VN2025-003535

stadswerken

Gemeente Amsterdam

DB

Voordracht voor het DB Oost van 25 maart 2025

Portefeuille	Economische Zaken (24)
Agendapunt	B3
Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd	

Onderwerp

Bekendmaken van het voornemen om besluiten te nemen over de herinrichting van de Dappermarkt en de actualisatie van de uitwerking van de Marktvisie 2018-2026.

Gemeente Amsterdam

DB

Het dagelijks bestuur Oost besluit

1. Kennis te nemen van de huidige situatie van de Dappermarkt en de aanleiding van het voornemen om besluiten te nemen met betrekking tot de herinrichting;
2. In te stemmen met het bekendmaken van het voornemen om de volgende besluiten te nemen met betrekking tot de herinrichting van de Dappermarkt:
    a. Vaststellen van het nieuwe inrichtingsbesluit voor de Dappermarkt, gebaseerd op marktplaatsen van 4 meter;
    b. Vaststellen van het geactualiseerde marktreglement;
    c. Vaststellen van het Marktadviescommissie-reglement;
    d. Besluiten tot het houden van een herindeling van de markt op basis van het nieuwe inrichtingsbesluit;
    e. Vaststellen tijdelijke beleidsregels voor de herindeling van de markt;
3. Kennis nemen van de gevolgen van de herinrichting en herindeling van de Dappermarkt
    a. waarbij de verwachting is dat:
        i. het een positief effect heeft op de bezetting van de markt;
        ii. een lastenverzwaring voor de marktondernemers zal optreden door toename van het aantal strekkende meters per marktplaats (bijlage 2);
        iii. er infrastructurele aanpassingen nodig zijn aan het marktterrein;
    b. de mogelijkheid van een overgangsperiode onderzocht wordt, waarbij door middel van herinrichting de marktplaatsen worden vergroot van 3 strekkende meter naar 4 strekkende meter, maar het tarief van 3 meter behouden blijft tot 31 december 2026;
4. In te stemmen met de afwijking op het voorgenomen besluit van 23 april 2024 om het aantal marktdagen van de Dappermarkt te verminderen en:
    a. De Dappermarkt vooralsnog tot 6 dagen per week in stand te laten;
    b. De bezettingsgraad na herinrichting te monitoren en het functioneren van de markt te evalueren:
        i. Als de bezettingsgraad per 1-1-2028 lager is dan < 70% gemiddeld kan worden overwogen om alsnog een marktdag(en) te laten vervalen;
        ii. Als de bezetting eind 2026 verslechtert, kan sneller worden ingegrepen;
    c. Ter verbetering en ondersteuning van de Dappermarkt e.o. in de periode 2025-2028, de volgende actiepunten uit te voeren:
        i. Verbeteren basisvoorzieningen zoals kwaliteit van de kramen, schoonmaak, veiligheid, en afvalbeheer;
        ii. Samenwerken met lokale ondernemers en winkeliers voor versterking van branding, sfeer en evenementen;
        iii. Actieve promotie van de markt en aantrekken van nieuwe ondernemers met een divers aanbod. Ondersteuning van bestaande ondernemers in hun bedrijfsvoering en productaanpassing samen met de Koninklijke Centrale Vereniging Ambulante Handel;
5. Bekend te maken dat, na consultatie van belanghebbenden over de onder 1 en 2 genoemde voorgenomen besluiten, de beoogde definitieve besluiten ter advisering worden voorgelegd aan de stadsdeelcommissie, waarna de definitieve besluiten kunnen worden genomen door het dagelijks bestuur.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur van stadsdeel Oost besluit om de Dappermarkt te versterken en klaar te maken voor de toekomst. Dit gebeurt door middel van investeringen in diverse verbeteringen. De markt wordt aantrekkelijker gemaakt door een breder aanbod en een nauwere samenwerking met lokale ondernemers.

Als onderdeel van de herinrichting worden de marktplaatsen vergroot van 3 naar 4 meter, wat zorgt voor een compactere opzet en de economische vitaliteit bevordert. Dit resulteert in een nieuwe marktindeling, een verbeterde ruimtelijke structuur en een versterking van de verblijfsfunctie van de Dapperbuurt.

Daarnaast worden een geactualiseerd marktreglement en een vernieuwd MAC-reglement vastgesteld.

Bestuurlijke achtergrond

De Dapperbuurt heeft de afgelopen tien jaar grote veranderingen ondergaan. De komst van winkelcentrum Oostpoort, de transformatie van de Javastraat en het veranderende koopgedrag – mede door digitalisering en concurrentie van supermarkten en discountwinkels – hebben de positie van de markt en omliggende voorzieningen beïnvloed. Dit heeft geleid tot afnemende bezoekersaantallen, een versmalling van het marktaanbod en een verminderde aantrekkingskracht op nieuwe doelgroepen.

Het Ruimtelijk Economisch Perspectief van 2021 onderkent dat de Dappermarkt en de omliggende openbare ruimte een essentiële rol spelen in de economische en sociale dynamiek van de buurt. De markt fungeert niet alleen als verkooppunt, maar ook als ontmoetingsplek en als trekker voor omliggende ondernemers. De huidige inrichting van de markt en de marktstructuur sluiten echter onvoldoende aan bij de veranderende omgeving en behoeften van bewoners. Daarom is een herpositionering noodzakelijk, waarbij zowel de markt als het omliggende gebied integraal worden meegenomen in de ruimtelijke ontwikkeling.

In deze context wordt ook de gebiedsuitwerking van de Marktvisie Amsterdam 2018-2026 voor stadsdeel Oost betrokken. De marktvisie richt zich op het toekomstbestendig maken van de Amsterdamse markten en biedt concrete handvatten voor maatregelen die aansluiten bij de doelstellingen uit het Ruimtelijk Economisch Perspectief. Het doel is een evenwicht te vinden tussen economische vitaliteit, een aantrekkelijke openbare ruimte en een divers en levendig winkelaanbod.

De gemeenteraad heeft op 19 september 2018 de Marktvisie Amsterdam 2018-2026 vastgesteld en ingestemd met uitwerking van de Marktvisie aan de hand van de Agenda Markten om de markten in Amsterdam weer vol en aantrekkelijk te maken voor bewoners en ondernemers. Deze Agenda Markten bestaat uit (1) een gebiedsgerichte uitwerking van de Marktvisie voor vier windrichtingen en de non-food themamarkten, (2) herziening van de marktverordening en (3) flankerend beleid, waaronder een ondersteuningsprogramma voor het versterken van individueel en collectief ondernemerschap.

De uitwerking per windrichting (een ruimtelijk-economisch samenhangend gebied) brengt op basis van onderzoek en analyse de samenhang in beeld tussen de verschillende markten in dat gebied. Ook wordt het verzorgingsgebied per markt beoordeeld en worden toekomstige ontwikkelingen in kaart gebracht. Dit leidt tot een uitwerking die richting geeft aan de aard en omvang van de verschillende markten in het gebied ten einde leegstand te voorkomen en volle en aantrekkelijke

markten te bevorderen. Daarbij worden marktondernemers, bewoners, winkeliers, vastgoedeigenaren en andere betrokkenen geraadpleegd.

Het is vervolgens aan de dagelijks besturen om per markt specifieke maatregelen te nemen en een bestuurlijke verbeteragenda op te stellen gericht op de toekomst van de betreffende markten.

Bestuurlijke prioriteit

Het functioneren van de Dappermarkt staat onder druk en zijn aanpassingen en verbetering noodzakelijk om het functioneren van de markt en de relatie met haar omgeving te verbeteren.

Wettelijke grondslag

Verordening op de stadsdelen en het stadsgebied Amsterdam 2022:

- Artikel 9, eerste en tweede lid
- Takenregister (bijlage 3), G.2: uitvoering geven aan de Marktverordening, waaronder art. 3.1

Onderbouwing besluit

Ad 1. Kennis te nemen van de huidige situatie van de Dappermarkt en de aanleiding van het voornemen om besluiten te nemen met betrekking tot de herinrichting

De Dappermarkt speelt een belangrijke rol in het economische en sociale leven van de Dapperbuurt. In lijn met de Marktvisie voor Amsterdam 2018-2026 en het Ruimtelijk Economisch Perspectief Dapperbuurt van 2021 wordt voorgesteld om de Dappermarkt in 2025 her in te richten en daarbij de marktopstelling te wijzigen door de overstap van 3-meter marktplaatsen naar 4-meter marktplaatsen. Dit draagt bij aan een gezondere economische situatie voor de ondernemers, ruimte voor betere interactie met de achterliggende winkels, hogere bezettingsgraad en een aantrekkelijkere markt en verbeterde uitstraling voor bezoekers. Door deze herinrichting wordt niet alleen het marktaanbod verbeterd, maar wordt mogelijk ook de markt aantrekkelijker en toekomstbestendiger gemaakt voor zowel ondernemers als klanten.

Huidige stand van zaken: daling in bezettingsgraad en verminderde uitstraling

De Dappermarkt heeft sinds een aantal jaren te maken met een aanhoudende daling in de bezetting van deze markt. Waar de markt voorheen (pre-corona) een stabiele en goed gevulde markt was voor marktondernemers en bezoekers, laten de recente bezettingsgraadcijfers zien dat steeds minder marktplaatsen in gebruik zijn. Hoewel seizoensinvloeden nog steeds een rol spelen, wordt duidelijk dat de piekmaanden minder uitgesproken zijn en de rustigere periodes langer aanhouden. Zie hiervoor ook het overzicht met bezettingsgraadcijfers in **Bijlage 1.**

Tegelijkertijd blijft de concurrentie met andere dagmarkten groeien. Vergelijkbare markten in Amsterdam laten een stabieler beeld zien of vertonen zelfs een lichte groei. Dit suggereert dat de afname in de bezettingsgraad van de Dappermarkt niet alleen een gevolg is van algemene trends in de marktsector, maar mogelijk ook een indicatie is van specifieke knelpunten binnen de opzet en inrichting van de markt zelf. Ook moet opgemerkt dat de andere dagmarkten in de periode 2019-2025 al één of meerdere herindelingen hebben gehad.

Om de markt aantrekkelijk en toekomstbestendig te maken, is een herinrichting een eerste

noodzakelijke stap. De markt staat nu op 3 meter. De kramen zijn verouderd wat in grote mate de uitstraling van de markt bepaalt. Het voorstel is om over te gaan naar 4 meter marktplaatsen zoals dat voor alle markten in Amsterdam geldt. Dit zal mogelijk zorgen voor een betere ruimtelijke indeling, een aantrekkelijker marktaanbod en een stabielere bezetting en verbeterde uitstraling. Bij deze herinrichting worden naast de wensen van de markt en de omgeving ook de uitgangspunten uit het ruimtelijk economisch perspectief en uitwerking Marktvisie Oost meegenomen. Voortvloeiend uit de herinrichting van de markt zal een herindeling plaatsvinden.

Ad 2. In te stemmen met het bekendmaken van het voornemen om de volgende besluiten te nemen met betrekking tot de herinrichting van de Dappermarkt:

a. Vaststellen van het nieuwe inrichtingsbesluit voor de Dappermarkt, gebaseerd op marktplaatsen van 4 meter

De omzetting van 3 naar 4-meter marktplaatsen heeft als doel de markt voller en aantrekkelijker te maken. Op dit moment heeft de markt een versnipperde opstelling, mede door de aanwezigheid van smalle 3-meter marktplaatsen en verspreide looproutes die regelmatig, niet volgens de regels, worden ingenomen door marktondernemers. Met een indeling van 4-meter marktplaatsen wordt de markt strakker en georganiseerder ingedeeld, wat leidt tot een uniformere uitstraling en een efficiëntere benutting van de ruimte. Bezoekers krijgen meer overzicht en ruimte om rustig langs de kramen te lopen, wat hun verblijfservaring positief beïnvloedt en mogelijk een positieve werking heeft op hun koopgedrag.

Reductie totaal aantal marktplaatsen

De overstap naar 4-meter marktplaatsen zal gepaard gaan met een reductie in het totale aantal marktplaatsen. Door het totaal aantal marktplaatsen te verminderen worden de grenzen van het marktterrein niet overschreden en wordt tevens fysieke ruimte gecreëerd om andere doelen na te streven. Bovendien heeft het een positief effect op de bezettingsgraad van de markt.

In het voorgenomen besluit in het kader van de uitwerking van de marktvisie voor stadsdeel Oost is eerder gesproken over een markt met circa 150 marktplaatsen. Uitgaande van het huidige aantal vaste vergunninghouders zijn minimaal 136 marktplaatsen nodig. Daarbij is het wenselijk om daarnaast ca 10% vrije plekken beschikbaar te houden voor sollicitanten. Waardoor het totaal op ongeveer 150 plaatsen uitkomt. Dit leidt overigens slechts tot een beperkte reductie in het totaal aantal meters uitstallingsruimte. Momenteel beschikt de markt over 230 3-meter marktplaatsen en 8 4-meter marktplaatsen, wat een totaal van 722 meter uitstallingsruimte oplevert. Met een nieuwe opstelling van 150 marktplaatsen van 4 meter wordt de totale uitstallingsruimte met ongeveer 120 meter verkleind. Dit verschil kan nog iets toenemen door een nieuwe indeling van de zogenaamde loopjes. Het is op dit moment staande praktijk dat ondernemers de loopjes naast hun kraam innemen om zo hun marktplaats uit te breiden. Dit brengt het totale uitstallingsoppervlak tot boven de 722 meter. Bij het opstellen van de nieuwe tekening, op basis van 4 meter marktplaatsen, is het wenselijk de loopjes op spaarzame, maar strategische wijze in te tekenen wat tevens het handhaven vergemakkelijkt. Dit zal betekenen dat met in de nieuwe inrichting meer ruimte wordt vrijgemaakt voor andere activiteiten/invullingen.

Ruimte voor ambities

De iets ruimere opstelling van 150 marktplaatsen van 4 meter biedt mogelijkheden om de ambities uit het ruimtelijk economisch perspectief en de marktvisie voor stadsdeel Oost te realiseren. Er kan een betere verbinding met de bedrijven in de plint worden gerealiseerd, bijvoorbeeld door op sommige plekken ruimte te laten voor een betere zichtbaarheid en toegang tot de achterliggende panden. Dit wordt gerealiseerd door strategisch geplaatste openingen in de marktopstelling,

waardoor de winkels zichtbaar worden en het winkelgebied aantrekkelijker wordt en beter kan profiteren van de aanloop van marktbezoekers en visa versa. Ook ontstaat er ruimte om op hoeken van de markt extra benutting als terrassen mogelijk te maken. Hierdoor wordt de markt een integraal onderdeel van de bredere economie van de buurt, waarbij zowel marktondernemers als lokale winkeliers en ondernemers kunnen profiteren van een toegenomen bezoekersstroom.

Het Dapperplein profiteert ook van deze aanpassing, doordat het deels vrijgemaakt wordt en ingericht wordt als een verblijfsruimte. Dit maakt het plein aantrekkelijker voor zowel buurtbewoners als voor bezoekers van buiten de buurt. De vrij te maken ruimte op het plein kan worden gebruikt voor andere functie dan de markt, wat de algehele levendigheid van de Dapperbuurt ten goede komt.

Uitgangspunten

Voor een doeltreffende herinrichting van de Dappermarkt en de omliggende buurt is een duidelijke en goed onderbouwde marktindeling essentieel. De herinrichting van de markt is de eerste noodzakelijke stap die kan bijdragen aan de bredere ambitie om de markt en de wijk als geheel naar een hoger plan te tillen. Om een doeltreffende inrichting van de markt te maken, is het wenselijk de volgende uitgangspunten mee te nemen bij het opstellen van de plattegrond:

1. Er wordt een inventarisatie gedaan naar marktondernemers die interesse hebben in een vaste marktplaats tijdens de herindeling. Hen wordt een tijdelijke vaste plaats aangeboden, zodat hun belangen worden meegenomen in de herinrichting. Dit draagt bij aan een beter gevulde markt.
2. De overstap naar 150 4-meter marktplaatsen zal ruimte vrijmaken. Aan deze ruimte kan invulling gegeven worden door:
    1. Een verblijfsfunctie op het Dapperplein te realiseren: de oostkant (zonkant) van het plein wordt vrijgemaakt
    2. Zichtbaarheid voor de panden in de plinten te verbeteren
3. De interesse van winkeliers in de plint voor vergunningen op basis van economische binding wordt geïnventariseerd. Dit biedt de basis voor besluitvorming bij een toekomstige herindeling
4. Er worden loopjes van 1 tot 1,5 meter breed toegevoegd voor toegang tot de achterliggende winkels en het borgen van de veiligheid van bezoekers en bewoners
5. De loopjes worden zo geplaatst dat vasteplaatshouders aaneengesloten marktplaatsen behouden en de markt een aaneengesloten uitstraling houdt.

Als tijdens het opstellen van de definitieve marktplattegrond blijkt dat er binnen de gestelde ruimtelijke kaders en uitgangspunten ruimte beschikbaar is voor meer marktplaatsen dan oorspronkelijk voorzien, kan overwogen worden om het aantal marktplaatsen daarop aan te passen. Een inrichting met meer marktplaatsen sluit aan bij de ambitie om een levendige, aantrekkelijke en economisch gezonde markt te realiseren.

De plattegrond van de markt vormt de basis voor het inrichtingsbesluit en is daarmee een essentieel onderdeel ervan. Op basis van de plattegrond is het inrichtingsbesluit opgesteld, waarin de indeling van de markt formeel wordt vastgelegd.

Volgens de Marktverordening bepaalt het inrichtingsbesluit:

- Het aantal marktplaatsen;
- De soorten marktplaatsen;
- De verdeling van de plaatsen over het marktterrein.

Hoewel de ligging en omvang van het marktterrein niet worden gewijzigd, legt het inrichtingsbesluit wel de begrenzing van de markt en de beschikbare soorten plaatsen vast. Indien bepaalde marktplaatsen specifiek zijn toegewezen aan een bepaalde branche, is dit in het besluit en op de plattegrond in de legenda vermeld.

Het inrichtingsbesluit verwerkt alle wijzigingen tekstueel en benoemt en nummert alle specifieke onderdelen, zoals brancheplaatsen, bakplaatsen en plaatsen voor eigen verkoopinrichtingen.

Ad 2.b Vaststelling van het geactualiseerde marktreglement

Voor de Dappermarkt is eerder een Marktreglement vastgesteld. Dit reglement regelt de dagelijks gang van zaken op de markt en geeft invulling aan de nadere regels voor de markt. Het reglement moet geactualiseerd worden ten gevolge van de aanpassingen die zijn gemaakt in het nieuwe inrichtingsbesluit, zoals het aantal marktplaatsen. Met de vaststelling van het inrichtingsbesluit wordt de basis gelegd voor de actualisering van het Marktreglement.

Ad 2.c Vaststelling van het Marktadviescommissie-reglement

Een marktadviescommissie is het overlegorgaan waarin vertegenwoordigers van marktondernemers zitting hebben en dat als primaire taak heeft om te adviseren over het functioneren en de ontwikkeling van de markt(en) waarop zij actief zijn. De samenstelling en werkwijze van de marktadviescommissie wordt geregeld in het reglement dat met dit besluit wordt vastgesteld.

De marktadviescommissie biedt marktondernemers de mogelijkheid om op gestructureerde wijze inbreng te leveren. Hiermee wordt hun expertise en kennis van de markt benut en ontstaat er een directe lijn voor overleg tussen ondernemers en de gemeente. De leden van de marktadviescommissie worden door middel van een verkiezing gekozen door de marktondernemers van hun specifieke markt. De verkiezing wordt gefaciliteerd en georganiseerd door de gemeente. Het is wenselijk om een nieuwe marktadviescommissie in te stellen na herinrichting van de markt. De huidige leden van de marktadviescommissie hebben tevens aangegeven dat zij hun taken graag willen overdragen.

Ad. 2.d Besluiten tot het houden van een herindeling van de markt op basis van het nieuwe inrichtingsbesluit

Met het vaststellen van het inrichtingsbesluit is de bestuurlijke en juridische basis gelegd voor de herindeling van de markt. Deze indeling zal aansluitend aan de voornoemde besluitvorming worden georganiseerd. In de bij dit besluit toe te voegen tijdelijke beleidsregels voor de indeling van de Dappermarkt wordt vastgelegd op welke wijze de indeling van de markt zal verlopen en welke specifieke afspraken in dit geval van toepassing zijn. Het betreft weliswaar de indeling van een nieuw ingerichte markt, maar de marktlijst wordt niet opnieuw samengesteld. Alle vaste plaatshouders behouden hun rechten op de thans aan hen vergunde meters (een of meerdere enkelvoudige marktplaatsen), maar zullen in de meeste gevallen wel een nieuwe plaats op de markt uit moeten kiezen. De tijdelijke vaste plaatshouders komen bij de indeling in aanmerking voor het kiezen van een vaste plaats op de markt. Dit geldt ook voor sollicitanten.

Ad 2.e Vaststellen tijdelijke beleidsregels voor de herindeling van de markt

Zie toelichting onder 2.d.

Ad. 3. Kennis nemen van de gevolgen van de herinrichting en herindeling van de Dappermarkt

a. waarbij de verwachting is dat:

i. het een positief effect heeft op de bezetting van de markt
ii. een lastenverzwaring voor de marktondernemers zal optreden door toename van het aantal strekkende meters per marktplaats (bijlage 2)
iii. er infrastructurele aanpassingen nodig zijn aan het marktterrein

b. de mogelijkheid van een overgangsperiode onderzocht wordt, waarbij door middel van herinrichting de marktplaatsen worden vergroot van 3 strekkende meter naar 4 strekkende meter, maar het tarief van 3 meter behouden blijft tot 31 december 2026.

a. i. het een positief effect heeft op de bezetting van de markt

De herinrichting van de markt zal naar verwachting een positief effect hebben op de bezettingsgraad. Door een vermindering van het totale aantal beschikbare plaatsen en een vergroting van de uitstallingsruimte per ondernemer, wordt een stijging in de bezettingsgraadcijfers voorzien. Dit zal niet alleen invloed hebben op de bezettingsgraad, maar ook op de beleving van de bezoekers. Ondanks het verminderde aantal kramen zullen deze efficiënter worden opgesteld en beter gevuld zijn. Hoewel het totaal aantal meters uitstallingsruimte afneemt, wordt niet verwacht dat dit zal leiden tot de indruk van een ingekrompen markt, mede doordat de vrijgekomen ruimte doelgericht wordt benut voor andere functies, zoals de inrichting van terrassen en verblijfsmogelijkheden.

Daarnaast blijkt uit ervaring dat een herindeling van de markt vaak een positief effect heeft op de bezetting. Dit biedt nieuwe marktondernemers de kans om toe te treden tot de groep vergunninghouders en zorgt tegelijkertijd voor een natuurlijke vernieuwing van de marktlijst. Ondernemers die geen gebruik maken van hun toegewezen standplaats worden uitgeschreven van de marktlijst, waardoor ruimte ontstaat voor nieuwe deelnemers die actief willen bijdragen aan een levendige en goed gevulde markt. Het effect van de herinrichting zal zorgvuldig worden gemonitord.

Tot slot kan de indruk ontstaan dat het reserveren van 10% vrije plaatsen voor sollicitanten onvoldoende is. Momenteel zijn er 137 vergunde marktplaatsen, en bij de herindeling wordt een toestroom van nieuwe vergunninghouders verwacht. Een mogelijke oplossing ligt in de individuele keuze die elke marktondernemer bij de herindeling moet maken. Dit betekent dat ondernemers de mogelijkheid krijgen om te beslissen of zij hun huidige aantal kramen behouden of terugschalen naar een enkele kraam. De hierdoor vrijgekomen ruimte kan vervolgens worden ingevuld door nieuwe vergunninghouders.

Het aanbieden van een gereduceerd markttarief, waarbij marktondernemers tot 1 januari 2027 het tarief voor de oude 3-meter marktplaatsen blijven betalen, heeft hier echter een afremmend effect op. Doordat ondernemers financieel niet direct de gevolgen van een grotere standplaats ervaren, kan dit de prikkel om krimp te overwegen en ruimte vrij te maken voor nieuwe vergunninghouders verminderen. Zie voor meer informatie hieronder.

a. ii. een lastenverzwaring voor de marktondernemers zal optreden door toename van het aantal strekkende meters per marktplaats (bijlage 2)

Een uitbreiding van de marktplaatsen brengt in principe een verhoging van de markttarieven per marktplaats met zich mee. De specifieke gevolgen van deze tariefstijging zijn nader uitgewerkt in **bijlage 2**.

Momenteel wordt gewerkt aan een voorstel om de invoering van de nieuwe tarieven te laten verlopen via een overgangsperiode. Dit biedt ondernemers de gelegenheid om zich geleidelijk aan te

passen aan de heringerichte markt en de bijbehorende kosten. Het voorstel voorziet in een overgangsperiode tot 1 januari 2027, waarin ondernemers gedurende deze termijn uitsluitend het tarief betalen dat overeenkomt met een marktplaatsbreedte van 3 meter.

Wel blijft de mogelijkheid bestaan dat de huurprijs voor de marktkramen stijgt. De herinrichting van de markt brengt de aanstelling van een nieuwe kramenzetter met zich mee, die zelfstandig de huurprijzen voor de kramen vaststelt. Dit kan mogelijk leiden tot hogere kosten voor marktondernemers. Zie onderstaande informatie voor een verdere toelichting op de mogelijke gevolgen.

a. iii. er infrastructurele aanpassingen nodig zijn aan het marktterrein

De nieuwe opstelling vraagt om infrastructurele aanpassingen aan het marktterrein. Dit omvat onder andere de mogelijke belijning van de marktplaatsen. Daarnaast is het noodzakelijk om nieuwe grondankers te plaatsen om de stabiliteit van de kramen te waarborgen. Deze aanpassingen vergen een investering en zullen door Afdeling Markten, Gebied en Gebruik worden gecoördineerd.

b. de mogelijkheid van een overgangsperiode onderzocht wordt, waarbij door middel van herinrichting de marktplaatsen worden vergroot van 3 strekkende meter naar 4 strekkende meter, maar het tarief van 3 meter behouden blijft tot 31 december 2026.

Om de overgang naar de heringerichte markt te ondersteunen en te voorkomen dat ondernemers op korte termijn disproportioneel worden belast, wordt voorgesteld om tot 1 januari 2027 het marktgeld niet te innen op basis van 4 meter, maar op basis van 3 meter. Er wordt gevreesd dat een deel van de ondernemers de kosten van een plaats van 4 meter niet kan dragen, wat zou kunnen leiden tot nog meer leegstand op de markt. Dit houdt in dat ondernemers, ondanks de verbreding van hun marktplaatsen, tijdelijk blijven betalen volgens het tarief voor een 3-meter marktplaats. Dat 3-meter-tarief wordt wel op de gebruikelijke wijze per 1 januari 2026 geïndexeerd. Zo krijgen ondernemers de kans om zich geleidelijk aan te passen aan de nieuwe situatie en investeringen in hun bedrijfsvoering te doen zonder direct te worden geconfronteerd met een kostenstijging. Daarnaast draagt dit bij aan het behoud van een hoge bezettingsgraad en stabiliteit van de markt tijdens de transitieperiode.

Ad 4. In te stemmen met de afwijking op het voorgenomen besluit van 23 april 2024 om het aantal marktdagen van de Dappermarkt te verminderen en:

a. De Dappermarkt vooralsnog tot 6 dagen per week in stand te laten;

b. De bezettingsgraad na herinrichting te monitoren en het functioneren van de markt te evalueren.

i. Als de bezettingsgraad per 1-1-2028 lager is dan
t; 70% gemiddeld kan worden overwogen om alsnog een marktdag(en) te laten vervalen.

ii. Als de bezetting eind 2026 verslechtert, kan sneller worden ingegrepen.

c. Ter verbetering en ondersteuning van de Dappermarkt e.o. in de periode 2025-2028, de volgende actiepunten uit te voeren:

i. Verbeteren basisvoorzieningen zoals kwaliteit van de kramen, schoonmaak, veiligheid, en afvalbeheer.
ii. Samenwerken met lokale ondernemers en winkeliers voor versterking van branding, sfeer en evenementen.
iii. Actieve promotie van de markt en aantrekken van nieuwe ondernemers met een divers

aanbod. Ondersteuning van bestaande ondernemers in hun bedrijfsvoering en productaanpassing samen met de Koninklijke Centrale Vereniging Ambulante Handel.

Het dagelijks bestuur van Oost heeft in april 2024 ingestemd met een advies aan het college over de gebiedsuitwerking van de marktvisie voor het stadsdeel, waaronder de overweging het aantal marktdagen voor de Dappermarkt te verminderen met 2 dagen. Dit sluit aan bij de uitgangspunten van de marktvisie. Het dagelijks bestuur kan, vooruitlopend op de verdere uitwerking daarvan, al bij de eerstvolgende herindeling maatregelen nemen om leegstand te beperken wanneer de gemiddelde leegstand boven de 30% uitkomt, zoals het verminderen van het aantal marktdagen en/of marktplaatsen. Op basis van een consultatie door bureau Ipsos I& O in de zomer van 2024 en diverse gesprekken met marktondernemers en het bestuur van de BIZ Dapperstraat & Eerste van Swindenstraat en de CVAH heeft het dagelijks bestuur nu toch een andere afweging gemaakt.

De Dappermarkt heeft nog steeds de potentie om weer uit te groeien tot een levendige, toekomstbestendige markt. Daartoe beogen we te gaan herinrichten en herindelen en verbeteringen door te gaan voeren om de aantrekkelijkheid van de markt en omgeving op langere termijn te versterken.

Er wordt actief geïnvesteerd in het versterken van de markt en het behouden van alle marktdagen voor de komende jaren. De focus ligt op het verbeteren van de algehele marktbeleving, het aantrekken van nieuwe ondernemers en het diversifiëren van het aanbod. Bestaande ondernemers zullen worden ondersteund met betere faciliteiten en de organisatie van evenementen om de markt aantrekkelijker te maken. De bezetting zal nauwlettend worden gemonitord, zodat in 2027 op basis van concrete gegevens kan worden besloten of een marktdag moet worden geschrapt. Als blijkt dat de bezettingsgraad (na herinrichting) verslechtert ten opzichte van de gemiddelde bezetting in 2024, kan eerder ingegrepen worden.

Ad 5. Bekend te maken dat, na consultatie van belanghebbenden over de onder 1 en 2 genoemde voorgenomen besluiten, de beoogde definitieve besluiten ter advisering worden voorgelegd aan de stadsdeelcommissie, waarna de definitieve besluiten kunnen worden genomen door het dagelijks bestuur.

De definitieve voorgenomen besluiten worden voor de zomer van 2025 nog voor advies voorgelegd aan de stadsdeelcommissie. Eind juni definitieve besluitvorming door het dagelijks bestuur.

Advies, afstemming en Participatie

Afdeling Markten, Gebied en Gebruik

EZC

SD Oost

Dappermarkt (mac en breder)

BIZ Dapperstraat

Financiële onderbouwing

Overige toelichting

De voorgenomen besluiten leiden nu niet tot extra investeringen. De kosten gemoeid met beoogde aanpassingen in het feitelijk marktterrein in het kader van de voorgenomen herinrichting passen binnen de reguliere bedrijfsvoering van afdeling Markten. Overige beoogde verbeteringen zijn nu nog onvoldoende in beeld daar een financiële onderbouwing bij te leveren en worden in later stadium nader uitgewerkt in combinatie met alsdan vast te stellen dekkingsvoorstellen.

Conclusie

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

Communicatie

Binnen de gemeente: De stadsdeelcommissie zal met een memo geïnformeerd worden inzake de voorgenomen besluiten

Buiten de gemeente: Belanghebbenden worden geïnformeerd over de voorgenomen besluiten.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2025-014461	Stadsdeel Oost (1) Voordracht (pdf)
AD2025-014466	Dapper bijlage 1 (bezetting).pdf (pdf)
AD2025-014467	Dapper bijlage 2 (verwachte financiële gevolgen ondernemers).pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord