

Voordracht voor de Map wethouder Groot Wassink van 12 december 2023

Portefeuille Gemeentelijk Vastgoed (16)  
Agendapunt D1

---

#### Onderwerp

Kennismemen van de voortgang van het jubileumcadeau zonnepanelen, de aanvullende voorwaarden van donateurs en de adviezen van Gemeentelijk Vastgoed en DJZ ten behoeve van het dubbele wethoudersoverleg met Van Dantzig dd 15 december 2023

---

#### Gevraagde beslispunten

1. Kennismemen van ontwikkelingen rond het jubileumcadeau zonnepanelen en de onderhandelingsgesprekken met donateurs, met als kernonderdelen:

1. de vormgeving van het jubileumcadeau;
2. jubileumcadeau: gewenste omvang en versnelling is zeer grote uitdaging;
3. de verwezenlijking jubileumcadeau vraagt het maximale van GV;
4. de uitvoeringskosten van de donatie.

2. Kennismemen van de adviezen van Gemeentelijk Vastgoed en de Directie Juridische Zaken over de voorwaarden van donateurs ten behoeve van het dubbele wethoudersoverleg met wethouder Van Dantzig op 15 december dat als doel heeft de kaders te scheppen waarmee het onderhandelingsproces met donateurs voortgezet kan worden.

De vele door donateurs gestelde voorwaarden creëren het risico dat niet langer sprake is van schenking, maar van opdracht.

De kernonderdelen daarvan zijn:

Advies: akkoord met de volgende voorwaarden:

1. de kosten voor de voorbereiding, uitvoering, beheer en onderhoud zijn voor rekening van GV;
2. eventuele meerkosten boven de 10% zijn voor rekening van GV;
3. de betaling van de schenking vindt plaats in deelbetalingen achteraf;
4. donateurs ontvangen zeggenschap over het al dan niet inzetten van de donatie op het dak van een bepaald pand, afhankelijk van de soort activiteit c.q. de huurder ervan.

Advies: niet akkoord met de volgende voorwaarden:

1. een door de huurder en donateurs te ondertekenen bestedingsverklaring: op welke wijze worden de vooraf ingeschatte energiebesparingen besteed door de huurder. Een eenzijdige, alleen door huurder, te ondertekenen bestedingsverklaring valt te overwegen.
2. een door de huurder in te vullen evaluatieformulier: na 1,2 en 5 jaar na de donatie wordt een controlemoment ingebouwd om te kijken hoe de financiële besparingen ten gevolge van de zonnepanelen zijn ingezet door de huurder.
3. adviesrecht donateurs bij de nieuwe aanbesteding die GV moet doen voor zonnestroominstallaties (incl. installaties die niet onder de schenking vallen)
4. indien huurder niet instemt met het ondertekenen van een bestedingsverklaring, dient het pand onderaan de reguliere verduurzamingslijst van GV te komen staan

3. Kennisnemen van het juridisch advies (bijlage) dat door donateurs gewijzigde voorwaarden het risico creëren dat niet langer sprake is van schenking, maar van opdracht

4. Kennisnemen van het voorgestelde vervolgtraject

---

## Onderbouwing beslispunten

### Aanleiding en doel

Sinds maart van dit jaar is Gemeentelijk Vastgoed (GV) als uitvoerende directie in gesprek met ING en Kroonenberg Groep over vormgeving en voorwaarden van het jubileumcadeau zonnepanelen, dat ING en Kroonenberg Groep wensen te schenken aan de gemeente Amsterdam ter ere van Amsterdam 750. De afgelopen staven Vastgoed hebben wij u over de voortgang op de hoogte gehouden middels mededelingen.

Inmiddels zijn de onderhandelingsgesprekken op ambtelijk niveau in een impasse geraakt, voornamelijk omdat donateurs aanvullende voorwaarden stellen waar we vanuit uitvoeringsoogpunt en vanuit juridisch perspectief tegenaan lopen.

GV begrijpt de het belang van de schenking en is hier blij mee, omdat het een toevoeging is aan de verduurzamingsdoelstellingen van de gemeente Amsterdam en het gemeentelijk vastgoed. Tijdens de onderhandelingsgesprekken is dan ook gepoogd zo veel als mogelijk tegemoet te komen aan de voorwaarden van donateurs en hebben we over bepaalde voorwaarden goede afspraken kunnen maken.

Er is echter een aantal voorwaarden waar we op ambtelijk niveau niet uitkomen met donateurs. Om de impasse te doorbreken is een dubbele wethoudersoverleg georganiseerd tussen u en wethouder Van Dantzig. We hopen dat deze bespreking voor GV en DJZ de kaders oplevert, waarmee de onderhandelingsgesprekken met donateurs voortgezet kunnen worden.

Deze voordracht is bedoeld om u vanuit GV te informeren over de stand van zaken en u te adviseren over het vervolg. Ten behoeve van het dubbele wethoudersoverleg volgt een gespreksannotatie die voor u beiden in iBabs wordt aangeboden.

### **1. Kennisnemen van ontwikkelingen rond het Jubileumcadeau zonnepanelen en de onderhandelingsgesprekken met donateurs, met als kernonderdelen:**

- a. de vormgeving van het jubileumcadeau;**
- b. Jubileumcadeau: gewenste omvang en versnelling is zeer grote uitdaging;**
- c. de verwezenlijking van het jubileumcadeau vraagt het maximale van GV;**
- d. de uitvoeringskosten van de donatie.**

### **a. De vormgeving van het jubileumcadeau**

Het voorgenomen jubileumcadeau bestaat uit een geldbedrag te schenken door ING en Kroonenberg Groep (hierna: donateurs) aan de gemeente. Het is de bedoeling de schenking in te zetten voor de aanschaf en het laten installeren van zonnestroominstallaties op daken van panden van GV. De donateurs wensen dat de schenking ten goede komt aan maatschappelijke huurders die de energiebesparingen zullen benutten voor de minder bedeelde Amsterdammers. GV is als eigenaar en beheerder

van de gemeentelijke daken belast met de uitvoering en realisatie van het Jubileumcadeau. Het gaat hierbij om tientallen, veelal kleinere en/of complexere daken - aangezien op de meeste grotere en eenvoudiger daken van GV reeds zonnestroominstallaties zijn geplaatst.

De vruchten van de zonnestroominstallaties, in de vorm van een lagere energierekening, komen ten goede aan de huurders (maatschappelijke organisaties) van het betreffende pand. GV belast dit niet door in een hogere huurprijs.

Donateurs hebben als voorwaarde gesteld dat alleen kosten voor aanschaf en installatie van de zonnestroominstallaties door hen vergoed worden. De kosten voor voorbereiding en de kosten voor uitvoering, beheer en onderhoud zijn voor rekening van GV.

## **b. Jubileumcadeau: gewenste omvang en versnelling is zeer grote uitdaging**

De door donateurs gewenste omvang van uitvoering is een zeer grote uitdaging. Donateurs hebben een donatie van 4 miljoen euro voorgesteld, waarvan 2,5 miljoen euro van ING en 1,5 miljoen euro van Kroonenberg Groep. Met dit bedrag kunnen op circa 80 panden zonnestroominstallaties worden geplaatst.

### *Uitvoeringsperiode steeds korter*

De tijd die de onderhandelingsgesprekken met de donateurs in beslag nemen, leidt ertoe dat de beschikbare tijd voor uitvoering steeds korter wordt. Bij de start van de gesprekken in maart 2023 van dit jaar gingen wij uit van een positief collegebesluit in september 2023 en een uitvoeringsperiode van 26 maanden tot aan 27 oktober 2025 (dé jubileumdatum). Gezien vanuit de huidige situatie is het best haalbare moment voor een positief collegebesluit maart 2024. De resterende uitvoeringsperiode bedraagt derhalve nog maximaal 20 maanden.

### *Gewenste omvang van versnelling is torenhoog*

De gewenste omvang van realisatie van zonnestroominstallaties op 80 panden (donatie van 4 miljoen euro) in een tijdsbestek van 20 maanden komt neer op 4 panden per maand. Om dit in perspectief te zetten: in 2023 worden 14 panden gerealiseerd met zonnepanelen. Dit komt neer op 1,2 pand per maand. Uitgaande van de huidige haalbare snelheid van realisatie kunnen binnen een tijdsbestek van 20 maanden zonnestroominstallaties op 24 panden worden gerealiseerd.

De kans dat het mogelijk blijkt om in een tijdsbestek van 20 maanden 80 panden met zonnepanelen te realiseren achten wij zeer klein, gezien de zeer grote versnelling die daarvoor vereist zou zijn ten opzichte van de huidige snelheid van realisatie. Interne capaciteit hiervoor is niet beschikbaar. Ook de hiervoor benodigde capaciteit bij externe onderzoeksbureaus en installateurs is schaars.

Bovendien, door de kortere uitvoeringsperiode én de extra benodigde tijd die nodig is om aan voorwaarden van donateurs te voldoen, wordt de nog mogelijk haalbare omvang van realisatie kleiner.

### *Versnelling naar realisatie van 30 à 50 panden*

Een versnelling dankzij het jubileumcadeau naar een realisatie van 30 à 50 panden (donatie van 1,5 à 2,5 miljoen euro) t/m 27 oktober 2025 achten wij mogelijk, onder voorwaarde dat de capaciteit van GV hiervoor maximaal wordt ingezet, de uitkomsten van technische

onderzoeken meezitten en het voldoen aan voorwaarden van donateurs niet te veel tijd in beslag nemen. GV wil voor deze maximaal te realiseren versnelling gaan.

### *Inspanningsverplichting, geen resultaatverplichting*

Gezien het voorgaande kan GV zich committeren aan een inspanningsverplichting, maar niet aan een resultaatverplichting. Dit hebben wij vanaf het begin helder gecommuniceerd aan de donateurs. Aangezien we van vele externe (technische) factoren afhankelijk zijn, de personele capaciteit beperkt is en omdat vanwege het maatwerk per pand niet op voorhand in te schatten is hoeveel tijdsinzet per pand exact nodig is, kan GV niet vooraf garanderen dat een minimaal bepaald aantal panelen en/of op een minimaal bepaald aantal panden kan worden gerealiseerd in de periode t/m 27 oktober 2025. Bovendien geldt dat donateurs de mogelijkheid hebben bedongen om de aangedragen panden te weigeren op basis van soort activiteit c.q. huurder, hetgeen de snelheid van realisatie, en daarmee de mogelijk te realiseren omvang van het cadeau, negatief beïnvloedt.

### **c. De verwezenlijking van het jubileumcadeau vraagt het maximale van GV**

Het realiseren van tientallen panden zal een maximale inzet vereisen van GV. Behalve dat GV en DJZ significante juridische bezwaren tegen de door donateurs voorgestelde constructie hebben (zie bijgesloten Juridisch advies van DJZ), raadt GV ook vanuit uitvoeringstechnisch oogpunt een aantal door donateurs extra gestelde voorwaarden af. Deze extra voorwaarden voegen niets toe aan de kwaliteit van het proces of het resultaat en voorzien alleen in de behoefte van controle van de donateurs. De extra voorwaarden leiden bovendien tot extra tijdsbesteding van GV, met het risico dat GV niet langer opereert in het openbaar belang, maar in het belang van specifieke donateurs. Elke extra inzet van GV die hiervoor nodig is, is niet meer beschikbaar voor de realisatie van zonnestroominstallaties en zal leiden tot een lagere realisatie.

### **d. De uitvoeringskosten van de donatie**

De voorbereidings- en uitvoeringskosten van de schenking zijn voor rekening van GV omdat donateurs als voorwaarde stellen dat deze kosten niet uit de schenking betaald mogen worden.

*Vorbereidingskosten GV: minimaal* 5.1, 2, b

De onderhandelingsgesprekken met donateurs lopen sinds maart van dit jaar en nemen zeer veel tijd in beslag vanwege de voorwaarden die donateurs stellen, het (juridisch) advies dat daarvoor moet worden ingewonnen en de complexiteit van de verwezenlijking van het cadeau. De verwachting is dat de voorbereidingskosten -in de vorm van een benodigde inzet binnen GV en DJZ van gemiddeld 4 dagen/week- om tot een definitieve, door het college goedgekeurde, schenkingsovereenkomst te komen bedragen naar verwachting minimaal € 5.1, 2, b zullen bedragen.

*Uitvoeringskosten GV: gemiddeld* € 5.1, 2, b *per pand*

Om de donatie te kunnen verwezenlijken dient, voorafgaand aan het kunnen plaatsen van zonnepanelen, elk dak geanalyseerd en technisch onderzocht te worden (o.a. onderzoeken dakconstructie, dakbedekking, dakveiligheid, capaciteit netaansluiting). De uitvoeringskosten per pand bestaan uit € 5.1, 2, b t-of-pocket kosten voor technische onderzoeken en € 5.1, 2, b aan personele inzet van GV. Hierbij zijn de eisen van donateurs die

leiden tot extra werkzaamheden in voorbereiding en uitvoering inbegrepen – deze vormen 20% van de genoemde benodigde personele inzet per pand.

De uitvoeringskosten komen daarmee op gemiddeld €5.1, 2, b per pand.

*Kosten GV bedragen respectievelijk 5.1, 2, b en 5.1, 2, b van het donatiebedrag*

Donateurs hebben een donatie van 4 miljoen euro voorgesteld, waarmee op circa 80 panden zonnestroominstallaties zouden kunnen worden geplaatst. De kosten van voorbereiding en uitvoering zouden in dat geval 5.1, 2, b euro bedragen en zijn voor rekening van GV. Hiermee bedragen de kosten voor GV circa 5.1, 2, b van het donatiebedrag.

Rekening houdend met de jaarlijkse kosten voor beheer en onderhoud van naar verwachting jaarlijks 5.1, 2, b per pand gedurende 15 jaar, zouden de kosten voor GV ruim 5.1, 2, b euro bedragen. Dit komt overeen met circa 5.1, 2, b van het donatiebedrag.

**2. Kennisnemen van de adviezen van Gemeentelijk Vastgoed en de Directie Juridische Zaken over de voorwaarden van donateurs ten behoeve van het dubbele wethoudersoverleg met wethouder Van Dantzig op 15 december dat als doel heeft de kaders te scheppen waarmee het onderhandelingsproces met donateurs voortgezet kan worden.**

De vele door donateurs gestelde voorwaarden creëren het risico dat niet langer sprake is van schenking, maar van opdracht.

De kernonderdelen van de adviezen van GV en DJZ zijn:

Advies: akkoord met de volgende voorwaarden:

1. de kosten voor de voorbereiding, uitvoering, beheer en onderhoud zijn voor rekening van GV;
2. eventuele meerkosten boven de 10% zijn voor rekening van GV;
3. de betaling van de schenking vindt plaats in deelbetalingen achteraf;
4. donateurs ontvangen zeggenschap over het al dan niet inzetten van de donatie op het dak van een bepaald pand, afhankelijk van de soort activiteit c.q. de huurder ervan.

Advies: niet akkoord met de volgende voorwaarden:

1. een door de huurder en donateurs te ondertekenen bestedingsverklaring: op welke wijze worden de vooraf ingeschatte energiebesparingen besteed door de huurder;
2. een door de huurder in te vullen evaluatieformulier: na 1,2 en 5 jaar na de donatie wordt een controlemoment ingebouwd om te kijken hoe de financiële besparingen ten gevolge van de zonnepanelen zijn ingezet door de huurder;
3. adviesrecht donateurs bij de nieuwe aanbesteding die GV moet doen voor zonnestroominstallaties (incl. installaties die niet onder de schenking vallen);
4. indien huurder niet instemt met het ondertekenen van een bestedingsverklaring, dient het pand onderaan de reguliere verduurzamingslijst van GV te komen staan.

Donateurs stellen vele voorwaarden aan de schenking. Over de voorwaarden dient overeenstemming te worden bereikt, en deze zullen worden vastgelegd in de

schenkingsovereenkomst. De schenkingsovereenkomst zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan het college.

In gesprekken met de donateurs hebben wij uitvoerig gesproken over de door hen gewenste voorwaarden. Wij stellen het volgende voor v.w.b. de door donateurs gewenste voorwaarden:

**Advies: akkoord met de volgende voorwaarden:**

**a. kosten voor voorbereiding** (minimaal 5.1, 2, b) **en uitvoering** (naar verwachting € 5.1, 2, b per pand) **zijn voor rekening van GV, evenals de kosten voor beheer en onderhoud** (naar verwachting jaarlijks € 5.1, 2, b per pand).

**b. meerkosten boven 10% zijn voor rekening van GV.**

De exacte kosten van een zonnestroominstallatie weet GV pas na realisatie. Donateurs willen echter vooraf de kosten per pand weten en op basis daarvan een deelbetaling doen. GV kan op voorhand een goede kostenindicatie geven. Blijken de daadwerkelijke kosten meer dan 10% hoger te zijn dan de indicatie vooraf, zijn de meerkosten voor rekening van GV.

**c. adviesrecht donateurs bij de nieuwe aanbesteding die GV moet doen voor zonnestroominstallaties (incl. installaties die niet onder de schenking vallen);**

Donateurs willen zeggenschap over het al dan niet inzetten van de donatie op het dak van een bepaald pand, afhankelijk van de soort activiteit c.q. de huurder ervan. Een werkwijze hiervoor met verschillende beslismomenten per pand is met donateurs besproken.

**d. betaling van schenking vindt plaats in deelbetalingen achteraf.**

Donateurs stellen als voorwaarde dat de betaling van de schenking niet vooraf plaatsvindt, maar per pand ná uitvoering van de technische onderzoeken. Betaling van de schenking vindt plaats in delen per pand, op het moment van opdrachtverlening aan de installateur die de zonnestroominstallatie realiseert.

Na een recent gesprek (op 19 oktober jl.) met alleen ING leek een akkoord over de voorwaarden dichtbij. De -na afstemming tussen ING en Kroonenberg Groep- op 15 november jl. ontvangen gezamenlijke reactie van donateurs bevatten echter (deels nieuwe) voorwaarden die uitvoeringstechnische en juridische bezwaren kennen. De belangrijkste punten waarover nog geen overeenstemming is bereikt met donateurs op grond van uitvoeringstechnische en juridische bezwaren zijn de volgende:

**Advies: niet akkoord met de volgende voorwaarden:**

**a. een door de huurder en donateurs te ondertekenen bestedingsverklaring: op welke wijze worden de vooraf ingeschatte energiebesparingen besteed door de huurder**

Voor elk pand wensen de donateurs een schriftelijke verklaring – te ondertekenen door huurder en donateur - op te stellen. In de verklaring wensen de donateurs op te nemen op welke wijze de vooraf ingeschatte energiebesparingen besteed worden door de huurder en terecht komen bij de minder bedeelde Amsterdammers.

Een dergelijke schriftelijke verklaring vragen aan onze huurders voor wat men met de financiële besparingen doet, lijkt GV niet wenselijk en behoort in ieder geval niet tot de taken en verantwoordelijkheden van GV.

Ook vanuit juridisch oogpunt wordt een bestedingsverklaring afgeraden. Het Juridisch advies (zie bijlage) luidt: *Het is juridisch onwenselijk om gemeentelijke huurders een overeenkomst te laten sluiten tussen de maatschappelijke huurders van GV met de donateurs waarvan de consequenties onvoldoende duidelijk zijn, zoals nu voorgesteld door donateurs:*

*- Het risico ontstaat dat de door Donateurs voorgelegde verklaring – mede vanwege de ondertekening door de maatschappelijke huurders én de donateurs - kan worden gekwalificeerd als een overeenkomst die voor de maatschappelijke huurders jegens de donateurs verplichtingen in het leven roept. Dit creëert een ongewenste en onacceptabele ongelijke situatie met de huurders die huren in panden waarop de gemeente zonder bijdrage van Donateurs zonnepanelen plaatsent welke huurders deze verklaring (of overeenkomst) niet hoeven te tekenen.*

Naast dit bezwaar geldt nog een aantal andere juridische bezwaren. Hiervoor wordt verwezen naar bijgesloten Juridisch advies.

Donateurs wensen de hoogte van de jaarlijkse energiebesparing als centraal element op te nemen in de bestedingsverklaring. De hoogte van de energiebesparing is complex om vast te stellen, aangezien deze afhankelijk is van jaarlijks wijzigende parameters, zoals het jaarlijks energieverbruik, het in dat jaar geldende energietarief en de hoogte van de energiebelasting (jaarlijks vastgesteld door de Rijksoverheid). Dit houdt in dat (1) de hoogte van de energiebesparing niet vooraf ondubbelzinnig kan worden bepaald en vastgelegd, (2) de hoogte van de energiebesparing jaarlijks fluctueert. Hierdoor kan er op enig moment discussie ontstaan tussen huurder en donateurs over de exacte hoogte van de gerealiseerde financiële besparingen, hetgeen onwenselijk is.

Daarnaast geldt dat de capaciteit die ingezet moet worden voor het vragen om een bestedingsverklaring aan elke huurder en het administreren daarvan, niet kan worden ingezet voor ontwikkeling en realisatie van zonnestroominstallaties, waardoor deze voorwaarde een beperkende factor is voor de realisatie van het jubileumcadeau.

Voor donateurs is dit een belangrijk punt. Indien het nodig wordt geacht om de donateurs op dit punt tegemoet te komen, dan stellen GV en DJZ voor om akkoord te gaan met een eenzijdige verklaring, die alleen ondertekend wordt door de huurder. Een verklaring die zowel door huurder als door donateur is ondertekend suggereert een overeenkomst, waarvan de consequenties niet duidelijk zijn. Dit wordt daarom afgeraden.

Advies: niet akkoord gaan met tweezijdig ondertekende bestedingsverklaring vanwege juridische bezwaren en uitvoeringstechnische bezwaren. Een eenzijdige bestedingsverklaring heeft niet de voorkeur van GV vanwege uitvoeringstechnische bezwaren, maar is vanwege de bestuurlijke wens om te komen tot een schenking besproken met donateurs en valt te overwegen.

**b. een door de huurder in te vullen evaluatieformulier: na 1,2 en 5 jaar na de donatie wordt een controlemoment ingebouwd om te kijken hoe de financiële besparingen ten gevolge van de zonnepanelen zijn ingezet door de huurder**

Voor elk pand wensen de donateurs het recht, indien gewenst, om na 1,2 en 5 jaar na de donatie een controlemoment in te bouwen (d.m.v. door huurder in te vullen "Evaluatieformulier") om te kijken hoe de financiële besparingen t.g.v. de zonnepanelen zijn ingezet door de huurder.

Het is juridisch niet acceptabel om een controlemoment in te bouwen, aangezien dit het risico meebrengt dat tijdens controle de wijze van besteding niet wordt geaccepteerd door de donateurs, en de donateurs mogelijk terugbetaling verlangen van dat deel van de schenking waarvan de besteding door hen niet wordt geaccepteerd. Dit risico wordt bovendien versterkt als de bestedingsverklaring door zowel de donateurs als de huurder wordt ondertekend, waardoor mogelijk voor de donateurs afdwingbare verplichtingen ontstaan. Dit is voor de gemeente niet acceptabel, aangezien het uitgangspunt van de schenkingsovereenkomst is dat de schenking niet wordt terugbetaald.

Donateurs wensen de hoogte van de jaarlijkse energiebesparing als centraal element op te nemen in het evaluatieformulier. De hoogte van de energiebesparing is complex om vast te stellen, aangezien deze afhankelijk is van jaarlijks wijzigende parameters, zoals o.a. het jaarlijks energieverbruik, het in dat jaar geldende energietarief en de hoogte van de energiebelasting (jaarlijks vastgesteld door de Rijksoverheid). Dit houdt in dat (1) de hoogte van de energiebesparing niet vooraf ondubbelzinnig kan worden bepaald en vastgelegd, (2) de hoogte van de energiebesparing jaarlijks fluctueert. Hierdoor kan er op enig moment discussie ontstaan tussen huurder en donateurs over de exacte hoogte van de gerealiseerde financiële besparingen, hetgeen onwenselijk is.

Daarnaast geldt dat de capaciteit die ingezet moet worden voor het opvragen van evaluatieformulieren bij elke huurder en het administreren daarvan, niet kan worden ingezet voor ontwikkeling en realisatie van zonnestroominstallaties, waardoor deze voorwaarde een beperkende factor is voor realisatie van het jubileumcadeau.

Advies: niet akkoord gaan met deze voorwaarde vanwege juridische bezwaren en uitvoeringstechnische bezwaren.

### **c. adviesrecht donateurs bij de nieuwe aanbesteding die GV moet doen voor zonnestroominstallaties (incl. installaties die niet onder de schenking vallen)**

Voor het laten realiseren van de tientallen beoogde panden met zonnestroominstallaties, zal GV een nieuwe aanbesteding moeten voorbereiden en in de markt zetten. Deze aanbesteding betreft zowel zonnestroominstallaties die onder het jubileumcadeau vallen als zonnestroominstallaties die niet onder het jubileumcadeau vallen, bijvoorbeeld omdat donateurs niet instemmen met de soort activiteit c.q. huurder van een pand.

Donateurs wensen als voorwaarde voor de schenking te stellen dat zij vooraf (vóór publicatie) inzage in de aanbestedingsstukken krijgen en daar advies over kunnen uitbrengen. Een dergelijk vooraf meekijken bij een aanbesteding door een privaat bedrijf is juridisch niet mogelijk. Uitvoeringstechnisch raadt GV een inmenging van Kroonenberg Groep en ING in de voorbereiding van een gemeentelijke aanbesteding af, omdat dit het proces om tot een aanbesteding te komen onnodig complexer en tijdrovender maakt, met vertraging in realisatie tot gevolg.

Advies: niet akkoord gaan met deze voorwaarde vanwege juridische bezwaren en uitvoeringstechnische bezwaren.

### **d. indien huurder niet instemt met het ondertekenen van een bestedingsverklaring, dient het pand onderaan de reguliere verduurzamingslijst van GV te komen staan**

Kroonenberg Groep heeft mondeling aangegeven dat zij wenst dat, wanneer een huurder niet akkoord gaat met het ondertekenen van een bestedingsverklaring ten behoeve van de

plaatsing van zonnepanelen in het kader van de schenking, het betreffende pand voor de toekomstige plaatsing van zonnepanelen in het kader van de reguliere verduurzaming door GV onderaan de lijst moet komen. Het instemmen met deze voorwaarde zou inmenging met de interne werkwijze en besluitvorming binnen GV inhouden en zou een sanctie betekenen voor het niet ondertekenen van het document door huurder. Behalve dat een dergelijke inmenging niet wenselijk is, is deze werkwijze praktisch onuitvoerbaar voor GV. GV raadt daarom aan om in de schenkingsovereenkomst op te nemen dat deze inmenging expliciet wordt uitgesloten.

Advies: niet akkoord gaan met deze voorwaarde vanwege juridische bezwaren en uitvoeringstechnische bezwaren.

### **3. Kennisnemen van het juridisch advies (bijlage) dat door donateurs gewijzigde voorwaarden het risico creëren dat niet langer sprake is van schenking, maar van opdracht**

De concept schenkingsovereenkomst zoals vastgesteld door het college, vormt de basis van de schenking. Beperkte benodigde wijzigingen kunnen in overleg worden aangebracht. De donateurs wensen de schenkingsovereenkomst echter ingrijpend aan te passen door het toevoegen van voorwaarden. Dit wordt afgeraden door onze juristen om te voorkomen dat er een afhankelijkheidsrelatie tussen gemeente en donateurs gecreëerd wordt en directe afdwingbare verplichtingen ontstaan tussen de maatschappelijke huurders en de donateurs.

In de schenkingsovereenkomst worden alle gemaakte afspraken vastgelegd, en kan daarmee pas worden afgerond wanneer over alle voorwaarden overeenstemming is bereikt. Het juridisch advies is om het college een richtinggevend besluit te laten nemen onder welke voorwaarden de gemeente de beoogde schenking kan ontvangen. Voor het vaststellen van de definitieve schenkingsovereenkomst is instemming van het college vereist.

In bijgesloten Juridisch advies wordt gesteld: *Donateurs zijn niet bereid bevonden om op basis van het gemeentelijk bestuurlijk vastgesteld model schenkingsovereenkomst en overeenkomstig de reguliere werkwijze van gemeentelijk vastgoed een schenking te doen aan de gemeente. Donateurs stellen een veelheid aan aanvullende voorwaarden. De voornaamste juridische bezwaren tegen deze voorwaarden zijn:*

- 1) dat deze gift niet langer kwalificeert als een schenking, maar als een opdracht*
- 2) dat het gelijkheidsbeginsel voor maatschappelijke huurders van het gemeentelijk vastgoed onder druk komt te staan*
- 3) mogelijke inbreuk op gemeentelijke werkwijze ten aanzien van aanbestedingen en reeds bestaande juridische relaties tussen gemeente en maatschappelijke huurders*
- 4) mogelijke inbreuk op bestaande juridische relaties tussen gemeente en maatschappelijke huurders*

De vele door donateurs gewijzigde voorwaarden creëren het risico dat niet langer sprake is van schenking, maar van opdracht. Gemeente kan alleen in opdracht van het democratisch bestuurlijk stelsel van college en raad handelen binnen de daarvoor geldende gemeentelijke kaders en in het algemeen belang, niet in opdracht van een derde. Naast

deze juridische bezwaren geldt nog een aantal andere juridische aandachtspunten. Hiervoor wordt verwezen naar bijgesloten Juridisch advies.

#### 4. Kennisnemen van het voorgestelde vervolgtraject

Gezien het belang van de donatie, de juridische vraagstukken, de complexiteit van de uitvoering en van de onderhandelingen met donateurs over de voorwaarden, stellen we voor de afspraken en kaders die tijdens het dubbele wethoudersoverleg worden gemaakt en gegeven uit te werken ten behoeve van de inzet ervan bij de onderhandelingsgesprekken met donateurs en het verdere schenkingsproces. Dit, inclusief de in deze mapvoordracht ter kennisname genoemde voorwaarden, willen we daartoe in een mapvoordracht aan de wethouder Vastgoed voorleggen voor akkoord.

Op het moment dat overeenstemming is bereikt met donateurs over de genoemde voorwaarden, zal ook overeenstemming met donateurs moeten worden bereikt over de schenkingsovereenkomst. Daarna wordt de schenkingsovereenkomst, nadat deze voor akkoord is voorgelegd aan de wethouder Vastgoed, aan het college voorgelegd voor akkoord, zoals het proces bij wijzigingen aan de schenkingsovereenkomst in het kader van Amsterdam 750 voorschrijft. Een positief collegebesluit in maart 2024 achten wij het snelst haalbare. Doordat donateurs vele wijzigingen wensen aan te brengen in het bestuurlijk vastgestelde model schenkingsovereenkomst, zal overeenstemming over de schenkingsovereenkomst echter mogelijk (veel) meer tijd kosten, met een later collegebesluit, en daarmee een kortere uitvoeringsperiode, als gevolg.

---

#### Volgende processtappen

zie beslispunt 4

---

#### Advies, afstemming en participatie

Opgesteld in overleg met Directie Juridische Zaken

---

#### Documenten

Registratienr.	Naam
AD2023-093131	JZ advies gift aan gemeentelijk vastgoed v2.docx (msw12)
AD2023-093071	Map wethouder Groot Wassink Voordracht (pdf)

---

#### Behandelend ambtenaar of indienend raadslid (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Gemeentelijk Vastgoed, 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl, 5.1, 2, e

---

#### Uitslag

E Voor kennisgeving aangenomen

---