



## Elzenhagen Zuid, Verlenging Exclusiviteitstermijn Stichting Boven IJ

Aan Staf portefeuillehouder Berends  
Van 5.1. 2. e projectleider grondzaken Elzenhagen-Zuid, o6 5.1, 2, e  
Kopie aan 5.1, 2, e projectmanager Elzenhagen Zuid, o6 5.1, 2, e

Bijlage -

Datum 8 februari 2022

### Doel bespreking:

Ter besluitvorming

### Gevraagde beslissing:

In te stemmen met de voorgestelde verlenging van de exclusiviteitstermijn met Stichting Boven IJ.

### Toelichting:

De Turks-Islamitische stichtingen Stisccan en Emir Sultan uit Amsterdam Noord zijn sinds 1999 met de Gemeente in gesprek over een locatie voor een nieuw te realiseren moskee met cultureel centrum. Uiteindelijk heeft dit ertoe geleid dat er in de plannen voor Elzenhagen Zuid een kavel is aangewezen voor een Moskee/Sociaal Cultureel Centrum van max. 3.000 m2 bvo. Vervolgens is op 2 maart 2017 een intentieovereenkomst gesloten met Stichting Sociaal Cultureel Centrum Boven IJ (hierna "de Stichting") teneinde te komen tot een exclusiviteitsovereenkomst. Op 26 mei 2020 is uiteindelijk de exclusiviteitsovereenkomst door beide partijen ondertekend.

#### *Exclusiviteitsovereenkomst*

De exclusiviteitsovereenkomst geeft de Stichting het exclusieve recht tot ontwikkeling van de beoogde moskeekavel in Elzenhagen Zuid. In de overeenkomst zijn afspraken vastgelegd over omvang en functies van het programma, planning, financiën en samenwerking. De Stichting heeft na sluiting van de exclusiviteitsovereenkomst een exclusiviteitsvergoeding van € 5.1, 2, b,- betaald. Het exclusiviteitsrecht was oorspronkelijk geldig tot uiterlijk 1 september 2021. Tot die tijd had de Stichting de gelegenheid om te komen tot acceptatie van de erfpachtaanbieding voor het perceel.

Nadat de Stichting in oktober 2020 heeft aangegeven dat ze niet konden voldoen aan de termijnen binnen de exclusiviteitsovereenkomst heeft de gemeente in december 2020 de termijnen binnen de exclusiviteitsovereenkomst aangepast maar daarbij wel de uiterste datum van 1 september 2021 voor uitoefening van het exclusiviteitsrecht intact gelaten.

Conform de nieuw vastgelegde termijnen heeft de Stichting in 2021 tijdig een VO en DO ter toetsing aangeleverd en tijdig een omgevingsvergunning aangevraagd voor de realisatie van de moskee. Toetsing van de vergunning heeft echter meer tijd in beslag genomen dan de standaardtermijnen en de gemeente heeft daarop de Stichting per brief geïnformeerd dat de

exclusiviteitstermijn conform de bepalingen in de exclusiviteitsovereenkomst hierdoor verlengd werd tot twee weken na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning.

## 8.8 jo. 28 Bibob

De staf van pfh. Berends is op 8 november 2021 hierover geïnformeerd. Privaatrechtelijk dient de afweging te worden gemaakt of de exclusiviteitsovereenkomst opnieuw kan worden verlengd.

## 8.8 jo. 28 Bibob

### Advies projectteam

Het projectteam heeft het PvA beoordeeld en adviseert op basis daarvan om de exclusiviteitstermijn te verlengen tot 1 april 2024 en een deadline op te nemen voor het opnieuw aanvragen van de omgevingsvergunning van 1 oktober 2022. Daarvoor zijn de volgende redenen:

- De moskee is een sociaal culturele functie die zeer gewenst is en waar al zeer lang (sinds 1999) met de Stichting over gesproken wordt. Daarbij zijn er in de tussenliggende 20(!) jaar al veel moeilijke hobbels genomen, o.a. de vaststelling van het bestemmingsplan en het investeringsbesluit. Het zou zonde zijn dit traject nu, in het zicht van het einde, te laten stranden.

• 5.2, 1

- Verlenging van de exclusiviteitstermijn heeft verder geen gevolgen voor het project Elzenhagen Zuid, het kavel ligt bouwrijp klaar en is goed toegankelijk om ook later te worden bebouwd. Dit levert geen conflicten op met andere geplande bouwprojecten, sterker nog, we kunnen het kavel tijdelijk gebruiken voor opslag, bouwruimte, etc.
- Ook financieel is het effect beperkt, de (relatief geringe) grondopbrengsten zullen ca. een jaar later gerealiseerd worden, maar dit heeft weinig gevolgen voor de financiële positie van de grondexploitatie (zie ook alinea Financieel).
- Het alternatief zou zijn om per direct het exclusiviteitsrecht op te zeggen, maar dit is ook niet gunstig. Het gehele project is er op ingericht dat op deze locatie een moskee komt (bestemmingsplan, etc.) Tenzij een andere stichting de middelen en de wens heeft om op deze locatie een moskee te realiseren, moet er in dat geval een langdurig planvormingstraject doorlopen worden om te bepalen wat we dan met het kavel gaan doen.

5.1, 5

Het voorstel is om akkoord te gaan met deze verlenging en deze vervolgens ter besluitvorming aan Carolien Schippers voor te leggen en wh. Van Doorninck via de weekendmap te informeren. Indien zij ook akkoord zijn kunnen de nieuwe termijnen en afspraken vastgelegd worden in een tweede allonge op de exclusiviteitsovereenkomst.

#### **Eerdere besluitvorming**

- DB Noord bevestigt (brief van december 2008, nr. Zo8-07004/7939) aan de Stichting dat zij positief staan tegenover het initiatief van de moskee in het CAN-gebied. De inpassing van de moskee gaat deel uitmaken van het op te stellen stedenbouwkundig plan voor Elzenhagen Zuid.
- DB Noord (brief van 3 maart 2010, Z10-23621/477) bevestigt aan de Stichting de reservering van een kavel voor de moskee en cultureel centrum bij het J.H. Hisgenpad ten oosten van de toekomstige Elzenhagensingel in Elzenhagen Zuid.
- Op 2 maart 2017 is de "Intentieovereenkomst Stichting Sociaal Cultureel centrum Boven IJ" gesloten waarin de intentie van zowel Gemeente als de Stichting om een moskee met sociaal cultureel centrum te vestigen vastgelegd. Doel is om te komen tot een exclusiviteitsovereenkomst, uiterlijk 3 maanden na vaststelling van BP EHZ.
- Investeringsbesluit Elzenhagen Zuid (Gemeenteraad, 29 november 2017) bevat 3.000 m2 bvo voor moskee en cultureel centrum. Het investeringsbesluit Elzenhagen Zuid is op 18 en 31 oktober 2017 besproken in de raadscommissie Ruimtelijke Ordening. Naar aanleiding van vragen in de raadscommissie-vergadering van 31 oktober 2017 is een BW besluit genomen over locatiekeuze voor Boven IJ Moskee/Sociaal cultureel centrum.

- Op 13 februari heeft de gemeenteraad ingestemd met het bestemmingsplan Elzenhagen Zuid waarin de realisatie van een moskee/sociaal cultureel centrum van maximaal 3.000 m2 bvo mogelijk wordt gemaakt.
- Op 26 mei 2020 is de Exclusiviteitsovereenkomst voor een kavel aan de Elzenhagensingel in Amsterdam-Noord voor de realisatie van een moskee en aanverwante functies gesloten waarin het exclusiviteitsrecht op het perceel voor de Stichting is vastgelegd.
- Op 23 december 2020 is de allonge op de Exclusiviteitsovereenkomst gesloten waarmee nieuwe termijn binnen de Exclusiviteitsovereenkomst zijn overeengekomen.
- Op 27 augustus 2021 heeft de gemeente de Stichting per brief geïnformeerd dat het exclusiviteitsrecht conform de Exclusiviteitsovereenkomst werd verlengd tot twee weken na het onherroepelijk worden van de reeds aangevraagde omgevingsvergunning.

#### **Financieel:**

Het verlengen van de termijn binnen de exclusiviteitsovereenkomst zal beperkte financiële gevolgen voor de Gemeente hebben. De Stichting heeft de exclusiviteitsvergoeding van 5.1, 2, b voldaan en heeft geen recht op terugbetaling als het exclusiviteitsrecht vervalt. De grondprijzen en indexering die in de exclusiviteitsovereenkomst vastgelegd zijn blijven van kracht, verlenging van de termijn zal hier geen gevolgen voor hebben. Renteverliezen door latere opbrengsten worden door de indexatie gecompenseerd. Wel zullen de (relatief geringe) opbrengsten later gerealiseerd worden. Daar staat tegenover dat het terrein in de tussenliggende periode gebruikt kan worden voor opslag en werkterrein wat kan leiden tot extra huurinkomsten.

Als het (bouwrijpe) terrein niet wordt gebruikt is er het risico van OZB-aanslagen (tenzij binnengemeentelijke heffingen inmiddels zijn afgeschaft), dit is wel een aandachtspunt.

#### **Juridisch:**

5.1, 2, b

#### **Procesvoorstel:**

- Verlengingstermijn ter besluitvorming voorleggen aan Carolien Schippers – feb 22

- Wh. Van Doorninck via de weekendmap informeren – feb 22
- Opstellen tweede allonge op de exclusiviteitsovereenkomst – mrt 22
- Allonge ter ondertekening aanbieden aan Carolien Schippers – mrt 22
- Allonge ter ondertekening aanbieden aan de Stichting - mrt 22

**Interne/externe afstemming incl. resultaat:**

JZ – akkoord

**Risico's of aandachtspunten:**

Voor project Elzenhagen Zuid zelf voorzien wij geen risico's. Zoals al eerder aangegeven kunnen wij een latere realisatie van de moskee goed opvangen. 5.1, 2, f

5.1, 2, f