012

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 7 maart 2012 9:30
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Inkomend document, 2012-3196

Hoi [redacted],

De wethouder was heel duidelijk. Stadgenoot dient eerst de WDR te betalen, vervolgens praten we weer.
Lijkt mij dat we nu JZ moeten laten reageren/adviseren op deze brief van Stadgenoot, wat vinden jullie?

[redacted]

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 6 maart 2012 15:54
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Inkomend document, 2012-3196

Graag advies

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 6 maart 2012 14:40
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Inkomend document, 2012-3196

Geachte collega,

Vandaag heb ik een poststuk voor je geregistreerd met de volgende kenmerken:

Referentienummer OGA:2012-3196
Geadresseerde/Afzender: Stadgenoot
Samenvatting: Verkoop sociale woningen en winstdelingsregeling Nieuw Argentinie

Klik op onderstaande link om direct naar je document te gaan:
[redacted]

Met vriendelijke groeten,
Afdeling DIV
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 19 maart 2012 18:09
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Overleg vrijdag
Bijlagen: Memo tbv Weekendmap.doc

Beste collega's,

Wat betreft punt 1 en 7:
Punt 7 kan m.i. pas als je eruit bent mbt wel/niet bijbetalen of extra investeren vanwege omzetting sociaal naar markthuur (punt 1). Indicatief gaat het om bijbetaling van grondwaarde van [redacted] (zal het nog laten checken).
Niet bijbetalen lijkt mij alleen kunnen indien er aanvullende afspraken worden gemaakt over de max huurprijs en de termijn dat de woningen in het middensegment blijven. [redacted]
Verder geen opmerkingen.

Bijgevoegd een weekendmapnotitie voor de Wethouders. In wording.
Heb gepoogd onderstaande reacties hierin mee te nemen.
Graag jullie commentaar en aanvullingen.

groet[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 16 maart 2012 12:57
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Overleg vrijdag

Hoi[redacted]

Ten aanzien van 4 (wie brengt wat in geding) kan Stadgenoot de rechter verzoeken de WDR te schrappen als onredelijk element. Als Stadgenoot dat niet doet (maar gewoon niet betaalt), dan moeten wij nakoming vorderen. Als Stadgenoot dit niet in haar eis zou opnemen, dan moeten wij dat (in reconventie) van Stadgenoot vorderen. De bewijslast ligt dan bij ons en Stadgenoot kan zich tot verweer beperken.

ad 6 zie blauwe tekst.

Voor 7 geldt, dat ingaan op het voorstel **ook** een forse afwijking van het grondprijsbeleid inhoudt, waarvoor toestemming van B&W (mandaat[redacted] nodig is. In jouw opzet noem je dat niet. Je biedt nu aan onder voorwaarden in te willen willigen, maar je zou ook kunnen stellen bereid te zijn onder (diezelfde) voorwaarden de beleidsafwijkingen bestuurlijk voor te leggen. Daarmee zou je voor jezelf en richting Stadgenoot meer vrijheden behouden, waar Stadgenoot eenzelfde uitspraak moet doen.
Zie verder blauwe tekst

Groeten,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 16 maart 2012 10:02

Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Overleg vrijdag

GRAAG REACTIE OP DIT CONCEPT
Beste [redacted]
Ik heb jouw email in goede orde ontvangen. Naar aanleiding daarvan wil ik de volgende punten onder jouw aandacht brengen:
Ad 1:
De omzetting levert wel de vraag op of Stadgenoot of grondwaarde bijbetaalt of elders in de stad voldoende compensatie biedt om deze omzetting te rechtvaardigen. We hebben uitgerekend dat de bijbetaling bij omzetting conform het grondprijsbeleid en rekening houdend met de bepalingen die niet leiden bij bijbetaling bij verkoop na 15 jaar neerkomt op x mln. Of jullie voorstel in de visie van de gemeente past is ter beoordeling aan twee wethouders en het stadsdeelbestuur.
Ad 2. De verdere onderbouwing moet er wel nu dinsdag zijn.
Ad 3. Het zogenaamde mandjesoverleg is gepland op 4 april.
Ad 4. Je schrijft dat OGA voorstelt om samen naar de rechter te stappen. Volgens mij was het een gezamenlijk voorstel om een externe partij een uitspraak te vragen en waren we het over eens dat via een kort geding te doen. In de praktijk komt het op neer dat ten einde aan de discussie over de WDR en schadeclaims een einde te maken Stadgenoot een kort geding start door de gemeente te dagvaarden en dat de gemeente daarop verweer voert. De afspraak was dat jij afgelopen maandag zou nagaan of jullie voldoende informatie hebben om een bezwaarschrift in te dienen. Om dat ik niks heb gehoord ga ik daar vanuit.
Ad 5. Dit hebben we inderdaad afgesproken. Er is een uitzondering, niet zo door ons besproken, en dat is als de rechtbank geen reden ziet voor de spoedeisendheid. In dat geval is mijn voorstel nu om in dat geval een bindend advies te vragen bij een derde partij.
Ad 6. Na overleg hebben we geconcludeerd dat het mogelijk is af te spreken dat er een erfpachtaanbieding komt die niet de uitkomst van het dispuut over winstdeling en schade omvat, maar betekent uitdrukkelijk niet dat wij daarmee afstand doen van de rechten die we op dit gebied hebben. Dit zal expliciet in de aanbieding tot wijziging van de huidige erfpachtovereenkomst worden vastgelegd.
Ad 7. Dit punt hebben we intern besproken. We hebben geconstateerd dat dit een enorme uitzondering zou zijn op het beleid. Er zijn redenen om in dit geval aan het verzoek tegemoet te komen: Het is een uitzonderlijk contract met bepalingen die beoogden te komen tot een snelle start bouw en waarbij expliciet het mogelijk is over te gaan tot verkoop van sociale huurwoningen zonder bijbetalingen en de bouw is wel erg ver gevorderd, zodat een bijzondere verkoopstrategie op zijn plaats is. Duidelijk moet zijn dat bij andere projecten geen rechten kunnen worden ontleend ana dit geval. Dat geldt ook voor blok 3. Sterker nog we zijn bereid te komen tot een vast te stellen commerciele canon per appartement, maar willen dan ook dat we het huidige contract knippen van blok 1/2 en blok 3 en bij blok 3 de bestaande bepalingen overnemen, inclusief duidelijkheid over het moment waarop jullie starten met de ontwikkeling.
Ik wil jullie daarbij wel wijzen op twee punten:
a. de door jullie voorgestelde verkoopstrategie leidt tot een gespikkeld complex waarbij huur en koop naast elkaar kunnen komen te liggen.
b. het betekent dat bij de sociale huur er een hogere (gemiddelde commerciele) grondwaarde wordt vastgesteld; gegeven de voor sociale huur geldende afkoopverplichting wil dat zeggen, dat het verschil tussen de afkoopsom op basis van de nieuw op bais van koop toe te rekenen grondwaarde en de bij uitgifte betaalde afkoopsom op basis sociale huur moet worden bijbetaald.
Tenslotte begrijp ik dat ongeveer elk jaar met Stadgenoot er een dispuut is over Nieuw Argentinie. Ik zie deze afspraken zo dat 4 weken na de uitspraak in het kortgeding alle discussies uit de wereld zijn en mee- en tegenvallers nadien vallen onder het ondernemersrisico aan beide zijden.
Met vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted]@stadgenoot.nl]
Verzonden: dinsdag 13 maart 2012 9:03
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Overleg vrijdag

Beste [redacted]

N.a.v. ons overleg van vrijdag jl. in concept op hoofdlijnen de afspraken (conclusies) die zijn gemaakt, graag jouw reactie hierop:

1. De uitleg, in de brief van 1 maart over het omzetten van soc. huurwoningen in vrije sector huurwoningen in het middensegment en hiermee de doorstroming bevorderen is duidelijk uitgelegd

en roept verder geen vragen op en past in de visie van [redacted] Hierbij nogmaals benadrukt dat de omzetting van het sociale programma in het programma zal plaatsvinden **met behoud** van het aantal sociale huurwoningen.

2. De Stadsdelen zijn niet echt overtuigd, dat Stadgenoot meer gaat investeren dan datgene wat al was overeengekomen. **Actie: Stadgenoot zal dat verder onderbouwen.**

3. Het is tevens aan te bevelen om het woco mandjesoverleg van het OGA op **zeer korte termijn** te laten plaatsvinden. Juist daar komen de investeringen op korte en lange termijn aan bod.

4. Over de onderwerpen bij project Argentinië, vordering betreffende de draagkracht van de Veemkade, schade als gevolg van de aanwezigheid van kabels & leidingen en de winstdelingsregeling gaat het OGA niet mee met het voorstel van [redacted] van het [redacted]. Het OGA houdt vast aan de risicodelingsregeling en wijst verwijtbaar gedrag bij de overige twee punten af. Zij stellen voor om gezamenlijk naar de rechter te stappen om over alle drie de kwesties een uitspraak te vragen. Over de vraag wie dagvaardt zal nader overleg over plaatsvinden. **Actie Stadgenoot/OGA.**

5. Het voorstel is te eindigen met dit kort geding, geen van beide partijen zal bij verlies in hoger beroep gaan of een bodemprocedure starten

6. Het OGA ziet het belang van een snelle afhandeling, om reden dat Stadgenoot op korte termijn met een erfpachtaanbieding in verkoop kan gaan. De procedure hoeft de uitgifte niet te belemmeren als er een pragmatische oplossing wordt gevonden om het meningsverschil over de risicodeling buiten de erfpacht aanbieding vast te leggen. **Actie Stadgenoot/OGA**

7. [redacted] zal begin deze week bij [redacted] navraag doen naar de (on)mogelijkheid van ons verzoek om de lump sum volledig evenredig te verdelen over het totaal aantal woningen (sociale huur en marktwoningen), met het idee, om marktechnische redenen alle woningen eerst te koop aan te bieden, met een ondergrens van 64 woningen (voor de eerste fase nu in aanbouw) die **niet worden verkocht** en worden verhuurd als sociale huurwoningen.
8. Hoe dan ook heeft Stadgenoot de mogelijkheid om de sociale huurwoningen te verkopen zonder bijbetaling. Nu uitgaan van een evenredige verdeling van de grondwaarde kan op termijn naar mijn mening ook het OGA helpen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Directeur Projectontwikkeling
Stadgenoot
[redacted]@stadgenoot.nl
[redacted]
www.stadgenoot.nl

Postbus 700
1000 AS Amsterdam

De informatie verzonden met dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik
van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Stadgenoot staat niet
in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de
tijdige ontvangst daarvan. Dit bericht is door een geautomatiseerd systeem gecontroleerd op
computervirussen. Voor informatie over Stadgenoot raadpleegt u www.stadgenoot.nl

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf
Portefeuille Programma en Regie

CONCEPT

Memo

Aan Wethouders Van Poelgeest en Ossel
Van [redacted]
Kopie aan Annius Hoornstra, [redacted]

Datum 19 maart 2012
Kenmerk -
Onderwerp Stadgenoot en Nieuw Argentinië
Bijlagen 1. Brief Stadgenoot aan OGA d.d. 01.03.2012
2. Brief OGA aan Stadgenoot d.d. 20.02.2012
3. Brief Projectbureau aan Stadgenoot d.d. 10.03.2011

A. Kort geding

1. Kennisnemen van het kort geding dat Stadgenoot zal aanspannen tegen de gemeente m.b.t. de volgende drie kwesties in het project Nieuw Argentinië:
   a. toepassen van de winstdelingsregeling;
   b. schadeclaim m.b.t. kabels & leidingen;
   c. onvoldoende draagkracht Veemkade.
2. Instemmen met het committeren aan de uitslag van dit kort geding. Geen van beide partijen zal bij verlies in hoger beroep gaan of een bodemprocedure starten

B. Erfpachtaanbieding ([redacted]

3. Instemmen met het verzoek van Stadgenoot om, met het oog op de voortgang van het project, de winstdelingsregeling niet in de erfpachtaanbieding op te nemen waarbij uitdrukkelijk geldt dat:
   a. de winstdelingsregeling onverkort van kracht is voor blok 1, 2 en 3, tenzij de rechter een andere uitspraak doet in het kort geding;
   b. het voorgaande punt expliciet in de aanbieding tot wijziging van de huidige erfpachtovereenkomst wordt vastgelegd.
4. Kennisnemen van het verzoek van Stadgenoot om de lumpsumgrondprijs volledig evenredig te verdelen over het totaal aantal woningen (sociale huur en marktwoningen), hetgeen in afwijking is van het grondprijsbeleid en bestuurlijk moet worden goedgekeurd. *NB Eventueel instemmen met dit verzoek is pas mogelijk nadat er duidelijkheid is over omzetting sociaal naar middensegmenthuur en de financiële consequenties hiervan voor de lumpsumgrondprijs. Zie beslispunt 7.*

C. Omzetting sociaal naar middensegmenthuur

5. Kennisnemen van het voorstel van Stadgenoot om 64 sociale woningen in blok 1 en 2 in Nieuw Argentinië om te zetten naar middensegment huur, waarbij:
   a. de 64 woningen worden gereserveerd als middensegmenthuurwoning voor huishoudens in Oost met een inkomen van meer dan € [redacted] die op dit moment in een sociale huurwoning wonen;

   b. de woningen die deze huishoudens achterlaten, blijven in het sociale segment, ook als deze qua puntenaantal in de vrije sector zouden kunnen komen.
6. Kennisnemen van het voorstel van Stadgenoot m.b.t. de financiële consequenties van de omzetting van sociaal naar middensegmenthuur:
   a. inzet Stadgenoot is de lumpsumgrondprijs te handhaven.
   b. de meerwaarde die Stadgenoot hiermee creëert wordt ingezet in extra investeringen elders in de stad.
7. Aan te geven welke reactie vanuit de Wethouders richting Stadgenoot de voorkeur geniet m.b.t. de omzetting sociaal naar middensegmenthuur:
   a. Geen instemming met omzetting, vasthouden aan sociaal op deze locatie;
   b. Instemming met omzetting, mits het verschil in grondprijs tussen sociaal en markthuur à [redacted] per woning wordt bijbetaald;
   c. Instemming met omzetting zonder bijbetaling, mits Stadgenoot een bedrag à [redacted] extra investeert in nog nader te bepalen projecten. Gedacht wordt bijvoorbeeld aan het Borstblok in de Kolenkitbuurt.
8. Kennisnemen van het negatieve standpunt van stadsdeel Oost m.b.t. de omzetting sociaal naar middensegmenthuur in Nieuw Argentinie. Indien de Wethouders inzetten op omzetting van sociaal naar middensegmenthuur, dit bespreken met de Portefeuillehouder Oost.

A. Kort geding

<u>Ad 1 – kort geding Stadgenoot vs gemeente</u>
Het project Nieuw Argentinië bestaat uit 3 bouwblokken. Blok 1 & 2 zijn in aanbouw en worden op korte termijn in de verkoop gezet. Voor blok 3 is er nog geen DO opgesteld. Voor de marktwoningen is in 2004 in ruil voor een korting van [redacted]. op de grondwaarde een winstdelingsregeling (WDR) afgesproken. Deze regeling is gebaseerd op de VON-prijs. Als de VON-prijs hoger is dan [redacted] dan krijgt de gemeente 25% van het surplus. Het toepassen van de winstdelingsregeling zou circa [redacted] extra grondopbrengst genereren voor de gemeente.
Stadgenoot wil deze [redacted] niet betalen. Volgens Stadgenoot zal een verlies worden geleden op de marktwoningen (vanwege hogere kosten dan geraamd) in combinatie met de verkoop van de parkeerplaatsen. Het afdragen van [redacted] zou grote gevolgen hebben voor de woningcorporatie. Hiernaast rekent Stadgenoot schade toe aan de gemeente als gevolg van onvoldoende draagkracht van een bouwweg (Veemkade) en schade als gevolg van kabels en leidingen.
Voor het afhandelen van alle drie kwesties stelt Stadgenoot per brief (zie bijlage 1) voor een bedrag van [redacted] te betalen.
De gemeente gaat hier niet mee akkoord en blijft, wat betreft deze drie kwesties, bij haar standpunt zoals verwoord in de brief d.d. 20.02.2012 (zie bijlage 2). Er is geen reden om af te zien van toepassen van de winstdelingsregeling. Hiernaast wijst de gemeente aansprakelijkheid voor eventuele schade onstaan als gevolg van de aanwezigheid van kabels en leidingen en de ontstane schade als gevolg van de onduidelijkheid over het gebruik van de Veemkade van de hand (zie bijlage 3 voor een brief hierover van het Projectbureau).

OGA en Stadgenoot hebben geconstateerd dat partijen een geschil hebben. Afgesproken is dat Stadgenoot een bezwaarschrift zal indienen middels een kort geding. Waarbij het

spoedeisende karakter zit in het feit dat de woningen Blok 1 & 2 binnenkort worden opgeleverd. Door het geschil kan de erfpachtaanbieding niet worden afgerond en kunnen de woningen niet in de verkoop c.q. verhuur worden genomen.

Ad 2 – uitslag kort geding bindend
OGA en Stadgenoot hebben afgesproken dat de uitslag van het kort geding bindend is en dat geen van beide partijen bij verlies in hoger beroep zal gaan of een bodemprocedure zal starten.
Juridische zaken van het OGA heeft aangegeven dat de gemeente wat betreft de WDR principieel een goede zaak heeft: de winstdelingsregeling is overeengekomen en vastgelegd. Evengoed zou het kunnen dat een rechter toch besluit dat Stadgenoot niet of deels hoeft te betalen, bijvoorbeeld indien betaling een te grote belasting voor de corporatie betekent. Klopt dit? Hoe zit het juridisch met de andere 2 kwesties? Om hoeveel schade gaat het ongeveer?

Gevraagd wordt om in te stemmen met de afspraak dat, bij verlies, de gemeente niet in hoger beroep gaat en niet start met een bodemprocedure.
In het slechtste geval betekent dit geen winstdeling en een schadeclaim van Stadgenoot.

B. Erfpachtaanbieding [redacted]

Ad 3 – WDR niet in erfpachtaanbieding
Stadgenoot wil graag de marktwoningen alvast in de verkoop zetten. Het complex wordt binnenkort opgeleverd.
Complicerende factor hierbij is dat de winstdelingsregeling (waar het geschil over gaat) onderdeel uitmaakt van de nog vast te leggen erfpachtovereenkomst. En zonder erfpachtovereenkomst kan Stadgenoot niet starten met de verkoop.
Het OGA heeft geconstateerd dat het mogelijk is om af te spreken dat er een erfpachtaanbieding komt die niet de uitkomst van het dispuut over winstdelingsregeling omvat. Dit betekent uitdrukkelijk niet dat hiermee afstand wordt gedaan van de rechten op dit gebied. Dit zal expliciet in de aanbieding tot wijziging van de huidige erfpachtovereenkomst worden vastgelegd.

NB wordt het spoedeisende karakter t.b.v. het kort geding niet ondermijnd hierdoor?

Ad 4 – lumpsum grondprijs evenredig verdelen

[redacted] kan jij dit punt formuleren en toelichten? Incl link met start bouw Blok 3?

Kanttekeningen:
- *als wordt omgezet naar middensegmenthuur dan wordt de lumpsumgrondprijs een andere. Uitkomst hiervan moet worden afgewacht, voordat lumpsum verdeeld kan worden over de woningen.*
- *klopt het dat dit marktechnisch aantrekkelijk is? Potentiële kopers zullen toch willen weten of de woning naast hun sociaal is?*

C. Omzetting sociaal naar middensegmenthuur

Ad 5 - Omzetting sociaal naar middensegmenthuur
Stadgenoot stelt voor om 64 sociale woningen in Blok 1 & 2 om te zetten naar middensegmenthuur. Stadgenoot geeft aan dat deze wijziging in het programma kan plaatsvinden met behoud van het aantal sociale huurwoningen in stadsdeel Oost. Stadgenoot wil de woningen in Nieuw Argentinië namelijk reserveren voor huishoudens met een inkomen van meer dan € [redacted], die op dit moment in een sociale huurwoning wonen. Om hiermee drie vliegen in één klap te slaan: de zogenaamde "scheefwoners" krijgen een woning met een huur die beter past bij hun inkomen, de vrijkomende woning is beschikbaar voor de primaire doelgroep en we bevorderen de zo gewenste doorstroming in de stad.
Het ziet er naar uit dat de huishoudens met een inkomen boven de [redacted] die in een sociale huurwoning wonen met ingang van 1 juli a.s. jaarlijks een aanzienlijke huurverhoging krijgen van 5% + het percentage van de inflatie (in 2012 2,3 %). Met dit gegeven wil Stadgenoot deze huishoudens verleiden om te verhuizen naar Nieuw Argentinië. De woning, die achtergelaten wordt, blijft in het sociale segment, ook als deze qua puntenaantal in de vrije sector zou kunnen komen.
Stadgenoot gaat pogen huishoudens gericht te benaderen (zo mogelijk middels gegevens van de Belastingdienst).

Ad 6 – Financiële afrekening omzetting van sociaal naar middensegmenthuur
Stadgenoot geeft aan in gesprek te willen over de financiële consequenties. De inzet hierbij van Stadgenoot is om de lumpsumgrondprijs in stand te houden.
De extra opbrengsten die Stadgenoot hiermee genereert worden ingezet elders in de stad. Stadgenoot doet hiertoe een aantal voorstellen (zie bijlage 1).

Conform het gemeentelijk grondprijsbeleid zou Stadgenoot, bij omzetting, het verschil in grondprijs tussen een sociale woning en een marktsectorhuurwoning moeten bijbetalen aan de gemeente.
Uitgaande van het huidige grondprijsbeleid betekent dit voor deze locatie (uitgaande van een woning van ca. 85 m2 en een marktconforme huur) bijbetaling van grofweg ca. [redacted] per markthuurwoning. In totaal voor 64 woningen een bedrag van ca [redacted].

NB: dit is een indicatief bedrag. Er is in de berekening, conform het huidige beleid, uitgegaan van een grondprijs voor de sociale woning van € [redacted] Echter, de overeenkomst voor Nieuw Argentinië dateert nog van voor Bouwen aan de Stad 1. De "oude" sociale grondprijs van € [redacted] hier van toepassing en er is vastgelegd dat Stadgenoot na 10 jaar de woningen zonder bijbetaling mag verkopen. Indien er daadwerkelijk wordt omgezet, zal preciezer gekeken worden naar het verschil tussen marktprijs en sociale prijs. Hierbij kan ook de hoogte van het huurbedrag betrokken worden. Stadgenoot heeft nog niet aangegeven wat precies onder middensegmenthuur verstaan wordt.

De suggesties die Stadgenoot doet wat betreft projecten waar men extra zal investeren (indien de gemeente instemt met het in stand houden van de lumpsum), betreffen geen extra inspanningen. Navraag bij de betreffende planeigenaren heeft dit beeld opgeleverd. Dit terwijl het zou moeten gaan om substantiële extra investeringen.

Ad 7 – Reactie richting Stadgenoot

De gemeente heeft meerdere opties wat betreft de reactie op het voorstel van Stadgenoot m.b.t. omzetting sociaal naar middensegmenthuur.
De voor- en nadelen per optie worden weergegeven. Aan u de vraag welke optie de voorkeur geniet.

Optie 1: geen instemming met omzetting, vasthouden aan sociaal op deze locatie.

- Voordeel: gezien de gewenste differentiatie in de stad zijn sociale woningen op die plaats wenselijk. In het OHG staat de sociale voorraad al onder druk.
- Nadeel: geen extra (grond)opbrengst voor de gemeente.

Optie 2: Instemming met omzetting, mits het verschil in grondprijs tussen sociaal en markthuur à circa € [redacted] (indicatief) wordt bijbetaald;

- Voordeel: extra grondopbrengst voor de gemeente.
- Nadeel: wat betreft de bijbetaling zal er onderhandeld moeten worden tussen Stadgenoot en de gemeente. Dit zal tijd kosten.

Optie 3: Instemming met omzetting zonder bijbetaling, mits Stadgenoot een bedrag à € [redacted] extra investeert in nog nader te bepalen projecten.

- Voordeel: Nieuw Argentinië kan door, geen onderhandelingen nodig. kan een manier zijn om problemen met Stadgenoot elders in de stad op te lossen. Gedacht wordt bijvoorbeeld aan verwerven van [redacted];
- [redacted]

Ad 8 – standpunt stadsdeel Oost

Indien u in wilt zetten op omzetting van sociaal naar middensegmenthuur in Nieuw Argentinië, is het zaak dit bespreken met de Portefeuillehouder Oost, de heer Reuten.
De heer Reuten heeft aangegeven niet positief te staan ten opzichte van omzetting van sociaal programma in Nieuw Argentinie. De sociale voorraad [redacted] staat al onder druk. Het stadsdeel heeft bewust gekozen voor andere locaties om het aandeel sociaal naar beneden bij te stellen.
Hiernaast biedt het doorstroomplan van Stadgenoot weinig garanties en is de "extra investeringen" die Stadgenoot beschrijft ten behoeve van [redacted] geen extra investering (maar een "sigaar uit eigen doos").
Andere [redacted] waar Stadgenoot wel iets zou kunnen betekenen zijn niet gauw voor handen. Stadgenoot is alleen [redacted].