

Voordracht voor de raadsvergadering van 22 december 2021

Portefeuille Grondzaken
Agendapunt 0
Datum besluit College van B&W 16 november 2021

Onderwerp

Vaststellen dat het verhuren van een tramloods op het Havenstraatterrein, voor het stallen van historische trams, wordt aangewezen als activiteit die plaatsvindt in het algemeen belang als bedoeld in artikel 25h Mededingingswet.

De gemeenteraad van Amsterdam besluit

1. Kennis te nemen van:

- A. Het belang van behoud van de historische trams voor de stad, gezien de historische verbinding van de tramspoorlijn Amsterdam-Amstelveen-Bovenkerk en de bijzondere collectie die door de tramorganisaties is opgebouwd;
- B. De planvorming van het Havenstraatterrein, waarbij tegelijk met voorliggend besluit wordt voorgelegd een bestemmingsplan vast te stellen waarin een tramloods voor het stallen van historische trams positief is bestemd;
- C. Het bijgevoegde bedrijfsplan van de tramorganisaties, d.d. 26 oktober 2021, waarin zij hun missie ontvouwen, namelijk het behouden, restaureren en exploiteren van rijdend Amsterdams erfgoed;
- D. De onmogelijkheid om de integrale kostprijs door te berekenen in de huurprijs van de te realiseren tramloods op het Havenstraatterrein, voor het stallen van historische trams;
- E. Het bijgevoegde geheime advies van Pels Rijcken over een algemeen belang besluit ten behoeve van de tramloods.

2. Vast te stellen het besluit zoals opgenomen in de bijlage waarbij de verhuur van de te realiseren tramloods op het Havenstraatterrein, voor het stallen van historische trams, wordt aangewezen als activiteit die plaatsvindt in het algemeen belang, en daarmee onder de kostprijs kan worden verhuurd.

3. Kennis te nemen van de geheimhouding die door het college op grond van artikel 25, tweede lid van Gemeentewet is opgelegd en het verzoek aan de gemeenteraad om die tijdens de eerstvolgende vergadering te bekrachtigen na aanlevering van de stukken bij de raadsgriffie.

Wettelijke grondslag

Artikel 25h lid 5 en 6 van de Mededingingswet.

Artikel 25 lid 2 Gemeentewet jo. artikel 10, lid 2 onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob): De gemeenteraad kan op grond van een belang genoemd in artikel 190 van de Wob, omtrent het in een besloten vergadering behandelde en omtrent de inhoud van de stukken die aan de raad worden voorgelegd, geheimhouding opleggen.

Artikel 25 lid 3 van de Gemeentewet: wanneer de verplichting tot geheimhouding volgens het tweede lid is opgelegd op tot aan de raad overlegde stukken, vervalt deze geheimhouding indien de raad deze niet in zijn eerstvolgende vergadering die door meer dan de helft van het aantal leden is bezocht, bekrachtigt.

Bestuurlijke achtergrond

Voordracht voor de raadsvergadering van 22 december 2021

De inpassing van de historische tramspoorlijn is altijd onderdeel geweest van de plan- en besluitvorming van het Havenstraatterrein. In de strategienota in strategienota in 2010, het projectbesluit in 2012 en het investeringsbesluit in 2014 waren een tramloods en het tramspoor opgenomen.

Op 14 maart 2018 stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan Havenstraatterrein vast. In dit bestemmingsplan was een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de tramloods en het tramspoor positief te bestemmen als een initiatiefnemer een solide plan zou indienen. Op 27 maart 2019 heeft de Raad van State dit bestemmingsplan vernietigd. De gemeente had naar oordeel van de Raad van State met de opname van een wijzigingsbevoegdheid voor het tramspoor en de tramloods loods onvoldoende gewicht toegekend aan de belangen bij het behoud van het historisch spoor in het plangebied.

Tegelijk met voorliggend besluit wordt aan de raad het bestemmingsplan Havenstraatterrein opnieuw ter vaststelling aangeboden. In dit bestemmingsplan zijn de tramloods en het tramspoor positief bestemd.

Daarnaast wordt tegelijk met voorliggend besluit de raad gevraagd in te stemmen met de herziening van de grondexploitatie Havenstraatterrein. Met deze herziening worden de middelen om de tramloods en het tramspoor te realiseren gereserveerd.

Onderbouwing besluit

1. Kennis te nemen van:

A. Het belang van behoud van de historische trams voor de stad, gezien de historische verbinding van de tramspoorlijn Amsterdam-Amstelveen-Bovenkerk en de bijzondere collectie die door de tramorganisaties is opgebouwd.

Tussen 1912 en 1918 werd een netwerk van spoorlijnen aangelegd tussen Amsterdam-Leiden, Haarlem-Nieuwersluis, Amsterdam-Alphen aan den Rijn. Deze lijnen staan bekend als de Haarlemmermeerspoorlijnen. De spoorlijn Haarlemmermeerstation-Amstelveen-Bovenkerk is hiervan het laatste overgebleven deel. De lijnen zijn nooit een succes geweest: het personenvervoer werd gestaakt in 1950, het gebruik voor goederentransport stopte in 1972. Sinds 1975 rijdt de Stichting Electriche Museumtramlijn Amsterdam (EMA) met historische tramtoestellen een recreatieve tramdienst tussen Amsterdam en Amstelveen-Bovenkerk. De lijn wordt door de EMA zelf onderhouden.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 11 november 2019 geadviseerd om de gezamenlijkheid van het spoortracé te beschermen als gemeentelijk monument vanwege de cultuurhistorische waarde als één van de weinig overgebleven historische spoortracés en als een duidelijk herkenbaar onderdeel van de aangelegde Haarlemmermeerspoorlijnen. Het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel Zuid heeft 15 december 2020 de cultuurhistorische waarden onderkent, maar – na instemming van het college – besloten om het historische spoortracé niet aan te wijzen als gemeentelijk monument vanwege het ver gevorderd planproces van de gebiedsontwikkelingen Havenstraatterrein en Verdi en de gevolgen van de aanwijzing voor beide projecten. Het dagelijks bestuur besluit verder om – conform het collegebesluit – de historische verbinding tussen het Haarlemmermeerstation en Bovenkerk te behouden en zo nodig regels daarover in de bestemmingsplannen op te nemen.

Sinds 1989 verhuurt de gemeente Amsterdam grond op het Havenstraatterrein aan de Vereniging Rijdend Electriche Tram Museum (RETM). De loods en die zich op de gronden bevinden worden door de RETM gebruikt om ongeveer 50 historische trams te onderhouden, restaureren en stallen. De trams zijn grotendeels in eigendom van de Stichting Beheer Collectie Amsterdam Vervoer Museum (AVM) en bestaat uit een bijzondere collectie historische trams van in totaal ongeveer 90 trams, waarvan een groot deel is geregistreerd in het Nationaal Register Mobiel Erfgoed. Het grootste deel van de vloot bestaat uit Amsterdamse, veelal vooroorlogse trams. De AVM heeft deze unieke collectie de afgelopen jaren zelf opgebouwd, met langdurige restauraties. De trams worden door

Voordracht voor de raadsvergadering van 22 december 2021

de EMA gebruikt voor de exploitatie op de lijn Bovenkerk, elke zondag, van april tot en met oktober, volgens een vaste dienstregeling. Daarnaast worden de historische trams gebruikt voor verhuur aan groepen op de lijn naar Bovenkerk en het stadsnet.

B. De planvorming van het Havenstraatterrein, waarbij tegelijk met voorliggend besluit wordt voorgelegd een bestemmingsplan vast te stellen waarin een tramloods voor het stallen van historische trams positief is bestemd.

De gemeente ontwikkelt het Havenstaatterrein tot een gemengd woon-werkgebied. Hiervoor moeten de huidige opstallen van de tramorganisaties wijken. De gemeente is voornemens een nieuwe tramloods te realiseren, op een andere locatie in het plangebied. Tegelijk met voorliggend besluit wordt het bestemmingsplan Havenstraatterrein aan de raad voorgelegd waarin een tramloods voor het stallen van historische trams positief wordt bestemd. Ook het huidige spoor moet worden verwijderd. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om nieuw tramspoor aan te leggen langs de Karperweg, naar het Haarlemmermeerstation.

Hiermee is een duurzame oplossing gevonden om de historische Amsterdamse trams voor de lange termijn te behouden in Amsterdam en vanuit de nieuwe tramloods in te

zetten op de historische tramspoorlijn vanaf het Haarlemmermeerstation – het vroegere eindpunt van de Haarlemmermeerspoorlijnen – naar Bovenkerk en op het stadsnet.

C. Het bijgevoegde bedrijfsplan van de tramorganisaties, d.d. 26 oktober 2021, waarin zij hun missie ontvouwen, namelijk het behouden, restaureren en exploiteren van rijdend Amsterdams erfgoed.

De tramorganisaties hebben een bedrijfsplan opgesteld en daarmee hun missie ontvouwd: "wij staan voor het behouden, restaureren en exploiteren van rijdend Amsterdamse erfgoed." Met 150 vrijwilligers worden circa 100 elektrische trams onderhouden en gerestaureerd (waarvan er nu circa 50 op het Havenstraatterrein zijn gestald). De tramorganisaties zetten met hun bedrijfsplan naast het voortzetten van de exploitatie van de lijn naar Bovenkerk in op groei van activiteiten op het stadsnet. Hierdoor blijft de historische tramspoorlijn levend, en is de bijzondere collectie historische trams zichtbaar en toegankelijk voor een breed publiek.

Uit het bedrijfsplan blijkt dat de tramorganisaties beperkte huisvestingslasten kunnen betalen voor de te realiseren tramloods op het Havenstraatterrein en het Haarlemmermeerstation. Het onderhouden en restaureren van historische trams en het onderhouden van de historische tramspoorlijn is kostbaar ondanks dat met vrijwilligers wordt gemerkt en er zit een maximum aan de prijzen die de tramorganisaties voor ritten kunnen vragen. De huisvestinglasten zullen ongeveer drie keer zo hoog zijn als nu, terwijl de nieuwe tramloods kleiner is dan de huidige loodsen. De nieuwe tramloods biedt onvoldoende ruimte om de volledige collectie te stallen, waardoor een deel van de collectie buiten de stad wordt gestald, waar ook kosten mee gemoeid zijn.

D. De onmogelijkheid om de integrale kostprijs door te berekenen in de huurprijs van de te realiseren tramloods op het Havenstraatterrein, voor het stallen van historische trams.

Met het bedrijfsplan onderbouwen de tramorganisaties dat ze € 70.000 per jaar aan huur kunnen betalen voor de nieuwe tramloods (€ 51.000) en voor de ruimte die ze in het Haarlemmermeerstation al huren van de gemeente (€ 19.000). Dit is niet voldoende om zelf te kunnen investeren in een nieuwe tramloods waarvan de kosten zijn geraamd op ruim € 4 miljoen. Bij een investering door de gemeente en het in rekening brengen van de integrale kostprijs voor de nieuwe tramloods is er ook geen haalbare, kostendekkende exploitatie mogelijk. Een huur van € 51.000 is namelijk niet voldoende om de integrale kosten (exploitatie- en kapitaalslasten) te dekken die de gemeente in rekening zou moeten brengen voor het verhuren van de tramloods. Een huur van € 20.000 is wel voldoende om de integrale kostprijs van het Haarlemmermeerstation te dekken.

E. Het geheime advies van Pels Rijcken over een algemeen belang besluit ten behoeve van de tramloods.

Voordracht voor de raadsvergadering van 22 december 2021

Pels Rijcken heeft geadviseerd welke mogelijkheden er zijn om de tramloods onder de kostprijs te kunnen verhuren. Het volledige, vertrouwelijke, advies is als bijlage meegestuurd.

Omdat de integrale kosten bij het verhuren van de tramloods niet volledig kunnen worden doorberekend, wordt voorgesteld om gebruik te maken van een in de wet Markt & Overheid voorziene uitzondering en het verhuren van de tramloods aan te wijzen als een algemeen belang besluit. Het besluit om een bepaalde activiteit van algemeen belang te verklaren is een besluit dat open staat voor bezwaar en beroep. Dat betekent dat belanghebbenden de mogelijkheid hebben deze beslissing aan te vechten en hun belangen te verdedigen. Dit kunnen bijvoorbeeld partijen zijn die zich geschaad zien in een concurrentiebelang.

2. Vast te stellen het besluit zoals opgenomen in de bijlage waarbij de verhuur van de te realiseren tramloods op het Havenstratterrein, voor het stallen van historische trams, wordt aangewezen als activiteit die plaatsvindt in het algemeen belang, en daarmee onder de kostprijs kan worden verhuurd.

De gemeente transformeert het Havenstratterrein tot een gemengd woon-werkgebied. De huidige loodsden kunnen als gevolg van de transformatie niet worden behouden. De gemeente hecht grote waarde aan de activiteiten van de tramorganisaties. De gemeente is bovendien (ook) op grond van de uitspraak van de Raad van State gehouden om bij de vaststelling van het bestemmingsplan gewicht toe te kennen aan de belangen van de tramorganisaties. De gemeente is voornemens een tramloods voor het stallen van historische trams in te passen in de ontwikkeling en aan de tramorganisaties te verhuren, en nieuw tramspoor aan te leggen langs de Karperweg, naar het Haarlemmermeerstation.

De tramorganisaties hebben een unieke collectie historische trams opgebouwd. Het grootste deel hiervan bestaat uit Amsterdamse, veelal vooroorlogse trams. Zoals hierboven toegelicht hecht het college veel waarde aan dit cultureel erfgoed: door een tramloods in te passen in de ontwikkeling kunnen de historische trams ook in de toekomst ingezet worden op de historische tramspoorlijn naar Bovenkerk, met als vertrekpunt het Haarlemmermeerstation, en het stadsnet. Hiermee blijft de unieke collectie historische trams voor de stad behouden, en zichtbaar en toegankelijk voor een breed publiek.

Ondanks dat in het bedrijfsplan van de tramorganisaties ingezet wordt op groei van activiteiten, voornamelijk op het stadsnet, kunnen de tramorganisaties maar een deel van de kostprijs dekkende huur voor de nieuw te realiseren tramloods betalen (zoals ook hierboven toegelicht). Het aanbieden van een lagere prijs dan de kostprijs is dan ook noodzakelijk om het algemeen belang te dienen. Als de prijs namelijk even hoog zou zijn als de kostprijs, zouden de tramorganisaties zich hier niet kunnen vestigen ofwel zou dit ten koste (kunnen) gaan van het onderhoud van de historische trams en het onderhoud van de historische tramspoorlijn Amsterdam-Amstelveen-Bovenkerk en daarmee de beschikbaarheid van de historische collectie voor het publiek.

Mede gelet op voornoemde meerwaarde weegt het algemeen belang in dit specifieke geval zwaarder dan de belangen van particuliere verhuurders die (in beginsel) belang hebben bij integrale kostendoorberekening door de gemeente. De tramloods die door de gemeente aan de tramorganisaties verhuurd zal worden, zal niet door private partijen aangeboden (kunnen) worden, en dit is in de nabije toekomst ook niet te verwachten. De tramloods kan bovendien vanwege zijn bijzondere aard en omvang alleen op het Havenstratterrein van de gemeente gerealiseerd worden, aan de historische tramspoorlijn naar Bovenkerk. Een alternatieve locatie voor een loods voor de historische trams is niet zonder meer voorhanden. Concurrentie op het niveau van de verhuur van vastgoed geschikt voor het stallen van historische trams is dus zeer beperkt, zo niet geheel afwezig. Gelet hierop weegt het algemeen belang van het behoud van rijdend cultureel erfgoed zwaarder dan de (economische) belangen van eventuele private verhuurders. Ten slotte kunnen andere partijen dan de tramorganisaties bovengenoemd belang niet dienen, omdat de tramorganisaties een unieke

Voordracht voor de raadsvergadering van 22 december 2021

collectie bezitten van historische Amsterdamse trams. Van een onevenredige benadeling van derde partijen vanwege dit besluit is dus geen sprake.

Met het algemeen belang besluit mag de tramloods door de gemeente onder de kostprijs worden verhuurd en ontstaat een haalbare exploitatie voor de tramorganisaties.

Na een periode van vijf jaar zal worden beoordeeld of het algemeen belang besluit zal worden gecontinueerd, mede gelet op de op de (markt)omstandigheden op dat moment.

Financiële onderbouwing

Consequenties gedekt? Ja

Overige toelichting

De financiële consequenties van het algemeen belangbesluit zijn opgevangen binnen de grondexploitatie van het Havenstraatterrein.

Conclusie:

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben financiële consequentie en deze zijn gedekt.

Conclusie

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben wel financiële consequenties en deze zijn reeds geraamd in de begroting (100% dekking).

Geheimhouding

Geheimhouding is opgelegd op bijlage 1 advies Pels Ricken grond van artikel 25, lid 2 Gemeentewet door het college van B&W en wordt bekrachtigd op grond van artikel 25, lid 3 Gemeentewet door de gemeenteraad in de vergadering na aanlevering van de stukken bij de raadsgriffie. De geheimhouding is opgelegd in verband met de belangen die worden genoemd in artikel 10, tweede lid, onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob). Dit ter bescherming van de financiële en economische belangen van de gemeente en om onevenredige bevoordeling of benadeling van de bij deze aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel derden te voorkomen. De geheimhouding geldt voor vijf jaar, wanneer zal worden beoordeeld of het algemeen belang besluit zal worden gecontinueerd.

Welke stukken treft u aan

Meegestuurd

Registratienr.	Naam
AD2021-125239	1. GEHEIM - advies Pels Rijcken.pdf (pdf)
AD2021-125240	2. Bedrijfsplan 26 oktober 2021.pdf (pdf)
AD2021-127767	3. Concept raadsbesluit_.docx (msw12)
AD2021-125231	Gemeenteraad Voordracht (pdf)

Ter Inzage

Registratienr.	Naam
----------------	------

Voordracht voor de raadsvergadering van 22 december 2021

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Grond en Ontwikkeling, Onno Terpstra, 0619302561, o.terpstra@amsterdam.nl