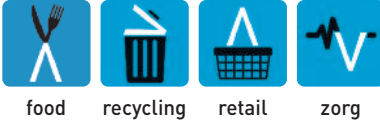
kan worden afgedwongen. Uit rechtspraak volgt namelijk dat het afdwingen van een bestemmingswijziging eigenlijk alleen maar mogelijk is wanneer de verhuurder geen enkel belang heeft om naleving van de contractuele bestemming te verlangen en de huurder de noodzaak van een bestemmingswijziging aantoont.

Het is bij het aangaan van een huurovereenkomst dus van belang om na te gaan of je als verhuurder een belang hebt bij het opnemen van een (specifieke) bestemming van het gehuurde en om als huurder in te schatten welke risico's je daarbij loopt. Voor beide partijen is het tot slot uiteraard van belang om een eventuele (specifieke) contractuele bestemming zorgvuldig te formuleren, zodat discussie over de uitleg ervan wordt voorkomen.

Voor meer informatie:
mr. M. (Mendy) Dibbets
m.dibbets@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:



WEDEROM GUNSTIGE UITSPRAKEN VOOR VASTGOEDFAMILIEBEDRIJVEN OP HET GEBIED VAN DE BEDRIJFSOPVOLGINGSFACILITEIT

De afgelopen jaren hebben zich belangwekkende ontwikkelingen voorgedaan op het gebied van de bedrijfsopvolgingsfaciliteit (hierna: BOF) voor vastgoedfamiliebedrijven. Recent zijn er twee nieuwe uitspraken verschenen over de toepassing van de BOF; Hof Den Haag heeft in juli uitspraak gedaan over de kwalificatie van een vastgoedportefeuille als onderneming en Hof Arnhem-Leeuwarden heeft in augustus geoordeeld over de toepassing van een overdrachtsbelastingvrijstelling bij schenking van aandelen in een vastgoed-bv. Bij de overdracht krachtens schenking of erfrecht van de aandelen in een vastgoed bv kan men in de meeste gevallen geen beroep doen op de BOF. Deze faciliteit is namelijk alleen van toepassing op ondernemingsvermogen en de fiscus is van mening dat vastgoed geen ondernemingsvermogen is. Het gevolg is dat bij de overgang van aandelen in een bv met een vastgoedportefeuille, bijvoorbeeld in geval van overlijden, de totale belastingheffing kan oplopen tot 40%, terwijl de belastingheffing in potentie slechts enkele procenten bedraagt als het om ondernemingsvermogen gaat. Dit kan leiden tot liquiditeitsproblemen waardoor het voortbestaan van het bedrijf in gevaar kan komen. Inmiddels hebben de fiscale rechters, waaronder de Hoge Raad al diverse keren geoordeeld dat de exploitatie van vastgoed wel degelijk als een onderneming kan kwalificeren.

Hof Den Haag: kwalificatie vastgoedportefeuille

In deze zaak draaide het om een vennootschap die zich bezighield met een combinatie van projectontwikkeling, bouwactiviteiten en verhuuractiviteiten. In het kader van een schenking van aandelen in 2014 deed men een beroep op de BOF. De rechtbank brengt, net als de inspecteur, een knip aan in de activiteiten van de vennootschap. Het verhuurde vastgoed kwalificeerde volgens de rechtbank niet als ondernemingsvermogen, maar wel het vastgoed dat op het moment van de schenking in 2014 nog tot de bouw- en ontwikkelingstak behoorde. Op dit deel was de BOF echter alsnog niet van toepassing. Om bij een schenking voor de BOF in aanmerking te komen moet de onderneming namelijk ook al vijf jaar worden gedreven. Het vastgoed dat op het moment van de schenking in 2014 nog tot de bouw- en ontwikkelingstak behoorde was echter gebouwd in de periode 2012-2014. Omdat de vijfjaarsperiode op het moment van de schenking nog niet was volgemaakt, oordeelde de rechtbank dat de BOF alsnog niet van toepassing was. Het Hof oordeelt echter anders, namelijk dat alle activiteiten kwalificeren als een onderneming. Dit geldt dus niet alleen voor de project-ontwikkeling en de bouwactiviteiten maar ook voor de verhuuractiviteiten. Uit de stukken die de belastingplichtigen als bewijs hebben overlegd, blijkt voorts dat de verhuuractiviteiten bestaan uit diverse administratieve, technische en commerciële beheerswerkzaamheden en een zeer groot deel van de beschikbare arbeidscapaciteit vergen. Voor het Hof werd hiermee inzichtelijk dat de arbeid uitgaat boven het normale vermogensbeheer en dat daarmee ook een hoger rendement wordt nagestreefd dan het bij normaal

vermogensbeheer behorende rendement. Bovendien oordeelt het Hof dat de belastingdienst en de rechtbank de bezitstermijn van vijf jaar onjuist hebben toegepast. Omdat sprake is van het drijven van een onderneming, doet niet terzake dat de vijfjaarsstermijn niet is volgemaakt ten aanzien van de afzonderlijke onroerende zaken die tot de bouw- en ontwikkelingstak behoren.

Hof Arnhem-Leeuwarden: toepassing overdrachtsbelastingvrijstelling

Behalve de rechtstreekse verkrijging van vastgoed, is ook de verkrijging van een substantieel belang in een vennootschap met meer dan 50% vastgoedbezittingen die zich bezighoudt met vastgoedexploitatie belast met overdrachtsbelasting. Op deze manier worden 'directe' en 'indirecte' verkrijgingen zoveel mogelijk gelijk behandeld. Als een ondernemer zijn onderneming en het bijbehorende vastgoed schenkt, dan kan een vrijstelling voor bedrijfsoverdrachten worden toegepast. Deze vrijstelling ziet echter alleen op de 'directe' overdracht van de onderneming en het vastgoed en is strikt genomen niet van toepassing op de overgang van aandelen in een vennootschap waarin de onderneming en het vastgoed zich bevinden (een 'indirecte' overdracht). Als bij een schenking van aandelen de BOF kan worden toegepast, is dus toch nog overdrachtsbelasting verschuldigd. Hof Arnhem-Leeuwarden oordeelt nu echter dat de zogenoemde doorkijkbenadering moet worden toegepast. Op basis van deze benadering moet bij de toepassing van een vrijstelling door de BV heen worden gekeken. Als het vastgoed bij een directe verkrijging in aanmerking komt voor een overdrachtsbelastingvrijstelling, dan moet deze vrijstelling ook



worden toegepast bij een verkrijging van aandelen (een indirecte verkrijging). In 2016 had de rechtbank al geoordeeld dat de overdrachtsbelastingvrijstelling van toepassing was en het Hof bevestigt dit nu. Het wachten is nu op een definitief oordeel van de Hoge Raad.

Beide uitspraken zijn goed nieuws voor vastgoedfamiliebedrijven en bevestigen wederom, dat men bij een beroep op de bedrijfsopvolgingsfaciliteit in geval van vastgoedexploitatie niet op voorhand kansloos is, ondanks de starre houding van de fiscus. Wil men kans van slagen hebben, dan is het wel van groot belang een zorgvuldige analyse te maken van de feiten en omstandigheden. De bewijslast om aan te tonen dat vastgoedexploitatie als onderneming kwalificeert blijft zwaar en ligt volledig bij de belastingplichtige.

Vragen?

Wij hebben ruime ervaring met bedrijfsopvolgingstrajecten bij vastgoed-exploitatie en wij kunnen u daarin uiteraard bijstaan. Heeft u vragen naar aanleiding van deze informatie of wilt u graag advies, neem dan contact op met een RSM-adviseur.

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

MAASTRICHT - HEERLEN - ROERMOND
EINDHOVEN - VENLO

DE LANGE AKKER

BOSSCHEWEG 57 BERKEL-ENSCHOT

KANTOORPAVILJOEN IN EEN VILLA-TUIN

Achter de historische villa en 57 huurappartementen voor senioren, is een prachtig kantoorpaviljoen te huur. Met directe aansluiting op de A58/A65 en bushalte voor de deur is uw bereikbaarheid verzekerd.

Er is ruime parkeergelegenheid voor uw bedrijf. Met uitzicht op de grote binnentuin werkt u ontspannen en onthaast.



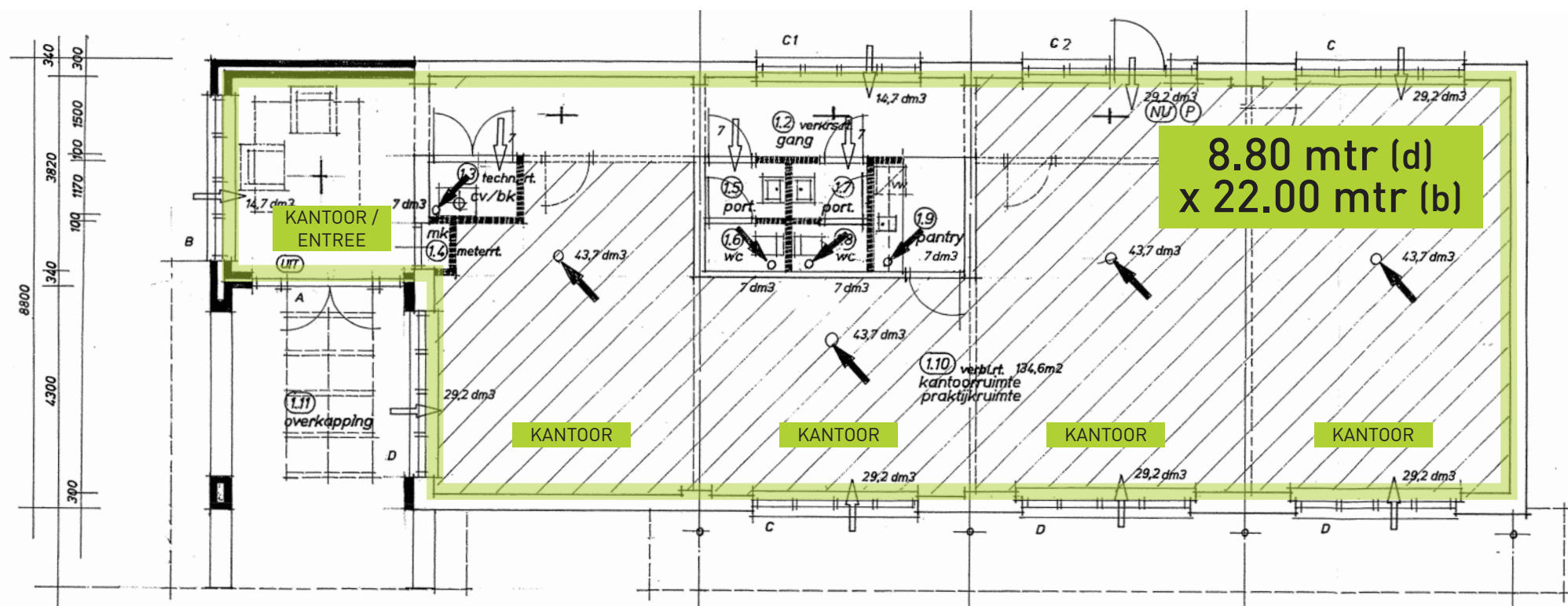
Bosscweg 57a; kantoorpaviljoen



Kantoorpaviljoen met ruime parkeergelegenheid

Dit kantoorpaviljoen met 5 prachtige kantoorruimten is al te huur voor € 22.800,-- per jaar excl. BTW.

ca. 230 m² BVO
ca. 190 m² VVO



LEMMENS
MAKELAARDIJ



Lemmens Makelaardij
Ringbaan Oost 493, 5017 AB Tilburg
Tel. 013 - 543 22 24

info@lemmens.nl WWW.LEMMENS.NL



TE KOOP

BOSSCHEWEG, BEEK EN DONK

Op perfecte zichtlocatie aan de doorgaande weg Helmond-Den Bosch (naar N279) op bedrijventerrein "Bosscheweg" te Beek en Donk gelegen bouwperceel.

In de directe omgeving zijn gevestigd onder andere Van Thiel United, RvL Mobility, Auto Mooij, Formula Air, Van der Vrande BV en Hitmetal BV.

OPLEVERING

In bouwrijpe staat, dat wil zeggen dat het perceel wordt opgeleverd:

- ontsloten aan de openbare weg;
- op maaiveldniveau en aangesloten op de nutsvoorzieningen;
- in zodanige staat dat er in milieutechnische zin, in het kader van de bestemming als bedoeld in het geldende Bestemmingsplan (bedrijventerrein), er geen bezwaren zijn voor het verlenen van een omgevingsvergunning (bouwvergunning).

Industriële bouwgrond: Circa 35.000 m² (ook in delen te koop)

Koopprijs: nader overeen te komen.

BOUWPERCEEL



TE KOOP

VERLENGDE MIDDENDIJK 3, HELMOND

Op het goed ontsloten bedrijventerrein "Hoogeind" gelegen bedrijfshal met overheaddeur alsmede het medegebruik van 6 parkeerplaatsen op eigen terrein.

In de directe omgeving zijn onder andere gevestigd Praxis, Gamma, Jysk, Kwantum, Konings Verf en Behang en Boels Verhuur.

Bedrijfshal: circa 220 m²

- Overheadsegmentdeur
- Staalconstructie vrije hoogte circa 5,5 m¹
- Verlichting
- Betonvloer

Koopprijs: € 160.000,- kosten koper.
Beschikbaarheid: op korte termijn.

BEDRIJFSHAL



TE KOOP

BREEDIJK 14A, HELMOND

Op een hoeklocatie aan de Verlengde Middendijk (Engelseweg) op bedrijventerrein "Hoogeind" gelegen bedrijfsunit met kleine kantoorruimte alsmede parkeergelegenheid op eigen terrein.

Het bedrijventerrein "Hoogeind" ligt in het zuidelijk deel van het stedelijke gebied van Helmond. Door de ligging aan de uitgebreide infrastructuur is het bedrijventerrein goed bereikbaar. In de nabije omgeving zijn onder andere Alumero Finex Extrusions, Fun Look Snoepzakken en Accu Centrale Brabant gevestigd.

Bedrijfsruimte: circa 225 m²
Kantoorruimte: circa 65 m²

- Overheadsegmentdeur
- Staalconstructie vrije hoogte circa 5,5 m¹
- Verlichting
- Betonvloer

Koopprijs: € 225.000,- kosten koper.
Aanvaarding: op korte termijn.

BEDRIJFSUNIT MET KANTOORRUIMTE



TE HUUR

STATIONSSTRAAT 50-56, DEURNE

Onderhavige winkelruimte is gelegen aan de rand van het voetgangersgebied van het centrum van Deurne met haar vele authentieke panden.

Het centrum van Deurne biedt naast één van de mooiste dorpspleinen van Zuid-Oost Brabant een divers winkel- en sfeervol horeca aanbod.

Sinds 2011 is het centrummanagement Deurne (www.dasmooideurne.nl) samen met de ondernemers bezig om de ca. 32.000 inwoners van deze gemeente een zo compleet en sfeervol mogelijk centrum te bieden met vele evenementen. In de directe omgeving zijn onder andere gevestigd: Jumbo Deurne, Expert en Restaurant de Eeterij.

Winkelruimte: circa 832 m²

De locatie heeft als bestemming: centrum, dit is een mengbestemming die in het beginsel alle centrumfuncties toelaat. Daarbij gaat het om winkels, op het centrum gerichte voorzieningen, kleinschalige kantoren en horecabedrijven.

Huurprijs: nader overeen te komen.
Aanvaarding: in overleg.

WINKELRUIMTE

TE KOOP | TE HUUR

WEGENS VERHUIZING!



**COLLSEWEG 26
NUENEN**

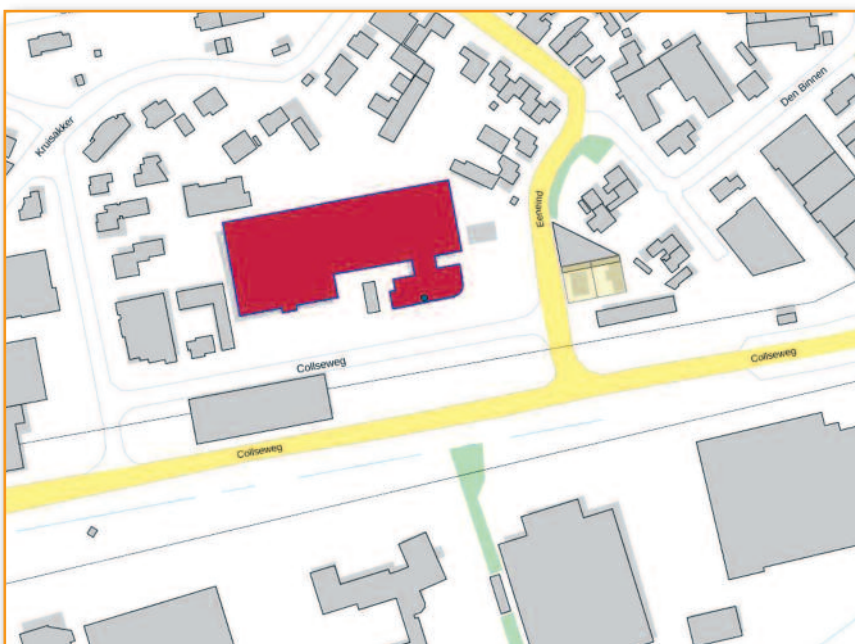
**REPRESENTATIEF EN
MULTIFUNCTIONEEL
BEDRIJFSKOMPLEX
BESTAANDE UIT
PRODUCTIE-OPSLAG-
EN KANTOORRUIMTE
GELEGEN OP RUIM
PERCEEL**

**KOOPSOM:
€ 2.650.000,00 K.K.**

**HUURPRIJS:
€ 250.000,00 PER JAAR
EXCL. BTW**

**AANVAARDING
2E KWARTAAL 2018;

ABSOLUUT DE MOEITE
VAN EEN BEZICHTIGING
WAARD!**



TE KOOP
OOK TE HUUR!

Bedrijfcomplex van ca. 4.800 m²
Opslag, productie en kantoren

StSt vastgoed adviseurs
076 549 71 07
www.stst-adviseurs.nl

STORMS
INTERNATIONAL PROPERTY SERVICES
06 31 00 34 14
www.storms-ips.com

funda
in business

- Goed gelegen op bedrijventerrein Eeneind aan de zuidzijde van Nuenen;
- Op korte afstand van de aansluiting op de A270 (Eindhoven-Helmond);
- De Collseweg sluit tevens aan op de verbindingsweg van Nuenen naar Geldrop;
- Ca. 1.760 m² productieruimte, ca. 2.360 m² state of the art warehouse, ca. 550 m² kantoorruimte/kantine, ca. 205 m² bedrijfskantoren, ca. 60 m² mezzanine en ca. 290 m² overdekte luifel;
- Perceelsgrootte 11.006 m²;

- 46 parkeerplaatsen op eigen terrein;
- Kantoorruimte compleet ingericht en uitgerust met onder andere airco-units en luchtbehandeling;
- Warehouse voorzien van 2 loadingsdocks met elektrische levellers. Vrije hoogte ca. 8 meter en vloerbelasting 2.500 kg/m²;
- Productieruimte met hoogwaardig voorzieningenniveau waaronder krachtstroom, kraanbaan met hefvermogen van 1 ton en luchtverversing/koeling/verwarming.



040 - 2 11 11 12
www.bedrijfsmakelaar.nu



Verschuuren & Schreppers
Bedrijfsmakelaars