OPENBARE VERKOOP.nl

Zeilstraat 10 H
AMSTERDAM



Winkel

Inhoudsopgave

Beschrijving	6
Verkoopinformatie	7
Kenmerken	8
Financieel	9
Omgeving	10
Beschrijving	6
Verkoopinformatie	7
Kenmerken	8
Financieel	9
Omgeving	10
Foto's	11
Beschrijving	6
Verkoopinformatie	7
Kenmerken	8
Financieel	9
Beschrijving	6
Verkoopinformatie	7
Omgeving	10
Kenmerken	8
Financieel	9
Omgeving	10
Foto's	11
Foto's	11
Akte van splitsing	13
Kadastrale kaart	14
Foto's	11
Foto's	11
Foto's	11
Veilingbiljet - Zeilstraat 10-h te Amsterdam	16
Akte van splitsing	13
Akte van verbetering splitsing	34
Akte van splitsing	13
Objectco - Meetrapport - Zeilstraat 10HS - Amsterdam	18

Akte van splitsing	13
Akte van erfrecht	39
BAG viewer	47
Akte van verbetering splitsing	34
Gemeentelijke aanslag 2026 6H 10H geanonimiseerd	34
Akte van verbetering splitsing	34
Bankafschrift betaling Erfpacht Bestevaerstr. 198-1 (Termijn 16-10-2026 tot	52
Akte van erfrecht	39
Waterschapsbelasting 2026 geanonimiseerd (1)	39
Bankafschrift betaling Erfpacht Bestevaerstr. 198-2 (Termijn 16-10-2026 tot	54
Akte van verbetering splitsing	34
Akte van erfrecht	39
Bankafschrift betaling Erfpacht Bestevaerstr. 198-3 (Termijn 16-10-2026 tot	56
B NL.IMRO.0363.K1907BPSTD-VG01 7 - bijlage 7	41
Bankafschrift betaling Erfpacht Bestevaerstr. 202-2 (Termijn 16-10-2026 tot	58
BAG viewer	47
Akte van erfrecht	39
47120_Bankafschrift betaling Gecombineerde aanslag gemeentebelastingen	60
BAG viewer	47
Bankafschrift betaling Erfpacht Bestevaerstr. 198-2 (Termijn 16-10-2026 tot	52
Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt 2022 - Bouwen in binnentuinen	49
Bodemrapportage eenvoudig Bestevaerstraat 198 -1 te Amsterdam	62
Kadastrale kaart	15
Bankafschrift betaling Erfpacht Bestevaerstr. 198-3 (Termijn 16-10-2026 tot	52
BAG viewer	47
47121_Bankafschrift betaling Gecombineerde aanslag gemeentebelastingen	54
47122_Bankafschrift betaling Gecombineerde aanslag gemeentebelastingen	54
Veilingbiljet - Zeilstraat 6-h te Amsterdam	17
Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt 2022 - Gemengd-1	67
Bankafschrift betaling Erfpacht Bestevaerstr. 202-2 (Termijn 16-10-2026 tot	52
Bodemrapportage eenvoudig Bestevaerstraat 198 -1 te Amsterdam	56
Bodemrapportage eenvoudig Bestevaerstraat 198 -1 te Amsterdam	56
Energielabel	70

47123_Bankafschrift betaling Gecombineerde aanslag gemeentebelastingen	54
Data en Informatie	105
Gemeentelijke aanslag 2026 6H 10H geanonimiseerd	19
Eigendomsinformatie Zeilstraat 10H 2026 geanonimiseerd	75
Bodemrapportage eenvoudig Bestevaerstraat 198 -1 te Amsterdam	56
Offerte drinkwater Zeilstraat 6H geanonimiseerd	24
Data en Informatie	99
Energielabel B	109
MJOP VvE Zeilstraat 10 - 10 jr	79
Waterschapsbelasting 2026 geanonimiseerd (1)	27
Data en Informatie	99
Energielabel B	103
B NL.IMRO.0363.K1907BPSTD-VG01 7 - bijlage 7	29
Data en Informatie	99
Energielabel D	103
Erfpacht Detail Professional	118
20091219 Huishoudelijk Reglement VVE Zeilstraat 10	111
Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt 2022 - Bouwen in binnentuinen	37
Energielabel D	103
Erfpacht Detail Professional	112
Erfpacht Detail Professional	114
Agenda VvE Zeilstraat 10 2026 geanonimiseerd	118
Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt 2022 - Gemengd-1	55
Notulen VvE Zeilstraat 10 2026 geanonimiseerd	121
Erfpacht Detail Professional	113
Gecombineerde Aanslag 2026	121
Gecombineerde Aanslag 2026	115
532263790 1075SG 6 H	58
Gecombineerde Aanslag 2026	117
Jaarrekening VvE Zeilstraat 10 2025 geanonimiseerd	126
Huurzaak - Betalingen	125
Kadaster - Eigendomsinformatie - Sloten Noord-Holland C 12252 A5	119
Kadaster - Eigendomsinformatie - Sloten Noord-Holland C 12252 A7	121

Gecombineerde Aanslag 2026	116
Kadaster - Eigendomsinformatie - Sloten Noord-Holland C 12252 A3	127
Begroting VvE Zeilstraat 10 2027 geanonimiseerd	132
Kadastrale kaart - Sloten Noord-Holland C 12252 A5	124
Kadastrale kaart - Sloten Noord-Holland C 12252 A7	126
Huurzaak - Betalingen	120
Kadastrale kaart - Sloten Noord-Holland C 12252 A3	132
Eigendomsinformatie	66
Notulen VvE Zeilstraat 10 2025 geanonimiseerd	136
Meetbout 25881007	128
Meetbout 25881007	126
Kadaste - Eigendomsinformatie - Sloten Noord-Holland C 12252 A4	122
Meetbout 25881007	134
Jaarrekening VvE Zeilstraat 10 2024 geanonimiseerd	142
Kadastrale kaart - Sloten Noord-Holland C 12252 A4	127
Meetrapport - Bestevaerstraat 198-3	132
Meetrapport - Bestevaerstraat 198-2	130
Begroting VvE Zeilstraat 10 2026 geanonimiseerd	148
Meetrapport - Bestevaerstraat 198-1	138
Meetbout 25881007	129
Agenda VvE Zeilstraat 10 2024 geanonimiseerd	153
Notulen VvE Zeilstraat 10 2024 geanonimiseerd	156
Meetrapport - Bestevaerstraat 202-2	133
Jaarrekening VvE Zeilstraat 10 2023 geanonimiseerd	162
Omgevingsplan Landlust en Gibraltarbuurt Wonen	138
Omgevingsplankaart	146
Omgevingsplan Landlust en Gibraltarbuurt Wonen	141
Begroting VvE Zeilstraat 10 2025 geanonimiseerd	168
Omgevingsplan Landlust en Gibraltarbuurt Wonen	148
Omgevingsplankaart	168
B-001P-Samenvatting 001 geanonimiseerd-	66

Beschrijving

Verhuurde winkelruimte op Zeilstraat 10H, Amsterdam
Op toplocatie in Amsterdam Oud-Zuid, nabij de kruising met de Amstelveenseweg, is voor de
verkoop beschikbaar deze aantrekkelijke verhuurde winkelruimte op de begane grond ter grootte
van ca. 90 m^2 met achtergelegen overkapte binnenplaats ter grootte van ca. 37 m^2 en kelderruimte ter grootte van ca. 25 m^2.
De winkel heeft een frontbreedte van ca. 5 meter met glazen pui en een loopdeur, waardoor optimale zichtbaarheid is aan de drukbezochte Zeilstraat; een levendige winkelstraat met een
breed en divers aanbod.
De locatie is goed bereikbaar met eigen vervoer, er is voldoende openbaar (betaald) parkeren in
de omgeving, alsmede zijn een tram- en bushalte in de directe nabijheid.
KENMERKEN winkelruimte:
- Uitstekende zichtlocatie met veel passanten;
- Totale oppervlakte ca. 158 m^2 VVO;
- Frontbreedte ca. 5 meter;
- Huuropbrengst € 31.825,08 per jaar excl. BTW;
- Eigen grond (appartementsrecht), géén erfpacht;
- Bestemming "Gemengd 1"- geschikt voor detailhandel en consumentgerichte dienstverlening;
- Energielabel A;
- VvE bijdrage 2026: € 192,67 per maand;
- Betaald parkeren in de omgeving.

BIJZONDERHEDEN:
Aan de achterzijde van de winkelruimte bevindt zich een eenvoudige uitbouw. Bij verkoper is niet
bekend of voor deze uitbouw de benodigde vergunning(en) zijn verleend.
Van de winkelruimte is een meetrapport beschikbaar. Verkoper kan niet bevestigen dat de huidige feitelijke situatie overeenkomt met de in het meetrapport vastgelegde situatie.

Verkoopinformatie

Status	Veiling
Veiling	Randstad-Noord maandag 30 november 2026
Inzet	maandag 30 november 2026 vanaf 18:00
Afslag	maandag 30 november 2026 vanaf 18:00
Veilinglocatie	De Eerste Amsterdamse / MVA Huis Entrepotdok 25 1018 AD Amsterdam
Kantoor	Westerdok Notariaat Westerdoksplein 6 1013AZ Amsterdam T: 020 422 25 02 E: info@westerdok.nl
Behandelaar	mr. Jan-Willem Wiertsema
Bezichtiging	De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld.
Lasten	

Kenmerken

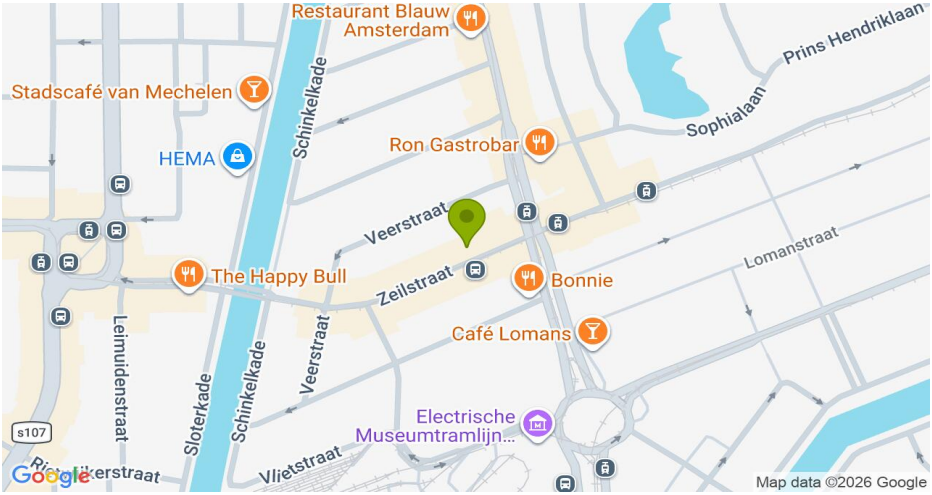
Woningtype	Winkel
Makelaar	Nienaber Bedrijfsmakelaars B.V. Albrechtlaan 14C 1404 AK Bussum T: 035 695 05 99 E: bog@nienaber.nl
Soort eigendom	Overige
Gebruik	Verhuurd
Kadastrale omschrijving	kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie U, nummer 10780 A-1, uitmakende het een/vierde (1/4de) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit een bedrijfsruimte op de begane grond en drie afzonderlijke bovenwoningen met de daarbij behorende ondergrond, plaatselijk bekend als Zeilstraat 10 te Amsterdam, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie U nummer 6191, groot één are drieënvijftig centiare,

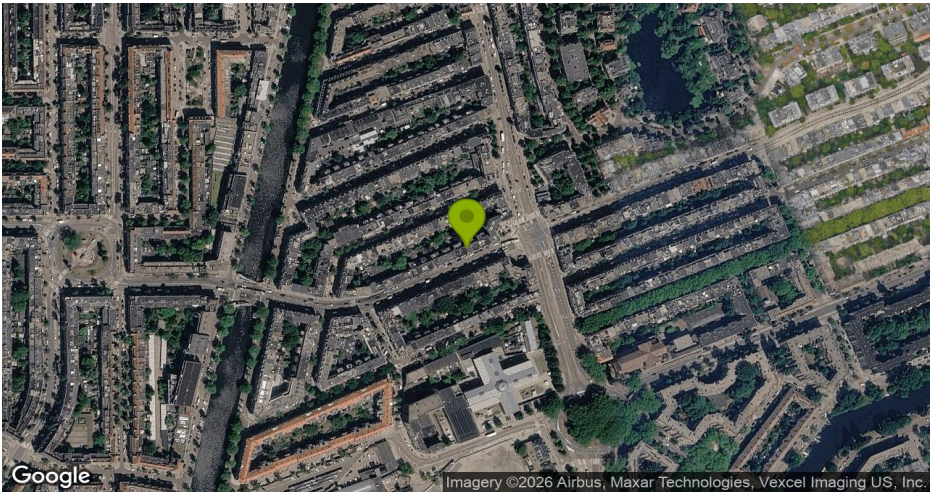
Financieel

Inzetpremie	€ 5.000 excl. btw t.l.v. verkoper, bij gunning

Bijzonderheden

WOZ-waarde 2026: € 421.000,--;
Onroerende zaak belasting: € 1.063,02;
Riool-/aansluitrecht: € 192,04;
Waterschapslasten: € 79,84;
Servicekosten: nvt.
VvE Bijdrage 2026: €192,67 per maand


Restaurant Blauw Amsterdam
Stadscafé van Mechelen
HEMA
Schinkelkade
Ron Gastrobar
Prins Hendriklaan
Sophialaan
Veerstraat
The Happy Bull
Zeilstraat
Bonnie
Lomanstraat
Café Lomans
Leimuidenstraat
Sloterkade
Schinkelkade
Veerstraat
Electrische Museumtramlijn...
s107
Vlietstraat
Google
Map data ©2026 Google


Google
Imagery ©2026 Airbus, Maxar Technologies, Vexcel Imaging US, Inc.





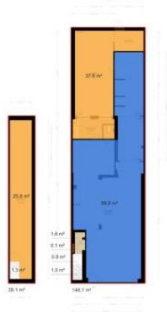



KENZA'S
BROWS | LASHES | ACADEMY







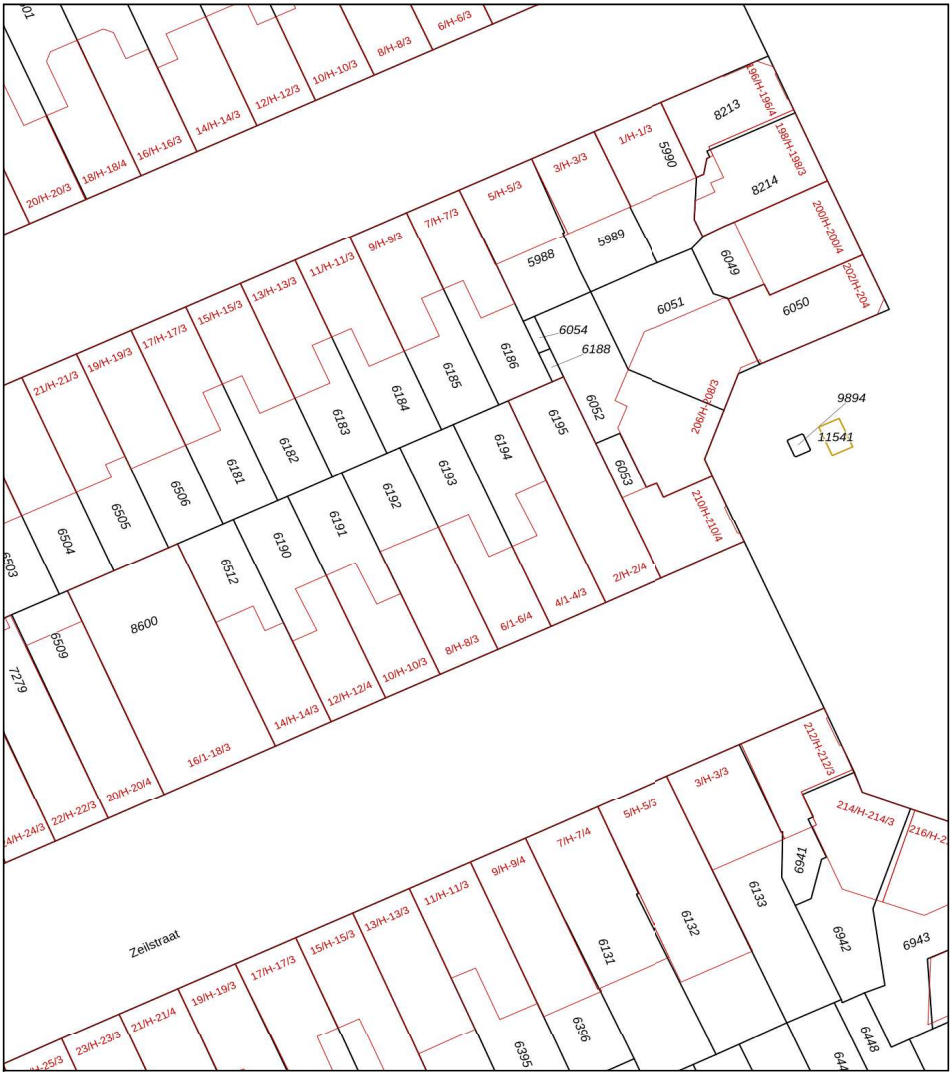


Kadastrale kaart

47159-kadastralekaart1075Zeilstraat.pdf

Kadastrale kaart

Uw referentie: Zeilstraat



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 maart 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Amsterdam
Sectie	U
Perceel	6193

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Bijlage

47159_Veilingbiljet_-_Zeilstraat 10-h_te_Amsterdam.pdf

Amsterdam 2026

VRIJWILLIGE VERKOPING
op MAANDAG 30 NOVEMBER 2026

's avonds na 18:00 uur Hybride (zaal en internet) in het

MVA Huis

Entrepotdok 25, 1018 AD Amsterdam

ten overstaan van notaris

Mr Jan-Willem Wiertsema

(Westerdok Notariaat)

van: het

APARTEMENTSRECHT

rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte gelegen in de kelder en op de begane grond van het gebouw met bijbehorende tuin plaatselijk bekend te (1075 SG) Amsterdam, als

ZEILSTRAAT 10-H

kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie U, nummer 10780 A-1, uitmakende het een/vierde (1/4de) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit een bedrijfsruimte op de begane grond en drie afzonderlijke bovenwoningen met de daarbij behorende ondergrond, plaatselijk bekend als Zeilstraat 10 te Amsterdam, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie U nummer 6191, groot één are drieënvijftig centiare,

Soort eigendom

Het object is gelegen op eigen grond.

Combinatie

Het object wordt per opbod en afslag geveild.

Oplevering

Het object wordt in verhuurde staat opgeleverd.

Huuropbrengst

Totale netto huuropbrengst van het verhuurde gedeelte: € 31.825,08 per jaar excl. BTW

Lasten

WOZ-waarde 2026: € 421.000,--; Onroerende zaak belasting: € 1.063,02;
Riool-/aansluitrecht: € 192,04; Waterschapslasten: € 79,84; Servicekosten: nvt.
VvE Bijdrage 2026: €192,67 per maand

Plok

€ 5.000,-- excl. btw t.l.v. verkoper.
De plok wordt alleen uitgekeerd bij gunning van het object.

Alles volgens ingewonnen informatie

Indien mogelijk (als huurder mee wil werken) te bezichtigen op afspraak.

De veilcondities en de eigendomsbewijzen zullen 8 dagen voor alsmede op de verkoopdag ter inzage liggen ten kantore van notaris Mr Jan-Willem Wiertsema (Westerdok Notariaat) Westerdoksplein 6, 1013 AZ Amsterdam, Tel. 020 - 422 2502.

SINDS 1919 NIENABER MAKELAARS

Nadere inlichtingen verstrekken de direktie-makelaars

Nienaber Bedrijfsmakelaars B.V.

Albrechtlaan 14C, 1404 AK Bussum
035 – 69 505 99/ bog@nienaber.nl

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN
OPENBARE VERKOOP.nl

Bijlage

47159_Objectco - Meetrapport - Zeilstraat 10HS - Amsterdam.pdf

Object&co

aedes BAG BAO NVM VNG Nederlands Register Vastgoed Taxateurs

vastgoedpro VBO WAARDERINGSKAMER

BBMI / NEN 2580
Meetrapport

Opdrachtgever	**Nienaber Makelaars**
Adres	**Zeilstraat 10HS, 1075 SG Amsterdam**
Document	**OC-2024-117243**
Datum	**22 februari 2024**



Object&co

Informatie bij het rapport

Object&co Nederland BV heeft een NEN 2580 meetrapport samengesteld, waarin de gebruiks-oppervlaktes gesplitst per bouwlaag en/of bijzondere ruimten zijn aangegeven.

Het meetrapport is opgesteld conform de richtlijnen NEN 2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalings-methoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.

Verantwoording Meetrapport NEN 2580

- De meting heeft plaatsgevonden op 20 februari 2024, waarbij de maatvoering van alle ruimten is nagemeten en genoteerd alsmede gecontroleerd op gebruiksfunctie;
- Indien de gebouwscheidende muur wordt gedeeld met een naastgelegen binnenruimte, dan is voor de maatvoering het hart van de muur aangehouden;

Object&co Nederland BV heeft de navolgende vloeroppervlakten en inhoud vastgesteld:

Bruto vloeroppervlakte - BVO - Object	**183,20 m²**
Bruto vloeroppervlakte - BVO - Geheel Perceel	183,20 m²
Verhuurbare vloeroppervlakte(n) - VVO - Object	**158,16 m²**
Netto vloeroppervlakte(n) - NVO	152,61 m²
Netto inhoud - Object	381,40 m³
Netto inhoud - Geheel Perceel	381,40 m³
Bruto inhoud - Object	524,40 m³
Bruto inhoud - Geheel Perceel	524,40 m³

Rapport opgemaakt door M. van Essen, naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw.

Hilversum, 22 februari 2024



Ing. Mario van Essen
Object&co Nederland BV

Object&co

Gehanteerde begrippen en meettechnisch kader

Bij het bepalen van de vloeroppervlakte en inhoud is uitgegaan van de NEN 2580:2007 NL, inzake 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad C1:2008 en voor zover relevant confom de NTA 2581 'Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580'.

Een meetcertificaat voorkomt onduidelijkheid en discussie en zorgt ervoor dat de juiste vierkante meters worden gehanteerd. Een meetcertificaat wordt in de meeste gevallen toegepast, wanneer er een huurprijs moet worden vastgesteld van een object.

Ook voor de bepaling van een aankoop- of verkoopsom brengt een meetcertificaat duidelijkheid. Een meetcertificaat is tevens een welkom instrument bij het omslagen van bijvoorbeeld *servicekosten*, *interne kostenverrekeningen* of de inrichting van uw *facility management*.

Met behulp van een NEN 2580 meetcertificaat, kan de toedeling van de (algemene) vierkante meters naar *gebruiksfunctie* en naar verschillende gebruikers c.q. huurders worden verduidelijkt.

De belangrijkste eenheden waarin de oppervlakte wordt weergegeven zijn:

BVO – Bruto Vloer Oppervlakte;
NVO – Netto Vloer Oppervlakte;
VVO – Verhuurbaar Vloer Oppervlakte;
GO – Gebruiks Oppervlakte.

In vrijwel de meeste gevallen wordt een meetrapport opgesteld ten behoeve van de bepaling van het verhuurbare vloeroppervlakte, het VVO.

Een meetrapport is een gewaarmerkte rapportage van een meting van de oppervlakten van ruimten of groep van ruimten van een gebouw of groep gebouwen bestaande uit een of meerdere meetcertificaten met bijbehorende meetstaten en (vlakken)tekeningen, aangevuld met een toelichting op het type meetcertificaat dat wordt verstrekt en een opgave van de uitgangspunten, voorbehouden en aannames.

Meetcertificaten worden onderverdeeld in drie typen:

- **Meetcertificaat A**
- **Meetcertificaat B**
- **Meetcertificaat C**

Met deze drie verschillende typen meetcertificaten wordt, bij verschillende uitgangspunten, het onderscheid duidelijk met betrekking tot de betrouwbaarheid van een meting.

Object&co

Meetcertificaat A:

- uitgangspunt: gebouw ter plaatse gecontroleerd of ingemeten
- meting vanaf: alle soorten plattegrondtekeningen
- controle ter plaatse: ruimten gecontroleerd op functie, maten gecontroleerd of ingemeten
- nauwkeurigheid: hoog ten opzichte van de tekening(en) waarvan is gemeten en hoog ten opzichte van de werkelijke situatie

Meetcertificaat B:

- uitgangspunt: gebouw niet ter plaatse gecontroleerd, in aanbouw, verbouw, uitvoeringsgereed
- meting vanaf: bestek-, uitvoerings-, werk- en/of revisietekeningen
- controle ter plaatse: n.v.t. of ruimten gecontroleerd op functie
- nauwkeurigheid: hoog ten opzichte van de tekening(en) waarvan is gemeten, maar onbekend ten opzichte van de werkelijke situatie. Gelet op de fase waarin de tekening(en) zijn gemaakt, kan worden aangenomen dat er slechts een geringe afwijking te verwachten is ten opzichte van de werkelijkheid. Dit kan echter niet met zekerheid worden vastgesteld. Tevens kunnen functies van ruimten zijn gewijzigd, wat de VVO kan beïnvloeden

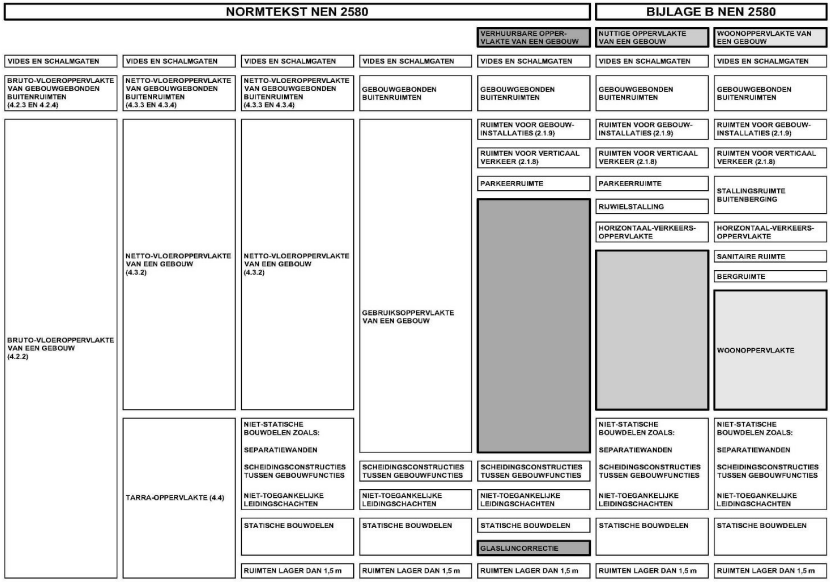
Meetcertificaat C:

- uitgangspunt: gebouw in ontwerpfase
- meting vanaf: voorlopige of definitieve ontwerptekeningen
- controle ter plaatse: n.v.t.
- nauwkeurigheid: hoogten opzichte van de tekening(en) waarvan is gemeten, maar hypothetisch ten opzichte van de werkelijke situatie. Gelet op de fase waarin de tekening(en) zijn gemaakt, is het mogelijk dat tijdens het verdere ontwerpproces, de bouwvoorbereiding en/of de realisatie van het gebouw nog wijzigingen worden doorgevoerd

Object&co

Beknopte uitleg NEN 2580

De verhuurbare vloeroppervlakte is bepaald aan de hand van de NEN 2580. Per bouwlaag is de verhuurbare vloeroppervlakte berekend. Ter verduidelijking van de meetstaat volgt hieronder een beknopte toelichting van de verschillende soorten vloeroppervlakten, zoals de NEN 2580 die kent. Hierbij is gebruikt gemaakt van het onderstaande schema waarin de relatie tussen de diverse vloeroppervlakten wordt aangegeven.



De verhuurbare oppervlakte en de nuttige oppervlakte omvatten verschillende lijn tint aangegevenl oppervlakte elementen.

Object&co

Brutovloeroppervlakte (BVO)

De brutovloeroppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Hierbij gelden de volgende aanvullingen:
- Als een binnenruimte aan een andere binnenruimte (van een ander gebouw of een andere huurder) grenst wordt gemeten tot het hart van de scheidingsconstructie;
- Indien een gebouwgebonden buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan de brutovloeroppervlakte van de binnenruimte.

Niet tot de brutovloeroppervlakte horen:
- schalmgat of vide waarvan de oppervlakte groter is dan 4,0 m²;
- gebouwgebonden buitenruimten zoals loggia's, balkons, niet gesloten galerijen, dakterrassen enz.;
- open brand- of vluchttrappen aan de buitenzijde van het gebouw.

Bij de bepaling van de grenslijn moet een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel worden genegeerd, indien het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5 m².

Nettovloeroppervlakte (NVO)

De nettovloeroppervlakte van een ruimte of van een groep ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de begrenzende opgaande scheidingsconstructies van de afzonderlijke ruimten.

Zoals in het schema staat aangegeven is de nettovloeroppervlakte gelijk aan de brutovloeroppervlakte minus de tarra-oppervlakte (dit wordt nader toegelicht). Niet tot de nettovloeroppervlakte horen daarom:
- statische bouwdelen;
- niet statische bouwdelen, zoals separatiewanden;
- scheidingsconstructies tussen gebouwfuncties;
- oppervlakte van delen van vloeren waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,5 m (bijvoorbeeld onder trappen en in ruimten met een schuin dak);
- vrijstaande kolom of een vrijstaande dragende wandschijf waarvan de oppervlakte groter is dan 0,5 m²;
- oppervlakte van een niet-toegankelijke leidingschacht waarvan de grondoppervlakte groter is dan 0,5 m²;
- schalmgat of vide waarvan de oppervlakte groter is dan 4,0 m².

Bij de bepaling van de grenslijn moet een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel worden genegeerd, indien het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5 m².

Object&co

Tarra-oppervlakte (TARRA)

De tarra-oppervlakte van een ruimte, van een groep van ruimten of van een gebouw is gelijk aan het verschil van de brutovloeroppervlakte en de nettovloeroppervlakte van respectievelijk de desbetreffende ruimte, groep van ruimten of het gebouw.

De tarra-oppervlakte kan worden onderscheiden in:

- de vloeroppervlakten van statische bouwdelen zoals de hoofddraagconstructie, buitenwanden, wanden tussen brandcompartimenten en primaire leidingschachten die niet toegankelijk zijn;
- de vloeroppervlakten van niet-statische bouwdelen, zoals systeemwanden en andere lichte scheidingswanden, en secundaire niet-toegankelijke leidingschachten;
- oppervlakten van delen van vloeren waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,5 m;
- De tarra oppervlakte bevat bovendien de oppervlakte, die wordt ingenomen door:
  - incidentele nissen en uitsparingen kleiner dan 0,5 m² ;
  - uitspringende of vrijstaande bouwdelen groter dan 0,5 m².

Verhuurbare oppervlakte (VVO)

De verhuurbare oppervlakte van een ruimte of een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van binnenruimten omhullen vermeerderd met de glaslijncorrectie.

Bij de bepaling van de verhuurbare oppervlakte wordt niet meegerekend:

- een ruimte die dient voor het onderbrengen of bedienen van gebouwinstallaties;
- een trappenhuis;
- voorzieningen voor verticaal verkeer, trapgaten, liftschachten of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan 4,0 m²;
- een ruimte die dient voor het parkeren van motorvoertuigen;
- de oppervlakte van delen van vloeren waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,5 m;
- een vrijstaande bouwconstructie en een leidingschacht indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan 0,5 m²;
- een dragende binnenwand.

Bij de bepaling van de grenslijn moet een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel worden genegeerd, indien het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5 m².

Waar verhuurbare ruimten aan elkaar grenzen, wordt gemeten tot het hart van de niet statische delen van de betreffende scheidingsconstructie.

Object&co

Installatie-oppervlakte (IO)

De installatie oppervlakte is de nettovloeroppervlakte van de ruimten voor alle gebouwinstallaties.

Volgens de NEN 2580 worden tot de gebouwinstallaties gerekend:

- verwarmingsinstallatie;
- rookgasafvoer en binnenriolering;
- installatie voor koud- en warmwatervoorziening;
- installatie voor gas- en perslucht;
- installatie voor ruimtekoeling;
- installatie voor ventilatie en luchtbehandeling;
- elektrische centrale voor energievoorziening;
- kracht- en lichtinstallatie;
- communicatie-installatie;
- transportinstallatie;
- beveiligingsinstallatie;
- gangen en dergelijke welke uitsluitend dienen om de installatieruimten te bereiken;
- alle toegankelijke leidingschachten. Installaties die gericht zijn op de productie van het bedrijf vallen dus niet onder de gebouwinstallaties.

Verticaal-verkeersoppervlakte (VV)

De verticale verkeersoppervlakte is de nettovloeroppervlakte die wordt ingenomen door alle tot een gebouw behorende binnenruimten en voorzieningen voor verticaal verkeer.

Onder een ruimte of voorziening voor verticaal verkeer wordt verstaan: “Een ruimte respectievelijk een voorziening binnen een ruimte die dient voor de verkeersafwikkeling tussen de bouwlagen van een gebouw, te weten:

- Trappenhuizen;
- Liftschachten;
- Roltrappen;
- Hellingbanen;
- Hefplateaus.

Deze oppervlakten worden tot de verticale verkeersoppervlakten gerekend als minimaal één bouwlaag wordt overbrugd, dat wil zeggen dat het hoogteverschil minimaal 1,5 m dient te zijn.

Trappen en dergelijke welke in open verbinding staan met andere gebruiksruimten worden gemeten vanaf de onderste tot en met de bovenste traptrede.

Bij ruimten die primair gericht zijn op de verkeersafwikkeling in de verticale richting, wordt de gehele ruimte, inclusief de omhullende wanden, uitgezonderd van de verhuurbare vloeroppervlakte. Dit is bijvoorbeeld het geval bij trappenhuizen, inclusief toegangssluizen en liftschachten.

Object&co

Oppervlakte parkeerruimte

Onder de oppervlakte van parkeerruimte wordt verstaan: Ruimten voor het parkeren van motorvoertuigen. Deze ruimten worden niet gerekend tot de verhuurbare oppervlakte van een gebouw omdat parkeerruimte veelal per parkeerplaats wordt verhuurd of verkocht.

Glaslijncorrectie

Ter plaatse van raamopeningen in de opgaande scheidingsconstructies aan de buitengevels wordt gemeten tot aan de binnenzijde van het glas op 1,5 m boven de vloer en ter breedte van deze raamopeningen. Dit wordt ook wel de glaslijncorrectie genoemd, die voortkomt uit de gangbare verhuurpraktijk 'meten tot het glas'.

Perceel (kadastrale grenzen)

Indien er in dit rapport een oppervlakte van bijvoorbeeld een tuin wordt genoemd, is deze oppervlakte uitsluitend indicatief bedoeld.

Voor het exact vaststellen van de oppervlakte van het perceel dient u het officiële kadaster of een gecertificeerde landmeter te raadplegen.

Buitenruimten

De NEN 2580 kent diverse definities voor buitenruimten. Vanuit een praktisch oogpunt is in dit meetrapport de oppervlakte van buitenruimten zoals balkons en patio's vastgesteld op basis van de netto oppervlakte.

Een ruimte(n) is gebouwgebonden buitenruimte(n) indien deze ruimte(n) niet of slechts gedeeltelijk is omsloten door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Denk hierbij aan een balkon of dakterras. In geval van een bedrijfspand gelegen op de begane grond dient een terras, wanneer en voorzover dit terras rust op een drager die geïntegreerd is in de bouwconstructie van het bedrijfspand, ook als gebouwgebonden buitenruimte(n) te worden beschouwd. Dit is een uitzondering op de algemene regel en NEN2580.

Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebouwgebonden buitenruimte wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte ruimte en niet overdekte ruimte:

- Bij overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de verticale projectie van de overkapping.
- Bij niet overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt het oppervlak gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek, dak-opstand of rand van de vloerconstructie.

Een ruimte(n) is externe bergruimte(n) indien er geen gedeelde muur is met het hoofdgebouw en de ruimte(n) alleen bereikbaar is via de open lucht. Verder geldt dat externe bergruimte(n) nooit een woonfunctie kan hebben.

Object&co

Meetcertificaat

Object&co | **NEN 2580 - M E E T S T A A T** | MEETSTAAT GEBRUIKSOPPERVLAKTEN EN MEETRAPPORT CONFORM NEN 2580:2007/C1:2008

EXACT BINNEN DE GRENZEN volgens bouwbesluit meetinstructie

Datum Meetopname	20 februari 2024	*Meetbedrijf*	Object&co Nederland BV
Datum Meetrapport	22 februari 2024	*Opsteller*	M. van Essen
Meetrapportnr/O&C	OC-2024-117245		
Meetcertificaat Type A	Ingemeten en gecontroleerd op locatie	*Status*	Definitief



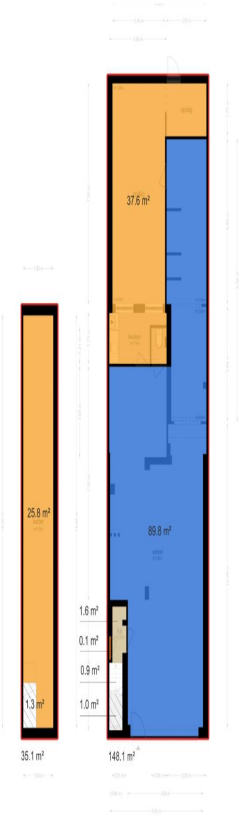
Object type	Kantoor-/Bedrijfsruimte	*Verklaring Meetcertificaat A*
Adres	**Zeilstraat 10HS**	Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd
Postcode/Plaats	**1075 SG Amsterdam**	en ingemeten.
Opdrachtgever	Nienaber Makelaars	Object&co Nederland BV stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven
Adres	Albrechtlaan 14C	NTA 2581:2011 'Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 incl. correctieblad C1:2008'
Postcode/Plaats	1404 AK Bussum	en conform de richtlijnen NEN 2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen - Termen, definities en bepalings-methoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.

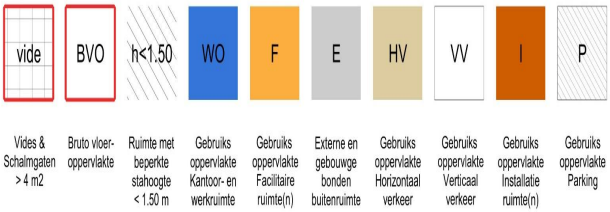
	PRE BVO AFTREK	BVO	VVO	NVO	TO	TO OPPERVLAKTE[N]				VVO GEBRUIKSOPPERVLAKTEN CONFORM NEN 2580:2007							INHOUD	
	Vides & Schuingaten > 4 m²	Bruto vloer-oppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m²)	**Verhuurbare oppervlakte**	Netto vloer-oppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m²)	Tarra oppervlakte	Bouwkundige TO constructie elementen	Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m	Separatie wanden	Glaslijn correctie	Gebruiks oppervlakte **Kantoor- en Werkruimte(n)**	Gebruiks oppervlakte **Facilitaire ruimte(n)**	Gebruiks oppervlakte **Installatie ruimte(n)**	Gebruiks oppervlakte **Horizontaal verkeer**	Gebruiks oppervlakte **Verticaal verkeer**	Externe en Gebouwgebonden **Buitenruimte(n)**	Gebruiks oppervlakte **Parkeren**	Netto inhoud m³	Bruto inhoud m³
Object opgesplitst per bouwlaag			3=A+B+D	A+B+C+D+E	1+2+3+4	*1*	*2*	*3*	*4*	*A*	*B*	*C*	*D*	*E*	*F*	*G*		
Winkel	**0,00**	**183,20**	**158,16**	**152,61**	**30,59**	**24,93**	**2,30**	**3,19**	**0,17**	**89,80**	**63,40**	**0,10**	**1,60**	**0,90**	**0,00**	**0,00**	**381,40**	**524,40**
Kelder	-	35,10	25,80	25,80	9,30	8,00	1,30	-	-	-	25,80	-	-	-	-	-	51,60	94,80
Begane Grond	-	148,10	132,36	126,81	21,29	16,93	1,00	3,19	0,17	89,80	37,60	0,10	1,60	0,90	-	-	329,80	429,60
Totalen	**0,00**	**183,20**	**158,16**	**152,61**	**30,59**	**24,93**	**2,30**	**3,19**	**0,17**	**89,80**	**63,40**	**0,10**	**1,60**	**0,90**	**0,00**	**0,00**	**381,40**	**524,40**
Procentueel tov BVO		100,00%	86,33%	83,30%	16,70%	13,61%	1,26%	1,74%	0,09%	49,02%	34,61%	0,05%	0,87%	0,49%	0,00%	0,00%		
Totalen Kantoor/Bedrijf		**183,20**	Netto BVO en Inhoud zonder Externe Buitenruimten en Gebouwgebonden Buitenruimte oppervlakten														**381,40**	**524,40**

© 2024 - Object&co Nederland

Publicatie, geheel of gedeeltelijk van dit rapport is slechts toegestaan indien en voor zover noodzakelijk in dit rapport vermeld, alwel na schriftelijke toestemming van Object&co Nederland BV

Object&co

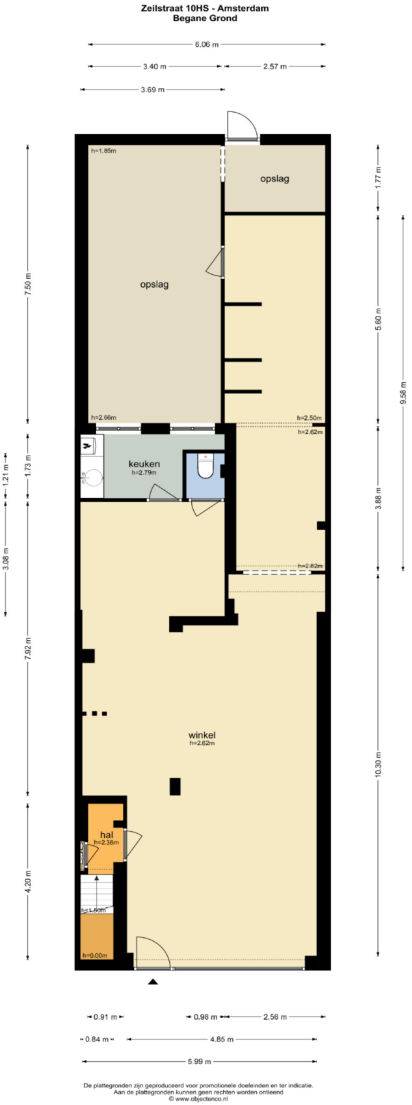




BBMI / NEN 2580 **meetrapport** / www.objectenco.nl

Object&co

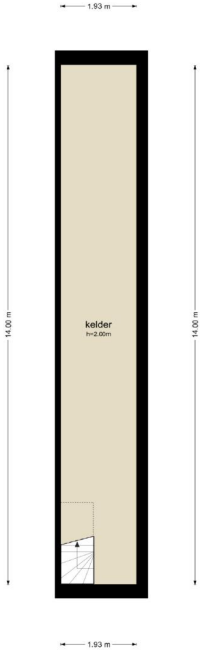
Plattegronden



BBMI / NEN 2580 **meetrapport** / www.objectenco.nl

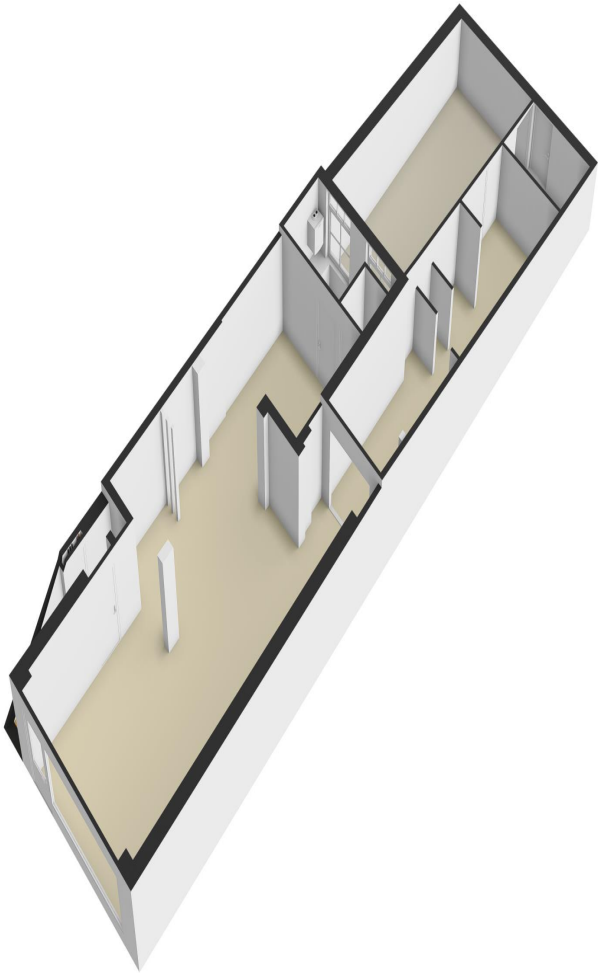
Object&co

Zeilstraat 10HS - Amsterdam
Kelder



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Object&co



Object&co



Bijlage

47159_Gemeentelijke_aanslag_2026_6H_10H_geanonimiseerd.pdf

Gemeente
Amsterdam

Belastingen

Postbus 23475
1100 DZ Amsterdam
020 255 4800
amsterdam.nl

Retouradres: postbus 23475, 1100 DZ Amsterdam

Onderwerp	Gecombineerde aanslag	**Dagtekening**	**30-04-2026**
Belastingjaar	2026	**Eerste betaaldatum**	**29-05-2026**
		Laatste betaaldatum	**31-12-2026**
		Totaal te betalen	**€ 2.199,55**

De inspecteur van Belastingen van de gemeente Amsterdam heeft u de volgende aanslag(en) opgelegd.
U heeft een automatische betaling. Dat betekent dat we het bedrag in 8 delen van uw rekening afschrijven. De eerste afschrijving van € 274,94 doen we rond 29 mei 2026.

Totaal te betalen	**€**	**2.199,55**

Zie bijlage met het overzicht van deze aanslag.

323 - 1/2 10472442

Controleer uw rekeningnummer
U heeft een automatische betaling. Controleer de laatste 3 cijfers van uw rekeningnummer op de voorkant van deze brief. Klopt dit? Dan hoeft u niets te doen.
Klopt het rekeningnummer niet? Geef dit direct aan ons door. Dat kan online, via mijnbelastingen.amsterdam.nl bij Gegevens.
Wilt u de automatische betaling aanpassen of stopzetten? Dat kan via amsterdam.nl/incasso.

Betalingsregeling
Heeft u moeite met betalen? Vraag dan een betalingsregeling aan. Dit regelt u via mijnbelastingen.amsterdam.nl.

WOZ-waarde en uw taxatieverslag
In het taxatieverslag kunt u zien hoe de WOZ-waarde is berekend. U vindt dit op: mijnbelastingen.amsterdam.nl. Bij het WOZ-waardeloket kunt u gratis de WOZ-waarde van uw woning vergelijken met andere woningen bij u in de straat, stadsdeel of stadgebied. Kijk op: wozwaardeloket.nl.

Bezwaar maken
Bent u het niet eens met een bedrag op deze aanslag? Of met uw WOZ-waarde? Dan kunt u zelf bezwaar maken ook als u ondernemer bent. U hoeft hiervoor geen bureau in te schakelen.
Bezwaar maken doet u veilig en het snelst via: mijnbelastingen.amsterdam.nl. Inloggen kunt u met DigiD of eHerkenning. Doe dit binnen 6 weken na datum die op het aanslagbiljet staat.
U kunt ook bezwaar maken per post. Het adres vindt u onderaan deze brief.

Kwijtschelding
Heeft u een inkomen rond bijstandsniveau? En heeft u weinig spaargeld of ander vermogen? Voor sommige belastingen kunt u kwijtschelding aanvragen. Dat betekent dat u deze niet hoeft te betalen.
Wilt u kwijtschelding aanvragen, ga dan naar: amsterdam.nl/kwijtschelding.

Neem gerust contact met ons op
Voor meer informatie kijkt u op: amsterdam.nl\belastingen.
Neem gerust contact met ons op als u vragen heeft over deze aanslag.
- Telefoon: 020 255 4800 (van maandag tot en met vrijdag van 08.00 tot 18.00 uur)
- Post: Gemeente Amsterdam, Belastingen, Postbus 23475, 1100 DZ Amsterdam

Wilt u het vorderingsnummer van deze aanslag noemen of in uw mail of brief zetten? Dan kunnen we u sneller helpen.

Aanslag-Nummer	Soort belasting	Omschrijving	Grondslag/ Waarde	Periode van – t/m		Bedrag
	'OZ-beschikking genaar	Zeilstraat 2 H (= 6 H) Amsterdam Waardepeildatum 01-01-2025 WOZ-waarde: 298.000 euro.	298.000	01-01-2026 31-12-2026	€	0,00
	nroerende aakbelasting genaar	Zeilstraat 2 H (= 6 H) Amsterdam Heffingsgrondslag: 298.000 euro (niet-woning)	298.000	01-01-2026 31-12-2026	€	752,45
	ioolheffing genaren	Zeilstraat 2 H (= 6 H) Amsterdam Aant.aansl: 1, aansl.code PIP 15358780	1,00	01-01-2026 31-12-2026	€	192,04
	/OZ-beschikking genaar	Zeilstraat 10 H Amsterdam Waardepeildatum 01-01-2025 WOZ-waarde: 421.000 euro.	421.000	01-01-2026 31-12-2026	€	0,00
	nroerende aakbelasting igenaar	Zeilstraat 10 H Amsterdam Heffingsgrondslag: 421.000 euro (niet-woning)	421.000	01-01-2026 31-12-2026	€	1.063,02
	ioolheffing igenaren	Zeilstraat 10 H Amsterdam Aant.aansl: 1, aansl.code PIP 15358812	1,00	01-01-2026 31-12-2026	€	192,04

323 - 2/2 10472442

Pagina 3 van 3

Bijlage

47159_Waterschapsbelasting_2026_geanonimiseerd (1).pdf

waterschap
amstel, gooi
en vecht

Waterschapsbelasting

Bijlage
1 / 1

Specificatie aanslag waterschapsbelasting 2026

Watersysteemheffing Gebouwd Niet-Woning

Dit bedrag is gebaseerd op de WOZ-waarde.

Adres	WOZ-Objectnummer	WOZ-waarde	Tarief (%)	Bedrag
Zeilstraat 10 H, 1075 SG Amsterdam	036300350572	€ 421.000,00	0,018965	€ 79,84
Zeilstraat 2 H (= 6 H), 1075 SG Amsterdam	036300350555	€ 298.000,00	0,018965	€ 56,51

Waterschap
Amstel, Gooi en Vecht

Korte Ouderkerkerdijk 7
1096 AC Amsterdam

Postbus 94127
1090 GC Amsterdam

KvK 34360267
BTW NL805933992B02

agv.nl

1075 - 2/3

Bijlage

47159_b_NL.IMRO.0363.K1907BPSTD-VG01_7 - bijlage 7.pdf

Aan- en uitbouwen in binnentuinen Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt

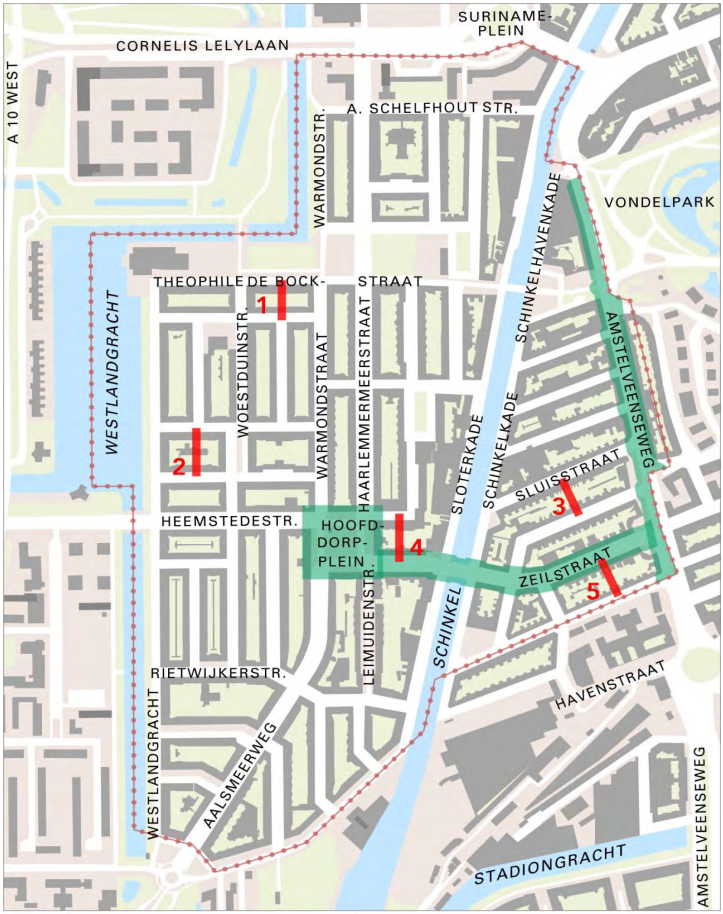
Stedenbouwkundige studie naar inperken bouwdiepte aan- en uitbouwen

De Hoofddorpplein- en de Schinkelbuurt zijn beiden gekenmerkt door gesloten bouwblokken met 3 á 4 bouwlagen en kap en over het algemeen ondiepe binnentuinen. De binnentuinen hebben een diepte van ca. 20 tot 35 m van gevel tot gevel. Bij bouwblokken met woningen op de begane grond hebben deze een overwegend groene inrichting. In sommige, meestal wat diepere bouwblokken zijn voorzieningen opgenomen. De buitenruimte daarvan toont vaak veel verharding.
Door de relatief hoge dichtheid van de bebouwing in de Hoofdorpplein- en Schinkelbuurt zijn de binnentuinen meestal de enige groene plekken in de directe woonomgeving. Buiten deze zijn groenvoorzieningen beperkt aanwezig op enkele grotere groenstroken en pleintjes na. Daarnaast heeft het gebied bredere waterlopen. De groene binnentuinen hebben daarom een belangrijke invloed op de woonkwaliteit m.b.t. gezondheid, lucht, koeling, waterbergende capaciteit en meer. Het is daarom van groot belang dat deze kwaliteit behouden blijft.

Wettelijk is het toegestaan om op begane grond aan de oorspronkelijke achtergevel aan- en uitbouwen tot 4 meter vergunning vrij te realiseren. Gezien de ondiepe binnentuinen zouden aan- en uitbouwen van deze diepte het groene karakter te veel aantasten. Veel binnentuinen zijn alleen 20 m diep. Met aan beide zijden een uitbouw van 4 meter diep blijft er slechts 12 meter binnentuin over. De meeste tuinen hebben achterin ook nog een schuurtje / berging staan en tegen de achtergevel is er meestal een verhard terras. Dan blijft er weinig over van het groene karakter van de binnentuinen.
Door in woonstraten de maximaal toegestane bouwdiepte van vergunningsvrije aan- en uitbouwen in dit plangebied terug te brengen tot 2,5 meter, blijft zo veel mogelijk gehandhaafd van de groene binnentuinen zonder de uitbreidingsmogelijkheden van de woningen op begane grond volledig te beperken.

In de winkelstraten is het ruimtelijk effect van aan- en uitbouwen van 4 meter diep beperkter. Veel winkelpanden in de winkelstraten (Hoofddorpplein, Hoofddorpweg, Zeilstraat en Amstelveenseweg) hebben al een uitbouw van vier meter of dieper. Alle winkelstraten maken deel uit van een bouwblok dat aan de andere zijde uit woningen bestaat. Door aan de zijde van de woningen vergunningsvrije aan- en uitbouwen te beperken tot maximaal 2,5 diep blijft het groene karakter van de binnentuin aan deze zijde intact.
Ook zijn de bouwblokken in een aantal winkelstraten wat dieper. De binnentuinen van de bouwblokken aan de Zeilstraat zijn b.v. 27 meter (noordelijk blok) resp. 33 meter (zuidelijk blok) diep, gemeten vanaf de vlakke achtergevel van beide bouwblokken. De binnentuin van het bouwblok aan de noordzijde van de Hoofddorpweg is 30 meter diep. Wanneer aan- en uitbouwen van 4 meter diep bij de winkelpanden worden toegestaan, blijft het onbebouwde deel van de binnentuinen 20,5, resp. 26,5 resp. 23,5 meter diep. In beide winkelstraten blijft er voldoende onbebouwde ruimte in de binnentuinen over.

In het volgende is het ruimtelijke effect van de aan- en uitbouwen op de binnentuinen aan de hand van een aantal voorbeelden geschetst.

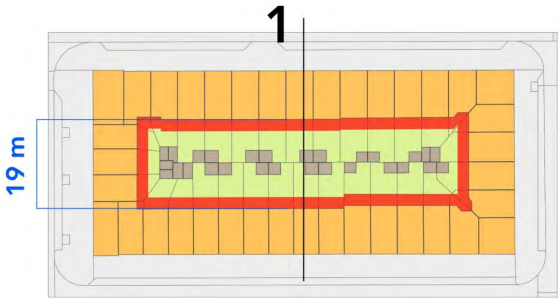

SURINAME-PLEIN
CORNELIS LELYLAAN
A 10 WEST
A. SCHELFHOUT STR.
WARMONDSTR.
VONDELPARK
SCHINKELHAVENKADE
THEOPHILE DE BOCK-STRAAT
1
WESTLANDGRACHT
WOESTDUINSTR.
WARMONDSTRAAT
HAARLEMMERMEERSTRAAT
AMSTELVEENSEWEG
2
SLOTERKADE
SCHINKELKADE
SLUISSTRAAT
3
HEEMSTEDESTR.
HOOFD-DORP-PLEIN
4
ZEILSTRAAT
5
LEIMUIDENSTR.
SCHINKEL
RIETWIJKERSTR.
HAVENSTRAAT
WESTLANDGRACHT
AALSMEERWEG
STADIONGRACHT
AMSTELVEENSEWEG
doorsnede
winkelstraat

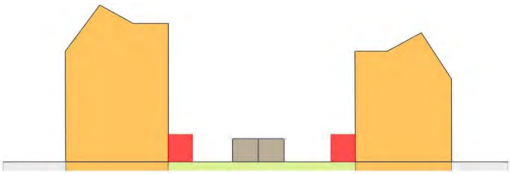
A. Bouwblokken aan woon- en doorgaande straten

Kenmerken:
- gesloten bouwblok met 3 á 4 bouwlagen + kap
- binnentuinen ca. 20 tot 35 m diep

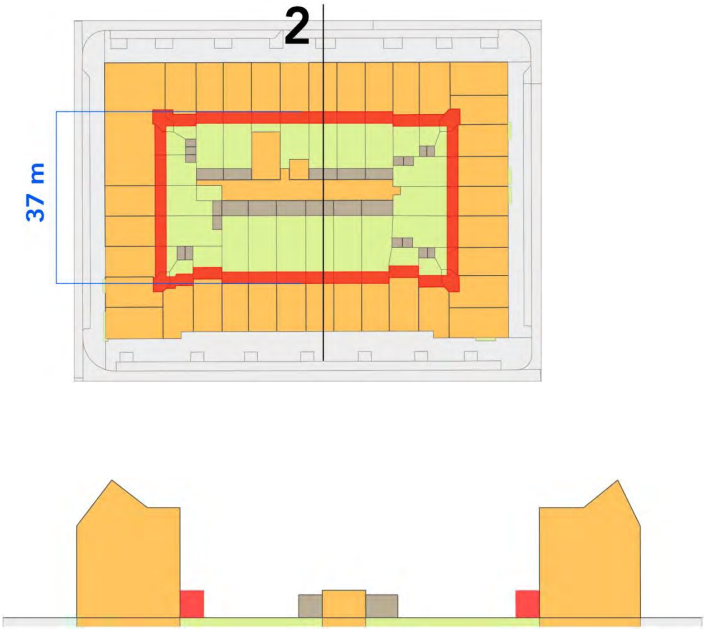
maximale diepte aan- en uitbouwen: 2,5m

Voorbeeld 1: Hoofddorppleinbuurt - Theophile de Bockstraat / Vogelenzangstraat
Bouwblok met woningen op begane grond

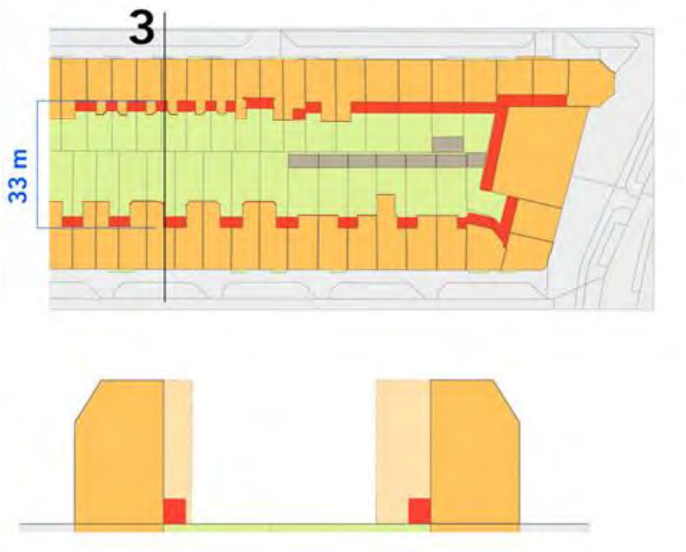




Voorbeeld 2: Hoofddorppleinbuurt - Bennebroekstraat / Hillegomstraat
Bouwblok met woningen op begane grond en voorziening in de binnentuin



Voorbeeld 3: Schinkelbuurt – Sluisstraat / Veerstraat
Bouwblok met woningen op BG
Kenmerkende keukenuitbouwen laten de achtergevellijn verspringen.

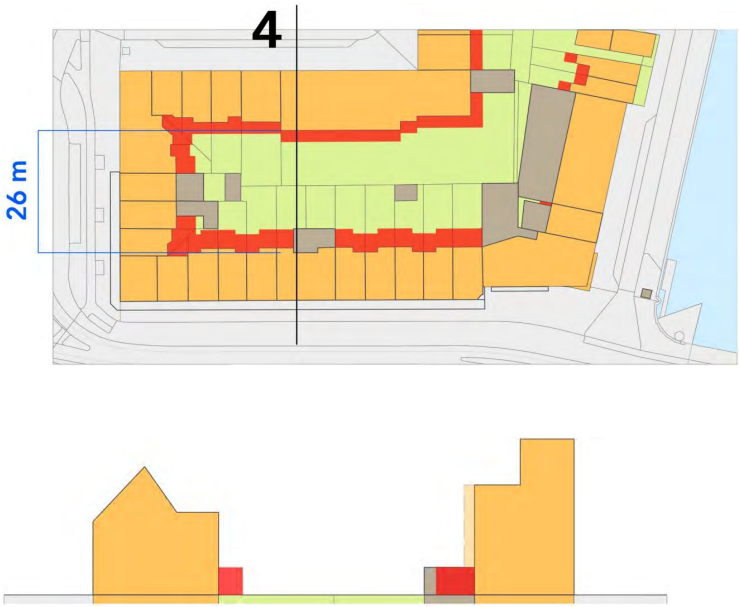


B. Bouwblokken aan hoofdwinkelstraten

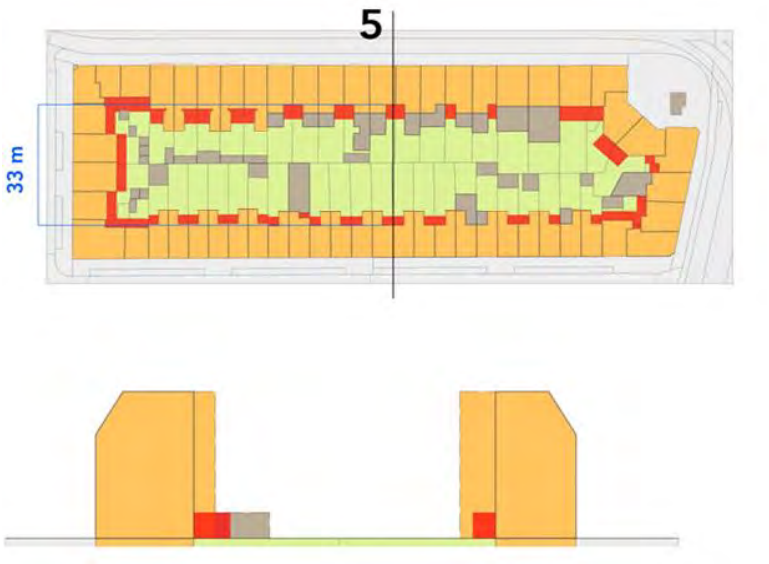
Kenmerken:
- gesloten bouwblok aan de winkelstraat met 4 bouwlagen + kap
- binnentuinen ca. 26 tot 40 m diep

maximale bouwdiepte van aan- en uitbouwen: aan winkelstraten 4 m, aan de woonstraten 2,5 m

Voorbeeld 4: Hoofddorppleinbuurt – Legmeerstraat / Hoofddorpweg
Bouwblok met op begane grond winkels (links en onder) en woningen (boven en rechts)



Voorbeeld 5: Schinkelbuurt – Zeilstraat / Vaartstraat
Bouwblok met op begane grond winkels (boven) en woningen (onder, links en rechts)



Bijlage

47159_Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt 2022 - Bouwen in binnentuinen.pdf

3.2.3 Bouwen in binnentuinen

let op: nieuwe studie over binnentuinen nog als bijlage 7 toevoegen

Tot en met 2014 was in het Besluit omgevingsrecht bepaald dat aan een woning een vergunningsvrije aan- of uitbouw van één bouwlaag van maximaal 2,5 meter diep mag worden gebouwd. Sinds 2014 mogen panden (woningen én niet-woonfuncties) maximaal 4 meter vergunningsvrij worden uitgebouwd. Het totale oppervlak aan bijgebouwen (aan- en uitbouwen en vrijstaande bergingen) per tuin mag niet meer dan 50% van het oppervlak van de tuin bedragen.

Met deze verruiming kan het groene en open karakter van de binnentuinen onder druk komen te staan. Stadsdeel Zuid zoekt daarom naar mogelijkheden om de vergunningsvrije bouwmogelijkheden in te perken tot een voor Amsterdam aanvaardbaar niveau. In het bestemmingsplan De Pijp 2018 is dit gedaan door het oppervlak van het erf in te perken. Aan- en uitbouwen zijn in De Pijp toegestaan tot een bouwdiepte van maximaal 2,5 meter. Daarbij geldt de aanvullende eis dat de aan- of uitbouw moet worden voorzien van een groen dak.

Dit hoofdstuk is als volgt opgebouwd. Eerst wordt onderbouwd in hoeverre de binnentuinen in het plangebied zijn verhard en wordt het belang van het mogelijk maken van aan- en uitbouwen uiteengezet. Daarna wordt het belang van het groen en open houden van de binnentuinen uiteengezet en onderbouwd. Vervolgens wordt toegelicht hoe dit wordt doorvertaald in het bestemmingsplan. Aan het eind worden de in dit bestemmingsplan gehanteerde uitgangspunten samengevat.

Groenpercentage plangebied

In de data-analyse "Nederlandse tuin kan bijna drie keer groener, een onderzoek naar het groenpercentage en het vergroeningspotentieel van de Nederlandse particulierentuin" van oktober 2019, is het groenpercentage van Nederlandse tuinen in kaart gebracht. Landelijk zijn particuliere tuinen gemiddeld met 36% bedekt met vegetatie. In Amsterdam zijn particuliere tuinen gemiddeld met 11 % bedekt met vegetatie. Amsterdam behoort daarmee tot de minst groene gemeentes van Nederland. In de Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt ligt het groenpercentage gemiddeld op slechts 7,5%, dat wil zeggen 3,5% lager dan het reeds zeer lage stedelijke gemiddelde.

Aangenomen mag worden dat de druk op de binnentuinen door de heersende bouwdynamiek hoog zal blijven. De vraag naar ruimte in de gebieden rond het centrum van Amsterdam blijft immers onverminderd groot, zowel bij bewoners als bij ondernemers. De verwachting is dat als het aandeel bebouwing en verharding in de binnentuinen niet gereguleerd wordt, het aandeel groen nog verder zal dalen. Dit is ongewenst, aangezien de gemeente Amsterdam juist de ambitie heeft om de stad groener te maken.

Wens tot uitbreiding op de begane grond

De aanwezigheid van groene binnentuinen in de gesloten bouwblokken vormt één van de kernkwaliteiten van stadsdeel Zuid. De binnentuinen in de Hoofddorpplein- en Schinkelbuurtbuurt zijn van groot belang voor een prettig woon- en leefklimaat van de bewoners. De stedelijke drukte aan de voorzijde van de woning wordt gecompenseerd door de rust en ruimte in de binnentuinen.

In Stadsdeel Zuid bestaat bij veel bewoners en ondernemers de wens om het woonoppervlak respectievelijk bedrijfsvloeroppervlak in de begane grond te vergroten door in de binnentuin uit te bouwen.

- Bewoners hebben baat bij een groter woonoppervlak, aangezien veel woningen slechts 50 tot 60 m2 groot zijn. Veel bewoners verhuizen daarom zodra ze kinderen krijgen. Als benedenwoningen kunnen worden uitgebouwd, wordt het aantrekkelijker voor gezinnen om in de buurt te blijven wonen. Dit draagt bij aan de Amsterdamse ambitie om gezinnen in de stad te houden en gemengde wijken te creëren. In deze wijk waar huishoudens zonder kinderen oververtegenwoordigd zijn, dragen gezinnen bij het aan het gemengde karakter van de wijk.
- Met een omvang tussen de 50 en 100 m2 zijn de meeste winkels en bedrijfsruimtes in dit plangebied relatief klein. Ondernemers kunnen door een vergroting van hun bedrijfsvloeroppervlak een hogere omzet behalen en zodoende (meer) rendabel hun onderneming exploiteren. Meestal kijken ondernemers in eerste instantie naar de mogelijkheden om een uitbouw te realiseren. Pas later wordt gekeken naar een mogelijke samenvoeging met een naastgelegen pand of het onderkelderen van een bestaand pand.

Wens tot zo open en zo groen mogelijke binnentuinen

Tegenover de wens tot uitbreiding in de binnentuinen staan belangen om de tuinen zo onbebouwd mogelijk te houden en verharding tegen te gaan. Daarmee wordt maximaal ruimte gegeven om de tuinen groen in te richten, dat wil zeggen in te richten met een variatie aan beplanting (kruiden, planten, struiken, bomen, aangevuld met klimplanten en gevelgroen). De groene binnentuinen hebben een positieve invloed op het woongenot en dragen bij aan de groenopgaven in de stad. Het is daarom van groot belang dat deze kwaliteit behouden blijft.

Bij het behouden van het open en groene karakter van de binnentuinen zijn de volgende aspecten van belang.

1. *Klimaatadaptatie*: Naar verwachting zal het klimaat alleen maar sneller veranderen en worden de gevolgen alleen maar groter. Klimaatadaptatie is essentieel om te zorgen dat Amsterdam in fysiek, sociaal en economisch opzicht waardevol blijft. In de 'Strategie Klimaatadaptatie Amsterdam' zijn de opgaven benoemd om als stad in 2050 zo goed mogelijk klimaatbestendig te zijn. Daarbij gaat het om:
    a. *Wateroverlast*: Extreme buien kunnen het openbare leven flink beperken en hinderen, zeker als het water niet plaatselijk wordt vastgehouden, snel kan infiltreren of afvloeien. De risico's zijn onder andere het onderlopen van straten met schade aan verharding en verslechterde bereikbaarheid tot gevolg; het afsterven van bomen en planten in parken; schade aan kelders en gebouwen. Groene binnentuinen kunnen veel regenwater opnemen en houden het regenwater ook langer vast. Er ontstaat na een regenbui minder snel wateroverlast en de bodem droogte minder snel uit als er juist geen regen valt. Zo wordt een bijdrage geleverd aan een stabiele en evenwichtige grondwaterstand.
    b. *Overstromingsrisico*: De kans op een overstroming is door reeds getroffen maatregelen klein, maar de gevolgen van een overstroming kunnen groot zijn. Te denken valt bijvoorbeeld aan maatschappelijke ontwrichting door onbereikbaarheid van de stad of delen ervan, ook voor de nood- en hulpdiensten; uitval van vitale functies; schade aan infrastructuur en bebouwing; lange herstelttijden; economische schade.
    c. *Droogte*: Door neerslagtekort en verdamping ontstaat droogte. Droogte heeft verschillende risico's, zoals schade aan het stedelijk groen en de ecologie, funderingsproblemen en beschadigingen aan leidingen en netwerkkabels.
    d. *Hitte*: Door klimaatverandering neemt het aantal zomerse en tropische dagen toe. Hitte kan tot verschillende problemen leiden op het gebied van onder andere gezondheid, leefbaarheid, energievraag, arbeidsproductiviteit, biodiversiteit, infrastructuur zoals bruggen, netwerken waaronder elektriciteit, en de kwaliteit van het oppervlaktewater. De aanwezigheid van groen in de binnentuinen zorgt voor een verkoelend effect op warme dagen en vermindert 'hittestress'.
2. *Biodiversiteit*: Groene binnentuinen vormen een natuurlijke biotoop voor planten en dieren en vervullen een wezenlijke rol in het verbinden van de parken en andere groenstructuren in de stad. Zij vervullen een rol als stapstenen/stepping stones van groen. Hier kunnen zich plant- en diersoorten vestigen die in de 'openbare' stad veel meer moeite hebben.
3. *Stedenbouwkundige kwaliteiten en beleving van de binnentuinen*: De groene binnentuinen vormen de stedenbouwkundige contramal van de openbare ruimte (straten en pleinen), die in dit plangebied vaak volledig verhard zijn. Zicht op groen heeft een positief effect op het welzijn van bewoners en draagt zo bij aan het woongenot. Zicht en op groen geeft hierdoor ook extra waarde aan de woningen.

In de onderstaande paragrafen worden deze aspecten nader toegelicht aan de hand van de situatie in dit plangebied.

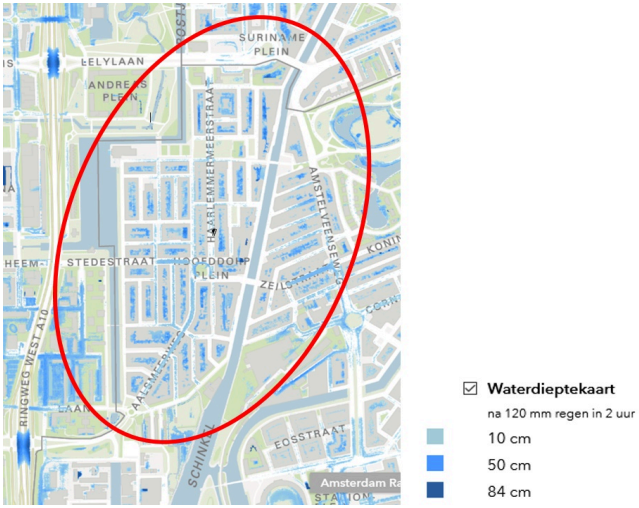
Klimaatadaptatie

Klimaatadaptatie is essentieel om te zorgen dat Amsterdam in fysiek, sociaal en economisch opzicht waardevol blijft. Een deel van de opgaven om de stad in 2050 zo goed mogelijk klimaatbestendig maken heeft betrekking op de waterhuishouding: het opvangen van extreme regenbuien, het beperken van het risico op daaruit voortvloeiende overstromingen en het beheersbaar maken en houden van een stabiele grondwaterspiegel. Deze aspecten komen hier eerst aan de orde. Daarna wordt ingegaan op het aspect hittestress.

Wateroverlast bij hevige regenval

Als gevolg van de opwarming van de aarde moet er in de toekomst rekening worden gehouden met heftiger regenbuien die vaker voorkomen. Hierdoor krijgen niet alleen de riolen in de stad veel meer water te verwerken dan voorheen, waardoor de kans op wateroverlast in de openbare ruimte groter wordt, maar wordt ook de kans op wateroverlast in de binnentuinen groter.

De binnentuinen in het plangebied zijn kwetsbaar voor extreme regen. Dat blijkt uit onderstaande Waterdieptekaart. Op de kaart zijn de plekken aangegeven waar zich bij extreme regenbuien knelpunten voordoen en waar zich welke risico's op overlast en schade voordoen. De kaart is gebaseerd op een extreme regenbui waarbij in 2 uur tijd 120 mm regen valt.



Afbeelding: Wateroverlast in de binnentuinen bij een extreme regenbui van 120 mm in 2 uur tijd in het plangebied.

In nagenoeg alle binnentuinen in het plangebied zal het waterpeil na een extreme regenbui tot 10 cm boven tuinniveau staan, en in veel binnentuinen zelfs tot 50 cm. Wateroverlast in de binnentuinen is daarmee een probleem voor het gehele plangebied. Verwacht kan worden dat als gevolg van deze wateroverlast tevens schade aan de tuinen zal ontstaan als het gaat om de aanwezige beplanting en bebouwing. De wateroverlast in de binnentuinen hangt nauw samen met de hoge mate van verharding in de binnentuinen in het plangebied. Naarmate de hoeveelheid verharding verder toeneemt, zal het risico op wateroverlast na een extreme regenbui ook verder toenemen.

In een stedelijke omgeving leidt hevige regenval sneller tot overbelasting van het rioleringsstelsel. Verharding zorgt ervoor dat regenwater direct naar het riool vloeit. Door het oppervlak te verharden, kan regenwater niet meer in de grond zakken; het natuurlijke systeem van wateropvang is dan onderbroken.

In de Schinkelbuurt bestaat het rioleringssysteem voornamelijk uit een gemengd stelsel. Dat betekent dat onder de straten in één rioolbuis regenwater en afvalwater samenkomen. Wanneer er meer regen valt dan het rioleringsstelsel aan kan, raakt de buis vol. Het regenwater vloeit dan bij een gemengd stelsel via een overstort direct naar het oppervlaktewater, of komt op straat te staan. Dit wordt riooloverstort genoemd. Omdat rioolwater verontreinigd is met ziekteverwekkers kan dit gezondheidsklachten (diarree, overgeven, keelpijn of huidklachten) veroorzaken wanneer mensen met het water in contact komen.

In de Hoofddorppleinbuurt, waar het rioolstelsel voornamelijk bestaat uit een gescheiden stelsel waarbij de afvoer van vuil afvalwater gescheiden plaatsvindt van de afvoer van regenwater, zijn deze gezondheidsrisico's minder aan de orde. Dat neemt echter niet weg dat ook bij een gescheiden rioolstelsel bij een hoosbui wateroverlast en schade van regenwater kan ontstaan.

Het vergroten van rioolbuizen, waardoor extreme piekbuien wél direct verwerkt kunnen worden, is zeer kostbaar. Het heeft daarom de voorkeur om de infiltratiecapaciteit te vergroten, zowel in de openbare ruimte als in de binnentuinen.

Overstromingsrisico

De gevolgen van een overstroming kunnen groot zijn. Een overstroming kan leiden tot ontwrichting van het openbare leven doordat de stad (of delen daarvan) onbereikbaar wordt, ook voor de nood- en

hulpdiensten, door uitval van vitale functies, door schade aan infrastructuur en bebouwing en daarmee economische schade.

Overstromingen in Amsterdam kunnen optreden vanuit de Noordzee (via IJmuiden), de Lek, het Markermeer en de regionale watersystemen. De kans op een overstroming is door alle reeds getroffen maatregelen (het systeem van waterkeringen, de ingrepen om rivieren de ruimte te geven en dergelijke) weliswaar klein, maar de klimaatverandering zorgt er voor dat de grenzen van het watersysteem sneller bereikt worden. Voor het watersysteem komen de limieten in zicht en er is weinig flexibiliteit over om extremen op te vangen. Aangezien de buffercapaciteit van het watersysteem in dit dichtbevolkte gebied zeer beperkt is, leidt dit sneller tot wateroverlast.

Ook dit draagt bij aan de belangrijke rol die de binnentuinen kunnen hebben voor het opvangen van extreme regenbuien.

Hemelwaterverordening Amsterdam

De gemeente kan in de openbare ruimte maatregelen nemen om de stad regenbestendig te maken, maar in beginsel zijn particulieren zelf verantwoordelijk voor de verwerking van hemelwater op hun eigen perceel. Om te bevorderen dat er bij nieuw- en verbouwinitiatieven voldoende waterberging gerealiseerd wordt, is in de Hemelwaterverordening Amsterdam (zie ook paragraaf 5.5.12) vastgelegd dat bij nieuw- en verbouwplannen de verplichting bestaat om het regenwater op eigen perceel op te vangen en te verwerken. Bepaald is dat een hemelwaterberging een capaciteit heeft van tenminste 60 liter per m2 bebouwd oppervlak.

Grondwater

In zijn algemeenheid is het grondwaterpeil in dit plangebied reeds hoog. Vanwege de hoge grondwaterstand is het waterbergend vermogen van de binnentuinen beperkt en is er kans op grondwateroverlast. Grondwateroverlast kan zich onder andere uiten in de vorm van wortelrot bij planten en bomen (de wortels komen permanent onder water te staan), vochtproblemen in kruipruimtes en/of optrekkend vocht. Doordat de waterbergingscapaciteit van de binnentuinen reeds beperkt is, zal er bij een hevige regenbui zeer snel wateroverlast en schade ontstaan. Een (verdere) afname van de bergingscapaciteit van de binnentuinen is daarom niet gewenst.

In hete zomers kan het tegenstelde effect ontstaan in de vorm van grondwateronderlast, een te lage grondwaterstand. Grondwateronderlast kan onder andere leiden tot problemen in de vorm van ongelijkmatige maaiveldzettingen (risico op schade aan leidingen en aansluitingen), paalrot (droogvallen van houten paalfunderingen, en het risico op wortelrot als de grondwaterstand weer stijgt is groter.

De hoeveelheid bebouwing en verharding hebben grote invloed op de grondwaterspiegel en de regenbestendigheid van (binnen)tuinen. Bij een hoge grondwaterstand is het vooral van belang om de pieken tijdelijk op te kunnen vangen, bijvoorbeeld op groene daken in combinatie met een voorziening voor het op eigen perceel opvangen en verwerken van regenwater. Het verwijderen van verharding en de aanleg van groen in de binnentuinen in het plangebied zorgt ook voor een meer stabiele grondwaterstand en maakt de binnentuinen beter bestand tegen zowel hevige regenbuien als droogte. Vooral bomen en struiken (meer dan gras en bloemperken) verdampen het (teveel aan) water en hebben hiermee daarmee tevens een verkoelend effect op de stad.

Afwegingskader en paraplubestemmingsplan Grondwaterneutrale Kelders

In paragraaf 5.5.13 'Afwegingskader en paraplubestemmingsplan Grondwaterneutrale Kelders' zijn het gemeentelijke beleid en de bijbehorende regels met betrekking tot het bouwen van kelders toegelicht. Uitgangspunt van dat beleid is dat het bouwen van nieuwe kelders geen nadelige gevolgen heeft voor de stand van het grondwater en dat de kans op schade aan aangrenzende terreinen of panden of de openbare ruimte minimaal is. Alleen de aanleg van 'grondwaterneutrale' kelders is daarom nog toegestaan. Dat wil zeggen dat het grondwater ook na de komst van de kelder goed kan blijven doorstromen, de stand van het grondwater niet of nauwelijks verandert (en waar mogelijk zelfs verbetert) en als er ook verder geen negatieve gevolgen zijn voor het grondwater. Het bouwen van grondwaterneutrale kelders draagt daarmee ook bij aan het klimaatbestendig maken van de stad.

Hittestress

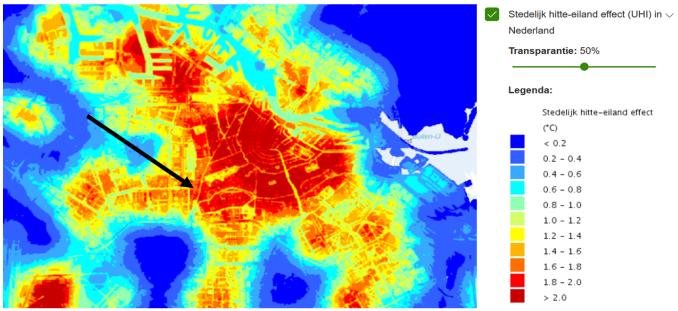
Bij klimaatverandering gaat het niet alleen om heftiger regenbuien. Een ander thema dat zich steeds meer manifesteert in de stad is hitteproblematiek en hittestress. Klimaatverandering leidt tot hetere zomers, meer warme en tropische nachten en meer hittegolven. Hitte heeft invloed op de gezondheid en welzijn van mensen, de leefbaarheid van buurten en comfort in woningen en gebouwen. Hoge temperaturen vormen een risico voor de gezondheid. Als gevolg van klimaatverandering zal het aantal

hete dagen (en nachten) per jaar stijgen. Het is daarom waarschijnlijk dat hitte gerelateerde ziekten in de toekomst vaker plaats zullen vinden.

Hittestress manifesteert zich het meest in dichtbebouwd stedelijk gebied. Steden worden warmer gedurende de dag en blijven 's nachts ook langer warm dan het platteland. Problemen met hitte in het stedelijk gebied ontstaan enerzijds door klimaatopwarming, waardoor we steeds vaker te maken hebben met hoge luchttemperaturen: hete dagen en hete nachten. Anderzijds leidt de stedelijke omgeving zelf tot meer hitte: vooral 's nachts zorgt het hitte-eilandeffect ervoor dat de luchttemperatuur in de stad een paar graden warmer is dan in de omgeving, Overdag leiden de stedelijke bebouwing en op sommige plekken het gebrek aan schaduw ertoe dat de gevoelstemperatuur op bepaalde locaties onaangenaam hoog is.

Uit onderstaande kaart blijkt dat het plangebied onderdeel is van het 'hitte-eiland' dat de stad vormt. De kaart geeft het stedelijk hitte-eilandeffect (UHI) weer in graden Celsius. Dit is het gemiddelde luchttemperatuurverschil tussen de stedelijke en omliggende landelijke gebieden. Het stedelijk hitte-eiland effect is het sterkst 's nachts. Het zorgt ervoor dat de luchttemperatuur 's nachts niet daalt waardoor gevoelige bevolkingsgroepen (baby's, kinderen, ouderen) gezondheidseffecten ondervinden.

De waarden op de kaart zijn jaargemiddelden. Het temperatuurverschil tussen stad en omringend gebied blijft daardoor onder de 3 graden Celsius. Op hete zomerdagen kan het verschil echter beduidend verder oplopen dan de waarden in de kaart, zeker tijdens de avonden als het platteland sneller afkoelt dan de stad. In Nederlandse steden is het soms tot 8 graden Celsius warmer dan in de rest van het land.



Afbeelding: Kaart hittestress op stedelijk niveau en het plangebied (Bron: Atlas Natuurlijk Kapitaal)

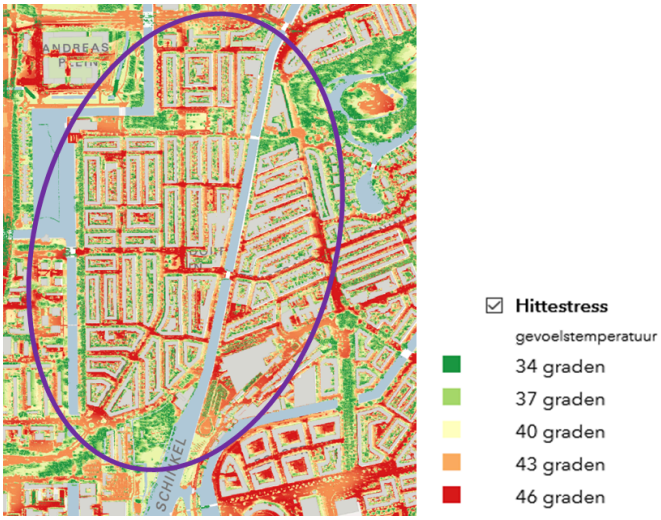
Het hitte-eilandeffect neemt bovendien toe als gevolg van stadsuitbreiding en -inbreiding. Met name overdag kan de gevoelstemperatuur op bepaalde locaties in de stad onaangenaam hoog worden. Dat komt vooral doordat daar geen schaduw van bomen is of doordat bepaalde materialen veel warmte uitstralen, zoals asfalt en baksteen. De reflectie van zonnestraling door ramen en glazen gevels of zeer lichtgekleurde oppervlakken versterkt dit effect nog.

De grootte van dit stedelijk hitte-eiland effect hangt sterk af van de dichtheid en hoogte van de bebouwing en van de hoeveelheid groen. Donkere oppervlaktes absorberen de hitte namelijk meer dan witte of groene oppervlaktes. Dit speelt des te meer nu de temperaturen door klimaatverandering stijgen. Cijfers laten zien dat in de afgelopen 70 jaar het aantal zomerse dagen in Amsterdam verdubbeld is. Er is een duidelijke stijgende trend.

In versteende gebieden zoals de Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt zijn de effecten groter dan in meer groene gebieden binnen en buiten de stad. Het plangebied is binnen Amsterdam een versteend gebied met relatief weinig groen. Het is belangrijk dat rekening wordt gehouden met hitteproblematiek en wordt ingespeeld op de te verwachten ontwikkelingen. Het plangebied behoort tot de dichtst bebouwde woonomgevingen van Amsterdam. Door het zogeheten stedelijk hitte-eilandeffect is het vooral in de avond en 's nachts een paar graden warmer dan op het platteland.

Op onderstaande hittekaart is de gemiddelde gevoelstemperatuur (PET) in de Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt weergegeven voor 1 juli 2015 tussen 12.00 en 18.00 uur. Deze dag is door het RIVM geselecteerd als uitgangspunt voor het uitvoeren van de stresstesten voor hitte, omdat deze dag wordt gezien als de representatieve hittedag voor de zomerperiode april tot en met september. Als indicator

voor de invloed van hitte op de menselijke gezondheid is de gevoelstemperatuur gebruikt. Dit is een betere indicator dan luchttemperatuur.



Afbeelding: Hittestress in het plangebied.

De kaart laat zien dat de gevoelstemperatuur in het plangebied op de representatieve hittedag kan oplopen tot 46 graden Celsius. Deze hoge gevoelstemperatuur (hittestress) doet zich met name voor in de versteende openbare ruimte. In het openbaar groen in het plangebied (zoals de groenstroken langs de Westlandgracht en de plantsoenen langs de Theophile de Bockstraat en de Schinkelhavenstraat) en langs delen van de straten langs het water van de Schinkel ligt de gevoelstemperatuur op de representatieve hittedag met 37 graden Celsius aanzienlijk lager. Hetzelfde geldt voor de binnentuinen. De gevoelstemperatuur ligt hier op veel plekken aanzienlijk lager dan in de straten, maar daarbij valt op dat de gevoelstemperatuur hoger ligt naarmate de binnentuin meer verhard is.

Mogelijke maatregelen tegen hittestress

Inrichtingsmaatregelen voor een hittebestendige stad zijn onder te verdelen in:

- maatregelen die stadsbreed zorgen voor een verlaging in de luchttemperatuur;
- maatregelen die lokaal de gevoelstemperatuur verlagen, waarmee op straat- of buurtschaal koele plekken kunnen worden gecreëerd.

Bijna alle maatregelen zijn gebaseerd op vier verkoelende principes: verdamping, beschaduwing, reflectie en ventilatie, die ieder op een eigen manier zijn gekoppeld aan de stedelijke energiebalans en de energiebalans van het lichaam, die de uiteindelijke lucht- en gevoelstemperatuur bepalen.

Van de genoemde principes is schaduw de meest effectieve manier om de gevolgen van hitte tegen te gaan en lokaal koelteplekken te creëren. Dat kan met bomen. Bomen zorgen lokaal voor schaduw en verdampen daarnaast aanzienlijke hoeveelheden water - tot wel 170 liter per dag. De sterkste verkoeling wordt in een onderzoek van de Hogeschool van Amsterdam waargenomen bij de schaduw van een boom die ook nog de gevel beschaduwt. Op plaatsen waar de ruimte te klein is om bomen te planten, zijn andere schaduw biedende voorzieningen, zoals pergola's, parasols of doeken voorstelbaar.

Daarnaast kan gras de oppervlaktetemperatuur verminderen. Vergeleken met betonnen bestrating kan de oppervlaktetemperatuur van gras 24 graden Celsius lager zijn (Armson et al., 2012). Dit beïnvloedt ook de gevoelstemperatuur.

Groene daken kunnen ook helpen het hitte-eilandeffect te verminderen en zomerse luchttemperaturen direct boven het dak te verlagen. Het effect van individuele en enkele groendaken wordt meestal niet

waargenomen op straatniveau. Verschillende modelstudies hebben echter aangetoond dat als elk gebouw in de stad zou worden bedekt met een groen dak, het verkoelend effect op straatniveau tot 4 graden Celsius kan bedragen.

Gevelgroen kan eveneens bijdragen aan het verkoelend effect. Klimplanten die in de volle grond staan zijn het beste bestand tegen weersinvloeden en dragen zowel bij aan een betere regulering van het vocht als aan het geven van schaduw op de gevels van de woningen.

De temperatuur in de stad kan dus verlaagd worden door meer groen en minder bestrating of bebouwing, ook in binnentuinen. Groen zorgt voor schaduw en door verdamping vindt verkoeling plaats. Op een hete zomerse dag kan het wel 10 tot 15 graden koeler zijn onder een boom dan in de zon.

Zoals boven aangegeven kan de gevoelstemperatuur in de versteende openbare ruimte in het plangebied oplopen tot 46 graden Celsius. De gevoelstemperatuur in de binnentuinen ligt op veel plekken aanzienlijk lager (37 graden Celsius), maar de gevoelstemperatuur wordt hoger naarmate de binnentuin meer is verhard. Binnen het stedelijk hitte-eiland waar de Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt onderdeel van uitmaakt, kan het open houden en (verder) vergroenen van de binnentuinen een bijdrage leveren aan het bieden van koelte-eilandjes. Daarmee bieden de binnentuinen meer tegenwicht aan de hittestress in de versteende openbare ruimte.

Biodiversiteit

Biodiversiteit is gebaseerd op een voedselketen. Die begint in de bodem waar bodemleven (schimmels/ongewervelden/insecten) een voedselbron vormt voor planten, insecten en hogere levensvormen als vogels en zoogdieren. Meer groen in de binnentuinen betekent ook een gezondere bodem en meer ruimte voor flora en fauna, en daarmee meer biodiversiteit. Dit levert tevens een bijdrage aan het klimaatbestendig maken van de stad.

Eén van de doelstellingen in de stedelijke 'Groenvisie 2020-2050' (vastgesteld door de gemeenteraad op 21 december 2020) is het zo ecologisch mogelijk inrichten en beheren van de stad, gericht op een grote biodiversiteit. Daarmee streeft de stad naar het vergroten van de biodiversiteit en krijgt de flora en fauna de kans zich te ontwikkelen door middel van natuurlijke processen.

Deze opgave speelt op alle niveaus, van stads-, wijk- en buurtniveau tot het niveau van straten en individuele tuinen. Bewoners, bedrijven en organisaties worden aangemoedigd om (binnen)tuinen, gevels en daken groener te maken en ecologisch te beheren. Bij (ver)bouwen bij renovatie, transformatie en nieuwbouw van gebouwen geldt als norm dat dit op een 'natuurinclusieve' wijze gebeurt. Door natuurinclusief te bouwen worden specifieke stadssoorten geholpen. Nestkasten voor gierzwaluwen, huismussen, slechtvalken en spreeuwen kunnen in gevels worden gemetseld. Vleermuiskasten in en aan gebouwen bieden slaapplekken voor deze zoogdieren. Natuurinclusief bouwen houdt ook in dat het daklandschap en de gevels groen worden gemaakt. Dat is vooral belangrijk voor planten en voor insecten zoals vlinders en wilde bijen.

Groene binnentuinen spelen een wezenlijke rol in het verbinden van de parken en andere grootschalige(r) groenstructuren in de stad en vervullen in die zin een rol als stapstenen/stepping stones van groen. Hier kunnen zich plant- en diersoorten vestigen die in de rest van de 'openbare' stad veel meer moeite hebben. In deze rol kunnen de binnentuinen een wezenlijke bijdrage leveren aan de biodiversiteit binnen de stad. Zij vormen een goede basis voor het in stand houden en ontwikkelen van een groen en biodivers netwerk.

Het plangebied ligt tussen de belangrijke groene zones van het Vondelpark en het Rembrandtpark en het heeft een directe relatie met het water van de Schinkel, die als landschappelijke lijn dwars door het plangebied loopt. Diergroepen als kleine zangvogels, vleermuizen, vlinders en bijen kunnen niet zonder biodiverse stapstenen / stepping stones tussen deze groenstructuren.

In het plangebied zelf is slechts in zeer beperkte mate groen in de openbare ruimte aanwezig. De meeste straten zijn volledig verhard. Datzelfde geldt voor veel pleinen. In veel binnentuinen is wel groen aanwezig, maar zoals aangegeven eveneens slechts in zeer beperkte mate. Daar staat tegenover staat dat het in de binnentuinen stiller en rustiger is dan in het vaak druk gebruikte groen in de openbare ruimte. Dat maakt de binnentuinen zeer geschikt om de rol als groene stapstenen/stepping stones te vervullen. Daarmee staat een teveel aan verharding en bebouwing in de binnentuinen op gespannen voet met de gewenste instandhouding en ontwikkeling van het groene en biodiverse netwerk in de stad.

Stedenbouwkundige kwaliteiten en beleving van de binnentuinen

Het grootste deel van het plangebied is gerealiseerd nadat de Woningwet (1901) in werking trad. Het doel van de Woningwet was om ongezonde woonomstandigheden tegen te gaan en de bouw van goede

woningen en prettige wijken te bevorderen. Gemeenten met meer dan 10.000 inwoners waren verplicht om een uitbreidingsplan op te stellen. Op die manier moest de stedelijke ontwikkeling in goede banen worden geleid. Amsterdam maakte overigens al voor de inwerkingtreding van de woningwet gemeentelijke uitbreidingsplannen.

Bij het opstellen van de Amsterdamse uitbreidingsplannen werd een prettig woon- en leefklimaat nagestreefd. Het was belangrijk dat er voldoende licht en frisse lucht in de woningen kon komen. De bouw van nieuwe wijken werd vooraf gegaan door uitgebreide stedenbouwkundige studies, waarbij werd gezocht naar een goede verhouding tussen bouwhoogtes, straatbreedtes en blokdieptes. Tot en met de Tweede Wereldoorlog is het gesloten bouwblok de dominante verkavelingsvorm geweest. Het binnenterrein vormt daarbij de stedenbouwkundige contramal van de openbare ruimte. De openbare ruimte is druk en verhard, terwijl de binnentuinen privacy bieden en groen zijn.

Groene en rustige binnentuinen vormen nog altijd een belangrijke kwaliteit ter compensatie van de drukte in de versteende openbare ruimte.

Door de relatief hoge dichtheid van de bebouwing in de Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt zijn de binnentuinen meestal de enige rustige en deels nog groene plekken in de directe woonomgeving. In de openbare ruimte zijn groenvoorzieningen beperkt aanwezig op enkele grotere groenstroken en pleintjes na. De bebouwing in het plangebied wordt gekenmerkt door gesloten bouwblokken met 3 à 4 bouwlagen met een kap en over het algemeen langgerekte, ondiepe binnentuinen. In enkele, meestal wat diepere bouwblokken staat in de binnentuinen bedrijfsbebouwing of een maatschappelijke voorziening. De buitenruimte bij deze bedrijven en voorzieningen toont vaak veel verharding.

In het plangebied is in veel binnentuinen nog groen aanwezig, maar zoals boven aangegeven slechts in zeer beperkte mate. Het merendeel van de binnentuinen is in hoge mate verhard in de vorm van betegeling en bebouwing. Deze verharding tast niet alleen het groene karakter, maar ook de oorspronkelijk beoogde stedenbouwkundige kwaliteit van rustige binnentuinen aan.

Open, groene en rustige binnentuinen dragen bij aan het woon- en leefklimaat voor alle bewoners. Dit geldt zowel voor de bewoners met een eigen binnentuin als voor de bewoners rondom de binnentuin die op de eerste verdieping of hoger wonen. In het plangebied, waar aan de voorzijde van de (woon)bebouwing de drukte van de stad duidelijk aanwezig is en de mogelijkheden tot recreëren in een rustige omgeving zich op enige afstand van de woning bevinden, dient de rust en ruimte aan achterzijde van de woning als compensatie. Dit geldt voornamelijk voor de bewoners op hogere verdiepingen. Zij hebben immers niet de baten die de ondernemers en bewoners op de begane grond wel hebben van de tuinbebouwing. Om de stille beleving van de binnentuinen kracht bij te zetten en daarmee het verblijfsklimaat aangenaam te houden, is een verregaande verdichting van de binnentuinen niet wenselijk.

Samenvatting

Samengevat geldt ten aanzien van de belangen om de tuinen zo onbebouwd mogelijk te houden en verharding tegen te gaan het volgende.

Het meeste (potentiële) groen in het plangebied bevindt zich in de binnentuinen. Deze vormen de stedenbouwkundige contramal van de straten en pleinen, die in dit plangebied vaak volledig verhard zijn. In praktijk geldt voor de binnentuinen echter dat deze in hoge mate eveneens reeds zijn verhard. Het gemiddeld groenpercentage ligt in de binnentuinen in het plangebied zeer laag, op slechts 7,5%.

Bij zware regen ontstaat in nagenoeg het gehele plangebied in het plangebied wateroverlast in de binnentuinen. Bij een extreme regenbui zal het waterpeil tot 10 cm boven tuinniveau staan, en in veel binnentuinen zelfs tot 50 cm hoog. Wateroverlast in de binnentuinen is daarmee een probleem voor het gehele plangebied.

Om de stad, en daarmee dit plangebied, klimaatbestendig te maken en te houden, is het belangrijk de binnentuinen in het plangebied zo groen en open mogelijk te maken en hemelwaterbestendig in te richten. Groene binnentuinen kunnen veel regenwater opnemen en houden het regenwater ook langer vast. Het realiseren van groene daken op de bebouwing in de binnentuinen (conform de Hemelwaterverordening Amsterdam) draagt bij aan het bevorderen van het waterbergend vermogen van de binnentuinen. Het verwijderen van verharding en de aanleg van groen in de binnentuinen zorgt ook een meer stabiele grondwaterstand en maakt de binnentuinen beter bestand tegen zowel hevige regenbuien als droogte.

Vooral bomen en struiken verdampen het (teveel aan) water en hebben daarmee tevens een verkoelend effect op de stad. Groene binnentuinen zijn dan ook tevens belangrijk om bij het warmer wordende klimaat hittestress op te vangen. Klimaatverandering leidt tot hetere zomers, meer warme en tropische

nachten en meer hittegolven, waarbij de gevoelstemperatuur oploopt tot (zeer) onaangename hoogte en kan leiden tot gezondheidsproblemen en oversterfte. Het gehele plangebied is onderdeel van het hitte-eiland dat de stad ten opzichte van het landelijke gebied vormt. De hoeveelheid groen in het plangebied (zowel in de openbare ruimte als in de binnentuinen) is laag tot zeer laag, terwijl groen juist bijdraagt aan de hittebestendigheid van de stad en daarmee aan het reduceren van hittestress. Door hun schaduwwerking dragen bomen het meeste bij aan het reduceren van de gevoelstemperatuur, maar ook laag groen, gras, en groene daken dragen daaraan bij.

Groene, open en rustige binnentuinen dragen tevens bij aan het bevorderen van de biodiversiteit van de stad. Groene binnentuinen vormen de belangrijkste schakels binnen het netwerk van biodiversiteit. Zij vormen een natuurlijke biotoop voor planten en dieren in de stad en een belangrijke aanvulling ten opzichte van openbaar groen en vervullen zo een rol als stapstenen/stepping stones van groen. Hier kunnen zich plant- en diersoorten vestigen die in de 'openbare' stad veel meer moeite hebben. Het plangebied ligt tussen de belangrijke groene zones van het Vondelpark en het Rembrandtpark en het heeft een directe relatie met het water van de Schinkel, die als landschappelijke lijn dwars door het plangebied loopt. Het stillere en rustiger karakter van de binnentuinen maakt dat de binnentuinen zeer geschikt zijn om voor deze dier- en plantensoorten een rol als groene stapstenen/stepping stones te vervullen tussen deze groenstructuren.

Een teveel aan verharding en bebouwing in de binnentuinen staat op gespannen voet met de gewenste instandhouding en ontwikkeling van het groene en biodiverse netwerk in de stad. Bewoners, bedrijven en organisaties worden bovendien aangemoedigd om (binnen)tuinen, gevels en daken groener te maken en ecologisch te beheren. Bij (ver)bouwen bij renovatie, transformatie en nieuwbouw van gebouwen geldt als norm dat dit op een 'natuurinclusieve' wijze gebeurt.

Het grootste deel van het plangebied is gerealiseerd tussen de inwerkingtreding van de Woningwet (1901) en de Tweede Wereldoorlog. Bij het stedenbouwkundig ontwerp van de bebouwing werd al een prettig woon- en leefklimaat nagestreefd. Om er voor te zorgen dat er voldoende licht en frisse lucht in de woningen kon komen, werd gezocht naar een goede verhouding tussen bouwhoogtes, straatbreedtes en blokdieptes. Het binnenterrein vormde daarbij de stedenbouwkundige contramal van de openbare ruimte. De openbare ruimte is druk en verhard, terwijl de binnentuinen privacy bieden en groen zijn. Vandaag de dag vormen groene en rustige binnentuinen nog steeds een belangrijke kwaliteit ter compensatie van de drukte in de versteende openbare ruimte.

De binnentuinen in het plangebied zijn over het algemeen langgerekt en ondiep van karakter. In het plangebied is in veel binnentuinen nog groen aanwezig, maar het merendeel van de binnentuinen is in hoge mate verhard in de vorm van betegeling en bebouwing. Deze verharding tast niet alleen het groene karakter, maar ook de oorspronkelijk bedoelde stedenbouwkundige kwaliteit van rustige binnentuinen aan.

Dit geldt voornamelijk voor de bewoners op hogere verdiepingen. Zij hebben immers niet de baten die de ondernemers en bewoners op de begane grond wel hebben van de tuinbebouwing. Om de rustige beleving van de binnentuinen kracht bij te zetten en daarmee het verblijfsklimaat aangenaam te houden, is een verregaande verdichting van de binnentuinen niet wenselijk.

De verschillende belangen om de binnentuinen zo open en groen mogelijk te maken en houden, zijn ingegeven door problematiek op verschillende schaalniveaus. De gevoeligheid voor wateroverlast in de binnentuinen geldt voor alle binnentuinen in het plangebied. Dit hangt samen met de hoge mate van verharding van de binnentuinen en de hoge grondwaterspiegel in het gebied. En op stedelijk en regionaal niveau maakt het plangebied deel uit van het veel grotere stedelijke hitte-eiland waarbinnen de problematiek van het voorkòmen van hittestress speelt. Daarnaast zijn veel beleidsuitgangspunten van toepassing op de gehele stad. Dat geldt bijvoorbeeld voor de stedelijke Groenvisie 2020-2050, de stedelijke Hemelwaterverordening en de verplichting om in de gehele stad alleen nog kelders te bouwen die grondwaterneutraal zijn. Op de plekken in de stad die erg versteend zijn en waar weinig schaduw is, wordt ook gestimuleerd om gevels, daken en tuinen groener te maken. Deze stedelijke beleidsuitgangspunten, maatregelen en belangen zijn vanzelfsprekend tevens van toepassing op dit plangebied.

3.2.4.4 Doorvertaling in het bestemmingsplan

Uit de bovenstaande analyse blijkt het belang van het behoud van het open en groene karakter van de binnentuinen. Het groen vergroot de sponswerking en vertraagt de afvoer van regenwater, reduceert de gezondheidsrisico's van hittestress, draagt bij aan een prettig woon- en leefklimaat voor bewoners rondom binnentuinen en bevordert de biodiversiteit.

Naarmate de verharding toeneemt komen deze belangen meer onder druk te staan. Daarmee is het gewenst om aan- en uitbouwen in de binnentuinen in beperkte mate toe te staan. Voor dit

bestemmingsplan wordt als richtlijn gehanteerd dat bij voorkeur maximaal een kwart van de binnentuin mag worden bebouwd. En dat maximaal de helft van de binnentuin mag worden verhard (dit is inclusief bebouwing). Het percentage verharding mag iets hoger zijn, zodat bewoners de mogelijkheid houden om bijvoorbeeld een terras aan te leggen zonder dat dit ten koste gaat van de hoeveelheid bebouwing die wordt toegestaan.

Omdat het uitbouwen van woningen ten koste gaat van het waterbergend vermogen van zowel de onder- als bovengrond van de binnentuinen zijn compenserende maatregelen gewenst. Het niet-bebouwde oppervlak en het groen nemen af, terwijl de afvoer van regenwater vanaf het extra dakoppervlak juist toeneemt. De verplichting uit de hemelwaterverordening om een groen dak met hemelwaterberging aan te leggen op nieuwe bijbehorende bouwwerken is daarom in het bestemmingsplan 2021 doorvertaald.

Het beperken van het vergunningvrij bouwen en het verplichten van groene daken is niet de enige manier om het waterbergend vermogen en de hittebestendigheid van de tuinen zoveel mogelijk in stand te houden. Het verharden van het achtererfgebied leidt eveneens tot een verslechtering van het waterbergend vermogen van hemelwater in de binnentuinen en een verhoging van de hittestress. Daarom worden er in het bestemmingsplan 2021 ook voorwaarden gesteld aan het verharden van de binnentuinen.

De verharding van een tuin mag maximaal 50% van het oppervlak van de tuin bedragen. Daarbij wordt het grondoppervlak van de bebouwde gronden meegerekend. Indien de verharding meer dan 50% van het totale oppervlak van de tuin bedraagt, dan is het aanleggen of toevoegen van nieuwe verharding in de vorm van betegeling alleen toegestaan met een omgevingsvergunning. Hiervoor dient een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan te worden verleend. Er is gekozen om geen regeling in het bestemmingsplan 2021 op te nemen voor het verharden van meer dan 50 % van de tuin, omdat dit maatwerk is.

Indien meer dan 50 % van de tuin wordt verhard, dan geldt in ieder geval de voorwaarde dat het waterbergend vermogen van de tuin in de nieuwe situatie een capaciteit heeft van tenminste 60 mm hemelwater per uur. Daarmee kan bij een zware regenbui het regenwater op eigen terrein worden verwerkt. Dit waterbergend vermogen kan op meerdere manieren worden gerealiseerd, bijvoorbeeld middels waterdoorlatende verharding, het leggen van tegels met een open voeg, het plaatsen van een regenton, het aanleggen van een vijver en dergelijke, al dan niet in verschillende combinaties.

Wettelijk is het toegestaan om in de begane grond aan de oorspronkelijke achtergevel aan- en uitbouwen tot maximaal 4 meter diep vergunningsvrij te realiseren. Gezien de ondiepe binnentuinen in het plangebied zouden aan- en uitbouwen van deze diepte het groene karakter van de woonbuurt, en daarmee de waterbergende capaciteit en de hittebestendigheid, te veel aantasten. Veel binnentuinen zijn slechts 20 m diep van achtergevel tot achtergevel. Met aan beide zijden een uitbouw van 4 meter diep blijft er slechts 12 meter open binnentuin over. De meeste tuinen hebben achterin ook nog een schuurtje / berging staan en tegen de achtergevel is er meestal een verhard terras. Dan blijft er weinig over van het groene karakter van de binnentuinen.

Ruimtelijke studie 'Aan- en uitbouwen in binnentuinen Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt'

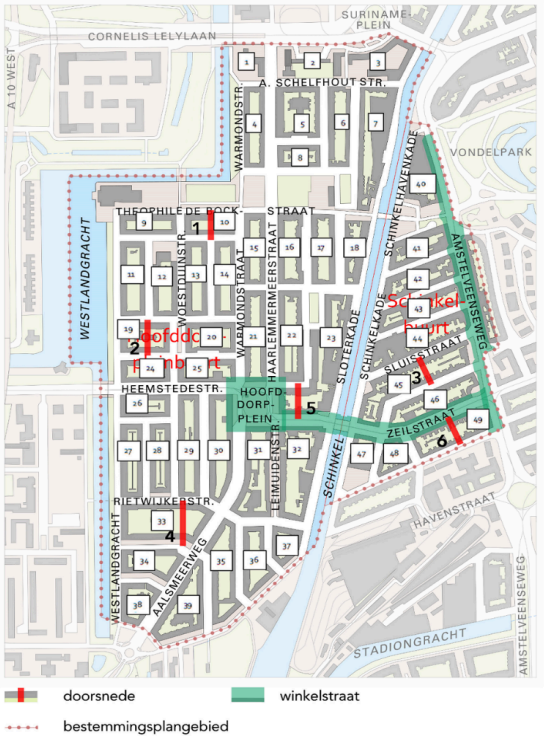
In de ruimtelijke studie 'Aan- en uitbouwen in binnentuinen Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt' (september 2021) is aan de hand van uiteenlopende voorbeelden inzichtelijk gemaakt wat de ruimtelijke effecten zijn op de binnentuinen van het inperken van de maximale diepte van aan- en uitbouwen. De studie ligt mede ten grondslag aan de regelingen voor de bebouwingsmogelijkheden van de binnentuinen.

De studie is opgenomen als bijlage 7 bij deze toelichting.

In de studie is onderscheid gemaakt naar:

- bouwblokken aan woon- en doorgaande straten (blok 1 tot en 4);
- bouwblokken aan hoofdwinkelstraten (blok 5 en 6).

De voorbeeld-bouwblokken die voor deze twee typen bouwblokken zijn onderzocht staan in rood aangegeven op onderstaande overzichtskaart. De onderzochte bouwblokken aan woon- en doorgaande straten zijn blok 1 tot en met 4. De onderzochte bouwblokken aan hoofdwinkelstraten zijn blok 5 en 6. De voorbeeld-blokken zijn vergeleken met de alle bouwblokken in het plangebied. Zo is bepaald welke bouwblokken vergelijkbaar zijn met een voorbeeld-blok en dezelfde regeling behoren te krijgen als het voorbeeld-blok.



Afbeelding: Overzichtskaart onderzochte voorbeeld-bouwblokken (1 tot en met 6) en de nummering van alle bouwblokken in het plangebied.

Tot slot is in de studie gekeken op welke wijze in hoekpercelen het open houden van de tuin voldoende kan worden gegarandeerd. Deze hoektuinen zijn nagenoeg altijd kleiner dan de percelen op de lange en korte zijden van de bouwblokken en wijken daar ook wat betreft vorm (de tuinen op de lange en korte zijden zijn veelal rechthoekig) vaak in hoge van af. Daarmee is de regeling die is opgenomen voor de tuinen op de lange en korte zijden van de bouwblokken niet toepasbaar op de tuinen bij de hoekpercelen.

1. Bouwblokken aan woon- en doorgaande straten (voorbeeld-blokken 1, 2, 3, 4)

Door de maximaal toegestane bouwdiepte van vergunningsvrije aan- en uitbouwen in ondiepe binnentuinen terug te brengen tot 2,5 meter, blijft de open en groene kwaliteit van de binnentuinen zo veel mogelijk gehandhaafd zonder de uitbreidingsmogelijkheden van de woningen op begane grond volledig te beperken.

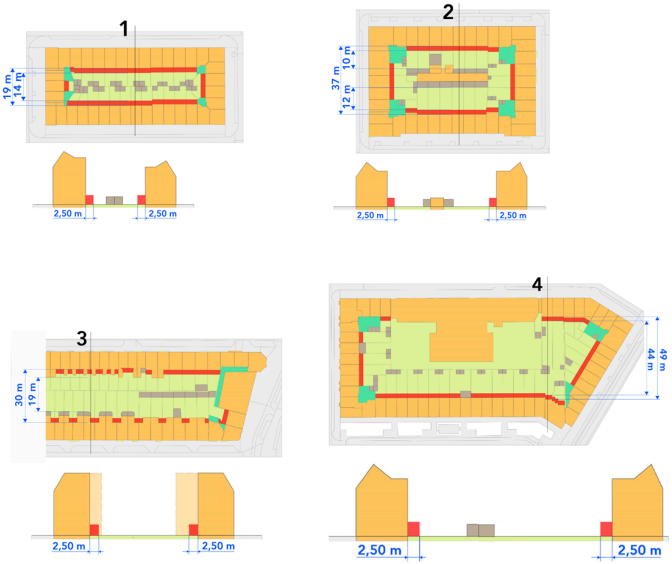
Aan de hand van onderstaande uitgangspunten is onderzocht bij welke bouwblokken een beperking van de maximale diepte van aan- en uitbouwen nodig is om het groene karakter van de binnentuinen te behouden en waar mogelijk diepere aan- en uitbouwen aanvaardbaar zijn.

Voor bouwblokken in woonstraten zijn hiervoor de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Maximaal 25 % van de binnentuinen mag worden bebouwd en minimaal 50 % dient open en onverhard te blijven.
- Per straatfront van een bouwblok dient eenzelfde maximale diepte van aanbouwen aangehouden te worden zodat er zo veel mogelijk een rechte lijn aan de achterkant van de bebouwing op begane

grond ontstaat. Het verspringen van de diepte van aanbouwen in eenzelfde straatfront zou ten kosten gaan van het woongenot van de woningen op begane grond met ondiepe tuinen.
- Bij de beoordeling van de impact van aan-/uitbouwen op de groene uitstraling van de binnentuinen zijn niet alleen de diepte van de individuele kavels van belang maar de maat van de gehele open ruimte tussen de tegenover elkaar liggende gevels. Om de open en groene kwaliteit te behouden is de onbebouwde ruimte tussen de tegenover elkaar liggende gevels, inclusief de aan-/uitbouwen op de eerste bouwlaag, bij voorkeur minimaal 25 m diep.

De ruimtelijke effecten van deze uitgangspunten zijn onderzocht voor een viertal binnen het plangebied voorkomende varianten van bouwblokken langs woon- en doorgaande straten



Afbeelding: Voorbeelden van in het plangebied voorkomende varianten van bouwblokken aan woon- en doorgaande straten.

Voorbeeld-blok 1: Bouwblok met alleen woningen

Als voorbeeld van een bouwblok met alleen woningen is het bouwblok Theophile de Bockstraat / Vogelenzangstraat in de Hoofddorppleinbuurt onderzocht.

Deze bouwblokken zijn kenmerkend voor een groot deel van het plangebied. Ze beschikken over ondiepe binnentuinen van ca. 19 tot 25m diepte tussen de tegenover elkaar liggende vlakke achtergevels. In deze ondiepe bouwblokken gaan aan-/uitbouwen altijd ten kosten van de open en groene kwaliteit van de binnentuinen (zie uitgangspunt 3). Om het vergunningsvrije bouwen echter niet helemaal in te perken wordt hier gekozen voor een (smalle) balans tussen uitbreidingswensen en groene binnentuinen. De diepte van aan-/uitbouwen dient hier beperkt te blijven tot max. 2,5 m.

De in dit voorbeeld-blok onderzochte situatie en de hierbij gemaakte keuze voor de binnentuinenregeling in dit bestemmingsplan met de daarbij behorende onderbouwing, geldt voor de volgende bouwblokken in het plangebied: 1 t/m 2, 4, 6, 8, 9 t/m 18, 21 (noord), 22,26 t/m 28, 29 t/m 30 (zuid), 34 t/m 37 en 42 (west).

Bouwblokken 1 en 2 wijken af van dit voorbeeldblok. Het gaat hier om gestapelde bouw in een betrekkelijk groene en open setting, grenzend aan de openbare ruimte. Dit maakt terughoudendheid in de aanbouwmogelijkheden ook hier wenselijk. Daarom dient ook hier de diepte van aan-/uitbouwen beperkt te blijven tot max. 2,5 m.

Voorbeeld-blok 2: Bouwblok met woningen op begane grond en voorziening in de binnentuin

Naast bouwblokken met alleen woningen op de begane grond zijn er ook wat diepere bouwblokken met voorzieningen- /bedrijfsgebouwen in het binnenterrein. Als voorbeeld van een bouwblok met woningen op begane grond en voorziening in de binnentuin is het bouwblok Bennebroekstraat / Hillegomstraat in de Hoofddorpleinbuurt onderzocht.

De afstand tussen de tegenover elkaar gelegen vlakke achtergevels is weliswaar meer dan 32 meter, maar door de aanwezigheid van bedrijfsbebouwing zijn de tuinen van de woningen ook in deze bouwblokken relatief ondiep. Diepe uitbouwen zouden hier tot kosten gaan van het open en groene karakter van de binnentuinen. Daarom wordt de mogelijkheid voor vergunningsvrije aan- en uitbouwen tot maximaal 2,5 m beperkt.

De in dit voorbeeld-blok onderzochte situatie en de hierbij gemaakte keuze voor de binnentuinenregeling in dit bestemmingsplankeuze met de daarbij behorende onderbouwing, geldt voor de volgende bouwblokken in het plangebied: 5, 7, 19,23 (noord), 38 t/m 39, 40, 41 (oost).

Voorbeeld-blok 3: Bouwblok met keukenuitbouwen

Als voorbeeld van een bouwblok met keukenuitbouwen is het bouwblok Sluisstraat / Veerstraat in de Schinkelbuurt onderzocht. In sommige bouwblokken, vooral in de Schinkelbuurt, hebben de woongebouwen kenmerkende keukenuitbouwen. Deze bouwvolumes steken uit in de binnentuinen waardoor de achtergevellijn verspringt. Dit gaat ten koste van de openheid van de sowieso al ondiepe binnentuinen. Diepe uitbouwen zouden leiden tot nog verdere inperking van de openheid. Daarom dienen vergunningvrije aan- en uitbouwen tot maximaal 2,5 m beperkt te worden om de kwaliteit van open en groene tuinen te waarborgen. Daarnaast zijn aan- en uitbouwen alleen toegestaan aan de oorspronkelijke vlakke achtergevel. Achter de keukenuitbouwen zijn geen verdere aan-/uitbouwen toegestaan om de al beperkte open ruimte te behouden. De grijs gemarkeerde aanbouwen in dit voorbeeld zijn bestaande aanbouwen die bij de oorspronkelijke bebouwing behoren.

De in dit voorbeeld-blok onderzochte situatie en de hierbij gemaakte keuze voor de binnentuinenregeling in dit bestemmingsplankeuze met de daarbij behorende onderbouwing, geldt voor de volgende bouwblokken in het plangebied: 41 (west), 42 (oost) en 43 t/m 45.

Voorbeeld-blok 4: Bouwblok met veelhoekige vorm en verschillend diepe tuinen

Door een verdraaiing in het stratenpatroon ontstaan deels bouwblokken met een veelhoekige vorm. Hierdoor hebben de panden soms zeer verschillend diepe tuinen. Diepere kavels liggen tussen minder diepe kavels. Dit is onder andere het geval in het onderzochte bouwblok Rietwijkerstraat / Sassenheimstraat in de Hoofddorppleinbuurt, in het oostelijke deel van de Rietwijkerstraat (boven rechts in voorbeeld 4). Aan de Sassenheimstraat (onder) en de Westlandgracht (links) hebben de meeste kavels weliswaar eenzelfde relatief diepe maat maar zijn de tuinen in de hoeken van het bouwblok juist zeer ondiep.

Indien er in eenzelfde straatfront diepere aan-/uitbouwen (4 m) bij langere kavels zouden worden gerealiseerd naast panden met ondiepe kavels, zou de aanbouwdiepte verspringen en zouden de diepe aanbouwen grote impact hebben op de naastgelegen benedenwoningen. Conform de boven benoemde uitgangspunten is dit niet wenselijk. Daarnaast is de impact van aan-/uitbouwen op de groene uitstraling van de binnentuinen in een bouwblok niet alleen op basis van de diepte van de individuele kavels te beoordelen maar wordt de gehele open ruimte tussen de tegenover elkaar liggende gevels beschouwd.

Om deze redenen worden vergunningvrije aan- en uitbouwen ook bij diepere kavels tot maximaal 2,5 m beperkt.

De in dit voorbeeld-blok onderzochte situatie en de hierbij gemaakte keuze voor de binnentuinenregeling in dit bestemmingsplankeuze met de daarbij behorende onderbouwing, geldt voor de volgende bouwblokken in het plangebied: 3, 20 + 33.

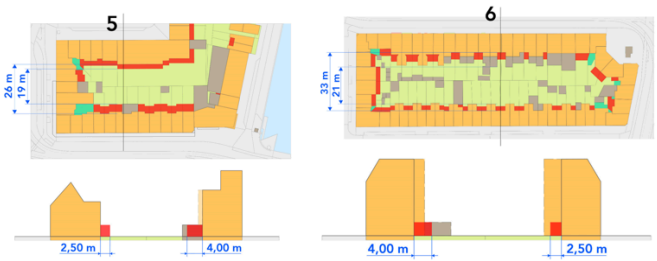
Dit leidt ertoe dat in de binnentuinen achter de woon- en doorgaande straten het vergunningsvrij bouwen van aan- en uitbouwen is beperkt tot 2,5 meter achter de oorspronkelijke achtergevel. Dit deel van de tuin heeft op de verbeelding de enkelbestemming 'Tuin' gekregen en mag op grond van de regels voor 100% worden bebouwd. Het deel van de tuin dat dieper ligt dan 2,5 meter uit de oorspronkelijke achtergevel heeft op de verbeelding de dubbelbestemming 'Waarde landschap -1' gekregen. Deze bestemming voorziet in het mede bestemmen van alle binnentuinen voor het instandhouden en ontwikkelen van het waardevolle karakter van de (binnen)tuinen. Op deze manier krijgen de binnentuinen een bestemming die een hoger belang dient dan alleen het gebruik als verblijfsgebied voor de bewoners en ondernemers op de begane grond. Hierdoor zijn de binnentuinen niet langer aan te merken als erf in de zin van het Besluit omgevingsrecht en is het vergunningsvrije bouwen op grond van artikelen 2 en 3 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht uitgesloten.

2. Bouwblokken aan hoofdwinkelstraten (voorbeeld-blokken 5, 6)

In de bouwblokken langs winkelstraten is het ruimtelijk effect van aan- en uitbouwen van 4 meter diep beperkter. Veel winkelpanden in de winkelstraten (Hoofddorpplein, Hoofddorpweg, Zeilstraat en Amstelveenseweg) hebben al een uitbouw van vier meter of dieper. De binnentuinen aan de zijde van de winkelpanden hebben daarmee meestal geen groen karakter. Het achtererf van een winkelpand is bijna altijd verhard en wordt gebruikt om bijvoorbeeld afvalcontainers te stallen of als opslagruimte.

Alle bouwblokken langs winkelstraten grenzen aan de andere kanten aan woonstraten met woningen op de begane grond van de panden. De tuinen aan deze kant van het bouwblok waarborgen de groene kwaliteit binnen deze bouwblokken. Door aan de zijde van de woningen vergunningsvrije aan- en uitbouwen te beperken tot maximaal 2,5 m diep blijft het groene karakter van de binnentuin aan deze zijde behouden.

De ruimtelijke effecten van het in de hoofdwinkelstraten toestaan van aan- en uitbouwen van 4 m diep is aan de hand van twee voorbeelden geschetst. Deze voorbeelden zijn hieronder weergegeven.



Afbeelding: In het plangebied onderzochte varianten van bouwblokken aan winkelstraten.

Voorbeeld-blok 5: Bouwblok Legmeerstraat / Hoofddorpweg in de Hoofddorppleinbuurt

Dit is een bouwblok met op begane grond winkels aan het Hoofddorpplein (links) en de Hoofddorpweg (onder) en woningen aan de woon- en doorgaande straten Legmeerstraat (boven) en Sloterkade (rechts).

Bij de gebouwen aan de hoofdwinkelstraten (Hoofddorpplein en Hoofddorpweg) zijn aan- en uitbouwen tot 4m diepte toegestaan. Bij de gebouwen aan de overige kanten, langs woon- en doorgaande straten, zijn aan- en uitbouwen beperkt tot 2,5 m diepte.

De in in dit voorbeeld onderzochte situatie en de hierbij gemaakte keuze voor de binnentuinenregeling in dit bestemmingsplankeuze met de daarbij behorende onderbouwing, geldt voor de volgende bouwblokken in het plangebied: 21 + 23 (zuid), 31 + 32 (noord) en 47.

Voorbeeld-blok 6: Bouwblok Zeilstraat / Vaartstraat in de Schinkelbuurt

Dit is een bouwblok met op begane grond winkels aan de Zeilstraat (boven) en de Amstelveenseweg (rechts) en woningen met keukenuitbouwen aan de Vaartstraat (onder) en de Baarsstraat (links).

Bij de gebouwen aan de hoofdwinkelstraten (Zeilstraat en Amstelveenseweg) zijn aan- en uitbouwen tot 4m diepte toegestaan. Bij de gebouwen aan de overige kanten, langs woon- en doorgaande straten, zijn aan- en uitbouwen beperkt tot 2,5 m diepte.

De in dit voorbeeld onderzochte situatie en de hierbij gemaakte keuze voor de binnentuinenregeling in dit bestemmingsplankeuze met de daarbij behorende onderbouwing, geldt voor de volgende bouwblokken in het plangebied: 45 (west), 46 en 48 t/m 49.

Dit leidt ertoe dat in de binnentuinen achter de hoofdwinkelstraten het vergunningsvrij bouwen van aan- en uitbouwen is beperkt tot 4 meter achter de oorspronkelijke achtergevel. Dit deel van de tuin heeft op de verbeelding de enkelbestemming 'Tuin' gekregen en mag op grond van de regels voor 100% worden bebouwd. Het deel van de tuin dat dieper ligt dan 4 meter uit de oorspronkelijke achtergevel heeft op de verbeelding de dubbelbestemming 'Waarde landschap -1' gekregen. De regeling voor die delen van de tuin is gelijk aan de regeling zoals die geldt voor de tuinen achter de woon- en doorgaande straten.

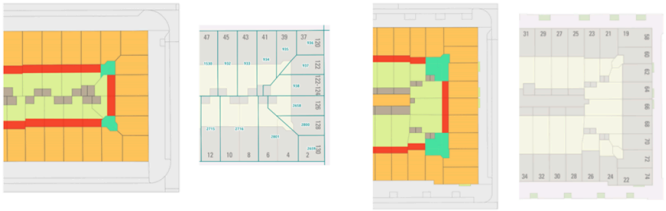
3. Afwijkende regeling hoekbebouwing

Woon- en doorgaande straten

Aan de hand van voorgaande voorbeeldblokken zijn per bouwblok de gemaakte keuzes belicht voor de binnentuinenregeling. De daarin gemaakte keuzes zijn van toepassing voor de lange en korte zijden van de bouwblokken. Door voor deze tuinen te regelen dat voor alle tuinen in dezelfde straatwand dezelfde regeling van toepassing is, wordt in deze tuinen in dezelfde mate bijgedragen aan de leefbaarheid (waaronder rust, groen/groenbeleving), het waterbergend vermogen, ecologie et cetera.

Deze regeling biedt echter onvoldoende garantie dat de tuinen in de hoekpercelen in voldoende mate open kunnen worden gehouden. De tuinen op de hoekperclen zijn nagenoeg altijd kleiner dan de percelen op de lange en korte zijden van de bouwblokken en deze kleine tuinen wijken wat betreft vorm (sterk) af van die op de lange en korte zijden van van de bouwblokken. Deze laatste zijn veelal rechthoekig van vorm. De kleine(re) tuinen op de hoekpercelen hebben daarentegen in de regel een drie- en soms veelhoekige vorm en in meerdere gevallen gaat het om situaties waarbij een of twee (en soms zelfs drie) achter elkaar gelegen tuintjes 'schuin' de hoek in lopen.

In de afbeelding hieronder is de sterk afwijkende situatie voor de tuinen op de hoekpercelen aangegeven aan de hand van de uitsnede van twee voorbeeldblokken. De hier bedoelde hoektuinen zijn hierop indicatief opgenomen met een groene kleur. Daarnaast is de werkelijke (kadstrale) perceelsindeling weergegeven.



Afbeelding: Indicatieve weergave van de kleine tuinen op de hoekpercelen

Op de afbeeldingen van de voorbeeldblokken in de paragrafen hierboven zijn de hoektuinen eveneens indicatief opgenomen met een groene kleur. Te samen geven de afbeeldingen aan dat de tuinen op de hoekpercelen zowel wat betreft grootte als vorm niet vergelijkbaar zijn met de tuinen langs de lange en korte zijden van bouwblokken. Tevens blijkt uit de diverse afbeeldingen dat er in het plangebied wat betreft grootte en vorm van de hoektuinen een zeer grote variatie aanwezig is. Er zijn nagenoeg geen situaties die een-op-een met elkaar te vergelijken zijn.

De tuinen op de hoekpercelen liggen vaak geheel of voor een aanzienlijk deel (meer dan de helft) binnen de erfzone van 2,5 meter achter de achtergevel waarvoor in het bestemmingsplan is bepaald dat deze voor 100% mag worden bebouwd. Dat betekent dat, indien de regeling voor de lange en korte zijden van de bouwblokken ook hier zou worden toegepast, deze tuinen geen of in veel beperktere mate een bijdrage leveren aan het open houden van de binnentuinen. Het toepassen van de regeling voor de lange en korte zijden van de bouwblokken betekent bovendien dat in de hoektuinen meer bouwrechten zouden worden gecreëerd dan er in de huidige situatie bestaan. Nu kan in de hier bedoelde situaties slechts de helft van het achtererfgebied (per perceel) worden bebouwd. Dit wordt bepaald in het Besluit omgevingsrecht (Bor) dat bepaalt dat maximaal de helft van het bebouwingsgebied mag worden gebouwd.

Het gegeven dat in de hoektuinen meer (zelfs tot 100%) mag worden gebouwd dan in de huidige situatie, en ook nog eens vergunningsvrij, is niet te rijmen met de beleidsuitgangspunten achter de regeling. Die uitgangspunten zijn immers gericht op het beperken van het vergunningsvrij bouwen in woonbuurten, ten gunste van (onder meer) het bevorderen het waterbergend vermogen, de ecologische waarde en de leefbaarheid (in de vorm van groen ingerichte, rustige binnentuinen).

Ruimtelijk gezien zou het daarmee het meest wenselijk zijn om de hoektuinen, die vaak ook nog eens donker zijn vanwege hun ligging in een hoek, juist geheel onbebouwd te laten. Echter, Het bieden van beperkte bouwmogelijkheden ten dienst van het individuele woongenot (wooncomfort, ruimte voor gezinnen) is óók een van de uitgangspunten van dit bestemmingsplan. Daarom is voor de hoeken van de bouwblokken langs de woon- en doorgaande straten de keuze gemaakt om voor de bedoelde hoektuinen

te bepalen dat zij voor maximaal 50% mogen worden bebouwd. Met maximaal 50% bebouwing wordt aangesloten op de huidige regeling omtrent het vergunningsvrij bouwen uit het Bor.

De koppeling van de bouwmogelijkheden in de hoeken van bouwblokken aan een maximumpercentage, leidt ertoe dat in vrijwel elke hoektuin minder mogelijkheid tot bebouwen wordt geboden dan bij een regel om in de hoektuinen tot maximaal 2,5 meter uit de oospronkelijke achtergevel te mogen aanbouwen.

Vanwege de zeer grote variatie in zowel de grootte als de vorm van de betreffende hoektuinen, is per hoeklocatie gekeken op welke tuinen de regeling van toepassing hoort te zijn. De precieze keuze is per hoeksituatie opgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan, door de betreffende hoektuinen op te nemen met de dubbelbestemming 'Waarde landschap – 2'.

Hoofdwinkelstraten

In de tuinen achter de hoofdwinkelstraten bevinden zich op de hoeken van bouwblokken, net als in de tuinen achter de woon- en doorgaande straten, hoektuinen en -tuintjes die wat betreft grootte en vorm sterk afwijken van de tuinen achter de lange en korte zijden van de bouwblokken. Ook voor deze hoektuinen geldt dat zij vaak geheel of voor een aanzienlijk deel (meer dan de helft) binnen de erfzone van de in de hoofdwinkelstraten gehanteerde 4 meter liggen, en op grond daarvan voor 100% mogen worden bebouwd. Hierboven is echter aangegeven dat in de bouwblokken langs winkelstraten niet alleen het ruimtelijk effect van aan- en uitbouwen van 4 meter diep beperkter is, maar dat veel winkelpanden in de winkelstraten reeds een uitbouw van vier meter of dieper hebben.

Daarmee ligt het niet voor de hand om voor de hoekpercelen achter de hoofdwinkelstraten dezelfde regeling op te nemen als voor de hoekpercelen achter de woon- en doorgaande straten. Indien het te bebouwen deel op de betreffende hoektuinen zou worden beperkt tot 50%, zouden daarmee de geboden ruimere bouwmogelijkheden in de tuin (tot 4 meter diep) teniet worden gedaan. Door in de betreffende hoektuinen de bebouwingsmogelijkheden tot 100% in stand te houden, wordt bij alle winkellocaties tevens recht gedaan aan de achter de winkelpanden reeds bestaande grotere uitbouwen.

Tenzij deze bestaande grotere uitbouwen reeds beschikken over een groen dak, dragen zij niet bij aan de doelstellingen om de tuinen zo klimaatbestendig mogelijk te maken. Echter, de bestemmingsplanregels schrijven voor dat alle nieuwe bijbehorende bouwwerken voorzien moeten zijn van de groen dak met een hemelwaterberging. Op grond daarvan zullen de daken van de uitbouwen bij winkels op termijn (op het moment van het venieuwen van een uitbouw) op termijn groener worden ingericht.

Overigens is het aantal straten dat is als hoofdwinkelstraat, vergeleken met het aantal woon- en doorgaande straten, relatief beperkt. Daarmee is ook het aantal hoeksituaties achter winkels beperkt. Van de naar schatting circa 200 hoeklocaties in het plangebied betreft het aantal hoeksituaties achter de hoofdwinkelstraten nog geen 10%.

Gehanteerde uitgangspunten

De gemeente Amsterdam wil het bouwen van aan- en uitbouwen bij woningen en ondernemingen niet verbieden, maar hecht tegelijkertijd aan de belangen die spreken vóór het open en groen houden van de binnentuinen.

Uit het voorgaande blijkt dat er in het plangebied meerdere belangen spelen als het gaat om bebouwing in de binnentuinen. Er is een uitbreidingswens van bewoners en ondernemers in de begane grond. Deze wens staat in bepaalde gevallen haaks op de andere belangen die worden gevormd door de belevingswaarde van de binnentuinen, het behoud van een stedenbouwkundig waardevolle verhouding tussen groen en bebouwing en het anticiperen op klimaatveranderingen door het waterbergend vermogen van de binnentuinen op peil te houden en het beperken van hittestress. Deze belangen zijn allemaal gediend bij het tegengaan van verregaande verdichting van de binnentuinen.

Echter, in het kader van de afweging van alle belangen, is ervoor gekozen om enige ruimte voor uitbreiding te blijven toestaan voor de bewoners en ondernemers in de begane grond in een mate waarin het groene en open karakter en het waterbergend vermogen van de binnentuinen niet onevenredig wordt aangetast.

Deze afweging heeft ertoe geleid dat in het bestemmingsplan 2021 de volgende uitgangspunten gelden voor bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen) in de binnentuinen.

- In de woon- en doorgaande straten wordt in de binnentuinen per straatfront eenzelfde maximale diepte voor aan- en uitbouwen aangehouden zodat één maximale achterkant van de bebouwing op de begane grond in stand blijft. Het verspringen van de diepte van aanbouwen gaat ten koste van het woongenot van de woningen op begane grond met ondiepe tuinen. Aan- en uitbouwen mogen

maximaal 2,5 meter diep zijn, gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel. Hierbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen woningen en niet-woonfuncties;
- Indien bovenstaande regeling in woon- en doorgaande straten in onvoldoende mate zorg draagt voor het openhouden van de hoektuinen, dan geldt een afwijkende regeling. Daarbij bedraagt het bebouwingspercentage van de hoektuin maximaal 50%;
- In de winkelstraten mogen aan- en uitbouwen in de binnentuinen maximaal 4 meter diep zijn, gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel;
- In elke tuin mag een vrijstaande berging van maximaal 9 m2 worden gebouwd;
- Het totale oppervlak aan bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen en vrijstaande bergingen) mag per tuin niet meer dan 25 % van het oppervlak van de tuin bedragen;
- Het verharden van de tuin is toegestaan, mits het totale oppervlak aan verharding (inclusief de bebouwde gronden) niet meer bedraagt dan 50% van het totale oppervlak van de tuin;
- Alle nieuwe bijbehorende bouwwerken moeten voorzien zijn van een groen dak met een hemelwaterberging.

Bijlage

47159_Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt 2022 - Gemengd-1.pdf

Artikel 4 Gemengd - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. detailhandel, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder, met dien verstande dat supermarkten met een verkoopvloeroppervlak van meer dan 300 m2 uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'supermarkt';
b. consumentgerichte dienstverlening, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder, met dien verstande dat sportscholen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'sportschool';
c. woningen, uitsluitend in de tweede bouwlaag en hoger, met dien verstande dat woningen niet zijn toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'wonen uitgesloten';

alsmede voor:

d. ondersteunende horeca, uitsluitend binnen detailhandel en consumentgerichte dienstverlening;
e. huisgebonden beroep, huisgebonden bedrijf en bed & breakfast, uitsluitend in woningen.
f. de onder a en b genoemde functies in alle bouwlagen ter plaatse van de functieaanduiding 'wonen uitgesloten'.
g. woningen in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'wonen';
h. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder ter plaatse van de functieaanduiding 'maatschappelijk';
i. een kinderdagverblijf, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder ter plaatse van de functieaanduiding 'kinderdagverblijf';
j. een kantoor, uitsluitend in de tweede bouwlaag, ter plaatse van de functieaanduiding 'kantoor';
k. een eetwinkel, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 3';
l. een massagesalon, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 2';
m. horeca van categorie 1, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca van categorie 1';
n. horeca van categorie 3, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca van categorie 3';
o. horeca van categorie 4, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca van categorie 1', 'horeca van categorie 3' en 'horeca van categorie 4'.

4.2 Bouwregels

Op en onder de in artikel 4.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de onderstaande bepalingen.

4.2.1 Hoofdgebouwen en op de verbeelding aangeduide bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en op de verbeelding aangeduide bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. maximale bouwhoogte: zoals op de verbeelding is aangegeven;
b. maximale goothoogte: zoals op de verbeelding is aangegeven;
c. uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan;
d. de bouwhoogte van de eerste bouwlaag bedraagt ten minste 3,5 meter;
e. in afwijking van het bepaalde onder sub d is een bestaande eerste bouwlaag die lager is dan 3,5 meter toegestaan.

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. bijbehorende bouwwerken dienen te worden voorzien van een groen dak met een hemelwaterberging;

b. de hemelwaterberging dient te voldoen aan de voorwaarden uit de Hemelwaterverordening Amsterdam (gepubliceerd op 26 april 2021). Indien deze voorwaarden worden gewijzigd, gelden de meest recente voorwaarden als toetsingskader.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in artikel 4.1 genoemde gronden gelden de volgende specifieke gebruiksregels.

4.3.1 Wonen

In woningen is de uitoefening van een huisgebonden beroep, een huisgebonden bedrijf en een bed & breakfast toegestaan met inachtneming van de volgende regels:

a. maximaal 40 % van het bruto vloeroppervlak van de woning mag voor deze functies worden gebruik, met een maximum van 60 m2;
b. detailhandel en horeca zijn niet toegestaan;
c. een webwinkel is toegestaan;

4.3.2 Niet-woonfuncties

Voor niet-woonfuncties gelden de volgende regels:

a. voor detailhandel, consumentgerichte dienstverlening en horeca geldt een maximum verkoopvloeroppervlak van 300 m2 per vestiging;
b. voor de overige niet-woonfuncties geldt een maximum bruto vloeroppervlak van 300 m^2 per vestiging;
c. in afwijking van het bepaalde onder a en b zijn bestaande vestigingen met een groter verkoopvloeroppervlak respectievelijk bruto vloeroppervlak toegestaan. Een verdere vergroting is niet toegestaan;
d. ten behoeve van de niet-woonfuncties mogen maximaal twee panden worden samengevoegd.

4.3.3 Ondersteunende horeca

Binnen detailhandel en consumentgerichte dienstverlening is ondersteunende horeca toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

a. alleen horeca categorie 4B is toegestaan als ondersteunende horeca-activiteit;
b. het ondersteunende horeca-gedeelte bedraagt maximaal 20 % van het verkoopvloeroppervlak van de hoofdfunctie met een maximum van 20 m2;
c. ondersteunende horeca is niet toegestaan in eetwinkels en winkels met een voedselwarenassortiment.

4.3.4 Geluidsgevoelige objecten

Voor zover op grond van artikel 4.1 nieuwe, nog niet bestaande geluidsgevoelige objecten mogen worden gerealiseerd, zijn deze alleen toegestaan indien:

a. de geluidsbelasting op de gevels van de geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of;
b. hiervoor overeenkomstig Bijlage 1 een hogere grenswaarde is vastgesteld en in het geval van nieuwe woningen er minstens één geluidsluwe zijde wordt gerealiseerd.

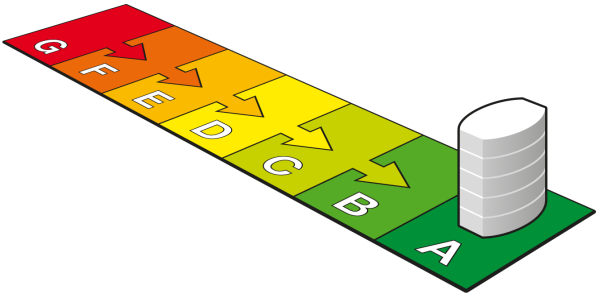
Bijlage

47159_energielabel.pdf

Energielabel gebouw

Afgegeven conform de Regeling energieprestatie gebouwen.

Veel besparingsmogelijkheden



Weinig besparingsmogelijkheden

A

(zie toelichting in bijlage)



Dit gebouw

Labelklasse maakt vergelijking met gebouwen met overeenkomstige samenstelling mogelijk.

1075SG10H

Winkelfunctie *(zie de bijlage voor de samenstelling)*

Gebruiksoppervlak	**Naam adviseur**	**Adviesbedrijf**
131.0 m ²	E.J.P. Beckman	Adviesbureau Beckman
Opnamedatum	**Examennummer**	**Inschrijfnummer**
30-08-2017	5272	IKB5032
Energielabel geldig tot	**Handtekening**	**KvK-nummer**
30-08-2027		34292466
Afmeldnummer		
585342167		

BuroBeckman

Energielabel op basis van een ander representatief gebouw of gebouwdeel? *nee*

Adres representatief gebouw of gebouwdeel:

Straat (zie bijlage)
Zeilstraat
Nummer/toevoeging
10 H
Postcode
1075SG
Woonplaats
Amsterdam
Volgnummer gebouw

Standaard energiegebruik voor dit gebouw

Energiegebruik per vierkante meter maakt vergelijking met andere gebouwen mogelijk.

- Het standaard energiegebruik van dit gebouw is de hoeveelheid energie die jaarlijks nodig is voor verwarming, gebouwkoeling, de productie van warm tapwater, ventilatie en verlichting (exclusief apparatuur die geen deel uitmaakt van de klimaat- en verlichtingsinstallaties).
- Bij de berekening wordt uitgegaan van het gemiddelde Nederlandse klimaat, een gemiddelde bezettingsgraad van het gebouw en een gemiddeld gebruikersgedrag.
- Het standaard energiegebruik per jaar wordt uitgedrukt in de eenheid 'megajoules' per vierkante meter gebruiksoppervlakte (MJ/m²), dit wordt uitgesplitst naar elektriciteit (kWh/m²), gas (m³/m²) en warmte (GJ/m²).
- De CO_2-emissie per jaar als gevolg van het standaard energiegebruik wordt uitgedrukt in kilogram per vierkante meter gebruiksoppervlakte (kg/m²).

834,8 MJ/m ²
(megajoules)

45,3 kg/m ²
(CO_2-emissie)

31,2 kWh/m ² (elektriciteit)
15,5 m³/m ² (gas)
0 GJ/m ² (warmte)

Advies voor dit gebouw

Een goed moment om energiebesparende maatregelen te treffen is tijdens het uitvoeren van (groot)onderhoud of een renovatie. De kosten van de energiebesparende maatregelen zullen dan lager zijn. Via **www.ep-online.nl** kunt u een indicatie krijgen hoeveel onderstaande maatregelen kosten en wat zij opleveren aan energiebesparing. U kunt ook een advies op maat aanvragen, speciaal op uw situatie afgestemd (maatwerkadvies). De adviseur zet op een rij hoe u energie kunt besparen, hoeveel u daarvoor moet investeren en op welke termijn u de investering kunt terugverdienen. In de praktijk blijkt dat aanvragers van het energielabel dit vaak combineren met een maatwerkadvies.

Het merendeel van de bedrijven en organisaties in Nederland valt direct onder het Activiteitenbesluit. Bij een jaarlijks energiegebruik van meer dan 50.000 kWh elektriciteit en/of 25.000 m3 aeq (aardgasequivalenten) dienen ze alle mogelijke energiebesparende maatregelen te treffen met een terugverdientijd van vijf jaar of minder. Mogelijk zijn een aantal geadviseerde maatregelen verplicht in het kader van het Activiteitenbesluit. Op **www.ep-online.nl** vindt u (een link met) meer informatie over het Activiteitenbesluit.

De volgende verbetermaatregelen kunnen voor dit gebouw van belang zijn:

Isolatie (of verdere verbetering van de isolatie) van de begane grondvloer. **Vloerisolatie**

Isolatie (of verdere verbetering van de isolatie) van de gevel. **Gevelisolatie**

Isolatie (of verdere verbetering van de isolatie) van het dak. **Dakisolatie**

Toepassing van HR++glas. **HR++glas**

Toepassing van veegschakeling en/of dagschakeling en/of aanwezigheidsdetectie. **Energiezuinige schakeling**

Toepassing van kierdichting. **Kierdichting**

Toepassing van zonnepanelen voor elektriciteit. **Zonnepanelen**

Sommige energiebesparende maatregelen kunnen gelijktijdig op het energielabel genoemd worden, terwijl slechts één van de maatregelen zinvol is om uit te voeren. Bijvoorbeeld bij 'HR-107 ketel' en 'warmtepomp voor verwarming'. U kunt hieruit een keuze maken. Een maatwerkadvies kan u hierbij helpen.

BIJLAGE

Toelichting gebruiksoppervlakte
De gebruiksoppervlakte is dat deel van de vloeroppervlakte dat direct gericht is op het gebruik van het gebouw of van afzonderlijke delen van het gebouw. De niet-dragende binnenwanden spelen bij de bepaling geen rol. De oppervlakte zal afwijken van Bruto vloeroppervlakte (BVO), Netto vloeropperlak (NVO) en Verhuurbare Vloeroppervlakte (VVO). De volledige definitie voor de bepaling van de oppervlakte is vastgelegd in de NEN 2580.

Een gebouw kan één of meerdere gebruiksfuncties hebben. De volgende gebruiksfuncties kunnen voorkomen: bijeenkomstgebouw-, celgebouw-, gezondheidsgebouw- (klinisch of niet-klinisch, kantoor-, logiesgebouw-, onderwijsgebouw-, sportgebouw-, en winkelfunctie.
Dit gebouw heeft de volgende samenstelling aan gebruiksfuncties.

Samenstelling/functie	Percentage
Winkelfunctie	100 %

Energielabelklasse

Voor dit gebouw is de energieprestatie bepaald. Dit getal wordt vertaald naar een energielabelklasse die aangeeft hoe energiezuinig uw gebouw is. De energielabelklasse wordt weergegeven met een letter en kleur in onderstaande balk. De energielabelklasse wordt bij de basismethodiek uitgedrukt in de energie-index (EI), bij de gedetailleerde methodiek wordt deze uitgedrukt in de $E_{P;tot}/E_{P;adm;tot;nb-}$ waarde (E/E).

G	F	E	D	C	B	A	A^{+}	A^{++}	A^{+++}	A^{++++}
> 1,75	1,75 - 1,61	1,60 - 1,46	1,45 - 1,31	1,30 - 1,16	1,15 - 1,06	< 1,05				

A
0,83 (EI)

Is het energielabel voor dit gebouw opgenomen met de basismethodiek, dan krijgt het gebouw een energielabelklasse in de range G tot en met A. De basismethodiek wordt vooral gebruikt bij bestaande gebouwen.
Is het energielabel voor dit gebouw opgenomen met de gedetailleerde methodiek, dan krijgt het gebouw een energielabelklasse in de range B tot en met A++++. De gedetailleerde methodiek wordt vooral gebruikt bij nieuwbouw en bestaande gebouwen die grondig gerenoveerd zijn (tot bijna nieuwbouw niveau).

Het energielabel wordt berekend op basis van de energieprestatie van de bouwkundige eigenschappen en de gebouwgebonden installaties. De berekening houdt rekening met het gemiddelde Nederlandse klimaat, een gemiddelde bezettingsgraad en gemiddeld gebruikersgedrag.

BIJLAGE

Disclaimer

De op het energielabel voorgestelde maatregelen zijn in de meeste gevallen kosteneffectief of kunnen dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden.

Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld binnenmilieu, comfort, technische mogelijkheden, gezondheid, kosteneffectiviteit en dergelijke is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van dit gebouw. U kunt hierover nader advies inwinnen bij uw adviseur.

Het energielabel geeft inzicht in het gestandaardiseerd gebouwgebonden energiegebruik en niet in het daadwerkelijke energiegebruik van de gebruikers van dit gebouw. Daarom komt het jaarlijks energiegebruik op het energielabel wellicht niet overeen met de informatie op de jaarlijkse energierekening van dit gebouw.

Alleen een volledig ingevuld energielabel is rechtsgeldig.

Bijlage

47159_Eigendomsinformatie_Zeilstraat_10H_2026_geanonimiseerd.pdf

kadaster

BETREFT
Amsterdam U 10780 A1

UW REFERENTIE
Zeilstraat 10H

GELEVERD OP
05-11-2026 - 21:15

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11259419575

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
05-11-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
05-11-2026 - 14:59

BLAD
1 van 3

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amsterdam U 10780 A1 Kadastrale objectidentificatie: 011581078010001 Voor in de splitsing betrokken rechten raadpleeg 'ontstaan uit'
Locatie	Zeilstraat 10 H 1075 SG Amsterdam Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
BAG identificatie	0363010000879550
Omschrijving	Bedrijvigheid (kantoor)
Koopsom	€ 229.225
Koopjaar	2006
Vereniging van eigenaren	VVE Zeilstraat 10
Ontstaan uit	Amsterdam U 6191
Splitsingsakte	Hyp4 58213/91
Ingeschreven op	28-04-2010 om 11:29
Splitsingsakte	Hyp4 55348/23
Ingeschreven op	01-09-2008 om 14:49
Splitsingsakte	Hyp4 50838/166
Ingeschreven op	18-10-2006 om 09:00

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Huisvestingswet 2014: Vaststelling huisvestingsverordening inzake vergunningenstelsel splitsing
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Amsterdam
Datum in werking	18-01-2024
Afkomstig uit stuk	Hyp4 88050/143 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 18-01-2024
Ingeschreven op	29-01-2024 om 11:08

kadaster

BETREFT
Amsterdam U 10780 A1

UW REFERENTIE
Zeilstraat 10H

GELEVERD OP
05-11-2026 - 21:15

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11259419575

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
05-11-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
05-11-2026 - 14:59

BLAD
2 van 3

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Aandeel	1/3
Afkomstig uit stuk	Hyp4 50969/47
Ingeschreven op	02-11-2006 om 09:38
Naam gerechtigde	
Adres	
Geboortedatum	
Geboorteplaats	
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	

1	**Eigendom (recht van)**
Aandeel	1/3
Afkomstig uit stuk	Hyp4 50969/47
Ingeschreven op	02-11-2006 om 09:38
Naam gerechtigde	
Adres	
Postadres	
Geboortedatum	
Geboorteplaats	
Overleden	
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	

1	**Eigendom (recht van)**
Aandeel	1/3

kadaster

BETREFT
Amsterdam U 10780 A1

UW REFERENTIE
Zeilstraat 10H

GELEVERD OP
05-11-2026 - 21:15

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11259419575

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
05-11-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
05-11-2026 - 14:59

BLAD
3 van 3

Afkomstig uit stuk	Hyp4 84793/165 Verklaring van erfrecht
Ingeschreven op	09-08-2022 om 09:00
Afkomstig uit stuk	Hyp4 50969/47
Ingeschreven op	02-11-2006 om 09:38
Naam gerechtigde	
Adres	
Geboortedatum	
Geboorteplaats	
Geboorteland	
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

Bijlage

47159_MJOP_VvE_Zeilstraat_10_-_10_jr.pdf

Keurhuis Nederland

Meerjarenonderhoudsplan

J191107-1 • VvE Zeilstraat

Zeilstraat 10-1, -2, -3, -H

Amsterdam









Keurhuis Nederland

Inhoudsopgave

- Inleiding
- Algemene Objectgegevens
- Elementenoverzicht
- Bevindingen
- Jaarplan - 2020
- Overzicht 10 - jarenplan (Gedetailleerd)
- Overzicht 10 - jarenplan (Hoofdgroepen)
- Kapitalisatie - 10 jaren
- Planning

MeerJarenOnderhoudsPlan

Het doel van een Meerjaren Onderhoudsplanning (MJOP) is inzicht te krijgen in de onderhoudskosten die noodzakelijk zijn om het pand de komende jaren in een goede staat van onderhoud te houden. Hierdoor kunnen financiële reserveringen plaatsvinden en is er de mogelijkheid het onderhoud af te stemmen op het (bedrijfs-) beleid en de gebruikers van het vastgoed.

A) Het MeerJarenOnderhoudsPlan

Tijdens de inspectie voor de MJOP worden de volgende kosten door middel van onderhoudsactiviteiten opgenomen:
-Achterstallig onderhoud (bevindingen) door het uitvoeren van een nulmeting wordt het direct noodzakelijke onderhoud bepaald;
-Planmatig onderhoud: hierin wordt het regulier onderhoud voor de komende jaren aangegeven om het pand in een goede staat van onderhoud te houden.

Van aangetroffen bevindingen / gebreken worden foto's gemaakt, welke in de rapportage zijn opgenomen. De werkplanning is opgesteld zodat u voor de komende periode weet welke activiteiten plaats zullen vinden. Hierdoor komt u nooit voor verrassingen komt te staan als het gaat om grote uitgaven. Op deze manier worden vervangingskosten die over bv. 14 jaar zal plaatsvinden, al meegenomen in de MJOP. Zo zal de reservering en de bijbehorende bijdrage per appartement juist bepaald kunnen worden.

Niet opgenomen in de MeerJarenOnderhoudsPlanning zijn de volgende kosten:
• Gebruiksonderhoud (binnenzijde van de appartementen en bergingen);
• Schoonmaakonderhoud;
• Individuele verwarmings-, warm-water-, elektra- en gasinstallaties;
• Prive aangebrachte zaken als bijvoorbeeld: rolluiken, zonwering, vloerafwerking op de balkons, en airco's.
• Riolering buiten het gebouw;
• Mutatie- en klachtenonderhoud;
• Onderhoud wat voortkomt uit vandalisme;
• Correctief onderhoud (wat voortkomt uit verbeteringen): uitgangspunt is instandhouding van de bestaande situatie, dus geen "upgrading".

B) Werkwijze

Ruimtes onder en tussen vloeren, wanden, achter plafondconstructies en dakbalken worden geïnspecteerd voor zover bereikbaar onder normale omstandigheden. Indien tijdens een inspectie blijkt dat bepaalde onderdelen of gedeelten van een object niet kunnen worden geïnspecteerd, zal dit in het rapport worden weergegeven. Indien tijdens inspectie blijkt dat bepaalde objecten en/of gedeelten daarvan zeer moeilijk en niet zonder gevaar bereikbaar zijn, dat uitsluitend ter beoordeling door de inspecteur, zullen deze objecten/gedeelten niet worden gekeurd en zal hier in de rapportage melding van worden gemaakt.
Zichtbare gebreken of tekortkomingen worden gerapporteerd. Verborgen gebreken worden tijdens deze inspectie niet geconstateerd, een vermoeden hiervan zal worden aangegeven.
Het doel evenals de aard en wijze van de visuele inspectie brengt met zich mee dat specialistische onderzoeken niet worden uitgevoerd, er geen metingen worden verricht, er geen berekeningen worden uitgevoerd en er geen onderdelen worden verwijderd, verschoven, opgetild, opgegraven etc. om achterliggende constructies en of installaties te kunnen beoordelen.

Kortom er vinden geen destructieve onderzoeken plaats. Voornoemde visuele inspectie is een momentopname. Dit betekent dat omstandigheden ten tijde van de inspectie sterk bepalend kunnen zijn voor de beoordeling. Dit heeft betrekking op weersomstandigheden, maar ook de mate waarin onderdelen zijn te beoordelen, zoals zicht en bereikbaarheid.
Het kan voorkomen dat een schade of gebrek wordt geconstateerd waarvan de oorzaak of ernst zonder aanvullend onderzoek niet goed kan worden vastgesteld. In voorkomende gevallen wordt hierover bij de onderzoeksresultaten een opmerking gemaakt. In die gevallen dat er in het inspectierapport staat vermeld dat een onderdeel niet of deels geïnspecteerd kan worden wordt een inschatting gemaakt, gebaseerd op eventuele (niet) geconstateerde relevante gebreken aan aanverwante onderdelen in combinatie met de kennis en ervaring van de inspecteur. Indien de opdrachtgever zekerheid wenst over een niet of deels inspecteerbaar onderdeel,

dient de opdrachtgever een nader / destructief / specialistisch onderzoek uit te laten voeren naar de kwaliteit van het betreffende onderdeel.

C) Raming van de kosten

De raming van herstelkosten en/of onderhoudskosten zijn gebaseerd op algemeen geaccepteerde eenheidsprijzen van materialen en normen voor arbeid en materiaalinzet door professionele bedrijven. Deze kosten hebben betrekking op herstel van gebreken en technisch noodzakelijk onderhoud ten einde het pand terug te brengen tot een redelijke staat van onderhoud, c.q. deze staat van onderhoud de komende jaren te handhaven.
In deze kosten zijn specifieke kosten voor uitvoering/ projectmanagement niet opgenomen. Verbeteringen of verfraaiingen zijn niet opgenomen. De kostenramingen dienen uitsluitend als zodanig te worden gehanteerd bij de beoordeling van het pand en zijn niet bedoeld als een aannemersbegroting.
Hoewel wordt getracht een zo nauwkeurig mogelijke raming te geven, kunnen aan de in het rapport genoemde prijzen geen rechten worden ontleend.
Lokale omstandigheden kunnen aanleiding zijn tot afwijkingen ten opzichte van de kostenramingen. PM-posten (pro memorie) en/of stelposten worden opgenomen indien het niet mogelijk is een exacte inschatting van noodzakelijk herstel of vervanging vast te stellen: de omvang van de kosten is niet vast te stellen (lekkage van verweerde dakbedekking kan leiden tot aantasting van de niet-zichtbare draagconstructie), de herstelkosten hangen sterk af van de gekozen oplossing (afwerking wanden, vervangen van vloer), pas na het vaststellen van de exacte oorzaak kunnen herstelkosten worden vastgesteld (fundering, vocht in kruipruimte), te vernieuwen onderdelen in het interieur zijn sterk afhankelijk van kwaliteit en uitvoering. Van een aantal van deze posten kan binnen ruime marges een schatting worden gemaakt.

D) Actualisatie

Indien eenmalig een MJOP opgesteld is, is het belangrijk deze periodiek te actualiseren.
Verschuivingen in de planning kunnen plaatsvinden doordat bv.:
• Materialen onder invloed van lokale omstandigheden (bv. weer, calamiteiten) een kortere of juist langere levensduur blijken te hebben, hierdoor verschuiven bedragen in de MJOP;
• Door bv. calamiteiten bepaalde activiteiten nieuw in de planning voorkomen.
Regulier wordt een MJOP eens per 3 à 4 jaar geactualiseerd. Graag informeren wij u over de mogelijkheden van deze actualisatie.

E) Technische staat

Beoordeling vindt plaats op basis van de NEN 2767 Conditiemeting van bouw- en installatiedelen.
Conditiemeting beoogt een instrument te zijn voor het objectief en uniform meten van de fysieke kwaliteit van woningen en bouwdelen. De conditiemeting is te zien als een soort liniaal waarmee de technische staat van een woning of bouwdeel kan worden gemeten.
In de conditiemeting is een direct verband gelegd tussen de op een bouwdeel aan te treffen gebreken en de conditie van dat bouwdeel.
Deze conditie representeert zowel:
-1) het belang (de ernst) van de aangetroffen degradatie (effect van de degradatie op de verschillende typen prestaties, waarbij de invloed op de veiligheid ernstiger is dan de invloed op esthetische prestaties)
-2) als intensiteit (mate van degradatie: beginstadium, gevorderd stadium of eindstadium)
-3) de omvang (welk deel van het beschouwde deel is aangetast) ervan. De resultaten uit belang / intensiteit / omvang van het gebrek worden vastgelegd door middel van een conditie.

De drie gebrek kenmerken bepalen samen de technische conditie van het element of het bouwdeel. Deze conditie gaat van uitstekend, goed, redelijk, matig, slecht tot zeer slecht.

F) Veilige toegang tot dak

Wanneer er werkzaamheden plaatsvinden op 2,5 meter of hoger op bijvoorbeeld een dak moeten er voorzieningen ten behoeve van valbeveiliging worden getroffen. Ook wanneer men niet boven de 2,5 meter werkzaam is op bijvoorbeeld platte daken maar waar wel risicofactoren aanwezig zijn is het noodzakelijk om voorzieningen voor valbeveiliging te treffen (Arbobesluit 3.16).

Keurhuis Nederland

Slechts één medewerker mag, om zijn lijn te bevestigen, het dak onaangelijnd betreden langs een gemarkeerde looproute of via een pad. Nadat deze persoon zichzelf heeft aangelijnd dient hij een eventuele tweede medewerker te koppelen aan het ankerpunt zodat slechts één persoon het dak onaangelijnd hoeft te betreden.
De veiligste manieren om een dak te betreden op volgorde van voorkeur:

- Via deur / permanente trap
- Kooiladder; begin op maximaal 2,5m1hoogte. Wanneer het hoogteverschil meer dan 10m1 bedraagt dienen er "rustbordessen" te worden aangebracht (max 7,5 meter).
- Via raam
- Permanente gevelladder met middenrail
- Aanhaak- of geborgde ladder

Indien voornoemde niet mogelijk is kan het zijn dat het dak niet geinspecteerd is / wordt en een aanname wordt gedaan.



Keurhuis Nederland

J191107-1 • VvE Zeilstraat
Zeilstraat 10-1, -2, -3, -H • Amsterdam

Algemene Objectgegevens

Code

Code	J191107-1

Object

Naam	VvE Zeilstraat
Aantal eenheden	5
Adres	Zeilstraat 10-1, -2, -3, -H
Postcode	1075 SG
Plaats	Amsterdam
Inspecteur	J. van Heerewaarden
Inspectiedatum	7-11-2019

Opdrachtgever

Klantcode	01VB
Naam	VB Real Estate Management B.v.
Contactpersoon	Dhr. Slierendrecht
Postadres	Postbus 13633 2501 EP Den Haag

Technisch

Voorgevel locatie	Zuid
Monumentaal	Ja
Ligging van het object	Stedelijk
Bouwjaar	1912

Financieel

BTW	De bedragen in de begrotingen zijn inclusief BTW
BTW tarief	21,0%



Keurhuis Nederland

J191107-1 • VvE Zeilstraat
Zeilstraat 10-1, -2, -3, -H • Amsterdam

Algemene Objectgegevens

Overige

Opmerkingen	Voor deze VvE is een nieuw meerjaren-onderhoudsplan opgesteld. De gezamelijke te onderhouden onderdelen zijn opgenomen in de elementenlijst. Tijdens onze rondgang zijn er enkele gebreken waargenomen en opgenomen in de rapportage. De buitengevel is vanaf de begane grond en vanaf de appartementen op alle gevels geinspecteerd. Er is een startsaldo opgenomen in deze rapportage op aangeven van de beheerder. Tevens dient er rekening gehouden te worden met het feit dat het een monumentaal pand betreft dicht bij het centrum van een grote stad. Kosten kunnen hoger uitvallen. De 4e verdieping van het pand wordt hedendaags gebruikt als berging, niet als woonruimte. De staat hiervan is dus ook dus danig. Het ongefundeerde bijgebouw aan de achtergevel van het pand is niet opgenomen ten tijde van de inspectie. Het gedeelte dient als magazijn.
Weersgesteldheid	Regenachtig, bewolkt.

Keurhuis Nederland

Elementenoverzicht

J191107-1 • VvE Zeilstraat

Zeilstraat 10-1, -2, -3, -H
1075 SG Amsterdam

Toelichting:

Element:	Een omschrijving van de bouwkundige of installatietechnische elementen die onderhoudsgevoelig zijn.
Locatie:	De plaats waar het element zich bevindt.
Hoeveelheid/eenheid:	Het aantal met de betreffende meeteenheid dat onderhouden moet worden.
Conditie:	Deze geeft de conditie van de bouwkundige staat weer en is als volgt opgebouwd:

1 = Uitstekende conditie
2 = Goed
3 = Redelijk
4 = Matig
5 = Slecht
6 = Zeer slecht
8 = Nader onderzoek nodig
9 = Niet te inspecteren



Keurhuis Nederland

J191107-1 • VvE Zeilstraat
Zeilstraat 10-1, -2, -3, -H • Amsterdam

Code	Element	Locatie	Hvh Ehd	Conditie
21	**Buitenwanden**			
2110	Gevelconstructie metselwerk	Buitengevel	161,95 m2	2
2110	Loodslabben opgaand werk *Schoorstenen en opgaand werk*	Dak	26,40 m1	3
2120	Hijsbalk staal *Optioneel bij gebruik hijsbalk*	Buitengevel	1,00 st	2
23	**Vloeren**			
2322	Balkonconstructie beton *Voorgevel*	Buitengevel	3,15 m2	2
2322	Balkonconstructie beton *Achtergevel*	Buitengevel	8,65 m2	2
24	**Trappen en hellingen**			
2410	Buitentrap natuursteen	Buitengevel	1,00 st	2
2410	Binnentrappen hout *Trappenhuis*	Interieur	4,00 st	2
2420	Leuning staal *Ter plaatse van trap*	Buitengevel	3,40 m1	2
27	**Daken**			
2716	Gootbekleding zink *Voorgevel*	Dak	7,20 m1	2
2716	Gootbekleding zink	Interieur	2,70 m1	4
2716	Gootconstructie zachthout *Voorgevel*	Buitengevel	7,20 m1	2
2716	Boeiboord zachthout	Buitengevel	4,02 m2	3
31	**Buitenwandopeningen**			
3120	Raamdorpel natuursteen *Voorgevel*	Buitengevel	7,60 m1	2
3120	Raamdorpel gres/ijzerklinker	Buitengevel	1,69 m1	2
3120	Ventilatie gevel rooster rvs staal	Buitengevel	8,00 st	2
3120	Kozijn buiten hardhout	Buitengevel	86,47 m2	3
3120	Glas-in-lood ruitjes enkel	Buitengevel	1,65 m2	2
3131	Entree deur hardhout	Buitengevel	3,00 st	2
3131	Overige deuren hardhout *Balkondeuren*	Buitengevel	3,00 st	2
32	**Binnenwandopeningen**			
3230	Kozijnen hout	Interieur	7,20 m2	2
3231	Binnendeur won.toeg. h.hout	Interieur	4,00 st	2



Keurhuis Nederland

J191107-1 • VvE Zeilstraat
Zeilstraat 10-1, -2, -3, -H • Amsterdam

Code	Element	Locatie	Hvh Ehd	Conditie
33	**Vloeropeningen**			
3321	Traprooster smeedijzer *Ter plaatse van de trap op de voorgevel*	Buitengevel	2,00 st	3
34	**Balustrades en leuningen**			
3411	Binnentraphek hout *Sier-traphekken*	Interieur	7,80 m1	2
3431	Binnentrapleuning hout	Interieur	17,10 m1	2
37	**Dakopeningen**			
3721	Dakkapel houtconstructie	Dak	2,00 st	2
3721	Lichtkoepel kunststof	Dak	1,00 st	2
3721	Dakkapel kozijnwerk hout	Dak	3,92 m2	3
41	**Buitenwandafwerkingen**			
4111	Gevelafwerking voegwerk platvol *Achtergevel*	Buitengevel	88,29 m2	3
4111	Gevelafwerking voegwerk geknipt *Voorgevel*	Buitengevel	73,66 m2	2
4112	Gevelbekleding natuursteen *Voorgevel, winkelpui*	Buitengevel	5,68 m2	2
42	**Binnenwandafwerkingen**			
4211	Wandafwerking stucwerk	Interieur	76,10 m2	2
44	**Trap- en hellingafwerkingen**			
4410	Binnentrapafwerking tapijt	Interieur	34,20 m2	2
4410	Binnenafwerking tapijt	Interieur	11,70 m2	2
45	**Plafondafwerkingen**			
4521	Plafondafwerking stucwerk	Interieur	14,40 m2	2
46	**Schilderwerk**			
4621	Buitenschilderwerk boeiboord hout dekkend	Buitengevel	4,02 m2	3
4621	Buitenschilderwerk deur hout dekkend *Schilderwerk deuren*	Buitengevel	4,00 st	2
4621	Buitenschilderwerk gootconstructie hout dekkend	Buitengevel	4,32 m2	2
4621	Buitenschilderwerk deur hout transparant *Schilderwerk deuren*	Buitengevel	2,00 st	2
4621	Buitenschilderwerk metaal *Schilderwerk leuning*	Buitengevel	3,40 m1	2
4621	Buitenschilderwerk metaal *Schilderwerk Hijsbalk*	Buitengevel	2,00 m1	2
4622	Binnenschilderwerk deur hout dekkend	Interieur	4,00 st	2



Keurhuis Nederland

J191107-1 • VvE Zeilstraat
Zeilstraat 10-1, -2, -3, -H • Amsterdam

Code	Element	Locatie	Hvh Ehd	Conditie
4622	Binnenschilderwerk deur hout transparant *Entreedeur*	Interieur	2,00 st	2
4622	Binnensauswerk stucwerk *Plafonds en wanden.*	Interieur	90,50 m2	2
4624	Binnenschilderwerk trap hout dekkend *Sier delen (leuning en hekken).*	Interieur	14,60 m2	2
4631	Buitenschilderwerk kozijn en raam hout dekkend	Buitengevel	161,95 m2	2
4632	Binnenschilderwerk kozijn en raam hout dekkend	Interieur	7,20 m2	2
4634	Buitenschilderwerk hek metaal *Hekwerk balkon achtergevel*	Buitengevel	8,10 m2	2
4634	Buitenschilderwerk hek metaal *Hekwerk balkon voorgevel*	Buitengevel	8,10 m2	2
4645	Buitenschilderwerk plafond hout dekkend *Plafond 3e verdieping, achtergevel*	Buitengevel	2,88 m2	3
47	**Dakafwerkingen**			
4711	Dakbedekking bitumen *Algemeen*	Dak	175,70 m2	2
4711	Dakrandafwerking aluminium trim	Dak	9,90 m1	2
4711	Dakrandafwerking zink *Zinken kraal*	Dak	13,40 m1	2
4712	Dakpan keramisch *Voorgevel*	Dak	7,70 m2	2
4712	Zijwangen shingles bitumen *Zijwangen dakkapellen*	Dak	5,40 m2	2
51	**Warmteopwekking**			
5124	RGA *(1 x commerciele ruimte)*	Algemeen	5,00 won	2
5124	Schoorsteen metselwerk	Dak	3,00 st	3
52	**Afvoeren**			
5240	Binnenriolering standleiding *Inspectie ten gehoeven huidige status.*	Algemeen	1,00 pst	9
61	**Centrale elektrotechnische voorzieningen**			
6111	Groepenkast	Interieur	1,00 st	2
63	**Verlichting**			
6311	Elektra schakelmat. *Handbediening verlichting*	Interieur	1,00 pst	2
6311	Elektra armaturen binnenlamp	Interieur	4,00 st	2
6311	Elektra armaturen buitenlamp	Buitengevel	1,00 st	3

J191107-1 • VvE Zeilstraat
Zeilstraat 10-1, -2, -3, -H • Amsterdam

Code	Element	Locatie	Hvh Ehd	Conditie
64	**Communicatie**			
6411	Deuropener	Algemeen	1,00 pst	3
6422	Deurmeldinstallatie	Algemeen	1,00 st	3
67	**Gebouwbeheersvoorzieningen**			
6710	Doorvalbeveiliging algemeen	Buitengevel	6,00 st	2
	Valbeveiling op kozijnen			
81	**Losse verkeersinventarisatie**			
8111	Brievenbus	Algemeen	3,00 st	2
	In de deuren			
90	**Terrein**			
9032	Hekwerk metaal	Buitengevel	9,00 m1	2
	Hekwerk voorgevel (balkon)			
9032	Hekwerk metaal	Buitengevel	6,75 m1	2
	Hekwerk achtergevel (balkon)			
99	**Algemeen**			
9999	Herinspectie Keurhuis Nederland	Algemeen	1,00 pst	0

Keurhuis Nederland

Bevindingen

J191107-1 • VvE Zeilstraat

Zeilstraat 10-1, -2, -3, -H
1075 SG Amsterdam

Toelichting:

Element:	Een omschrijving van de bouwkundige of installatietechnische elementen die onderhoudsgevoelig zijn.
Bevinding:	Een verkorte omschrijving van het geconstateerde gebrek/bevinding.
Locatie:	De plaats waar het element of gebrek zich bevindt.
Handeling/Activiteit:	Een verkorte omschrijving van de activiteiten die in het genoemde jaar moeten worden uitgevoerd.
Hoeveelheid/eenheid:	Het aantal met de betreffende meeteenheid dat onderhouden moet worden.
Prijs per eenheid:	De gehanteerde prijs per eenheid.
Totaal:	Deze prijs wordt uitgerekend door de hoeveelheid te vermenigvuldigen met de prijs per eenheid.

Alle prijzen zijn inclusief BTW

Printdatum: 21-11-2019

Keurhuis Nederland

J191107-1 • VvE Zeilstraat
Zeilstraat 10-1, -2, -3, -H • Amsterdam

RUWBOUW

21 Buitenwanden

2110 Loodslabben opgaand werk

Dak

Breuk

1 Op korte termijn



Activiteit:	2020	Hvh	Totaal
Herstellen		1,00 pst	€ 3.069

Diverse scheuren in de loodaansluitingen. Geadviseerd wordt dit op korte termijn te verhelpen om vervolgschade te voorkomen.





23 Vloeren

2322 Balkonconstructie beton

Buitengevel

Aangroei mos, algen

1 Op korte termijn



Activiteit:	2020	Hvh	Totaal
Reinigen		3,15 m2	€ 156

Vervuiling op de constructieve delen van de balkons. Reinigen geadviseerd.



27 Daken

2716 Gootbekleding zink

Interieur

Materiaaltoepassing foutief

1 Op korte termijn



Activiteit:	2020	Hvh	Totaal
Herstellen		1,00 pst	€ 204

Gootconstructie gaat door de gevel. Dit is niet de juiste toepassing van het materiaal, Dit zou tot gevolgschade kunnen leiden. Geadviseerd wordt hier een passende oplossing voor te treffen.

J191107-1 • VvE Zeilstraat
Zeilstraat 10-1, -2, -3, -H • Amsterdam

AFBOUW

31 Buitenwandopeningen

3120 Kozijn buiten hardhout

Buitengevel

Te hoog vochtgehalte houten kozijn

1 Op korte termijn

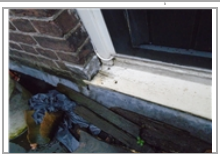


Activiteit:	2020	Hvh	Totaal
Vervangen kozijn hardhout		7,18 m2	€ 3.954

De kozijnen van de dakopbouw (4e verdieping) zijn verrot. Deze dienen op korte termijn vervangen te worden om gevolgschade te voorkomen.







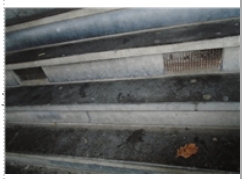
33 Vloeropeningen

3321 Traprooster smeedijzer

Buitengevel

Corrosie aan dragende onderdelen

1 Op korte termijn



Activiteit:	2020	Hvh	Totaal
Herstellen		1,00 pst	€ 247

AFWERKINGEN

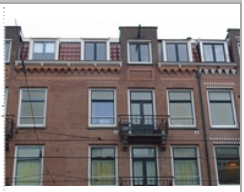
41 Buitenwandafwerkingen

4111 Gevelafwerking voegwerk geknipt

Buitengevel

Afbrokkelen afboeren

2 Op middellange termijn



Activiteit:	2021	Hvh	Totaal
Vervangen voegwerk geknipt		3,50 m2	€ 583

Bovenste gedeelte van het voegwerk laat de wensen over. Geadviseerd wordt dit te vervangen op termijn.

Keurhuis Nederland

J191107-1 • VvE Zeilstraat
Zeilstraat 10-1, -2, -3, -H • Amsterdam

46 Schilderwerk

4621 Buitenschilderwerk boeiboord hout dekkend

Buitengevel
Kale delen
2 Op middellange termijn



Activiteit:	2021	Hvh
Herstellen		1,00 pst

Kale delen ter plaatse van de boeidelen. Kosten in planmatig onderhoud.



INSTALLATIES ELECTRA

61 Centrale elektrotechnische voorzieningen

6111 Groepenkast

Interieur
Verval tussen 75%-87,5% van de levensduur
2 Op middellange termijn



Activiteit:	2024	Hvh	Totaal
Vervangen		1,00 pst	€ 438

Einde theoretische levensduur.

64 Communicatie

6411 Deuropener

Algemeen
Verval meer dan 87,5% van de levensduur
2 Op middellange termijn



Activiteit:	2024	Hvh	Totaal
Vervangen		1,00 pst	€ 633

De deuropener functioneerd wel maar is economisch afgeschreven. Vervangen op termijn.

J191107-1 • VvE Zeilstraat
Zeilstraat 10-1, -2, -3, -H • Amsterdam

64	Communicatie

6422 Deurmeldinstallatie

Algemeen

Verval meer dan 87,5% van de levensduur

2 Op middellange termijn



Activiteit:	2024	Hvh	Totaal
Vervangen		1,00 pst	€ 709

Einde theoretische levensduur.

Totaal object € 9.993

Keurhuis Nederland

Jaarplan 2020

J191107-1 • VvE Zeilstraat

Zeilstraat 10-1, -2, -3, -H
1075 SG Amsterdam

Toelichting:

Element:	Een omschrijving van de bouwkundige of installatietechnische elementen die onderhoudsgevoelig zijn.
Gebrek:	Een verkorte omschrijving van het geconstateerde gebrek/bevinding.
Locatie:	De plaats waar het element of gebrek zich bevindt.
Handeling/Activiteit:	Een verkorte omschrijving van de activiteiten die in het genoemde jaar moeten worden uitgevoerd.
Hoeveelheid/eenheid:	Het aantal met de betreffende meeteenheid dat onderhouden moet worden.
Totaal:	Deze prijs wordt uitgerekend door de hoeveelheid te vermenigvuldigen met de prijs per eenheid.
	De regels die zijn gemarkeerd met een blokje zijn in het hoofdstuk Bevindingen/gebreken verder uitgewerkt. De overige regels zijn planmatig.

Alle prijzen zijn inclusief BTW
De bedragen in deze begroting zijn jaarlijks geindexeerd met 2 Procent (vanaf 2020).

Printdatum: 21-11-2019



Keurhuis Nederland

J191107-1 • VvE Zeilstraat
Zeilstraat 10-1, -2, -3, -H • Amsterdam

Code	Element/Locatie	Handeling - Gebrek	Hvh Ehd	2020
21	**Buitenwanden**			
2110	Loodslabben opgaand werk Dak	Herstellen Breuk	1,00 pst	€ 3.069
2120	Hijsbalk staal Buitengevel	Keuring	1,00 st	€ 636
23	**Vloeren**			
2322	Balkonconstructie beton Buitengevel	Reinigen Aangroei mos, algen	3,15 m2	€ 156
27	**Daken**			
2716	Gootbekleding zink Interieur	Herstellen Materiaaltoepassing foutief	1,00 pst	€ 204
31	**Buitenwandopeningen**			
3120	Kozijn buiten hardhout Buitengevel	Vervangen kozijn hardhout Te hoog vochtgehalte houten kozijn	7,18 m2	€ 3.954
33	**Vloeropeningen**			
3321	Traprooster smeedijzer Buitengevel	Herstellen Corrosie aan dragende onderdelen	1,00 pst	€ 247
52	**Afvoeren**			
5240	Binnenriolering standleiding Algemeen	Inspectie standleiding	5,00 st	€ 617

Totaal object € 8.882

Keurhuis
Nederland

Overzicht 10 - Jarenplan (Gedetailleerd)

J191107-1 • VvE Zeilstraat

Zeilstraat 10-1, -2, -3, -H
1075 SG Amsterdam

Toelichting:

Element:	Een omschrijving van de bouwkundige of installatietechnische elementen die onderhoudsgevoelig zijn.
Gebrek:	Een verkorte omschrijving van het geconstateerde gebrek/bevinding.
Handeling/Activiteit:	Een verkorte omschrijving van de activiteiten die in het genoemde jaar moeten worden uitgevoerd.
Hoeveelheid/eenheid:	Het aantal met de betreffende meeteenheid dat onderhouden moet worden.
Startjaar en cyclus:	In de kolom 'Cyclus' wordt aangegeven om de hoeveel jaar de werkzaamheden uitgevoerd dienen te worden. In de kolom 'Startjaar' staat aangegeven wanneer de werkzaamheden voor de eerste keer uitgevoerd moeten worden.
Totaal:	De kosten van de handeling in het betreffende jaar.

Alle prijzen zijn inclusief BTW
De bedragen in deze begroting zijn jaarlijks geindexeerd met 2 Procent (vanaf 2020).

Printdatum: 21-11-2019



J191107-1 • VvE Zeilstraat
Zeilstraat 10-1, -2, -3, -H • Amsterdam

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Totaal
21 Buitenwanden																
2110 Loodslabben opgaand werk	Dak															
Herstellen	Breuk	1,00	pst	2020		€ 3.069										€ 3.069
2120 Hijsbalk staal	Buitengevel															
Keuring		1,00	st	2020	5	€ 636					€ 702					€ 1.338
						€ 3.705	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 702	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 4.407
23 Vloeren																
2322 Balkonconstructie beton	Buitengevel															
Reinigen	Aangroei mos, algen	3,15	m2	2020		€ 156										€ 156
						€ 156	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 156
27 Daken																
2716 Gootbekleding zink	Interieur															
Herstellen	Materiaaltoepassing foutief	1,00	pst	2020		€ 204										€ 204
						€ 204	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 204
31 Buitenwandopeningen																
3120 Kozijn buiten hardhout	Buitengevel															
Vervangen kozijn hardhout	Te hoog vochtgehalte houten kozijn	7,18	m2	2020		€ 3.954										€ 3.954
						€ 3.954	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 3.954
33 Vloeropeningen																
3321 Traprooster smeedijzer	Buitengevel															
Herstellen	Corrosie aan dragende onderdelen	1,00	pst	2020		€ 247										€ 247
						€ 247	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 247

J191107-1 • VvE Zeilstraat
Zeilstraat 10-1, -2, -3, -H • Amsterdam

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Totaal
41 Buitenwandafwerkingen																
4111 Gevelafwerking voegwerk geknipt	Buitengevel															
Vervangen voegwerk geknipt	Afbrokkelen afboeren	3,50	m2	2021			€ 583									€ 583
						€ 0	€ 583	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 583
46 Schilderwerk																
4621 Buitenschilderwerk metaal	Buitengevel															
Groot schilderwerk metaal		3,40	m2	2021	6		€ 151						€ 170			€ 321
4621 Buitenschilderwerk metaal	Buitengevel															
Groot schilderwerk metaal		2,00	m2	2021	6		€ 89						€ 100			€ 189
4621 Buitenschilderwerk deur hout dekkend	Buitengevel															
Groot schilderwerk deur hout dekkend		4,00	st	2021	6		€ 400						€ 450			€ 850
4621 Buitenschilderwerk deur hout transparant	Buitengevel															
Groot schilderwerk deur hout transparant		2,00	st	2021	6		€ 122						€ 138			€ 260
4621 Buitenschilderwerk boeiboord hout dekkend	Buitengevel															
Herstellen	Kale delen	1,00	pst	2021												€ 0
Groot schilderwerk boeiboord hout dekkend		4,02	m2	2021	6		€ 201						€ 226			€ 427
4621 Buitenschilderwerk gootconstructie hout dekkend	Buitengevel															
Groot schilderwerk gootconstructie hout dekkend 2 1/2 B		4,32	m2	2021	6		€ 235						€ 264			€ 499
4631 Buitenschilderwerk kozijn en raam hout dekkend	Buitengevel															
Groot schilderwerk kozijn en raam hout dekkend		161,95	m2	2021	6		€ 8.100						€ 9.122			€ 17.222
4634 Buitenschilderwerk hek metaal	Buitengevel															
Groot schilderwerk hek staal		8,10	m2	2021	6		€ 360						€ 405			€ 765
4634 Buitenschilderwerk hek metaal	Buitengevel															
Groot schilderwerk hek staal		8,10	m2	2021	6		€ 360						€ 405			€ 765



J191107-1 • VvE Zeilstraat
Zeilstraat 10-1, -2, -3, -H • Amsterdam

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Totaal
4645 Buitenschilderwerk plafond hout dekkend	Buitengevel															
Groot schilderwerk plafond hout dekkend		2,88	m2	2021	6		€ 144						€ 162			€ 306
						€ 0	€ 10.161	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 11.443	€ 0	€ 0	€ 21.605
52 Afvoeren																
5240 Binnenriolering standleiding	Algemeen															
Inspectie standleiding		5,00	st	2020	10	€ 617										€ 617
						€ 617	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 617
61 Centrale elektrotechnische voorzieningen																
6111 Groepenkast	Interieur															
Vervangen	Verval tussen 75%-87,5% van de levensduur	1,00	pst	2024						€ 438						€ 438
						€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 438	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 438
64 Communicatie																
6411 Deuropener	Algemeen															
Vervangen	Verval meer dan 87,5% van de levensduur	1,00	pst	2024						€ 633						€ 633
6422 Deurmeldinstallatie	Algemeen															
Vervangen	Verval meer dan 87,5% van de levensduur	1,00	pst	2024						€ 709						€ 709
						€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.342	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.342
99 Algemeen																
9999 Herinspectie Keurhuis Nederland	Algemeen															
Up date MJOP		1,00	pst	2024	4					€ 619				€ 670		€ 1.290
						€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 619	€ 0	€ 0	€ 0	€ 670	€ 0	€ 1.290
Totaal object						€ 8.882	€ 10.744	€ 0	€ 0	€ 2.399	€ 702	€ 0	€ 11.443	€ 670	€ 0	€ 34.842

Keurhuis
Nederland

Overzicht 10 - Jarenplan (Hoofdgroepen)

J191107-1 • VvE Zeilstraat

Zeilstraat 10-1, -2, -3, -H
1075 SG Amsterdam

Toelichting:

Omschrijving:	De omschrijving van de hoofdgroepen, bijvoorbeeld Klimaatinstallaties.
Prijs:	Deze prijzen zijn de totalen per hoofdgroep.
Totaal:	Deze prijs wordt uitgerekend door de totalen van de betreffende groepen (bijvoorbeeld "Klimaatinstallaties") over een aantal jaren bij elkaar te tellen.

Alle prijzen zijn inclusief BTW
De bedragen in deze begroting zijn jaarlijks geindexeerd met 2 Procent (vanaf 2020).

Printdatum: 21-11-2019

J191107-1 • VvE Zeilstraat
Zeilstraat 10-1, -2, -3, -H • Amsterdam

Code	Hoofdgroep	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Totaal
21	Buitenwanden	€ 3.705					€ 702					€ 4.407
23	Vloeren	€ 156										€ 156
27	Daken	€ 204										€ 204
31	Buitenwandopeningen	€ 3.954										€ 3.954
33	Vloeropeningen	€ 247										€ 247
41	Buitenwandafwerkingen		€ 583									€ 583
46	Schilderwerk		€ 10.161						€ 11.443			€ 21.605
52	Afvoeren	€ 617										€ 617
61	Centrale elektrotechnische voorzieningen					€ 438						€ 438
64	Communicatie					€ 1.342						€ 1.342
99	Algemeen					€ 619				€ 670		€ 1.290
Totaal object		€ 8.882	€ 10.744	€ 0	€ 0	€ 2.399	€ 702	€ 0	€ 11.443	€ 670	€ 0	€ 34.842

Keurhuis Nederland

Kapitalisatie 10 - Jaren

J191107-1 • VvE Zeilstraat

Zeilstraat 10-1, -2, -3, -H
1075 SG Amsterdam

Toelichting:

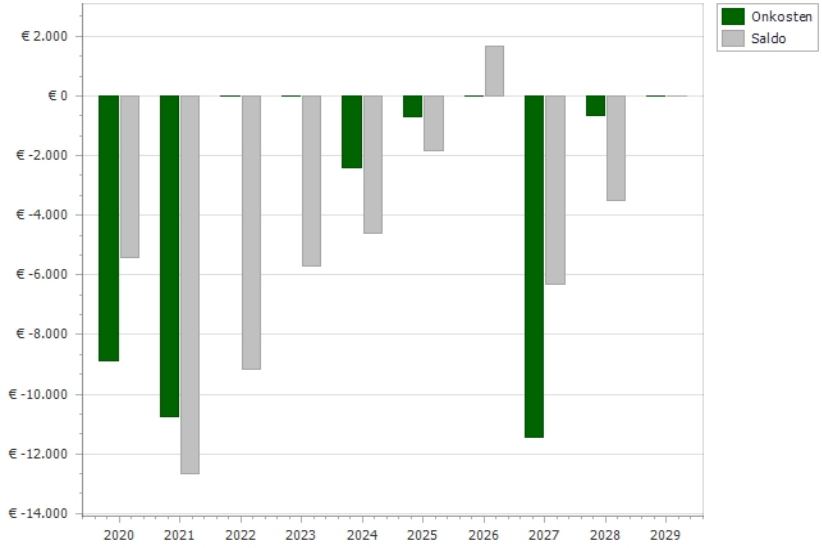
Onkosten:	De totale uitgaven voor het onderhoud per jaar.
Reservering:	De jaarlijkse reservering in deze kapitalisatie.
Saldo:	Dit is het opgebouwde banksaldo. Deze is berekend aan de hand van de uitgaven en de reservering.

Alle prijzen zijn inclusief BTW
De bedragen in deze begroting zijn jaarlijks geindexeerd met 2 Procent (vanaf 2020).

Printdatum: 21-11-2019

J191107-1 • VvE Zeilstraat
Zeilstraat 10-1, -2, -3, -H • Amsterdam

Jaar	Onkosten	Reservering	Saldo	Index (%)
2020	€ -8.882	€ 3.484	€ -5.398	102,00%
2021	€ -10.744	€ 3.484	€ -12.658	104,04%
2022	€ 0	€ 3.484	€ -9.174	106,12%
2023	€ 0	€ 3.484	€ -5.690	108,24%
2024	€ -2.399	€ 3.484	€ -4.605	110,40%
2025	€ -702	€ 3.484	€ -1.823	112,61%
2026	€ 0	€ 3.484	€ 1.661	114,86%
2027	€ -11.443	€ 3.484	€ -6.298	117,16%
2028	€ -670	€ 3.484	€ -3.484	119,50%
2029	€ 0	€ 3.484	€ 0	121,89%
	€ -34.842	€ 34.842		



Keurhuis
Nederland

Planning 10 - Jaren

J191107-1 • VvE Zeilstraat

Zeilstraat 10-1, -2, -3, -H
1075 SG Amsterdam

Toelichting:

Element:	Een omschrijving van de bouwkundige of installatietechnische elementen die onderhoudsgevoelig zijn.
Gebrek:	Een verkorte omschrijving van het geconstateerde gebrek/bevinding.
Handeling/Activiteit:	Een verkorte omschrijving van de activiteiten die in het genoemde jaar moeten worden uitgevoerd.
Hoeveelheid/eenheid:	Het aantal met de betreffende meeteenheid dat onderhouden moet worden.
Startjaar en cyclus:	In de kolom 'Cyclus' wordt aangegeven om de hoeveel jaar de werkzaamheden uitgevoerd dienen te worden. In de kolom 'Startjaar' staat aangegeven wanneer de werkzaamheden voor de eerste keer uitgevoerd moeten worden.

Alle prijzen zijn inclusief BTW
De bedragen in deze begroting zijn jaarlijks geindexeerd met 2 Procent (vanaf 2020).

Printdatum: 21-11-2019

J191107-1 • VvE Zeilstraat
Zeilstraat 10-1, -2, -3, -H • Amsterdam

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
21 Buitenwanden															
2110 Loodslabben opgaand werk	Dak														
Herstellen	Breuk	1,00	pst	2020		■									
2120 Hijsbalk staal	Buitengevel														
Keuring		1,00	st	2020	5	■					■				
23 Vloeren															
2322 Balkonconstructie beton	Buitengevel														
Reinigen	Aangroei mos, algen	3,15	m2	2020		■									
27 Daken															
2716 Gootbekleding zink	Interieur														
Herstellen	Materiaaltoepassing foutief	1,00	pst	2020		■									
31 Buitenwandopeningen															
3120 Kozijn buiten hardhout	Buitengevel														
Vervangen kozijn hardhout	Te hoog vochtgehalte houten kozijn	7,18	m2	2020		■									
33 Vloeropeningen															
3321 Traprooster smeedijzer	Buitengevel														
Herstellen	Corrosie aan dragende onderdelen	1,00	pst	2020		■									
41 Buitenwandafwerkingen															
4111 Gevelafwerking voegwerk geknipt	Buitengevel														
Vervangen voegwerk geknipt	Afbrokkelen afboeren	3,50	m2	2021			■								
46 Schilderwerk															
4621 Buitenschilderwerk metaal	Buitengevel														
Groot schilderwerk metaal		3,40	m2	2021	6		■						■		
4621 Buitenschilderwerk metaal	Buitengevel														
Groot schilderwerk metaal		2,00	m2	2021	6		■						■		



J191107-1 • VvE Zeilstraat
Zeilstraat 10-1, -2, -3, -H • Amsterdam

Code/Element/Handeling		Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
4621	Buitenschilderwerk deur hout dekkend	Buitengevel														
	Groot schilderwerk deur hout dekkend		4,00	st	2021	6										
4621	Buitenschilderwerk deur hout transparant	Buitengevel														
	Groot schilderwerk deur hout transparant		2,00	st	2021	6										
4621	Buitenschilderwerk boeiboord hout dekkend	Buitengevel														
	Herstellen	Kale delen	1,00	pst	2021											
	Groot schilderwerk boeiboord hout dekkend		4,02	m2	2021	6										
4621	Buitenschilderwerk gootconstructie hout dekkend	Buitengevel														
	Groot schilderwerk gootconstructie hout dekkend 2 1/2 B		4,32	m2	2021	6										
4631	Buitenschilderwerk kozijn en raam hout dekkend	Buitengevel														
	Groot schilderwerk kozijn en raam hout dekkend		161,95	m2	2021	6										
4634	Buitenschilderwerk hek metaal	Buitengevel														
	Groot schilderwerk hek staal		8,10	m2	2021	6										
4634	Buitenschilderwerk hek metaal	Buitengevel														
	Groot schilderwerk hek staal		8,10	m2	2021	6										
4645	Buitenschilderwerk plafond hout dekkend	Buitengevel														
	Groot schilderwerk plafond hout dekkend		2,88	m2	2021	6										
52	**Afvoeren**															
5240	Binnenriolering standleiding	Algemeen														
	Inspectie standleiding		5,00	st	2020	10										
61	**Centrale elektrotechnische voorzieningen**															
6111	Groepenkast	Interieur														
	Vervangen	Verval tussen 75%-87,5% van de levensduur	1,00	pst	2024											

J191107-1 • VvE Zeilstraat
Zeilstraat 10-1, -2, -3, -H • Amsterdam

Code	Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
64	**Communicatie**															
6411	Deuropener	Algemeen														
	Vervangen	Verval meer dan de levensduur 87,5% van	1,00	pst	2024						■					
6422	Deurmeldinstallatie	Algemeen														
	Vervangen	Verval meer dan de levensduur 87,5% van	1,00	pst	2024						■					
99	**Algemeen**															
9999	Herinspectie Keurhuis Nederland	Algemeen														
	Up date MJOP		1,00	pst	2024	4					■				■	

Bijlage

47159_20091219_Huishoudelijk_Reglement_VVE_Zeilstraat_10.pdf

HUISHOUDELIJK REGLEMENT VOOR DE BEWONERS.

VvE ZEILSTRAAT 10 te AMSTERDAM

ARTIKEL 1 - DOEL

De bepalingen van dit huishoudelijk reglement beogen voor iedere bewoner van een appartement een waarborg te scheppen voor een optimaal leef- en woonklimaat. Eveneens zodanige omstandigheden te scheppen om te voorkomen dat tengevolge van handelingen of nalatigheden van bewoners de leefbaarheid in en het aanzien van het appartementencomplex aangetast zouden kunnen worden.

De bepalingen van dit huishoudelijk reglement zijn bindend voor alle bewoners.

De bewoners dienen er voor te zorgen, dat hun bezoekers de bepalingen van dit huishoudelijk reglement naleven.

Alle door eerdere eigenaren van het complex aan u uitgereikte reglementen en of regels als aanvulling op uw huurovereenkomst komen hiermede te vervallen.

Daar waar de bewoner tevens huurder is kan in plaats van VVE / bestuurder, Daelmans Vastgoed gelezen worden.

ARTIKEL 2 - HINDERBEPALINGEN

2.1 Ongestoord woongenot

Het is iedere bewoner verboden last of hinder te veroorzaken aan de andere bewoners.

2.2 Voorkomen Geluidshinder

Iedere bewoner is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, opdat er geen overlast ontstaat en er geen verstoring van de rust kan optreden. In dit verband is onder ongewenst geluid in elk geval te verstaan:

- het geluid dat wordt voortgebracht door het verrichten van bepaalde werkzaamheden, zoals timmeren, boren, schuren en knutselen; noodzakelijke werkzaamheden mogen **alleen** verricht worden op **werkdagen tussen 08.00 uur en 21.00 uur en op zaterdag tussen 10.00 uur tot 18.00 uur.**

Dus op zon- en feestdagen is het niet toegestaan te boren, timmeren e.d.

- het geluid dat wordt veroorzaakt door het verrichten van handelingen, zoals klussen, hard dichtslaan van deuren, onrustig gebruik van de gemeenschappelijke ruimten, luid afstellen van geluidsapparatuur en storend gebruik van muziekinstrumenten.
- alle overige lucht- en contactgeluiden, die voor bewoners in algemene zin onredelijke hinder veroorzaken.

2.3 Vloeren

De vloerbedekking van de privé gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn, dat contact geluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Met name is het NIET TOEGESTAAN LAMINAAT, PARKET OF STENEN VLOEREN AAN TE BRENGEN, met uitzondering van keuken, bijkeuken en sanitaire ruimten waar wel tegelvloeren mogen worden aangelegd. Deze tegelvloeren moeten dan wel vrij van de wanden gelegd worden.

Onder de volgende voorwaarden is het leggen van een parket- c.q. laminaatvloer in de woonkamer, hal, gang en/of slaapkamer(s) toegestaan:
• de vloer moet zwevend worden gelegd, d.w.z. vrij van de wanden en voorzien van een isolerende onderlaag, deze dient te worden doorgezet tegen de opgaande wanden;
• het leggen dient te geschieden met de garantie dat er een verbetering van de isolatie-index voor contactgeluid (lco) wordt bereikt van tenminste 10 DB, beoordeeld op basis van de norm NEN 1070/NEN 5077 dan wel de meest recente norm op dit terrein;
• de bewoner blijft er voor verantwoordelijk, dat aan de vereiste isolatiewaarde wordt voldaan, tevens dient de bewoner het garantiecertificaat te kunnen overleggen aan de VVE danwel, in geval van huur, aan de eigenaar;
• voor het aanbrengen van tegelvloeren, parketvloeren en laminaatvloeren dient vooraf schriftelijk goedkeuring te worden aangevraagd bij de bestuurder.

Mocht de VVE klachten over geluidshinder tengevolge van contactgeluiden bereiken, dan kan de VVE een onafhankelijk akoestisch adviesbureau inschakelen om geluidsmetingen te laten verrichten. De bevindingen van dit bureau zijn bindend voor alle betrokken partijen, zijnde de geluidsveroorzakers en één of meerdere klagers terwijl de kosten van de meting voor rekening komen van de in het ongelijk gestelde partij.

2.4 Kinderen

De bewoners en bezoekende ouders met kinderen zien er op toe, dat hun kinderen de gemeenschappelijke ruimten in het gebouw inclusief de liftinstallatie niet als speelplaats gebruiken.

2.5 Huisdieren

Het houden van huisdieren is alleen toegestaan zolang deze geen overlast bezorgen. Huisdieren dienen buiten de privé gedeelten te allen tijde aangelijnd te zijn.

ARTIKEL 3 - GEBRUIK VAN GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN EN ZAKEN

3.1 Orde en netheid

De bewoners dragen er gezamenlijk toe bij, dat zowel de gemeenschappelijke gedeelten in het appartementsgebouw als de onmiddellijke omgeving buiten het complex schoon en netjes worden gehouden.

Het deponeren van vuilniszakken, oud papier, reclamefolders etc. in de gemeenschappelijke gedeelten is verboden.

Het is verboden afval vanuit het complex naar buiten te werpen en dieren (vogels) vanaf het balkon te voeren. Vuil en restanten voer trekt ongedierte aan b.v.: ratten, alsmede duiven (uitwerpselen).

Het aanbrengen van posters, affiches, reclameaanduidingen, borden, vlaggen en spandoeken etc. is verboden, zowel op of aan de ramen en/of gevels van de appartementen als in de gemeenschappelijke gedeelten, tenzij ter gelegenheid van speciale gebeurtenissen de VVE daarvoor toestemming verleent. Uitzondering hierop vormen de aankondigen "te huur"en "te koop" die zonder verdere tussenkomst / toestemming van de bestuurder en / of vve-vergadering aangebracht mogen worden.

Het plaatsen van (schotel)antennes of andere uitstekende voorwerpen aan de buitenzijde van het complex (inclusief de balkons) is niet geoorloofd.

Het plaatsen in de gemeenschappelijke gedeelten van wasrekken, meubilair, plantenbakken of andere voorwerpen is niet toegestaan, dit i.v.m. de veiligheid bij calamiteiten. Galerijen en trappenhuizen zijn uw vluchtweg bij b.v. brand.

Behoudens in de daarvoor bestemde eigen berging of de gezamenlijke fietsenberging is het verboden fietsen, bromfietsen of scooters elders in het gebouw te plaatsen of deze mee te nemen naar uw appartement.

Bij het bellentableau en op de brievenbussen wordt bij vervanging slechts één standaarduitvoering van naamplaatjes toegestaan. Nadere informatie is te verkrijgen via de bestuurder van de VVE.

Het vervangen van naamplaatjes en het plakken van zgn. ja/nee stickers kan alleen uitgevoerd worden door de bestuurder van de VVE, dit om de eenduidige uitvoering te waarborgen.

3.2 Roken

In alle gemeenschappelijke ruimten, dus ook in de lift, **is een rookverbod** van kracht.

3.3 Beveiliging

Iedere bewoner dient zich ervan te overtuigen, dat na het betreden of het verlaten van het complex **de toegangsdeuren van de entreehal dan wel van het souterrain gesloten zijn.**

Ten behoeve van de veiligheid van de bewoners van het complex mag de toegangsdeur van de hal alleen geopend worden voor **eigen bezoek.** Overtuig u hiervan alvorens u met de intercom de voordeur opent. Ook het mee naar binnen laten lopen van derden (onbekenden) via een ingang is niet toegestaan.

3.4 Parkeerplaatsen

De parkeerplaatsen mogen niet voor andere doeleinden dan het parkeren van een voertuig worden gebruikt. Indien parkeervakken zijn aangegeven, dan uitsluitend binnen de aangegeven vakken parkeren, dit geldt ook voor uw bezoek.

3.5 Bergingen

Het is niet toegestaan de bergingen voor een ander doel te gebruiken dan voor de opslag van huishoudelijke zaken. De bergingen mogen dus niet bedrijfsmatig of als werkplaats in gebruik zijn. In de bergingen is de opslag van brandgevaarlijke, ontplofbare, ontvlambare of anderszins gevaarlijke stoffen ten strengste verboden.

3.6 Liftinstallatie

De lift mag niet worden gebruikt anders dan voor personenvervoer en verhuizingen. Er dient op te worden toegezien, dat de maximale gewichtsbelasting van de lift niet wordt overschreden. Bij verhuizing en dergelijke dient rekening gehouden te worden met het reguliere liftgebruik door de medebewoners.
Eveneens is het niet toegestaan om voorwerpen met de lift te transporteren waarvan redelijkerwijs mag worden aangenomen dat deze voorwerpen beschadigingen en overbelasting van de liftkooi tot gevolg kunnen hebben. Het onnodig geopend houden van de liftdeur is niet toegestaan.

3.7 Overige regels

De bewoners en hun gasten zijn verplicht de inrichting van de gemeenschappelijke gedeelten - zowel in als rondom het complex - te ontzien en in goede orde te houden.

Geconstateerde mankementen of andere tekortkomingen in de gemeenschappelijke gedeelten of aan gemeenschappelijke zaken dienen terstond aan de bestuurder of (indien aanwezig) aan de centrale contactpersoon te worden gemeld.

Het is de bewoners verboden aan de gemeenschappelijke installaties enigerlei werkzaamheden uit te voeren. Indien noodzakelijk kunt u hiervoor afspraken maken met de bestuurder.

De stopcontacten in de algemene gedeelten mogen niet voor privé-gebruik worden gebruikt.

Bewoners zijn aansprakelijk voor schade aan de gemeenschappelijke eigendommen, welke door henzelf dan wel door verhuizers, installateurs, leveranciers, woninginrichters etc. is veroorzaakt die in opdracht van de betrokken bewoner(s) werkzaamheden uitvoeren.

Iedere bewoner ziet er op toe, dat de voorzieningen in de gemeenschappelijke gedeelten ten algemene nutte blijven.

Bij verontreiniging van de algemene gedeelten door morsen, huisdieren etc. dient dit meteen door de veroorzaker te worden opgeruimd. Indien vervuiling/verontreiniging geconstateerd wordt, zal de bestuurder dit laten opruimen en de kosten hiervan ten laste brengen van de servicekosten.

ARTIKEL 4 - GEBRUIK VAN PRIVE-GEDEELTEN

4.1 Algemeen

Iedere bewoner is verplicht het privé-gedeelte te gebruiken als woonruimte c.q. bergruimte (een en ander conform de bestemming).

De bewoner is verplicht, het plaatsen van steigermateriaal of andere hulpmiddelen (hangbakken) tegen diens appartement toe te staan ten behoeve van reinigings- of onderhoudswerkzaamheden aan de ramen en gevels.

4.2 Ventilatiesysteem

Er mogen alleen **motorloze** afzuigkappen aangebracht worden, andere afzuigkappen zijn verboden.
De afzuigventielen mogen niet afgeplakt of verwijderd worden. De bestuurder is gerechtigd om bij klachten iedere woning hierop te controleren.

4.3 Uitstraling van het gebouw

Ten behoeve van de uniformiteit mogen er, zowel in materiaal als kleurstelling, geen veranderingen aan de buitengevels worden aangebracht.
Het aanbrengen van zonwering, balkonafscheidingen en rolluiken aan de buitenzijde van het complex is alleen toegestaan na toestemming van de VVE. Hiertoe kan een verzoek worden ingediend bij de bestuurder.
De voordeuren van de woningen mogen niet worden vervangen of in een andere uitvoering worden gebracht. Ook is het niet toegestaan de ruiten van de woning ondoorzichtig te maken, behalve bij tijdelijke werkzaamheden.

4.4 Gebruik balkon
Het is niet geoorloofd kleden, matten, beddengoed of wasgoed buiten het balkon te luchten of uit te kloppen. Op zon- en feestdagen is het niet toegestaan dat zich wasgoed op het balkon bevindt.
Het is niet toegestaan om voorwerpen aan de balustrade van het balkon te bevestigen die op welke wijze dan ook uitsteken aan de buitenzijde van het balkon.
Het gebruik van open vuur op de balkons is niet toegestaan.
Bij langdurige afwezigheid (langer dan 1 maand) wordt verzocht dit kenbaar te maken aan een van de medebewoners onder vermelding van een sleuteladres.

****

Naleving van deze regels zal het woongenot zeker ten goede komen.

Dit Huishoudelijk Reglement is vastgesteld tijdens de Algemene Ledenvergadering d.d. 19 december 2009.

Bijlage

47159_Agenda_VvE_Zeilstraat_10_2026_geanonimiseerd.pdf

VB REM
VvE- en Vastgoedbeheer

Agenda

Vereniging van Eigenaars Zeilstraat 10 te Amsterdam, gevestigd te Amsterdam

Vergadering van eigenaars (met digitale ondersteuning)
Datum: dinsdag 31 maart 2026, aanvang 13:00 uur
Locatie: Digitaal, , Amsterdam

---

1. **Opening**
2. **Vaststellen quorum**
3. **Mededelingen en ingekomen stukken**

   Eventuele ingekomen stukken voor de vergadering dienen uiterlijk 1 week voor de vergadering te worden ingediend.

4. **Vaststellen agenda**

   Voorstel: afhankelijk van eventuele nieuw ingebrachte onderwerpen de agenda vaststellen

5. **Notulen van de vorige ledenvergadering van 1 april 2025 (zie bijlage)**
   Bijgaand treft u de notulen (inclusief besluiten- en actiepuntenlijst) van de vorige ledenvergadering van 1 april 2025 aan.

   Voorstel: vaststellen van de notulen van de vorige ledenvergadering. Vervolgens zal de status van de diverse actiepunten worden besproken.

6. **Vaststellen jaarstukken 2025 (zie bijlage)**
   Bijgaand treft u de jaarstukken 2025 van de VvE aan. Tijdens de vergadering zal er een nadere toelichting worden gegeven.

   Voorstel: na de behandeling van de jaarstukken 2025 inclusief een eventuele toelichting door de kascommissie, wordt voorgesteld om:

   1. de jaarstukken 2025 vast te stellen
   2. het exploitatieresultaat 2025 te verrekenen met het reservefonds
   3. het bestuur / beheerder decharge te verlenen over de periode 2025

7. **Bespreken en besluitvorming huishoudelijke- en onderhoudszaken**

   - Bespreken overlast ongedierte
   - Indien aanwezig: bespreken werkzaamheden volgens het meerjaren onderhoudsplan (MJOP)
   - Bespreken lijst met voorkeursleverancier van de VvE
   - Overig

8. **Vaststellen begroting 2027 (zie bijlage)**
   Bijgaand treft u de concept-begroting 2027 van de VvE aan. Tijdens de vergadering zal er een nadere toelichting worden gegeven.

   Voorstel: na een toelichting op de begroting 2027 wordt voorgesteld om deze ongewijzigd vast te stellen.

9. Vaststellen incassoprocedure

Voorstel: het (her)bekrachtigen van de incassoprocedure waarbij de bestuurder / beheerder wordt gemachtigd tot het nemen van rechtsmaatregelen bij achterstallige betalingen door leden. De volledige tekst van de incassoprocedure is via het webportaal (Twinq) te raadplegen.

10. (Her)benoeming voorzitter / bestuur en kascommissie

Voorstel: afhankelijk van eventuele nieuwe kandidaat wordt voorgesteld om de voorzitter, het bestuur en de kascommissie te (her)benoemen.

11. Aandachtspunten

De leden worden gevraagd kennis te nemen van de volgende onderwerpen:

- Aandeel reservefonds: uw aandeel in het reservefonds, eventueel benodigd voor uw belastingaangifte (box 3 vermogen), kunt u eenvoudig zelf raadplegen via het VvE-portaal (menu / mijn bezit / aandeel reservefonds);
- Wijziging gemeenschappelijke zaken: zonder voorafgaande toestemming van de vergadering is het niet toegestaan wijzigingen aan te brengen in gemeenschappelijke gedeelten en/of zaken, ook indien deze zich in privé-gedeelten bevinden. Op-, aan- of onderbouw zonder toestemming is niet toegestaan.
- Onderhoud privé-gedeelten: eigenaren en gebruikers zijn verplicht hun privé-gedeelte deugdelijk te onderhouden.
- Verhuur: bij verhuur dient de eigenaar een door de huurder ondertekende gebruikersverklaring aan het bestuur/de beheerder te verstrekken. Deze verklaring is via de beheerder verkrijgbaar.
- Onderhoudsmeldingen: onderhoudsmeldingen bij voorkeur indienen via het online VvE-portaal (Twinq) of de QR-code, voorzien van een duidelijke omschrijving en foto's, ter bevordering van een snelle afhandeling.
- Opstalverzekeringen: de collectieve opstalverzekering voor nagelvaste zaken is door de VvE afgesloten; daarnaast is een glasverzekering afgesloten voor zogenaamd lichtdoorlatend glas. De polissen zijn te raadplegen via het VvE-portaal (Twinq).
- Woning verbeteringen zelf verzekeren: Woningverbeteringen zoals kostbare keukens, sanitaire voorzieningen en vloerafwerkingen (parket/hout, marmer, marmoleum) dienen door eigenaren zelf te worden verzekerd via een zogenaamde eigenaarsbelangverzekering.
- Inboedelverzekering: leden dienen zelf een eigen inboedelverzekering af te sluiten; bij verhuur dient te worden geborgd dat de huurder eveneens een inboedelverzekering heeft.

12. Vaststellen datum van de volgende ledenvergadering

Voorstel: datum voor de eerstvolgende ledenvergadering vaststellen

13. Rondvraag

Het wordt op prijs gesteld als punten voor de rondvraag zoveel mogelijk van tevoren worden ingeleverd bij het bestuur / de beheerder zodat de antwoorden kunnen worden voorbereid. Voor (reguliere)onderhouds vragen verwijzen u naar het VvE-portaal (Twinq).

Vragen en/of opmerkingen met betrekking tot het eigen privé-gedeelte dienen niet in de rondvraag te worden behandeld maar rechtstreeks met de beheerder te worden afgestemd.

14. Sluiting

Bijlage

47159_Notulen_VvE_Zeilstraat_10_2026_geanonimiseerd.pdf

VB REM
VVE- en Vastgoedbeheer

Notulen

Vereniging van Eigenaars Zeilstraat 10 te Amsterdam, gevestigd te Amsterdam

Notulen van de Vergadering van eigenaars (met digitale ondersteuning), gehouden dinsdag 31 maart 2026, aanvang 13:00 uur.

1. Opening

opent om 13.00 uur de vergadering en heet alle aanwezigen van harte welkom. De vergadering stemt met unanieme stemmen in dat de vergadering voorzit (hierna te noemen voorzitter).

2. Vaststellen quorum

De voorzitter stelt vast dat 4 van de 5 stemmen in persoon dan wel bij volmacht aanwezig zijn. Ten aanzien van alle agendapunten kunnen rechtsgeldige besluiten genomen worden.

3. Mededelingen en ingekomen stukken

De voorzitter meldt dat er geen andere mededelingen en / of ingekomen stukken ten aanzien van de vergadering zijn.

4. Vaststellen agenda

De vergadering heeft geen op- of aanmerkingen ten aanzien van de agenda waardoor de agenda ongewijzigd wordt vastgesteld.

5. Notulen van de vorige ledenvergadering van 1 april 2025 (zie bijlage)

De voorzitter neemt de notulen van de vorige ledenvergadering van 1 april 2025 per pagina met de leden door. De leden worden in de gelegenheid gesteld om inhoudelijke en / of tekstuele opmerkingen te maken. De vergadering heeft geen opmerkingen ten aanzien van de notulen zodat deze ongewijzigd worden vastgesteld.

6. Vaststellen jaarstukken 2025 (zie bijlage)

De voorzitter geeft een toelichting op de jaarstukken 2025 en behandelt de belangrijkste afwijkingen ten opzichte van het vorige boekjaar en de begroting. Nadat alle vragen zijn beantwoord, besluit de vergadering om

1. de jaarstukken 2025 vast te stellen
2. het exploitatieresultaat 2025 te verrekenen met het reservefonds
3. het bestuur / beheerder decharge te verlenen over de periode 2025

7. Bespreken en besluitvorming huishoudelijke- en onderhoudszaken

Ten aanzien van de huishoudelijke- en onderhoudszaken worden de volgende onderwerpen besproken:

- De leden ervaren ernstige overlast van ongedierte (muizen en ratten) op zolder. Er heeft reeds een inspectie plaatsgevonden, waaruit is gebleken dat er diverse gaten en doorvoeren aanwezig zijn waardoor het ongedierte zich toegang tot de zolder kan verschaffen. Voorgesteld wordt om deze openingen te dichten. zal dit afstemmen met de betreffende eigenaar. De eigenaren van de ondergelegen zijn voornemens om de Gemeente in te schakelen, mocht er niet tot een gewenst oplossing gekomen worden.
- Tevens is vastgesteld dat de zolder zich in een zeer slechte onderhoudsstaat bevindt.
- Voorts wordt aandacht gevraagd voor het schilderwerk aan de achterzijde. Het voornemen is om deze werkzaamheden in 2026 te laten uitvoeren. zal hiervoor een offerte opvragen bij de firma Van der Tol, zijnde de partij die eerder het schilderwerk aan de voorzijde heeft uitgevoerd.

8. Vaststellen begroting 2027 (zie bijlage)

De voorzitter behandelt de voorliggende begroting 2027 Hij geeft een toelichting op de diverse posten in de begroting. Nadat enkele vragen zijn beantwoord, wordt de voorliggende begroting 2027 ongewijzigd vastgesteld.

9. Vaststellen incassoprocedure

De voorzitter geeft een toelichting op de incassoprocedure waarbij VB REM wordt gemachtigd om bij achterstallige betaling een incassobureau of deurwaarder in te schakelen. De incassoprocedure (zoals eerder vastgesteld en te raadplegen via het VvE-portaal) wordt herbekrachtigd.

10. (Her)benoeming voorzitter / bestuur en kascommissie

Tijdens de vergadering worden de volgende functies (her)benoemd:

- voorzitter:
- kascommissie: de leden van de VvE

11. Aandachtspunten

De voorzitter geeft een toelichting op de volgende aandachtspunten:

- Aandeel reservefonds: uw aandeel in het reservefonds, eventueel benodigd voor uw belastingaangifte (box 3 vermogen), kunt u eenvoudig zelf raadplegen via het VvE-portaal (menu / mijn bezit / aandeel reservefonds);
- Wijziging gemeenschappelijke zaken: zonder voorafgaande toestemming van de vergadering is het niet toegestaan wijzigingen aan te brengen in gemeenschappelijke gedeelten en/of zaken, ook indien deze zich in privé-gedeelten bevinden. Op-, aan- of onderbouw zonder toestemming is niet toegestaan.
- Onderhoud privé-gedeelten: eigenaren en gebruikers zijn verplicht hun privé-gedeelte deugdelijk te onderhouden.
- Verhuur: bij verhuur dient de eigenaar een door de huurder ondertekende gebruikersverklaring aan het bestuur/de beheerder te verstrekken. Deze verklaring is via de beheerder verkrijgbaar.
- Onderhoudsmeldingen: onderhoudsmeldingen bij voorkeur indienen via het online VvE-portaal (Twinq) of de QR-code, voorzien van een duidelijke omschrijving en foto's, ter bevordering van een snelle afhandeling.
- Opstalverzekeringen: de collectieve opstalverzekering voor nagelvaste zaken is door de VvE afgesloten; daarnaast is een glasverzekering afgesloten voor zogenaamd lichtdoorlatend glas. De polissen zijn te raadplegen via het VvE-portaal (Twinq).
- Woning verbeteringen zelf verzekeren: Woningverbeteringen zoals kostbare keukens, sanitaire voorzieningen en vloerafwerkingen (parket/hout, marmer, marmoleum) dienen door eigenaren zelf te worden verzekerd via een zogenaamde eigenaarsbelangverzekering.
- Inboedelverzekering: leden dienen zelf een eigen inboedelverzekering af te sluiten; bij verhuur dient te worden geborgd dat de huurder eveneens een inboedelverzekering heeft.

12. Vaststellen datum van de volgende ledenvergadering

De eerstvolgende ledenvergadering wordt gepland op 30 maart 2027 om 13.00 uur.

13. Rondvraag

De leden hebben geen punten voor de rondvraag.

14. Sluiting

De voorzitter dankt alle aanwezigen voor hun inbreng en sluit om 13.25 uur de vergadering

Vastgesteld op de vergadering van . . . . . .

voorzitter beheerder

. . . . . .

VB REM
VvE- en Vastgoedbeheer

Besluitenlijst

Vereniging van Eigenaars Zeilstraat 10 te Amsterdam, gevestigd te Amsterdam

1. Opening
1.1 De vergadering stemt met unanieme stemmen in dat de vergadering voorzit.

4. Vaststellen agenda
4.1 De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

5. Notulen van de vorige ledenvergadering van 1 april 2025 (zie bijlage)
5.1 De notulen van 1 april 2025 worden ongewijzigd vastgesteld.

6. Vaststellen jaarstukken 2025 (zie bijlage)
6.1 De vergadering besluit om:
1. de jaarstukken 2025 vast te stellen
2. het exploitatieresultaat 2025 te verrekenen met het reservefonds
3. het bestuur / beheerder decharge te verlenen over de periode 2025

6.2 Voor het schilderwerk aan de achterzijde wordt een offerte opgevraagd bij de firma Van der Tol.

7. Bespreken en besluitvorming huishoudelijke- en onderhoudszaken
7.1 De openingen op zolder worden gedicht ter voorkoming van ongedierte.

8. Vaststellen begroting 2027 (zie bijlage)
8.1 De voorliggende begroting 2027 wordt ongewijzigd vastgesteld.

9. Vaststellen incassoprocedure
9.1 De incassoprocedure wordt ongewijzigd vastgesteld.

10. (Her)benoeming voorzitter / bestuur en kascommissie
10.1 Tijdens de vergadering worden de volgende functies (her)benoemd:
- voorzitter:
- kascommissie: de leden van de VvE

12. Vaststellen datum van de volgende ledenvergadering
12.1 De eerstvolgende ledenvergadering wordt gepland op 30 maart 2027 om 13.00 uur.

VB REM
VVE- en Vastgoedbeheer

Actiepuntenlijst

Vereniging van Eigenaars Zeilstraat 10 te Amsterdam, gevestigd te Amsterdam

Eigenaar verzoeken om de gaten en doorvoeren op zolder te dichten ter voorkoming van ongedierte.
Status: In behandeling

Offerte opvragen voor schilderwerk aan de achterzijde (uitvoering beoogd in 2026).
Status: In behandeling

Bijlage

47159_Jaarrekening_VvE_Zeilstraat_10_2025_geanonimiseerd.pdf

VB REM
VvE- en Vastgoedbeheer

Jaarrekening 2025

VvE Zeilstraat 10

Versie 1 februari 2026

VB REM
VVE- en Vastgoedbeheer

Jaarrekening

Vereniging van Eigenaars Zeilstraat 10 te Amsterdam, gevestigd te Amsterdam

Balans

Activa / Bezittingen / Debet	**2025 balans**	**2024 balans**
Betaalrekening	6.743,95	1.358,33
TOTAAL Activa / Bezittingen / Debet	**6.743,95**	**1.358,33**

Passiva / Schulden / Credit	**2025 balans**	**2024 balans**
Reservefonds Groot Onderhoud	-4.910,02	-10.123,41
Reservefonds Dak	-1.387,85	-1.387,85
Reservefonds Gevel App	5.335,30	4.915,30
Reservefonds Gevel Winkel	1.950,00	1.650,00
Reservefonds Trappenhuis	4.611,42	4.700,00
Crediteuren	0,00	79,48
Nog te bestemmen exploitatieresultaat	1.145,10	1.524,81
TOTAAL Passiva / Schulden / Credit	**6.743,95**	**1.358,33**

VB REM
VVE- en Vastgoedbeheer

Jaarrekening

Vereniging van Eigenaars Zeilstraat 10 te Amsterdam, gevestigd te Amsterdam

Resultatenrekening

Kosten / Debet	2025 Werkelijk	2025 Begroting	Verschil	2024 Werkelijk
Dotatie Groot Onderhoud	3.600,00	3.600,00	0,00	279,96
Dotatie Gevel App	420,00	420,00	0,00	3.249,96
Dotatie Gevel Winkel	300,00	300,00	0,00	300,00
Onderhoudskosten	164,42	900,00	-735,58	457,38
Ongediertebestrijding	0,00	500,00	-500,00	102,85
Elektrakosten	11,00	600,00	-589,00	588,86
Opstalverzekering	1.232,17	1.000,00	232,17	906,51
WA-verzekering	176,72	200,00	-23,28	174,99
Administratie en Beheer	912,72	1.160,00	-247,28	1.111,32
Bankkosten	358,65	300,00	58,65	308,52
Verenigingskosten Overig	859,10	200,00	659,10	0,00
TOTAAL Kosten / Debet	**8.034,78**	**9.180,00**	**-1.145,22**	**7.480,35**

Opbrengsten / Credit	2025 Werkelijk	2025 Begroting	Verschil	2024 Werkelijk
Ledenbijdragen	9.179,88	9.180,00	-0,12	9.005,16
TOTAAL Opbrengsten / Credit	**9.179,88**	**9.180,00**	**-0,12**	**9.005,16**

Exploitatie resultaat	2025 Werkelijk	2025 Begroting	Verschil	2024 Werkelijk
Exploitatieresultaat	1.145,10	0,00	1.145,10	1.524,81
TOTAAL Exploitatie resultaat	**1.145,10**	**0,00**	**1.145,10**	**1.524,81**

VB REM
VVE- en Vastgoedbeheer

Jaarrekening

Vereniging van Eigenaars Zeilstraat 10 te Amsterdam, gevestigd te Amsterdam

Toelichting op de Balans	**2025 Werkelijk**	**2024 Werkelijk**
Reservefonds Groot Onderhoud		
Reservefonds Groot Onderhoud (zie specificatie)	-4.910,02	-10.123,41
Totaal	**-4.910,02**	**-10.123,41**
Specificatie: Reservefonds Groot Onderhoud - Reservefonds Groot Onderhoud		
Beginsaldo	-10.123,41	-12.148,90
Bestemming exploitatieresultaat 2024	1.613,39	
Dotaties Reservefonds Groot Onderhoud	3.600,00	279,96
Exploitatieresultaat 2023		1.745,53
Totaal	**-4.910,02**	**-10.123,41**
Reservefonds Dak		
Reservefonds Dak (zie specificatie)	-1.387,85	-1.387,85
Totaal	**-1.387,85**	**-1.387,85**
Specificatie: Reservefonds Dak - Reservefonds Dak		
Beginsaldo	-1.387,85	-1.387,85
Totaal	**-1.387,85**	**-1.387,85**
Reservefonds Gevel App		
Reservefonds Schilderw, oh en gevel 10-1 t/m 10-4 (zie	5.335,30	4.915,30
Totaal	**5.335,30**	**4.915,30**
Specificatie: Reservefonds Gevel App - Reservefonds Schilderw, oh en gevel 10-1 t/m 10-4		
Beginsaldo	4.915,30	15.147,15
Dotaties Reservefonds Schilderw, oh en gevel 10-1 t/m	420,00	3.249,96
Exploitatieresultaat 2023		25,56
vd Tol - Aanbetaling Schilderwerkzaamheden		-7.442,52
vd Tol - Schilderwerkzaamheden slotfactuur		-6.064,85
Totaal	**5.335,30**	**4.915,30**
Reservefonds Gevel Winkel		
Reservefonds Schilderw, oh en gevel 10-huis	1.950,00	1.650,00
Totaal	**1.950,00**	**1.650,00**

VB REM
VVE- en Vastgoedbeheer

Jaarrekening

Vereniging van Eigenaars Zeilstraat 10 te Amsterdam, gevestigd te Amsterdam

Toelichting op de Balans	**2025 Werkelijk**	**2024 Werkelijk**
Reservefonds Trappenhuis		
Reservefonds Trappwenhuis 10-1 t/m 10-4 (zie specific	4.611,42	4.700,00
Totaal	**4.611,42**	**4.700,00**

Specificatie: Reservefonds Trappenhuis - Reservefonds Trappwenhuis 10-1 t/m 10-4

Beginsaldo	4.700,00	4.700,00
Bestemming exploitatieresultaat 2024	-88,58	
Totaal	**4.611,42**	**4.700,00**

Crediteuren		
Crediteuren (zie specificatie)	0,00	79,48
Totaal	**0,00**	**79,48**

Specificatie: Crediteuren - Crediteuren

Geen nadere specificatie.

Vattenfall Sales Nederland N.V. - Postbus 40021 - 6803		79,48
Totaal		**79,48**

Bijlage

47159_Begroting_VvE_Zeilstraat_10_2027_geanonimiseerd.pdf

VB REM
VVE- en Vastgoedbeheer

Begroting 2027

VvE Zeilstraat 10

Begroting, Versie 1 februari 2026

VB REM
VVE- en Vastgoedbeheer

Begroting

Vereniging van Eigenaars Zeilstraat 10 te Amsterdam, gevestigd te Amsterdam

Kosten / Debet	2027 Begroting 2027	2026 Begroting 2026	Verschil
Dotatie Groot Onderhoud	4.250,00	3.600,00	650,00
Dotatie Gevel App	420,00	420,00	0,00
Dotatie Gevel Winkel	300,00	300,00	0,00
Onderhoudskosten	900,00	900,00	0,00
Ongediertebestrijding	500,00	500,00	0,00
Elektrakosten	600,00	600,00	0,00
Opstalverzekering	1.100,00	1.100,00	0,00
Glasverzekering	170,00	0,00	170,00
WA-verzekering	200,00	200,00	0,00
Administratie en Beheer	1.300,00	1.200,00	100,00
Bankkosten	400,00	330,00	70,00
Verenigingskosten Overig	218,00	218,00	0,00
TOTAAL Kosten / Debet	**10.358,00**	**9.368,00**	**990,00**

Opbrengsten / Credit	2027 Begroting 2027	2026 Begroting 2026	Verschil
Ledenbijdragen	10.358,00	9.368,00	990,00
TOTAAL Opbrengsten / Credit	**10.358,00**	**9.368,00**	**990,00**

VB REM
VvE- en Vastgoedbeheer

Begroting

Vereniging van Eigenaars Zeilstraat 10 te Amsterdam, gevestigd te Amsterdam
Specificatie: VvE bijdrage volgens Begroting 2027 (termijnbijdrage per maand)

Index	Adres	Breuk -deel	ALGEMEEN	BEDRIJF	WONINGEN	VvE bijdrage 2027	Termijn bijdrage 2027	Termijn bijdrage 2026	Verschil
A-1	Zeilstraat 10-huis	4	2.259,50	300,00	0,00	2.559,48	213,29	192,67	20,62
A-5	Zeilstraat 10-I	3	1.694,63	0,00	255,00	1.949,64	162,47	147,00	15,47
A-6	Zeilstraat 10-II	3	1.694,63	0,00	255,00	1.949,64	162,47	147,00	15,47
A-7	Zeilstraat 10-III	3	1.694,63	0,00	255,00	1.949,64	162,47	147,00	15,47
A-8	Zeilstraat 10-IV	3	1.694,63	0,00	255,00	1.949,64	162,47	147,00	15,47

Bijlage

47159_Notulen_VvE_Zeilstraat_10_2025_geanonimiseerd.pdf

VB REM
VvE- en Vastgoedbeheer

Notulen

Vereniging van Eigenaars Zeilstraat 10 te Amsterdam, gevestigd te Amsterdam

Notulen van de Vergadering van eigenaars (met digitale ondersteuning), gehouden dinsdag 1 april 2025, aanvang 13:00 uur.

---

1. Opening

De heer opent om 13.00 uur de vergadering en heet alle aanwezigen van harte welkom. De vergadering stemt met unanieme stemmen in dat de heer de vergadering voorzit (hierna te noemen voorzitter).

2. Vaststellen quorum

De voorzitter stelt vast dat 4 van de 5 stemmen in persoon dan wel bij volmacht aanwezig zijn. Ten aanzien van alle agendapunten kunnen rechtsgeldige besluiten genomen worden.

3. Mededelingen en ingekomen stukken

De voorzitter deelt mede dat:

- Het is een eigenaar of gebruiker zonder toestemming van de vergadering niet toegestaan veranderingen aan te brengen in de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in de privé gedeelten bevinden. Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van de vergadering is verboden.
- Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden.
- Bij verhuur van een appartementsrecht dient de eigenaar een door huurder getekende gebruikersverklaring aan het bestuur / de beheerder te overhandigen. De gebruikersverklaring kan bij de beheerder worden opgevraagd.
- Graag zoveel mogelijk gebruik maken van het online VvE-portaal (Twinq) of van de QR-code voor het doorgeven van onderhoudsmeldingen. Meldingen graag zoveel mogelijk voorzien van een duidelijke omschrijving en foto's dit zorgt voor een snellere doorlooptijd bij alle partijen.

De voorzitter meldt dat er geen andere mededelingen en / of ingekomen stukken ten aanzien van de vergadering zijn.

4. Vaststellen agenda

De vergadering heeft geen op- of aanmerkingen ten aanzien van de agenda waardoor de agenda ongewijzigd wordt vastgesteld.

5. Notulen van de vorige ledenvergadering van 2 april 2024 (zie bijlage)

De voorzitter neemt de notulen van de vorige ledenvergadering van 2 april 2024 per pagina met de leden door. De leden worden in de gelegenheid gesteld om inhoudelijke en / of tekstuele opmerkingen te maken. De vergadering heeft geen opmerkingen ten aanzien van de notulen zodat deze ongewijzigd worden vastgesteld.

Vervolgens worden de actiepunten doorgenomen:

- Andere ongediertebestrijder inschakelen voor de muizenoverlast op zolder --> afgehandeld. De firma heeft geadviseerd geen gif te gebruiken omdat dit tot geuroverlast zal leiden;
- Bewaken dat de schilder op korte termijn een planning aanlevert voor het schilderwerk aan de buitenzijde --> schilderwerk --> afgehandeld
- Onderwerp "vervanging intercom" agenderen voor de 2025-vergadering --> intercom werkt momenteel goed. Voorlopig is er geen actie nodig.

6. Vaststellen jaarstukken 2024 (zie bijlage)

De voorzitter geeft een toelichting op de jaarstukken 2024 en behandelt de belangrijkste afwijkingen ten opzichte van het vorige boekjaar en de begroting. Nadat alle vragen zijn beantwoord, besluit de vergadering om

1. de jaarstukken 2024 vast te stellen

2. het exploitatieresultaat 2024 te verrekenen met de voorziening groot onderhoud en
3. het bestuur / de beheerder te dechargeren over de periode 2024.

7. Bespreken en besluitvorming huishoudelijke- en onderhoudszaken

Ten aanzien van de huishoudelijke- en onderhoudszaken worden de volgende onderwerpen besproken:

- Afgelopen jaar is de voorzijde van het gebouw geschilderd door de firma Van der Tol. De werkzaamheden zijn naar tevreden uitgevoerd.
- De bedoeling is om op korte termijn de achterzijde te schilderen. Er is reeds een offerte ontvangen van de firma Ribon. Aanvullend zal er nog een offerte worden opgevraagd bij de firma Van der Tol. Mevrouw heeft contact hierover met Van der Tol. Complicerende factor is de uitbouw op de begane grond. Hierdoor kan er geen steiger worden geplaatst. Zodra de aanvullende offerte is ontvangen, zal er een extra ledenvergadering worden gepland om over de uitvoering te besluiten. Het is de verwachting dat een extra bijdrage noodzakelijk zal zijn.

8. Vaststellen begroting 2026 (zie bijlage)

De voorzitter behandelt de voorliggende begroting 2026. Hij geeft een toelichting op de diverse posten in de begroting. Nadat enkele vragen zijn beantwoord, wordt de voorliggende begroting 2026 ongewijzigd vastgesteld.

9. Vaststellen incassoprocedure

De voorzitter geeft een toelichting op de incassoprocedure waarbij VB REM wordt gemachtigd om bij achterstallige betaling een incassobureau of deurwaarder in te schakelen. De incassoprocedure (zoals eerder vastgesteld en te raadplegen via het VvE-portaal) wordt herbekrachtigd.

10. (Her)benoeming voorzitter / bestuur en kascommissie

Tijdens de vergadering worden de volgende functies (her)benoemd:

- voorzitter: de heer
- kascommissie: de leden van de VvE

11. Bespreken verzekeringszaken

Voorts wordt een toelichting gegeven op de verzekeringszaken:

- de collectieve opstalverzekering (voor de nagelvaste zaken van het gebouw) is via de VvE afgesloten;
- leden wordt in overweging gegeven om - ingeval er kostbare keukens en/of sanitaire voorzieningen in de woning zijn aangebracht - een additionele verzekering af te sluiten (een zogenaamde eigenaarsbelangverzekering);
- ook eventuele aangebrachte houten / stenen / marmeren vloeren dienen eigenaren zelf te verzekeren;
- daarnaast worden leden geacht een eigen inboedelverzekering (voor de niet-nagelvaste zaken) af te sluiten. Leden die de woning hebben verhuurd dienen zeker te stellen dat de huurder een inboedelverzekering heeft afgesloten;
- leden worden geadviseerd om kennis te (laten) nemen van de polis(voorwaarden).

12. Vaststellen datum van de volgende ledenvergadering

De eerstvolgende ledenvergadering wordt gepland op 31 maart 2026 om 13.00 uur.

13. Rondvraag

De leden hebben geen punten voor de rondvraag.

14. Sluiting

De voorzitter dankt alle aanwezigen voor hun inbreng en sluit om 13.35 uur de vergadering

VB REM
VVE- en Vastgoedbeheer

Vastgesteld op de vergadering van . . . . . .

voorzitter beheerder

. . . . . .

VB REM
VvE- en Vastgoedbeheer

Besluitenlijst

Vereniging van Eigenaars Zeilstraat 10 te Amsterdam, gevestigd te Amsterdam

1. Opening
1.1 De vergadering stemt met unanieme stemmen in dat de heer de vergadering voorzit.

4. Vaststellen agenda
4.1 De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

5. Notulen van de vorige ledenvergadering van 2 april 2024 (zie bijlage)
5.1 De notulen van 2 april 2024 worden ongewijzigd vastgesteld.

6. Vaststellen jaarstukken 2024 (zie bijlage)
6.1 De vergadering besluit om:

1. de jaarstukken 2024 vast te stellen
2. het exploitatieresultaat 2024 te verrekenen met de voorziening groot onderhoud en
3. het bestuur / de beheerder te dechargeren over de periode 2024.

8. Vaststellen begroting 2026 (zie bijlage)
8.1 De voorliggende begroting 2026 wordt ongewijzigd vastgesteld.

9. Vaststellen incassoprocedure
9.1 De incassoprocedure wordt ongewijzigd vastgesteld.

10. (Her)benoeming voorzitter / bestuur en kascommissie
10.1 Tijdens de vergadering worden de volgende functies (her)benoemd:

- voorzitter: de heer
- kascommissie: de leden van de VvE

12. Vaststellen datum van de volgende ledenvergadering
12.1 De eerstvolgende ledenvergadering wordt gepland op 31 maart 2026 om 13.00 uur.

VB REM
VVE- en Vastgoedbeheer

Actiepuntenlijst

Vereniging van Eigenaars Zeilstraat 10 te Amsterdam, gevestigd te Amsterdam

Offerte aanvragen voor het schilderwerk aan de achterzijde.
Status: In behandeling

Bijlage

47159_Jaarrekening_VvE_Zeilstraat_10_2024_geanonimiseerd.pdf

VB REM
VvE- en Vastgoedbeheer

Jaarrekening 2024

VvE Zeilstraat 10

Versie 30 januari 2025

VB REM
VVE- en Vastgoedbeheer

Jaarrekening

Vereniging van Eigenaars Zeilstraat 10 te Amsterdam, gevestigd te Amsterdam

Balans

Activa / Bezittingen / Debet	**2024 balans**	**2023 balans**
Betaalrekening	1.358,33	9.473,49
TOTAAL Activa / Bezittingen / Debet	**1.358,33**	**9.473,49**

Passiva / Schulden / Credit	**2024 balans**	**2023 balans**
Reservefonds Groot Onderhoud	-10.123,41	-12.148,90
Reservefonds Dak	-1.387,85	-1.387,85
Reservefonds Gevel App	4.915,30	15.147,15
Reservefonds Gevel Winkel	1.650,00	1.350,00
Reservefonds Trappenhuis	4.700,00	4.700,00
Crediteuren	48,00	42,00
Nog te bestemmen exploitatieresultaat	1.556,29	1.771,09
TOTAAL Passiva / Schulden / Credit	**1.358,33**	**9.473,49**

VB REM
VVE- en Vastgoedbeheer

Jaarrekening

Vereniging van Eigenaars Zeilstraat 10 te Amsterdam, gevestigd te Amsterdam

Resultatenrekening

Kosten / Debet	2024 Werkelijk	2024 Begroting	Verschil	2023 Werkelijk	2025 Begroting
Dotatie Groot Onderhoud	279,96	280,00	-0,04	279,96	3.600,00
Dotatie Gevel App	3.249,96	3.250,00	-0,04	3.249,96	420,00
Dotatie Gevel Winkel	300,00	300,00	0,00	300,00	300,00
Onderhoudskosten	457,38	900,00	-442,62	476,74	900,00
Ongediertebestrijding	102,85	500,00	-397,15	0,00	500,00
Elektrakosten	557,38	500,00	57,38	474,72	600,00
Opstalverzekering	906,51	1.700,00	-793,49	906,51	1.000,00
WA-verzekering	174,99	175,00	-0,01	167,74	200,00
Administratie en Beheer	1.111,32	1.100,00	11,32	1.069,92	1.160,00
Bankkosten	308,52	200,00	108,52	308,52	300,00
Verenigingskosten Overig	0,00	100,00	-100,00	0,00	200,00
TOTAAL Kosten / Debet	**7.448,87**	**9.005,00**	**-1.556,13**	**7.234,07**	**9.180,00**

Opbrengsten / Credit	2024 Werkelijk	2024 Begroting	Verschil	2023 Werkelijk	2025 Begroting
Ledenbijdragen	9.005,16	9.005,00	0,16	9.005,16	9.180,00
TOTAAL Opbrengsten / Credit	**9.005,16**	**9.005,00**	**0,16**	**9.005,16**	**9.180,00**

Exploitatie resultaat	2024 Werkelijk	2024 Begroting	Verschil	2023 Werkelijk	2025 Begroting
Exploitatieresultaat	1.556,29	0,00	1.556,29	1.771,09	0,00
TOTAAL Exploitatie resultaat	**1.556,29**	**0,00**	**1.556,29**	**1.771,09**	**0,00**

VB REM
VVE- en Vastgoedbeheer

Jaarrekening

Vereniging van Eigenaars Zeilstraat 10 te Amsterdam, gevestigd te Amsterdam

Toelichting op de Balans	**2024 Werkelijk**	**2023 Werkelijk**
Reservefonds Groot Onderhoud		
Reservefonds Groot Onderhoud (zie specificatie)	-10.123,41	-12.148,90
Totaal	**-10.123,41**	**-12.148,90**
Specificatie: Reservefonds Groot Onderhoud - Reservefonds Groot Onderhoud		
Beginsaldo	-12.148,90	-6.817,73
Dotaties Reservefonds Groot Onderhoud	279,96	279,96
Exploitatieresultaat 2022		841,80
Exploitatieresultaat 2023	1.745,53	
Ribon - Herstellen div lekkages kelder injecteren		-6.452,93
Totaal	**-10.123,41**	**-12.148,90**
Reservefonds Dak		
Reservefonds Dak (zie specificatie)	-1.387,85	-1.387,85
Totaal	**-1.387,85**	**-1.387,85**
Specificatie: Reservefonds Dak - Reservefonds Dak		
Beginsaldo	-1.387,85	-1.387,85
Totaal	**-1.387,85**	**-1.387,85**
Reservefonds Gevel App		
Reservefonds Schilderw, oh en gevel 10-1 t/m 10-4 (zie	4.915,30	15.147,15
Totaal	**4.915,30**	**15.147,15**
Specificatie: Reservefonds Gevel App - Reservefonds Schilderw, oh en gevel 10-1 t/m 10-4		
Beginsaldo	15.147,15	11.927,70
Dotaties Reservefonds Schilderw, oh en gevel 10-1 t/m	3.249,96	3.249,96
Exploitatieresultaat 2022		-30,51
Exploitatieresultaat 2023	25,56	
vd Tol - Aanbetaling Schilderwerkzaamheden	-7.442,52	
vd Tol - Schilderwerkzaamheden slotfactuur	-6.064,85	
Totaal	**4.915,30**	**15.147,15**
Reservefonds Gevel Winkel		
Reservefonds Schilderw, oh en gevel 10-huis (zie speci	1.650,00	1.350,00
Totaal	**1.650,00**	**1.350,00**

VB REM
VVE- en Vastgoedbeheer

Jaarrekening

Vereniging van Eigenaars Zeilstraat 10 te Amsterdam, gevestigd te Amsterdam

Toelichting op de Balans	**2024 Werkelijk**	**2023 Werkelijk**
Specificatie: Reservefonds Gevel Winkel - Reservefonds Schilderw, oh en gevel 10-huis		
Beginsaldo	1.350,00	1.050,00
Dotaties Reservefonds Schilderw, oh en gevel 10-huis	300,00	300,00
Totaal	**1.650,00**	**1.350,00**
Reservefonds Trappenhuis		
Reservefonds Trappwenhuis 10-1 t/m 10-4 (zie specific	4.700,00	4.700,00
Totaal	**4.700,00**	**4.700,00**
Specificatie: Reservefonds Trappenhuis - Reservefonds Trappwenhuis 10-1 t/m 10-4		
Beginsaldo	4.700,00	4.700,00
Totaal	**4.700,00**	**4.700,00**
Crediteuren		
Crediteuren (zie specificatie)	48,00	42,00
Totaal	**48,00**	**42,00**
Specificatie: Crediteuren - Crediteuren		
Vattenfall Sales Nederland N.V. - Postbus 40021 - 6803	48,00	42,00
Totaal	**48,00**	**42,00**

Bijlage

47159_Begroting_VvE_Zeilstraat_10_2026_geanonimiseerd.pdf

VB REM
VvE- en Vastgoedbeheer

Begroting 2026

VvE Zeilstraat 10

Begroting, Versie 30 januari 2025

VB REM
VVE- en Vastgoedbeheer

Begroting

Vereniging van Eigenaars Zeilstraat 10 te Amsterdam, gevestigd te Amsterdam

Kosten / Debet	2026 Begroting 2026	2025 Begroting 2025	Verschil
Dotatie Groot Onderhoud	3.600,00	3.600,00	0,00
Dotatie Gevel App	420,00	420,00	0,00
Dotatie Gevel Winkel	300,00	300,00	0,00
Onderhoudskosten	900,00	900,00	0,00
Ongediertebestrijding	500,00	500,00	0,00
Elektrakosten	600,00	600,00	0,00
Opstalverzekering	1.100,00	1.000,00	100,00
WA-verzekering	200,00	200,00	0,00
Administratie en Beheer	1.200,00	1.160,00	40,00
Bankkosten	330,00	300,00	30,00
Verenigingskosten Overig	218,00	200,00	18,00
TOTAAL Kosten / Debet	**9.368,00**	**9.180,00**	**188,00**

Opbrengsten / Credit	2026 Begroting 2026	2025 Begroting 2025	Verschil
Ledenbijdragen	9.368,00	9.180,00	188,00
TOTAAL Opbrengsten / Credit	**9.368,00**	**9.180,00**	**188,00**

VB REM
VvE- en Vastgoedbeheer

Begroting

Vereniging van Eigenaars Zeilstraat 10 te Amsterdam, gevestigd te Amsterdam
Specificatie: VvE bijdrage volgens Begroting 2026 (termijnbijdrage per maand)

Index	Adres	Breuk -deel	ALGEMEEN	BEDRIJF	WONINGEN	VvE bijdrage 2026	Termijn bijdrage 2026	Termijn bijdrage 2025	Verschil
A-1	Zeilstraat 10-huis	4	2.012,00	300,00	0,00	2.312,04	192,67	188,75	3,92
A-5	Zeilstraat 10-I	3	1.509,00	0,00	255,00	1.764,00	147,00	144,06	2,94
A-6	Zeilstraat 10-II	3	1.509,00	0,00	255,00	1.764,00	147,00	144,06	2,94
A-7	Zeilstraat 10-III	3	1.509,00	0,00	255,00	1.764,00	147,00	144,06	2,94
A-8	Zeilstraat 10-IV	3	1.509,00	0,00	255,00	1.764,00	147,00	144,06	2,94

VB REM
VvE- en Vastgoedbeheer

Begroting

Vereniging van Eigenaars Zeilstraat 10 te Amsterdam, gevestigd te Amsterdam
Specificatie: VvE-bijdrage per eigenaar volgens Begroting 2026

Bedragen te voldoen 1 maal per maand; Peildatum actuele voorschotten: 01-01-2026

Eigenaar	*Appartementsrecht*	
Daelmans Vastgoed	A-5 - Zeilstraat 10-I (Woning met balkon)	147,00
	A-6 - Zeilstraat 10-II (Woning met balkon)	147,00
	A-8 - Zeilstraat 10-IV (Woning met balkon)	147,00
		Totaal 441,00
	A-7 - Zeilstraat 10-III (Woning met balkon)	147,00
		Totaal 147,00
W W M Vastgoed B.V.	A-1 - Zeilstraat 10-huis (Bedrijfsruimte)	192,67
		Totaal 192,67
		Totaal begroting 780,67

Bijlage

47159_Agenda_VvE_Zeilstraat_10_2024_geanonimiseerd.pdf

VB REM
VvE- en Vastgoedbeheer

Agenda

Vereniging van Eigenaars Zeilstraat 10 te Amsterdam, gevestigd te Amsterdam

Vergadering van eigenaars
Datum: dinsdag 2 april 2024, aanvang 13:00 uur
Locatie: Zoom , Zoom, Zoom

---

1. Opening

2. Vaststellen quorum

3. Mededelingen en ingekomen stukken

- Het is een eigenaar of gebruiker zonder toestemming van de vergadering niet toegestaan veranderingen aan te brengen in de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in de privé gedeelten bevinden. Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van de vergadering is verboden.
- Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden.
- Bij verhuur van een appartementsrecht dient de eigenaar een door huurder getekende gebruikersverklaring aan het bestuur / de beheerder te overhandigen. De gebruikersverklaring kan bij de beheerder worden opgevraagd.
- Graag zoveel mogelijk gebruik maken van het online VvE-portaal (Twinq) of van de QR-code voor het doorgeven van onderhoudsmeldingen. Meldingen graag zoveel mogelijk voorzien van een duidelijke omschrijving en foto's dit zorgt voor een snellere doorlooptijd bij alle partijen.

4. Vaststellen agenda

Voorstel: afhankelijk van eventuele nieuw ingebrachte onderwerpen de agenda vaststellen

5. Notulen van de Ledenvergadering 3 april 2023 (zie bijlage)
Bijgaand treft u de notulen (inclusief besluiten- en actiepuntenlijst) van de vorige ledenvergadering d.d. 3 april 2023 aan.

Voorstel: vaststellen van de notulen van de vorige ledenvergadering. Vervolgens zal de status van de diverse actiepunten worden besproken.

6. Vaststellen jaarstukken 2023 (zie bijlage)
Bijgaand treft u de jaarstukken 2023 van de VvE aan. Tijdens de vergadering zal er een nadere toelichting worden gegeven.

Voorstel: na de behandeling van de jaarstukken 2023 inclusief een eventuele toelichting door de kascommissie, wordt voorgesteld om:

1. de jaarstukken 2023 vast te stellen
2. het exploitatieresultaat 2023 te verrekenen met het reservefonds
3. het bestuur / beheerder decharge te verlenen over de periode 2023

7. Bespreken en besluitvorming huishoudelijke- en onderhoudszaken

- Status ongedierte
- Huidige status schilderwerk
- Indien aanwezig: bespreken werkzaamheden volgens het meerjaren onderhoudsplan (MJOP)
- Bespreken lijst met voorkeursleverancier van de VvE
- Overig

8. **Vaststellen begroting 2025 (zie bijlage)**
Bijgaand treft u de concept-begroting 2025 van de VvE aan. Tijdens de vergadering zal er een nadere toelichting worden gegeven.

Voorstel: na een toelichting op de begroting 2025 wordt voorgesteld om deze ongewijzigd vast te stellen.

9. **Vaststellen incassoprocedure**

Voorstel: het (her)bekrachtigen van de incassoprocedure waarbij de bestuurder / beheerder wordt gemachtigd tot het nemen van rechtsmaatregelen bij achterstallige betalingen door leden. De volledige tekst van de incassoprocedure is via het webportaal (Twinq) te raadplegen.

10. **(Her)benoeming voorzitter / bestuur en kascommissie**

Voorstel: afhankelijk van eventuele nieuwe kandidaat wordt voorgesteld om de voorzitter, het bestuur en de kascommissie te (her)benoemen.

11. **Bespreken verzekeringszaken**

Tijdens de vergadering zal een korte toelichting worden gegeven op de wijze waarop de VvE verzekerd is en welke verzekeringen de leden zelf dienen af te sluiten.

12. **Vaststellen datum van de volgende ledenvergadering**

Voorstel: datum voor de eerstvolgende ledenvergadering vaststellen

13. **Rondvraag**

Het wordt op prijs gesteld als punten voor de rondvraag zoveel mogelijk van tevoren worden ingeleverd bij het bestuur / de beheerder zodat de antwoorden kunnen worden voorbereid. Voor (reguliere)onderhouds vragen verwijzen u naar het VvE-portaal (Twinq).

Vragen en/of opmerkingen met betrekking tot het eigen privé-gedeelte dienen niet in de rondvraag te worden behandeld maar rechtstreeks met de beheerder te worden afgestemd.

14. **Sluiting**

Bijlage

47159_Notulen_VvE_Zeilstraat_10_2024_geanonimiseerd.pdf

VB REM
VvE- en Vastgoedbeheer

Notulen

Vereniging van Eigenaars Zeilstraat 10 te Amsterdam, gevestigd te Amsterdam

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden dinsdag 2 april 2024, aanvang 13:00 uur.

---

1. Opening

opent om 13.00 uur de vergadering en heet alle aanwezigen van harte welkom. De vergadering stemt met unanieme stemmen in dat de vergadering voorzit (hierna te noemen voorzitter).

2. Vaststellen quorum

De voorzitter stelt vast dat 4 van de 5 stemmen in persoon dan wel bij volmacht aanwezig zijn. Ten aanzien van alle agendapunten kunnen rechtsgeldige besluiten genomen worden.

3. Mededelingen en ingekomen stukken

De voorzitter deelt mede dat:

- Het is een eigenaar of gebruiker zonder toestemming van de vergadering niet toegestaan veranderingen aan te brengen in de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in de privé gedeelten bevinden. Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van de vergadering is verboden.
- Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden.
- Bij verhuur van een appartementsrecht dient de eigenaar een door huurder getekende gebruikersverklaring aan het bestuur / de beheerder te overhandigen. De gebruikersverklaring kan bij de beheerder worden opgevraagd.
- Graag zoveel mogelijk gebruik maken van het online VvE-portaal (Twinq) of van de QR-code voor het doorgeven van onderhoudsmeldingen. Meldingen graag zoveel mogelijk voorzien van een duidelijke omschrijving en foto's dit zorgt voor een snellere doorlooptijd bij alle partijen.

De voorzitter meldt dat er geen andere mededelingen en / of ingekomen stukken ten aanzien van de vergadering zijn.

4. Vaststellen agenda

De vergadering heeft geen op- of aanmerkingen ten aanzien van de agenda waardoor de agenda ongewijzigd wordt vastgesteld.

5. Notulen van de Ledenvergadering 3 april 2023 (zie bijlage)

De voorzitter neemt de notulen van de vorige ledenvergadering van 3 april 2023 per pagina met de leden door. De leden worden in de gelegenheid gesteld om inhoudelijke en / of tekstuele opmerkingen te maken. De vergadering heeft geen opmerkingen ten aanzien van de notulen zodat deze ongewijzigd worden vastgesteld.

Vervolgens worden de actiepunten doorgenomen:

- Herinnering toezenden aan de firma Kloek inzake de ongediertebestrijding --> opgevolgd. Helaas heeft de firma Kloek geen contact opgenomen. Besloten wordt om een andere ongediertebestrijder in te schakelen.
- Herinnering toezenden aan de firma Van der Tol inzake de schilderwerk --> opgevolgd. Helaas heeft de schilder vanwege het (slechte) weer nog geen planning kunnen doorgeven.

6. Vaststellen jaarstukken 2023 (zie bijlage)

De voorzitter geeft een toelichting op de jaarstukken 2023 en behandelt de belangrijkste afwijkingen ten opzichte van het vorige boekjaar en de begroting. Voorts wordt opgemerkt dat de jaarstukken door de

kascommissie zijn goedgekeurd.

Nadat alle vragen zijn beantwoord, besluit de vergadering om

1. de jaarstukken 2023 vast te stellen
2. het exploitatieresultaat 2023 te verrekenen met de voorziening groot onderhoud en
3. het bestuur / de beheerder te dechargeren over de periode 2023

7. Bespreken en besluitvorming huishoudelijke- en onderhoudszaken

Ten aanzien van de huishoudelijke- en onderhoudszaken worden de volgende onderwerpen besproken:

- Zoals besproken zal er een andere ongediertebestrijder worden ingeschakeld voor de muizenoverlast op zolder.
- zal bewaken dat de schilder op korte termijn een planning aanlevert voor het schilderwerk aan de buitenzijde.
- Volgens het meerjaren onderhoudsplan dient in 2024 de intercom vervangen te worden. Dit onderwerp zal voor de 2025-vergadering geagendeerd worden.
- meldt dat voor haar nieuwe CV er een extra pijp op het dak aangebracht moet worden. Mevrouw vraagt toestemming voor deze werkzaamheden. De leden stemmen unaniem met dit verzoek in.

8. Vaststellen begroting 2025 (zie bijlage)

De voorzitter behandelt de voorliggende begroting 2025. Hij geeft een toelichting op de diverse posten in de begroting. Nadat enkele vragen zijn beantwoord, wordt de voorliggende begroting 2025 ongewijzigd vastgesteld.

9. Vaststellen incassoprocedure

De voorzitter geeft een toelichting op de incassoprocedure waarbij VB REM wordt gemachtigd om bij achterstallige betaling een incassobureau of deurwaarder in te schakelen. De incassoprocedure (zoals eerder vastgesteld en te raadplegen via het VvE-portaal) wordt herbekrachtigd.

10. (Her)benoeming voorzitter / bestuur en kascommissie

Tijdens de vergadering worden de volgende functies (her)benoemd:

- voorzitter van de vergadering:
- kascommissie: de leden van de VvE

11. Bespreken verzekeringszaken

Voorts wordt een toelichting gegeven op de verzekeringszaken:

- de collectieve opstalverzekering (voor de nagelvaste zaken van het gebouw) is via de VvE afgesloten;
- leden wordt in overweging gegeven om - ingeval er kostbare keukens en/of sanitaire voorzieningen in de woning zijn aangebracht - een additionele verzekering af te sluiten (een zogenaamde eigenaarsbelangverzekering);
- ook eventuele aangebrachte houten / stenen / marmeren vloeren dienen eigenaren zelf te verzekeren;
- daarnaast worden leden geacht een eigen inboedelverzekering (voor de niet-nagelvaste zaken) af te sluiten. Leden die de woning hebben verhuurd dienen zeker te stellen dat de huurder een inboedelverzekering heeft afgesloten;
- leden worden geadviseerd om kennis te (laten) nemen van de polis(voorwaarden).

12. Vaststellen datum van de volgende ledenvergadering

De eerstvolgende ledenvergadering wordt gepland op 1 april 2025 om 13.00 uur.

13. Rondvraag
De leden hebben geen punten voor de rondvraag.

14. Sluiting
De voorzitter dankt alle aanwezigen voor hun inbreng en sluit om 13.45 uur de vergadering.

Vastgesteld op de vergadering van . . . . . .

voorzitter beheerder

. . . . . .

VB REM
VvE- en Vastgoedbeheer

Besluitenlijst

Vereniging van Eigenaars Zeilstraat 10 te Amsterdam, gevestigd te Amsterdam

1. Opening
1.1 De vergadering stemt met unanieme stemmen in dat de vergadering voorzit.

4. Vaststellen agenda
4.1 De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

5. Notulen van de Ledenvergadering 3 april 2023 (zie bijlage)
5.1 De notulen van 3 april 2023 worden ongewijzigd vastgesteld.

6. Vaststellen jaarstukken 2023 (zie bijlage)
6.1 De vergadering besluit om:
1. de jaarstukken 2023 vast te stellen
2. het exploitatieresultaat 2023 te verrekenen met de voorziening groot onderhoud en
3. het bestuur / de beheerder te dechargeren over de periode 2023.

7. Bespreken en besluitvorming huishoudelijke- en onderhoudszaken
7.1 De VvE geeft toestemming aan voor de plaatsing van een extra pijp op het dak voor de nieuwe CV.

8. Vaststellen begroting 2025 (zie bijlage)
8.1 De voorliggende begroting 2025 wordt ongewijzigd vastgesteld.

9. Vaststellen incassoprocedure
9.1 De incassoprocedure wordt ongewijzigd vastgesteld.

10. (Her)benoeming voorzitter / bestuur en kascommissie
10.1 Tijdens de vergadering worden de volgende functies (her)benoemd:
- voorzitter van de vergadering:
- kascommissie: de leden van de VvE

12. Vaststellen datum van de volgende ledenvergadering
12.1 De eerstvolgende ledenvergadering wordt gepland op 1 april 2025 om 13.00 uur.

VB REM
VVE- en Vastgoedbeheer

Actiepuntenlijst

Vereniging van Eigenaars Zeilstraat 10 te Amsterdam, gevestigd te Amsterdam

Andere ongediertebestrijder inschakelen voor de muizenoverlast op zolder.
Status: In behandeling
Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager

Bewaken dat de schilder op korte termijn een planning aanlevert voor het schilderwerk aan de buitenzijde.
Status: In behandeling
Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager

Onderwerp "vervanging intercom" agenderen voor de 2025-vergadering.
Status: In behandeling
Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager

Bijlage

47159_Jaarrekening_VvE_Zeilstraat_10_2023_geanonimiseerd.pdf

VB REM
VvE- en Vastgoedbeheer

Jaarrekening 2023

VvE Zeilstraat 10

Versie 2 februari 2024

VB REM
VVE- en Vastgoedbeheer

Jaarrekening

Vereniging van Eigenaars Zeilstraat 10 te Amsterdam, gevestigd te Amsterdam

Balans

Activa / Bezittingen / Debet	**2023 balans**	**2022 balans**
Betaalrekening	9.473,49	10.322,41
TOTAAL Activa / Bezittingen / Debet	**9.473,49**	**10.322,41**

Passiva / Schulden / Credit	**2023 balans**	**2022 balans**
Reservefonds Groot Onderhoud	-12.148,90	-6.817,73
Reservefonds Dak	-1.387,85	-1.387,85
Reservefonds Gevel App	15.147,15	11.927,70
Reservefonds Gevel Winkel	1.350,00	1.050,00
Reservefonds Trappenhuis	4.700,00	4.700,00
Crediteuren	42,00	39,00
Nog te bestemmen exploitatieresultaat	1.771,09	811,29
TOTAAL Passiva / Schulden / Credit	**9.473,49**	**10.322,41**

VB REM
VVE- en Vastgoedbeheer

Jaarrekening

Vereniging van Eigenaars Zeilstraat 10 te Amsterdam, gevestigd te Amsterdam

Resultatenrekening

Kosten / Debet	2023 Werkelijk	2023 Begroting	Verschil	2022 Werkelijk	2024 Begroting
Dotatie Groot Onderhoud	279,96	280,00	-0,04	279,96	280,00
Dotatie Gevel App	3.249,96	3.250,00	-0,04	3.249,96	3.250,00
Dotatie Gevel Winkel	300,00	300,00	0,00	300,00	300,00
Onderhoudskosten	476,74	900,00	-423,26	598,85	900,00
Ongediertebestrijding	0,00	500,00	-500,00	0,00	500,00
Elektrakosten	474,72	500,00	-25,28	330,63	500,00
Opstalverzekering	906,51	1.700,00	-793,49	797,69	1.700,00
WA-verzekering	167,74	175,00	-7,26	157,30	175,00
Administratie en Beheer	1.069,92	1.100,00	-30,08	759,56	1.100,00
Bankkosten	308,52	200,00	108,52	269,67	200,00
Verenigingskosten Overig	0,00	100,00	-100,00	535,13	100,00
TOTAAL Kosten / Debet	**7.234,07**	**9.005,00**	**-1.770,93**	**7.278,75**	**9.005,00**

Opbrengsten / Credit	2023 Werkelijk	2023 Begroting	Verschil	2022 Werkelijk	2024 Begroting
Ledenbijdragen	9.005,16	9.005,00	0,16	8.090,04	9.005,00
TOTAAL Opbrengsten / Credit	**9.005,16**	**9.005,00**	**0,16**	**8.090,04**	**9.005,00**

Exploitatie resultaat	2023 Werkelijk	2023 Begroting	Verschil	2022 Werkelijk	2024 Begroting
Exploitatieresultaat	1.771,09	0,00	1.771,09	811,29	0,00
TOTAAL Exploitatie resultaat	**1.771,09**	**0,00**	**1.771,09**	**811,29**	**0,00**

VB REM
VVE- en Vastgoedbeheer

Jaarrekening

Vereniging van Eigenaars Zeilstraat 10 te Amsterdam, gevestigd te Amsterdam

Toelichting op de Balans	2023 Werkelijk	2022 Werkelijk
Reservefonds Groot Onderhoud		
Reservefonds Groot Onderhoud (zie specificatie)	-12.148,90	-6.817,73
Totaal	**-12.148,90**	**-6.817,73**
Specificatie: Reservefonds Groot Onderhoud - Reservefonds Groot Onderhoud		
Beginsaldo	-6.817,73	-4.666,75
Dotaties Reservefonds Groot Onderhoud	279,96	279,96
Exploitatieresultaat 2021		-2.430,94
Exploitatieresultaat 2022	841,80	
Ribon - Herstellen div lekkages kelder injecteren	-6.452,93	
Totaal	**-12.148,90**	**-6.817,73**
Reservefonds Dak		
Reservefonds Dak (zie specificatie)	-1.387,85	-1.387,85
Totaal	**-1.387,85**	**-1.387,85**
Specificatie: Reservefonds Dak - Reservefonds Dak		
Beginsaldo	-1.387,85	-1.387,85
Totaal	**-1.387,85**	**-1.387,85**
Reservefonds Gevel App		
Reservefonds Schilderw, oh en gevel 10-1 t/m 10-4 (zie	15.147,15	11.927,70
Totaal	**15.147,15**	**11.927,70**
Specificatie: Reservefonds Gevel App - Reservefonds Schilderw, oh en gevel 10-1 t/m 10-4		
Beginsaldo	11.927,70	8.759,49
Dotaties Reservefonds Schilderw, oh en gevel 10-1 t/m	3.249,96	3.249,96
Exploitatieresultaat 2021		-81,75
Exploitatieresultaat 2022	-30,51	
Totaal	**15.147,15**	**11.927,70**
Reservefonds Gevel Winkel		
Reservefonds Schilderw, oh en gevel 10-huis	1.350,00	1.050,00
Totaal	**1.350,00**	**1.050,00**

VB REM
VVE- en Vastgoedbeheer

Jaarrekening

Vereniging van Eigenaars Zeilstraat 10 te Amsterdam, gevestigd te Amsterdam

Toelichting op de Balans	**2023 Werkelijk**	**2022 Werkelijk**
Reservefonds Trappenhuis		
Reservefonds Trappenhuis 10-1 t/m 10-4 (zie specificati	4.700,00	4.700,00
Totaal	**4.700,00**	**4.700,00**
Specificatie: Reservefonds Trappenhuis - Reservefonds Trappenhuis 10-1 t/m 10-4		
Beginsaldo	4.700,00	4.700,00
Totaal	**4.700,00**	**4.700,00**
Crediteuren		
Crediteuren (zie specificatie)	42,00	39,00
Totaal	**42,00**	**39,00**
Specificatie: Crediteuren - Crediteuren		
Vattenfall Sales Nederland N.V. - Postbus 40021 - 6803	42,00	39,00
Totaal	**42,00**	**39,00**

Bijlage

47159_Begroting_VvE_Zeilstraat_10_2025_geanonimiseerd.pdf

VB REM
VVE- en Vastgoedbeheer

BEGROTING

Vereniging van Eigenaars Zeilstraat 10 te Amsterdam, gevestigd te Amsterdam

Begroting t.b.v. periodieke bijdrage, periode: 1 januari 2025 - 31 december 2025

Begroting van de uitgaven

Verdeling volgens verdeelsleutel	*Uitgaven*	*Bedrag*
Algemene kosten volgens breukdeel	Verzekering - Opstal	1.000,00
Algemene kosten volgens breukdeel	Verzekering - WA	200,00
Algemene kosten volgens breukdeel	Onderhoud - Klein onderhoud	900,00
Algemene kosten volgens breukdeel	Contract - Ongediertebestrijding	500,00
Algemene kosten volgens breukdeel	Verenigingskosten - Administratie en Beheer	1.160,00
Algemene kosten volgens breukdeel	Verenigingskosten - Bankkosten	300,00
Algemene kosten volgens breukdeel	Verenigingskosten - Overig	200,00
Algemene kosten volgens breukdeel	Dotatie reservefonds - Groot onderhoud	3.600,00
Kosten bedrijfsruimte	Dotatie res. Schilderw, oh en gevel 10-huis	300,00
Kosten woningen voor en gelijk deel	Nutsvoorzieningen - Elektra	600,00
Kosten woningen voor en gelijk deel	Dotatie res. Schilderw, oh en gevel 10-1 t/m 10-4	420,00
	Totaal	9.180,00

Vereniging van Eigenaars Zeilstraat 10 te Amsterdam, gevestigd te Amsterdam

Verdeelsleutel: Algemene kosten volgens breukdeel
Aantal breukdelen:

Appartementsrecht	*Bedrag*	*Breukdelen*
A-1 - Zeilstraat 10-huis(Bedrijfsruimte)	1.965,00	4
A-5 - Zeilstraat 10-I(Woning met balkon)	1.473,75	3
A-6 - Zeilstraat 10-II(Woning met balkon)	1.473,75	3
A-7 - Zeilstraat 10-III(Woning met balkon)	1.473,75	3
A-8 - Zeilstraat 10-IV(Woning met balkon)	1.473,75	3
Totaal	7.860,00	16

Verdeelsleutel: Kosten bedrijfsruimte
Aantal breukdelen:

Appartementsrecht	*Bedrag*	*Breukdelen*
A-1 - Zeilstraat 10-huis(Bedrijfsruimte)	300,00	1
Totaal	300,00	1

Verdeelsleutel: Kosten woningen voor en gelijk deel
Aantal breukdelen:

Appartementsrecht	*Bedrag*	*Breukdelen*
A-5 - Zeilstraat 10-I(Woning met balkon)	255,00	1
A-6 - Zeilstraat 10-II(Woning met balkon)	255,00	1
A-7 - Zeilstraat 10-III(Woning met balkon)	255,00	1
A-8 - Zeilstraat 10-IV(Woning met balkon)	255,00	1
Totaal	1.020,00	4
Totaal begroting	9.180,00	

Vereniging van Eigenaars Zeilstraat 10 te Amsterdam, gevestigd te Amsterdam

Bedragen te voldoen 1 maal per maand; Peildatum actuele voorschotten: 20-03-2024

Eigenaar	*Appartementsrecht*	
Daelmans Vastgoed	A-5 - Zeilstraat 10-I (Woning met balkon)	144,06
	A-6 - Zeilstraat 10-II (Woning met balkon)	144,06
	A-8 - Zeilstraat 10-IV (Woning met balkon)	144,06
	Totaal	432,18
	A-7 - Zeilstraat 10-III (Woning met balkon)	144,06
	Totaal	144,06
W W M Vastgoed B.V.	A-1 - Zeilstraat 10-huis (Bedrijfsruimte)	188,75
	Totaal	188,75
	Totaal begroting	764,99

Afdruk maart 2024

OPENBARE
VERKOOP.nl

Iedereen kan kopen op een veiling. Maar net als bij elke koop van een woning of bedrijfspand gaat het om grote belangen en hoge bedragen. Daarbij past uiterste zorgvuldigheid. Ook om die reden is het van belang goed beslagen ten ijs te komen alvorens tot koop over te gaan: hoe werkt een veiling, wat is de juiste waarde van het pand, welke verplichtingen zitten er aan, (hoe) wordt het pand gebruikt of bewoond, wat is planologisch toegestaan en is er eventueel achterstallig onderhoud? De website www.openbareverkoop.nl is een goed startpunt: u leest er (algemene) informatie, "veel gestelde vragen" en detailinformatie over aanstaande verkopen. Verdiep u terdege en schakel zo nodig een deskundige in.

Hoewel de uiterste zorg is besteed aan de inhoud van deze brochure, wordt geen aansprakelijkheid aanvaard voor onvolledigheid of onjuistheid, noch voor de gevolgen daarvan.

© Stichting Openbare Verkoop | Stationsweg 24 | 3743 EN Baarn