VN2026-007196
stadswerken

Gemeente Amsterdam

DB

Voordracht voor DB Stadsdeel Zuid van 02 juni 2026

Portefeuille: Economische Zaken (24)

Agendapunt: B9

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Instemmen met het besluit tot herinrichten en herindelen van de Albert Cuypmarkt

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Zuid besluit

1. In te stemmen met het geactualiseerde instellingsbesluit voor de Albert Cuypmarkt;

2. In te stemmen met het geactualiseerde inrichtingsbesluit voor de Albert Cuypmarkt;

3. In te stemmen met het geactualiseerde marktreglement voor de Albert Cuypmarkt;

4. In te stemmen met het Marktadviescommissiereglement Zuid op basis waarvan een nieuwe marktadviescommissie zal worden gekozen;

5. In te stemmen met het houden van een indeling van de markt op basis van het nieuwe inrichtingsbesluit en hiertoe tijdelijke beleidsregels voor de indeling van de markt vast te stellen.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur van stadsdeel Zuid besluit om de Albert Cuypmarkt te versterken, waardoor deze weer vol en aantrekkelijk wordt voor zowel marktondernemers als bezoekers. Met voorliggend besluit wordt de Albert Cuypmarkt opnieuw ingericht. Als onderdeel van de herinrichting wordt de markt opnieuw ingedeeld, hetgeen ruimte biedt aan nieuwe ondernemers om een vaste vergunning voor de markt te verkrijgen. Daarnaast worden een geactualiseerd marktreglement en een vernieuwd MAC-reglement vastgesteld.

Bestuurlijke achtergrond

Marktvisie Amsterdam 2018-2026, op 18 juli 2018 door de gemeenteraad van Amsterdam vastgesteld.

De marktvisie streeft naar aantrekkelijke, duurzame, en toekomstbestendige markten die bijdragen aan leefbaarheid, economie en sociale cohesie. Belangrijke pijlers zijn diversiteit, duurzaamheid, toegankelijkheid, innovatie en samenwerking. Markten worden gezien als ontmoetingsplekken en cultureel erfgoed, met deze visie als leidraad voor hun ontwikkeling.

Toekomstperspectief Albert Cuypmarkt, eind 2025 door het DB stadsdeel Zuid vastgesteld.

Het dagelijks bestuur heeft het toekomstperspectief voor de Albert Cuypmarkt vastgesteld, waarin richting wordt gegeven aan de doorontwikkeling van de markt. Aanleiding hiervoor is dat de markt onder druk staat door veranderend consumentengedrag en toenemende concurrentie, wat zich uit in een dalende bezetting, een verschuivend aanbod en een afnemende functie als dagelijkse boodschappenmarkt.

In het toekomstperspectief is gekozen voor een koers waarin de markt zich ontwikkelt langs drie samenhangende pijlers: een diverser aanbod, een levendige markt met meer ruimte voor beleving en een flexibelere inrichting die beter aansluit op wisselende drukte en gebruik. Daarbij blijft het

uitgangspunt dat de markt een belangrijke voorziening voor bewoners is en niet uitsluitend een toeristisch of recreatief karakter krijgt.

Bestuurlijke prioriteit

Niet van toepassing.

Wettelijke grondslag

Artikel 3.1, 3.3, 3.7, 3.9, 3.11, en 5.1 van de Marktverordening in samenhang met artikel 9, eerste en tweede lid, en bijlage 3, onderdeel G.2, van de Verordening op de stadsdelen en het stadsgebied Amsterdam 2022. Deze artikelen geven het college de bevoegdheid om:

Een markt in te stellen en in te richten;

Een nieuwe indeling van de markt te organiseren;

De samenstelling en werkwijze van marktadviescommissies te regelen.

Onderbouwing besluit

Inleiding

De Albert Cuypmarkt is al tientallen jaren een van de bekendste markten van Nederland. De markt heeft een belangrijke rol in de stad, zowel economisch, sociaal als cultureel. De markt heeft echter ook te maken met een snel veranderende context. De Marktvisie Amsterdam 2018-2026 onderkent dat, onder andere, veranderingen in de demografie van de buurt en koopgedrag mede door digitalisering en concurrentie van supermarkten en discountwinkels de positie van de markt stevig hebben beïnvloed. Bovenstaande ontwikkelingen hebben geleid tot afnemende bezoekersaantallen, een versmalling van het marktaanbod en een verminderde aantrekkingskracht. Ook vraagt het snel veranderende karakter van de markt om nieuwe vaardigheden en investeringen van ondernemers, die niet voor alle ondernemers haalbaar zijn. Al met al heeft dit geleid tot een forse toename van het aantal lege plekken op de markt, waarbij het aantal niet-vergunde plaatsen sinds 2022 gegroeid is van 39 tot 78.

Daarentegen zoeken bezoekers in toenemende mate mogelijkheden voor verblijf en beleving, consumeren, en specialistische producten op de markt, zoals wordt onderschreven door het Toekomstperspectief Albert Cuypmarkt. De ondernemers op de Albert Cuypmarkt spelen in op deze vraag door zich steeds meer te richten op de verkoop van direct consumeerbaar voedsel, en het bieden van zitgelegenheid. Ook trekt de Albert Cuypmarkt van oudsher een groot aandeel internationale bezoekers aan en heeft de markt zich in de loop der jaren ontvouwen tot een serieuze toeristische trekpleister. Dit biedt enerzijds economische kansen voor ondernemers, maar zorgt anderzijds voor een snel veranderend karakter van de markt, hetgeen ook uitdagingen met zich meebrengt, zowel voor de markt, als voor de omgeving.

De Albert Cuypmarkt staat door de snel veranderende context voor grote uitdagingen. Het is het streven een volle, aantrekkelijke markt met een divers aanbod te realiseren, met oog voor de huidige uitdagingen op het gebied van het ondernemersklimaat. Tegelijkertijd is extra aandacht nodig voor de balans tussen het bedienen van toeristen en Amsterdammers, opdat de markt ook in de toekomst een belangrijke en leefbare plek blijft voor de stad.

Ad 1 In te stemmen met het geactualiseerde instellingsbesluit voor de Albert Cuypmarkt

Op grond van artikel 3.1 van de Marktverordening is het college bevoegd om markten in te stellen, te wijzigen en in te richten. De bevoegdheid tot het instellen van een markt is gemandateerd, terwijl de bevoegdheid tot het inrichten van een markt is gedelegeerd aan het dagelijks bestuur van stadsdeel Zuid. Het instellingsbesluit vormt het juridische fundament van de markt waarmee een deel van de openbare ruimte wordt aangewezen als marktterrein. In het instellingsbesluit worden uitsluitend de naam van de markt, de dagen waarop de markt gehouden wordt en de grenzen van het marktterrein vastgelegd.

Het instellingsbesluit van de Albert Cuypmarkt sluit niet meer aan bij de actualiteit. Verder zijn de grenzen van het marktterrein momenteel niet duidelijk vastgelegd. Om deze reden, en vanuit het uitgangspunt om de juridische basis van de markt op orde te hebben, is het wenselijk het instellingsbesluit te actualiseren. Zie **Bijlage 1**.

Ad 2 In te stemmen met het nieuwe inrichtingsbesluit voor de Albert Cuypmarkt

Tussen 2023 en eind 2025 hebben 24 vaste vergunninghouders van de Albert Cuypmarkt hun vergunning opgezegd. In totaal telt de markt nu 78 niet-vergunde marktplaatsen. Deze plaatsen zijn in principe vrij en kunnen door sollicitanten op dagelijkse basis worden ingenomen. Tevens zijn er signalen dat het aantal opzeggingen op korte termijn nog verder zal stijgen en dus zal leiden tot een nog grotere leegstand op de markt.

Dit betekent dat op dit moment ongeveer 30% van de marktplaatsen vrij is. Als het percentage vrije plaatsen op een markt te hoog wordt, dreigt de markt in een neerwaartse spiraal terecht te komen. Een markt met meer leegstand is minder aantrekkelijk, hetgeen over het algemeen leidt tot een vermindering in het aantal bezoekers en slechtere voorwaarden voor de marktondernemer, waardoor een nog grotere toename van de leegstand dreigt.

Door het hoge aantal vrijgekomen marktplaatsen op de Albert Cuypmarkt is het wenselijk de markt in Q3 van 2026 her in te delen. Dit is een rechtstreekse manier om het aantal leeggevallen marktplaatsen opnieuw te vergunnen en van daaruit verder te bouwen naar een toekomstbestendige markt.

Een herindeling biedt tevens de mogelijkheid om aanpassingen aan te brengen aan de inrichting van de markt. Dit is een geschikt moment, aangezien voorafgaand aan een herindeling het aantal niet vergunde plaatsen op een markt het hoogst is, hetgeen de markt meer flexibiliteit geeft en derhalve meer ruimte om aanpassingen te doen aan de inrichting van de markt. Hiernaast kunnen wijzigingen aan de inrichting tijdens een herindeling meteen meegenomen worden in de vergunningverlening, hetgeen zowel logistiek als voor de continuïteit op de markt wenselijk is.

Het vaststellen van een nieuw inrichtingsbesluit is daarom een logische en noodzakelijke eerste stap in het vol, aantrekkelijk en toekomstbestendig maken van de Albert Cuypmarkt. Met het voorliggende besluit wordt invulling gegeven aan deze opgave. Alle aspecten van de nieuwe inrichting zullen nader worden toegelicht aan de hand van de bepalingen in het bijgaande inrichtingsbesluit. Zie **Bijlage 2**.

Artikel 5 Bakplaatsen

Veel nieuwe ondernemers op de Albert Cuypmarkt willen vooral direct consumeerbaar eten verkopen, hetgeen in de regel wordt bereid door middel van verwarmingstoestellen, bak- en/ of kookinstallaties. Hiervoor worden bakplaatsen op de markt aangewezen. Op dit moment telt de markt 47 bakplaatsen; het betreft 20% van alle plaatsen. Vanuit het Toekomstperspectief bestaat de wens het aanbod van kwalitatief goede direct consumeerbare producten meer ruimte te bieden op de Albert Cuypmarkt. Ook vanuit nieuwe ondernemers is veel vraag naar bakplaatsen, echter brengt

het uitbreiden van het aantal bakplaatsen ook enkele belangrijke logistieke uitdagingen met zich mee.

Enerzijds is de vraag naar bakplaatsen bij nieuwe ondernemers groot, gezien de goede verkoop van de producten. Dit komt ook in het Toekomstperspectief naar voren; bezoekers hebben steeds meer behoefte aan kwalitatief goede direct consumeerbare producten. Anderzijds leiden de bakplaatsen regelmatig tot overlast in de vorm van rookontwikkeling, stank, en in mindere mate afval. Veel ondernemers met non-food producten (zoals textiel) en ondernemers met een winkel in de Albert Cuypstraat klagen hierover. Om de overlast te beperken, worden bakplaatsen momenteel voornamelijk bij elkaar geplaatst op het derde deel van de markt tussen de Eerste Sweelinckstraat en de Van Woustraat. Ook zijn er signalen over gebrekkige hygiëne in en rond de foodtrucks en de bakplaatsen en is de smalle Albert Cuypstraat simpelweg te beperkt in ruimte om de reisbewegingen van nog meer eigen verkoopinrichtingen te kunnen herbergen.

Verder staat de ambitie uit het Toekomstperspectief, om te voorzien in meer consumeerbare producten van goede kwaliteit, niet direct in lijn met de uitbreiding van het aantal bakplaatsen op de markt. Immers vindt bij inschrijving op de marktlijst geen selectie plaats op basis van kwaliteit. Dit is logistiek gezien ook niet mogelijk en/ of wenselijk. Derhalve waarborgt een eventuele toename van het aantal bakplaatsen op de Albert Cuypmarkt niet de ambitie uit het Toekomstperspectief om te voorzien in een hoge kwaliteit van de direct consumeerbare producten.

Wegens bovenstaande overwegingen wordt in bijgevoegd besluit voorgesteld om het aantal bakplaatsen gelijk te laten, op 47.

Artikel 6 Plaatsen eigen verkoopinrichting

De trend is dat steeds meer ondernemers op de Albert Cuypmarkt gebruik (wensen te) maken van een eigen verkoopinrichting (evi). Dit zijn vaak zware wagens tot wel 12 meter lang, van waaruit de handel plaatsvindt. De Albert Cuypmarkt is lang en smal, waardoor de logistiek van het in- en uitrijden van de evis een lastige puzzel is; er zijn in het recente verleden veel voorbeelden van ongevallen met schade en/ of letsel. Dit is één van de redenen waarom veel ondernemers met een evi deze (ongeoorloofd) buiten markttijden laten staan.

Op dit moment zijn 56 marktplaatsen aangewezen als plek voor een evi, dat is 21%. Regelmatig doen ondernemers navraag naar de mogelijkheden om met een evi naar de markt te komen. Dat zijn vaak goede ondernemers die durven te investeren in hun zaak. Ondernemers kunnen echter niet zomaar met een evi plaatsnemen op de markt. Net als bakplaatsen, worden plaatsen voor evis aangewezen in het inrichtingsbesluit. Een aanpassing aan het inrichtingsbesluit is dan ook de enige manier om aan deze verzoeken te voldoen. Tegelijkertijd betekent een toename van het aantal evis, inherent ook een afname van het aantal kramen. Zoals reeds eerder beschreven, is dat slecht nieuws voor de kramenzetter.

In bijgevoegd inrichtingsbesluit wordt derhalve voorgesteld het aantal plaatsen voor eigen verkoopinrichtingen gelijk te houden. Dit voorstel heeft geen directe invloed op de ambities uit het Toekomstperspectief.

Artikel 7 Standwerkers-/ promotieplaatsen

Standwerken is een zeer traditionele vorm van het bedrijven van ambulante handel, waarbij op luide en soms theatrale wijze producten worden gedemonstreerd en verkocht. Een standwerker mag niet zomaar op elke marktplaats plaatsnemen, hier zijn speciale standwerkersplekken voor ingericht. Hier mag onder andere verkocht worden zonder afname van een kraam, en is een hogere geluidsstandaard toegestaan. Op dit moment zijn er op de Albert Cuypmarkt drie

standwerkersplekken beschikbaar. Op het moment dat zon plek niet benut wordt door een standwerker, kan de plek als eerste gebruikt worden als promotieplek door non-profitorganisaties die hun statutaire doelstellingen uitdragen. Bij gebrek aan gegadigden, zijn als laatste sollicitanten aan de beurt om de plek in te nemen.

Hoewel standwerkers door zowel ondernemers, als bezoekers, zeer hoog gewaardeerd worden, is er een gestage afname in het aantal standwerkers merkbaar. De afgelopen jaren laten zien dat er zelden nog een standwerker naar de Albert Cuypmarkt komt; de laatste standwerker meldde zich ruim een jaar geleden. Volgens de branchevereniging is het beroep snel aan het uitsterven. Ook initiatieven om de plek als promotieplaats te gebruiken komen slechts een paar keer jaarlijks voor.

Derhalve is het aantal standwerkers-/ promotieplaatsen in bijgevoegd besluit afgenomen van 3 plaatsen, naar 1 plek. Op deze manier wordt meer ruimte voor sollicitanten gecreëerd om een vast vergunde marktplaats te krijgen, terwijl er wel ruimte blijft voor een standwerker of promotieplaats als zich een gegadigde meldt. Ondernemers hebben de wens geuit dat hier mogelijkheid voor blijft. Bij gebrek aan interesse de plaats voor deze doeleinden te gebruiken, kan een sollicitant de plek innemen.

Artikel 8 Brancheplaatsen

Het college kan het branchepatroon op een markt vaststellen en brancheplaatsen aanwijzen. Brancheplaatsen zijn plaatsen waar het verhandelen van bepaalde waren voorrang heeft. Zo krijgen groenteboeren voorrang op plekken die aangewezen zijn als AGF-plaatsen (aardappel, groente & fruit). Deze brancheplaatsen worden aangewezen om de diversiteit en kwaliteit van het marktaanbod te waarborgen. Het gaat op de Albert Cuypmarkt onder meer om de verkoop van natte vis, gebakken vis, loempia, patat, noten, churros en oliebollen, brood, olijven/ hummus, kaas, poffertjes en stroopwafels. Voor elke branche zijn de betreffende marktplaatsen nauwkeurig in het besluit opgenomen. De brancheplaatsen zijn zodanig verdeeld over het marktterrein dat een evenwichtige spreiding en aantrekkelijke variatie in het aanbod ontstaat, en wordt voorkomen dat vergelijkbare kramen te veel clusteren. Daarmee blijft de markt gevarieerd en aantrekkelijk voor bezoekers.

Branches poffertjes & patat

In dit besluit is een extra brancheplaats ingericht voor zowel poffertjes als patat. Voor beide producten geldt dus dat het aantal brancheplaatsen toeneemt van 2 naar 3. De verruiming van de maximering is opgenomen in het marktreglement, hetgeen nader wordt toegelicht onder Ad 4.

Voor de branche poffertjes is een extra marktplaats (272) ingericht op de 3e markt tussen de Van Woustraat en de Eerste Sweelinckstraat, hetgeen voorziet in de wens om op elk deel van de markt ruimte te bieden voor een brancheplaats poffertjes.

Voor de branche patat is een extra marktplaats (66) ingericht op de 1e markt tussen de Ferdinand Bolstraat en de Eerste van der Helsstraat. Hierbij wordt tevens opgenomen dat naastgelegen marktplaats met nummer 68 niet ingenomen kan worden wanneer de brancheplaats patat als zodanig gebruikt wordt. In dit geval wordt namelijk de ondernemer met patat naar het midden van beide marktplaatsen geplaatst, om genoeg afstand te creëren tot naastgelegen marktkramen omwille van het borgen van de veiligheid. In het geval de brancheplaats patat niet als zodanig gebruikt wordt, kunnen beide plaatsen door sollicitanten ingenomen worden als zijnde algemene marktplaats.

Branche toeristische producten

Ook wordt de branche toeristische producten toegevoegd aan de branchelijst. Op basis van het Marktreglement Albert Cuypmarkt 2024 mogen momenteel dagelijks maximaal 15 marktplaatsen worden ingenomen door ondernemers met toeristische producten. In de praktijk blijkt echter dat regelmatig meer ondernemers met toeristische producten op de markt aanwezig zijn dan op basis van deze maximering is toegestaan. Uit nadere toetsing blijkt een maximering in de praktijk zeer moeilijk handhaafbaar zonder gebrancheerde marktplaatsen voor de gemaximeerde productgroep.

In dit besluit worden 15 marktplaatsen aangewezen met de branche toeristische producten. Dit aantal voorziet in de 15 marktplaatsen die ingenomen worden door huidige vaste plaatshouders, die reeds toeristische producten verkopen op de Albert Cuypmarkt. De aan hen vergunde marktplaatsen voor de verkoop van algemene waren zullen om die reden worden omgezet in brancheplaatsen voor de verkoop van toeristische producten. Op deze manier worden de rechten van deze ondernemers en de continuïteit van hun bedrijfsvoering geborgd.

Daarnaast wordt het aanwijzen van één extra brancheplaats nog onderzocht, waardoor de maximering zou kunnen uitbreiden naar 16 marktplaatsen. Deze brancheplaats bevindt zich voor een winkelpand in de Albert Cuypstraat. Op de voorgelegen marktplaatsen worden reeds toeristische producten verkocht. Deze ondernemer heeft een meerjarige contractuele verplichting voor het winkelpand en wenst aanspraak te maken op de marktplaats op basis van de regeling voor economische binding. Voordat deze brancheplaats aangewezen zal worden, wordt getoetst of de bedrijfsvoering van deze ondernemer in overeenstemming is met het bestemmingsplan. In het geval dit niet zo blijkt te zijn, worden slechts 15 brancheplaatsen toeristische producten aangewezen en blijft de huidige maximering in stand.

Tot slot wordt, om verder te voorzien in de uitvoerbaarheid van de handhaving op de maximering van toeristische producten door het markttoezicht, in de toelichting van het inrichtingsbesluit een definitie voor toeristische producten opgenomen. Toeristische producten worden als volgt gedefinieerd:

a. Nieuwe kleding die is voorzien van opdrukken van nationale, regionale of stadssymbolen (woorden mogen wel);

b. Gebruiks- en siervoorwerpen, zoals aanstekers, magneten, paraplus, zonnebrillen, sokken, kussens, kaarsen, vazen en kandelaars die zijn voorzien van opdrukken van nationale, regionale of stadssymbolen;

c. Klompen en molens met opdrukken van nationale, regionale of stadssymbolen of - namen;

d. Nieuw Delfts aardewerk;

e. Voorverpakte voedingswaren en voorverpakte bloembollen;

f. Producten met het opschrift cannabis of afbeeldingen van cannabisblaadjes, zoals cannabis/-spacecakes, -koekjes, -chocolade, -lollys, -thee etc.

Artikel 9 Experimentele zoneplaatsen

In het huidige inrichtingsbesluit zijn 14 marktplaatsen aangewezen als experimentele zoneplek. Op die plekken is het mogelijk om, buiten het anciënniteitsbeginsel om, voorrang te geven aan nieuwe ondernemers met een aanbod van producten dat aanvullend is op het reguliere aanbod van de markt. In dit geval kan een ondernemer op een experimentele zoneplaats dus voorrang krijgen op ondernemers die al langer op de marktlijst staan. Hierdoor wordt zowel een laagdrempelige toegang

voor nieuwe ondernemers als een divers aanbod op de markt gerealiseerd. Op het moment dat deze plek niet als zodanig benut wordt, kan een sollicitant de plek innemen als reguliere marktplaats.

Kenmerkend voor de experimentele zoneplek is dat het de ondernemer slechts tijdelijke zekerheid verschaft. De ondernemer bouwt geen rechten op en heeft geen mogelijkheid de experimentele zone-plaats als vaste plaats in te nemen. Tevens heeft in het afgelopen jaar slechts één ondernemer vrij consistent gebruik gemaakt van een experimentele zoneplek, een biologische kaasboer. In andere situaties was er vrijwel nooit sprake van aanvullend aanbod, waardoor deze plekken nauwelijks zijn benut in de hoedanigheid waarmee ze zijn ingericht.

Om die reden is in bijgevoegd besluit het aantal experimentele zoneplaatsen gereduceerd, naar 7 plaatsen. Op deze manier wordt de mogelijkheid behouden om een laagdrempelige toegang te bieden aan nieuwe ondernemers met een product dat aanvullend is op het reguliere aanbod. Tegelijkertijd geeft de reductie de ruimte om de 7 vrijgekomen plekken aan marktondernemers te vergunnen. Hierdoor wordt een groter aantal marktplaatsen vergund en is de markt op dagelijkse basis beter bezet.

Met het voorliggende inrichtingsbesluit wordt een toekomstbestendige en overzichtelijke Albert Cuypmarkt mogelijk gemaakt, waarin ruimte is voor zowel continuïteit als vernieuwing.

Ad 3 In te stemmen met het geactualiseerde marktreglement

Het marktreglement vormt het dagelijkse spel- en speelveld voor ondernemers en toezichthouders. De herinrichting vormt een logisch en natuurlijk moment om het reglement opnieuw tegen het licht te houden, zodat de dagelijkse werking van de markt goed aansluit op de fysieke en organisatorische veranderingen. Het bevat nadere regels over het gebruik van kramen, de inrichting van de markt, orde en veiligheid, en afvalbeheer. Met deze actualisatie sluit het marktreglement aan op de nieuwe inrichting van de Albert Cuypmarkt en draagt het bij aan een duidelijke, veilige en goed georganiseerde marktomgeving. Zie **Bijlage 3**.

Gemaximeerde producten

Op dit moment zijn sommige bakplaatsen op de Albert Cuypmarkt specifiek aangewezen voor populaire producten: twee aangewezen marktplaatsen voor poffertjes, vijf aangewezen marktplaatsen voor stroopwafels en twee aangewezen marktplaatsen voor patat. Aangezien dit de meest populaire en goed verkopende producten op de markt zijn, is er veel vraag naar extra plaatsen. Deze producten zijn gemaximeerd om de diversiteit van het aanbod op de markt te behouden, hetgeen ook een belangrijke pijler is van het Toekomstperspectief. Zonder deze maximering bestaat het risico dat het aanbod van bovenstaande producten significant stijgt, hetgeen zou zorgen voor een grotere afname van de diversiteit van het productaanbod op de markt. Ervaringen uit het verleden leren dat er zeer veel animo is onder ondernemers om deze producten te verkopen.

Door de opstelling van de Albert Cuypmarkt als straatmarkt, kiest een groot deel van de bezoekers ervoor de markt slechts gedeeltelijk af te lopen en in-/ of uit te stromen via één van de zijstraten. Door de maximering van bovenstaande producten bij te stellen naar een minimum van drie, wordt in ieder geval op elk gedeelte van de markt in dit aanbod voorzien.

Tegelijkertijd biedt het extra ruimte aan de vraag naar deze specifieke plekken van ondernemers te voldoen. Aangezien de plekken reeds evenredig verdeeld zijn, zal voor beide producten een brancheplaats worden ingetekend op het ontbrekende marktdeel. Dit is terug te vinden in het inrichtingsbesluit.

Ad 4 In te stemmen met het Marktadviescommissiereglement op basis waarvan een nieuwe marktadviescommissie zal worden gekozen

In het kader van de herinrichting van de Albert Cuypmarkt wordt ook het reglement voor de Marktadviescommissie (MAC) vastgesteld. Dit reglement geldt voor alle markten binnen het stadsdeel Zuid en biedt een uniform kader voor de samenstelling, taken en werkwijze van marktadviescommissies. Zie **Bijlage 4**.

De MAC is bedoeld als overlegstructuur tussen marktondernemers en gemeente, waarin op vaste momenten wordt gesproken over het functioneren van de markt, signalen vanuit marktondernemers en ontwikkelingen die van invloed zijn op de dagelijkse praktijk. Hiermee wordt voorzien in de behoefte aan een vaste gesprekspartner namens de markt.

Na vaststelling van het reglement zal het verkiezingsproces worden opgestart. Voor de Albert Cuypmarkt is het de bedoeling dat kort na de herindeling van de markt, naar verwachting in het derde kwartaal van dit jaar, verkiezingen worden georganiseerd om een marktadviescommissie samen te stellen. Zo wordt gewaarborgd dat nog dit jaar een gekozen vertegenwoordiging samengesteld is waarmee structureel overleg kan plaatsvinden.

Ad 5 In te stemmen met het houden van een herindeling van de markt op basis van het nieuwe inrichtingsbesluit en hiertoe tijdelijke beleidsregels voor de indeling van de markt vast te stellen

Tussen 2023 en eind 2025 hebben 24 vaste vergunninghouders van de Albert Cuypmarkt hun vergunning opgezegd. In totaal telt de markt nu 76 niet-vergunde marktplaatsen. Deze plaatsen zijn in principe vrij en kunnen door sollicitanten op dagelijkse basis worden ingenomen. Tevens zijn er signalen dat het aantal opzeggingen op korte termijn nog verder zal stijgen en dus zal leiden tot een nog grotere leegstand op de markt.

Dit betekent dat op dit moment ongeveer 30% van de marktplaatsen vrij is. Als het percentage vrije plaatsen op een markt te hoog wordt, dreigt de markt in een neerwaartse spiraal terecht te komen. Een markt met meer leegstand is minder aantrekkelijk, hetgeen over het algemeen leidt tot een vermindering in het aantal bezoekers en slechtere voorwaarden voor de marktondernemer, waardoor een nog grotere toename van de leegstand dreigt.

Door het hoge aantal vrijgekomen marktplaatsen op de Albert Cuypmarkt is het wenselijk de markt in Q3 van 2026 her in te delen. Dit is een rechtstreekse manier om het aantal leeggevallen marktplaatsen opnieuw te vergunnen en van daaruit verder te bouwen naar een toekomstbestendige markt.

Door de herinrichting van de Albert Cuypmarkt wijzigt de fysieke opstelling van de markt. Als gevolg hiervan is een nieuwe indeling van de markt noodzakelijk. Dit geeft tevens de mogelijkheid aan nieuwe ondernemers om een vaste vergunning voor de markt te verkrijgen.

De indelingsbijeenkomst vindt plaats voorafgaand aan de herstart van de markt en vormt een noodzakelijke stap in de overgang naar de nieuwe situatie. Hiertoe worden alle relevante groepen ondernemers uitgenodigd: vergunninghouders met een vaste marktplaats, vergunninghouders met een tijdelijke vaste marktplaats, én sollicitanten op de marktlijst. De bijeenkomst wordt in de tweede helft van augustus georganiseerd. De beoogde ingangsdatum van de nieuwe inrichting en de toepassing van de nieuwe vergunningen is 1 september 2026.

Bij (her)indelingen wordt in de praktijk vaak uitgegaan van het vrijhouden van circa 10% van de marktplaatsen om flexibiliteit te behouden. In het geval van de Albert Cuypmarkt wordt geadviseerd hier niet van af te wijken. Bij een totaal van 264 plaatsen betekent de 10%- regeling dat 26 plaatsen

worden vrijgehouden voor de dagelijkse indeling en toekomstige ontwikkelingen. Dit houdt in dat uitgaande van de huidige 185 tot 195 marktplaatsen voor (tijdelijke) vaste plaatshouders, standwerkers en experimentele zone bij de indelingsavond maximaal 43 tot 53 plaatsen vergund kunnen worden. De exacte verdeling en toewijzingsprocedure worden vastgelegd in tijdelijke beleidsregels, die in werking treden na bekendmaking en gelden tot de officiële ingebruikname van de heringerichte markt.

De tijdelijke beleidsregels beschrijven op welke wijze marktplaatsen worden toegewezen voorafgaand aan de herstart van de markt. Zie **Bijlage 5**. Daarbij worden de rechten van bestaande ondernemers gerespecteerd, terwijl tegelijkertijd ruimte wordt geboden voor nieuwe toetreders. In de beleidsregels staat onder andere opgenomen dat vergunninghouders bij onthouding van deelname hun bestaande vergunning behouden. Meervoudige of bijzondere marktplaatsen zoals branche- of bakplaatsen kunnen alleen als geheel gekozen en gebruikt worden, om versnippering en oneigenlijke vergroting van plekken te voorkomen. Tevens worden de brancheplaatsen en de bakplaatsen uitsluitend vergund aan ten eerste de vergunninghouders die reeds beschikten over een vaste marktplaatsvergunning voor de verkoop van deze waren of daarna aan hen die hier op grond van hun gebruikelijke productaanbod op de Albert Cuypmarkt passend voor zijn. De indeling vindt plaats op basis van de marktlijst, waarbij maximaal 238 vaste plaatsen worden toegewezen.

Advies en afstemming

Stadsdeel Zuid

Economische Zaken en Cultuur

Juridisch Bureau

Ondernemersvereniging Albert Cuyp (OVAC)

Kramenzetter

Duurzaamheid

De voorgenomen herinrichting van de Albert Cuypmarkt biedt kansen op het gebied van duurzaamheid. Positief is dat wordt ingezet op een toekomstbestendige en aantrekkelijke markt, met aandacht voor diversiteit in aanbod, levendigheid en een betere aansluiting op de behoeften van bezoekers. Met name de ambitie om ruimte te bieden aan gezonde, kwalitatieve en mogelijk lokale producten draagt bij aan sociale en economische duurzaamheid.

Tegelijkertijd brengt de huidige ontwikkeling richting een groter aanbod aan direct consumeerbaar eten, en daarmee bakplaatsen, milieukundige uitdagingen met zich mee. Er is sprake van mogelijke overlast door rook, geur en afvalstromen, evenals een toenemende vraag naar energie (krachtstroom). Het besluit om het aantal bakplaatsen en eigen verkoopinrichtingen te maximeren draagt bij aan het beheersen van deze milieudruk en het beperken van logistieke en veiligheidsproblemen in de openbare ruimte.

Participatie

In december van vorig jaar, en januari van dit jaar, zijn verspreid over meerdere dagen met nagenoeg alle vaste plaatshouders en de kramenzetter van de Albert Cuypmarkt individuele gesprekken gevoerd. In deze gesprekken zijn zij geattendeerd op de voorgenomen herindeling en geconsulteerd over de voorliggende inrichtingskwesties, te zijn:

Ruimte voor bakplaatsen op de markt;

Ruimte voor toeristische producten op de markt;

Ruimte voor eigen verkoopinrichtingen op de markt;

De rol van maximering in het voorzien in een gebalanceerd marktaanbod;

De volledigheid van het (branche)aanbod op de markt;

De werking van de experimentele zone op de markt;

Het belang van het behouden van standwerkersplaatsen voor de markt.

De input uit deze gesprekken met vaste plaatshouders is meegenomen in de totstandkoming van alle voorliggende inrichtingskwesties en heeft geleid tot een concrete richting in deze besluitvorming. Deze vorm van participeren was zeer arbeidsintensief en kostte veel tijd, maar werd door de ondernemers als zeer waardevol ervaren. De overgrote meerderheid van de ondernemers reageerde zeer positief en gaf aan zich goed gehoord te voelen.

Representativiteit van de betrokken groep

Voor het participatietraject is gekozen te spreken met alle vaste plaatshouders op de Albert Cuypmarkt. Als groep van ongeveer 120 ondernemers, met in totaal 180 vast vergunde marktplaatsen op de Albert Cuypmarkt, vertegenwoordigen zij een zeer significant deel van de markt. Vanwege hun status als vergunninghouder, en daarmee vaste verbintenis aan en betrokkenheid bij de Albert Cuypmarkt, hebben zij waardevolle inzichten over de inrichting en ontwikkeling van de markt kunnen bieden.

Na afloop van het besluitvormingsproces worden alle ondernemers nader geïnformeerd over het vervolgproces en de planning.

Financiële onderbouwing

Communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst.

Buiten de gemeente

Bekendmaken in Gemeenteblad.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2026-032434	Stadsdeel Zuid Voordracht (pdf)
AD2026-032470	20260527 Bijlage 3 - BEKENDMAKEN Marktreglement Albert Cuypmarkt 2026 in Amsterdam.pdf (pdf)
AD2026-032471	20260527 Bijlage 2 - BEKENDMAKEN Inrichtingsbesluit Albert Cuypmarkt 2026 in Amsterdam.pdf (pdf)
AD2026-032472	20260527 Bijlage 1 - BEKENDMAKEN Instellingsbesluit Albert Cuypmarkt 2026 in Amsterdam.pdf (pdf)

AD2026-032473	20260527 Bijlage 4 - BEKENDMAKEN Reglement Marktadviescommissie Zuid 2026.pdf (pdf)
AD2026-032474	20260527 Bijlage 5 - BEKENDMAKEN Tijdelijke beleidsregels Albert Cuypmarkt 2026 in Amsterdam.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord