

# LAYERS



— Sliedrecht

Bedrijventerrein Nijverwaard

96 m<sup>2</sup> tot 148 m<sup>2</sup>

€180.000,- tot €300.000,-

FLEX  
UITZER  
WERVING &  
www.flexim.nl

# Inhoudsopgave

01 Over Layers

02 Layers Sliedrecht

03 De Locatie

04 Voor de trotse ondernemer

05 Voor de belegger

06 Unit types

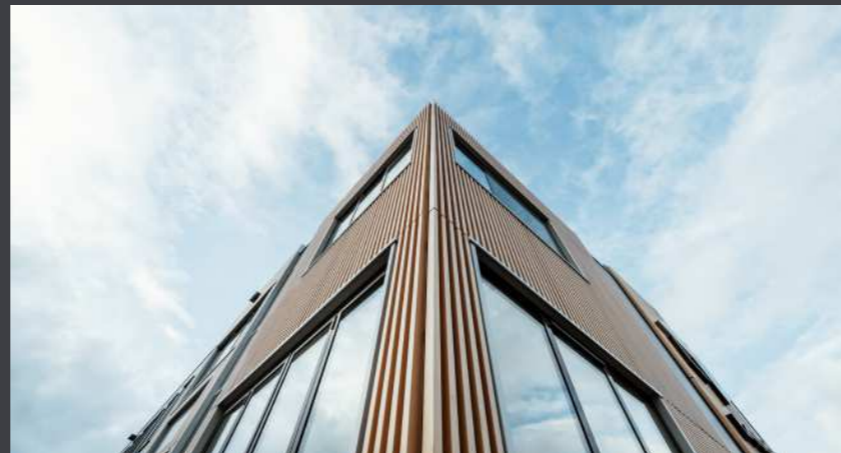
07 Situatietekening

08 Financieel inzicht

09 Stappenplan

10 Kopersinformatie

11 Partners



# 01 Over Layers

## Layers

Layers creëert ideale bedrijfsruimtes op toplocaties voor ondernemers en beleggers. Het biedt ondernemers een plek waar ze hun volgende stap kunnen zetten en met trots kunnen ondernemen.

Layers onderscheidt zich van de grijze, blikkige bedrijfsruimtes die op alle bedrijventerreinen te vinden zijn. Door gebruik te maken van onderscheidende architectuur, veel glas en houten gevelbekleding heeft Layers een unieke look & feel.

Als plek waar ondernemers zich met trots kunnen huisvesten zonder zich weggestopt te voelen, is Layers ook een ideale locatie voor beleggers. Dit komt vanwege het aantrekkelijke rendement, de uitstekende verhuurbaarheid en de eenvoudige exploitatie op hoogwaardige locaties. De units van Layers zijn waardevol en waardevast.

## De Ontwikkelaar

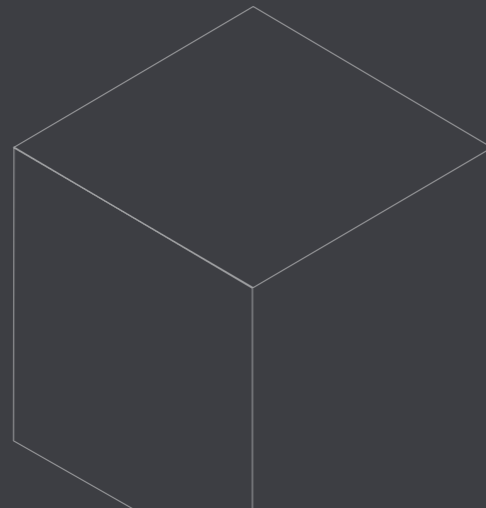
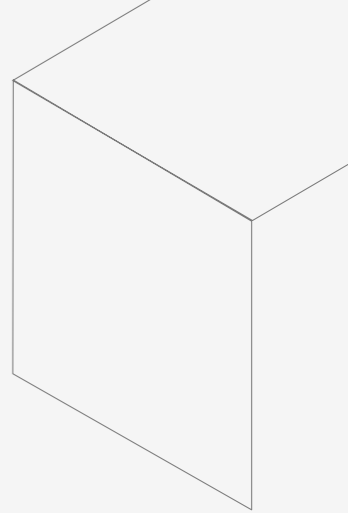
De drijvende kracht achter Layers is de jonge ontwikkelaar RVE Vastgoed. RVE Vastgoed is een zelfstandige private investeerder die gespecialiseerd is in bedrijfsonroerend goed. Naast projectontwikkelaar is RVE Vastgoed ook conceptontwikkelaar met drie concepten genaamd Sketch House, Urban Miles en Layers.



Huub Remmerswaal

**“Lokale ondernemers de ruimte bieden om vol trots te groeien als mens en bedrijf”**

Max van Eck



# 02 Layers Sliedrecht



## 44 units

MINIMALE OPPERVLAKTE

96 M<sup>2</sup>

per bedrijfsunit

UITBREIDBAAR TOT ONGEVEER

396 M<sup>2</sup>

met 3 aaneengeschakelde bedrijfsunits

LOCATIE

Bedrijventerrein  
Nijverwaard

Sliedrecht

Er worden in Layers Sliedrecht 44 Layers-units gebouwd die te koop worden aangeboden. De grootte van deze units varieert tussen de 96 m<sup>2</sup> en 148 m<sup>2</sup>. Het is mogelijk om de bedrijfsunits aan elkaar te koppelen, wat de mogelijkheid biedt om een grotere oppervlakte voor uw onderneming te creëren. Bovendien beschikt elke unit over twee of drie parkeerplaatsen.

## Bouwaard/algemeen

- Onderheide betonfundering
- Onderheide betonvloer
- Opbouw staalconstructie
- Gevel uitgevoerd in geïsoleerde vlakke, verticale sandwichpanelen alsmede sierelementen
- Aluminium profielen gevelkozijnen, ramen en deuren
- Isolerende, dubbele beglazing (gevelkozijnen HR++)
- Unit scheidende prefab beton wanden
- Geïsoleerd staaldak voorzien van kunststof dakbedekking
- Meterkast met aansluitingen voor water, data en elektra (let op: de aansluitkosten zijn niet in de koopsom inbegrepen en de gebruiker is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van de energie- en verbruiksovereenkomsten)

# 03 De locatie



## De locatie

Aan de Lelystraat op het bedrijventerrein Nijverwaard wordt Layers Sliedrecht gerealiseerd. Sliedrecht is gelegen in de provincie Zuid-Holland en is onderdeel van de welbekende Drechtsteden. De plaats Sliedrecht staat tegenwoordig bekend als een plek met groeiende ambities op het gebied van bedrijvigheid. Layers Sliedrecht ligt pal naast de A15 en is via knooppunt Sliedrecht-West en de Parallelweg erg eenvoudig te bereiken.

## Bedrijventerrein Nijverwaard

In het noordelijke deel van Sliedrecht is het bedrijventerrein Nijverwaard gevestigd. Bedrijventerrein Nijverwaard staat bekend om haar diversiteit aan bedrijven. Het terrein heeft zich verbonden met verschillende sectoren, zoals handel en horeca, nijverheid en energie, informatie en communicatie en nog vele andere bedrijfstakken. Het bedrijventerrein zit niet alleen vol met lokale ondernemers, maar ook de andere plaatsen binnen de Drechtsteden zien de charme van dit bruisende terrein vol met hardwerkende ondernemers.



# 04 Voor de trotse ondernemer

Layers heeft meer te bieden dan alleen huisvesting voor bedrijven. Het is een verzamelplaats waar elke ondernemer zijn of haar passie voor het vak kan delen met anderen. De diversiteit aan bedrijven binnen Layers biedt de mogelijkheid om deel uit te maken van een community waar de algemene passie voor ondernemerschap wordt gestimuleerd.



Paqt

‘**Layers** geeft ons de mogelijkheid om creativiteit en functionaliteit vloeiend te combineren’

Ondernemen vereist volharding, creativiteit en passie, elke dag opnieuw. Van een fietsmaker die tot laat doorwerkt om een fiets te repareren tot een designbureau dat keihard werkt om een opdracht op tijd af te ronden voor haar klant. Layers is er voor iedere hardwerkende ondernemer die trots is op zijn of haar bedrijf.



Laika Agency

‘**Layers** is voor ons de ultieme plek om onze concepten om te zetten naar visuele verhalen’

# 05

## Voor de belegger



### Layers als belegging

Als investeerder ben je altijd op zoek naar kansen en innovatieve beleggingsmogelijkheden. Met de aankoop van een Layers-unit heb je een beleggingsproduct in handen die uitstekend verhuurbaar is.

### Solide belegging

Vastgoed is een solide belegging en minder gevoelig voor inflatie dan andere beleggingen. Als eigenaar heb je zicht op waardeinstijging van het onroerend goed en de huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van het inflatiecijfer.

### Uitstekend verhuurbaar

Layers is meer dan alleen een bedrijfsunit. Wij onderscheiden ons op architectonisch gebied. De locaties zijn aantrekkelijk en representatief. Layers is een sterk merk dat ondernemers herkennen en waar zij zich graag mee willen associëren.

### Onderhoudsvriendelijk

Zoals gebruikelijk bij bedrijfsverzamelgebouwen wordt het geheel gesplitst in appartementsrechten. Kopers zijn automatisch lid van de vereniging van eigenaren die wordt beheerd door een externe beheerder. Deze beheerder regelt het volledige onderhoud en de benodigde verzekeringen voor jou. De bijdrage aan de VvE omvat ook de voorziening voor onderhoud.

- ✓ **Aantrekkelijk rendement**  
Door de hoogwaardige uitstraling zijn er hogere huurwaardes te behalen
- ✓ **Toplocaties**  
De units worden gerealiseerd op de beste locaties van Nederland.
- ✓ **Uitstekende verhuurbaarheid**  
Grote en groeiende vraag naar kleinschalige opslag- en bedrijfsruimtes.
- ✓ **Een solide belegging**  
Met de zekerheid van eigen onroerend goed.
- ✓ **Eenvoudige exploitatie**  
De exploitatie van bedrijfsunits heb je in eigen handen.

# 06 Unit types

De units in Layers Sliedrecht beschikken over de karakteristieke Layers-stijl. Layers wil elke trotse ondernemer aanspreken, zowel in prijs als in het uiterlijk van de units. Daarom bieden wij bij dit project 44 units aan waarbij er verschillende type units aanwezig zijn. Hieronder volgt het overzicht van alle type units:

Deze unieke unit biedt u een prachtig uitzicht dankzij de grote raamkozijnen aan zowel de voorgevel als de kopgevel, die zorgen voor veel natuurlijk lichtinval. De gevel is bedekt met duurzaam en onderhoudsvriendelijk Alaskan Yellow Cedar hout, wat een luxe uitstraling geeft en perfect past bij de moderne en stijlvolle uitstraling van het Layers-project.

De handmatig bedienbare harmonicadeur biedt een grote opening naar buiten, wat deze unit zeer geschikt maakt voor bijvoorbeeld een showroom of om klanten uit te nodigen. Zie hieronder het opleveringsniveau

## UNIT A+

Opleveringsniveau:

- Hoekunit
- Gevel bekleed met Alaskan Yellow Cedar (duurzaamheidsklasse 2)
- Monoliet afgewerkte begane grondvloer, maximale vloerbelasting 1.000 kg/m<sup>2</sup>
- Kanaalplaatvloer verdiepingsvloer met naden opgevuld, maximale vloerbelasting 400 kg/m<sup>2</sup>
- Vrije hoogte begane grond ca. 3,70 meter
- Vrije hoogte op de verdiepingsvloer ca. 2,80 meter
- Handmatig bedienbare aluminium harmonicadeur voorzien van glas
- Afgedopte afvoer ten behoeve van in te bouwen toiletten
- Raamkozijnen aluminium voorzien van HR++ isolatieglas en ventilatieroosters
- Twee dakdoorvoeren
- Ruimte voor het aanbrengen van reclame-aanduiding
- Twee of drie eigen parkeerplaatsen (afhankelijk van unitnummer)





# 06 Unit types

Onze tussenunit type A biedt u de perfecte combinatie van functionaliteit en stijl. Het grote raamkozijn op de eerste verdieping zorgt voor veel natuurlijk licht, terwijl de gevel is afgewerkt met duurzaam en onderhoudsvriendelijk Alaskan Yellow Cedar hout voor een luxe uitstraling. De handmatig bedienbare harmonicadeur biedt een grote opening naar buiten, waardoor de unit ideaal is als werkruimte of als ontvangstplek voor klanten.

## UNIT A

Opleveringsniveau:

- Tussenunit
- Gevel bekleed met Alaskan Yellow Cedar (duurzaamheidsklasse 2)
- Monoliet afgewerkte begane grondvloer, maximale vloerbelasting 1.000 kg/m<sup>2</sup>
- Kanaalplaatvloer verdiepingsvloer met naden opgevuld, maximale vloerbelasting 400 kg/m<sup>2</sup>
- Vrije hoogte begane grond ca. 3,70 meter
- Vrije hoogte op de verdiepingsvloer ca. 2,80 meter
- Handmatig bedienbare aluminium harmonicadeur voorzien van glas
- Afgedopte afvoer ten behoeve van in te bouwen toiletten
- Raamkozijnen aluminium voorzien van HR++ isolatieglas en ventilatieroosters
- Twee dakdoorvoeren
- Ruimte voor het aanbrengen van reclame-aanduiding
- Twee eigen parkeerplaatsen



# 06 Unit types

Ons functionele type unit, type B, is perfect voor ondernemers die op zoek zijn naar een ruimte waar ze gemakkelijk hun voertuigen in en uit kunnen rijden of snel kunnen laden en lossen. Dit type unit is voorzien van een handige overheaddeur, die snel en eenvoudig kan worden geopend. Bovendien heeft deze unit op de eerste verdieping een groot raamkozijn en is bekleed met sandwichpanelen in een donkere kleur. Kortom, type B biedt u een functionele en praktische werkruimte met een moderne uitstraling. Bekijk hieronder het opleveringsniveau van type B.

## UNIT B

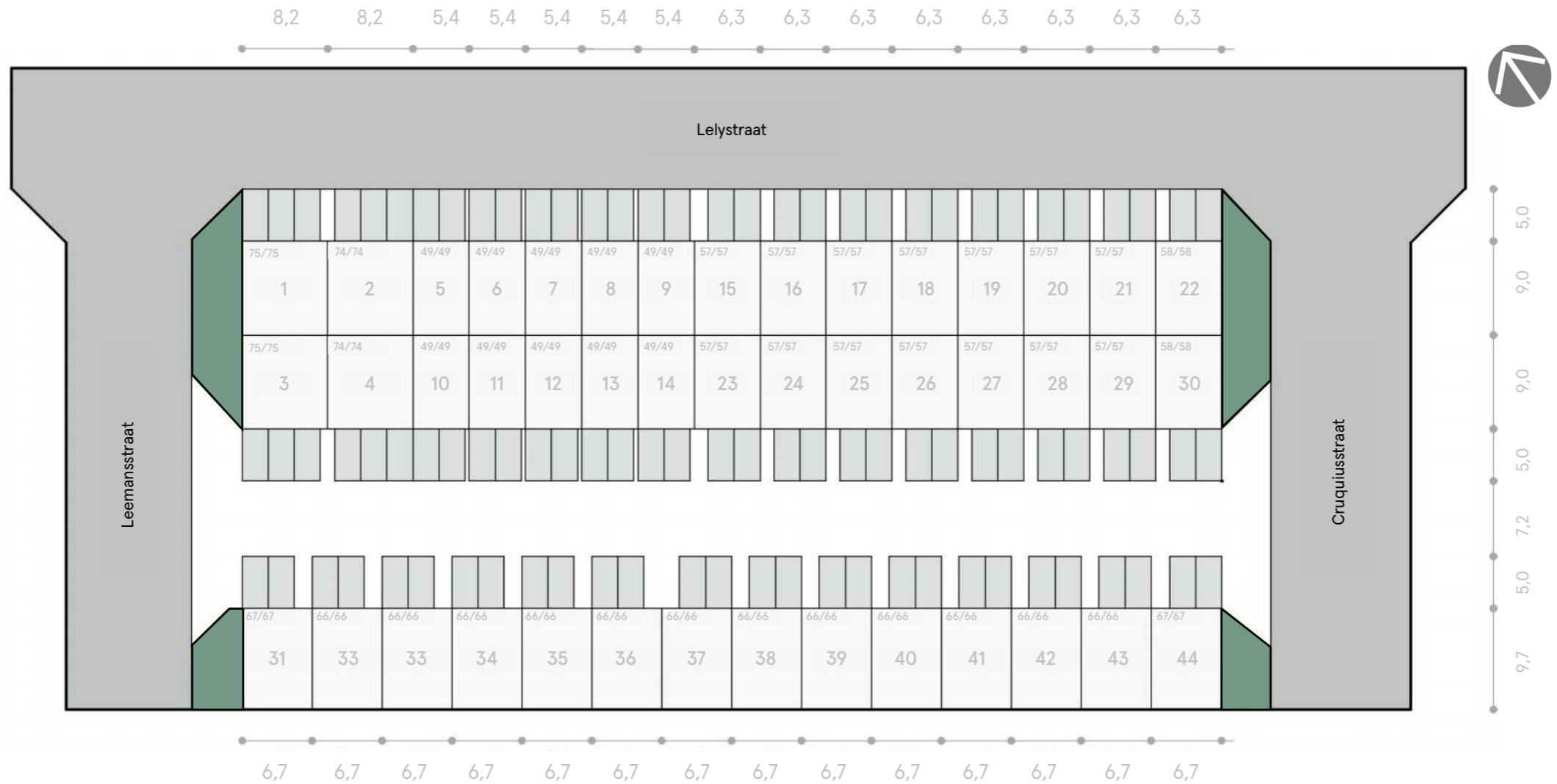
Opleveringsniveau:

- Tussenunit
- Gevel bekleed met sandwichpanelen
- Monoliet afgewerkte begane grondvloer, maximale vloerbelasting 1.000 kg/m<sup>2</sup>
- Kanaalplaatvloer verdiepingsvloer met naden opgevuld, maximale vloerbelasting 400 kg/m<sup>2</sup>
- Vrije hoogte begane grond ca. 3,70 meter
- Vrije hoogte op de verdiepingsvloer ca. 2,80 meter
- Handmatig bedienbare overheaddeur
- Afgedopte afvoer ten behoeve van in te bouwen toiletten
- Raamkozijnen aluminium voorzien van HR++ isolatieglas en ventilatieroosters
- Twee dakdoorvoeren
- Ruimte voor het aanbrengen van reclame-aanduiding
- Twee of drie eigen parkeerplaatsen (afhankelijk van formaat unitnummer)



\*Let op: Artist impressions kunnen afwijken van de daadwerkelijke uitvoering

# 07 Situatietekening



**UNIT TYPE A+**  
UNIT 1, 3, 22, 30, 31, 44

**UNIT TYPE A**  
UNIT 21, 29, 32, 43

**UNIT TYPE B**  
UNIT 2, 4-20, 23-28, 33-42



# 08 Financieel inzicht

Een toekomstbestendige Layers unit verdient een duurzame financiering. MKB Finanz en Layers werken samen om het financieren van een bedrijfsruimte zo makkelijk mogelijk te maken. Layers biedt de bedrijfsruimte aan en MKB Finanz kan je helpen met het verkrijgen van een financiering. Hieronder lees je meer over MKB Finanz en wat zij precies voor je kunnen betekenen.

MKB Finanz is dagelijks bezig met het financieren van investeringen. Zij regelen voor MKB-ondernemers de beste financieringen voor werkkapitaal, bedrijfsmiddelen, groei- en overname en vastgoed. Ondernemers willen één aanspreekpunt voor alle financieringsmogelijkheden, MKB Finanz vervult deze rol.

MKB Finanz adviseert in het type financiering, aanbieder, de schuldmarktwaardeverhouding en welke condities het best bij jouw

wensen passen. Vervolgens regelen zij het hele traject zodat je zorgeloos naar de notaris kunt en de sleutels van jouw eigen of beleggingspand in ontvangst kunt nemen. Via MKB Finanz heb je toegang tot alle aanbieders van vastgoedhypotheken, verhuurhypotheken, investeringshypotheken, beleggingspandfinancieringen en hypotheken voor vastgoed in eigen gebruik.

Neem gerust contact met ze op en binnen 24 uur zorgen zij dat er een vervolg gegeven wordt aan jouw financieringswensen.

[info@mkbfinanz.nl](mailto:info@mkbfinanz.nl)  
**+31 (0)85 007 40 49**  
[www.mkbfinanz.nl](http://www.mkbfinanz.nl)

## Voorbeeldberekeningen

Aankoop unit (type A+)	€ 300.000,00
Eigen inbreng	€ 75.000,00
Hypotheklening (20 jaar)	€ 225.000,00
Rente (10 jaar vast)	5,5%

Maandlasten	€ 1.968,75
Waarvan rente	€ 1.031,25
Waarvan aflossing	€ 937,50

Aankoop unit (type B)	€ 180.000,00
Eigen inbreng	€ 40.000,00
Hypotheklening (20 jaar)	€ 140.000,00
Rente (10 jaar vast)	5,5%

Maandlasten	€ 1.225,00
Waarvan rente	€ 641,67
Waarvan aflossing	€ 583,33

# 09 Stappenplan

01

## Nieuwsgierig?

Ontvang de verkoopdocumenten zoals de brochure, plattegronden, optielijst en concept koopovereenkomst

02

## Informatie inwinnen over de financiering

Dit is eventueel mogelijk via onze partner MKB Finanz: [mkbfinanz.nl](http://mkbfinanz.nl).

03

## Tijd voor vragen!

Dit kan via [info@layers-development.nl](mailto:info@layers-development.nl) of via de aangesloten makelaars Van Vliet bedrijfsmakelaars of Waltmann bedrijfshuisvesting

04

## Bij interesse

Neemt u een optie op één of meerdere unit(s) via Layers of aangesloten makelaars. Deze optie is 1 week geldig.

05

## Gegevens sturen

Stuur direct bij het nemen van de optie(s) de benodigde documenten naar uw contactpersoon. Dit houdt in: contactgegevens, identiteitsbewijs & kvk-uittreksel.

06

## Over gaan tot koop

De koopovereenkomst wordt opgesteld en u kunt de overeenkomst in Docusign of op locatie komen ondertekenen.

**Gefeliciteerd!** U bent eigenaar van een Layers unit.

# 10

# Kopersinformatie

01

## DE VERKOOPBROCHURE

### Algemeen

De verkoopbrochure is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen van de architect van dit project. De opgenomen tekeningen geven een "artist impression" weer. Het kan voorkomen dat er verschillen zijn tussen deze impressie en de daadwerkelijke uitvoering. Aan de "artist impression" tekeningen kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. De technische tekeningen en de omschrijving zijn maatgevend voor wat u geleverd krijgt. In geval van tegenstrijdigheden tussen de omschrijving en de bijbehorende tekeningen, prevaleert de omschrijving.

### Wijzigingen

De brochure is mogelijk niet geheel aangepast aan de laatste bouwplannen omdat er nog ondergeschikte wijzigingen kunnen ontstaan als gevolg van de planuitwerking of het nader overleg over de uitvoering. Deze eventuele wijzigingen zullen als losse bijlage worden toegevoegd voordat de koop-/aannemingsovereenkomst door u wordt getekend en zijn dus onderdeel van het contract. Daarnaast kunnen wijzigingen ontstaan wanneer deze door de overheid of nutsbedrijven worden voorgeschreven en kleine afwijkingen, zoals bedoeld onder "administratieve bepalingen voor de uitvoering". Genoemde "afwijkingen" worden doorgevoerd, ook nadat de koop-/aannemingsovereenkomst door u is getekend, en soms is het tijdens de uitvoering zelfs noodzakelijk om enkele wijzigingen in de technische omschrijving door te voeren. Hiervoor zal geen verrekening plaatsvinden en deze wijzigingen in de materialen en afwerkingen zullen nimmer afbreuk doen aan de beoogde kwaliteit.



## 02

### PROCEDURE BIJ AANKOOP EN VERDERE BijZONDERHEDEN

#### **Koop- en aannemingsovereenkomst**

Met deze akte gaan koper en verkoper een overeenkomst aan, waarbij de koper zich onder meer verplicht tot betaling van de koopprijs en de verkoper zich verplicht tot de levering van de grond en de bouw van de unit. Nadat u deze koop- en aannemingsovereenkomst heeft getekend, ontvangt u als regel binnen enkele dagen een kopie van het contract dat door verkoper is meeondertekend. De originele overeenkomst wordt naar de projectnotaris gezonden, die de notariële akte van eigendomsoverdracht kan voorbereiden.

#### **Waarborgsom**

De koper dient binnen 10 werkdagen na ondertekening van de overeenkomst, een waarborgsom van 10% van de koopsom (inclusief BTW) te storten op een derdenrekening van de projectnotaris.

#### **Notaris**

De eigendomsoverdracht van het appartementsrecht geschiedt door middel van een zogenaamde akte van levering bij het notariaat Van Benthem & Keulen te Utrecht. De notaris zal u uitnodigen voor de eigendomsoverdracht. Ruim voor de datum van deze notariële levering ontvangt u van de notaris een afrekening waarop de reeds betaalde waarborgsom is verrekend waarop het totale op die datum verschuldigde bedrag (grondkosten, vervallen termijnen en bouwrente) is aangegeven. De koper dient zorg te dragen dat het bedrag voor de eigendomsoverdracht op de derdenrekening van de notaris is gestort.

#### **Betaling aanneemsom**

Na de eigendomsoverdracht bij de notaris zal de aannemer de overige termijnen rechtstreeks in rekening brengen bij de koper. Telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd dat een van de termijnen is vervallen, ontvangt u van de aannemer een factuur.

#### **Aanvang bouwwerkzaamheden**

De bouwbeslissing vindt plaats wanneer 70% van de bedrijfsruimten zijn verkocht, tenzij de

ondernemer anders aangeeft, ondanks het niet vervuld zijn van deze voorwaarde, toch aan te vangen met de bouw van het project.

#### **Oplevering**

Op het moment dat de bouw aanvangt zal er een globale opleveringsprognose worden gedeeld. Wij moeten daarbij de nodige reserve in acht nemen, omdat het bouwen van een complex onderhevig is aan weersinvloeden, welke een belangrijke tijdfactor kan zijn. Daarnaast kan de aanleg van de nutsaansluitingen tot onverwachte vertragingen leiden.

Tijdens de oplevering wordt uw unit door u en onze uitvoerder geïnspecteerd en de geconstateerde onvolkomenheden worden hierbij schriftelijk vastgelegd in het proces-verbaal van oplevering dat door beide partijen wordt ondertekend.

#### **Onderhoudstermijn**

Tot drie maanden nadat u de sleutels heeft ontvangen, krijgt u de gelegenheid ons te berichten of alle eerder geconstateerde onvolkomenheden zijn verholpen en of nieuwe onvolkomenheden na de oplevering zijn

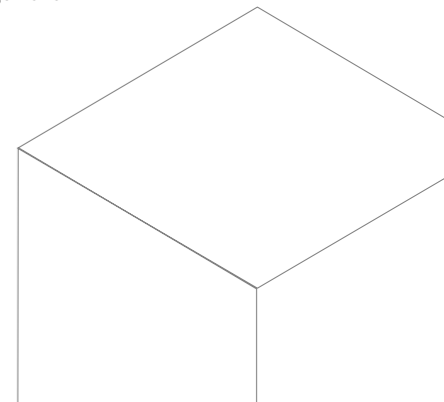
ontstaan, die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het “werken” van materialen.

#### **Vereniging van Eigenaren**

Zoals gebruikelijk bij bedrijfsverzamelgebouwen wordt het geheel gesplitst in appartementsrechten. Kopers zijn automatisch lid van de vereniging van eigenaars die beheerd wordt door een externe beheerder. Iedere eigenaar heeft stemrecht in de vereniging. De VvE draagt zorg voor het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijk delen van het project (terrein, gevel en dak):

De zaken die geregeld worden binnen de VvE zijn:

- Vaststellen jaarlijkse begroting
- Vaststellen Huishoudelijk Reglement
- Opstalverzekering
- Overige verzekeringen
- Onderhoudsreserveringen voor dak, gevel en terrein
- Gevelreiniging en glasbewassing
- Eventuele overige zaken



# 11 Partners

---

Layers Sliedrecht wordt ontwikkeld door **RVE Vastgoed**

---

**Aannemer** Hercuton

**Verkoop** Van Vliet Bedrijfsmakelaars &  
Waltmann Bedrijfshuisvesting

**Financiering** MKB Finanz

**Notariaat** Van Benthem & Keulen

rve

