

RAINBOW OFFICES

JOHAN CRUIJFF BOULEVARD 61 - 75 EN 83 - 95
AMSTERDAM

Over Broersma Werken
MERIJN HARTOG

3

Rainbow Offices
JOHAN CRUIJFF
BOULEVARD 61 - 75 EN 83
- 95

5

Kenmerken
OVERZICHT

19

Plattegronden
INDELING

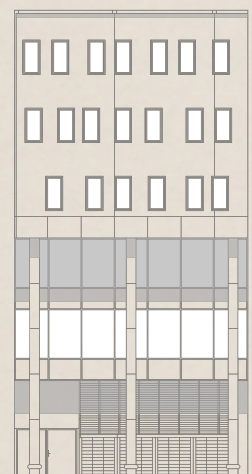
27

Buurtgids
HOTSPOTS

37

Overige bepalingen
HUUR

43



Over Broersma Werken

ELEGANT IN WERKEN EN WONEN

Broersma Werken. De bedrijfsmakelaar van Amsterdam die van werken een beleving maakt. Wij verbinden de unieke wensen van onze opdrachtgevers met de juiste objecten in de stad, en dat doen we al meer dan 20 jaar. De specialist in elegante werkbelevingen.

De juiste ruimte biedt meer dan alleen het juiste aantal vierkante meters. Of je nu een werkplek zoekt die wortels geeft aan de identiteit van je bedrijf of een investering wilt maken die in de toekomst naar je toekomt: Broersma luistert, adviseert en anticipeert op het vinden van de juiste panden, vaak nog voordat ze op de markt zijn. Van een industriële tramremise tot een moderne kantoortoren, van aan- en verkoop tot huur en verhuur: Broersma begeleidt het hele proces. Samen creëren we de werkbeleving waarbinnen elke onderneming kan floreren.

Broersma brengt de potentie van een ruimte tot leven. We onthullen de elegantie en verwoorden de verbeelding. Esthetisch, bouwkundig, technisch, juridisch en fiscaal kennen wij de nuances. Om vervolgens vanuit expertise op alle fronten tot een optimaal resultaat te komen. Daar gaan we voor. Elke keer opnieuw.



Merijn Hartog
Mobiel: +31(0)6 41 808 794
merijn@broersma.nl



OFFICES

Regus

61-75

IPG

61-75

IPG

Regus

WOL

WOL

WOL

WOL

WOL

WOL

John Drogth Boulevard

61-75

IPG

61-75

IPG

Regus

WOL

WOL

WOL

WOL

WOL

WOL

John Drogth Boulevard

61-75

IPG

61-75

IPG

Regus

WOL

WOL

WOL

WOL

WOL

WOL

RAINBOW OFFICES



StudioZoost
the spot for meetings & market research

ING DARTS ICE SKATING KARATE KITESURFING
A PILATES SKIING STAND UP PADDLING KICKBO
BASEBALL GOLF CYCLING SNOWBOARDING C
UNING HORSE RIDING BALLET GYMNASTICS
ORKELING SQUASH DIVING HANDBALL JE
ULES CAMPING PILATES FISHING TREKKING P
DEL CLIMBING ATHLETICS BOXING DARTS ICE
G KARATE KITESURFING YOGA TENNIS PILATE
ING SWIMMING STAND UP PADDLING KICKBO
BASEBALL GOLF SNOWBOARDING CROSS TRAIN
ORSE RIDING BALLET FITNESS GYMNASTICS
ORKELING SQUASH DIVING HANDBALL JE
ULES KARATE PILATES FISHING HIKING TRE
ISHING FOOTBALL PADEL CLIMBING ATHLE
BOXING DARTS ICE SKATING KARATE KITESUR
OGA PILATES SKIING STAND UP HOCKEY PA
BASEBALL GOLF SNOWBOARDING

OFFICES

gerechtsd

FYSIO HOLLAND
fibbe

de kinderartsenpraktijk
StudioZoost
the spot for meetings & market research

GOGU
Johan Cruyff Bouw
83 - 95

KRUIFF
ENA

Johan Cruyff Bouw
83 - 95
EN
Johan Cruyff Bouw
WOLLA

Rainbow Offices

JOHAN CRUIJFF BOULEVARD 61 - 75 EN 83 - 95

Rainbow Offices is gelegen aan de Johan Cruijff Boulevard 83-95 en is een multi-tenant kantoorgebouw met in de plint diverse grote winkels waaronder een MediaMarkt en Decathlon. In het kenmerkende gebouw direct naast de Johan Cruijff ArenA zijn meerdere kantoorruimtes beschikbaar. Het kantoor is toegankelijk vanuit een gezamenlijke en representatieve entree, direct links en rechts naast de Zuidingang van de ArenA. Vanwege haar ligging op loopafstand van treinstation Amsterdam Bijlmer ArenA is de bereikbaarheid middels openbaar vervoer uitstekend. Eveneens zijn er voldoende parkeermogelijkheden in diverse nabijgelegen parkeergarages.

Beschikbaarheid

De totale vloeroppervlakte van Rainbow Offices bedraagt 7.544,45 m² VVO kantoorruimte. Voor de verhuur zijn momenteel de navolgende kantoorruimtes beschikbaar:

Johan Cruijff Boulevard 61-75

Unit IA: 619,86 m² VVO kantoorruimte | per I-10-2025 beschikbaar, eerder is eventueel bespreekbaar

Unit 2A: 615,66 m² VVO kantoorruimte | per I-10-2025 beschikbaar, eerder is eventueel bespreekbaar

Johan Cruijff Boulevard 83-95

Unit IA: 483,49 m² VVO kantoorruimte | per I-09-2025 beschikbaar, eerder is eventueel bespreekbaar

Unit 5A en 5B: 204,85 m² VVO kantoorruimte | per direct beschikbaar

Broersma Werken mag deze units collegiaal met DRS Makelaars en Colliers aanbieden.







Historie

GEBOUW

Rainbow Offices is ontworpen door Sjoerd Soeters van PHP architecten en gebouwd in de periode 1997-2000 door BAM & Ballast Nedam. Om het bestaande tekort aan warmte en begrenzing te compenseren is gekozen voor het ontwerp van een kleurige straatwand die uit kleinere delen is samengesteld. De verschillende kleuren maken het tot een abstract geheel. Typerend is de kleurrijke zuilengang waardoor bezoekers beschut de winkels, kantoren, het transferium en station kunnen bereiken.

De gekleurde bebouwing wordt onderbroken door twee kantoorgebouwen in natuursteen, die haaks op het stadion staan. Deze twee volumes markeren de zuidelijke entree van het stadion en vormen een vierkant voorplein. Het plintgebouw fungeert in feite als stedelijke poché, een vulling van de ruimte tussen het stadion en de openbare ruimte.











Omgeving

ZUIDOOST

Buurt + hotspots

Rainbow Offices bevindt zich in het hart van stadsdeel Amsterdam Zuidoost. Het gebouw is gunstig gelegen aan een ruime voetgangerspromenade, direct verbonden met het metro- en treinstation Amsterdam Bijlmer ArenA. Dit gebied kenmerkt zich door een divers aanbod aan kantoren, winkelmogelijkheden bij Woonmall Villa ArenA en entertainmentmogelijkheden bij de Johan Cruijff ArenA, Ziggo Dome, bioscoop Pathé Arena en AFAS Live. Bovendien zijn in deze omgeving hoofdkantoren gevestigd van gerenommeerde bedrijven zoals Deutsche Bank, ING, Cisco Systems, Graydon, De Bijenkorf, Amex, Adidas.

Ontwikkelingen

Het ArenA Park, een groengebied in de buurt van de Johan Cruijff ArenA, AFAS Live en Ziggo Dome, wordt getransformeerd tot het Urban Interactive District. Dit project omvat onder andere een theater, een poppodium, kantoren, horecagelegenheden, een hotel en ongeveer 650 woningen. Deze ontwikkeling zal een positieve bijdrage leveren aan de vorming van een nieuw stadscentrum in dit gebied.

Bovendien wordt Amstel III ontwikkeld tussen de Amsterdam ArenA en het Amsterdam UMC, als onderdeel van een grootschalig stedelijk ontwikkelingsproject in Zuidoost. Samen met de ArenAPoort vormt Amstel III het derde werkgebied in Amsterdam, waar dagelijks maar liefst 26.000 mensen werken. In de komende jaren zal Amstel III veranderen van een gebied waar hoofdzakelijk wordt gewerkt naar een bruisende stadsbuurt waar zowel wordt gewoond als gewerkt.

Bereikbaarheid

De bereikbaarheid van het kantoorgebouw is uitstekend. Er is directe toegang tot de snelwegen A2, A9 en de ringweg A10 (Afrif I – Duivendrecht / Oudekerk aan de Amstel). Het gecombineerde metro- en treinstation Amsterdam Bijlmer ArenA bevindt zich op minder dan twee minuten loopafstand. Hiervandaan zijn directe treinverbindingen naar Amsterdam Centrum, Schiphol, Utrecht en Rotterdam.

Parkeergelegenheid

De parkeergarage onder de Johan Cruijff ArenA (Transferium Amsterdam – PI) biedt een uitstekende mogelijkheid om te parkeren gedurende kantooruren. Deze garage is direct toegankelijk vanaf de A2.

Via de gemeente Amsterdam zijn diverse parkeerabonnements beschikbaar. Tevens is de parkeergarage van de Pathé Arena-bioscoop (P6 – Uitgaansdriehoek) is goede parkeermogelijkheid.



KENMERKEN

Oppervlakte

De totale vloeroppervlakte van Rainbow Offices bedraagt 7.544,45 m² VVO kantoorruimte. Voor de verhuur zijn momenteel de navolgende kantoorruimtes beschikbaar:

Johan Cruijff Boulevard 61-75

- Unit 1A: 619,86 m² VVO kantoorruimte | per 1-10-2025 beschikbaar, eerder is eventueel bespreekbaar
- Unit 2A: 615,66 m² VVO kantoorruimte | per 1-10-2025 beschikbaar, eerder is eventueel bespreekbaar

Johan Cruijff Boulevard 83-95

- Unit 1A: 483,49 m² VVO kantoorruimte | per 1-09-2025 beschikbaar, eerder is eventueel bespreekbaar
- Unit 5A en 5B: 204,85 m² VVO kantoorruimte | per direct beschikbaar

Opleveringsniveau

De kantoorruimtes worden opgeleverd, in gerenoveerde staat, met onder andere de volgende voorzieningen:

- gezamenlijke entree
- vier liften
- mechanische ventilatie met topkoeling
- kabelgoten voor elektrische aansluiting en t.b.v. databekabeling
- ruime sanitaire voorzieningen per verdieping
- nieuw systeemplafond met ledverlichting
- pantry aansluiting
- nieuw schilderwerk bouwkundige wanden
- geëgaliseerde vloer

Huurprijs

€ 200,- per m² per jaar te vermeerderen met de servicekosten en omzetbelasting.

Voorschot servicekosten

€ 60,- per m² per jaar te vermeerderen met omzetbelasting.

Bestemming	Publiek-/privaatrechtelijk is de bestemming kantoorruimte van toepassing.
Monumentale status	Niet van toepassing.
Energielabelklasse	Voor dit object geldt energielabelklasse A+.
Betalingsverplichting	Per kwartaal bij vooruitbetaling te voldoen.
Huurtermijn	Vijf jaar met aansluitende verlengingsperioden van vijf jaar. Afwijkende huurtermijnen zijn in overleg met verhuurder bespreekbaar.
Huuringangsdatum	<p>Johan Cruijff Boulevard 61-75</p> <ul style="list-style-type: none">• Unit IA per 1-10-2025 beschikbaar, eerder is eventueel bespreekbaar• Unit 2A per 1-10-2025 beschikbaar, eerder is eventueel bespreekbaar <p>Johan Cruijff Boulevard 83-95</p> <ul style="list-style-type: none">• Unit IA per 1-09-2025 beschikbaar, eerder is eventueel bespreekbaar• Unit 5A en 5B per direct beschikbaar

Huurprijsindexering

Jaarlijks, voor het eerst (één) jaar na huuringangsdatum, vindt indexering plaats van de huurprijs op basis van de wijziging van het Consumentenprijsindexcijfer (CPI), reeks CPI Alle huishoudens (2015 =100), als gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

Zekerheidsstelling

Huurder dient een waarborgsom/bankgarantie (model ROZ) te stellen ter grootte van tenminste drie maanden huur en servicekosten, beide te vermeerderen met btw.

Huurvoorwaarden

Op basis van de Modelhuurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW, zoals opgesteld door de Raad voor Onroerende Zaken (R.O.Z. model februari 2015), met de bijbehorende algemene bepalingen, eventueel door verhuurder aan te vullen met bijzondere bepalingen.

Btw-plicht

Huurder verklaart dat hij voor tenminste 90% met omzetbelasting belaste prestaties verricht. Indien huurder op enig moment niet meer aan dit criterium voldoet, zal er van rechtswege sprake zijn van omzetbelasting vrijgestelde verhuur. Alsdan wordt de overeengekomen kale huurprijs, exclusief omzetbelasting, zodanig verhoogd dat het voor verhuurder ontstane financiële nadeel volledig door huurder wordt gecompenseerd.

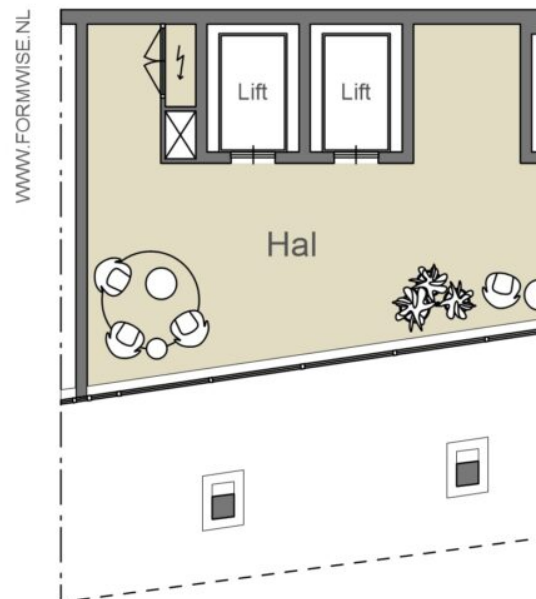
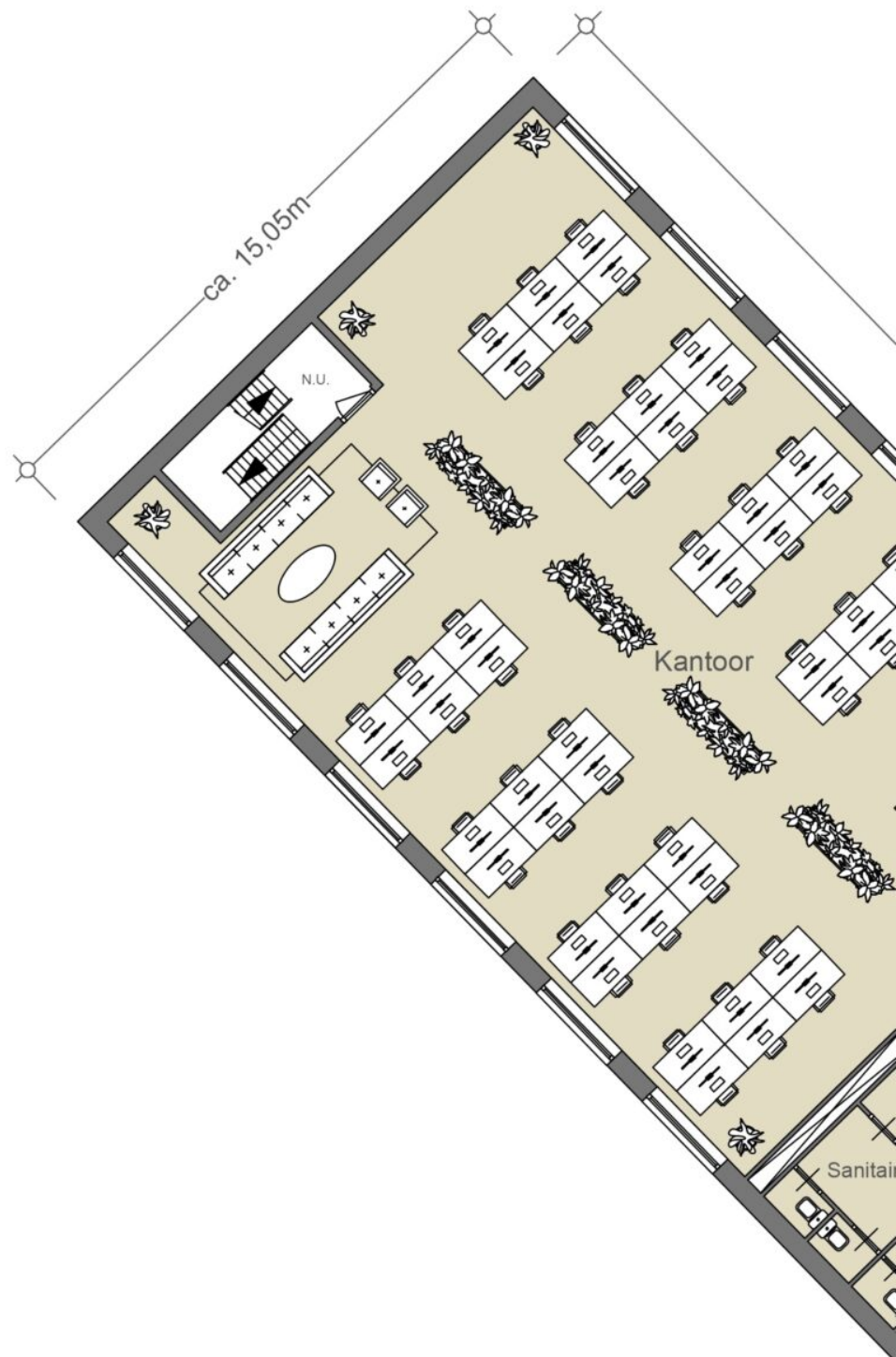


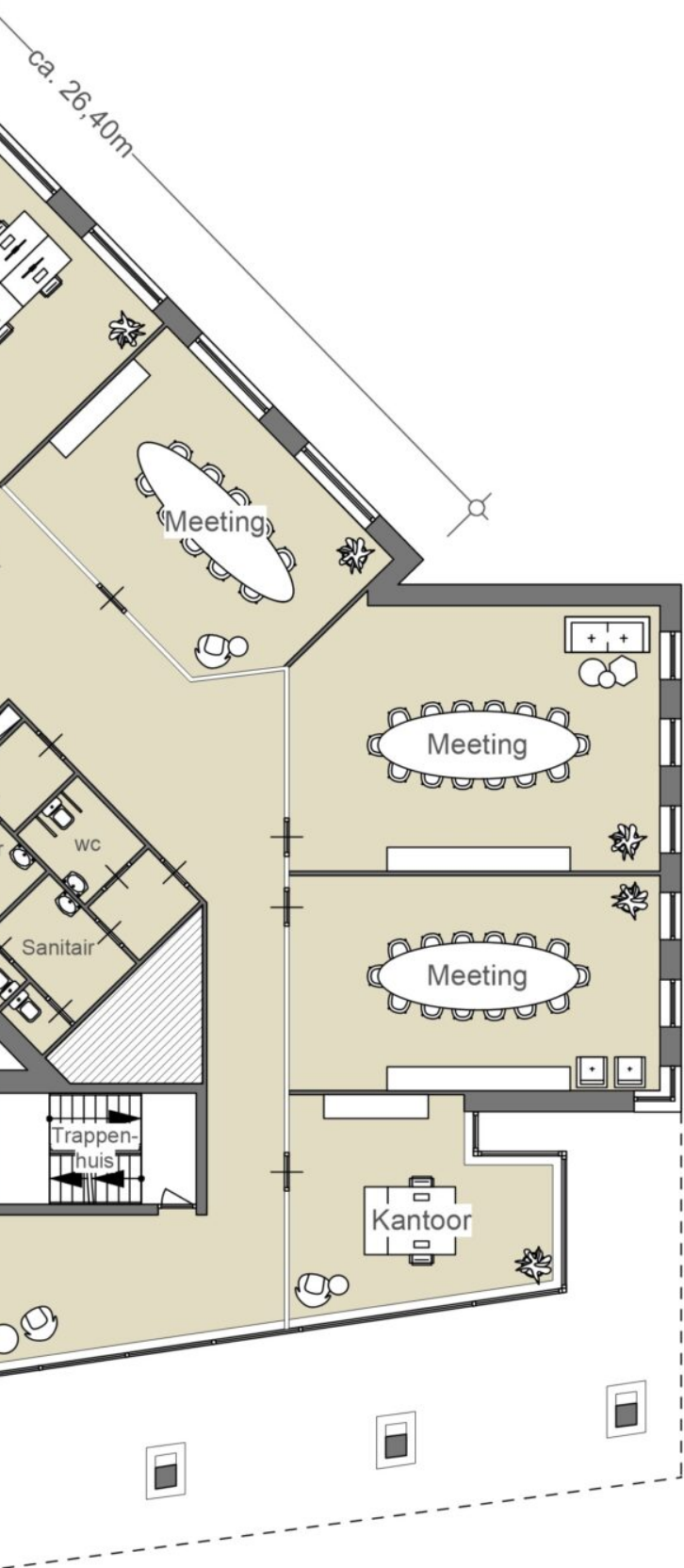






PLATTEGRONDEN





Johan Cruijff Boulevard 61 - 75 | Unit 1A

1^e VERDIEPING

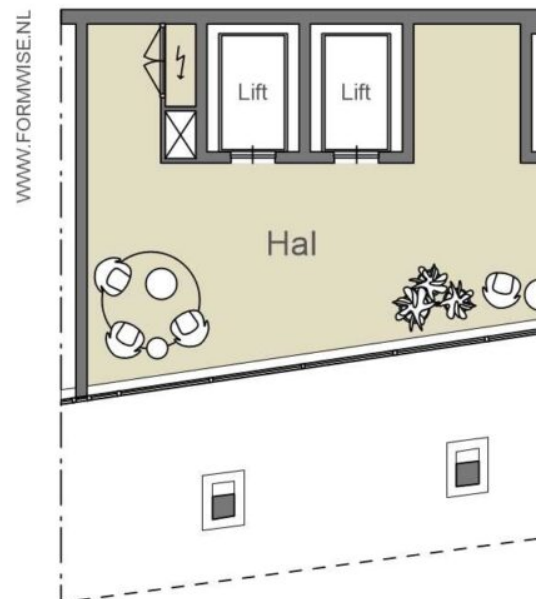
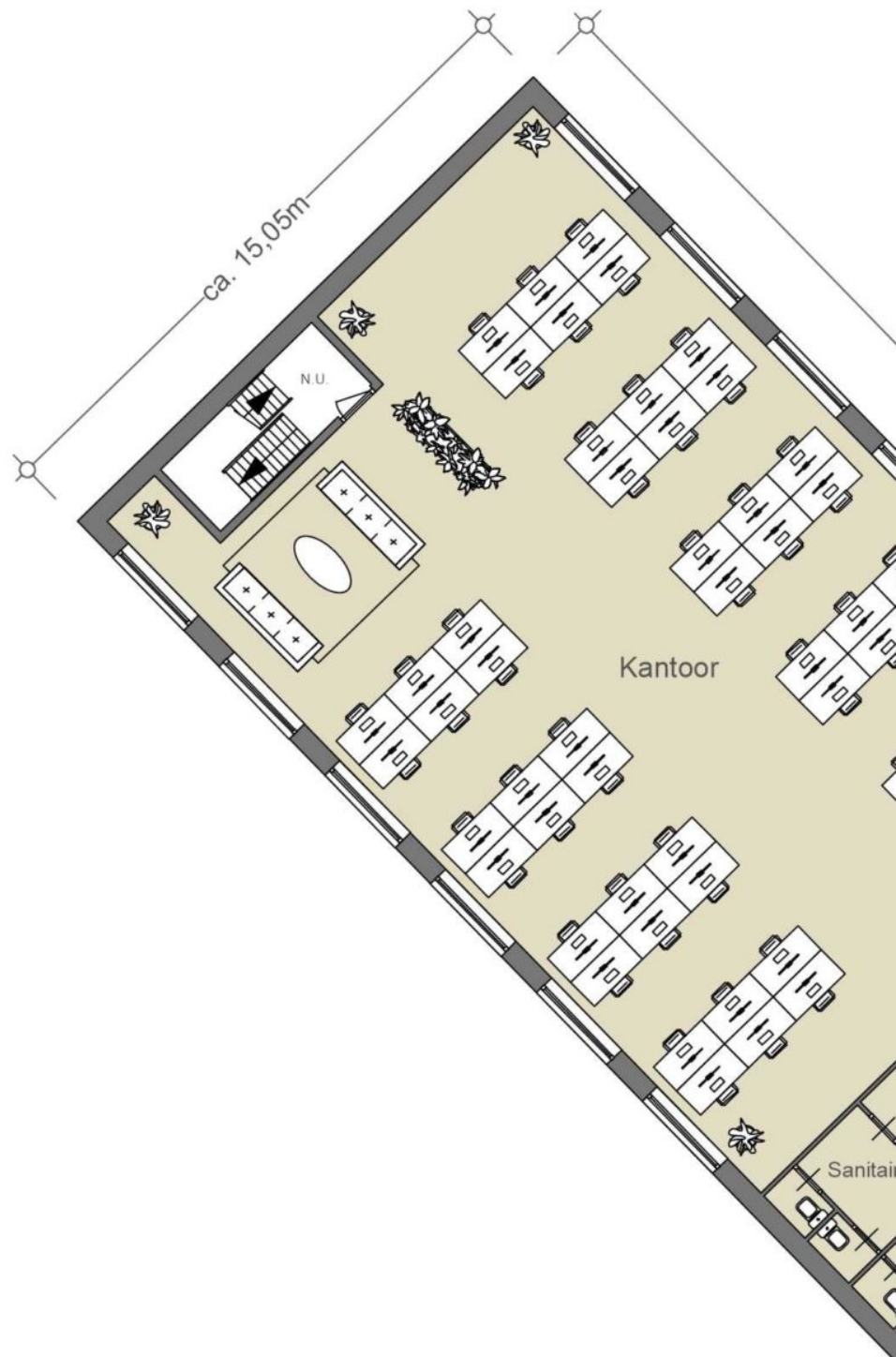
NEN2580

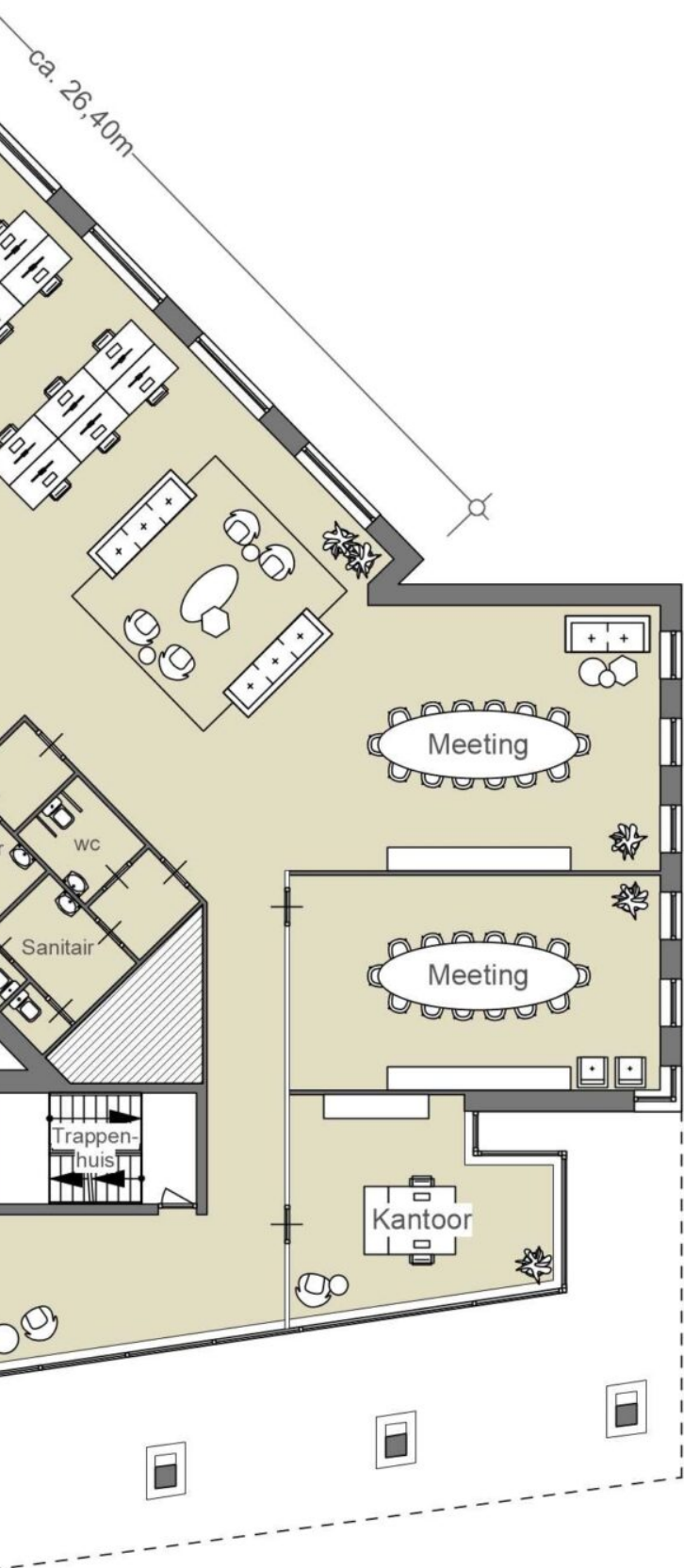
(excl. dragende wanden)

Verhuurbare vloeroppervlakte	-
Bruto vloeroppervlakte	-

De op de tekening aangegeven maten zijn circa-maten, onder voorbehoud van drukfouten.

Indeling, maatvoering en oppervlakte conform opgave derden.





Johan Cruijff Boulevard 61 - 75 | Unit 2 A

2^e VERDIEPING

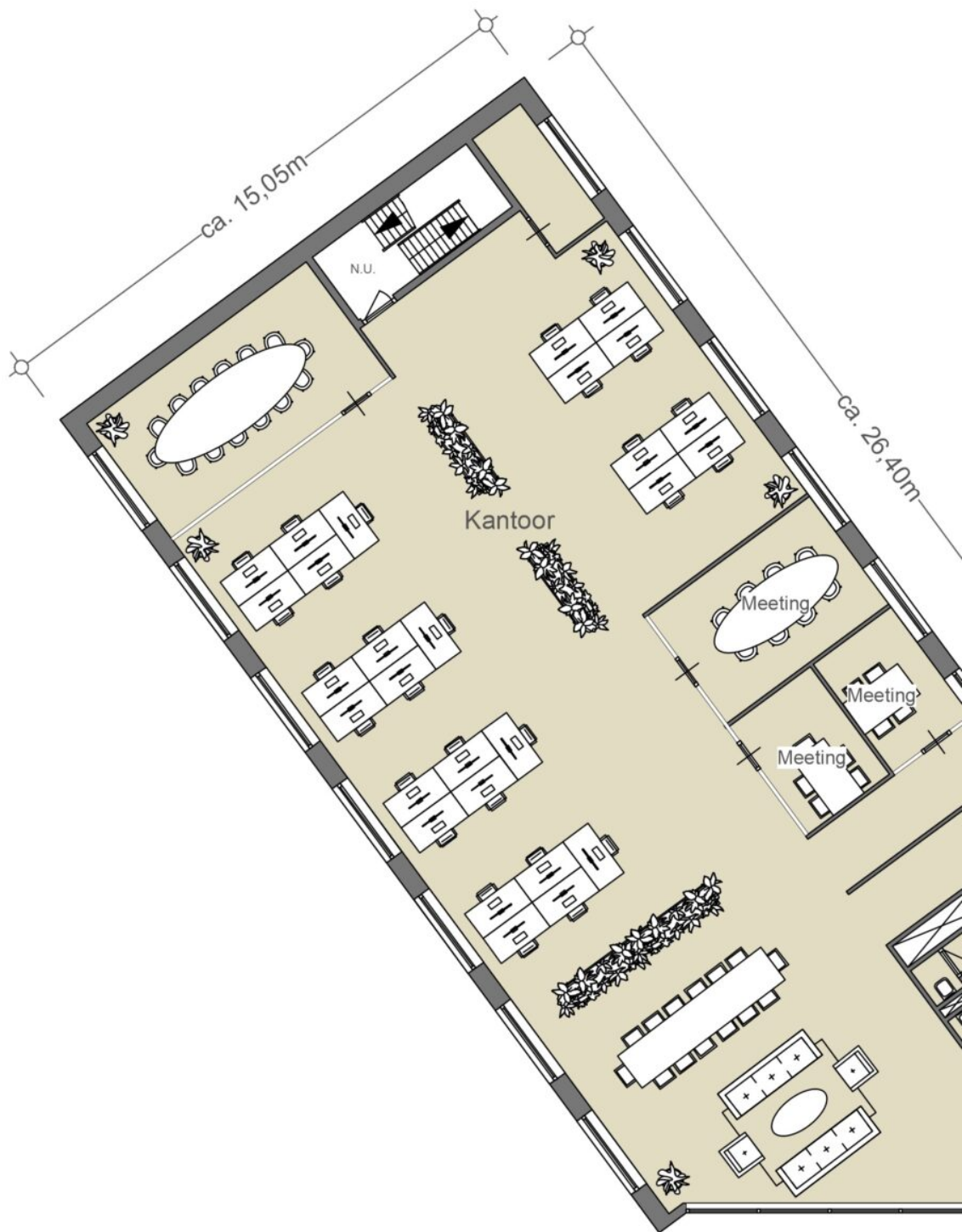
NEN2580

(excl. dragende wanden)

Verhuurbare vloeroppervlakte
-
Bruto vloeroppervlakte
-

De op de tekening aangegeven maten zijn circa-maten, onder voorbehoud van drukfouten.

Indeling, maatvoering en oppervlakte conform opgave derden.





Johan Cruijff Boulevard 83 - 95 | Unit 1 A

1^e VERDIEPING

NEN2580

(excl. dragende wanden)

Verhuurbare vloeroppervlakte

ca. 483,49 m²

Bruto vloeroppervlakte

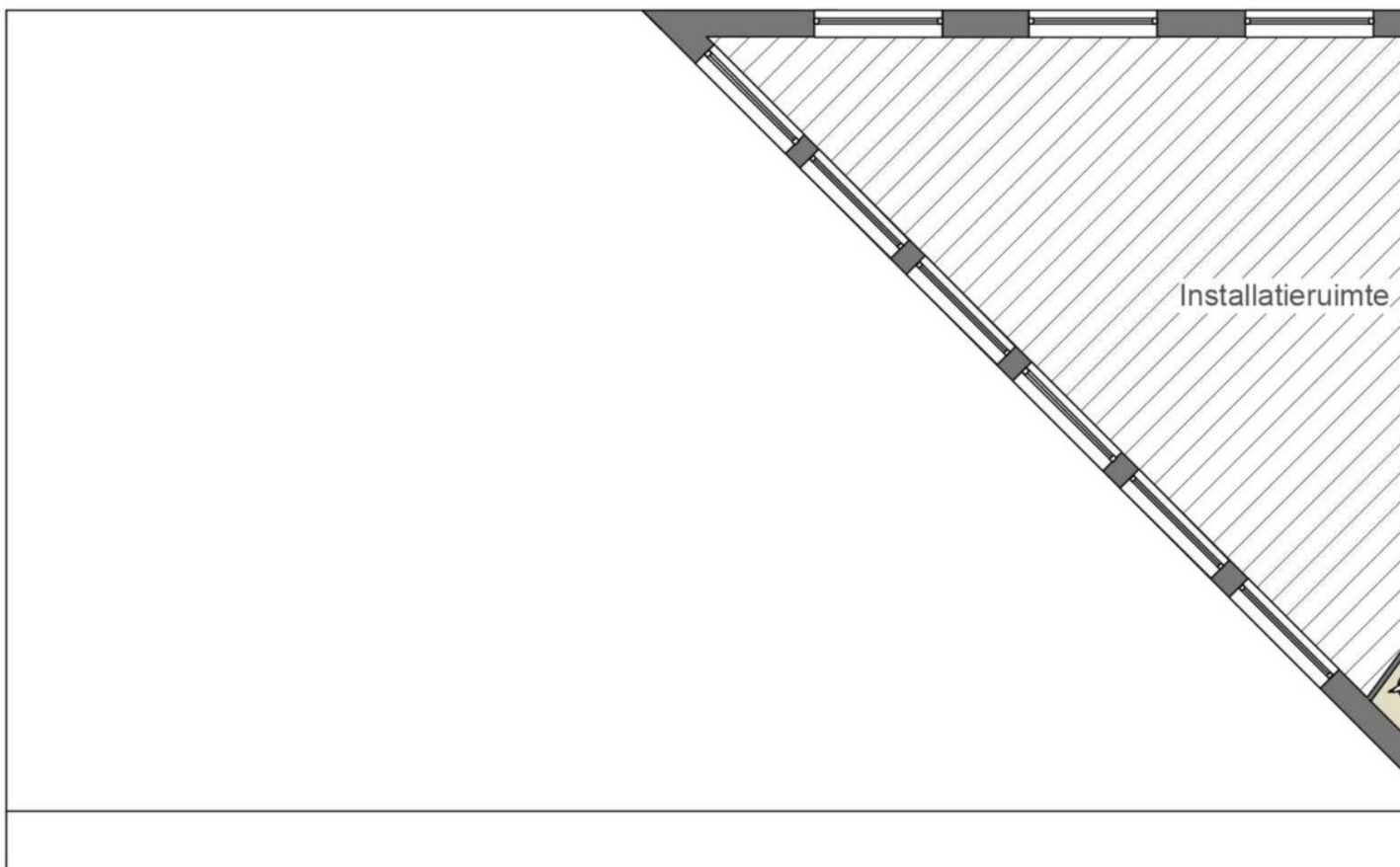
ca. 570,12 m²

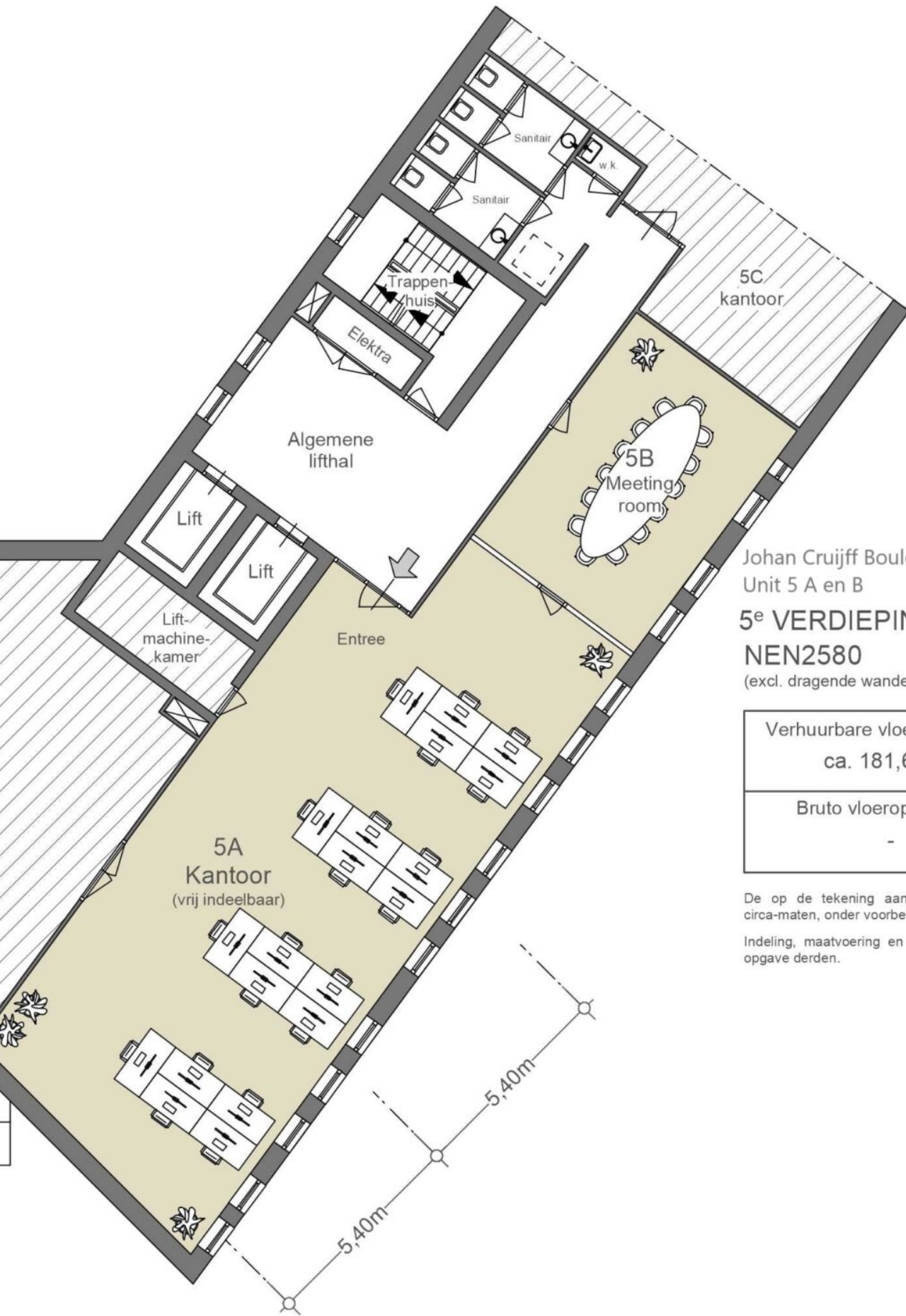
De op de tekening aangegeven maten zijn circa-maten, onder voorbehoud van drukfouten.

Indeling, maatvoering en oppervlakte conform opgave derden.

WWW.FORMWISE.NL

WWW.FORMWISE.NL





Johan Cruijff Boulevard 83 - 95
Unit 5 A en B

5^e VERDIEPING

NEN2580

(excl. dragende wanden)

Verhuurbare vloeroppervlakte

ca. 181,69 m²

Bruto vloeroppervlakte

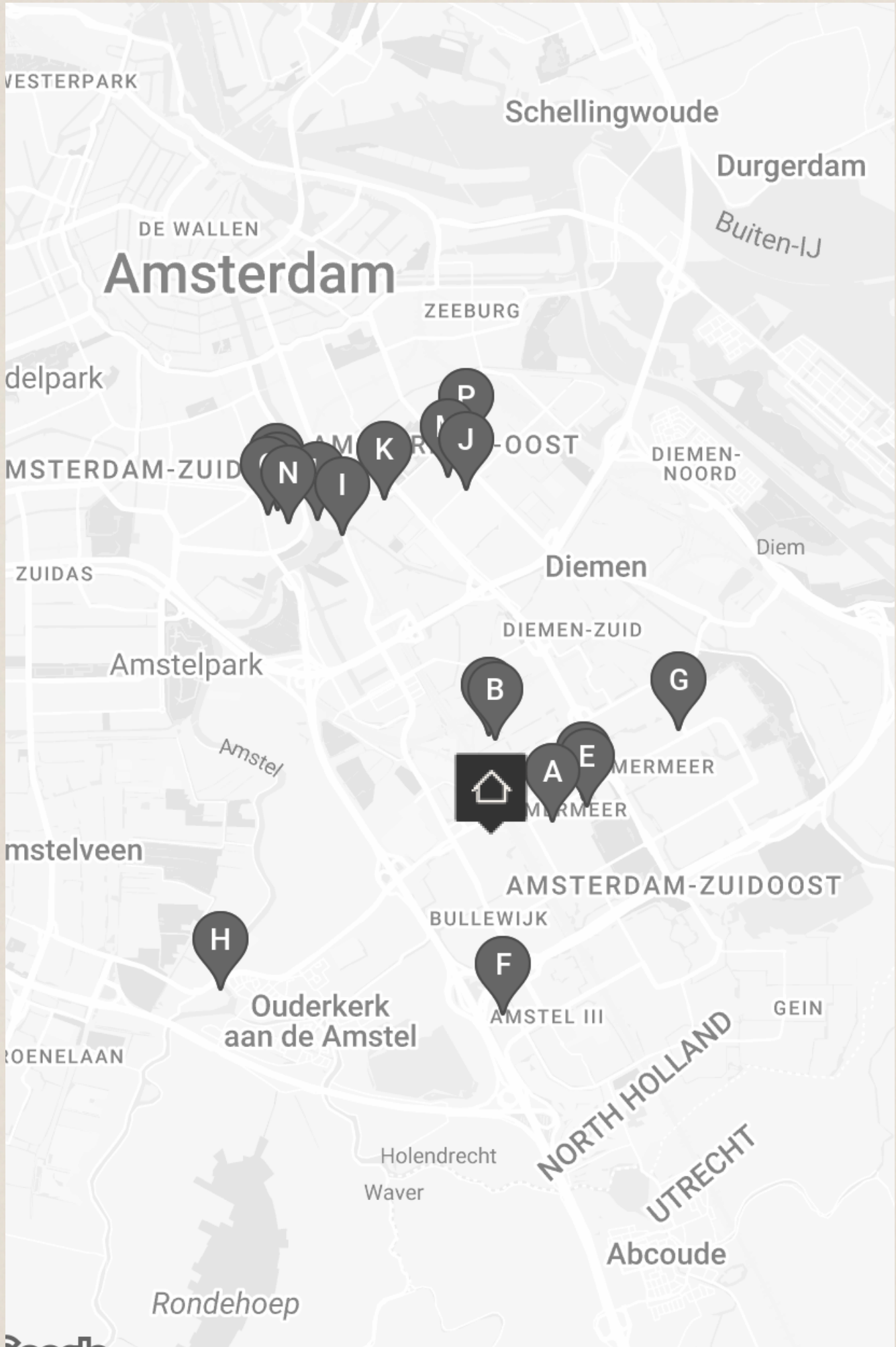
-

De op de tekening aangegeven maten zijn circa-maten, onder voorbehoud van drukfouten.

Indeling, maatvoering en oppervlakte conform opgave derden.



BUURTGIDS



A **Open Space Contemporary Art Museum (OSCAM)**
Bijlmerplein 110,
1102 DB Amsterdam

In The Open Space Contemporary Art Museum, afgekort OSCAM, ligt de focus op het tonen van jong talent in de kunstindustrie. Dit museum gelegen aan het Bijlmerplein is een plek waar kunst, design en mode samenkomen.

B **Annie's Place**
Agatha Christiesingel 28,
1102 WK Amsterdam

Stap binnen bij Annies Place voor een smaakvolle ervaring met authentieke Surinaamse gerechten. Het dagelijks bereide menu omvat verse Surinaamse lekkernijen, met als absolute favoriet de ambachtelijk gebakken Annie's Vis.

C **Tanger Markt**
Albert Camuslaan 114,
1102 WJ Amsterdam

Bij Tanger Markt bieden ze een unieke diversiteit met producten uit meer dan 100 landen. Of het nu gaat om ingrediënten voor een Hollandse stampot of Marokkaanse harira soep, Tanger Markt heeft alles.

D **CBK Zuidoost**
Anton de Komplein 120,
1102 DR Amsterdam

Aan het Anton de Kom plein ligt het Centrum Beeldende Kunst Zuidoost. Dit is dé plek voor actuele beeldende kunst vanuit een interculturele, inclusieve invalshoek.

E **Markt Anton de Komplein**
Anton de Komplein 10,
1102 DR Amsterdam

Midden in de Amsterdamse Bijlmer heb je het welbekende Anton de Komplein.

F **Kringloopcentrum Zuidoost**
Schepenberweg 26,
1105 AT Amsterdam

Je kunt hier een complete inboedel halen: van theelepeltjes, kopjes tot matras en wasmachine. Met dagelijks nieuwe spullen, is Kringloopcentrum Zuidoost de ultieme kans om die vintage spiegel een nieuw leven te geven of een retro stoel te scoren.

G **Toko Kai Hing**
Harriët Freezerstraat 108A,
1103 JP Amsterdam

Bij Toko Kai Hing in winkelcentrum Ganzenhoef, ook wel toko Omoe genoemd, vind je een unieke combinatie van Chinese en Surinaamse cultuur en producten. Naast Chinese draken en lampions aan het plafond, worden de lekkerste Surinaamse gerechten hier verkocht.

H **SAAM restaurant**
Amstelzijde 59,
1184 TZ Amstelveen

Chef Margot Janse kookte in het verleden als head chef in restaurant Le Quartier Francais in Franschoek Zuid Afrika.

I **George Marina**
Spaklerweg 10A,
1096 BA Amsterdam

George Marina is een elegant restaurant gevestigd langs het water van de Amsterdamse Amstel. Het is dé plek om even het hectische stadsleven te ontvluchten en bij te komen in een waterrijke omgeving.

J **Museum Tot Zover**
Kruislaan 124,
1097 GA Amsterdam

Naast de mooie begraafplaats De Nieuwe Ooster bevindt zich Het Nederlands Uitvaart Museum Tot Zover: een museum over hoe er wordt omgegaan met de dood.

K **The Lobby Fizeaustraat**
Fizeaustraat 2,
1097 SC Amsterdam

The Lobby is onderdeel van Hotel V; een 4-sterren hotel in Amsterdam-Oost op loopafstand van het Amstelstation. In dit eclectische restaurant kun je de hele dag door heerlijk zitten en genieten van de een ontbijt, lunch, diner of borrel.

L **Ode aan de Amstel**
Amstelboulevard 1,
1096 HH Amsterdam

Ode aan de Amstel bevindt zich in het voormalige restaurant Riva. Gelegen aan de Amstel biedt dit restaurant een prachtig uitzicht over rivier de Amstel; een van de levensaders van de stad Amsterdam.

M **Kringloop 't Hartje**
Van T Hofflaan 27,
1097 GH Amsterdam

Voor alle tweedehands spullen die je maar kunt bedenken. En misschien nog wel een item wat opeens van veel waarde blijkt te zijn... 't Hartje is daarnaast uitgegroeid tot servicepunt van welzijnsorganisatie Dynamo en daarmee een sociaal-maatschappelijk centrum.

O **Kringloop Winkel Amsterdam**
Trompenburgstraat 22,
1079 TX Amsterdam

Kringloop Winkel Amsterdam heeft inmiddels vier locaties in de stad. Met boeken, huishoudelijke apparaten, kleding, meubels, muziek, speelgoed en gereedschap. Kortom, alles wat je in een kringloopwinkel kunt verwachten. Genoeg redenen om een middagje rond te struinen.

Q **Café Remouillage**
Trompenburgstraat III,
1079 TV Amsterdam

'Complex simplicity, is our way of less is more' staat op de website van deze hidden gem. Het woord café is enigszins misleidend. Jonathan Sparber (o.

N **Pasteibakkerij**
Hoendiepstraat 2,
1079 LT Amsterdam

In het voormalig slachthuis van de Rivierenbuurt vind je vandaag de Pasteibakkerij. Ze maken hier allerlei soorten worsten, paté, spek, ham en andere chacuterie in Franse stijl. De Pasteibakkerij is vernoemd het gerecht pastei; waar paté wordt gebakken in korstdeeg.

P **Badeta**
Helmholtzstraat 37,
1098 LD Amsterdam

Badeta begint langzaam naam te maken in de stad met ondertussen twee locaties. Het begon in De Pijp en heeft nu ook een vestiging in de Watergraafsmeer.

R **Utage Sake Bar**
Lekstraat II,
1079 EK Amsterdam

Utage Sake Bar is nieuwe en tevens Amsterdamse primeur. Utage betekent 'banket' in het Japans, oftewel een plek waar vrienden samenkomen en de sake rijkelijke vloeit. De uitgebreide sake-selectie biedt voor elk budget en smaak wat wils.



OVERIGE BEPALINGEN

Voorbehoud Broersma Werken

Deze vrijblijvende informatie is met zorgvuldigheid samengesteld. Voor de juistheid hiervan wordt door Broersma Werken geen aansprakelijkheid aanvaard, noch kan hieraan enig recht worden ontleend.

Deze informatie is niet bedoeld als aanbod. Door aanvaarding van de vermelde condities of het uitbrengen van een, daarvan al dan niet afwijkend, aanbod worden Broersma Werken noch haar opdrachtgevers op enige wijze gebonden, ook niet tot het doen van enig tegenbod. Broersma Werken treedt uitdrukkelijk slechts op als adviseur van haar opdrachtgever en niet als gevolmachtigde namens haar. Voorts geldt dat tussen partijen eerst juridisch binding kan ontstaan nadat definitieve overeenstemming is bereikt ter zake van al hetgeen zij met elkaar beogen te regelen en deze overeenstemming bovendien is vastgelegd in een schriftelijke en namens beide partijen rechtsgeldig ondertekende overeenkomst, waarbij artikel 3:39 BW overeenkomstige toepassing vindt.

Broersma Werken is een besloten vennootschap, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 34121232. Broersma Werken verleent al haar diensten op grond van de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers Versie februari 2011. De algemene voorwaarden zijn van toepassing op alle opdrachten die aan haar zijn of worden verstrekt en/of op de levering van al haar diensten en producten aan wie dan ook. De algemene voorwaarden worden op verzoek toegezonden en zijn tevens te downloaden op broersma.nl. De aansprakelijkheid van Broersma Werken is in alle omstandigheden en jegens eenieder beperkt tot het bedrag dat door de beroepsaansprakelijkheidsverzekering van Broersma Werken in het desbetreffende geval wordt uitgekeerd.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de (bruto vloer- /verhuurbaar vloer-/gebruiks-) oppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Broersma.
Elegant in werken
en wonen.

Koningslaan 14
1075 AC Amsterdam

Broersma Werken
+31 (0)20 305 97 97
werken@broersma.nl

BROERSMA.NL