



# GEBOUW 'GOEDKOOPT'

---

WESTERDOKSDIJK 40  
AMSTERDAM

Over Broersma Werken  
MERIJN HARTOG

3

Gebouw 'Goedkoop'  
WESTERDOKSDIJK 40

5

Kenmerken  
OVERZICHT

23

Plattegrond  
INDELING

31

Buurtgids  
HOTSPOTS

39

Overige bepalingen  
HUUR

45



# Over Broersma Werken

MERIJN HARTOG

**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 doen 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



---

GEBOUW  
'GOEDKOOPT'

---



# Gebouw 'Goedkoop'

WESTERDOKSDIJK 40

Ontdek Gebouw 'Goedkoop' aan de Westerdoksdijk in Amsterdam. Op de vierde verdieping is een lichte en moderne kantoorruimte met een panoramisch uitzicht over het IJ beschikbaar voor de verhuur. Het gebouw is gelegen op een zicht locatie op het Westerdokseiland aan de westkant van het Centrum, in de directe nabijheid van het Centraal Station. Kenmerkend voor deze kantoorruimte zijn de grote raampartijen die een adembenemend uitzicht over het IJ bieden. De ruimte heeft een creatieve uitstraling in een modern jasje, en wordt volledig turn-key opgeleverd.









# Gebouw

## HISTORIE

Het kantoorgebouw is vernoemd naar rederij Goedkoop die met haar sleepboten werkzaam was in de Amsterdamse haven. Decennia lang heeft het gemeentelijke monument dienst gedaan als bedrijfspand voor de rederij. Het charmante, moderne kantoorgebouw aan het water heeft als enige een even nummer. Het witte gebouw met veel glas werd gebouwd in 1960, naar een ontwerp van de architect F.J.E. Dekeukeleire.













# Omgeving

HAARLEMMERBUURT

## **Buurt en hotspots**

Gelegen op het Westerdokseiland aan de westkant van het centrum van Amsterdam is Gebouw 'Goedkoop' omgeven door het water van het IJ. Dit gebied is in de afgelopen jaren grootschalig her-ontwikkeld. Kenmerkend voor deze plek is de mix tussen wonen en werken in, op en aan het water. Het is een geliefde locatie door het uitzicht over het IJ en de centrale locatie nabij de bruisende winkelstraat Haarlemmerstraat, De Jordaan en het Centraal Station.

## **Bereikbaarheid**

De bereikbaarheid van Gebouw 'Goedkoop' is zeer goed. Op slechts vijf minuten loopafstand bevindt zich Amsterdam Centraal Station met al haar trein-, tram- en busverbindingen. Hiervandaan vertrekken ook diverse veerdiensten naar Amsterdam Noord. Op fietsafstand is de Pontsteiger gelegen, ook hier vandaan vertrekkend diverse veerdiensten. Buslijn 48 richting Station Sloterdijk heeft een bushalte voor de deur. Tevens is de bereikbaarheid goed met eigen vervoer. Via de afslag S102 is de Ringweg A10 binnen vijf minuten te bereiken.

## **Parkeergelegenheid**

Parkeren is mogelijk op de openbare weg middels betaling of een vergunningensysteem. Tevens zijn er diverse parkeergarages waaronder Interparking IJDock waar abonnementen beschikbaar zijn.











---

# KENMERKEN

---

Oppervlakte	De totale oppervlakte bedraagt 121,60 m <sup>2</sup> VVO kantoorruimte en is gelegen op de vierde verdieping.
Opleveringsniveau	De kantoorruimte wordt opgeleverd, in huidige staat, met onder andere de volgende voorzieningen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• gemeenschappelijke entree</li> <li>• lift</li> <li>• intercom</li> <li>• cv-installatie met radiatoren</li> <li>• databekabeling</li> <li>• gietvloer</li> <li>• alarminstallatie</li> <li>• zonwering</li> <li>• sanitaire voorzieningen</li> <li>• keuken voorzien van diverse apparatuur</li> <li>• vergaderruimte / lunchruimte</li> </ul>
Huurprijs	€ 4.750,- per maand te vermeerderen met btw.
Voorschot servicekosten	€ 88,82 per m <sup>2</sup> per jaarte vermeerderen met omzetbelasting, op basis van een voorschotbedrag met jaarlijkse nacalculatie, ten behoeve van de navolgende diensten/leveringen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• gasverbruik inclusief vastrecht</li> <li>• elektriciteitsverbruik inclusief vastrecht</li> <li>• elektriciteitsverbruik inclusief vastrecht voor de installaties en de verlichting van de gemeenschappelijke ruimten</li> <li>• waterverbruik inclusief vastrecht</li> </ul> <p>Onderhoud en periodieke controle van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• verwarmingsinstallatie(s)</li> <li>• luchtbehandelingsinstallatie(s)</li> <li>• liftinstallatie</li> <li>• alarminstallatie, algemeen alsmede op de gehuurde verdieping</li> <li>• hydrofoorinstallatie(s)</li> <li>• brandmeldinstallatie(s) en brandblussers</li> <li>• gebouwbewakingsinstallatie(s)</li> <li>• storingsmelderinstallatie(s)</li> </ul>



Voorschot servicekosten (vervolg)

- controle elektrische installatie(s)
- sanitair voorzieningen, handdoekautomaten, zeep en dergelijke van de algemene ruimte
- schoonmaakkosten van de gemeenschappelijke ruimten, lift, beglazing buitenzijde en gemeenschappelijke ruimte, zonwering en terrein
- onderhoud groenvoorziening
- verzorging huisvuil
- verwijderen graffiti
- administratiekosten 5 %

Bestemming

Publiek-/privaatrechtelijk is de bestemming kantoorruimte van toepassing.

Monumentale status

Gemeentelijk monument.

Energielabelklasse

Voor dit object geldt energielabelklasse B.

Betalingsverplichting

Per maand bij vooruitbetaling te voldoen.

Huurtermijn

Vijf jaar met aansluitende verlengingsperioden van vijf jaar.  
Een eventuele kortere huurtermijn is onder voorwaarden bespreekbaar.

Huuringangsdatum

In nader overleg.

**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.







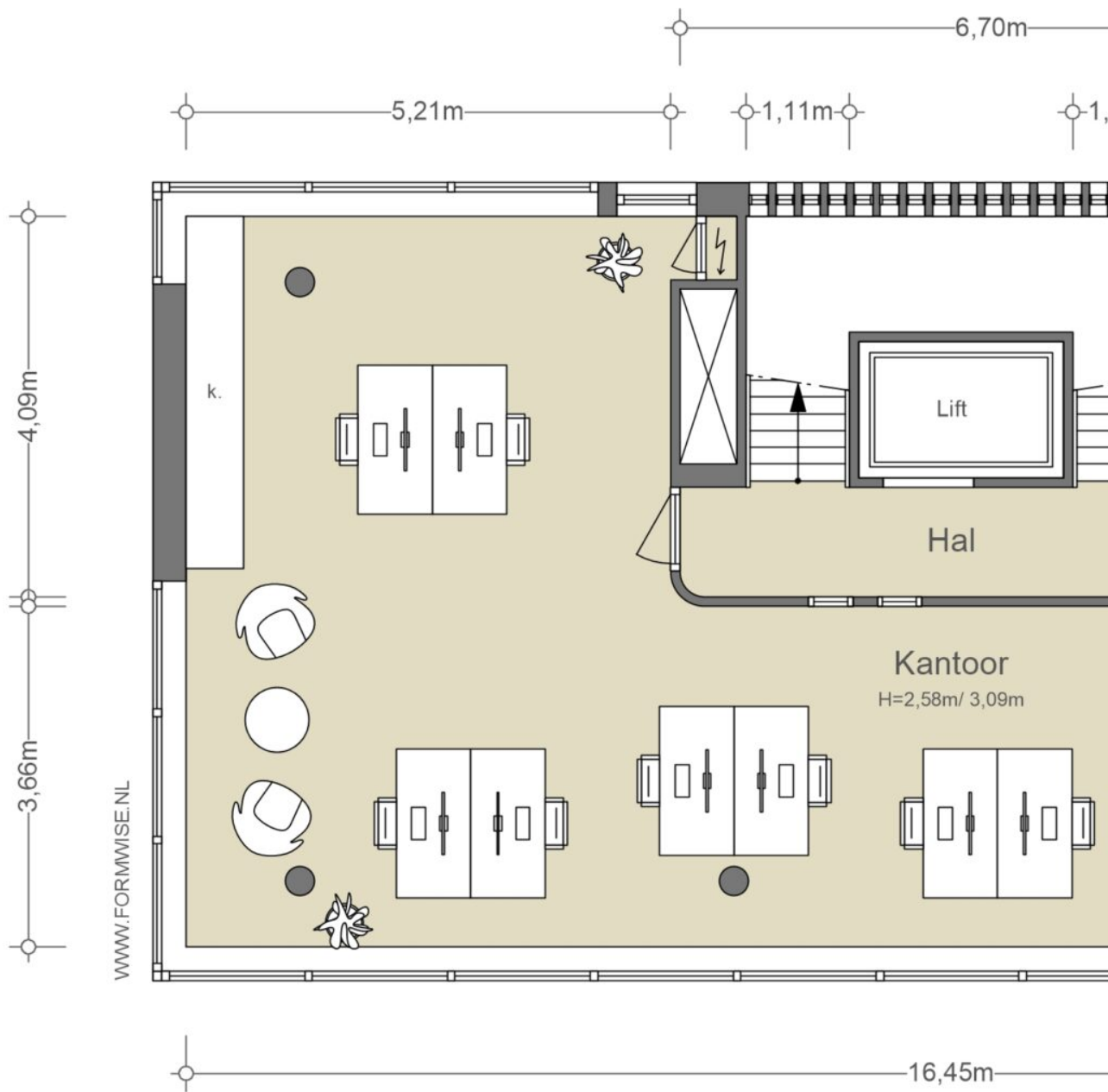


www.gvb.nl  
10000 EG  
meer informatie bel 020 460-9000  
wij zoeken collega schippers, vast contract bij GVB.

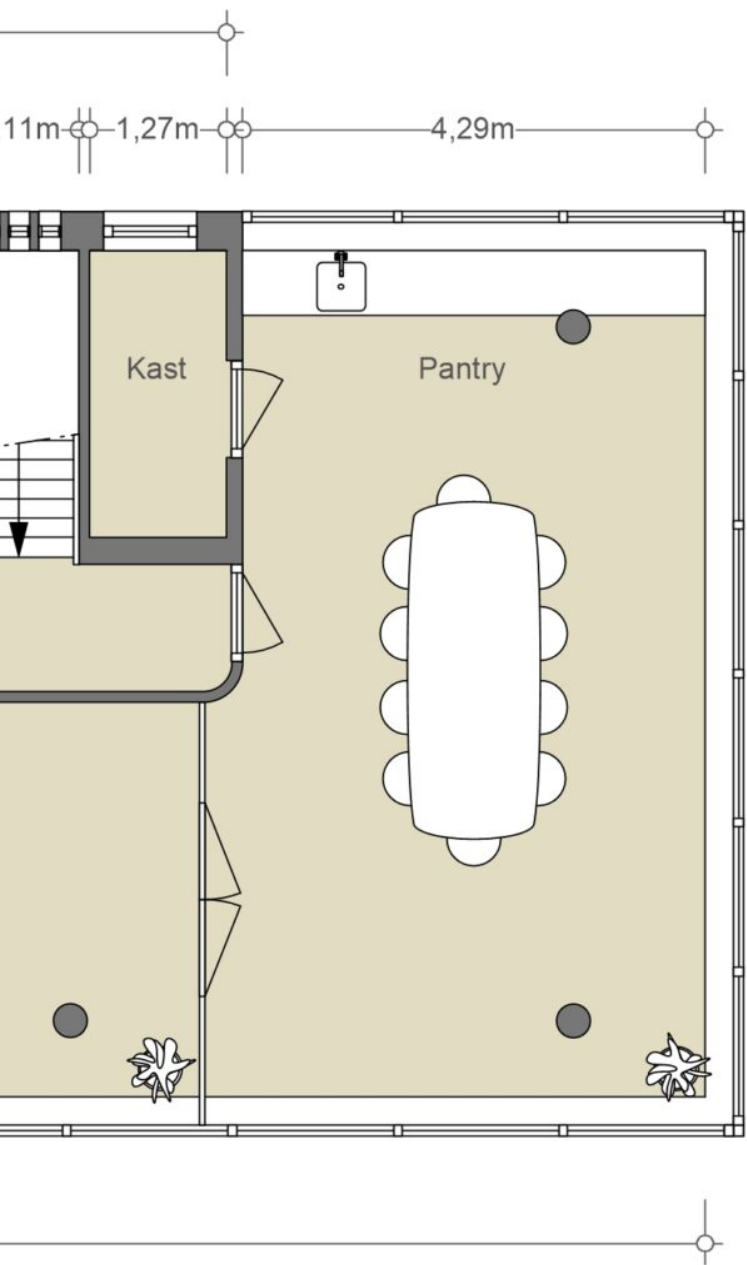
---

# PLATTEGROND

---







## 4<sup>e</sup> VERDIEPING

NEN2580

(excl. dragende wanden)

Verhuurbare vloeroppervlakte

ca. 121,60 m<sup>2</sup>

Bruto vloeroppervlakte

ca. 146,80 m<sup>2</sup>

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

Indeling, maatvoering, oppervlakte door derden.







WESTERDOKS



DIJK 40

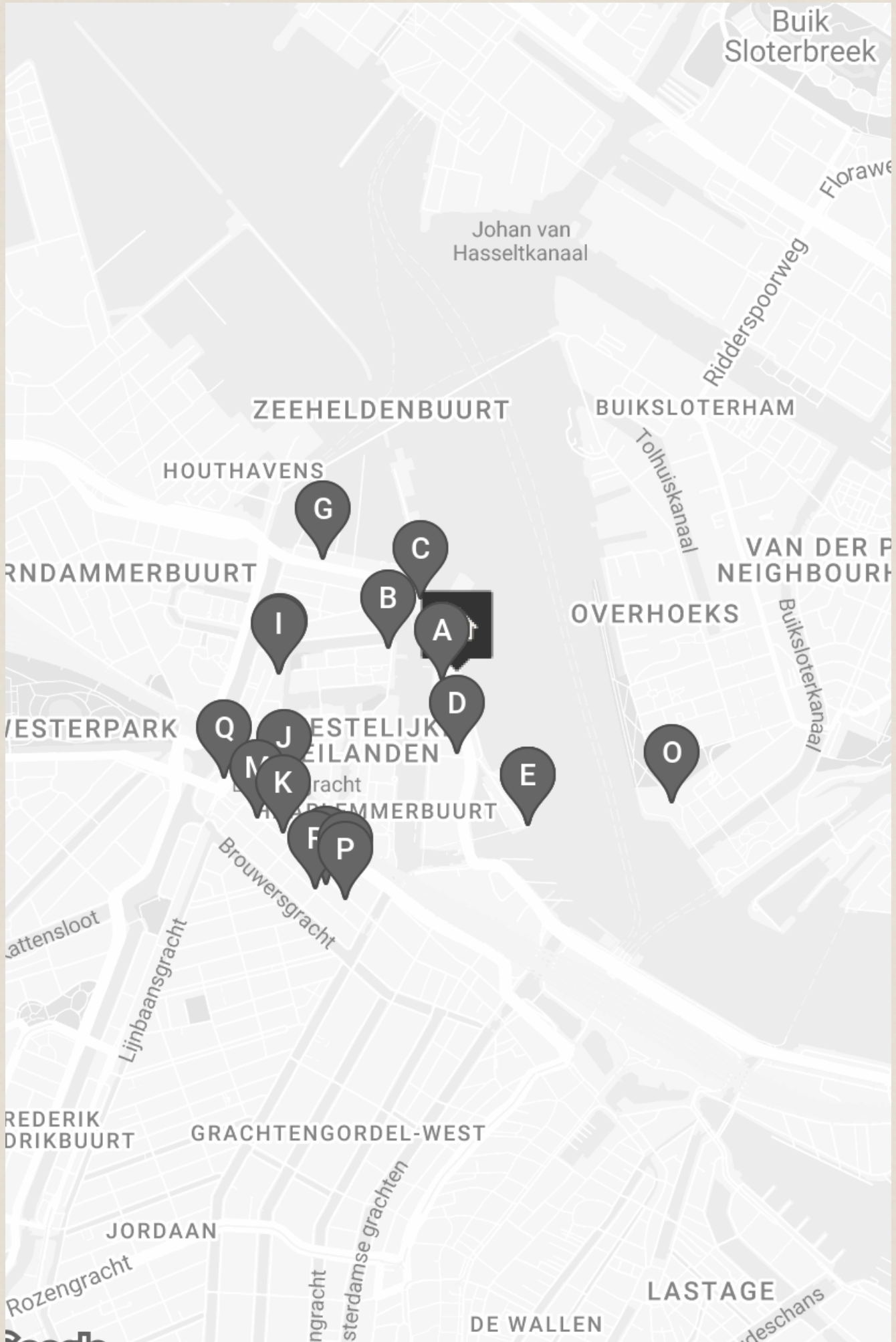




---

# BUURTGIDS

---





**A** **The Ravestijn Gallery**  
Westerdok 824,  
1013 BV Amsterdam

The Ravestijn Gallery werd in 2012 in Amsterdam opgericht door Jasper Bode en Narda Van 't Veer met een focus op onderzoekende en provocerende benaderingen van hedendaagse fotografie. En daarin zijn ze geslaagd.

**B** **Tannay**  
Zandhoek 14,  
1013 KT Amsterdam

In voorheen de Gouden Reaal introduceert Chef Thomas Demuth, als partner van Familie Caron, restaurant Tannay. Tannay is vernoemd naar de appellatie Coteaux Tannay waar Demuth opgroeide in de Bourgogne en waar zijn vader nog steeds wijn maakt.

**C** **Café Westerdok**  
Westerdoksdiik 715a,  
1013 BX Amsterdam

Café Westerdok was oorspronkelijk een havencafé. Tegenwoordig moet je er zijn als je van bier houdt. Ze schenken wel 86 verschillende soorten.

**D** **Stichting We Like Art**  
Leliëndaalstraat 4,  
1013 BP Amsterdam

Het motto van Stichting We Like Art is 'Kunst is voor iedereen!'.

**E** **Mos (\*)**  
Ijdok 185,  
1013 MM Amsterdam

MOS Amsterdam is een Michelinster-restaurant aan het Ijdok, met een prachtig uitzicht over het water en de skyline van Amsterdam.

**F** **MOS**  
Ijdok 185,  
1013 MM Amsterdam

De Michelin guide noemt MOS "creatief Frans" en laat de waardering voor het fine-dine restaurant aan het Ijdok blijken met het erkennen van een ster.

**G** **BAK**  
Van Diemenstraat 408,  
1013 CR Amsterdam

Prachtig gelegen aan het water in de Amsterdamse houthavens op de derde verdieping van pakhuis Het Veem ligt restaurant Bak. Hier wordt gewerkt met vis van duurzame visserij, vlees van lokale producenten en met de beste groenten van gepassioneerde boeren.

**H** **Galerie Onrust**  
Planciusstraat 7,  
1013 MD Amsterdam

Galerie Onrust werd in 1986 opgericht door Milco Onrust en is tegenwoordig gehuisvest aan de Planciusstraat 9. De lichte en ruime galerie legt de nadruk op de hedendaagse schilderkunst.

**I** **Galerie van Gelder**  
Planciusstraat 9-A,  
1013 MD Amsterdam

Van dinsdag tot zondag zijn de deuren van Galerie van Gelder geopend en tonen ze, bij voorkeur, concept gerichte kunst.

**J** **Elliott Gallery**  
Tussen de Bogen 9I,  
1013 JB Amsterdam

Als je van fotografie houdt dan ben je bij ElliotHalls aan het goede adres. Het hele jaar door houdt deze galerie uitgebreide tentoonstellingen met het werk van historische en hedendaagse fotografen.

**K** **Venu**  
Haarlemmerdijk 138,  
1013 JJ Amsterdam

Venu is in de eerste plaats een moderne co-workingruimte die werkt op afspraak of via een maandelijks lidmaatschap, zodat je altijd verzekerd bent van een plek. Het is prachtig ingericht met een strak, minimalistisch interieur.

**L** **Café de Poort**  
Haarlemmerdijk 44,  
1013 JD Amsterdam

Café de Poort is een gezellig buurtcafé aan de Haarlemmerdijk. Het is een bijzonder sfeervol café met veel aandacht voor authentieke details.

**M** **The Movies**  
Haarlemmerdijk 159,  
1013 KH Amsterdam

Bioscoop The Movies bestaat al sinds 1912. Het wordt vaak de oudste bioscoop van Amsterdam genoemd maar formeel is dat bioscoop de Uitkijk, die een jaar eerder zich heeft ingeschreven.

**N** **Calisto**  
Haarlemmerdijk 61,  
1013 KB Amsterdam

Calisto is gevestigd in een gezellig monumentaal pand en is zowel een restaurant als een boetiekhotel met 10 kamers gelegen in hartje Jordaan.

**O** **EYE Filmmuseum**  
IJpromenade 1,  
1031 KT Amsterdam

Aan het Amsterdamse IJ ligt het kenmerkende en spectaculaire gebouw van het EYE Filmmuseum. De collectie bestaat uit meer dan 54000 films uit allerlei verschillende genres.

**P** **Six and Sons**  
Haarlemmerdijk 31,  
1013 KA Amsterdam

Six & Sons is een winkel in het midden van de eigenzinnige Haarlemmerdijk. De winkel verkoopt zowel kleding als sieraden, interieur items en leuke dingetjes om te hebben of te geven.

**Q** **Boerenmarkt Haarlemmerplein**  
Haarlemmerplein,  
1013 HS Amsterdam

De boerenmarkt Haarlemmerplein is er elke woensdag van 10:00 tot 17:00. Ze verkopen verse producten. Op de markt worden voornamelijk verse producten verkocht.

**R** **Small World Catering**  
Binnen Oranjestraat 14,  
1013 JA Amsterdam

De Australische eigenaar Sean Wainer opende Small World Catering eind jaren 90. Al het eten wordt ter plaatse bereid, van warme maaltijden tot taarten. Ze maken gebruik van dagelijks geleverde verse producten, olie en kazen.



---

# 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 2023. 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](http://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**