Gemeente Amsterdam

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Amsterdam

Nr. 356990

14 augustus

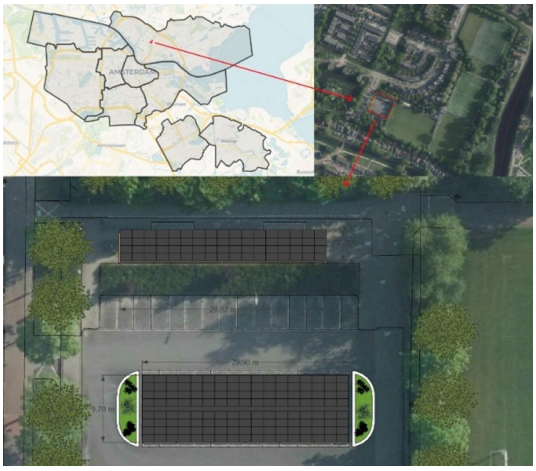
2025

Kennisgeving voornemen tot verhuur zonnecarportconstructie Buiksloterbanne en uitnodiging tot kenbaar maken interesse

De gemeente Amsterdam geeft kennis van het volgende.

De gemeente Amsterdam heeft het voornemen om zogenaamde zonnecarportconstructies aan te brengen op een parkeerterrein in de wijk Buiksloterbanne in Amsterdam-Noord, nabij het terrein van voetbalvereniging De Volewijckers. In opdracht van de gemeente worden constructies van staal en hout op het parkeerterrein aangebracht. Daarbovenop kunnen zonnepanelen worden gelegd, waardoor een 'carport' ontstaat, waaronder auto's kunnen parkeren. De gemeente is voornemens de onderconstructies te verhuren aan een partij die daar vervolgens de zonnepanelen op kan aanbrengen.

Door middel van dit bericht geeft de gemeente kennis van dit voornemen en roept ze partijen die behoren tot de kring van partijen en die geïnteresseerd zijn in het huren van deze constructies op om hun interesse kenbaar te maken aan de gemeente.



Figuur 1 Locatie zonnecarports

Randvoorwaardelijke criteria

De gemeente stelt de navolgende randvoorwaardelijke criteria waar de kandidaten aan moeten voldoen. Indien zij hier niet aan voldoet, komt een kandidaat niet in aanmerking voor een huuraanbieding van de gemeente Amsterdam.

Kring van partijen

Het college van burgemeester en wethouders heeft eerder uitgesproken om energiegemeenschappen een volwaardige en volwassen positie te willen geven in de energietransitie en te streven naar 100% lokaal eigendom van windturbines en zonprojecten op gemeentelijke grond.

Met het oog op die beleidsdoelstelling wil de gemeente de nog te bouwen zonnecarportconstructies in de Buiksloterbanne verhuren aan een energiegemeenschap in de zin van de Energiewet die voldoet aan de kenmerken van een hernieuwbare energiegemeenschap in de zin van de hernieuwbare energierichtlijn.

Concreet betekent dit dat een potentiële huurder:

- een juridische entiteit is die ten behoeve van haar leden, vennoten of aandeelhouders activiteiten op de energiemarkt verricht en als hoofddoel heeft het bieden van milieuvoordelen of economische of sociale voordelen aan haar leden, vennoten of aandeelhouders of aan de plaatselijke gebieden waar ze werkzaam is, en niet is gericht op het maken van winst; en
- in haar statuten, of, in geval van een personenvennootschap, in een overeenkomst, ten minste heeft opgenomen dat:

a. de participatie in de energiegemeenschap open en vrijwillig is;
b. de leden, vennoten, of aandeelhouders het recht hebben de energiegemeenschap te verlaten;
c. leden, vennoten of aandeelhouders alleen natuurlijk personen, micro-ondernemingen, kleine ondernemingen, middelgrote ondernemingen, gemeenten, waterschappen, provincies of gemeenschappelijke regelingen kunnen zijn; en

- er zorg voor draagt, via verankering in de statuten of op andere geschikte wijze, dat de feitelijke zeggenschap over de productie-installatie op de locatie in de Buiksloterbanne bij die leden, vennoten of aandeelhouders van de rechtspersoon is gelegen, die in de nabije omgeving van de locatie in de Buiksloterbanne wonen of zijn gevestigd; en
- binnen 3 maanden na selectie door de gemeente, minimaal 1 lid/vennoot/aandeelhouder heeft in de nabije omgeving van de locatie in de Buiksloterbanne per 5 KWp vermogen van de aan te brengen productie-installatie.

Voor het begrip 'de nabije omgeving' hanteert de gemeente de 'postcoderoos' zoals die wordt gehanteerd in de 'Subsidieregeling coöperatieve energieopwekking'.

Daarnaast moet de kandidaat aan de volgende randvoorwaardelijke criteria voldoen:

– Kandidaat is bereid medewerking te verlenen aan een integriteitsscreening door de gemeente. Indien de kandidaat daar niet toe bereid is of indien uit de integriteitsscreening een negatief advies volgt, komt de kandidaat niet in aanmerking voor het sluiten van de overeenkomst. Alleen de kandidaat met de hoogste score zal worden getoetst op integriteit;
– De kandidaat stemt in met de in deze kennisgeving genoemde huurvoorwaarden;
– De kandidaat wijkt in zijn inschrijving en plan van aanpak niet af van de uitgangspunten die in deze kennisgeving zijn genoemd.

Kandidaten die niet voldoen aan de voornoemde kenmerken van een potentiële huurder komen niet in aanmerking voor het sluiten van de huurovereenkomst.

Het huurobject

De door de gemeente op het parkeerterrein in de Buiksloterbanne aan te brengen constructies hebben een dakoppervlak van circa 285m² (30m x 9,5m) en 135m² (30m x 4,5m) en bieden ruimte voor circa 160 zonnepanelen. De constructie bestaat uit onder meer een fundering, een draagconstructie van staal en hout, onderlinge verbindingen, rachels, hemelwaterafvoer, mantelbuizen en kabelgoten.



Figuur 2 Impressie voorlopig ontwerp zonnecarports Sportpark Buiksloterbanne

De huurder dient zorg te dragen voor de zonnepanalen, omvormers, een frame of draagconstructie voor de panelen, verbinding met de onderconstructie, boven- en ondergrondse kabels.

Ten aanzien van de op of aan de onderconstructie door de huurder te plaatsen genoemde zaken zal ten behoeve van huurder een huurafhankelijk opstalrecht worden gevestigd, zodat huurder gedurende de looptijd van de huurovereenkomst als opstaller eigenaar is van deze zaken.

De gemeente is voornemens (de ruimte op) de constructie te verhuren aan een huurder, ten behoeve van het kunnen plaatsen van zonnepanelen waarmee stroom wordt opgewekt. De stroom wordt in beginsel geleverd aan het elektriciteitsnet. Daartoe heeft de netbeheerder net buiten het parkeerterrein een voorziening aangebracht.

De verhuurder voorziet niet in de levering van stroom aan toepassingen zoals laadpalen, batterijen of directe afnemers anders dan het elektriciteitsnet. Indien de huurder dergelijke toepassingen wenst te realiseren, dient dit buiten het contract met de bevoegde gemeentelijke instantie te worden geregeld. Op dit moment is niet onderzocht of dergelijke toepassingen op de locatie in de toekomst mogelijk zijn. De gemeente doet hierover geen toezeggingen met het verhuurcontract.

De grond waarop de onderconstructie is aangebracht, maakt geen onderdeel uit van het verhuurde.

De huurovereenkomst met vestiging huurafhankelijk opstalrecht

De te sluiten huurovereenkomst heeft onder meer de volgende voorwaarden. De huurovereenkomst zal worden aangevuld met elementen uit het plan van aanpak van de geselecteerde inschrijver en de verdere uitwerking van de huurwaarden en het plan van aanpak die de geselecteerde inschrijver en de gemeente overeen zullen komen.

- De overeenkomst wordt aangegaan voor de duur van 25 jaar, waarna de overeenkomst van rechtswege eindigt, zonder dat opzegging is vereist. Voor deze periode is gekozen omdat die aansluit bij de technische levensduur van de zonnepanelen.
- De overeenkomst betreft een huurovereenkomst overige bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW, standaardmodel gemeente Amsterdam, gebaseerd op het ROZ-model met algemene bepalingen 2015, met vestiging huurafhankelijk opstalrecht voor de op of aan de onderconstructie door huurder te plaatsen zaken (zonnepanelen c.s.).
- De notariskosten voor de vestiging van het huurafhankelijk opstalrecht komen voor rekening van huurder.
- De huurovereenkomst zal een aanvang nemen op een door de gemeente te bepalen moment. Daarbij is de belangrijkste factor dat de onderconstructie nog gerealiseerd moet worden. De verwachting is dat de onderconstructie gereed is in het vierde kwartaal van 2026. De overeenkomst zal in elk geval niet ingaan voordat de onderconstructie gereed is voor gebruik.
- De huurder krijgt de beschikking over de onderconstructie voor het opwekken van elektriciteit met behulp van zonnepanelen. De huurder mag de onderconstructie enkel voor dat doel gebruiken en is ook verplicht de onderconstructie voor dat doel te gebruiken. Indien de huurder de onderconstructie gedurende een periode van drie maanden of meer niet of niet geheel gebruikt voor dat doel, zal de gemeente de mogelijkheid hebben de overeenkomst te beëindigen. Indien de gemeente de onderconstructie niet langer beschikbaar stelt of kan stellen, heeft de huurder de mogelijkheid de huurovereenkomst op te zeggen. Daarnaast heeft de huurder de mogelijkheid de huurovereenkomst na 15 jaar op te zeggen indien op dat moment duidelijk is dat er vanaf dat moment sprake zal zijn van een structureel verlieslatende exploitatie.
- De gemeente zal ten behoeve van de huurder voor de aan te brengen zonnepanelen een huurafhankelijk opstalrecht vestigen. Bij selectie van de potentiële huurder zal de gemeente een intentieverklaring aan de potentiële huurder sturen waarin zij de bereidheid uitspreekt ten behoeve van de aan te brengen zonnepanelen een huurafhankelijk opstalrecht te vestigen.
- In de huurovereenkomst zullen afspraken worden gemaakt over het beschikbaar blijven van het parkeerterrein ten behoeve van de parkeerfunctie die het vervult. De huurder zal het recht krijgen gedurende een bepaalde periode werkzaamheden aan de zonnepanelen te verrichten die de parkeerfunctie van het terrein geheel of gedeeltelijk kunnen belemmeren. De huurder zal hebben te dulden dat er gedurende een bepaalde periode werkzaamheden worden verricht aan het parkeerterrein en/of de onderconstructie die het gebruik door huurder van de onderconstructie belemmert.
- De gemeente is verantwoordelijk voor het groot onderhoud aan de onderconstructie, waaronder eventuele nieuwbouw en vervangingen. De huurder is verantwoordelijk voor het dagelijks onderhoud aan de onderconstructie, waaronder kleine herstelwerkzaamheden. Bij de uitwerking in de definitieve huurovereenkomst zullen hier nadere afspraken over worden gemaakt.
- Partijen zullen een omzetafhankelijke huur of een vaste huur overeenkomen, op basis waarvan huurder een huur verschuldigd wordt aan de gemeente op het moment dat huurder een omzet genereert die haar in staat stelt haar kosten te dekken en een redelijk rendement op haar investeringen te genereren. De op dat moment verschuldigde huur zal in eerste instantie zijn gerelateerd aan de kosten die de gemeente heeft gemaakt ten aanzien van de realiseren van de onderconstructie. Is de omzet dusdanig dat daaruit zowel de kosten van en een redelijk rendement voor de huurder, als de kosten van de gemeente gedekt kunnen worden, dan zal het surplus worden aangewend voor voorzieningen die de directe omgeving van de productie-locatie en de bewoners van de Buiksloterbanne ten goede komen. Huurder en de gemeente zullen alsdan afspraken maken

over de exacte aanwending van dit surplus. Huurder en verhuurder zullen over deze onderwerpen nadere afspraken maken in de definitieve huurovereenkomst.

Selectiecriteria

In het geval er meerdere geïnteresseerde partijen zijn die de huurovereenkomst met de gemeente willen sluiten en die voldoen aan de randvoorwaardelijke criteria die de gemeente stelt aan een potentiële huurder, zal de gemeente de partij selecteren die naar het oordeel van de gemeente in de grootste mate beschikt over (1) de organisatorische en (2) technische bekwaamheid die nodig is om de zonnecarport te realiseren en te exploiteren en het beste (3) financieel in staat is de zonnecarport te realiseren en te exploiteren.

Om dit te kunnen beoordelen dienen partijen die geïnteresseerd zijn in het sluiten van de huurovereenkomst bij hun inschrijving een plan van aanpak in te dienen waarin ze ten aanzien van deze drie criteria (organisatie, technische bekwaamheid en financieel) beschrijven hoe zij de zonnepanelen op de onderconstructie van de zonnecarport willen financieren, realiseren en exploiteren.

Het plan van aanpak heeft de volgende vorm en omvang (inclusief eventuele afbeeldingen):

– Organisatorische bekwaamheid: een beschrijving van maximaal 3 A4
– Technische bekwaamheid: een beschrijving van maximaal 3 A4
– Financiële capaciteit: een beschrijving in de vorm van een business case (inclusief financieringsplan) van maximaal 3 A4

Bij de beoordeling zal worden gekeken naar de volgende zaken:

<u>Organisatorisch</u>

– Hoe ziet de organisatie- en besluitvormingsstructuur van de entiteit eruit?
– Op welke wijze wordt het projectmanagement ten behoeve van de locatie in de Buiksloterbanne ingevuld?
– Hoe ziet de voorgestelde samenwerking met de gemeente en door de gemeente in te schakelen derden (zoals aannemers en onderhoudsbedrijven) eruit?
– Met welke externe partijen (zoals leveranciers, adviseurs, netbeheerders) werkt de entiteit samen en hoe wordt het relatie- en contractmanagement ingevuld?
– Hoe betrekt de entiteit bewoners en ondernemingen in de nabije omgeving van de locatie in de Buiksloterbanne alsmede de nabijgelegen voetbalvereniging De Volewijckers bij het proces van de realisatie en aanleg van de zonnepanelen op de onderconstructie van de zonnecarport?
– Welke mogelijkheden biedt de entiteit bewoners en (micro-, kleine en middelgrote) ondernemingen in de nabije omgeving van de locatie in de Buiksloterbanne om lid, aandeelhouder of vennoot van de entiteit te worden en hoe informeert de entiteit deze bewoners en ondernemingen over deze mogelijkheden?

<u>Technisch</u>:

– Welke technische deskundigheid die nodig is voor de aanleg en exploitatie van de zonnepanelen op de onderconstructie van de zonnecarport heeft de entiteit in huis en/of betrekt de entiteit bij externe partijen?
– Op welke wijze denkt de entiteit (op basis van de huidige nog beperkte informatie) de zonnepanelen aan te leggen en aan te sluiten op het elektriciteitsnet? Welke aanschaf-, ontwerp- en uitvoeringskeuzes voorziet de entiteit daarbij?
– Op welke wijze denkt de entiteit (op basis van de huidige nog beperkte informatie) gedurende de looptijd van de overeenkomst te voorzien in het onderhoud van de zonnepanelen en toebehoren (vervanging, herstel, verhelpen van storingen, schoonmaak).

<u>Financieel:</u>

– Welk soort kosten verwacht de entiteit te moeten maken voor de aanschaf, aanleg en aansluiting van de zonnepanelen?
– Op welke wijze financiert de entiteit de kosten die zij moet maken voor de aanschaf, aanleg en aansluiting van de zonnepanelen?
– Welke inkomsten verwacht de entiteit te genereren?
– Welk rendement streeft de entiteit na?

– Op welke wijze geeft de entiteit de gemeente jaarlijks inzicht in de kosten en opbrengsten van de productie-locatie teneinde de gemeente in staat te stellen om te beoordelen of de entiteit een huur verschuldigd is en zo ja, hoe hoog die huur is?

De beoordeling zal plaatsvinden door een commissie van drie ambtenaren van de gemeente Amsterdam.

Voor elk van de drie selectiecriteria zijn maximaal 5 punten te verdienen.

Criterium	Mogelijke puntentoekenning
In welke mate beschikt de entiteit over de organisatorische bekwaamheid om de zonnepanelen te realiseren en exploiteren?	In zeer hoge mate: 5 In hoge mate: 4 In voldoende mate: 3 In beperkte mate: 2 Niet: 1
In welke mate beschikt de entiteit over de technische bekwaamheid om de zonnepanalen te realiseren en exploiteren?	In zeer hoge mate: 5 In hoge mate: 4 In voldoende mate: 3 In beperkte mate: 2 Niet: 1
In welke mate is de entiteit financieel in staat de zonnepanelen te realiseren en te exploiteren.	In zeer hoge mate: 5 In hoge mate: 4 In voldoende mate: 3 In beperkte mate: 2 Niet: 1

Inschrijvingsvereisten

Partijen die voldoen aan de door de gemeente gestelde randvoorwaardelijke criteria en die in aanmerking willen komen voor het sluiten van de huurovereenkomst met de gemeente voor de onderconstructie op het parkeerterrein in de Buiksloterbanne, worden uitgenodigd hun interesse kenbaar te maken door het sturen van een bericht aan inkopen.EvdS@amsterdam.nl. Dit kan tot en met 3 september 2025. Berichten die na die datum binnenkomen worden niet in behandeling genomen.

In of bij het bericht vermeldt de gegadigde in elk geval haar naam, de mededeling dat zij in aanmerking wil komen voor het sluiten van de huurovereenkomst, dat ze instemt met de genoemde huurvoorwaarden en een beschrijving van de wijze waarop zij er zorg voor zal dragen dat feitelijke zeggenschap over de productie-locatie berust bij leden, aandeelhouders of vennoten die in de nabije omgeving van de productie-locatie wonen of gevestigd zijn.

Het bericht moet zijn ondertekend door of afkomstig zijn van een persoon die bevoegd is of personen die bevoegd zijn de gegadigde te vertegenwoordigen.

Bij het bericht voegt de gegadigde:

– Een uittreksel uit het register van de Kamer van Koophandel;
– Haar statuten of, in het geval van een personenvennootschap, de overeenkomst tot samenwerking;
– Een overzicht van de leden, aandeelhouders of vennoten die op het moment van het verzenden van het bericht wonen of gevestigd zijn in de nabije omgeving van de productie-locatie;
– Het plan van aanpak als bedoeld onder het kopje ‘selectiecriteria’.

Bekendmaking uitkomst van de procedure

Na het verstrijken van de termijn waarbinnen gegadigden hun interesse kenbaar kunnen maken inventariseert de gemeente de binnengekomen reacties. Indien er meer dan één reactie is binnengekomen van partijen die voldoen aan de criteria genoemd onder het kopje ‘kring van partijen’, zal de gemeente de door die partijen ingediende plannen van aanpak beoordelen aan de hand van de criteria genoemd onder het kopje ‘selectiecriteria’. De gemeente zal de uitkomst van die beoordeling aan de betreffende partijen mededelen. De partij met het best beoordeelde plan van aanpak wordt uitgenodigd om met de gemeente in overleg te treden over een te sluiten huurovereenkomst. Het voornemen van de gemeente is om met deze partij een huurovereenkomst te sluiten.

Indien er meerdere inschrijvingen met eenzelfde score als beste worden beoordeeld, zal op basis van loting worden bepaald welke partij wordt uitgenodigd om met de gemeente in overleg te treden over een te sluiten huurovereenkomst.

Partijen die het niet eens zijn met de uitkomst van de beoordeling kunnen binnen 20 kalenderdagen na de mededeling van de gemeente een voorlopige voorziening vragen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Amsterdam door middel van het laten uitbrengen van een dagvaarding aan het adres

van de gemeente Amsterdam. Bij het secretariaat van de Huisadvocaat gemeente Amsterdam (hasecretariaat@amsterdam.nl) kan om de verhinderdata van de advocaat van de gemeente gevraagd worden.

Indien binnen die termijn geen verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening wordt ingediend, acht de gemeente zich vrij een huurovereenkomst voor de locatie in de Buiksloterbanne aan te gaan met de door haar geselecteerde partij.

Tot slot

De gemeente wijst er op dat onderhavig document met kennisgeving en uitnodiging tot het kenbaar maken van interesse, niet kan worden aangemerkt als een aanbod in de zin van artikel 6:217, eerste lid Burgerlijk Wetboek (BW). De gemeente behoudt zich het recht voor om geen huurovereenkomst te sluiten.

De gemeente zal met de partij die geselecteerd wordt gesprekken voeren om te komen tot een huurovereenkomst op basis van hetgeen in deze kennisgeving en uitnodiging is beschreven en hetgeen de geselecteerde partij heeft beschreven in haar plan van aanpak. Dit impliceert dat het ook mogelijk is dat partijen niet tot overeenstemming komen en er geen overeenkomst wordt gesloten.