

## Kennisgeving voornemen tot verhuur vier daken aan Amsterdamse Energie gemeenschap/coöperaties en uitnodiging tot kenbaar maken interesse

De gemeente Amsterdam heeft het voornemen de daken van vier panden die in haar bezit zijn te verhuren aan één of meer energiegemeenschappen, om op deze daken een zonnestroom-installatie aan te leggen.

Door middel van dit bericht geeft de gemeente kennis van dit voornemen en roept ze energiegemeenschappen op hun interesse kenbaar te maken aan de gemeente.

Het college van burgemeester en wethouders heeft eerder uitgesproken om energiegemeenschappen een volwaardige en volwassen positie te willen geven in de energietransitie.

Met het oog op die beleidsdoelstelling wil de gemeente 4 daken van panden die in haar bezit zijn verhuren aan energiegemeenschappen.

### 1 De huurobjecten

Dak Theophile de Bockstraat 100 A,B,E en F

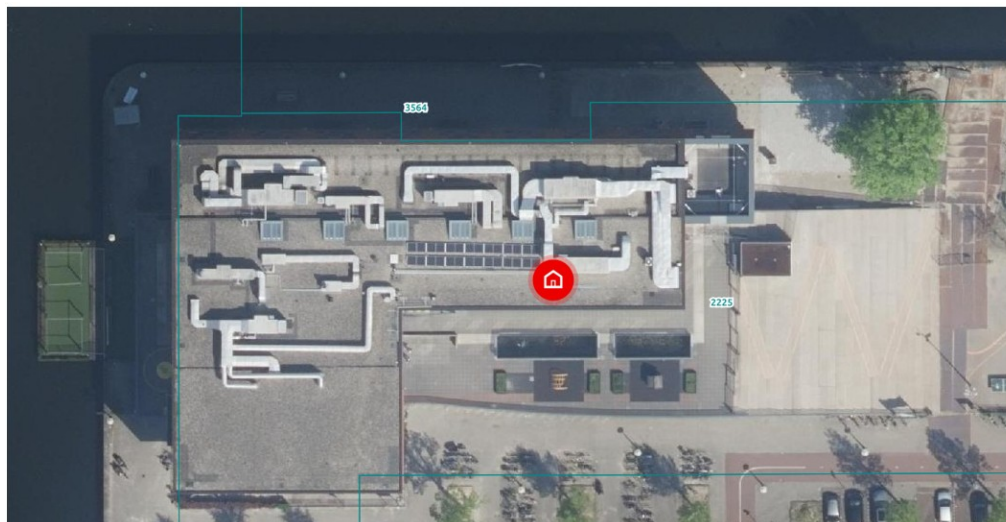
Dak Paradijsplein 2-6

Dak H.J.E. Wenckebachweg 38-40

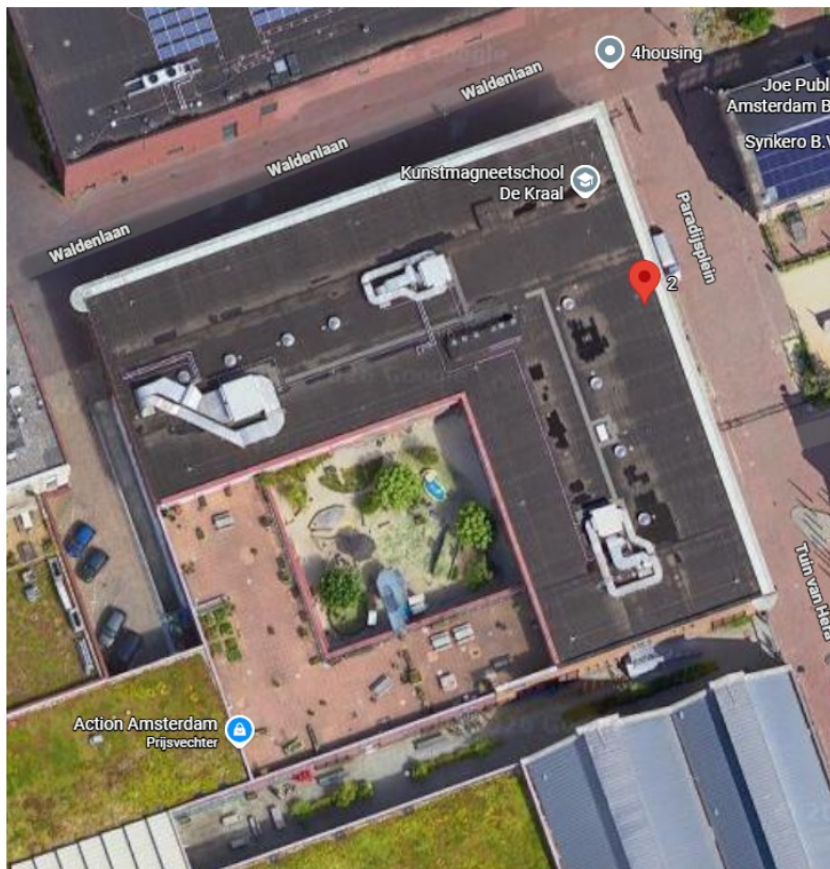
Dak Windroosplein 75/77

De huurobjecten betreffen uitsluitend de daken van bovengenoemde panden. De panden zelf maken uitdrukkelijk geen deel uit van de huurobjecten.

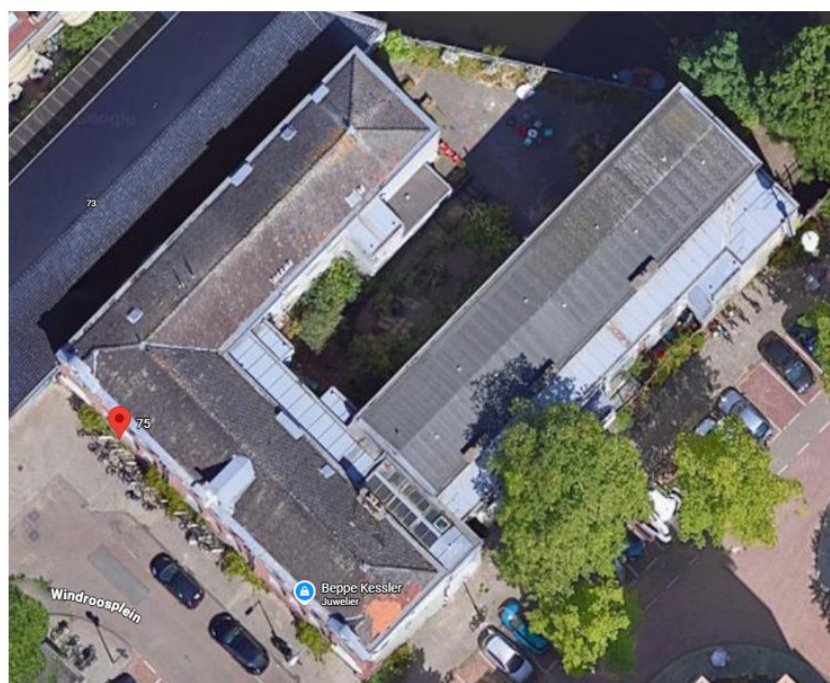
*De vier daken*



*Th. De Bockstraat 100 A,B,E en F, MFA de Bockesprong (foto Amsterdam maps)*



*Paradijsplein 2-6, basisschool de Kraal (foto google maps)*



*Windroosplein 75-77, (bron google maps)*



*H.J.E. Wenckebachweg 38-40, sporthal Bijlmerbajes (foto google maps). Hierop ligt al een constructie waarop PV-panelen gemonteerd kunnen worden). De ruimte direct onder (een deel van) de panelen heeft een glazen dak en is een verblijfsfunctie. Er zijn daarom mogelijk speciale eisen die gelden voor de veiligheid.*

## 2 Op welke wijze wil Amsterdam dit doen

De gemeente is voornemens de daken van de genoemde panden te verhuren aan energiegemeenschappen (één of meer), ten behoeve van het kunnen plaatsen van een Zonnestroom-installatie. De stroom wordt in beginsel geleverd aan het elektriciteitsnet.

De huurders dienen zorg te dragen voor deugdelijk werkende Zonnestroom- installaties, voorzien van de benodigde technische - en wettelijke voorzieningen en keuringen. De installaties moeten bij oplevering voorzien zijn van een scope 12 keuring .

Bij het sluiten van de huurovereenkomsten worden er huurafhankelijke opstalrechten gevestigd, zodat de huurders eigenaar zijn en blijven van de zonnestroom-installaties die op de daken worden geplaatst en geëxploiteerd.

De verhuurder voorziet niet in de levering van stroom aan toepassingen zoals laadpalen, batterijen of directe afnemers anders dan het elektriciteitsnet.

Als de huurder dergelijke toepassingen wenst te realiseren, dient dit buiten de overeenkomst met de bevoegde instanties te worden geregeld en is dat voor rekening en risico van huurder. Niet is onderzocht of dergelijke toepassingen op de locaties in de toekomst mogelijk zijn.

De deelnemende leden van de energiegemeenschap (huurder) uit de nabije omgeving (in deze gedefinieerd als postcoderoos) krijgen een extra adviesrecht ten aanzien van beslissingen van de huurder omtrent de productielocatie van het betreffende dak . Het bestuur dan wel de Algemene Ledenvergadering van de energiegemeenschap kunnen alleen gemotiveerd afwijken van dit advies.

Voor het vinden van de benodigde investeringen zoekt de energiegemeenschap (huurder) bij de leden in de nabije omgeving (de postcoderoos), voordat alle andere leden worden benaderd om te investeren.

De energiegemeenschap (huurder) werft actief naar nieuwe leden in de nabijheid van de locatie en informeert de gemeente over de wijze waarop.

De te sluiten huurovereenkomst betreft een specifieke huurovereenkomst voor Zonnestroom- installaties, met huurafhankelijk opstalrecht voor de op de daken door huurder te plaatsen en exploiteren Zonnestroom- installaties.

De huurovereenkomst zal onder andere bestaan uit de volgende huurvoorwaarden, aangevuld met het plan van aanpak van de geselecteerde inschrijver.

- De overeenkomst wordt aangegaan voor de duur van 17 jaar, waarna de overeenkomst van rechtswege eindigt, dus zonder dat opzegging is vereist.
- De huurovereenkomst zal een aanvang nemen op een door de gemeente te bepalen moment.
- In sommige gevallen moet de dakbedekking van het betreffende dak nog worden vervangen (als onderdeel van verduurzaming pand) gedurende de looptijd van de overeenkomst. Dit kan als gevolg hebben dat de zonnestroom installatie op het dak tijdelijk verwijderd moet worden. Indien als gevolg hiervan de zonnestroom installatie tijdelijk verwijderd moet worden zal de verhuurder dit betalen.
- De huurder krijgt uitsluitend de beschikking over het dak voor het opwekken van elektriciteit met behulp van een Zonnestroom-installatie.
- Er zal voor de aan te brengen Zonnestroom-installatie een huurafhankelijk opstalrecht worden gevestigd ten behoeve van huurder. De notariskosten voor de vestiging van het huurafhankelijk opstalrecht komen voor rekening van huurder.
- 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.
- In de huurovereenkomst zullen afspraken worden gemaakt voor de situatie dat het pand met het verhuurde dak wordt gesloopt of wordt afgestoten.
- De totale kosten van de aanleg van de installatie en de te verwachten opbrengsten moeten voorafgaand aan de sluiten van de huurovereenkomst zijn vastgesteld door de energiegemeenschap en maken onderdeel uit van de overeenkomst.
- De gemeente is verantwoordelijk voor het onderhoud aan het dak, waaronder eventuele reparaties en vervangingen.
- De huurder is verantwoordelijk voor het onderhoud, herstel en vervanging van de Zonnestroom-installatie.

### 3 Inschrijvingsvereisten

Energiegemeenschappen die voldoen aan de door de gemeente gestelde randvoorwaardelijke criteria en die in aanmerking willen komen voor het sluiten van een huurovereenkomst met de gemeente voor één van de vier daken, worden uitgenodigd hun interesse kenbaar te maken door het sturen van een bericht aan [duurzaam.vastgoed@amsterdam.nl](mailto:duurzaam.vastgoed@amsterdam.nl). Geef duidelijk aan naar welk dak de interesse uit gaat. Dit kan tot en met *28 juni 2026*. Berichten die na die datum binnenkomen worden niet in behandeling genomen.

In of bij het bericht vermeldt de gegadigde energiegemeenschap in elk geval haar naam, de mededeling dat zij in aanmerking wil komen voor het sluiten van de huurovereenkomst en dat ze instemt met de genoemde huurvoorwaarden. 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 productielocatie;
- Het plan van aanpak als bedoeld onder het kopje 'selectiecriteria'.

### 4 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 per dak is binnengekomen van energiegemeenschappen, zal de gemeente de door die energiegemeenschappen 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 energiegemeenschappen mededelen. De energiegemeenschap 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 energiegemeenschap een huurovereenkomst te sluiten.

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

Energiegemeenschappen 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](mailto: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 of indien de eis in kort geding wordt afgewezen, acht de gemeente zich vrij een huurovereenkomst aan te gaan met de door haar geselecteerde energiegemeenschap(pen).

#### **Nota bene**

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 energiegemeenschappen die geselecteerd worden gesprekken voeren om te komen tot een huurovereenkomst op basis van hetgeen in deze kennisgeving en uitnodiging is beschreven en hetgeen de geselecteerde energiegemeenschap heeft beschreven in haar plan van aanpak. Dit impliceert dat het ook mogelijk is dat gemeentelijk vastgoed en een energiegemeenschap niet tot overeenstemming komen en er geen overeenkomst wordt gesloten.

#### **5 Randvoorwaarden:**

De inschrijver moet een Energiegemeenschap zijn met binding met/ gericht zijn op Amsterdam. Concreet betekent dit dat een potentiële huurder:

- een juridische energiegemeenschap 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 locaties bij die leden, vennoten of aandeelhouders van de rechtspersoon is gelegen, die in Amsterdam 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 het betreffende dak.

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 randvoorwaarden komen niet in aanmerking voor het sluiten van een huurovereenkomst.

## 6 Selectievoorwaarden

In het geval er meerdere geïnteresseerde energiegemeenschappen zijn die één van de huurovereenkomsten met de gemeente willen sluiten en die voldoen aan de randvoorwaarden die de gemeente stelt aan een potentiële huurder, zal de gemeente de energiegemeenschap selecteren aan de hand van zes criteria, drie criteria daarvan gaan over de geschiktheid van de kandidaat en drie criteria die gaan over de manier waarop ze het doel willen realiseren:

Deze zes criteria moeten in een plan van aanpak worden toegelicht. Het plan van aanpak heeft de volgende vorm en omvang (inclusief eventuele afbeeldingen) en wordt bij beoordeeld op volgende zaken:

### 6.1 Geschiktheidseisen

Hierbij gaat het om de volgende zaken:

#### 6.1.1 Organisatorisch

Een beschrijving van maximaal 3 A4

- Hoe ziet de organisatie- en besluitvormingsstructuur van de energiegemeenschap eruit?
- Op welke wijze wordt het projectmanagement ten behoeve van de locatie 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 energiegemeenschap samen en hoe wordt het relatie- en contractmanagement ingevuld?
- Hoe betreft de energiegemeenschap bewoners en ondernemingen in de nabije omgeving van de locatie bij het proces van de realisatie en aanleg van de Zonnestroom-installatie op het dak/de daken?
- Welke mogelijkheden biedt de energiegemeenschap bewoners en (micro-, kleine en middelgrote) ondernemingen in de nabije omgeving van de locaties om lid, aandeelhouder of vennoot van de energiegemeenschap te worden en hoe informeert de energiegemeenschap deze bewoners en ondernemingen over deze mogelijkheden?

#### 6.1.2 Technisch

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

#### 6.1.3 Financieel

- Welk soort kosten verwacht de energiegemeenschap te moeten maken voor de aanschaf, aanleg en aansluiting van de Zonnestroom-installatie?
- Op welke wijze financiert de energiegemeenschap de kosten die zij moet maken voor de aanschaf, aanleg en aansluiting van de zonnestroom-installatie?
- Welke inkomsten verwacht de energiegemeenschap te genereren?

- Welk rendement streeft de energiegemeenschap na?

## 6.2 Selectiecriteria

### 6.2.1 Opgewekte stroom:

Wat gaat de energiegemeenschap doen met de stroom die wordt opgewekt door de PV-panelen:

- Gaat deze direct terug naar het net?
- Worden de gebruikers van het pand in staat gesteld deze stroom af te nemen?
- Of ziet de energiegemeenschap andere mogelijkheden?

### 6.2.2 Negatieve stroomprijs:

Wat doet de energiegemeenschap op het moment als de stroomprijs negatief is?

- Tijdelijke opslag/Batterij
- Andere mogelijkheid

### 6.2.3 Circulariteit:

Op welke wijze wordt circulariteit bij de realisatie en exploitatie van de installatie toegepast?.

Geef inzicht in:

- De toegepaste materialen en componenten, inclusief specificatie van type en hoeveelheid (bv via productbladen of materiaalpaspoorten, certificaten (bijv. FSC, Cradle to Cradle, etc.)??)
- De herkomst van materialen (bijvoorbeeld: primair, secundair/gerecycled, biobased)
- De verwachte levensduur en mogelijkheden voor demontage, hergebruik of recycling aan het einde van de levensduur
- De logistiek rondom aan- en afvoer van materialen (inclusief beperking van transportbewegingen en emissies)
- De hoeveelheid en verwerking van afvalstromen

## 6.3 Beoordeling

De beoordeling zal plaatsvinden door een commissie van drie ambtenaren van de gemeente Amsterdam: de projectleider verantwoordelijk voor de verhuring, een ambtenaar met kennis van zonnestroom installaties en een ambtenaar die veel van energiegemeenschappen weet.

Voor elk van de zes criteria zijn maximaal 10 punten te verdienen. 1 punt voor de slechtste score en 10 punten bij de hoogste score.

	<b>criterium</b>	<b>puntentoeke- ning</b>
6.1.1	In welke mate beschikt de energiegemeenschap over de organisatorische bekwaamheid om Zonnestroom-installatie te realiseren en exploiteren?	
6.1.2	In welke mate beschikt de energiegemeenschap over de technische bekwaamheid om de zonnepanelen te realiseren en exploiteren?	
6.1.3	In welke mate is de energiegemeenschap financieel in staat de Zonnestroom-installatie te realiseren en te exploiteren.	
6.2.1	In welke mate overtuigd de energiegemeenschap in de manier waarop zij de opgewekte stroom willen gaan inzetten	
6.2.2	In welke mate verzorgt de energiegemeenschap bij negatieve stroomprijs dat de opgewekte stroom niet verloren gaat , hoe handelt energiegemeenschap bij negatieve stroomprijs	
6.2.3	In welke mate draagt de energiegemeenschap bij aan een circulaire economie.	

### Definities

**Gebouw:** pand in eigendom van de Gemeente, waarvan het dak (gedeeltelijk) beschikbaar wordt gesteld aan Contractant voor het plaatsen van een Zonnestroominstallatie ten behoeve van het opwekken van Zonnestroom.

**Dak:** de overkapping/bovenafsluiting van een Gebouw tegen weersinvloeden, bestaande uit een kapconstructie en afdekking (dakbedekking) zoals pannen.

**Zonnestroom:** de elektriciteit die door middel van zonnepanelen met photo-voltaïsche cellen wordt opgewekt.

Zonnestroominstallatie: de complete installatie die bestemd is voor de opwek van Zonnestroom bestaande uit o.a. zonnepanelen (PV-panelen) inclusief montagesystemen/elementen benodigd voor het bevestigen van onderdelen, omvormers, bekabeling, accu's en aansluiting op de bestaande elektrische installatie en eventuele brutoproductiemeter(s).