Gemeente Amsterdam

Overeenkomst tramorganisaties – gemeente Amsterdam, tramloods en traminfrastructuur Havenstraatterrein

3 december 2021

CONCEPT

Partijen:

1. **Stichting Beheer Collectie Amsterdam Vervoer Museum** statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende aan de [nader in te vullen] te [nader in te vullen], ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer [nader in te vullen], te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder [naam nader in te vullen], in zijn hoedanigheid van [nader in te vullen], hierna te noemen: **AVM,**
2. **Stichting Electrische Museumtramlijn Amsterdam** statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende aan de [nader in te vullen] te [nader in te vullen], ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer [nader in te vullen], te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder [naam nader in te vullen], in zijn hoedanigheid van [nader in te vullen], hierna te noemen: **EMA,**
3. **Vereniging Rijdend Electrisch Tram Museum** statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende aan de [nader in te vullen] te [nader in te vullen], ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer [nader in te vullen], te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder [naam nader in te vullen], in zijn hoedanigheid van [nader in te vullen], hierna te noemen: **RETM,**

Hierna gezamenlijk aan te duiden als: **de Tramorganisaties.**

4. **De Gemeente Amsterdam**, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de C.T.M. Schippers, in haar hoedanigheid van directeur Grond en Ontwikkeling, hierna te noemen: **de Gemeente**,

Hierna afzonderlijk of gezamenlijk aan te duiden als **Partij**, respectievelijk **Partijen.**

Overwegende dat:

a) de Gemeente eigenares is van het Havenstraatterrein gelegen tussen de Karperweg en Havenstraat (bijlage 1) en door natrekking van de traminfrastructuur die zich hierop bevindt;

b) het Havenstraatterrein het begin- en eindpunt is van de Museumtramlijn naar Bovenkerk;

c) een deel van de grond op het Havenstraatterrein wordt verhuurd aan RETM en RETM daarop opstallen heeft geplaatst. Deze opstallen worden door RETM gebruikt om historische trams te stallen, onderhouden en restaureren (hierna: de Loodsen). Vanuit hier worden deze trams ingezet voor de exploitatie op de lijn naar Bovenkerk en het stadsnet;

d) de traminfrastructuur van het Havenstraatterrein met het stadsnet verbonden is via een overgavespoor tussen het spoor op het Havenstraatterrein en de remise van het GVB;

e) de Gemeente het Havenstraatterrein wenst te herontwikkelen tot een gemengd woon-werkgebied met onder andere woningen, bedrijvigheid, voorzieningen en daartoe een ontwikkelaar zal selecteren door middel van een openbare selectieprocedure. Deze ontwikkelaar zal tevens in opdracht van de gemeente een nieuwe tramloods (laten) realiseren;

f) de Gemeente een bestemmingsplan in voorbereiding heeft waarin een tramloods en traminfrastructuur positief worden bestemd;

g) de Loodsen van RETM moeten wijken voor de herontwikkeling van het Havenstraatterrein, waartoe de Gemeente met haar brieven d.d. 14 oktober 2018 met kenmerken v 6234 en v 6235, de huidige grondhuurcontracten van RETM met contractnummers VE-HA 8360/35 en VE-HA 8360/03 heeft opgezegd en beëindigd per 15 november 2019;

h) de Gemeente RETM op 18 juni 2021 heeft gedagvaard om ontruiming van de gronden te vorderen;

i) de EMA een deel van het Haarlemmermeerstation huurt van de Gemeente ten behoeve van de museumtram, de kaartverkoop en een winkel, met contractnummers v2689, v2638 en v2189;

j) de huidige traminfrastructuur in gebruik bij de Tramorganisaties zal moeten worden verwijderd voor de herontwikkeling van het Havenstraatterrein;

k) er gedurende de herontwikkeling van het Havenstraatterrein geen tramexploitatie mogelijk is van de Museumtramlijn vanaf het Haarlemmermeerstation en de Loodsen;

CONCEPT

l) er gedurende de herontwikkeling van het Havenstraatterrein geen verbinding is tussen de lijn naar Bovenkerk en het stadsnet (bovengenoemd overgavespoor onder c);

m) Partijen (proces)afspraken wensen te maken voor de tijdelijke periode tijdens de herontwikkeling van het Havenstraatterrein voor het stallen van de trams en het realiseren en in gebruik nemen van een nieuwe tramloods en nieuwe traminfrastructuur in de definitieve situatie en hiervoor een nieuwe huurovereenkomst respectievelijk een gebruiksovereenkomst te sluiten.

Komen als volgt overeen:

Onder de in de Overeenkomst genoemde begrippen, die worden aangeduid met een hoofdletter, wordt het volgende verstaan:

Artikel 1. <u>Definities en bijlagen</u>

a) **Bestemmingsplan**: het bestemmingsplan dat voorziet in de juridisch-planologische vertaling voor het gebied en dat het kader zal bieden voor de verlening van de voor de ontwikkeling van het Havenstraatterrein benodigde vergunningen.

b) **Bouwrijp (maken)**: hieronder wordt in ieder geval verstaan het slopen van de bestaande opstallen, het verwijderen van de sporen, het verwijderen en verleggen van kabels en leidingen, en het saneren van de bodem.

c) **Definitief Ontwerp**: het definitief ontwerp van de tramloods, zoals door de nog te selecteren ontwikkelaar zal worden opgesteld.

d) **Definitief spoorontwerp**: het definitief spoorontwerp legt de configuratie van de wissels en bogen vast in breedte, lengte en hoogte, passend binnen de grenzen van het Bestemmingsplan.

e) **Overeenkomst**: de onderhavige overeenkomst tramloods en traminfrastructuur Havenstraatterrein.

f) **Personele unie**: de besturen van de AVM en EMA bestaan uit dezelfde personen, wat statutair is vastgelegd.

g) **Voorlopig ontwerp**: het voorlopig ontwerp van de tramloods, zoals door de nog te selecteren ontwikkelaar zal worden opgesteld.

CONCEPT

De navolgende bijlagen maken onderdeel uit van de Overeenkomst:

Bijlage 1	**Tekening Havenstraatterrein**
Bijlage 2	**Bedrijfsplan Amsterdamse Museumtram 2021-2030, d.d. 26 oktober 2021.**
Bijlage 3	**Maten en beeldkwaliteit nieuwe tramloods, uitsnede verbeelding**
Bijlage 4	**Notitie uitgangspunten inpassing tramloods Havenstraatterrein**
Bijlage 5	**Standaard huurovereenkomst Gemeentelijk Vastgoed**
Bijlage 6	**Notitie bepalen omzetafhankelijke huur**
Bijlage 7	**Organogram met toelichting**
Bijlage 8	**Voorlopig ontwerp openbare ruimte Havenstraatterrein**
Bijlage 9	**Notitie uitgangspunten inpassing traminfrastructuur Havenstraatterrein**
Bijlage 10	**Inventarisatie her te gebruiken onderdelen van de traminfrastructuur**
Bijlage 11	**Vasstellingsovereenkomst minnelijke huurbeëindiging**
Bijlage 12	**Begroting verhuiskosten trams en tijdelijke opslag**
Bijlage 13	**Tekening tijdelijk spoor en loods transitiefase, locatie Piet Kranenbergpad**
Bijlage 14	**Tekening tijdelijke loods transitiefase, locatie Jachthavenweg**
Bijlage 15	**Concept Toelatingsovereenkomst GVB**
Bijlage 16	**Planning herontwikkeling Havenstraatterrein**
Bijlage 17	**Getekende geheimhoudingsverklaringen**

CONCEPT

Artikel 2. Bedrijfsplan

2.1 **De Tramorganisaties** hebben het Bedrijfsplan Amsterdamse Museumtram 2021-2030 opgesteld waarin zij hun missie en visie ontvouwen (bijlage 2).

2.2 Met het bedrijfsplan zetten **de Tramorganisaties** in op voortzetting en beperkte groei van hun huidige activiteiten, namelijk de exploitatie van de museumtramlijn naar Bovenkerk, en op groei van activiteiten op het stadsnet door de exploitatie van de museumtram in het centrum van de stad (Lijn 20).

Artikel 3. Nieuwe tramloods

3.1 De Gemeente zal een nog te selecteren ontwikkelaar de opdracht verstrekken voor het ontwikkelen en (laten) realiseren van een nieuwe tramloods met een gebruiksoppervlakte van circa 1400 m2.

3.2 De contouren van de tramloods zijn opgenomen in het Bestemmingsplan. In bijlage 3 zijn de maten van nieuwe tramloods en een uitsnede van de verbeelding van het Bestemmingsplan opgenomen en staat de beeldkwaliteit van de tramloods beschreven.

3.2 In de Notitie uitgangspunten inpassing tramloods Havenstraatterrein, die als bijlage 4 bij de Overeenkomst is gevoegd, is beschreven hoe de loods wordt opgeleverd. In deze notitie is onder meer opgenomen dat de nieuwe tramloods wordt opgeleverd inclusief spoor en werkkuil, exclusief binnenwanden en eventuele tussenvloeren, en exclusief bovenleiding.

3.3 **De Tramorganisaties** mogen de nieuwe tramloods op eigen kosten intern (laten) voorzien van bovenleiding en dienen in dat geval zelf te zorgen voor de aansluiting en keuring van deze bovenleiding. De gemeente geeft opdracht aan de projectontwikkelaar om zorg te dragen dat de effecten van de bovenleiding voor de boven de nieuwe tramloods gelegen functies binnen de normen blijft. **De Tramorganisaties** mogen de nieuwe tramloods op eigen kosten intern ook voorzien van een tussenverdieping en alle andere bouwkundige werken, die zij nodig hebben voor het stallen en onderhouden van de historische trams. De Tramorganisaties dienen zelf zorg te dragen voor eventuele hiervoor benodigde vergunningen.

3.4 De Gemeente zal in overleg met **de Tramorganisaties** de Notitie uitgangspunten inpassing tramloods uitwerken in een programma van eisen. Dit programma van eisen wordt onderdeel van de uitvraag voor het selecteren van een ontwikkelaar. De ontwikkelaar dient in de optieperiode het Voorlopig Ontwerp en het Definitief Ontwerp ter toetsing voor te leggen aan de Gemeente. De Gemeente zal **de Tramorganisaties** betrekken bij deze toetsing.

Artikel 4. Nieuwe huurovereenkomsten

4.1 Partijen maken in de Overeenkomst afspraken over de hoofdpunten van de nog te sluiten huurovereenkomsten. Partijen beogen uitdrukkelijk dat de nog te sluiten

CONCEPT

huurovereenkomsten pas tot stand zijn gekomen nadat deze hoofdpunten schriftelijk in de huurovereenkomsten zijn uitgewerkt en door beide partijen zijn ondertekend.

4.2 De Gemeente (Gemeentelijk vastgoed) zal de nieuwe tramloods aan AVM gaan verhuren conform de standaard huurovereenkomst Gemeentelijk Vastgoed (bijlage 5) en zal hiervoor een huurovereenkomst met AVM sluiten. Dit betreft een Huurovereenkomst Kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7: 230a BW. Partijen zijn een minimum huurprijs overeengekomen van € [redacted] exclusief btw per jaar, prijspeil 2027. De huurprijs zal vanaf 2028 jaarlijks worden geïndexeerd conform artikel 17 van de op de huurovereenkomst toepasselijke Algemene Bepalingen (ROZ 2015).

4.3 De Gemeente (Gemeentelijk vastgoed) zal de ruimte in het Haarlemmermeerstation, nu verhuurd aan EMA, gaan verhuren aan AVM. Dit betreft een Huurovereenkomst Kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW conform de standaard huurovereenkomst Gemeentelijk Vastgoed (bijlage 5). EMA zal daartoe te zijner tijd instemmen met de huur beëindiging van de betreffende ruimte. Voor deze ruimte wordt met AVM een nieuwe huurovereenkomst afgesloten, die dezelfde ingangsdatum en looptijd krijgt als de huurovereenkomst voor de tramloods, doch niet eerder zal ingaan dan nadat EMA heeft ingestemd met beëindiging van de huidige huurovereenkomst. Partijen zijn een minimum huurprijs overeengekomen van € [redacted] exclusief btw per jaar, prijspeil 2027. De huurprijs zal vanaf 2028 jaarlijks worden geïndexeerd conform artikel 17 van de op de huurovereenkomst toepasselijke Algemene Bepalingen (ROZ 2015).

4.4 Beide huurovereenkomsten, genoemd in artikel 4.1 en 4.2, worden aangegaan voor een duur van 5 jaar + 5 jaar waarna de overeenkomsten voor onbepaalde tijd doorlopen met een opzegtermijn van 12 maanden.

4.5 Partijen zijn overeengekomen dat de huurprijs, die niet lager zal zijn dan is opgenomen in artikel 4.1 en 4.2, afhankelijk is van de omzet van **De Tramorganisaties**, om te voorkomen dat er sprake is van ongeoorloofde staatssteun. Daarmee wordt gewaarborgd dat het voordeel dat ziet op economische activiteiten niet uitgaat boven de zogeheten de-minimis-drempel op grond van de de-minimisverordening (EU) nr. 1407/2013. Dit betekent dat eventuele steun het bedrag van € 200.000 niet overschrijdt (over een periode van drie belastingjaren). In bijlage 6 is beschreven hoe dit zal worden bepaald en hoe de huurprijs zal worden aangepast om dit te voorkomen. **De Tramorganisaties** dienen hiertoe een 'de-minimisverklaring' in te vullen. Op basis van bijlage 6 zullen nadere afspraken worden gemaakt in de sluiten huurovereenkomsten.

4.6 Uitgangspunt bij de verhuur van de tramloods en de ruimte in het Haarlemmermeerstation is dat de huurder opteert voor BTW-belaste huur. Indien AVM geen omzetbelasting meer over de huurprijs is verschuldigd, doordat het gehuurde niet langer met omzetbelasting mag worden verhuurd, betaalt huurder in de plaats hiervan een vergoeding aan verhuurder voor de omzetbelasting. Deze vergoeding wordt bij

CONCEPT

voorbaat vastgesteld op 40% van de huur voor de tramloods en 17% van de huur voor de ruimte in het Haarlemmermeerstation.

4.7 Verhuurder brengt huurder naast de huurprijs kosten van levering van zaken en diensten in rekening voor de nieuwe tramloods en de ruimte in het Haarlemmermeerstation. Naast eventuele voorschotten gas, water en licht zal een toekomstige demarcatie dit voorschot verder onderbouwen. Verhuurder verhoogt deze kosten met 5% administratiekosten exclusief BTW.

4.8 Onderdeel van beide huurovereenkomsten is een garantstelling ter hoogte van een netto huurprijs voor drie maanden. Dit kan zowel een bankgarantie als waarborgsom zijn.

4.9 **De Tramorganisaties** hebben een organogram met toelichting opgesteld, die inzicht geeft in de (voorgenomen) organisatiestructuur van de drie tram-entiteiten en hun onderlinge (contractuele & financiële) verhoudingen. Het organogram is ter informatie als bijlage 7 aan de Overeenkomst gevoegd. In de toelichting is beschreven dat de **Tramorganisaties** kunnen voldoen aan een BTW-belaste verhuur.

4.10 Het gehuurde zal in casco+ staat aan AVM worden verhuurd. In de te sluiten huurovereenkomst zullen partijen opnemen dat het onderhoud, herstel en vernieuwing van de tramsporen, de werkkuil en de inbouw die door de ontwikkelaar worden gerealiseerd gedurende de gehele looptijd van de huurovereenkomst voor rekening en risico van **AVM** zullen komen. Ook de door **de Tramorganisaties** zelf aan de leggen bovenleiding en inbouw komen geheel voor rekening en risico van AVM. In de Notitie uitgangspunten inpassing tramloods Havenstraatterrein (bijlage 4) is een tabel opgenomen waarin is aangegeven wat in opdracht van de gemeente wordt gerealiseerd, en welk deel daarvan door de huurder zal worden onderhouden, hersteld en vernieuwd. Hier dient nog een nadere demarcatie voor gemaakt te worden welke onderdeel van de huurovereenkomst zal uitmaken.

4.11 EMA en AVM hebben een Personele Unie gerealiseerd. Dit is opgenomen in artikel 5 en 7 van de statuten van beide stichtingen. In de te sluiten huurovereenkomsten zal worden opgenomen dat de stichtingen niet bevoegd zijn om gedurende de looptijd van de huurovereenkomsten de statuten met betrekking tot de bepalingen zoals opgenomen in artikel 5 en 7 van de akte tot statutenwijziging te wijzigen. Op deze manier wordt gewaarborgd dat de Personele unie in stand blijft, zolang de Gemeente de ruimte in het Haarlemmermeerstation en de nieuwe tramloods aan AVM verhuurt.

4.12 De in de Overeenkomst opgenomen integriteitsclausule zal tevens onderdeel uitmaken van de te sluiten huurovereenkomsten. De hoogte van de in artikel 13 lid 13 opgenomen boete zal alsdan na overleg worden herijkt op basis van het dan geldende integriteitsbeleid.

Artikel 5. <u>Nieuwe traminfrastructuur, haltes en wisselwachtershuisje</u>

5.1 De Gemeente zal nieuwe traminfrastructuur (doch niet de bovenleidingen) aanleggen langs de Karperweg, met een keerlus rondom de voormalige directiewoning naast het

CONCEPT

Haarlemmermeerstation (Amstelveenseweg 268), met een halte in de keerlus en een halte achter het Haarlemmermeerstation. De Gemeente zal het wisselwachtershuisje verplaatsen naast de tuin van de Amstelveenseweg 268. De Gemeente heeft de locatie van het spoor, haltes en het wisselwachtershuisje weergegeven in het voorlopig ontwerp van de openbare ruimte (bijlage 8).

5.2 Voor het aanleggen van de traminfrastructuur is de Notitie uitgangspunten inpassing traminfrastructuur Havenstraatterrein opgesteld (bijlage 9). Hierin is opgenomen dat de Gemeente in overleg met **de Tramorganisaties** de voorbereidingen zal treffen voor het aanleggen van een bovenleiding, maar dat de daadwerkelijke werkzaamheden voor de aanleg van het bovenleidingsysteem door of namens **de Tramorganisaties** worden uitgevoerd.

5.3 De **Tramorganisaties** hebben een inventarisatielijst gemaakt van de traminfrastructuur die **de Tramorganisaties** wensen her te gebruiken (bijlage 10). Bij het opstellen van het definitief ontwerp voor de openbare ruimte en het Definitief spoorontwerp wordt bekeken wat er daadwerkelijk wordt gebruikt. Het huidige eindpunthuisje wordt door de gemeente gesloopt en het wisselwachtershuisje wordt door de gemeente verplaatst (artikel 5.1).

5.4 De **Tramorganisaties** worden bij de voorbereiding van de realisatie van de traminfrastructuur als volgt betrokken:
a. Eisenset voor de traminfrastructuur wordt met de **Tramorganisaties** besproken. Op basis daarvan worden de taken in de verdere uitwerking van de ontwerpen en de realisatie verder uitgewerkt.

Voor die verdere uitwerking wordt in principe aangehouden:
b. De Gemeente werkt de traminfrastructuur conform het tracé zoals opgenomen in het voorlopig ontwerp openbare ruimte verder uit tot een Definitief spoorontwerp en de definitieve positie van de bovenleidingmasten. Voorafgaand aan het vaststellen van dat ontwerp worden de **Tramorganisaties** in staat gesteld vragen te stellen en opmerkingen te plaatsen. Ook de positie van alle kasten van het tractiesysteem en tram gerelateerd straatmeubilair wordt in dat ontwerp vastgelegd. Na vaststellen van dat Definitief spoorontwerp door de Gemeente, volgt de fabricage van de wissels en bogen.
c. De Gemeente werkt de traminfrastructuur in de loods uit tot een niveau waarop het alignement voldoende vastligt voor zowel het Definitief spoorontwerp in de openbare ruimte als het Voorlopig ontwerp van de tramloods.

5.5 Voorafgaand aan de realisatie van de traminfrastructuur in de openbare ruimte leggen Partijen in een realisatieovereenkomst nadere afspraken vast over de taakverdeling van die realisatie tot een werkend systeem. In principe wordt daarbij uitgegaan van:
a. De Gemeente realiseert het spoor, plaatst de bovenleidingmasten en legt eventueel noodzakelijke grondkabels van het tractiesysteem aan.
b. De **Tramorganisaties** zijn verantwoordelijk voor het (laten) bouwen van het

CONCEPT

bovenleidingsysteem en andere stroomvoerende onderdelen. Hierover wordt door Partijen in de realisatieovereenkomst de nader vast te stellen financiële bijdrage door de Gemeente aan de **Tramorganisaties** vastgelegd.

Artikel 7. Gebruiksovereenkomst en eigendom traminfrastructuur en objecten in openbare ruimte

7.1 De Gemeente zal in overleg met **de Tramorganisaties** tijdens de realisatiefase een gebruiksovereenkomst voor de traminfrastructuur opstellen. Deze gebruiksovereenkomst geldt zowel voor het gebruiken en beheren van de nieuwe traminfrastructuur op het Havenstraatterrein als voor de reeds bestaande traminfrastructuur, tot aan de gemeentegrens met Amstelveen. Tevens worden in de gebruiksovereenkomst afspraken vastgelegd over het beheer en het gebruik van de openbare ruimte tussen de nieuwe tramloods en de terreinafscheiding met de GVB-remise. Daarnaast zullen Partijen per onderdeel genoemd in artikel 7.2 bezien of het wenselijk is een opstalrecht ten behoeve van de Tramorganisaties te vestigen.

7.2 In de gebruiksovereenkomst dan wel opstalovereenkomst worden afspraken gemaakt over:

a. Eigendom:
Het eigendom van alle onroerende zaken ligt, als er geen opstalovereenkomst is gevestigd, op grond van de wet bij de grondeigenaar. De uitzonderingen hierop worden in de gebruiksovereenkomst opgenomen. Bijvoorbeeld: het Besluit bijzonder spoorwegen, art 12 lid 1, regelt dat de Andreaskruisen eigendom zijn van de spoorwegbeheerder. Ook voor andere tramgerelateerde bebording (halte aanduiding of historisch straatmeubilair) worden in de gebruiksovereenkomst afspraken opgenomen. Tevens wordt in de gebruiksovereenkomst aandacht besteed aan het eigendom van de diverse onderdelen van het tractiesysteem.

i. Beheer, in geval van een gebruiksovereenkomst:
waarbij EMA de wettelijke verantwoordelijkheden blijft houden van 'spoorwegbeheerder' in het kader van het Besluit bijzondere spoorwegen, van de volgende assets:
- Spoor en wissels;
- Bovenleidingmasten;
- Tractiesysteem (welke dient te worden geregistreerd op grond van de Wet Informatie-uitwisseling Bovengrondse en Ondergrondse Netten WIBON);
- Halteplateaus;
- Historisch straatmeubilair;
- Overig tramgerelateerd straatmeubilair (zoals Andreaskruizen);
- Openbare ruimte in de steeg tussen de nieuwe tramloods en het GVB terrein;
- Tramgerelateerde hekwerken in de openbare ruimte;
- Wisselwachterhuisje;

CONCEPT

- Bruggen of andere constructies in de trambaan.

ii. Procesafspraken:
   1. Permanente vergunning op grond van het Besluit Bijzonder Spoor ten behoeve van de Gemeente voor beheer groen en verharding in woonwijk en op kruisingen van de Boslijn.
   2. Meldingsplicht EMA voor werken aan spoor en tractie in de openbare ruimte op grond van het handboek "Zo Werken wij In Amsterdam op Straat".

b. Gebruikseisen
   i. Snelheid in woonwijk (stapvoets);
   ii. Eventueel het afschakelen bovenleiding buiten het rijseizoen;
   iii. Veiligheidsfunctionaris op kruispunten met overig verkeer;
   iv. Stallen van railvoertuigen op het spoor (langdurig, of 's nachts);
   v. Afspraken over het voorkomen van overlast.

7.3 Spoorveiligheid in de openbare ruimte wordt geborgd via het Besluit bijzondere spoorwegen. De Gemeente heeft in het voortraject een voorlopig Informatiedossier spoorveiligheid uitgewerkt, met een safety hazard log als één van de bronnen om de veiligheidsrisico's te detecteren. De Tramorganisaties hebben deze documenten overgedragen gekregen en zijn verantwoordelijk voor het verkrijgen van een Indienststellingsvergunning voor het rijden met trams over de nieuwe traminfrastructuur door het Havenstraatterrein. De Tramorganisaties verstrekken het wettelijk verplichte advies van de Inspectie voor Leefomgeving & Transport (ILT) aan de Gemeente voorafgaand aan het starten van tramritten met passagiers door de nieuwe woonwijk.

Artikel 8. <u>Beëindigen huidige huurovereenkomsten</u>

8.1 RETM stemt in met een vrijwillige beëindiging van de huidige huurovereenkomsten met contractnummers VE-HA 8360/35 en VE-HA 8360/03. Afspraken hierover zijn vastgelegd in bijgevoegde vaststellingsovereenkomst (bijlage 11). Deze vaststellingsovereenkomst zal gelijktijdig met de Overeenkomst worden getekend.

8.2 In de vaststellingsovereenkomst is opgenomen dat de Gemeente de kosten draagt voor het afvoeren van de trams waarvoor geen plaats is in de tijdelijke loods buiten het plangebied (zie artikel 9), maar die wel gestald gaan worden in de nieuwe tramloods, en voor het afvoeren van trams waarvoor geen plek zal zijn in de nieuwe tramloods. Hiervoor is door **de Tramorganisaties** een begroting opgesteld die als bijlage 12 aan de Overeenkomst is gevoegd. De Gemeente zal deze kosten vergoeden op basis van de werkelijke kosten, op basis van een factuur.

8.3 De Gemeente zal de aanhangige procedure om ontruiming van de gronden te vorderen intrekken nadat de vaststellingsovereenkomst is getekend.

CONCEPT

Artikel 9. Verwijderen traminfrastructuur

9.1 **De Tramorganisaties** geven toestemming voor het verwijderen van de huidige traminfrastructuur op het moment dat de Gemeente start met het Bouwrijp maken van het Havenstraatterrein. EMA neemt daartoe op aanvraag van de Gemeente binnen twee maanden na die aanvraag een besluit en meldt het inkorten van het areaal van het spoorveiligheidsbeheer aan de ILT.

9.2 **De Tramorganisaties** verwijderen zelf, voorafgaand aan een nader af te stemmen moment, voor de start van het Bouwrijp maken, de her te gebruiken overige assets als straatmeubilair of onderdelen van het tractiesysteem. Tevens verzorgen **de Tramorganisaties** dat het bovenleidingsysteem wordt losgekoppeld en tot minimaal 20 meter buiten het toekomstige werkterrein van **de Gemeente** geen spanning op de bovenleiding of op andere delen van het tractiesysteem staat.

9.3 Voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden door **de Gemeente** toont de Installatieverantwoordelijke functionaris van de EMA aan dat de, eventueel niet vooraf door **de Tramorganisaties** verwijderde, onderdelen daadwerkelijk stroomloos zijn.

9.4 Het vrijkomende materiaal, zoals rails of bovenleidingmasten, wordt deels door de Gemeente hergebruikt. De overige onderdelen worden door de Gemeente voor recycling afgevoerd.

Artikel 10. Transitiefase

10.1 Voor een tijdelijke tramloods voor het stallen van trams tijdens de ontwikkeling van het Havenstraatterrein, zijn twee mogelijkheden:

i. Een tijdelijke loods aan de rand van het plangebied Havenstraatterrein, naast en op het Piet Kranenbergpad, waar op circa 170 meter bestaand en tijdelijk spoor circa 13 trams kunnen worden gestald (bijlage 13). De halte Wilsbrug zal het tijdelijke eindpunt zijn.

ii. Een tijdelijk loods op de wisselplaats bij de Jachthavenweg, halte/wisselplaats Jollenpad, waar op circa 200 meter dubbel spoor (2 x 100 meter) circa 15 trams kunnen worden gestald en onderhouden (bijlage 14). De halte Jollenpad, die verplaatst moet worden, zal de tijdelijke eindhalte zijn.

Partijen gaan beide mogelijkheden gezamenlijk onderzoeken, de Tramorganisaties hebben daarbij de voorkeur voor optie ii. Beide locaties hebben aandachtspunten waar in het verdere onderzoek rekening mee moet worden gehouden. Indien beide mogelijkheden afvallen, treden Partijen in overleg. De Gemeente draagt de kosten voor het realiseren van een tijdelijke loods en voor een tijdelijk spoor (in geval van optie i.).

CONCEPT

10.2 De Gemeente draagt de kosten van stalling van trams waarvoor geen plaats is in de tijdelijke loods en die wel gestald gaan worden in de nieuwe tramloods. Ook draagt de Gemeente de kosten voor het terugverplaatsen van deze trams naar de nieuwe tramloods en de kosten voor het uitwisselen van deze trams met de trams die gestald gaan worden in de tijdelijke loods. De Tramorganisaties hebben hiervan een begroting opgesteld die als bijlage 12 bij de Overeenkomst is gevoegd. De Gemeente zal deze kosten vergoeden op basis van de werkelijke kosten op basis van een factuur.

Artikel 11. Toelatingsovereenkomst

11.1 Samenwerking met het GVB is voor uitvoering van het bedrijfsplan onontbeerlijk. EMA en GVB vullende de bestaande toelatingsovereenkomst aan. Het concept is bijgevoegd (bijlage 15). Er worden afspraken gemaakt over het gebruik van het stadsnet om de groei op het stadsnet, zoals opgenomen in het bedrijfsplan, te accommoderen. Ook worden er afspraken gemaakt over het opleiden van trambestuurders.

Artikel 12. Planning

12.1 In bijgevoegde planning (bijlage 16) is opgenomen wanneer het Voorlopig en Definitief ontwerp en het Definitief spoorontwerp worden opgesteld. Ook is in de planning te zien wanneer de nieuwe loods en de nieuwe traminfrastructuur zullen worden gerealiseerd. Aan deze planning kunnen geen rechten worden ontleend. Het kan bijvoorbeeld langer duren voordat het Bestemmingsplan onherroepelijk wordt en/of er een ontwikkelaar is geselecteerd. Partijen blijven in overleg over de planning, en deze zal waar nodig worden aangepast.

Artikel 13. Integriteit

De Gemeente heeft als uitgangspunt dat zij niet-integere partijen niet faciliteert; ook niet door het aangaan van een overeenkomst. Om te voorkomen dat de Gemeente met malafide partijen een overeenkomst sluit is de nieuwe maatregel Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) vastgesteld. Onderdeel van deze beleidsregel is de onderstaande integriteitsclausule, die tevens deel uit zal maken van de te sluiten huurovereenkomsten. Door ondertekening van de Overeenkomst verklaren **de Tramorganisaties** (hierna te noemen: contractpartij) met de navolgende integriteitsclausule in te stemmen.

1 Op de Overeenkomst is de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) van toepassing. De BIO is op internet te vinden en te downloaden op https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/veiligheid/wet-bibob/beleidsregel/. Contractpartij verklaart kennis te hebben kunnen nemen van de BIO en verklaart door ondertekening van deze overeenkomst er uitdrukkelijk mee in te stemmen dat de BIO alleen via genoemde locatie op internet ter beschikking wordt gesteld.

CONCEPT

2 Contractpartij verklaart dat op het moment van het sluiten van de Overeenkomst geen Integriteitsrisico op hem van toepassing is. Onder Integriteitsrisico wordt verstaan:
   a) het door contractpartij verrichten van gedragingen c.q. het plegen van of deelnemen aan misdrijven of overtredingen als vermeld in artikel 4 en 5 van de BIO. Onder deelnemen aan een misdrijf of overtreding wordt verstaan: het doen plegen, medeplegen, uitlokken en medeplichtigheid als bedoeld in artikel 47 en 48 Wetboek van Strafrecht;
   b) het feit dat tegen contractpartij strafvervolging is ingesteld;
   c) het door contractpartij niet tijdig voldoen aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen.

3 Contractpartij verklaart geen kennis te hebben van Integriteitsrisico's die op aan contractpartij gelieerde partijen van toepassing zijn. Personen of partijen worden in ieder geval, maar niet uitsluitend, geacht gelieerd te zijn aan contractpartij indien zij:
   - direct of indirect leiding aan contractpartij geven;
   - bij de uitvoering van de (erfpacht)overeenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;
   - over contractpartij zeggenschap hebben;
   - aan contractpartij vermogen verschaffen;
   - onderdeel zijn van dezelfde groep als bedoeld in artikel 2:24b BW;
   - of anderszins in een samenwerkingsverband tot contractpartij staan.

4 Contractpartij verplicht zich om zich gedurende de looptijd van de Overeenkomst te onthouden van niet-integere gedragingen, waaronder in ieder geval worden de verstaan de gedragingen als bedoeld in het tweede lid onder a en c van dit artikel.

5 De Gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob op grond van artikel 5a Wet Bibob over contractpartij om advies vragen alvorens opschorting of ontbinding van de (erfpacht)overeenkomst, dan wel beëindiging van de rechtshandeling, indien een van de situaties zich voordoet zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob.

6 Contractpartij zal de gemeente onverwijld op de hoogte stellen indien en zodra contractpartij kennis heeft genomen van het feit dat hij onderwerp is van strafrechtelijk onderzoek of dat tegen contractpartij of een aan contractpartij gelieerde partij strafvervolging is ingesteld.

7 Contractpartij meldt aan de gemeente elke overname van de onderneming van contractpartij en elke wijziging in de zeggenschapsverhouding binnen de onderneming die leidt tot een significante wijziging in de zeggenschap (waarbij geldt dat elke wijziging in de zeggenschap groter dan 10% significant is).

8 De Gemeente heeft het recht om contractpartij gedurende de looptijd van de (erfpacht)overeenkomst te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Indien de gemeente hiertoe de medewerking van contractpartij nodig heeft, zal contractpartij deze op eerste verzoek verlenen.

CONCEPT

9 De Gemeente heeft het recht om door contractpartij bij de uitvoering van de Overeenkomst te betrekken derden te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Contractpartij staat er voor in dat bij de uitvoering van deze (erfpacht)overeenkomst te betrekken derden hun medewerking aan deze screening daartoe op eerste verzoek van de gemeente verlenen. Op grond van een Integriteitsrisico kan de Gemeente de inschakeling van een derde partij weigeren of verlangen dat de inschakeling van deze derde partij wordt beëindigd, tenzij voornoemde beëindiging in redelijkheid niet van de contractpartij kan worden verlangd.

10 De kosten van de screening komen voor rekening van de Gemeente, tenzij de Overeenkomst naar aanleiding van de screening kan worden ontbonden of beëindigd op basis van lid 11 van dit artikel.

11 De Gemeente kan de uitvoering van de Overeenkomst en elke andere (erfpacht)overeenkomst tussen de contractpartij en de Gemeente onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of opzegging, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, indien:

- contractpartij of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 4 lid 1 van de BIO;
- contractpartij of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 5 lid 3 van de BIO;
- contractpartij of gelieerde partij een ernstige fout in de uitoefening van zijn beroep heeft begaan als bedoeld in artikel 5 lid 4 en 5 van de BIO;
- door de bevoegde autoriteiten strafvervolging tegen contractpartij of een aan contractpartij gelieerde partij is ingesteld;
- contractpartij niet tijdig heeft voldaan aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen;
- contractpartij niet conform de waarheid heeft verklaard ten aanzien van het bepaalde in de voorgaande bullets van dit lid;
- al dan niet blijkend uit een Bibob-advies, gevaar bestaat dat een overeenkomst door de contractpartij mede zal worden gebruikt om (i) uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten, (ii) strafbare feiten te plegen of (iii) dat teneinde een overeenkomst te sluiten een strafbaar feit is gepleegd;
- contractpartij of de derde partij als vermeld in lid 9 van dit artikel onvoldoende zijn/haar medewerking heeft verleend in het kader van een screening door de Gemeente of een in opdracht van de Gemeente uitgevoerde screening, bijvoorbeeld maar niet uitsluitend als sprake is van een omstandigheid als beschreven in artikel 4 Wet Bibob;
- ten aanzien van contractpartij of een aan contractpartij gelieerde partij sprake is van andere integriteitsrisico's dan vermeld in dit lid, waardoor onverkorte instandhouding van de Overeenkomst in redelijkheid niet van de Gemeente kan worden gevergd.

CONCEPT

12 Alvorens de Gemeente overgaat tot het opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of wel opzegging conform lid 11, zal de gemeente beoordelen of de te nemen maatregel proportioneel is in het licht van de ernst van de geconstateerde integriteitsrisico en de al genomen maatregelen door de contractpartij.

13 Indien de Gemeente de Overeenkomst op basis van lid 11 van dit artikel ontbindt, geheel of gedeeltelijk beëindigt, verbeurt de contractpartij onmiddellijk, zonder dat enige verdere actie of formaliteit is vereist, jegens de Gemeente een boete ten bedrage van €20.000 zonder dat de Gemeente enig verlies of schade behoeft te bewijzen en onverminderd het recht van de Gemeente om aanvullende schadevergoeding te vorderen.

14 Contractpartij vrijwaart de Gemeente voor claims van derden als gevolg van een opschorting, ontbinding of beëindiging van de Overeenkomst.

Artikel 14. Informatie-uitwisseling

14.1. Partijen staan er tegenover elkaar voor in dat zij aan elkaar alle inlichtingen hebben verschaft die ter kennis van de andere Partij behoren te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten en procedures welke de ene Partij bekend zijn of uit eigen onderzoek, bijvoorbeeld door raadpleging van openbare registers en openbaar gemaakte beleidsdocumenten, bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van de ene Partij verlangd kan worden, door de andere Partij niet behoeft te worden verstrekt.

14.2. Voor zover in de Overeenkomst en bijlagen wordt verwezen naar onderzoeksrapporten, garandeert de Gemeente niet de juistheid en volledigheid van de in die onderzoeksrapporten vervatte informatie. De Tramorganisaties zullen in de gelegenheid worden gesteld kennis te nemen van de rapporten en, desgewenst, deskundig tegenonderzoek te verrichten.

Artikel 15. Overige bepalingen

15.1 De bij de Overeenkomst behorende bijlagen maken onderdeel uit van de Overeenkomst. Bij strijdigheid tussen de Overeenkomst en één van de bijlagen prevaleert de Overeenkomst.

15.2 De Overeenkomst en de bijlagen kunnen slechts worden gewijzigd indien Partijen tevoren over de inhoud en de gevolgen van de wijziging overeenstemming hebben bereikt. Een wijziging is slechts rechtsgeldig indien deze schriftelijk in een allonge is vastgelegd. Een allonge zal bij de Overeenkomst worden gevoegd.

15.3 De Overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat het Bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt vastgesteld en de gemeenteraad instemt met de herziening van de grondexploitatie Havenstraatterrein, waarin de middelen om de tramloods en de traminfrastructuur te realiseren worden gereserveerd, alsmede instemt

CONCEPT

met het investerings- en kredietbesluit voor de tramloods. De verwachting is dat beide raadsbesluiten worden geagendeerd voor de raadsvergadering van 22/23 december 2021. Indien de raad genoemde besluiten niet neemt en naar het oordeel van de Gemeente ook niet meer zal nemen, dan is de Gemeente bevoegd de Overeenkomst te ontbinden. De Gemeente is ook bevoegd de Overeenkomst te ontbinden als het Bestemmingsplan naar haar oordeel niet onherroepelijk wordt of kan worden. Ontbinding van de Overeenkomst leidt niet tot schadeplichtigheid van de Gemeente en Partijen dragen in dat geval hun eigen kosten.

15.4 Alle toekomstige voorstellen voortvloeiend uit artikel 4, betreffende de huurovereenkomsten, worden gedaan onder voorbehoud van goedkeuring van de directie Gemeentelijk Vastgoed.

15.5 Geheimhouding: bijvoegde getekende geheimhoudingsverklaringen (bijlage 17) eindigen op het moment dat de selectieprocedure voor het selecteren van een ontwikkelaar is afgerond.

15.6 De Overeenkomst eindigt op het moment dat de nieuwe tramloods en toebehoren is opgeleverd en de huurovereenkomsten hiervoor en de opstal- / gebruiksovereenkomst voor de traminfrastructuur zijn gesloten.

15.6 De Gemeente heeft het recht de Overeenkomst te ontbinden indien de selectieprocedure, naar het oordeel van de Gemeente, niet leidt tot het selecteren van een ontwikkelaar.

Artikel 16. <u>Geschillen</u>

16.1 Op de Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Geschillen zullen zo veel mogelijk minnelijk worden opgelost. Mochten Partijen dat wenselijk en nuttig achten dan wordt getracht met mediation geschillen op te lossen. Iedere Partij is bevoegd de (resterende) geschillen voor teleggen aan de ter zake bevoegde rechter te Amsterdam.

Aldus in viervoud opgesteld en ondertekend te Amsterdam op 3 december 2021

De Gemeente	AVM	EMA	RETM
.....	.....	.....	.....

CONCEPT

C.T.M Schippers [naam invullen] [naam invullen] [naam invullen]

CONCEPT