



Aan burgemeester en wethouders

Zaaknummer	4932457	Portefeuillehouder(s)	Nermina Kundić
			Cathelijne Bouwkamp
Leidinggevende/ programmamanager	Herm Kuipers	Vertrouwelijk	Nee
Ambtenaar	Susanne Boerhof	Datum in college	3 februari 2026
Telefoonnummer	0650740141	Datum fataal	Nee

Onderwerp: Voortgang Markthal Geitenkamp

Kernboodschap

We realiseren onder regie van het Nationaal Programma Arnhem-Oost (NPAO) een tijdelijke markthal in het voormalige supermarktpand op het Marktplain in de Geitenkamp. Hiermee bieden we bewoners vanaf 4 maart 2026 weer een plek voor dagelijkse boodschappen en ontmoeting en zetten we een zichtbare stap in het versterken van het Marktplain en de wijk.

Voorstel

1. Te besluiten een tijdelijke markthal te realiseren met marktkramen in het pand aan het Marktplain op de Geitenkamp
2. Mandaat, volmacht en machtiging te verlenen aan de heer M. Benrida, programmadirecteur van het Nationaal Programma Arnhem-Oost om namens de gemeente:
 - gebruiksovereenkomsten met eindgebruikers (kraamhouders) aan te gaan;
 - de kosten kostprijs-dekkend door te belasten conform de Wet Markt en Overheid;
 - het voornemen tot verhuur van marktkramen te publiceren conform de Didam-regels (beslispunt burgemeester)
3. Kennis te nemen van het financieel kader, bestaande uit een totale investering van circa € 400.000 voor rekening van het NPAO gedurende een periode van maximaal twee jaar.
4. De raad hierover te informeren met bijgevoegde brief.

Inleiding

Zie raadsbrief.



Beoogd effect

De opening en start van de tijdelijke markthal op de Geitenkamp per 4 maart 2026:

- Er een basisvoorziening voor boodschappen terugkeert in de wijk;
- Een laagdrempelige plek ontstaat voor ontmoeting en sociale samenhang;
- Het Marktplaats als economisch en sociaal hart van de wijk wordt versterkt, in lijn met de in ontwikkeling zijnde Actie Agenda Geitenkamp en het Uitvoeringsplan NPAO 2024-2026.

Argumenten

1.1 *De markthal sluit aan bij de behoefte van bewoners en bij bestaand beleid*

Na het vertrek van de supermarkten hebben bewoners en lokale partners herhaaldelijk aangegeven dat zij behoefte hebben aan een voorziening in de wijk voor dagelijkse boodschappen en ontmoeting. De tijdelijke markthal sluit aan bij de aangenomen motie 25M128 en bij de koers uit eerdere raadsbrieven en verkenningen voor het Marktplaats.

1.2 *De markthal versterkt het Marktplaats en draagt bij aan de ambities van het NPAO*

Een actieve, goed gebruikte voorziening in het voormalige supermarktpand is nodig om leegstand en verdere achteruitgang van het plein te voorkomen. De markthal is één van de eerste zichtbare projecten uit de Actieagenda Geitenkamp en draagt bij aan de brede doelen van het NPAO: het verbeteren van leefbaarheid, gezondheid, economische kansen en sociale samenhang in Arnhem-Oost.

1.3 *De markthal biedt een zichtbare en merkbare tussenoplossing richting een definitieve supermarkt*

De tijdelijke markthal geeft bewoners en ondernemers op korte termijn perspectief, terwijl de gesprekken met supermarktketens over een definitieve vestiging doorgaan. Daarmee wordt een onwenselijke “pauzestand” op het Marktplaats voorkomen en blijft de wijk zien dat er zichtbaar wordt geïnvesteerd in hun leefomgeving.

2.1 *De marktkramen-constructie maakt een tijdelijke voorziening praktisch en juridisch haalbaar*

Een markthal met kramen en meerdere aanbieders maakt het mogelijk om relatief snel te starten, het aanbod geleidelijk uit te bouwen en het biedt de flexibiliteit om in te spelen op wat wel en niet werkt voor de wijk. Tegelijkertijd sluit de constructie met marktkramen (roerende zaken) aan bij het juridisch advies om de voorziening tijdelijk te houden en geen reguliere bedrijfsruimte te creëren in verband met de bijbehorende huurbescherming.

2.2 *Kostprijs-dekkende doorbelasting zorgt voor eerlijkheid en uitlegbaarheid*

Door de integrale kosten (huur, gereedmaken pand, exploitatie) door te berekenen aan de ondernemers, wordt het beeld van oneerlijke concurrentie voorkomen en wordt voldaan aan de eisen van de Wet Markt en Overheid. Waar de draagkracht van ondernemers dit vraagt, kan via subsidies of de minimissteun extra ondersteuning worden geboden. Dit zal naar verwachting onder meer spelen bij sociaal ondernemers zoals de Blauwe Tomaat.



Kanttekeningen en risico's

- 2.1 *De Wet Markt en Overheid (nationaal) vereist kostprijsdekkende huur*
Wanneer de gemeente of het NPAO namens de gemeente optreedt als aanbieder van een dienst (verhuur van pand/kramen), moet minimaal de integrale kostprijs worden doorberekend aan de gebruikers. De overheid mag zelf geen oneerlijke concurrent zijn, bijvoorbeeld voor andere aanbieders van marktkramen of winkelpanden. Dit is een uitdaging voor de betaalbaarheid voor gebruikers van de marktkramen. De Wet Markt en Overheid laat geen ruimte voor een vergoeding die onder de integrale kostprijs ligt. Wel kunnen we de integrale kostprijs voor eindgebruikers zo laag mogelijk houden door ons aanbod op te knippen. Dat doen we zowel qua ruimte (marktkramen) als qua tijd (gebruik per dag of dagdeel).
- 2.2 *Inmenging van de gemeente bij het realiseren van de markthal kan worden gezien als Staatssteun (Europees)*
Staatssteun gaat over het geven van economisch voordeel aan individuele ondernemingen dat de concurrentie kan verstoren. Beperkte steun kan onder voorwaarden toch worden verleend, bijvoorbeeld via de-minimissteun tot een maximum per onderneming over drie belastingjaren.
De context van de Geitenkamp laat zien dat er meer nodig is om een impuls te geven aan het realiseren van een basisvoorziening. Tot nu toe is het niet gelukt om ondernemers te vinden die zich willen vestigen aan het marktplaatsplein. Inmenging van een gemeente of het NPAO door het verstrekken van financieel voordeel kan worden gezien als ongeoorloofde staatssteun. Het risico is mogelijke terugvordering bij ondernemers, aansprakelijkheidsrisico's voor de gemeente en sancties door de Europese Commissie. Daarom wordt er gewerkt met kostprijs-dekkende huur; eventuele kortingen of extra ondersteuning lopen via expliciete subsidies of de minimissteun, met goede onderbouwing, besluitvorming, registratie en maatwerkafspraken per ondernemer. Ondernemers worden niet (verder) tegemoetgekomen door verlaging van de vergoeding tot onder de kostprijsdekkende huurprijs. Dat zou namelijk in afwijking zijn van de Wet Markt en Overheid en de Mededingingswet. Een dergelijke afwijking kan alleen op basis van een algemeenbelangbesluit, genomen door de gemeenteraad. Deze besluiten worden in toenemende mate kritisch getoetst door de rechter. In deze is twijfelachtig of de markthal voldoet aan de wettelijke vereisten van een algemeenbelangbesluit. Indien we ondernemers tegemoet komen doen we dat daarom via een subsidie.
- 2.3 *Het verhuren en aanbieden van de marktkramen dient te verlopen via gelijkheidsbeginsel bij schaarse rechten (de Didam-regels).*
Verhuur van schaarse rechten, zoals een standplaats in de markthal, moet transparant en niet-discriminatoire plaatsvinden; er moet een bekendgemaakt selectieproces zijn met objectieve criteria.
Door de snelheid en eerder gevoerde gesprekken met een aantal ondernemers heeft er nog geen brede uitvraag plaatsgevonden conform de Didam regels. Door de gewenste opening per begin februari kan publicatie en selectie van gegadigden niet volledig volgens het ideale



Didam stappenplan plaatsvinden, waardoor andere ondernemers zich benadeeld kunnen voelen en juridische stappen kunnen zetten. We achten dit risico aanvaardbaar, omdat voor partijen die eventueel klagen over de toebedeling van de marktkramen nog voldoende marktkramen achter de hand zijn.

We starten daarom met de ondernemers die al publiekelijk zijn genoemd en aantoonbaar betrokken zijn. We publiceren het voornemen en de criteria zo spoedig mogelijk, en breiden later uit met andere geïnteresseerde ondernemers.

2.4 *Huurders hebben conform het Burgerlijk Wetboek huurbescherming*

De markthal heeft een tijdelijk karakter. De inrichting kan echter worden gezien als verhuur van (delen van) het pand, waardoor eindgebruikers huurbescherming kunnen claimen terwijl de voorziening tijdelijk bedoeld is. Om dit te voorkomen wordt gewerkt met marktkramen als roerende zaken en gebruiksovereenkomsten met duidelijke looptijd.

In de markthal komen verplaatsbare kramen (roerende zaken), zonder vaste schappen aan muren. In de gebruiksovereenkomsten wordt een duidelijke einddatum en uitstapopties opgenomen.

Financiën

De kosten voor de huur van het pand van € 6000,- per maand voor een periode van twee jaar en de kosten voor de coördinatie door het Buurt Baan Bureau voor dezelfde periode worden gedekt door het Nationaal Programma Arnhem-Oost. Ook de eenmalige kosten voor het gebruiksklaar maken van het pand (circa €40.000,-) wordt via het programma gedekt. Voor de marktkramen worden een kostprijs berekend waarin exploitatiekosten (schoonmaak, energie en beheer) en ook een deel van de huur en coördinatie kosten wordt berekend.

Uitvoering

- Realisatie vindt plaats onder regie van het NPAO
- Dagelijkse coördinatie door het Buurtbaanbureau
- Gebruiksklaar maken van het pand door het Buurtklusbedrijf

Op 4 maart 2026, gaat de Markthal voor drie dagdelen per week open. Opschaling in openingstijden zal de maanden erna in afstemming met de ondernemers worden gerealiseerd.

Als in de uitvoering blijkt dat de gekozen werkwijze leidt tot onwerkbaar tarieven of situaties voor de partners, wordt het college door het NPAO hierover geïnformeerd en ontvangt zij een voorstel voor bijstelling. Momenteel is nog niet alle informatie over de samenwerking met de partijen bekend. Het advies over huurrecht, Markt en Overheid, staatssteun, subsidies en Didam kon daardoor nog niet tot een gedetailleerd advies worden uitgewerkt. Dat betekent dat er een risico bestaat dat bij verdere concretisering (contracten, subsidies, selectieproces) aanpassingen nodig zijn. Door te werken volgens de uitgangspunten in dit voorstel, wordt de kans dat het definitieve advies wezenlijk afwijkt van het voorlopige advies qua juridische risico's aanvaardbaar geacht.

Communicatie

Communicatie naar wijk en ondernemers vindt in afstemming plaats met het NPAO.



COLLEGENOTA

Publicatie van het voornemen tot verhuur van marktkramen vindt plaats via de gemeentelijke kanalen. Aankondiging in het kader van het Didam arrest vindt in ieder geval plaats via het Gemeentebblad.

Bijlagen

Stukken voor college

- Raadsbrief Voortgang Markthal Geitenkamp
- Collegebesluit Mandaat, volmacht en machtiging

Stukken voor gemeenteraad

- Raadsbrief Voortgang Markthal Geitenkamp