

HET WESTERHUIS

WESTERSTRAAT 187
AMSTERDAM

Over Broersma Werken
TOM HUBER

3

Het Westerhuis
WESTERSTRAAT 187

5

Kenmerken
OVERZICHT

27

Plattegronden
INDELING

37

Buurtgids
HOTSPOTS

43

Overige bepalingen
HUUR

49



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 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.



Tom Huber

Mobiel: +31 6 22 59 14 77

tom@broersma.nl



HET
WESTERHUIS



Het Westerhuis

WESTERSTRAAT 187

Het Westerhuis aan de Westerstraat 187 is gelegen in het hart van de Jordaan. Het gebouw is een oud schoolgebouw welke herontwikkeld is tot verzamelgebouw voor bedrijven in de creatieve-/zakelijke sector. Verschillende design-, mode-, cultuur- en mediabedrijven zijn gehuisvest in deze creatieve hub op een centrale locatie met internationale allure.

De oude klaslokalen met grote raampartijen, de lange gangen en het trappenhuis tonen nog altijd het verleden van het karakteristieke pand, waarbij historische details op subtiële wijze zijn gecombineerd met een eigentijdse uitstraling.

Binnen het vijf verdiepingen tellende gebouw van totaal circa 5.500 m² is een commerciële ruimte beschikbaar op de begane grond met een gedeelte in het souterrain. Met een praktische indeling en omvang van circa 763 m² is er genoeg ruimte voor een organisatie die zich wil onderscheiden van een traditionele kantooromgeving.

Kenmerkend voor deze ruimte zijn de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde en de aanzienlijke vrije hoogte. De commerciële ruimte leent zich uitstekend voor kantoorgebruik in combinatie met een showroom. Detailhandel valt ook niet uit te sluiten. Ter inspiratie is een render en indelingsvariant gemaakt voor een kantoorgebruiker.

De ruimte is voorzien van eigen faciliteiten en wordt in huidige staat opgeleverd waarbij de verhuurder verduurzamingsmaatregelen in overleg met een nieuwe huurder door zal gaan voeren. Denk hierbij aan het vervangen van het huidige klimaatsysteem en het deels vervangen van ramen aan de voorzijde van het gebouw.

Achter Het Westerhuis is een gemeenschappelijke buitenruimte die zich uitstekend leent voor een koffie-/lunchpauze, informeel werkoverleg of borrel na werktijd.

De combinatie van de centrale ligging in hartje Jordaan, de uitstekende zichtbaarheid aan een levendige winkelstraat en de bijzondere indeling met hoogwaardige faciliteiten en buitenruimte maakt Het Westerhuis bij uitstek geschikt voor een organisatie die zich wil onderscheiden van een traditionele kantooromgeving.







Gebouw

HISTORIE

Het gebouw aan de Westerstraat 187 is een gemeentelijk monument uit 1868. Naar ontwerp van architect B. de Greef werd in de stijl Neoclassicisme de voormalige Openbare Burger Dag- en Avondschoon gebouwd. Dit was een van de eerste middelbare scholen in Amsterdam. Later huisvestte de Tweede Ambachtsschool van de Maatschappij voor den Werkenden Stand zich in het gebouw en een avond ambachtsschool.

Aan de linkzijde van het gebouw werd in 1954 gestart met de bouw van een extra vleugel voor het schoolgebouw. De vleugel is gebouwd naar ontwerp van architect J. van der Linden van bureau Posthumus Meyjes & Van der Linden.

Het pand bleef in gebruik als school tot in de 21e eeuw. In 2008 ontstond Het Westerhuis, zoals wij deze nu kennen: een verzamelgebouw voor bedrijven in de creatieve-/zakelijke sector. Marcel Wanders Studio transformeerde de inrichting van het bestaande monumentale pand tot een modern en karakteristieke omgeving.

Buitenruimte

Er is een ruime gemeenschappelijke buitenruimte beschikbaar achter het gehuurde. Er is tevens een ruime fietsenstalling.





P
P

P

Onnia

is a

that contributes
to your

health

7245P







Omgeving

JORDAAN

Buurt + hotspots

De Westerstraat is een bekende winkelstraat in de Jordaan en biedt een gevarieerd winkelaanbod, restaurants, cafés en terrassen. Hippe hotspots zijn La Oliva, Madre en Café de Winkel. Voor het echte Jordanese gevoel gaat men naar Café Nol. Elke maandag is in de Westerstraat de zogeheten 'lapjesmarkt' en op maandag en zaterdag wordt de Noordermarkt gehouden op het prachtige plein voor de Noorderkerk. Hotspots aan de Noordermarkt zijn Joe & The Juice en Restaurant Domenica.

Bereikbaarheid

Het Westerhuis is uitstekend bereikbaar met zowel eigen vervoer als met openbaar vervoer. Op enkele minuten loopafstand is het Marnixplein gelegen. Hier is de halte voor tramlijnen 5 en 13 en buslijnen 18 en 21. Hierdoor is een directe verbinding mogelijk met het centraal station. Met de auto is via de S-105 binnen 10 minuten rijden de ringweg A-10 West te bereiken.

Parkeergelegenheid

Auto Parkagegarage Marnix is op zeven minuten loopafstand gelegen. Daarnaast is op 15 minuten loopafstand Q-Park Europarking gelegen. Bij deze garages zijn verschillende parkeerabonnementen beschikbaar.

Parkeren is tevens mogelijk op de openbare weg middels betaling of een vergunningensysteem. Informatie over voorwaarden en mogelijkheden voor verkrijging van een (bedrijfs-) vergunning en eventuele wachttijd is op te vragen via de gemeente Amsterdam.

















thermoscreens



KENMERKEN

Oppervlakte

De totale oppervlakte bedraagt 763,17 m² VVO commerciële ruimte en is als volgt verdeeld:

- souterrain: 130,85 m² VVO
- begane grond: 632,32 m² VVO

Opleveringsniveau

De commerciële ruimte wordt opgeleverd, in huidige staat, met onder andere de volgende voorzieningen:

- representatieve gemeenschappelijke entree
- huidige vloerafwerking
- huidige verlichtingsarmaturen
- toiletvoorzieningen
- pantry met inbouwvoorzieningen
- huidige klimaatsysteem (koeling en verwarming)*
- gemeenschappelijke tuin
- cv-installatie met radiatoren
- kabelgoten
- glasvezel (KPN)
- alarminstallatie
- zonwering
- (gemeenschappelijke) fietsenstalling

*verhuurder is voornemens om de huidige klimaatinstallatie te vervangen.

Huurprijs

€ 400,- per m² per jaar te vermeerderen met omzetbelasting.

Servicekosten

€ 55,- per m² per jaar op basis van een voorschotbedrag met jaarlijkse nacalculatie, te vermeerderen met omzetbelasting, ten behoeve van de navolgende diensten/leveringen:

- elektriciteitsverbruik algemene ruimtes
- elektriciteitsverbruik eigen ruimte (eigen meter)
- waterverbruik
- onderhoud elektriciteitsinstallaties
- onderhoud klimaatinstallaties (met uitzondering van de airco units)
- onderhoud CCTV en toegangscontrolesysteem
- onderhoud automatische deuren
- receptie- en/of huismeesterdiensten

Servicekosten (vervolg)

- glasbewassing buitenzijde en algemene ruimten binnenzijde
- dagelijks onderhoud
- alarmmelding/beveiliging/brand/rondes sluiten
- schoonmaak algemene ruimtes
- onderhoud terrein en tuin
- riolering en afvalcontainers
- vaste lasten nutsvoorzieningen
- overige kosten
- 5% administratiekosten

Bestemming

Publiek-/privaatrechtelijk is de bestemming commerciële ruimte van toepassing.

Monumentale status

Gemeentelijke monument.

Energielabelklasse

Voor dit object geldt energielabelklasse pro memorie.

Betalingsverplichting

Per maand bij vooruitbetaling te voldoen.

Huurtermijn

Vijf jaar met aansluitende verlengingsperioden van vijf jaar.

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.













PLATTEGRONDEN





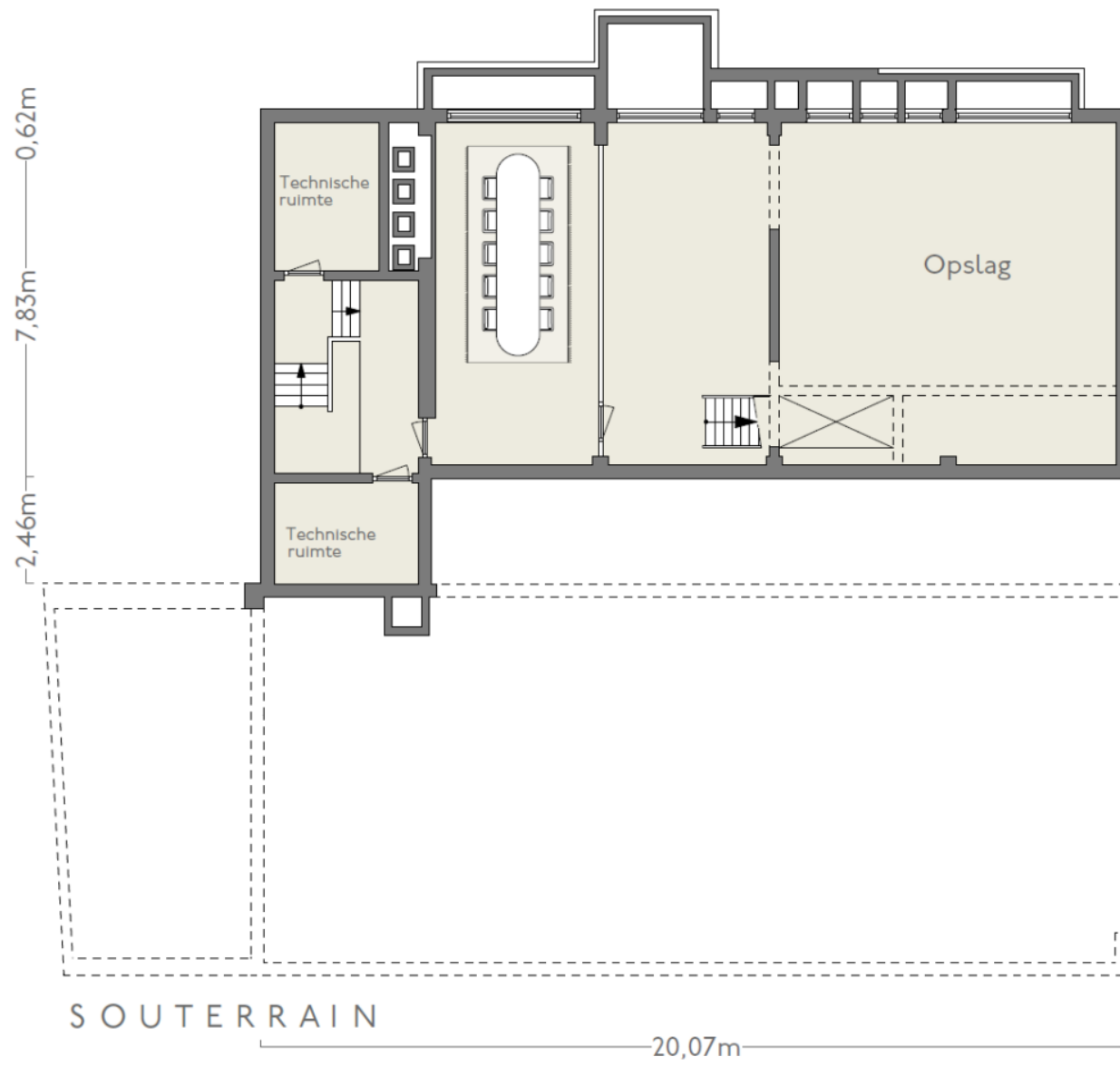
NEN 2580
 EXCL. DRAGENDE WANDEN
 MEETCERTIFICAAT-B
 ARCHIMETRIX

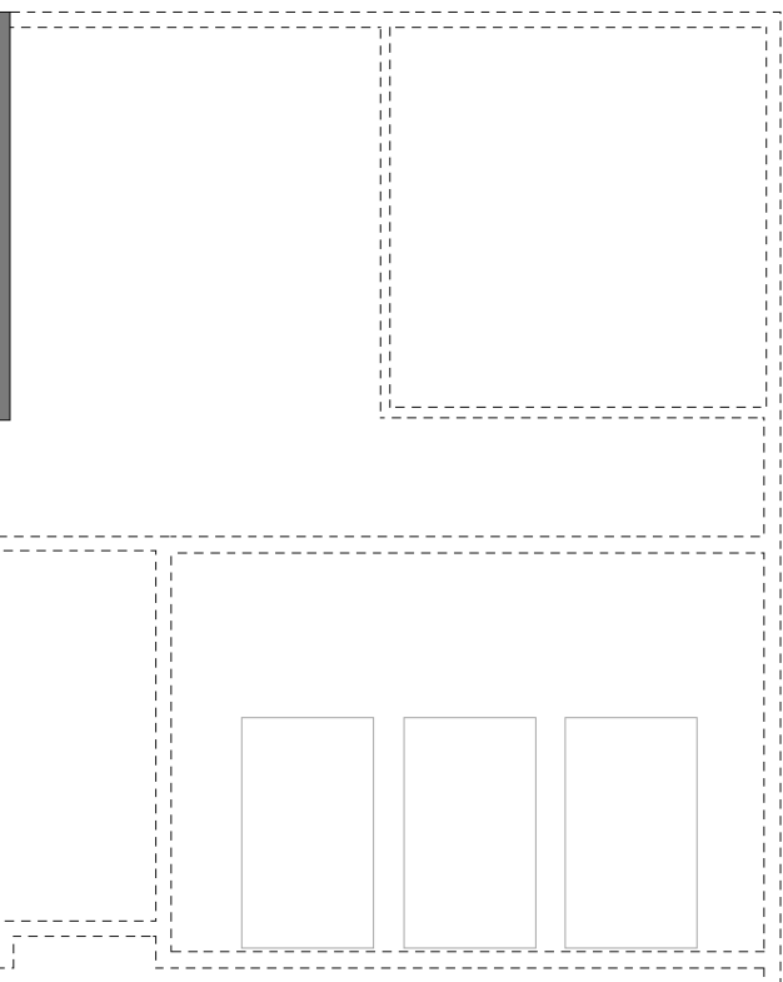
Verhuurbare vloeroppervlakte

Bruto vloeroppervlakte

632,32 m²

Dit object is niet door Archimetric gemeten,
 op de tekening aangegeven maten zijn circa-maten.





NEN 2580
EXCL. DRAGENDE WANDEN
MEETCERTIFICAAT-B
A R C H I M E T R I X

Verhuurbare vloeroppervlakte

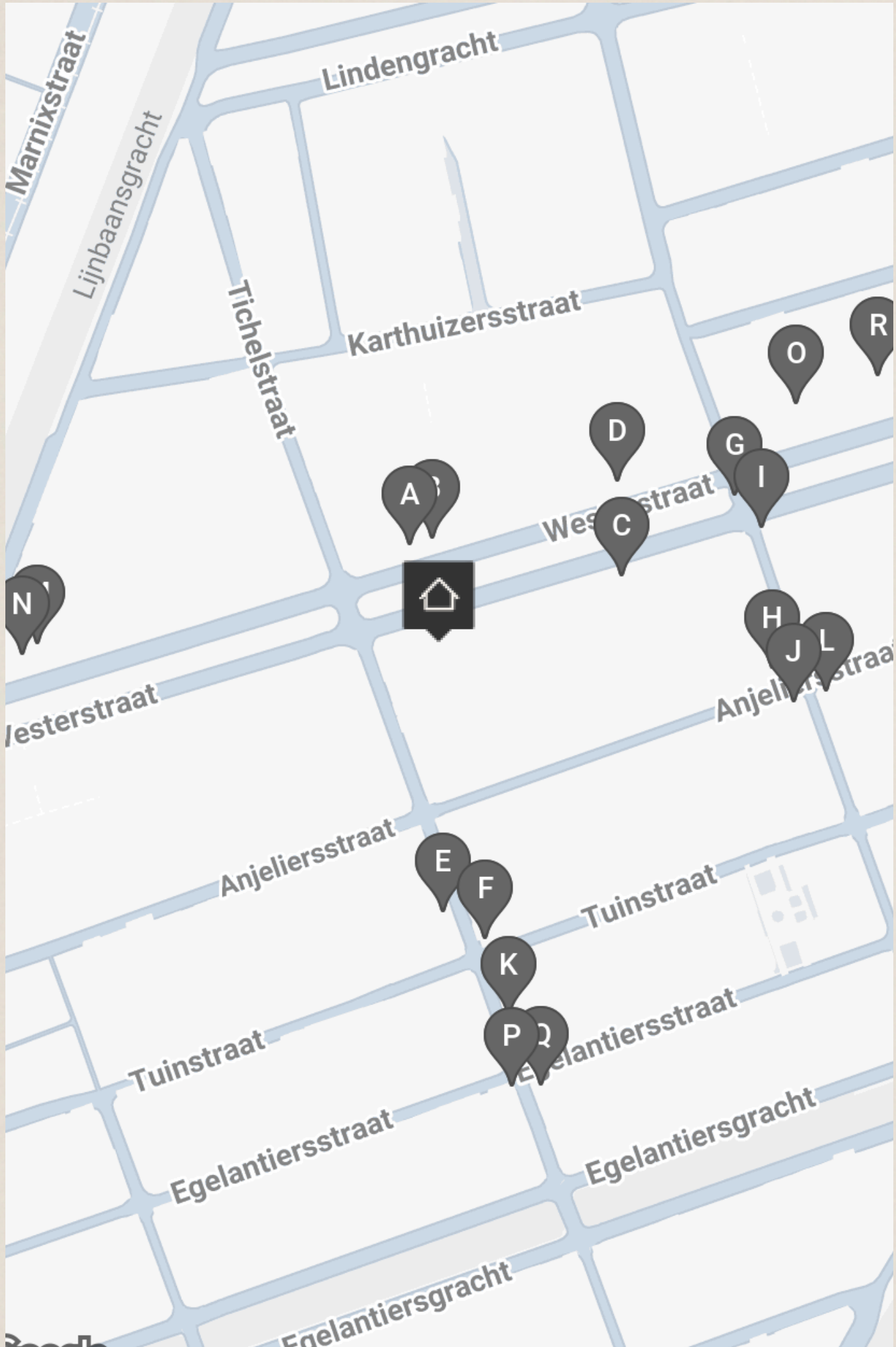
Bruto vloeroppervlakte

130,85 m²

Dit object is niet door Archimetric gemeten,
op de tekening aangegeven maten zijn circa-maten.



BUURTGIDS



A **Madre**
Westerstraat 186,
1015 MR Amsterdam

Restaurant & cocktailbar Madre is ideaal gelegen op de Westerstraat, midden in de Jordaan. Het is de Bacalar van het centrum en daarmee dus net zo een veelbelovende taqueria met verfrissende cocktails.

B **Café Parlotte**
Westerstraat 182,
1015 MR Amsterdam

Mooie wijn, lekker eten, maar vooral ook de gezelligheid van samen een avond doorbrengen op een fijne plek. Dat is Café Parlotte”, zo zeggen ze zelf.

C **Leelijk**
Westerstraat 141HS,
1015 LZ Amsterdam

Leelijk is een prachtige antiekwinkel gelegen in het hart van de Jordaan. De winkel is perfect voor wie op zoek is naar mooie antieke meubels, zoals stoelen, tafeltjes, spiegels, krukjes, etc. De winkel is vrij groot en overaal staan spullen.

D **Hummus Bistro D&A**
Westerstraat 136,
1015 MP Amsterdam

Hummus Bistro D&A is opgezet door twee Israëlische vrouwen. Je kan er de hele dag door genieten van heerlijke gerechten.

E **La Fiorita**
Tweede Tuindwarsstraat 12 H,
1015 RZ Amsterdam

Een moderne Italiaanse keuken in het midden van de Jordaan. Goede producten en fantastisch bereid. Een tafeltje dichtbij de open keuken is aan te raden, zodat je kan zien waar al het heerlijk wordt bereid.

F **La Perla**
Tweede Tuindwarsstraat 53,
1015 RZ Amsterdam

Waar La Perla al aan twee kanten van de straat zit, kocht de eigenaar van de pizzeria-plus ook het naastgelegen pand van het 'hoofdrestaurant' waar maar liefst 33 jaar lang Burger's Patio huisde.

G **Westerstraatmarkt**
Westerstraat,
1015 LZ Amsterdam

Elke week is er de Westerstraat markt, ook wel bekend als de lapjesmarkt. Ze staan hierom bekend omdat de markt ontzettend veel stoffen en lapjes-kramen heeft. Mensen van allen kanten komen hier naartoe om de mooiste stoffen te scoren.

I **Café Nol**
Westerstraat 109,
1015 LX Amsterdam

Een echt familiebedrijf en een authentiek Amsterdams café. Gelegen aan de Westerstraat in de gezellige buurt de Jordaan is het café niet te missen: de rode luifels zijn op een grote afstand al zichtbaar.

K **Rosario Cocina Mexicana**
Tweede Egelantiersdwarstraat 9 H,
1015 SB Amsterdam

Bij Rosario werken ze met een kleine wisselende kaart. Ze koken gerechten uit de moderne Mexicaanse keuken, zoals ze die zelf ook het liefste koken en eten. De taco's zijn een echte aanrader.

H **Galerie KochXBos**
Eerste Anjeliersdwarstraat 36,
1015 NR Amsterdam

Galerie KochXBos is opgericht door koppel Esther Koch en Hans Bos in 2005. In deze galerie in volkswijk de Jordaan bieden zij ruimte aan eigentijdse underground kunstenaars om hun werken te etaleren.

J **Margo's**
Eerste Tuindwarstraat 2A,
1015 RV Amsterdam

Toen Margo en haar man besloten om veganistisch te worden, misten ze het meest knapperige croissants. Na duizenden pogingen hebben ze eindelijk bereikt wat nodig was. De croissants van Margo's zijn niet te onderscheiden van de variant met dierlijke boter.

L **Tableware**
Eerste Tuindwarstraat 1,
1015 RV Amsterdam

Bij Tableware vind je duizenden unieke vintage glazen, borden, serveerschalen, prachtige sets van zilveren bestek en tafeldecoratie, waardoor elk gerecht dat je maakt absoluut onvergetelijk wordt.

M **The Good Companion**
Westerstraat 264,
1015 MT Amsterdam

Gelegen middenin de Jordaan vind je The Good Companion. Duurzame vis en dagverse producten staan hier vooraan.

O **Geelvinck Pianola Museum**
Westerstraat 106,
1015 MN Amsterdam

Midden in de Jordaan ligt een uniek museum, namelijk het kleine Geelvinck Pianola museum. Voor eenieder die geen idee heeft wat de -la achter piano doet: het is de verzamelnaam voor alle automatisch spelende piano's.

Q **NU Koffie & Delicatessen**
Tweede Egelantiersdwarstraat 13H,
1015 SB Amsterdam

In hartje Jordaan is de nieuwe delicatessenwinkel NU te vinden. Het interieur is strak en een mix tussen New York en de Amsterdamse stijl. Ze serveren koffie gemaakt met vers gebrande bonen van de EspressoFabriek.

N **Kamer**
Westerstraat 266,
1015 MT Amsterdam

Kamer Kamer is de nieuwe bar en restaurant in het voormalige pand van Café de Parel, opgezet door Ciaran Patrick en Justin Grooten. Voor Patrick is het zijn eerste eigen zaak, na eerdere ervaringen bij onder andere Sebonsa en 4850.

P **Le Petit Deli**
Tweede Egelantiersdwarstraat 16,
1015 SC Amsterdam

Bij Le Petit Deli kan je terecht voor verschillende lekkernijen. Zo hebben ze een patisserie met een wisselend assortiment van klassieke franse gebakjes als eclairs, choux, macarons. Daarnaast serveren ze ook luxe broodjes en salades.

R **Sins of Sal**
Westerstraat 86,
1015 MN Amsterdam

Bij Sins of Sal wijkt de keuken af van de authentieke Latijns-Amerikaanse stijl van Salmuera. Het menu omarmt streetfood met onder andere de Heretic Hamburger, met huancaína-kaassalsa en de Molleja (zwezerik) Tostadas.



NOORDERMARKT
CENTRUM

Grolsch
BIERE VAN HOLLAND

Winkel

Winkel

P

ANNU

42

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. 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.

Bron Archiefbeeld pagina II

Stadsarchief Amsterdam / Arsath Ro'is, J.M.

Broersma.
Elegant in werken
en wonen.

Koningslaan 14
1075 AC Amsterdam

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

BROERSMA.NL