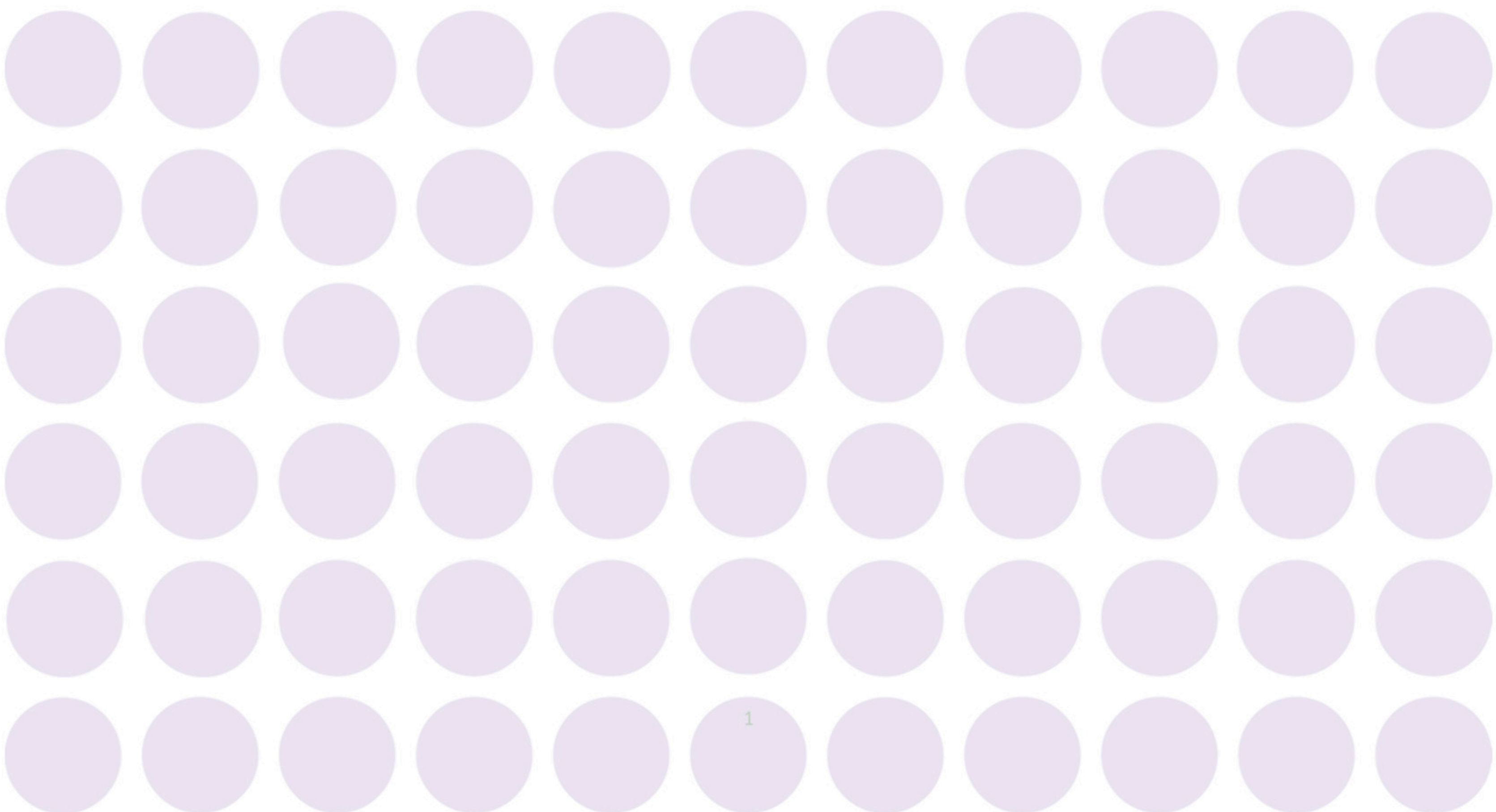


## **Station Rijssen als kantoorlocatie**

**Een ruimtelijk-economische onderbouwing**

**Mei 2014**







## **Inhoudsopgave**

**pag.**

<b>1. Aanleiding</b>	<b>4</b>
<b>2. Kantorenmarkt in Rijssen</b>	<b>5</b>
<b>3. Aanbod op de kantorenmarkt in Rijssen</b>	<b>7</b>
<b>4. Gebruiker voor kantoorlocatie bij het station</b>	<b>9</b>
<b>5. Conclusie</b>	<b>11</b>
<b>Bijlage 1. Kantoorgebouwen in Rijssen, 2014</b>	<b>13</b>
<b>Bijlage 2. Gespreksverslag</b>	<b>14</b>





## 1. Aanleiding

■■■■■■■■■■ is van plan om aan het Stationsplein in Rijssen een gebouw van 3.050 m<sup>2</sup> bvo te realiseren. Binnen dat volume is de volgende verdeling gemaakt (brief aan het College van B en W van Rijssen, d.d. 6 november 2013):

- commerciële plint (incl. horeca) 300 – 500 m<sup>2</sup> bvo
- kantoorruimten 0 – 1.500 m<sup>2</sup> bvo
- appartementen 0 – 35 stuks

Bij het indienen van het voorstel bij de gemeente kwam naar voren dat er volgens de provincie in een ruimtelijk-economische onderbouwing moet zijn afgewogen en aangetoond of er in de gemeente een gesignaleerde behoefte bestaat aan een kwalitatieve nieuwe kantoorlocatie nabij het station van Rijssen. Daarbij moet worden nagegaan of met renovatie en opwaardering van bestaand aanbod en van andere redelijkerwijs in aanmerking komende gebouwen (b.v. leegkomende scholen) niet de vereiste kwaliteit geleverd kan worden. Tevens moet er inzicht worden geboden dat de nieuwe invulling niet kan worden opgevangen in de bestaande voorraad. De provincie vindt het tevens van belang om daarbij ook ontwikkelingen in de richting van nieuwe werklandschappen en woon-werklandschappen in de beschouwingen te betrekken. Dit om het palet aan woon-, werk- en voorzieningenmilieus te verbreden.

In opdracht van Ter Steege Bouw Vastgoed BV is I&O Research/STOGO onderzoek + advies BV gevraagd om de bovengenoemde onderbouwing aan te leveren. De behoefte aan kantoorruimte in de stationsomgeving wordt met dit rapport duidelijk gemaakt.





## 2. Kantorenmarkt in Rijssen

Om bovengenoemde vraag te kunne beantwoorden is het zinvol om eerst de kantorenmarkt in Rijssen in beeld te brengen. Daarvoor is gebruik gemaakt van het bestand van [REDACTED] die een bestand heeft van alle kantoorgebouwen groter dan 500 vierkante meter bruto vloeroppervlak (bvo). Deze grens van 500 m<sup>2</sup> vvo is aangehouden, omdat de gebruiker een aaneengesloten ruimte zoekt die groter is dan 500 m<sup>2</sup> bvo. Op basis van dat bestand kan de voorraad van kantoorruimte in Rijssen worden bepaald. Om dat deze gegevens per pand worden aangeleverd kan ook een verdeling van de kantoorruimte over Rijssen worden gemaakt naar de verschillende kantoorgebieden waar deze panden gelegen zijn.

Tabel 2.1

Kantorenvoorraad in Rijssen naar de verschillende deelgebieden, 2014

	panden	metrage	proc.
centrum	6	12.720	33%
station	2	1.940	5%
bedrijventerrein	8	12.125	31%
randlocatie	5	10.300	26%
verspreid	2	1.965	5%
<b>totaal</b>	<b>23</b>	<b>39.050</b>	<b>100%</b>

Bron: gegevens [REDACTED], 2014 (zie bijlage)

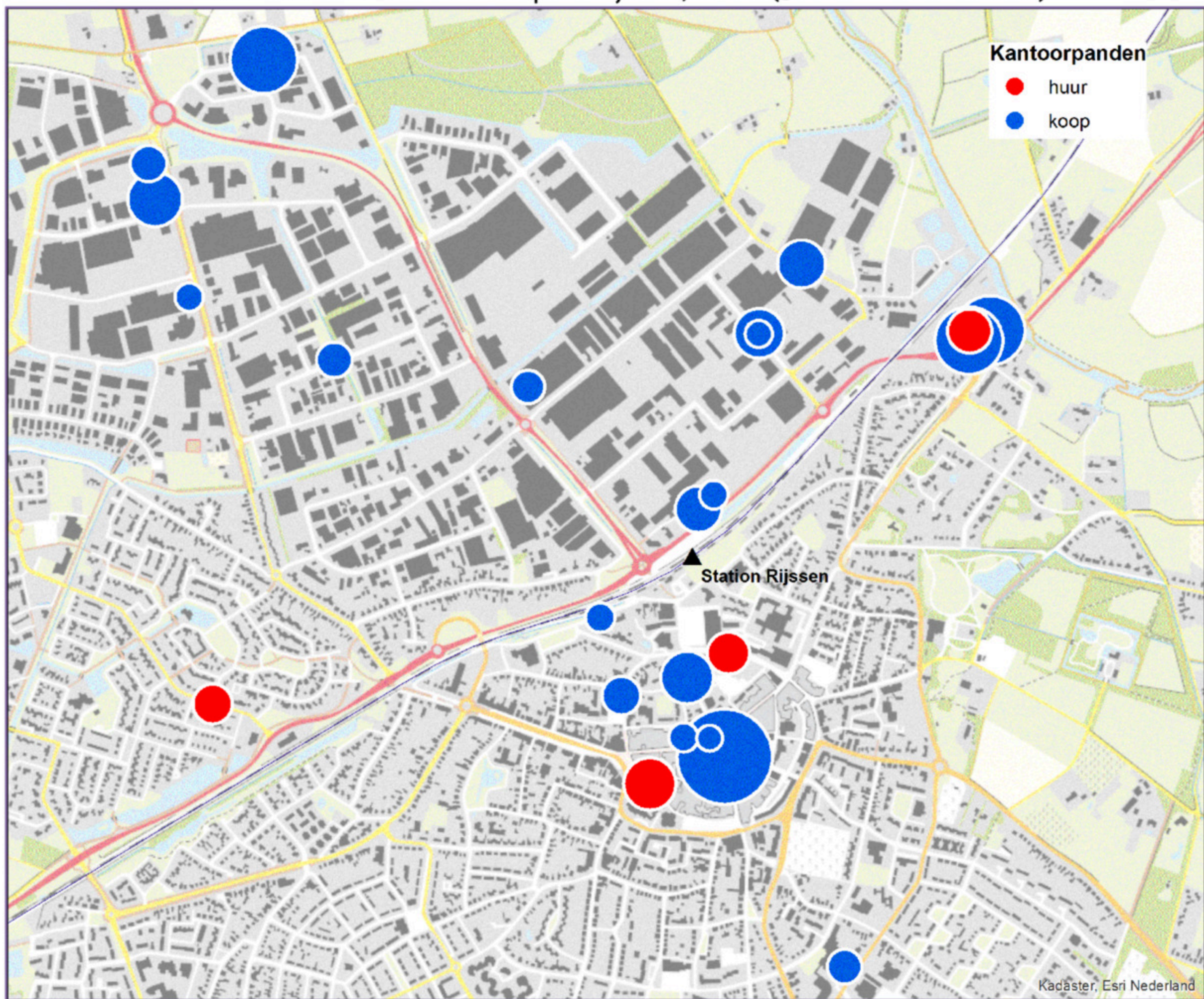
In Rijssen zijn drie grote kantoorgebieden te onderscheiden. Ten eerste de kantoren in het centrum waarvan de omvang grotendeels bepaald wordt door het gemeentehuis (6.500 m<sup>2</sup> bvo). Ten tweede de kantoren op de bedrijventerreinen, wat kantoren zijn die gekoppeld zijn aan de achterliggende bedrijfsgebouwen. Doordat Rijssen verschillende grote bedrijven kent is het daarbij behorende kantooroppervlak ook aanzienlijk. Ten derde de locatie van kantoren aan de randen waarvan de concentratie rondom onder andere Reggeborch aan de Reggesingel de grootste concentratie is. Rond het station is amper sprake van een kantoorlocatie, want alleen aan de Molenstalweg en aan de Boomkamp is sprake van kleine kantoorruimten onder appartementen. Aan het streven van de provincie om het palet aan werklandschappen en woon-werklandschappen in de beschouwingen te betrekken om zo het palet aan woon-, werk- en voorzieningenmilieus te verbreden kan met het plan van [REDACTED] worden voldaan, omdat zij een nieuw element toevoegt door het realiseren van een gemengde kantoorlocatie direct bij het station. Daarmee past zij ook in het streven van de overheid om de mobiliteit te beperken en het gebruik van het openbaar vervoer te bevorderen.





Figuur 2.1

Voorraad kantoorruimte naar huur en koop in Rijssen, 2014 (500 m<sup>2</sup> bvo en meer)



Bron: voorraad: gegevens Bak (zie bijlage)





### 3. Aanbod op de kantorenmarkt in Rijssen

Bij verschillende bedrijfsmakelaars die in Rijssen kantoorruimte aanbieden en via raadpleging van de website [www.fundainbusiness.nl](http://www.fundainbusiness.nl) is het volgende aanbod aan kantoorruimte in Rijssen gevonden.

Tabel 3.1

Aanbod aan kantoorruimte, Rijssen, mei 2014

adres	m <sup>2</sup> vvo	jaarhuur	huur/koop	locatie
Watermolen 20	65	12.000	huur	rand kernwinkelcentrum
██████████	346		huur	bedrijventerrein ██████████
██████████	600	49.750	huur of koop	bedrijventerrein Plaagslagen
Molendijk Noord 74	270	16.200	huur	bedrijventerrein De ██████
██████████	18	3.540	huur	Havezathe de Oosterhof
<b>Totaal</b>	<b>1.299</b>			

Bron: bedrijfsmakelaars en [www.fundainbusiness.nl](http://www.fundainbusiness.nl); zie bijlage voor expliciete omschrijving;

Naar voren komt dat er in Rijssen op vijf locaties kantoorruimte wordt aangeboden en maar op één locatie meer dan 500 m<sup>2</sup> vvo. De kantoorpanden aan de ██████████, Watermolen 20, Molendijk-Noord 74 en ██████████ zijn qua metrage te klein voor de kandidaat die minimaal 500 m<sup>2</sup> vvo wil. Blijft over het pand aan de ██████████ dat in principe over voldoende metrage beschikt. Zoals in de beschrijving van de makelaar (zie bijlage 3) staat te lezen is dit kantoorpand gekoppeld aan een bedrijfsruimte aan de Ozonestraat. Dat maakt het pand niet geschikt voor de kandidaat voor het Stationsplein. Daar komt nog bij dat het op een bedrijventerrein ligt, waar de kandidaat, die veel klanten ontvangt, weinig representativiteit kan uitstralen. Bovendien ligt het te ver van het station voor de klanten en werknemers om het te voet te kunnen bereiken.

Wordt het aanbod van 1.299 m<sup>2</sup> vvo vergeleken met de voorraad aan kantoorruimte dan bedraagt het aanbod 3,3% van de voorraad. Dat betekent dat de markt voor kantoorruimten in Rijssen erg krap is, want over het algemeen wordt in de markt een frictieleeftijd van 5% aangehouden. Er is dus sprake van een krappe, gespannen kantoorruimte markt in Rijssen. Bovendien is er geen aanbod dat voldoet aan de wensen van de potentiële gebruiker van de locatie op het Stationsplein die een vraag heeft van 1.000 m<sup>2</sup> vvo.





Figuur 3.1  
Aanbod kantoorruimte in Rijssen, mei 2014



Bron: aanbod gegevens bedrijfsmakelaars (zie tabel 3.1)





## 4. Gebruiker voor kantoorlocatie bij het station

Inmiddels is er een belegger/gebruiker voor het gebouw aan het Stationsplein. Deze gebruiker wil zelf het kantoorgebouw in gebruik nemen. Heeft in eerste instantie 1.000 m<sup>2</sup> bvo nodig, maar omdat het bedrijf snel groeit, wil zij op termijn het volledige metrage in bezit nemen. In die tussentijd wil zij een deel van het de kantoorruimte gaan verhuren. De kandidaat kantoorgebruiker voor de Stationslocatie in Rijssen is een zakelijk juridische dienstverlener op het gebied van schade afhandeling en zorg. Het huidige kantoor in Nijverdal is circa 500 m<sup>2</sup> groot en daarmee te klein voor de organisatie.

Het bedrijf telt momenteel 30 werknemers en groeit nog steeds. Daardoor is er in het huidige pand in Nijverdal te weinig ruimte beschikbaar. Uitbereiding van de metrage op huidige locatie is onderzocht door een externe partij, maar is niet haalbaar gebleken. Omdat men door het hele land werkt, de directie zelf in Rijssen woont en het personeel een goed bereikbare locatie eist, heeft men na uitgebreid onderzoek door een extern bureau (Joncheere Vastgoed) zijn oog laten vallen op de stationslocatie in Rijssen. In dat onderzoek zijn diverse locaties onderzocht, zowel bestaande als nieuwbouw, maar om meerdere redenen is de stationslocatie voor hen de beste optie (zie bijgevoegd gespreksverslag in de bijlage). Omdat zij een middelgroot regionaal bedrijf zijn is voor hen een kantorenlocatie op de grootschalige stationslocaties in Almelo, Hengelo, Enschede of Zwolle geen optie.

Er is uiteindelijk gekozen voor het nieuw te bouwen kantoorgebouw bij het station in Rijssen om de volgende redenen:

- Het gebouw kan in eigendom worden verkregen en biedt de mogelijkheid om binnen het gebouw verder te groeien, omdat een deel kan worden verhuurd; op de begane grond zullen flex- en vergaderplekken worden gerealiseerd en is er de mogelijkheid voor daghoreca; daarmee biedt het ook de mogelijkheid dat andere partijen een algemene ruimte voor presentaties of vergaderingen kunnen huren op een locatie die met het openbaar vervoer goed te bereiken is;
- Het gebouw ligt direct aan het station; het bedrijf maakt gebruik van studentenchauffeurs die de experts rondrijden, zodat zij in de auto kunnen werken; deze studentenchauffeurs komen met hun OV kaart naar het bedrijf; ook komen steeds meer klanten met het openbaar vervoer; dat is belangrijk omdat door het opzetten van een nieuwe afdeling steeds meer klanten naar het kantoor komen; door de verplaatsing van het station in Nijverdal was voor die mensen de afstand te groot geworden; door deze toegenomen baliefunctie wordt een locatie, die met het openbaar vervoer te bereiken is, steeds belangrijker voor het bedrijf;
- Het gebouw is een directe zichtlocatie en een blikvanger bij het station;





- Voor het personeel dat op weg moet is de bereikbaarheid niet alleen per openbaar vervoer, maar ook over de weg veel beter geworden; de aanrijtijd naar de snelweg (A1) is veel korter;
- De duurzaamheid, belangrijk voor het bedrijf. Is veel groter: een duurzamer gebouw volgens de nieuwste principes en minder mobiliteit door nabijheid station en snelweg vergeleken bij de oude locatie.

Het bedrijf wordt niet alleen gebruiker, maar ook eigenaar van het gebouw. Doordat het gebouw een multifunctioneel karakter heeft, zal de kans op toekomstige leegstand van het gebouw tot een minimum beperkt zijn. Het gaat dus om een langjarige, duurzame invulling.

De in Nijverdal achterblijvende locatie van het bedrijf is haar eigendom. Dat houdt in dat zij direct belang heeft bij een nieuwe invulling van het pand in Nijverdal. Dat het om courante meters gaat blijkt uit het feit dat lokale makelaars in 2013 al twee maal langs zijn geweest met partijen die deze ruimte zouden willen overnemen. Echter, toen was deze ruimte nog niet beschikbaar. Inmiddels hebben zich weer twee nieuwe kandidaten gemeld, waarvan er één heel actueel is. Er mag dus vanuit worden gegaan dat er na de verhuizing snel een nieuwe gebruiker gevonden zal worden en het achtergelaten pand een nieuwe invulling krijgt. Bovendien gaat het niet om veel achtergelaten kantoorruimte (500 m<sup>2</sup> vvo).





## 5. Conclusie

Volgens de provincie moet aangetoond worden dat er een in Rijssen een gesignaleerde behoefte bestaat aan een kwalitatieve nieuwe kantoorlocatie nabij het station van Rijssen. Daarvoor moet de SER ladder worden gevolgd wat inhoudt dat aan het accommoderen van de ruimtebehoefte voor nieuwe kantoorruimte het volgende pad moet worden bewandeld:

1. optimalisering gebruik huidige in gebruik zijnde kantoorruimte;
2. het beter benutten van de huidige, aangeboden kantoorruimte;
3. pas dan indien nodig het realiseren van nieuwe kantoorruimte.

Duidelijk is dat het niet mogelijk is om op de huidige locatie haar kantoorruimte uit te breiden. De direct omliggende ruimte biedt daarvoor geen mogelijkheid, omdat zij te klein is en een trafohuisje de mogelijkheid beperkt.

Daarna is gekeken of er onder de in de regio aangeboden kantoorruimte mogelijkheden aanwezig waren. Daarvoor heeft het bedrijf een extern bureau (Joncheere Vastgoed) ingeschakeld. Dat heeft geleid tot een lijst van elf mogelijke locaties, waarvan er uiteindelijk drie op de shortlist overbleven. Uit dat onderzoek kwam naar voren dat renovatie en opwaardering van bestaand aanbod op de kantorenmarkt en van andere redelijkerwijs in aanmerking komende gebouwen (b.v. leegkomende scholen) niet de vereiste kwaliteit geleverd kan worden.

Uiteindelijk bleef de nieuw te ontwikkelen kantoorlocatie bij het station in Rijssen over. Deze locatie past in het streven van de provincie om nieuwe werklandschappen en woon-werklandschappen in de beschouwingen te betrekken. Dit om het palet aan woon-, werk- en voorzieningenmilieus te verbreden. Rijssen ontbeert nog een kantoorlocatie bij het station, die als trekker kan dienen voor het upgraden van het stationsgebied, waar al lang een strook grond ongebruikt ligt.

Tot slot is het bedrijf eigenaar van het achter te laten pand in Nijverdal. Zij heeft er alle belang bij dat er een nieuwe huurder of koper voor het pand komt. Inmiddels wordt er met een gegadigde al serieus gesproken. De kans dat verhuizing van het bedrijf tot een toename van de leegstand op de kantoorruimtemarkt in Nijverdal leidt is daarmee te verwaarlozen. Hetzelfde geldt feitelijk voor de kans op toekomstige leegstand op de stationslocatie in Rijssen, omdat ook daar het bedrijf eigenaar van het pand wordt en daarom er alle belang bij heeft dat het gevuld blijft.



# bijlagen





## Bijlage 1. Kantoorgebouwen in Rijssen, 2014

Tabel 0.1

deelgebied	adres	postcode	huur/koop	bouwjaar	oppervlakte
<b>Centrum</b>					
rijssen	boomkamp 31	7461aw	koop	0	2.000
rijssen	haarstraat 14	7462ap	koop	1982	620
rijssen	haarstraat 2	7462ap	koop	0	500
rijssen	huttenwal 31	7462ab	koop	0	1.100
rijssen	schild 1	7461dd	koop	2006	6.500
rijssen	walstraat 41	7462ba	huur	1981	2.000
					<b>12.720</b>
<b>Bedrijventerrein</b>					
rijssen	fahrenheitstraat 11	7461ja	koop	0	520
rijssen	fahrenheitstraat 2	7461ja	koop	1999	1.800
██████	██████████	7461jl	koop	2003	3.300
rijssen	morsweg 22	7461ag	koop	0	800
rijssen	nijverdalseweg 145	7461ag	koop	2000	2.200
rijssen	nijverdalseweg 149	7461ag	koop	1999	945
rijssen	molendijk noord 92	7461je	koop	1999	1.660
rijssen	spinnerstraat 35	7461tv	koop	0	900
					<b>12.125</b>
<b>Station</b>					
rijssen	molenstalweg 17a	7462ae	koop	0	640
rijssen	watermolen 28	7461az	huur	1997	1.300
					<b>1.940</b>
<b>Randlocatie</b>					
rijssen	reggesingel 10	7461ba	huur	1999	1.400
rijssen	reggesingel 12	7461ba	koop	2008	3.300
rijssen	reggesingel 30	7461ak		0	600
rijssen	reggesingel 32	7461ak	koop	1997	1.550
rijssen	reggesingel 4	7461ba	koop	1994	3.450
					<b>10.300</b>
<b>Verspreid</b>					
rijssen	karel doormanstraat 2	7461er	koop	0	850
rijssen	stroekeld 1a	7462zz	huur	2002	1.115
					<b>1.965</b>

Bron: gegevens uit bestand van ██████████





## Bijlage 2. Gespreksverslag

Verslag gesprek op vrijdag 2 mei met de directie en Gerrit- [REDACTED] (Joncheere vastgoed) in Nijverdal

### Bedrijfsprofiel

Het bedrijf is een bedrijf dat zowel in de diepte als in de breedte een sterke groei doormaakt op de vier werkvelden waarop zij actief is:

- Expertise in letselschade voor verzekeraars;
- *Claim and regres*, waarbij zij optreden als schadebehandelaar voor de verzekeraar;
- Een nieuwe afdeling biedt hulp aan letselschade slachtoffers, [REDACTED]s en belangenbehartigers waarbij gestreefd wordt naar het hervinden van de balans van het slachtoffer;
- Advies en detachering op het gebied van schadeafhandeling via een pool van ZZPers.

Het bedrijf werkt landelijk en is door haar sterke groei op zoek naar een nieuwe huisvesting. In het huidige gebouw is onvoldoende plaats voor de 40 mensen die er nu werken.

### Historie huisvesting

Het bedrijf is in 1993 gestart vanuit het eigen woonhuis, waarna snel al een huurunit in de straat werd betrokken. Vanaf 2000 heeft het bedrijf kantoor gehouden boven het pand van de Rabobank in Nijverdal. Daarna heeft zij samen met een thuiszorg organisatie in 2007 het huidige pand in Nijverdal laten bouwen, waarvan de directie zelf (mede)eigenaar is. Toen was men met 15 personen, nu met 40 personen. Daardoor is er momenteel niet meer voor iedereen een werkplek en is er ook gebrek aan vergaderruimten. In eerste instantie is gekeken of op het naast liggende terrein kon worden gebouwd. Daarover is overleg met de eigenaar geweest, maar het terrein was te klein, mede omdat er een trafohuisje in de buurt de omvang beperkte. Daarom is eind 2012 daarom aan Joncheere Vastgoed BV de opdracht gegeven om te zoeken naar een nieuwe locatie.

### Zoektocht nieuwe locatie

De eisen waaraan de nieuwe locatie moest voldoen waren:

- Goed bereikbare locatie zowel per openbaar vervoer als per auto;
- Kortere aanrijtijden van en naar de snelweg A1 / A35;
- Voor huidig personeel niet te ver vanaf huidige werkplek;
- Voldoende ruimte om op termijn door te kunnen groeien in het gebouw;
- Een duurzaam gebouw dat aan de modernste eisen voldeed;
- Een modern gebouw met uitstraling van goede juridische dienstverlener;
- Een gebouw dat op een zichtlocatie gelegen moest zijn;
- Het gebouw moest eigendom worden;
- Gezien het regionale profiel van het bedrijf was vestiging in de grote steden zoals Almelo, Hengelo, Deventer of Zwolle geen optie.

De zoektocht van Joncheere vastgoed leverde na overleg met bedrijfsmakelaars en vertegenwoordigers van de gemeenten (Hellendoorn en Rijssen-Holtten) elf locaties op. Van





dat aantal bleven na nader uitzoekwerk drie locaties over, waarna na onderhandeling en uitwerking plannings uiteindelijk de keuze op de Stationslocatie in Rijssen overbleef. In Nijverdal was geen geschikt alternatief voor handen (uitbreiding op huidige locatie niet mogelijk, geen ander kantoorgebouw beschikbaar dat aan de eisen voldeed). Ook de op termijn leegkomende locatie van de OAD in Holten is bekeken. Echter, het gebouw is te gedateerd, te ouderwets ingericht, ligt niet echt op een zichtlocatie en ligt ook te ver van het station af.

#### Stationslocatie Rijssen

Het gebouw voldeed aan alle vooraf opgestelde eisen. Ten opzichte van de alternatieven onderscheid het zich vooral vanwege:

- Het gebouw kan in eigendom worden verkregen en biedt de mogelijkheid om binnen het gebouw verder te groeien, omdat een deel kan worden verhuurd; op de begane grond zullen flex- en vergaderplekken worden gerealiseerd en is er de mogelijkheid voor daghoreca. Het gebouw is zo ontworpen dat het in een volgende fase uitgebreid kan worden.
- Het gebouw ligt direct aan het station; het bedrijf maakt gebruik van studentenchauffeurs die de experts rondrijden, zodat zij in de auto kunnen werken; deze studentenchauffeurs komen met hun OV kaart naar het bedrijf; ook komen steeds meer klanten met het openbaar vervoer; dat is belangrijk omdat door het opzetten van de nieuwe afdeling steeds meer klanten naar het kantoor komen; door de verplaatsing van het station in Nijverdal was voor die mensen de afstand te groot geworden;
- Het gebouw is een directe zichtlocatie en een blikvanger bij het station;
- Voor het personeel dat op weg moet is de bereikbaarheid niet alleen per openbaar vervoer, maar ook over de weg veel beter geworden; de aanrijtijd naar de snelweg (A1) is veel korter;
- De duurzaamheid, belangrijk voor het bedrijf. Is veel groter: een duurzamer gebouw volgens de nieuwste principes en minder mobiliteit door nabijheid station en snelweg vergeleken bij de oude locatie.

#### Belangstelling voor huidige locatie

Het bedrijf heeft het huidige pand in eigendom en dit zijn courante meters. Men heeft er belang bij dat het gebouw zo snel mogelijk na vertrek een nieuwe gebruiker kent. Tijdens de zoektocht naar een nieuwe locatie hebben zich al twee bedrijven gemeld om het pand te kopen en/of te huren. Deze zijn afgehaakt omdat het pand op korte termijn nog niet beschikbaar is. Inmiddels hebben zich weer twee nieuwe kandidaten gemeld, waarvan er één heel actueel is.

6 mei 2014







## Bijlage 3. Omschrijving van de aangeboden kantoorruimte

### Kantoorruimte Rijssen Watermolen 20



Aan de rand van het kern winkelcentrum van Rijssen bieden wij op uitstekende locatie een representatieve kantoorruimte aan voor de verhuur. De ruimte is gelegen naast de Vakantiexperts en Ami Kappers, in de directe omgeving zijn o.a. gevestigd: AH Supermarkt, Jumbo Supermarkt, Action, Schoenenreus, Bloemist e.a.

**Bestemmingsplan** : Op aanvraag.

**Oppervlakte** : Ca. 62 m<sup>2</sup> BVO.

**Huurprijs** : € 12.000,00 per jaar.

Het object is gelegen in het centrum van Rijssen en is zowel met eigen als met het openbaar vervoer uitstekend bereikbaar. Daarnaast is er in ruime mate parkeergelegenheid (gratis) in de directe omgeving.

Deze luxe ruimte wordt momenteel gebruikt als kantoorruimte en beschikt over o.a.:

- Airco
- Systeemplafond met spots
- Vloerbedekking
- Scheidingswanden
- Pantry
- Toilet

**Opleveringsniveau** : In huidige staat, doch in overleg.

**Huurtermijn** : 5 jaar + 5 optie jaren, doch in overleg.

**Huurprijsindexering** : Jaarlijks, op basis van wijziging van het maandprijs indexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks CPI – werknemers laag (2006 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

**Betalingen** : Per maand vooruit.

**Zekerheidsstelling** : 3 maanden huur inclusief BTW.

**Aanvaarding** : In overleg, kan echter snel.

Nadere informatie :

Uniek [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] ENTER





## Kantoorruimte [REDACTED]



Op bedrijventerrein Plaagslagen bieden wij u een keurige kantoor-/ showroomruimte aan voor de verhuur.

**Oppervlakte:** Kantoor-/ showroomruimte begane grond Ca. 170 m<sup>2</sup>, Kantoorruimte etage Ca. 176 m<sup>2</sup>

**Deelhuur:** bespreekbaar

**Kenmerken :**

- Luxe entree met alarm;
- Ruim voldoende parkeerplaatsen;
- Systeemplafonds met verlichting;
- Scheidingswanden;
- Gescheiden dames en heren toilet (met urinoir) op zowel begane grond als etage;
- Airconditioning;
- Luxe keuken op de begane grond en etage met vaatwasser, koelkast, magnetron, e.a.
- Kabelgoten;
- Camerabeveiliging;
- Receptiebalie bij entree;

Eventueel is de complete inventaris ter overname beschikbaar!

**Bestemmingsplan:** Op aanvraag.

**Bereikbaarheid:** Het object is zowel met eigen als met openbaar vervoer goed bereikbaar. Daarnaast bevindt het object zich op ca. 5 autominuten afstand van de Rijksweg A1.

**Huurprijs:** Op aanvraag.

**Huurtermijn:** In overleg, doch is uitgangspunt van verhuurder is 5 jaar + 5 optie jaren.

**Huurprijsindexering:** Jaarlijks, op basis van wijziging van het maandprijs indexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks CPI – werknemers laag (2006 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

**Betalingen:** Per kwartaal vooruit.

**Zekerheidsstelling:** 3 maanden huur incl. BTW.

**Aanvaarding:** In overleg.

Nadere informatie :

Uniek [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] ENTER





## Kantoorruimte [REDACTED] Rijssen



Op bedrijventerrein Plaagslagen bieden wij u een keurige kantoor-/ showroomruimte met eventueel daarbij enige bedrijfs-/ opslag ruimte aan voor de verhuur.

[REDACTED]: Kantoor-/ showroomruimte begane grond ca. 300 m<sup>2</sup> Kantoorruimte etage Ca. 300 m<sup>2</sup>

[REDACTED]: Bedrijfs-/ opslagruimte:Ca. 1.054 m<sup>2</sup> Kantoorruimte begane grond: Ca. 144 m<sup>2</sup> Kantoorruimte etage:Ca. 144 m<sup>2</sup>

**Bestemmingsplan:** Op aanvraag.

**Bereikbaarheid:** Het object is zowel met eigen als met openbaar vervoer goed bereikbaar. Daarnaast bevindt het object zich op ca. 5 autominuten afstand van de Rijksweg A1. Er zijn parkeerplaatsen beschikbaar op eigen terrein.

**Huurprijs:** Nijverdalseweg € 49.750,00; Ozonstraat: € 60.000,00. Prijzen zijn per jaar excl. BTW.

**Huurtermijn:** In overleg, doch is uitgangspunt van verhuurder 5 jaar + 5 optiejaren.

**Huurprijsindexering:** Jaarlijks, op basis van wijziging van het maandprijs indexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks CPI – werknemers laag (2006 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

**Betalingen:** Per kwartaal vooruit.

**Zekerheidsstelling:** 3 maanden huur incl. BTW.

**Aanvaarding:** In overleg.

**Bijzonderheden:** Eventueel uitbreiding van de bedrijfsruimte met ca. 7.000 m<sup>2</sup> een mogelijkheid en is verkoop van het geheel ook bespreekbaar!

Nadere informatie :

Uniek [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] ENTER





## Kantoorruimte Molendijk-Noord 74 Rijssen



Op bedrijventerrein De Mors bieden wij u ca. 270 m<sup>2</sup> kantoorruimte aan voor de verhuur. In overleg kan er extra bedrijfsruimte bij gehuurd worden. De kantoorruimte is opgedeeld in diverse kantoorruimtes, spreekkamers, showroom, sanitair, kantine en reproductie. De ruimtes zijn voorzien van verlichting, verwarming, kabelgoten, airconditioning en zonwering. Er zijn diverse parkeerplaatsen op eigen terrein. Aanpassing naar wens van huurder zijn bespreekbaar.

Het object is zowel met eigen als met openbaar vervoer goed bereikbaar. Daarnaast bevindt het object zich op ca. 5 autominuten afstand van de Rijksweg A1.

**Vloeroppervlakte:** de totaal verhuurbare vloeroppervlakte van het gebouw bedraagt ca 270 m<sup>2</sup>.

**Indeling metrage (in m<sup>2</sup>):** begane grond: ca. 115 1e verdieping: ca. 155

Het object zal worden opgeleverd inclusief:

- representatieve entree;
- sanitaire voorzieningen;
- beveiligingsinstallatie;
- verwarming d.m.v. radiatoren;
- (scheidings)wanden;
- systeemplafonds voorzien van verlichtingsarmaturen.
- diverse airco units;
- kantine v.v. keuken;
- kabelgoten v.v. elektra en databekabeling;
- mogelijkheid van showroom van ca. 50 m<sup>2</sup>;

**Huurprijs:** de jaarhuurprijs bedraagt EUR 19.500,-, te vermeerderen met [REDACTED] [REDACTED]: voor het verbruik van gas, water en elektra wordt een nader te bepalen voorschot in rekening gebracht.

**Huurprijsaanpassing:** jaarlijks, op basis van de wijziging van het maandprijnsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks CPI-Alle Huishoudens (2006 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

**Huurtermijn:** in overleg.

**Betalingen:** huur, servicekosten en BTW per maand vooruit.

**Zekerheidsstelling:** bankgarantie ter grootte van drie maanden huur en [REDACTED] [REDACTED] **condities:** Huurovereenkomst op basis van het standaardmodel van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ), model juli 2003.

**Aanvaarding:** in overleg, kan echter snel.

Otten & Flim makelaardij o.z.

[REDACTED]  
[REDACTED] Rijssen