

# Dapper Durven Doen

Ambitiedocument  
mei 2019

Bedrijfsonroerend goed Dapperbuurt:  
Ontwikkelen en behe(e)r(s)en



Projectteam BOG Dapperbuurt:

**Gemeente Amsterdam**

Joost van der Klein

Eline Kanters

Emir Mesekiran

**Ymere**

Peter Blonk

Annet Hoogewerf

Jolijn Bloemendal

**De Key**

Rosa van Leeuwen

Procesmanagement en rapportage:

**MRKT**

Ellen van Vugt

Het ambitedocument 'Dapper, Durven, Doen' is op 29 mei 2019 ondertekend door Maarten Poorter, stadsdeelvoorzitter Stadsdeel Oost bij de gemeente Amsterdam en Chris Pettersson, regiomanager Oost bij Ymere.

Kijk voor meer informatie op [dapperdurvendoen.nl](http://dapperdurvendoen.nl)



**Ymere**



# Inhoud

1. Inleiding .....	5
1.1 Inleiding.....	6
1.2 Leeswijzer .....	6
2. Analyse van de wijk .....	7
2.1 Inleiding.....	8
2.2 De huidige bewoners.....	8
2.3 Doelgroepen en leefstijlen.....	9
2.4 Verwachting voor de toekomst.....	11
3. Het winkelgebied .....	13
3.1 Inleiding.....	14
3.2 Bedrijvigheid en functies.....	14
3.3 Economisch functioneren winkelgebied.....	15
3.4 Huidig bedrijfsonroerend goed .....	16
3.5 Bezoekers van het winkelgebied .....	17
3.6 Conclusie; een kansrijk winkelgebied .....	18
4. Stoplichtbestand.....	19
4.1 Inleiding.....	20
4.2 Beoordeling van de panden .....	20
4.3 Urgentieplattegrond .....	21
5. Ambitie .....	23
5.1 Inleiding.....	24
5.2 Behouden en verbeteren .....	24
5.3 Beoogd resultaat.....	25

6.	Instrumentarium.....	27
6.1	Inleiding.....	28
6.2	Ingrepen op korte termijn.....	28
6.3	Meetlat - toewijzing bedrijfsruimtes.....	29
6.4	Werk aan de winkel (WAW).....	31
6.5	Beeldkwaliteitsplan (BKP).....	32
6.6	Dappermarkt en Dapperplein.....	32
7.	Bijlagen.....	33
7.1	Eigendomskaart bedrijfsonroerend goed.....	34

# 1. Inleiding



## 1.1 Inleiding

De Dapperbuurt is van oudsher een dynamische buurt, met circa 250 winkels en de Dappermarkt die zes dagen per week staat opgesteld. Sinds eind 2017 wordt er door de drie vastgoedpartijen Ymere, de Key en de gemeente Amsterdam intensief samengewerkt aan de verbetering van het bedrijfsonroerend goed (BOG) in de Dapperbuurt. Meer dan 130 panden (van de 250 panden totaal) zijn in handen van deze vastgoedpartijen, waarmee zij het verschil kunnen maken. Door gezamenlijk op te trekken volgens de gezamenlijke ambitie: 'ontwikkelen en behe(e)r(s)en' worden de panden opgeknapt en ingevuld met de kwaliteit en branches die wenselijk zijn, voor nu en in de toekomst. In dit ambitiedocument staat de gezamenlijke ambitie voor de aankomende 3 tot 5 jaar beschreven.

Het bedrijfsonroerend goed in de plinten van de woonblokken in de Dapperbuurt heeft een grote invloed op de beleving van de mensen die de buurt bezoeken. De staat van onderhoud, reclames en uitstallingen, branchering en ondernemersvaardigheden zijn allemaal van invloed op hoe de buurt wordt ervaren. Een positieve indruk van de buurt op oogniveau zorgt ervoor dat mensen graag in de buurt hun inkopen doen, er willen wonen en ondernemen. En daarmee is de huur- en verkoopwaarde voor de pandeigenaren gegarandeerd.

## 1.2 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt een analyse gegeven van de wijk, waarna in hoofdstuk 3 ingegaan wordt op de specifieke kenmerken en het functioneren van het winkelgebied. Vervolgens wordt er in hoofdstuk 4 door middel van de beoordeling van de panden ingezoomd op de staat van de panden. In hoofdstuk 5 wordt de gezamenlijke ambitie voor de aankomende jaren beschreven. Tot slot worden in hoofdstuk 6 de beoogde instrumenten beschreven die ingezet worden om de gezamenlijke ambitie waar te maken.

# 2. Analyse van de wijk



## 2.1 Inleiding

De Dapperbuurt is gelegen in het gebied Oud-Oost in het stadsdeel Oost. Oud-Oost is grotendeels gebouwd aan het begin van de 20e eeuw, waarna er in de jaren '80 veel stadsvernieuwing heeft plaatsgevonden. Aan de randen van de buurt kwamen woningen voor beter verdienende arbeiders, ambtenaren en zelfstandigen. Even later werden de buurten verder volgebouwd met volkswoningbouw.

In het begin van de jaren zeventig was de Dapperbuurt een van de eerste stadsvernieuwingsbuurten van Amsterdam. Oorspronkelijk was het de bedoeling om de woningen in de wijk te slopen en een nieuwe woonwijk te bouwen met een heel ander stratenpatroon. Dat is uiteindelijk niet gebeurd, zodat de oorspronkelijke straten nog bestaan, evenals een groot gedeelte van de oorspronkelijke bebouwing.

De Dapperbuurt is vanwege de ligging en fysieke barrières een opzichzelfstaand buurtje. Aan de oostkant is er het verhoogde treintalud dat het gebied afsnijdt van de Indische buurt, aan de noordkant vormt het water een fysieke barrière en aan de westkant vormen de Linnaeusweg en het Oosterpark natuurlijke grenzen. Door het Muiderpoortstation en de tramverbindingen is de buurt goed bereikbaar en goed verbonden met de binnenstad. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op wie er in de Dapperbuurt wonen en wat deze bewoners kenmerkt. Ook wordt kort beschreven wat de verwachtingen zijn voor de komende jaren.

Voor deze analyse is gebruik gemaakt van gegevens die beschikbaar zijn gesteld door de afdeling conceptontwikkeling van Ymere en diverse diensten van de gemeente Amsterdam; o.a. de StreetlifeOnline-tool van Cendris, standgegevens Onderzoek, Informatie en Statistiek (OIS) d.d. 1 januari 2017, het economisch perspectief Dapperbuurt van de gemeente Amsterdam (d.d. 20 september 2017), de belevingswereldencijfers van SAMR en prognosecijfers van het ABF.

## 2.2 De huidige bewoners

In de Dapperbuurt wonen bijna 8.000 inwoners verdeeld over meer dan 5.300 huishoudens. Het is een relatief jonge wijk, met een hoog aandeel twintigers en dertigers. Bijna 40% van de inwoners is tussen de 25 en 45 jaar oud en er zijn relatief weinig ouderen (13%). De grootste groep (bijna 60%) van de inwoners is alleenstaand en er zijn in de Dapperbuurt vooral één- en tweepersoonshuishoudens (meer dan 80%).

De wijk is een echte Amsterdamse wijk en kent veel verschillende culturen. Ruim 53% van de bevolking is migrant, waarvan 37,4% niet-westers. Het aandeel niet-westerse migranten neemt af, mede doordat het gebied populair is bij starters en het aandeel nieuwe stedelingen toeneemt.

Driekwart van de bewoners in de Dapperbuurt huurt een woning, 60% daarvan huurt een woning van een corporatie. Dit zijn met name woningen van Ymere en de Key. Door het uitpenden van woningen neemt het corporatiebezit af en stijgt het aantal koopwoningen.

### **Inkomen en bestedingen**

Er zijn in de Dapperbuurt problemen met armoede, werkloosheid en schulden. Het gebruik en stapeling van regelingen zoals uitkeringen en schuldhelpverlening is hier het hoogst. Als we kijken naar de participatie op de arbeidsmarkt dan zien we dat bijna een kwart van de inwoners in de Dapperbuurt inactief is. Dit wil zeggen dat deze mensen geen baan hebben, niet



gepensioneerd zijn en ook niet studeren of naar school gaan. Ten opzichte van de 15% die voor Amsterdam breed geldt, is dit percentage hoog in de Dapperbuurt.

Opvallend is dat we dit nagenoeg niet terug zien in het inkomen. Hiervan heeft 27% weliswaar een beneden modaal inkomen, toch heeft 11,4% een modaal inkomen en verdient meer dan 60% van de inwoners juist meer dan modaal (tot 2,5 x modaal of meer). Dit beeld is niet heel afwijkend van de rest van Amsterdam, waar 26% een beneden modaal inkomen heeft en 18% een modaal inkomen.

We zien het wel terug in het besteedbaar inkomen. Bijna 90% van de bewoners van de Dapperbuurt geeft aan een laag tot zeer laag besteedbaar inkomen te hebben, waar dat in Amsterdam iets meer dan 70% is. Ook zien we het terug in het winkelbezoek en het boodschappenbudget. Zo geeft bijna 30% van de huishoudens aan een zeer laag boodschappenbudget te hebben en meer dan 40% heeft een laag boodschappenbudget. Het is dan ook niet verrassend dat bijna 60% aangeeft te winkelen bij een goedkope modezaak en de meerderheid naar een value-for-money of een first price supermarkt gaat. Men koopt vooral B- en huismerken en stelt (meer dan gemiddeld in Amsterdam) de prijs boven de kwaliteit.

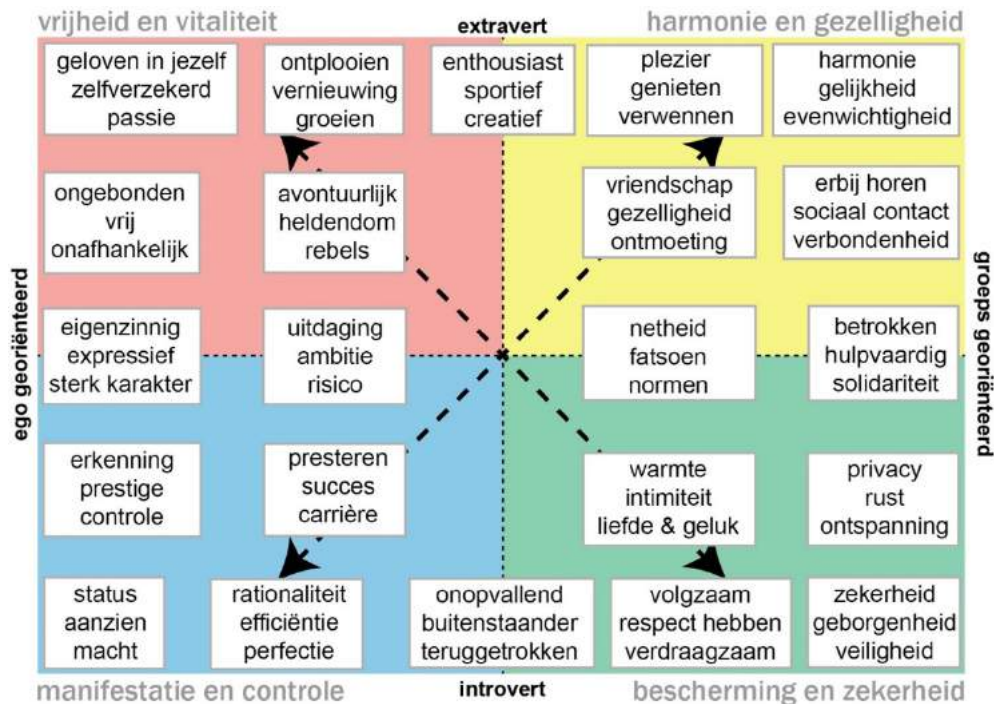
De winkelende inwoner uit de Dapperbuurt kan getypeerd worden als de 'Budgetgebonden besteder' en de 'Praktische consument'.



## 2.3 Doelgroepen en leefstijlen

Aangezien keuzes niet alleen worden gemaakt vanuit rationele overwegingen, maar vooral ook door emotionele processen, is het van belang om bij het upgraden van de Dapperbuurt rekening te houden met doelgroepen. Dit is belangrijk omdat zo het aanbod in de buurt aan te laten sluiten bij de wensen van de (gewenste) klant en het geeft ook inzicht hoe de bewoners van de Dapperbuurt te betrekken zijn bij het verbeteren van de buurt. Er is op basis van het BSR (Brand Strategy Research)- model van SAMR onderzocht welke belevingswerelden en levensstijlen er het meest voorkomen in de Dapperbuurt en wat de verdeling hiervan is.

Er worden vier leefstijlen onderscheiden: creatief (rood), controlerend (blauw), harmonieus (geel) en veilig (groen). In ieder van de vier belevingswerelden staan andere behoeften centraal. Grofweg kan gesteld worden dat de rode en blauwe leefstijl meer vanuit de eigen persoon handelt (ego) en de gele en groene leefstijl meer vanuit het belang voor de/een groep. Daarnaast zijn de gele en rode leefstijlen extravert en de blauwe en de groene leefstijlen introvert te noemen. In de volgende afbeelding zijn de vier leefstijlen samengevat.



Een individu hoort zelden voor honderd procent tot één van deze belevingswerelden. Wel is het zo dat per persoon een belevingswereld doorgaans dominant is. Wanneer we alle Nederlanders indelen in een van de vier leefstijlen is de volgende verdeling te zien; 17 % van de Nederlanders behoort tot de rode leefstijl, 30% tot de gele, 25 % tot de blauwe en 28% tot de groene leefstijl.

In Amsterdam en in de Dapperbuurt is deze verdeling wezenlijk anders. In Amsterdam is de rode leefstijl met bijna 45% het hoogst. In de Dapperbuurt is deze leefstijl nog sterker vertegenwoordigd, namelijk meer dan de helft van de bewoners (50,8%) behoort tot de rode leefstijl. Daarna volgen met 18,2% de blauwe leefstijl, met 16,7% de groene en tot slot met 14,3% de gele leefstijl.

Een korte samenvatting van de kenmerken van mensen die behoren tot de 'Creatieve Rode leefstijl':

*Mensen met een rode leefstijl leiden veelal een druk en actief leven en zijn avontuurlijk ingesteld, niet wars van het onbekende. 'Als je verdwaalt, kom je nog eens ergens.' Qua karakter zijn ze zelfbewust, een beetje eigenwijs, maar ruimdenkend. Ze gaan graag hun eigen gang en doen dingen vaak wat anders dan anderen. Vrijheid en flexibiliteit zijn belangrijk, ook in het werk, en ze zijn en blijven graag baas over hun eigen tijd. Groei en zelfontplooiing zijn belangrijke waarden.*

Bovenstaande kenmerken zijn bruikbaar bij het optimaliseren van het vastgoed, het verder uitwerken van de gewenste invulling en branchering en ook bij het betrekken van inwoners, ondernemers, ondernemersverenigingen en/of andere belanghebbenden bij het uitzetten van

bijvoorbeeld marketinggerichte acties. Uit bovenstaande kan namelijk al opgemaakt worden dat niet heel aannemelijk is dat de inwoners in de Dapperbuurt gezellig en in harmonie in een groep activiteiten t.b.v. de buurt uit zullen voeren. Wel is het een trotse leefstijl die openstaat voor vernieuwing. Dit zijn dan ook kenmerken die in het achterhoofd gehouden moeten worden.

## 2.4 Verwachting voor de toekomst

Het is de verwachting dat de bevolking in de Dapperbuurt tot 2025 met 8% zal groeien. In de rest van Oost groeit de bevolking sneller; dat komt doordat er in Oud-Oost weinig gebiedsontwikkelingen staan gepland en minder woningen worden toegevoegd. In 2050 verwacht men dat het aantal huishoudens verder door zal groeien naar 6.087 huishoudens. De groei wordt evenredig verwacht over de verschillende typen huishoudens. Daarmee is het de verwachting dat ook in 2050 de groep alleenstaanden (60%) het grootst zal blijven. Verder is de verwachting dat de Dapperbuurt relatief jong zal blijven door het hoge aandeel twintigers en dertigers en dat de rode leefstijl van SAMR ook in de toekomst de grootste leefstijl zal zijn. Gezien de populariteit bij starters, de toename van nieuwe stedelingen en de komst van modernere ondernemers ligt het voor de hand dat in de Dapperbuurt gentrificatie optreedt. Het is de ambitie van de vastgoedpartijen om het vastgoed te upgraden (ontwikkelen), maar de zogenaamde monocultuur te weren (beheersen). Hierover meer in hoofdstuk 5.



# 3. Het winkelgebied





### 3.1 Inleiding

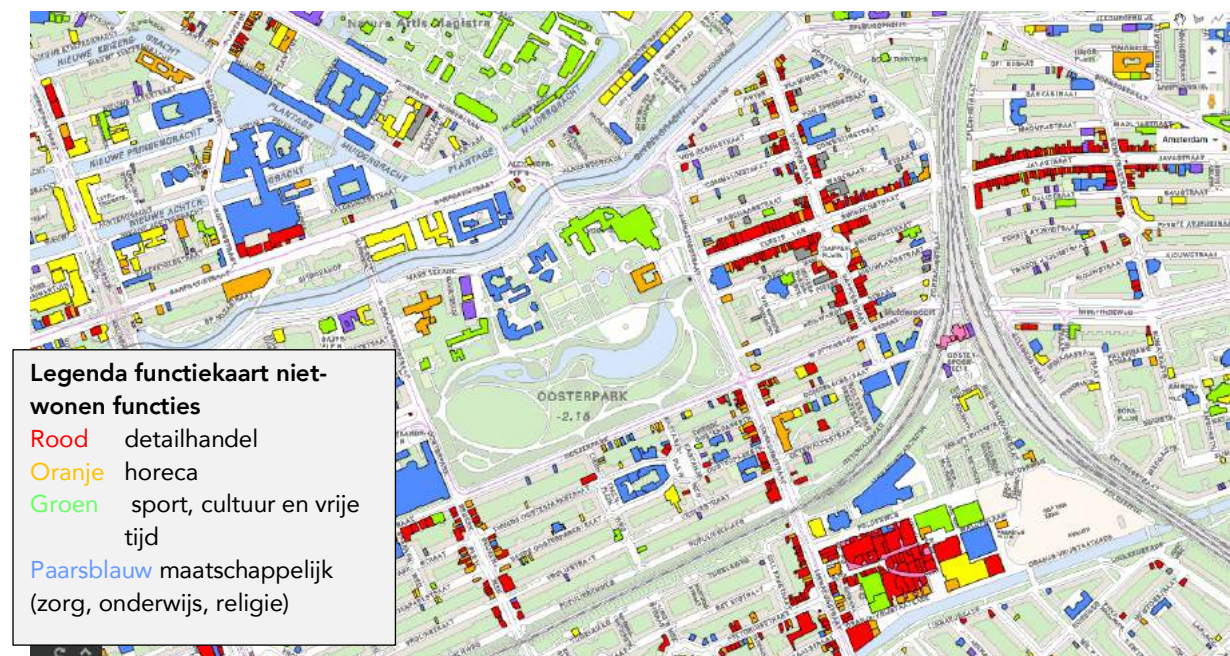
Het winkelgebied in de Dapperbuurt wordt gevormd door het publiekgerichte commerciële aanbod in de Eerste van Swindenstraat, het Dapperplein en de Dapperstraat. De Dappermarkt, die zes dagen per week van maandag t/m zaterdag in de Dapperstraat staat opgesteld, is hiervan een onlosmakelijk onderdeel.

Het winkelgebied kan worden aangeduid als ‘te optimaliseren winkelgebied’. Een groot aantal panden kent achterstallig onderhoud en ook de invulling qua ondernemers en branchering is niet optimaal. Er staan in de buurt daarom de komende jaren diverse werkzaamheden gepland. Onderdeel daarvan is de herprofilering van de 1e van Swindenstraat, het actualiseren van het bestemmingsplan en diverse aanpassingen en verbeteringen aan de Dappermarkt. Van een aantal panden van zowel de gemeente Amsterdam als Ymere wordt de fundering hersteld.

In dit hoofdstuk zal gekeken worden naar de bedrijvigheid en het economisch functioneren van het winkelgebied. Voor deze analyse is gebruik gemaakt van de beschikbaar gestelde data van de gemeente Amsterdam, waaronder de rapportage ‘Economisch perspectief Dapperbuurt’ van september 2017 en de laatste Fact Sheet van OIS ‘Staat van de detailhandel Stadsdeel Oost’ van juni 2015.

### 3.2 Bedrijvigheid en functies

De bedrijvigheid in Oud-Oost en in de Dapperbuurt is vaak kleinschalig, met veel zzp'ers en creatieve industrie. De functiekaart van bedrijven en voorzieningen laat een functiemenging zien die typerend is voor oude, gemengde stadsbuurten.



Bron: maps.amsterdam.nl, gemeente Amsterdam)

De winkels in Oud-Oost zijn hoofdzakelijk te vinden in een aantal concentratiegebieden. Een van de grootste is de Linnaeusstraat, waar in 2014 een uitbreiding heeft plaatsgevonden met de opening van het winkelcentrum Oostpoort. Winkelcentrum Oostpoort heeft een ruim aanbod van non-food.

Daarnaast zijn er veel winkels te vinden in de Dapperbuurt. Het winkelgebied wordt gevormd door de twee winkelstraten die haaks op elkaar staan en de Dapperbuurt doorkruisen: de Eerste van Swindenstraat en de Dapperstraat. In de Dapperstraat en op het Dapperplein wordt zes dagen per week de Dappermarkt gehouden. In 2007 is de Dappermarkt nog uitgeroepen tot de beste grote markt van Nederland, maar de markt functioneert momenteel, net als veel markten in Amsterdam, niet meer optimaal. Er is veel leegstand op de markt en het aanbod sluit niet meer aan op de wensen van de consument. De gemeente is voornemens om, samen met de marktcoördinatoren, de markt te verbeteren.

### 3.3 Economisch functioneren winkelgebied

De Dapperbuurt is te typeren als een Amsterdamse volkswijk, waarbij het winkelgebied fungeert als het hart van de wijk. Mensen ontmoeten elkaar en opvallend is ook dat er overdag altijd mensen op straat zijn. De Dapperbuurt kent een druk straatleven. Toch zegt de drukte in het gebied niet alles over het functioneren van het winkelgebied, hiervoor kijken we naar andere indicatoren, zoals de leegstand, huurprijzen, het aanbod, de bezoekers en het functioneren van het winkelgebied in het verleden.

#### Winkelleegstand in de Dapperstraat

Een belangrijke indicator voor het functioneren van de winkelmarkt is de leegstand. Wanneer er sprake is van veel leegstand en lage huurprijzen betekent dit meestal dat het winkelgebied niet goed functioneert. De leegstand gemeten naar winkelvloeroppervlakte bedroeg in Oost in 2016 6,1% en in Amsterdam 6,5%<sup>1</sup>. Dat is niet alarmerend hoog. In het hart van de Dapperbuurt, de Dapperstraat, is een vrij hoge leegstand met 8,2 % (5 units). In de 1e van Swindenstraat staan 3 panden leeg (3,2%). In totaal staan er 20 panden leeg, waarvan er een aantal bewust leeg wordt gehouden als wissellocatie voor de herstelwerkzaamheden die worden uitgevoerd of gepland staan.

Wel kan geconcludeerd worden dat de leegstand op de Dapperstraat zich niet positief ontwikkelt: in 2014 en 2015 was hier ook al sprake van een relatief hoge leegstand.

#### Winkelhuren

Wanneer we kijken naar de huurprijzen van de winkelpanden in Oost dan zien we uiteenlopende prijzen. In de Javastraat, 1e Oosterparkstraat/Beukenplein, Linnaeusstraat, 1e van Swindenstraat en Dapperstraat lopen de prijzen uiteen van € 125,- tot € 325,-. Ten opzichte van de overige winkelpanden in Oost is opvallend is dat de Dapperstraat vrij hoge huren kent: € 175,- tot €325,-<sup>2</sup> en in de afgelopen jaren zijn deze huurprijzen voornamelijk gestegen. De oorzaak hiervan is waarschijnlijk het (gestegen) positieve imago van stadsdeel Oost en de aanwezigheid van de Dappermarkt. Wat ook meespeelt is dat een groot aantal huurders hier al lang zitten (minimaal 10 jaar), destijds lagen de huren en het huurniveau hoger. De huidige huurprijzen passen zich hier weer op aan waardoor de hoge huurprijs in stand wordt gehouden.

Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat, omdat er geen sprake is van hele hoge leegstand en lage winkelhuren, het winkelgebied naar behoren functioneert.

---

<sup>1</sup> Bron: Locatus leegstandsmonitor, gemeente Amsterdam, september 2016

<sup>2</sup> Bron: Winkelhuren Amsterdam2016, DTZ Zadelhoff

### 3.4 Huidig bedrijfsonroerend goed

Het winkelgebied in de Dapperbuurt is een ondersteunend winkelgebied, een binnenstedelijke winkelstraat. Het zijn ondersteunende winkelstraten met in totaal 89 winkels die niet planmatig ontwikkeld zijn.

Het winkelbestand bestaat voornamelijk uit winkels van individuele ondernemers. Er is echter ook een aantal filiaalbedrijven gevestigd, waaronder Etos, Kruidvat, Zeeman en McDonald's. In de 1e van Swindenstraat zit een cluster van supermarkten met een Albert Heijn, Lidl en Ekoplaza. Uit een inventarisatie van de invulling van de bedrijfspanden in de Dapperbuurt is onderstaande indeling te maken.

Invulling BOG Dapperbuurt	Aantal
<i>Leegstand</i>	<b>20</b>
<i>Niet winkelfunctie</i>	<b>142</b>
Horeca	49
Ambacht, cultuur en ontspanning	23
Dienstverlening	43
Opslag	27
<i>Winkelfunctie</i>	<b>89</b>
Dagelijks	29
Niet-dagelijks	60
<i>Totaal</i>	<b>251</b>

Momenteel staan er 20 panden leeg. Een deel daarvan wordt bewust leeg gehouden, als wisselpand voor de toekomstige funderingsherstelwerkzaamheden. Specifiek in de Dapperbuurt zijn de zogenaamde panden voor opslag rondom de markt. Deze opslagen kunnen door ondernemers, met name van de markt, gehuurd worden voor het opstallen van hun goederen. In totaal zijn er 27 van deze opstallen verdeeld over de Dapperbuurt.

#### Het winkelgebied Dapperbuurt

Het winkelgebied (de winkels en de markt gezamenlijk) wordt gekarakteriseerd door het grote aanbod dagelijkse goederen, waaronder veel levensmiddelen. Zeker op de markt vinden we op het Dapperplein veel aanbieders van food. Wanneer uitsluitend wordt gekeken naar het winkelaanbod, dan zijn er 29 winkels in de categorie dagelijks. Verder wordt het gebied gekenmerkt door veel horecagelegenheden en veel dienstverlening, met name kappers en schoonheidssalons zijn rijk vertegenwoordigd.



De top 10 van de meest voorkomende branches in de Dapperbuurt ziet er als volgt uit:

Branche	Aantal
1. Opslag	27
2. Diensten overig	26
3. Restaurant	19
4. Damesmode	12
5. Café	12
6. Kapper	9
7. Juwelier	8
8. Schoonheidssalon	6
9. Fastfood	6
10. Kantoor	6

### 3.5 Bezoekers van het winkelgebied

Voor het winkelgebied Dapperbuurt zijn geen recente koopstroomgegevens voorhanden. Verwacht wordt dat de binding met dit winkelgebied, dus de mate waarin bewoners van de wijk ook boodschappen doen in de wijk, met name voor food hoog zal zijn.

Kijkend naar de bezoekers van de winkelgebieden in het gehele stadsdeel Oost dan zien we dat een groot deel van de bewoners (83%) uit Oost haar boodschappen doet in het eigen stadsdeel en 33% koopt kleding, schoenen, woningartikelen, wit- en bruingoed en andere non-food ook in het eigen stadsdeel.

De aankoop van non-food is net als in de rest van Amsterdam gedaald. Veel koopkracht vloeit af naar internet (22%), naar Amsterdam-Centrum (15%) of naar Amsterdam-Zuidoost (13%).

In het verleden (2004) was de helft van de bezoekers afkomstig uit de Dapperbuurt en de omliggende wijken. De rest van de bezoekers kwam van verder; de koopkrachttoevloeiing (het gedeelte van de omzet dat wordt behaald dankzij klanten van buiten de Dapperbuurt) was dan ook groot. Meer dan 30% van de klanten kwam zelfs van buiten de stad. Het winkelgebied had toen een regionaal verzorgende functie.

Of het winkelgebied Dapperbuurt nog steeds een regionaal verzorgende functie heeft anno 2018 kan niet met zekerheid gezegd worden. Uit de monitor detailhandel van Oost uit 2014 is dit wel nog als zodanig aangegeven. Die conclusie is in 2014 getrokken o.b.v. het veldwerk gehouden onder regiobewoners. Een substantieel deel van de regiobewoners heeft aangegeven voor het laatst boodschappen te hebben gedaan in de Dapperbuurt, waardoor de verhouding lokale bewoners/regiobewoners nog net zo uitpakte dat de Dapperbuurt het label 'regioverzorgend' heeft gekregen.

#### **Beoordeling Dapperbuurt door Amsterdamse bezoekers**

Amsterdammers worden tweejaarlijks gevraagd hoe zij denken over de winkelgebieden waar ze meestal hun boodschappen doen. De Dapperstraat en het Christiaan Huygensplein kregen in Oost de beste algemene beoordeling door bewoners. De winkels ronds de Dapperstraat scoren vooral goed op service, keuze in food, prijsniveau en horeca-aanbod. De hoofdwinkelstraat in de Dapperbuurt, de 1e van Swindenstraat, scoort met een 7 gemiddeld. Net als de Dapperstraat is men daar vooral te spreken over het prijsniveau.

### 3.6 Conclusie; een kansrijk winkelgebied

Het winkelgebied in de Dapperbuurt functioneert redelijk goed. Er staan 20 panden leeg, waarvan een deel van de panden bewust leeg wordt gehouden als wissellocatie voor funderingsherstel. Juist door samen te werken kan bekeken worden of het aantal leegstaande panden teruggebracht kan worden wanneer gezamenlijk dezelfde wisselpanden worden gebruikt. Daarnaast worden de leegstaande panden door de eigenaren zoveel mogelijk anti-krak in gebruik gegeven, met een leuke en gerichte invulling. Zo is de leegstand nauwelijks zichtbaar en draagt de tijdelijke invulling bij aan de leefbaarheid.

Eerder concludeerden we al dat de Dapperbuurt populair is onder starters en nieuwe stedelingen. Dit is ook terug te zien in de hoogte van de huurprijzen in combinatie met de leegstand. De huurprijzen liggen in de Dapperbuurt relatief hoog. Verhuurders van winkelruimtes zien hier gunstige perspectieven, hier kunnen winkeliers een goede omzet draaien. In de afgelopen jaren zijn er jonge en vernieuwende ondernemers bijgekomen die dit beeld bevestigen.



Hoewel het winkelgebied redelijk goed functioneert, lijkt het niet meer dezelfde bovenregionale functie te hebben die de Dapperbuurt in het verleden had. Hier liggen dus kansen. Wanneer je door het winkelgebied loopt kenmerken de straten zich niet alleen door de levendigheid, maar er is ook veel rommel op straat, er zijn geen uniforme reclame-uitingen en veel panden met achterstallig onderhoud. In het volgende hoofdstuk wordt specifiek ingegaan op de panden van de drie vastgoedeigenaren en de wensen en mogelijkheden voor deze panden in de aankomende jaren.

# 4. Stoplichtbestand





## 4.1 Inleiding

De ruim 130 bedrijfsonroerend goed panden die in eigendom zijn van de drie vastgoedpartijen (Ymere, de Key en de gemeente Amsterdam) zijn op diverse criteria beoordeeld. Op basis van deze criteria hebben ze een waardering gekregen conform de stoplichtkleuren. Zo is inzichtelijk gemaakt om hoeveel panden het gaat waarbij actie vanuit de vastgoedeigenaren op korte termijn (rode panden) of middellange termijn (oranje panden) gewenst is. De zogenaamde stoplichtkleuren zijn per pand aangegeven en in een plattegrond verwerkt. Zo is naast de hoeveelheid (hoeveel rode en oranje panden zijn er?) ook duidelijk welk deel van de Dapperbuurt prioriteit heeft als het gaat om verbeteren van de panden en/of de invulling ervan.

## 4.2 Beoordeling van de panden

Elk pand dat in bezit is van de drie vastgoedeigenaren is beoordeeld aan de hand van een aantal criteria, zoals fysieke staat van het pand. Aan de hand van deze beoordeling heeft ieder pand een rode, oranje of groene kleur gekregen. Van de 132 panden totaal zijn 32 panden als rood beoordeeld, 50 als oranje en 50 als zogenaamd groen pand.

Hierna volgt een aantal foto's van panden die beoordeeld zijn als 'rode panden'. Een overzicht van alle 132 panden van de drie vastgoedeigenaren is opgenomen in een separate vertrouwelijke bijlage 'het stoplichtbestand'.

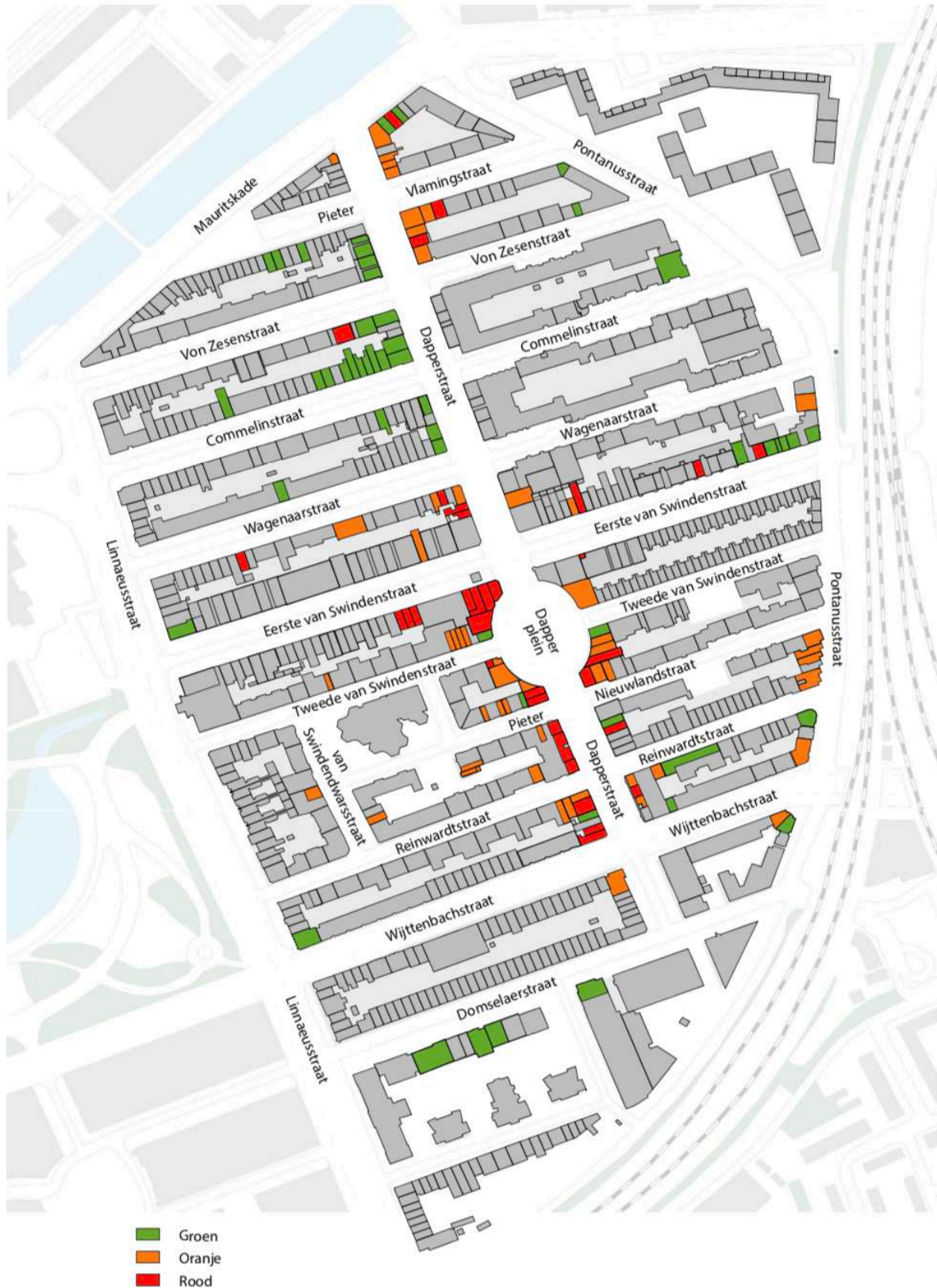


Voor de loodsen is aangegeven dat het wenselijk is dat deze in de toekomst een uniforme uitstraling krijgen. In een aantal gevallen kan de uitstraling op korte termijn al verbeterd worden door de graffiti te verwijderen.



### 4.3 Urgentieplattegrond

Op basis van de beoordeling is de zogenaamde urgentieplattegrond opgemaakt. Hierop zijn alle panden van de drie vastgoedeigenaren weergegeven en voorzien van de stoplichtkleur conform beoordeling.



Op de urgentieplattegrond is te zien dat de meeste rode en oranje panden zich concentreren op de hoek van de Eerste van Swindenstraat en de Dapperstraat, het Dapperplein en de Dapperstraat ter hoogte van de Pieter Nieuwlandstraat tot en met de Wijtenbachstraat. Voor deze panden is het op korte termijn wenselijk en noodzakelijk in te grijpen. Voor het optimaliseren van het vastgoed zijn diverse mogelijkheden. In het volgende hoofdstuk wordt eerst ingegaan op de ambitie die de vastgoedpartijen hebben en vervolgens wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de verschillende instrumenten die worden voorgesteld voor het vastgoed in de Dapperbuurt.

# 5. Ambitie





## 5.1 Inleiding

Het onderscheidend vermogen van de Dapperbuurt ten opzichte van andere gebieden zit hem in een aantal unieke elementen. De drie vastgoedpartijen zijn van mening dat je moet behouden en verbeteren wat er al is en dit primair moet doen voor de bewoners. Stadsdeel Oost is populair en steeds vaker in trek bij de toerist. Wanneer deze de Dapperbuurt zou bezoeken is dat mooi meegenomen, maar dit is geen primair doel. Wel is het de ambitie de regionale functie die het winkelgebied had, en voor een deel nog heeft, te versterken. In dit hoofdstuk wordt beschreven wat de ambitie is voor de komende jaren.

## 5.2 Behouden en verbeteren

De vastgoedpartijen (gemeente Amsterdam, Ymere en de Key) willen door te ontwikkelen en behe(e)r(s)en het vastgoed en de invulling daarvan upgraden en zodoende de buurt optimaliseren. Het uiteindelijke doel is een bijdrage te leveren aan een toekomstbestendige en aantrekkelijke Dapperbuurt, waar het prettig is om te wonen, te winkelen, te werken en te verblijven.

Als we kijken naar de Dapperbuurt in de huidige situatie dan heeft deze de volgende Unique Selling Points (USP's):

- Levendige informele Amsterdamse sfeer (vooral overdag/'ons-kent-ons');
- Aanwezigheid van een 6-daagse warenmarkt;
- Divers in mensen (multicultureel), ondernemingen en aanbod;
- Bereikbaar, logisch en compact winkelgebied op korte afstand van het centrum;
- Rijke historie (met de markt en stedenbouwkundig).

Partijen zijn van mening dat het authentieke karakter behouden moet blijven. De Dapperbuurt moet ook in de toekomst die levendige Amsterdamse volkswijk blijven, waar veel culturen elkaar ontmoeten en het 'ons-kent-ons' gevoel heerst.

De kwaliteit van de ondernemers en het aanbod in de winkels, horeca en ook op de markt hebben daarin een belangrijke bijdrage. De Dapperbuurt kenmerkt zich nu door zijn diverse en kleinschalige aanbod en dat willen partijen behouden. In de komende jaren wordt daarom speciaal ingezet op de lokale ondernemers, de zogenaamde 'lokale helden'. Daarnaast is er ruimte voor nieuwe ondernemers die vernieuwd zijn, durven te innoveren en/of duurzaam ondernemen.

Ten opzichte van concurrerende gebieden, zoals de Indische Buurt en de ten Katemarkt, kan in de Dapperbuurt juist hier op ingezet worden, omdat:

- Hier (nog) betaalbaar BOG te huur is;
- Er ruimte is voor ondernemerschap, pionieren kan hier! Mede doordat de betrokken vastgoedpartijen dit gebied beheersbaar willen ontwikkelen.

Ook zijn partijen van mening dat het van belang is om de ontmoetingsfunctie te behouden en daar waar mogelijk deze te versterken. Dit kan bijvoorbeeld door sociaal ondernemerschap een prominente plek te geven in het gebied en passende horecaconcepten naar het gebied te trekken.

Door passende horecaconcepten kan zowel de huidige horeca ondersteund en versterkt worden, de ontmoetingsfunctie gestimuleerd worden en de verblijfsduur worden verlengd.



Wanneer we kijken naar de huidige merkwaarden van de Dapperbuurt dan worden de volgende waarden genoemd:

- Verrassend
- Trots
- Toegankelijk
- Ontspannen
- Gezellig
- Gemak
- Dynamisch

Merkwaarden die partijen daaraan graag toe willen voegen, maar die de Dapperbuurt nu nog niet heeft, zijn:

- Ondernemend
- Vernieuwend
- Creatief & innovatief



Door het levendige winkelgebied, waar overdag altijd mensen zijn, men nog kan struinen en men verrast kan worden door bepaalde aanbieders of historische panden wordt de Dapperbuurt ook wel gezien als een verborgen parel.

### 5.3 Beoogd resultaat

Door zowel de panden/het vastgoed en de invulling hiervan te verbeteren beogen partijen de leefbaarheid van de wijk te verbeteren. De plinten worden weer aantrekkelijk en bekeken zal worden hoe de wisselwerking met de markt geoptimaliseerd kan worden. Het beoogde resultaat is een wijk waar het prettiger wonen, werken en winkelen is en er meer cohesie is tussen de groepen en er meer binding en betrokkenheid ontstaat bij de bewoners en de

ondernemers. Nu zijn de bewoners en de ondernemers erg op zichzelf. Voor de ondernemers geldt dat zij (weer) vertrouwen moeten krijgen in het collectief, in de gemeente en de vastgoedeigenaren. Door samen te werken met de betrokkenen in de buurt en de meerwaarde hiervan te laten zien, kunnen de vastgoedpartijen hier een belangrijke rol in spelen.

Daarnaast wordt ingezet op verbetering van het vestigingsklimaat door het verhogen van de aantrekkingskracht van de Dapperbuurt als wijk, zowel om er te ondernemen als om te bezoeken.

De leegstand die er is wordt teruggebracht en leegstaande panden worden ingevuld met passende branches en ondernemers. De juiste plintfuncties op de juiste plek binnen de Dapperbuurt bieden een kans om de stedelijke vernieuwing te sturen.

De partijen hebben naar elkaar uitgesproken dit samen en beheersbaar te doen. Door zelf zoveel mogelijk grip te houden op het vastgoed en de invulling kan er gestuurd worden. Het proces van 'gentrification', oftewel de instroom van hoger opgeleide, rijkere, nieuwe inwoners in de Dapperbuurt is reeds ingezet. De komst van deze nieuwe bewoners biedt enerzijds economische kansen voor ondernemers. Anderzijds kan deze er ook voor zorgen dat de Unique Selling Points van de Dapperbuurt verloren gaan. Denk hierbij bijvoorbeeld aan die levendige Amsterdamse sfeer en het multiculturele karakter. Een belangrijke wens vanuit partijen is dan ook dat dit bewaakt en gekoesterd wordt. Hierin ligt de kracht van de Dapperbuurt!

# 6. Instrumentarium



## 6.1 Inleiding

Het belangrijkste instrument voor het upgraden van een gebied als de Dapperbuurt is samenwerking. Door het hebben van een gezamenlijke ambitie, structureel overleg en een goede verstandhouding kan het verschil worden gemaakt. Groot bijkomend voordeel is het bezit dat de drie partijen gezamenlijk hebben, 132 panden van de 250 panden in de gehele Dapperbuurt. Het is dan ook de ambitie om de samenwerking ook in de komende 3 tot 5 jaar voort te zetten.

Binnen de invloedssfeer van de drie vastgoedpartijen is er een aantal knoppen waaraan gedraaid kan worden en zijn er inspanningen die geleverd kunnen worden om het beoogde resultaat te behalen. Belangrijkste afspraak tussen de partijen is dat de plinten in de prominente assen (Dapperstraat/Dapperplein en Eerste van Swindenstraat) worden versterkt. Zo wordt een voor de consument duidelijk winkelgebied afgebakend, waar we als partijen grip behouden en kwaliteitsaanpassingen gemaakt kunnen worden. Buiten de assen wordt er gekeken of er, indien gewenst, getransformeerd kan worden naar andere functies zoals bijvoorbeeld woningen.

Op basis van de analyse van de wijk, het functioneren van het winkelgebied en het stoplichtbestand zijn er verschillende instrumenten voor verbetering bepaald. Soms zijn dat ingrepen die op korte termijn kunnen worden uitgevoerd, zoals het weghalen van graffiti, coaching van ondernemers of het aanschrijven van ondernemers voor achterstallig onderhoud. In een aantal gevallen moet de adem langer zijn. Dit zijn de zogenaamde deelprojecten die parallel aan het maandelijks overleg tussen de vastgoedpartijen worden uitgevoerd. In dit hoofdstuk worden de verschillende ingrepen en deelprojecten voor de komende 3 tot 5 jaar besproken.

## 6.2 Ingrepen op korte termijn

Ymere heeft aangegeven een vijftal panden nog in 2019 aan te willen pakken/op te willen knappen. Ook heeft Ymere opdracht gegeven voor het verwijderen van graffiti.

Voor wat betreft de panden van de Key is aangegeven een aantal ondernemers aan te schrijven voor graffiti en achterstallig onderhoud. Daarnaast is er budget aangevraagd als bijdrage in de uniforme reclame-uitingen.

Voor een aantal rode panden van de gemeente:

- Is er een offerte aangevraagd voor het opknappen van de gevel.
- Is er opdracht gegeven voor het verwijderen van graffiti.
- Worden ondernemers in de Eerste van Swindenstraat die niet voldoen aan de gestelde eisen voor wat betreft gevel- en reclame-uitingen aangeschreven en ook zal er met de ondernemers worden gesproken.

### Wisselpanden: renovatie en uitplaatsingen

Zowel voor het vastgoed van de gemeente Amsterdam als voor het bezit van Ymere staan er renovatiewerkzaamheden gepland. Op de Eerste van Swindenstraat zijn deze werkzaamheden reeds gestart. Huurders worden gedurende de renovatiewerkzaamheden uitgeplaatst en zullen gedurende die periode hun onderneming runnen in een zogenaamde 'wisselwinkel' elders in de Dapperbuurt.

Om dit zo effectief mogelijk te laten verlopen wordt in kaart gebracht om welke ondernemingen en panden het gaat, wat hiervan de planning is en of vastgoedpartijen van dezelfde wisselwinkels gebruik kunnen maken (om zo teveel bewuste leegstand te voorkomen).

## 6.3 Meetlat - toewijzing bedrijfsruimtes

Het is van belang dat er op een eenduidige en gestructureerde wijze omgegaan wordt met de toewijzing van lege en vrijkomende bedrijfsruimtes. Dit schept duidelijkheid naar alle partijen. In deze paragraaf wordt ingegaan op criteria voor het toewijzen van lege en vrijkomende bedrijfsruimtes.

De voornaamste criteria zijn de functionele invulling en kwaliteit in ondernemerschap.

### Functionele invulling

Het belangrijkste criterium voor de toewijzing van een potentiële huurder moet dan ook zijn: passend binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van de Dapperbuurt, zoals in het vorige hoofdstuk beschreven.

Voor elk vrijkomend pand moet opnieuw worden bepaald welke functionele invulling past binnen de gewenste ontwikkelingsrichting en wordt ingegaan op onderstaande aspecten:

1. De gewenste branches. De vastgoedpartijen hebben gezamenlijk een duidelijk beeld aan welke branches er behoefte is binnen de Dapperbuurt.
2. Kwaliteit in ondernemerschap. Hiermee wordt de individuele capaciteit van de nieuwe huurder bedoeld.

### Gewenste branches Dapperbuurt

Om een aantrekkelijk winkelgebied te zijn dient het aanbod aan te sluiten bij de wensen van de consument. Daarbij is een gevarieerd aanbod van belang. Nu zicht is op wat er voornamelijk aan branches gevestigd is in de Dapperbuurt is ook inzichtelijk welke branches ontbreken. Niet alle branches zijn even wenselijk, daarom is op basis van de huidige consument en de ontwikkeling van de buurt een inschatting gemaakt van de wenselijke branches.

Dit betekent overigens niet dat branches die nu al vertegenwoordigd zijn in de Dapperbuurt niet meer wenselijk zijn. Wanneer de branche en ondernemer onderscheidend en complementair is aan het bestaande aanbod moet die ruimte juist geboden worden.

De branches die passen binnen de Dapperbuurt en nu ontbreken (of ondervertegenwoordigd zijn):

Wenselijke hoofdbranches Dapperbuurt	Branches
Levensmiddelen	Slagerij, Chocola, Koffie/Thee, Delicatessen, Campingwinkel, Noten, Reform, Slijter, Wijnwinkel
Detailhandel overig	Feestartikelen, Odd-Shops
Ambacht	Lijstenmaker, Fotostudio
Plant & Dier	Bloem/Plant
Wonen	Woninginrichting, Woondecoratie, Verlichting
Horeca	Pannenkoeken, IJssalon
Huishoudelijke & Luxe Artikelen	Kookwinkel, Glas/Aardewerk, Huishoudlinnen, Cadeauartikelen
Kleding & Mode	Herenmode, Lingerie, Modeaccessoires, Bruidsmode
Antiek & Kunst	Antiek, kunsthandel
Sport & Spel	Speelgoed, Buitensport, Sportzaak
Hobby	Handvaardigheid, Muziekinstrumenten
Media	Boekhandel, Stripboeken, Software/games, kantoorartikelen, Poster/Kaarten

### Kwaliteit in ondernemerschap

Het tweede criterium voor het bepalen van een geschikte huurder is kwaliteit in ondernemerschap. De kwaliteit van ondernemerschap wordt bepaald door individuele capaciteiten van de potentiële huurder. Deze capaciteiten worden niet door alle partijen diepgaand onderzocht voorafgaand aan de verhuur, maar kunnen wel worden afgemeten aan de kwaliteit van een aantal documenten.

Er wordt aan de nieuwe huurder één of meer van onderstaande documenten gevraagd en nieuwe kandidaten worden besproken in het gezamenlijke BOG-overleg Dapperbuurt.

De kwaliteit van deze documenten of juist het feit dat een ondernemer niet over deze documenten beschikt, zijn een aanwijzing over de mate waarin de ondernemer is voorbereid.

In uitzonderlijke gevallen zal de naam van de onderneming (bijvoorbeeld Ahold, Lidl, etc.) voldoende waarborg vormen voor goed ondernemerschap en kan worden besloten onderstaande check niet uit te voeren.



Meetlat Kwaliteit in ondernemerschap			
Startende ondernemer		Gevestigde ondernemer	
<input type="checkbox"/>	Is de branche complementair of vernieuwend aan het reeds aanwezige aanbod?	<input type="checkbox"/>	Is de branche complementair of vernieuwend aan het reeds aanwezige aanbod?
<input type="checkbox"/>	-	<input type="checkbox"/>	Uitspraak over wenselijkheid dat een ondernemer meerdere bedrijfsruimtes exploiteert in een bepaald gebied
<input type="checkbox"/>	Inzage in ondernemingsplan dat is toegesneden op locatie	<input type="checkbox"/>	Inzage in ondernemingsplan dat is toegesneden op nieuwe locatie
<input type="checkbox"/>	-	<input type="checkbox"/>	Inzage in jaarcijfers bestaande onderneming/vestiging
<input type="checkbox"/>	Beoordeling exploitatieoverzicht	<input type="checkbox"/>	Beoordeling exploitatieoverzicht
<input type="checkbox"/>	Beoordeling solvabiliteit (verhouding vreemd vermogen / eigen vermogen)	<input type="checkbox"/>	Beoordeling solvabiliteit (verhouding vreemd vermogen / eigen vermogen)
<input type="checkbox"/>	Antecedentenonderzoek in het kader van de wet Bibob	<input type="checkbox"/>	Antecedentenonderzoek in het kader van de wet Bibob
<input type="checkbox"/>	Check bij BKR	<input type="checkbox"/>	Check bij BKR
<input type="checkbox"/>	Check bij politie	<input type="checkbox"/>	Check bij politie
<input type="checkbox"/>	Navraag naar de 'goede naam' van de ondernemer bij financiële administratie van het stadsdeel of corporatie, marktbeheer, Kamer van Koophandel en ondernemers- of brancheverenigingen.	<input type="checkbox"/>	Navraag naar de 'goede naam' van de ondernemer bij financiële administratie van het stadsdeel of corporatie, marktbeheer, Kamer van Koophandel en ondernemers- of brancheverenigingen.
<input type="checkbox"/>	Intakegesprek houden	<input type="checkbox"/>	Intakegesprek houden

Er wordt aanbevolen de ondernemer te stimuleren lid te worden van één van de actieve winkeliersverenigingen.

## 6.4 Werk aan de winkel (WAW)

Soms kunnen ondernemers wel wat hulp gebruiken bij het aankleden, etaleren en inrichten van hun winkel. Het gaat dan om potentieel goede ondernemers met een branche die past in de Dapperbuurt. Deze hulp kan zich richten op een vijftal thema's; de ondernemer, marketing, financiën, organisatie en strategie.

Belangrijk hierbij is dat de vraag om hulp of begeleiding ook bij de ondernemer vandaan moet komen. In dat geval zal er bekeken worden welke mogelijkheden er zijn om de betreffende ondernemers te ondersteunen. Partijen zijn voornemens hiervoor een expert in te zetten die dit traject zal trekken.

## 6.5 Beeldkwaliteitsplan (BKP)

In de Eerste van Swindenstraat werd door het stadsdeel projectmatig nagedacht over reclamebeleid, uitstallingen en rolluiken. Ook Ymere was bezig met een beeldkwaliteitsplan voor haar panden, met name op het Dapperplein. Partijen hebben besloten hierin zoveel mogelijk gezamenlijk op te trekken en één beeldkwaliteitsplan te maken voor het bezit in de gehele Dapperbuurt.

Hiervoor zijn architect Peter van Assche en Marieke Berkers van Bureau SLA benaderd. Zij hebben het Beeldkwaliteitsplan en een visie voor de Dapperbuurt reeds afgerond. Voor de panden van de drie partijen geldt dit Beeldkwaliteitsplan als leidraad dient voor bijvoorbeeld de gevel en reclame-uitingen. Het BOG-team onderzoekt daarnaast de mogelijkheden om het Beeldkwaliteitsplan naar een hoger niveau te tillen zodat dit ook als inspiratiedocument gebruikt zal worden voor nieuwe huurders van de overige vastgoedeigenaren in de gehele Dapperbuurt.

## 6.6 Dappermarkt en Dapperplein

Een van de unieke kenmerken van de Dapperbuurt is de Dappermarkt die 6 dagen in de week gehouden wordt. De markt zorgt voor reuring in het gebied en is voor velen een plek om te verblijven.

Hoewel het winkelvastgoed gebaat is bij een trekker als de warenmarkt, is er ook een aantal knelpunten. Zo is het aanbod kwalitatief niet altijd passend en staat de markt (soms letterlijk) ruimtelijk in de weg. Ook de organisatie en de juridische structuur van een markt is wezenlijk anders dan dat van BOG. Zo staan de ondernemers op de markt er op persoonlijke titel en hebben zij een vergunning op basis van anciënniteit. Dit maakt de vernieuwing van de markt niet eenvoudig, maar de ambitie binnen de gemeente is er wel.

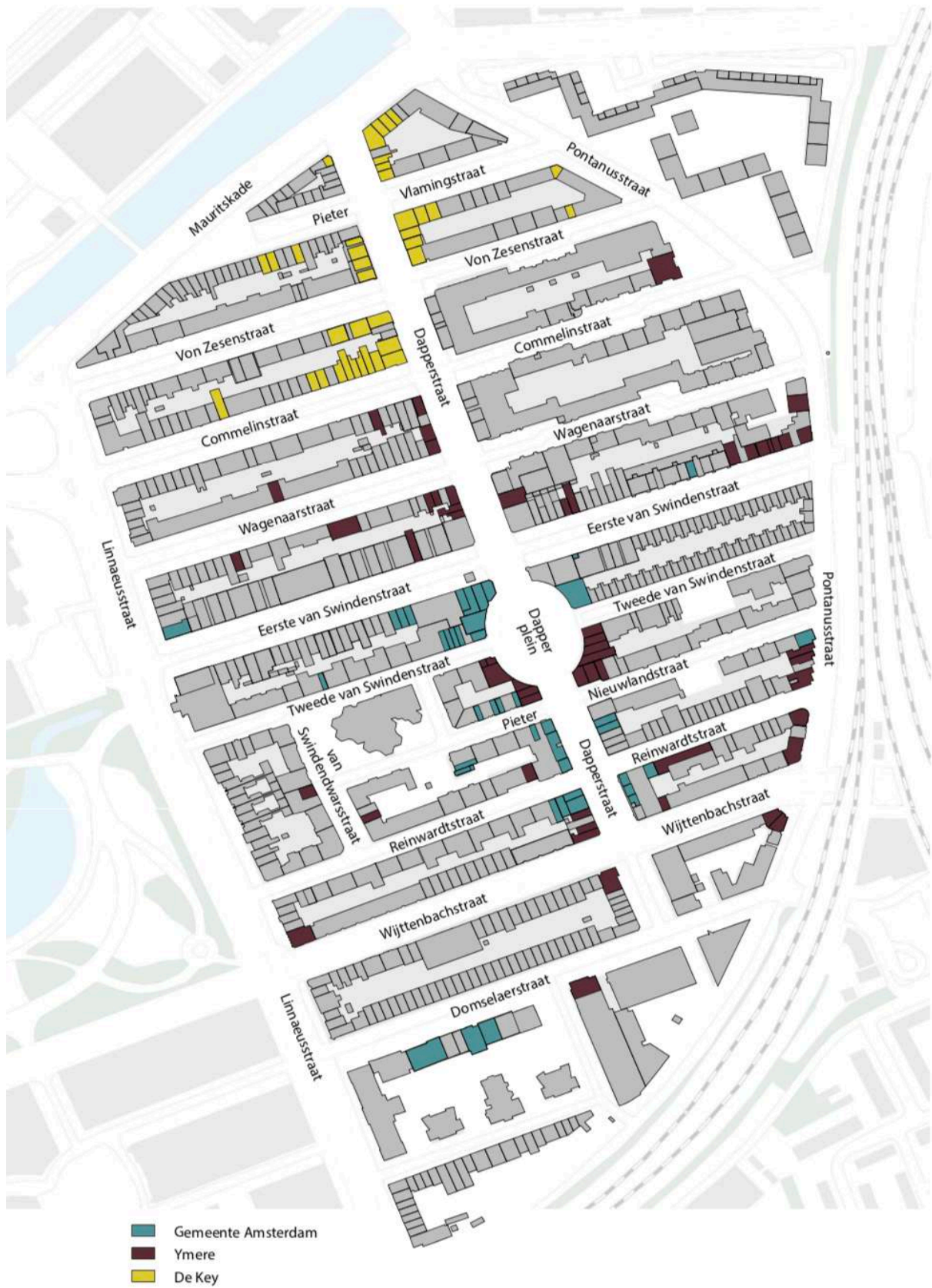
In de komende jaren is het wenselijk de samenwerking te intensiveren met de warenmarkt en de markt en het BOG te benaderen als één winkelgebied. De verantwoordelijke marktmakelaar van het markt bureau zal aansluiten bij het maandelijkse BOG-overleg om te kunnen afstemmen en gezamenlijk de vernieuwingsslag te kunnen maken. Prioriteit in deze verbetering is de wisselwerking tussen de winkels/horeca en de markt op het Dapperplein. Dit is nu niet optimaal en dat terwijl het Dapperplein veel potentie heeft. Het Dapperplein is de plek waar bewoners en consumenten, na wat aanpassingen en verbeteringen doorgevoerd te hebben, bij uitstek in de horeca of op het terras kunnen verblijven. Momenteel zit een aantal ondernemers letterlijk verscholen achter de markt waardoor zij niet optimaal kunnen ondernemen en op deze manier wordt het plein niet optimaal benut. Bekeken zal worden of dit kan worden verbeterd.



# 7. Bijlagen



## 7.1 Eigendomskaart bedrijfsonroerend goed





**×** Gemeente  
**×** Amsterdam

**Ymere**

