

Bezoekadres
Stadhuis, Amstel 1
1011 PN Amsterdam

Gemeente Amsterdam

Bestuursdienst

Postbus 202
1000 AE Amsterdam
Telefoon 020 552 9111
Fax 020 552 3426
www.amsterdam.nl

Directie Stedelijke Bestuursadvisering
Afdeling Fysiek Domein

Retouradres: BDA, Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

Aan de Gemeenteraad

Datum	31 januari 2008
Ons kenmerk	2008/
Behandeld door	E.T.C. ter Voort
Doorkiesnummer	020 552 2241
E-mail	LVoort@bda.amsterdam.nl
Bijlage	historisch overzicht gronddeal Westermoskee
Onderwerp	Beantwoording motie K van raadslid Limmen en anderen over de Westermoskee

Bijlage A, behorende bij voordracht nr. 184 van 2008.

Geachte leden van de Gemeenteraad,

Op 13 juni 2007 heeft uw Raad motie K' van Limmen c.s. (Gemeentebld nr 277) aangenomen waarin u het College vraagt om een chronologisch overzicht van alle politiek relevante ontwikkelingen in het besluitvormingsproces van de centrale stad rond de Westermoskee. Daarnaast heeft uw Raad verzocht dit chronologische overzicht te voorzien van een verklaring die inzicht geeft in de overwegingen die een rol hebben gespeeld bij de besluitvorming.

Op woensdag 19 december 2007 heeft het raadslid de heer Limmen over de uitvoering van motie K' van 13 juni 2007 betreffende nieuwe ontwikkelingen rondom de verkoop en erfpacht van de grond voor het project Westermoskee mondelinge vragen gesteld aan de Burgemeester. De heer Limmen heeft verzocht om bij de uitvoering van motie K' expliciete aandacht te schenken aan de bestuurlijke overwegingen bij de besluitvorming over de Westermoskee.

Door middel van deze brief en de bijgevoegde bijlagen geeft het College uitvoering aan het gevraagde in motie K'.

Bestuurlijke overwegingen

Het bestuur van stadsdeel De Baarsjes heeft zich tussen 1998 en 2005 intensief bezig gehouden met de stedelijke vernieuwing van de Chassébuurt. Het Rivaterrein waarvoor al sinds 1995 plannen waren voor een moskee, is gelegen in de Chassébuurt. Het stadsdeel heeft de Chassébuurt in 1998 als potentieel stedelijk vernieuwingsgebied aangewezen. De stedelijke vernieuwing, inclusief de herontwikkeling van het Rivaterrein met een moskee, is leidend in het gehele traject.

Ten behoeve van de Chassébuurt is in de jaren na 1998 een stedelijk vernieuwingsplan ontwikkeld dat in 2002 door de stadsdeelraad De Baarsjes is vastgesteld. Het stedelijke

vernieuwingsplan is door de centrale stad ook aangemerkt als een van de stedelijke vernieuwingsplannen, waarvoor gemeentelijke bijdragen konden worden aangevraagd. De Gemeenteraad heeft het plan op 19 november 2003 vastgesteld (Gem. Blad 2003 nr 624). De planvorming rond het Riva terrein is onderdeel uit gaan maken van dit stedelijke vernieuwingsplan. Met een investeringsvolume van naar schatting € 45 miljoen was de ontwikkeling van het Riva terrein een van de belangrijke speerpunten van het stedelijke vernieuwingsplan naast het behoud van de Chassékerk, de sloop van het Admiralenblok, de sloop van de hoek Postjesweg-Witte de Withstraat, de bouw van een vrijetijds- en educatief centrum voor kinderen en jongeren (La Rainbow) op de locatie van Plan West, de herinrichting van de openbare ruimte, het stimuleren van kunstzinnige economische bedrijvigheid in de Witte de Withstraat en de rest van de buurt en het versterken van de sociale cohesie. Een en ander is mede mogelijk gemaakt door de inzet van centraal stedelijk geld.

Het realiseren van de plannen op het Riva terrein betekende:

- de bouw van 106 woningen (die voor buurtbewoners aantrekkelijk zijn),
- de bouw van een grote ondergrondse parkeergarage (waardoor op het maaiveld veel parkeerplaatsen konden worden opgeheven en de straten er een stuk aantrekkelijker uit zouden komen te zien),
- het toevoegen en inrichten van hoogwaardige openbare ruimte (waaraan de buurt grote behoefte heeft)
- de bouw van 2000 m2 bedrijfsruimte (waardoor bedrijven uit de buurt zich zouden kunnen vestigen),
- de bouw van een moskee (Westermoskee).

Na jarenlang overleg tussen Milli Görus en het stadsdeel over de bestemming van het terrein heeft woningbouwvereniging Het Oosten in 1998 het stadsdeel aangeboden het project voor alle partijen te ontwikkelen. Het Oosten heeft vervolgens, na gesprekken met de eigenaar van de grond en ontwikkelaar van het project, Manderen BV (een beleggingsmaatschappij die gelieerd is aan Milli Görus) een gezamenlijk plan ontwikkeld voor het terrein.

Manderen BV had echter bij de planontwikkeling voor de Westermoskee een financieringsprobleem. Externe financiers bleken moeite te hebben met de financiering van het onderdeel religieuze voorzieningen omdat zij religieus vastgoed kwalificeren als niet courant. De financieringsbehoefte van de moskee overtrof de garantstelling van het vastgoed. Omdat realisering van het project als één geheel werd beschouwd, mede omdat dit in het moeizame overlegtraject met de buurt als zodanig was overeengekomen, zou het project stil komen te liggen.

De financiering van alle projectonderdelen op het Rivaterrein hingen ten nauwste met elkaar samen. Het Oosten wilde alleen starten met de bouw als de financiering van de moskee rond was. Dit betekende dat ook de woningbouw op de locatie niet door zou gaan. Zolang de financiering niet sluitend zou zijn, zou geen enkel onderdeel van de planvorming doorgang vinden.

Het stadsdeel heeft altijd als optie overwogen om een onteigeningsprocedure te starten indien partijen er niet uit kwamen. Het doel van deze onteigening was om verdere planvorming te realiseren. Gezien de te verwachten procestijd, de hiermee samenhangende maatschappelijke onrust en de negatieve consequenties voor de vernieuwing van de buurt gaf het stadsdeel er de voorkeur aan alles minnelijk te regelen.

Het Ontwikkelingsbedrijf van de Gemeente Amsterdam heeft, op verzoek van het stadsdeel De Baarsjes en Woningbouwvereniging Het Oosten en Manderen BV, een voorstel uitgewerkt om het financieringsprobleem op te lossen. Dit voorstel hield in dat de gemeente het Riva-terrein zou kopen van Manderen BV. Vervolgens zou dit terrein aan Het Oosten en Manderen BV in erfpacht worden uitgegeven. De koopsom van de grond zou hierbij gelijk zijn aan de grondwaarden bij uitgifte in erfpacht. Er is toen geen nieuwe taxatie gemaakt van de grond. Voor alle betrokken partijen was dit een acceptabel voorstel.

Het voorstel zou de gemeente dus per saldo geen geld kosten. Het Oosten en Manderen BV zouden met deze constructie geen geldelijk voordeel behalen. De gemeente verricht zelf geen fysieke handelingen aan de grond noch verstrekt opdrachten daartoe. Een andere overweging was dat door op deze wijze te financieren de betrokken partijen geen beroep hoefden te doen op externe (Islamitische) partijen, die door die financiering wellicht zeggenschap over de moskee zouden krijgen. Het alternatief van de onteigening van de grond is wel overwogen, maar zou tot een veel langer lopende procedure leiden en het aldus nog langer braak liggen van het terrein. Weliswaar zou de koopsom vermoedelijk lager zijn geweest, de te realiseren grondprijzen waren dat waarschijnlijk ook geweest. Bovendien had de gemeente in dat geval het verdere (financiële) risico bij de ruimtelijke planvorming gelopen.

In mijn brief van 4 juni 2007 aan de raadscommissie ROW (bijgevoegd) heb ik uitvoerig stilgestaan bij de (legitimiteit van de) gronddeal.

Ik zal hier dan ook kort over zijn.

De reden voor het toepassen van een hogere grondwaarde ligt in het feit dat de gemeente hiermee Manderen BV tegemoet wilde komen, zodat het gehele project met een moskee, woningen, bedrijfsruimte en parkeergarage doorgang zou vinden. Het belang daarvan is gelegen in het feit dat het Rivaterrein al geruime tijd braak ligt en invulling daarvan -met een door de buurt goedgekeurd plan- op zo kort mogelijke termijn moet worden nagestreefd.

De totale grondwaarde van de erfpachtuitgifte van € 6,13 miljoen zou, in de gekozen constructie, dan gelijk zijn aan het verwervingsbedrag van de kavel. Manderen BV zou zodoende het bedrag van de grondwaarde kunnen gebruiken ter financiering van de bouw van de moskee terwijl de gemeente een dekking zou krijgen van dit bedrag in de vorm van een zakelijk recht van erfpacht. Manderen BV moet canon betalen over de grondwaarde. Per saldo is er dus sprake van een vorm van een lening van de kant van de gemeente ter dekking van de financieringsbehoefte van Manderen BV.

De gronddeal is louter gezien als een financieringsinstrument. Tijdens het aangaan van de deal en de daarmee samenhangende overeenkomsten is er uitgebreid juridisch en financieel onderzoek geweest naar de verschillende aspecten van deze gronddeal.

Tijdens de raadsvergadering van 11 juni 2007 is per actualiteit gesproken over de Westermoskee. In de actualiteit heeft de Partij van de Arbeid fractie gevraagd of deze constructie ook in andere gevallen voorkomt.

Ik heb u toen gemeld dat de gemeente Amsterdam heel veel grond in eigen bezit heeft. Hier gaat het om een aankoop van grond. De gemeente heeft voor de grond meer betaald dan wat de koopprijs normaal gesproken zou zijn. Via de uitgifte in erfpacht en betaling van een (hogere) canon krijgt de gemeente het teveel betaalde terug. Dat maakt de transactie bijzonder.

Voor zover ik na heb kunnen gaan, zijn er geen vergelijkbare situaties waarbij hetzelfde is gebeurd. In het verleden is echter eveneens de helpende hand uitgestoken naar religieuze organisaties. Ik wijs op een kerk in Amsterdam Zuidoost, Kempering 58, de Church of Pentecost. In 1991 is er een soort partycentrumachtige voorziening in gevestigd. De gemeente heeft dat in erfpacht uitgegeven. Daar zat een op de functie afgestemde erfpachtcanon bij. Na twee jaar is de kerk in het pand gekomen wetende hoe hoog de canon was. Toen die canon te hoog bleek heeft de kerk gezocht naar mogelijkheden om de canon te verlagen. De toenmalige CDA raadsleden Niamut en Goedhart hebben in 1996 vragen gesteld in de Gemeenteraad om te bezien of dit opgelost kon worden. Het stadsdeel en de centrale stad hebben gekeken naar de functie die de grond op dat moment had en de erfpacht is opnieuw uitgegeven tegen een lagere canon. Op die manier is in het verleden de helpende hand geboden aan religieuze organisaties. De situatie met de Westermoskee is dus wat dat betreft niet uniek.

Wat dit project wel bijzonder maakt, is dat het stadsdeel De Baarsjes en het College de bouw van de Westermoskee nooit als doel op zich hebben gezien, maar altijd in samenhang met de bouw van de overige genoemde voorzieningen in de context van de stedelijke vernieuwing van de Chassebuurt.

Het chronologisch overzicht is als bijlage bijgevoegd.

Volledigheidshalve meld ik dat het BIBOB onderzoek inmiddels is afgerond. Dat onderzoek leverde voor het stadsdeel geen feiten of omstandigheden op die het intrekken van de bouwvergunning rechtvaardigen. Ook het bezwaar tegen de bouwvergunning is ingetrokken. Daarmee zijn alle bouwvergunningen nu onherroepelijk verleend.

Wethouder Grondzaken,
M. van Poelgeest