weten

Zwolle

Ontwikkeling
Vastgoed

Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
Telefoon (038) 498 40 62
Fax (038) 498 23 16
MB.Veldkamp@zwolle.nl

www.zwolle.nl

Krediet vm. Hanzebadlocatie



Opdrachtgever	Ronald IJsselsteijn
Opdrachtnemer	Maryl Veldkamp
Versie	1
Datum	16-3-2022

Inhoud

1	**Inleiding**	**3**
2	**Plangebied**	**4**
2.1	Huidige situatie	4
2.2	Toekomstige situatie/schetontwerp	5
3	**Uitgangspunten schetsontwerp**	**6**
3.1	Algemene uitgangspunten	6
3.1.1	Ruimtegebruik	6
3.1.2	Programma	6
4	**Opbrengsten, kosten en fasering**	**8**
4.1	Opbrengsten	8
4.1.1	Grondbod	8
4.1.2	Subsidie	8
4.2	Kosten	8
4.2.1	Niet fasegebonden uitvoering	8
4.2.2	Niet fase gebonden V&T/ Definitiefase/ontwerpfase en realisatiefase V&T	9
4.2.3	Bouw en woonrijpmaken	9
4.2.4	Bovenwijkse voorzieningen	9
4.3	Fasering	10
5	**Resultaat**	**11**
5.1	Inleiding	11
5.2	Resultaat	11
5.3	Reserve Gebiedsontwikkeling Spoorzone	12
6	**Risico’s**	**13**

1 Inleiding

Zwolle bouwt volop aan de toekomst van de Spoorzone. De Spoorzone is een unieke plek in de stad en heeft een bijzondere ligging tussen de historische binnenstad en de prachtige IJssel. De gemeente Zwolle en een groot aantal partners willen deze stadswijk aantrekkelijker, levendiger, duurzamer en groener maken. De manier waarop we het gebied willen aanpakken, is beschreven in het Ontwikkelkader Spoorzone. Het Ontwikkelkader Spoorzone is op 26 oktober 2020 door de gemeenteraad vastgesteld. Een van de eerste projecten uit het Ontwikkelkader Spoorzone is de ontwikkeling van de Hanzebadlocatie. In samenwerking met omwonenden, belanghebbenden en potentiële bewoners zijn in de afgelopen jaren de kaders voor de ontwikkeling opgesteld. Op 25 augustus 2020 heeft het college de ambities voor de ontwikkeling van de Hanzebadlocatie vastgesteld. Vervolgens is voor de vm. Hanzebadlocatie een Europese aanbesteding op basis van de concurrentiegerichte dialoog georganiseerd. Na een zorgvuldig proces is een ontwikkelpartner geselecteerd. In eerste instantie zijn 5 partijen geselecteerd waarmee een dialoog is gevoerd op basis van hun visie van de opgave en het door de gemeente in augustus 2020 vastgestelde ambitiedoument. Vervolgens is er door 3 partijen een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt. Een beoordelingscommissie met deskundigen heeft de plannen beoordeeld. Hierbij komt team Gildenhof met als combinatie Trebbe en Dura Vermeer als winnaar naar voren..

In deze notitie (niet openbaar) wordt het krediet op basis van het schetsontwerp van team Gildenhof Trebbe Dura Vermeer van 21-1-2022 toegelicht.
Het krediet geeft meer inzicht in de te verwachten kosten en opbrengsten voor de ontwikkeling van deze locatie.

- Hoofdstuk 2 gaat in op het plangebied zowel in de huidige als in de schetsontwerp van de toekomstige situatie
- In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten van het stedenbouwkundig ontwerp ten aanzien van ruimtegebruik en programma beschreven.
- Hoofdstuk 4 gaat in op de opbrengsten en kosten
- In hoofdstuk 5 wordt het resultaat gepresenteerd
- Tenslotte worden in hoofdstuk 6 worden de risico’s beschreven.

2 Plangebied

Op de locatie van het voormalige Hanzebad is na de sloop van het oude zwembad ruimte ontstaan voor nieuwbouw.
De locatie is gelegen in de wijk Hanzeland (Hanzelaan 300) en gelegen tussen de Hanzelaan en het spoor in het noorden, de N337 (IJsselallee) in het zuiden en de Stockholmstraat en de Koggelaan in het westen. Het plangebied kent een oppervlakte van circa 2 ha.



Tekening 1: omgeving plangebied.

2.1 Huidige situatie

Het oude zwembad is in 2015 gesloopt en vooruitlopend op de nieuwe ontwikkeling deels ingericht als parkeerterrein.

Direct betrokken zijn de buiten het plangebied in de omgeving wonende eigenaren van de Koggelaan, Stockholmstraat, en de kantoreneigenaren van de van de woontoren en het schip aan de Hanzelaan, bij de entree van de IJsselallee naar de Hanzelaan Spoorzicht (Hanzelaan 336-344), en liggend tegen de IJsselallee (Hanzelaan 320-328).

2.2 Toekomstige situatie/schetontwerp

Het plangebied kent een oppervlakte van circa 2 ha, en zal de komende jaren door team Gildenhof herontwikkeld worden als nieuwe woonlocatie in Hanzeland
Het gemeentelijk eigendom wordt in overgedragen aan team Gildenhof die de gronden zal bouw- en woonrijpmaken en de opstallen zal realiseren
Het Gildenhof wordt een nieuw gemengd stedelijk project (wonen en werken) met hoogstedelijke uitstraling. Deze ontwikkeling bijdraagt aan het realiseren van de ambitie en kernwaarden uit het Ontwikkelkader Spoorzone (mei 2020). Voor uitgebreide informatie wordt verwezen naar het document Gildenhof Zwolle, kwaliteitsdeel Hanzebadlocatie van 21-2-2022 waaruit onderdelen in dit document zijn overgenomen.



Tekening 1a: schetsontwerp Gildenhof

3 Uitgangspunten schetsontwerp

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten van de kosten en opbrengsten behandeld. Allereerst wordt ingegaan op de algemene uitgangspunten.

3.1 Algemene uitgangspunten

3.1.1 Ruimtegebruik

Het vm. zwembadterrein/parkeerterrein moet nog worden getransformeerd tot een centrum stedelijke ontwikkeling. Aan de hand van het in vorig hoofdstuk schetsontwerp is gerekend met het volgende ruimtegebruik:

RUIMTEGEBRUIK TOEKOMSTIGE SITUATIE

ontwikkelgebied -->		Totaal
	[m²]	[m²]
Plangebied		**21.800 m²**
Te handhaven gebied	**623 m²**	
Ontwikkelgebied	**100%**	**21.177 m²**
Ontwikkelgebied	**21.177 m²**	OK
Uitgeefbaar	8.304 m²	39,2%
Groen	6.132 m²	29,0%
Water	3.092 m²	14,6%
Verharding		
rijwegen	863 m²	4,1%
fiets-/voetpaden	2.786 m²	13,2%
parkeren	0 m²	0,0%



Tabel 3: ruimtegebruik

3.1.2 Programma

In het plan worden 242 woningen ontwikkeld in de verhouding 30% goedkoop, 40% middenduur en 30% in de categorie duur. De locatie van de gebouwen is in paragraaf 3.2 weergegeven.

WOONPROGRAMMA

GEBOUW	PROGRAMMA	%	DOELGROEP	AANTAL	GO GEM	GO (M2)	DAKHOOGTE
	Goedkoop						
Brouwer		10.0%	starters	24	42,4	1.017	14
Marskramer		10.3%	kleine huishoudens	25	63,0	1.565	13
Ooftmenger		10.3%	kleine huishoudens	25	63,0	1.565	16
		30.6%					
	Middelduur 1						
Tapper		13.6%	mix starters&senioren	33	46,7	1.540	40
Brouwer		2.5%	starters	6	45,0	270	14
Ooftmenger		1.6%	kleine huishoudens	4	68,0	272	16
		17.7%					
	Middelduur 2						
Tapper		17.0%	mix starters&senioren	41	65,0	2.665	40
Korenzetter		6.2%	zorg&senioren	15	56,7	850	25
		23.2%					
	Duur						
Fruitenier		7.5%	mix gezin/emptynest	18	98,1	1.766	16
Linnenwever		4.1%	stedelijke mix	10	164,0	1.640	12
Kleermaker		3.3%	gezinnen	8	175,0	1.400	12
Tapper		4.1%	jonge gezinnen	10	68,0	680	40
Korenzetter		9.5%	zorg&senioren	23	79,6	1.830	25
		28.5%					
Totaal				**242**		**17.060**	

Daarmaast wordt er 1.900 m² aan voorzieningen gerealiseerd:

GEBOUW	VVO (M2)	TOELICHTING
Brouwer	115	Gemeenschappelijk / werkruimte
Marskramer		
Ooftmenger		
Tapper	1.100	Commercieel bakker/ horeca etc.
Korenzetter	230	Gemeenschappelijk & zorg gerelateerd
Fruitenier		
Linnenwever		
Kleermaker		
Paviljoen	100	Gemeenschappelijk sociaal
Smid	290	horeca
Kas	65	Gemeenschappelijk sociaal
Totaal	**1.900**	

PARKEREN	AANTAL	M2
regulier (incl. Miva)	66	
elektrische deelautos	12	
Totaal	**78**	**2.650**

4 Opbrengsten, kosten en fasering

4.1 Opbrengsten

4.1.1 Grondbod

Het team Gildenhof heeft voor de koop van de gronden in het plangebied een bod uitgebracht van € 4.000.000. Hierbij zijn geen indexen opgenomen, waardoord het biedingsbedrag prijspeil afnamemoment betreft. Planning 1-1-2023.
In dit grondbod zit het voor rekening en risico van de ontwikkelaar ontwerpen, ontwikkelen, realiseren en afzetten van woningbouw, een autoparkeervoorziening, commerciële en niet-commerciële voorzieningen en bijbehorend Openbaar gebied.

4.1.2 Subsidie

Verder is rekening gehouden met een provinciale subsidie, n.a.v. een provinciale beschikking voor herinrichting van Karnebeektunnel 1e fase ter grootte van € 300.000, waarbij maximaal 75 % van de uitvoeringskosten voor het verbeteren van de veiligheid van de fietsroute in de tunnel en de kruising met de Koggelaan wordt vergoed. (beschikking provincie Herinrichting van Karnebeektunnel 1e fase 2019/0156474 zaaknr. 5347274 van 24 april 2019, beschikking uitvoering tot 1-1-2021 subsidie. De provincie heeft uitstel verleend tot eind 2022.

4.2 Kosten

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste kostenposten toegelicht en onderbouwd.

4.2.1 Niet fasegebonden uitvoering

Boekwaarde:

Boekwaarde plankosten
De reeds gemaakte plankosten zijn geactiveerd en kennen een boekwaarde van €.185.000,-.

Inbreng gronden
De voor ontwikkeling benodigde gronden (zowel het parkeerterrein als de plek waar voorheen het Hanzebad was gevestigd) worden verkocht aan de ontwikkelaar kennen een boekwaarde van ca € 124.000. Deze boekwaarde wordt vanuit de Materiele Vaste Activa ingebracht.

Tijdelijk beheer
Het vm. Hanzebad is deels tijdelijk ingericht met parkeren. Hiervoor worden opbrengsten door parkeren ontvangen. Derhalve worden de tijdelijk beheer/exploitatielasten daaruit ook gedekt.
Voor het beheer van het zwembadterrein is rekening gehouden met OZB over de jaren 2022 en 2023. Uitgangspunt is dat de grond in 2023 wordt overgedragen waarna de kosten voor rekening van ontwikkelaar zijn. De tijdelijk beheerskosten worden ingeschat €.53.000

4.2.2 Niet fase gebonden V&T/ Definitiefase/ontwerpfase en realisatiefase V&T
Het bod van de ontwikkelaar is inclusief de ambtelijke begeleidingskosten.
Deze kosten dienen uit het bod betaald te worden. De begeleidingskosten om te komen tot een door de raad goedgekeurd omgevingsplan, samenwerking, toetsing, kwaliteitsteam, begeleiden overeenkomsten, participatie, directievoering en overige begeleidingskosten gedurende het verdere voorbereiding en uitvoeringstraject worden ingeschat op € 870.000

4.2.3 Bouw en woonrijpmaken
De gronden worden in feitelijke staat geleverd aan de ontwikkelaar.
De gronden binnen het plangebied bestemt voor realisatie van openbaar gebied, op maaiveld en onbebouwd terrein, waaronder wegen, pleinen, paden, deelmobiliteit en speel en recreatievoorzieningen woorden door de ontwikkelaar ingericht. Hiermee is rekening gehouden binnen het grondbod van de ontwikkelaar. De gemeente draagt enkel zorg voor het verwijderen van enkele zaken op het parkeerterrein, waaronder de parkeerautomaten, de slagbomen van de tunnel, de stuurkast en de bewakingscamera. Deze zijn meegenomen in de ontruimingskosten van het parkeerterrein. De ontruimingskosten van het parkeerterrein bedragen € 45.000.

4.2.4 Bovenwijkse voorzieningen
Bij de herontwikkeling worden door de gemeente buiten het plan de bovenwijkse kosten van de aanpassing van het fietspad door een nieuwe kruising meegenomen en de aanpassingskosten voor het inkorten van de tunnelmond van de van karnebeekfietstunnel voor de bebouwing (waarbij maatregelen worden genomen om te voorkomen dat het regenwater de tunnel ingaat) ter grootte van € 675.000. De kosten van aanpassing van de overkluizing van de bustoerit/tunnel worden in de bouwkosten van de woningen door de ontwikkelaar meegenomen.

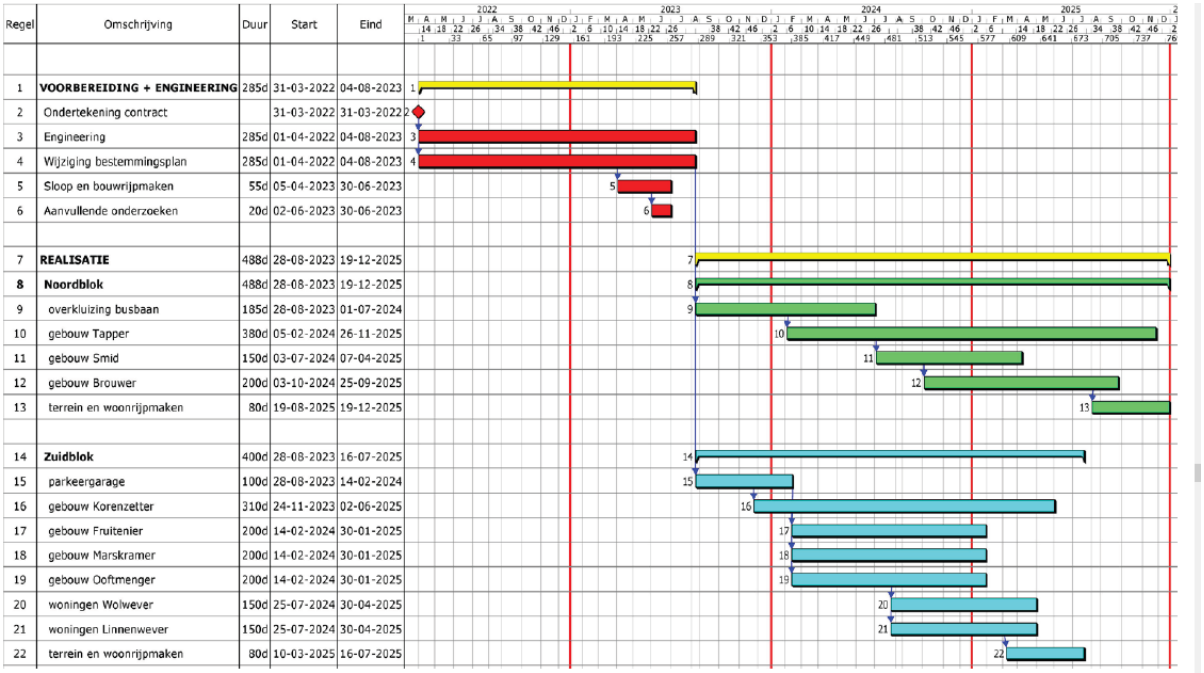
Het fietspad is reeds nu een knelpunt, maar in theorie zouden de extra woningen ook zonder aanpassing van het fietspad gerealiseerd kunnen worden. Om het project integraal aan te pakken is ook voor de aanpassing van het fietspad dekking nodig. Daarom zijn in de kredietaanvraag de eerst bovengenoemde bovenwijkse voorzieningen meegenomen, evenals de mogelijke (beschikking provincie Herinrichting van Karnebeektunnel 1e fase 2019/0156474 zaaknr 5347274 van 24 april 2019, beschikking uitvoering tot 1-1-2023 subsidie, Volgens de profijt, toerekenbaarheid en

proportionaliteit zouden nagenoeg geen kosten kunnen worden toegerekend aan dit project, maar dan wordt ook de dekking niet geregeld. Deze kosten worden door de gemeente uitgevoerd en bedragen: € 675.000,-.

Voor de totale gebiedsontwikkeling Spoorzone, waarvan Hanzebad deel uit maakt, zijn meer bovenwijkse maatregelen noodzakelijk. Deze zijn in dit krediet niet meegenomen.

4.3 Fasering

Door de ontwikkelaar is de volgende fasering afgegeven.



Regel	Omschrijving	Duur	Start	Eind
1	**VOORBEREIDING + ENGINEERING**	285d	31-03-2022	04-08-2023
2	Ondertekening contract		31-03-2022	31-03-2022
3	Engineering	285d	01-04-2022	04-08-2023
4	Wijziging bestemmingsplan	285d	01-04-2022	04-08-2023
5	Sloop en bouwrijpmaken	55d	05-04-2023	30-06-2023
6	Aanvullende onderzoeken	20d	02-06-2023	30-06-2023
7	**REALISATIE**	488d	28-08-2023	19-12-2025
8	**Noordblok**	488d	28-08-2023	19-12-2025
9	overkluizing busbaan	185d	28-08-2023	01-07-2024
10	gebouw Tapper	380d	05-02-2024	26-11-2025
11	gebouw Smid	150d	03-07-2024	07-04-2025
12	gebouw Brouwer	200d	03-10-2024	25-09-2025
13	terrein en woonrijpmaken	80d	19-08-2025	19-12-2025
14	**Zuidblok**	400d	28-08-2023	16-07-2025
15	parkeergarage	100d	28-08-2023	14-02-2024
16	gebouw Korenzetter	310d	24-11-2023	02-06-2025
17	gebouw Fruitenier	200d	14-02-2024	30-01-2025
18	gebouw Marskramer	200d	14-02-2024	30-01-2025
19	gebouw Ooftmenger	200d	14-02-2024	30-01-2025
20	woningen Wolwever	150d	25-07-2024	30-04-2025
21	woningen Linnenwever	150d	25-07-2024	30-04-2025
22	terrein en woonrijpmaken	80d	10-03-2025	16-07-2025

Uitgaande van voorbereiding en engineering welke start in april 2022, kan rekening houdend met het omgevingsplan in 2023 worden gebouwd. Uitgaande van realisatie in 2023 tot en met 2025 kan in 2026 het krediet worden afgesloten.
Rekening houdend met de fasering is voor de door de gemeente te maken kosten rekening gehouden met 3% in 2022 en 2023 en 2,5% indexatie in 2024-2025. Voor uitloop in 2026 is rekening gehouden met 2% indexatie vanaf prijspeil 1-1-2022.

5 Resultaat

5.1 Inleiding

In het voorgaande hoofdstuk zijn de uitgangspunten van de opbrengsten, kosten en fasering inzichtelijk gemaakt en samengevat.

5.2 Resultaat

In het krediet zijn de boekwaarde, inbrengwaarde van de gronden, bijkomende kosten, plankosten en voor de kosten buiten het plan voor wat betreft het aanpassen van het fietspad voor een rotonde meegenomen en de aanpassingskosten voor het inkorten van de tunnelmond van de fietstunnel voor de bebouwing in de omgeving van de van Karnebeektunnel meegenomen. Tegenover deze kosten staan opbrengsten uit de grondverkoop aan team Gildenhof en provinciale subsidie.

De verkoop laat een voorlopig ingeschat overschot zien van € 2,2 miljoen prijspeil 1-1-2022. Hierbij is ervan uitgegaan dat de ontwikkelaars het hele plan conform de aanbesteding uitvoeren en geen rekening gehouden met extra bovenwijkse aanpassingen.

OPBRENGSTEN		Totaal	Boekwaarde	2022	2023	2024	2025	2026
7	**Uitgifte**	**4.000.000**	0	0	4.000.000	0	0	0
8	**Overige opbrengsten**	**300.000**	0	0	0	300.000	0	0
9	**Resultaat**	**0**	0	0	0	0	0	0
	Totaal opbrengsten excl.inflatie	**4.300.000**	0,00	0	4.000.000	300.000	0	0
	Totaal opbrengstenstijging a.g.v. inflatie	**0**	0	0	0	0	0	0
	Totaal opbrengsten incl. inflatie	**4.300.000**	0,00	0	4.000.000	300.000	0	0

KOSTEN		Totaal	Boekwaarde	2022	2023	2024	2025	2026
0	**Niet fase gebonden Uitvoering**	**360.687**	184.176	151.222	25.289	0	0	0
1	**Niet fase gebonden V&T**	**545.637**	0	193.072	121.587	73.238	78.870	78.870
2	**Ontwerpfase**	**147.277**	0	28.160	90.957	11.264	11.264	5.632
3	**V&T tbv ontwikkelaar**	**173.146**	0	2.998	25.960	56.716	56.716	30.756
4	**Ontruimingskosten parkeerterrein**	**44.552**	0	44.552	0	0	0	0
6	**Bovenwijkse voorzieningen**	**675.034**	0	0	0	675.034	0	0
9	**Resultaat**	**0**	0	0	0	0	0	0
	Totaal kosten excl. inflatie	**1.946.332**	**184.176**	420.004	263.793	816.252	146.850	115.258
	Totaal kostenstijging a.g.v. inflatie	**132.633**	0	12.600	16.065	71.359	16.830	15.779
	Totaal kosten incl. inflatie	**2.078.965**	184.176	432.604	279.858	887.610	163.680	131.037
Stand ultimo 31-12			-184.176	-616.780	3.103.362	2.515.752	2.352.072	2.221.035

Tabel 1: samenvatting haalbaarheidsanalyse

De boekingen worden verwerkt via de Reserve Vastgoed, om bij afwijkingen van het krediet dit te vereffenen met de daadwerkelijke afdracht naar de reserve Spoorzone. De boekingen zien er als volgt uit:

Reserve vastgoed	
Toevoegingen	
Opbrengst grondverkoop	4.000.000
Onttrekkingen	
Krediet Hanzebad	1.778.965
Afdracht reserve spoorzone	2.221.035

Krediet Hanzebad	
Kosten	2.078.965
Dekking	
Subsidie provincie	300.000
Reserve vastgoed	1.778.965

5.3 Reserve Gebiedsontwikkeling Spoorzone

Zoals ook benoemd in het raadsvoorstel van augustus 2020 (Ambities voor ontwikkeling Hanzebadlocatie) is het advies om het resultaat te reserveren ter dekking van investeringen rondom de Hanzebadlocatie. De Hanzebadlocatie vormt onderdeel van de Gebiedsontwikkeling spoorzone. Voor de totale gebiedsontwikkeling zijn meer publieke maatregelen noodzakelijk dan welke zijn meegenomen in de aanvraag WBI en de gemeentelijke cofinanciering. Voorgesteld wordt om het positieve resultaat van € 2,2 miljoen ten gunste te brengen van de reserve Spoorzone als dekking van de ongedekte investeringen/maatregelen zoals benoemd in het Ontwikkelkader Spoorzone[1] en de Stedelijke Investeringsagenda.

[1] Raad juni 2020

6 Risico's

De risico's op het plan worden uitgebreid benoemd in de risico-analyse van de ontwikkelaar in onderstaande risicomatrix.

Beoordelingscriterium eo

RISICOMATRIX

GILDEN ZWOLLE

Door risico's vroegtijdig in kaart te brengen kunnen er duidelijke afspraken gemaakt worden met betrokken partijen om de risico's al dan niet gezamenlijk te beheersen. In navolging op de risicoanalyse uit de dialoogproducten 1 en 2 maken we in onderstaande matrix de risico's inzichtelijk en geven we een toelichting bij welke risico's een rol voor de Gemeente weggelegd is. De risico's zijn gekwalificeerd op basis van de factoren Geld, Tijd, Kwaliteit en Draagvlak. Tijdens het ontwikkelings- en bouwproces is de risicoanalyse een vast terugkerend agendapunt op de wekelijkse projectteamoverleggen. Daarnaast worden de risico's in een separate planning opgenomen waardoor er vroegtijdig geanticipeerd kan worden op het moment dat een risico zich aandient. Hierdoor worden de risico's constant gemonitord. Bij de verdere uitwerking van de planvorming kunnen de risico's nader gekwantificeerd worden.

RISICO	TOELICHTING	BEHEERSMAATREGEL	ROL GEMEENTE	GELD - TIJD - KWALITEIT - DRAAGVLAK
Bouwplicht	Vanwege de bouwplicht dient drie maanden nadat er een onherroepelijke Omgevingsvergunning is, gestart te worden met de bouw. De ontwikkelaar kan hierdoor niet anticiperen op veranderende marktomstandigheden.	• Ongeveer 1/4 van het woonprogramma heeft een verzekerde afzet doordat het wordt afgenomen door de corporaties. Trebbe en Dura Vermeer zijn verantwoordelijk voor de tijdige afzet van de koopproducten. Er is een planning opgesteld waarbij rekening wordt gehouden met het moment van start bouw en een ruime doorlooptijd voor de verkoop van de koopwoningen. Tussentijds houden wij de behoeften en tendensen van de koopmarkt goed in de gaten middens periodieke marktanalyses.		
Niet tijdig overkrijgen van een onherroepelijk bestemmings-plan an/of omgevingsvergunningen	Mogelijk risico op bezwaren tijdens bestemmingsplan procedure kunnen resulteren in mogelijke vertragingen.	• Gezamenlijke planuitwerking met omwonenden en overige belanghebbenden zorgt voor draagvlak. • Heldere periodieke, persoonlijke communicatie naar omwonenden en aangevuld met informatie-, workshop-, inspiratie-avonden in het paviljoen. • Tijdig opstarten noodzakelijke vooronderzoeken en begeleiding van het RO-traject door inzet van experts.	• Na gunning dienen gemeente en ontwikkelaar als samenwerkingspartners op te treden. • Gemeente en ontwikkelaar kijken gezamenlijk naar een optimale doorlooptijd van de procedure • Gemeente dient prioriteit te geven aan beoordeling van planvorming door diverse afdelingen.	
Afzet	De realisatie van het plan is afhankelijk van de verkoop / verhuur van het beoogde programma (woon- en (niet) commercieel programma, parkeren).	• Programma is opgesteld aan de hand van marktanalyse en doelgroepsegmentering via Whize waardoor een op maat gemaakt, toekomstbestendig programma is samengesteld. • Ongeveer 25% van de woningen wordt afgenomen door corporaties SWZ en Openbaar Belang. Voor de overige woningen zijnwij ervan overtuigd dat we deze in de huidige koopmarkt af kunnen zetten. • Meerdere beleggers hebben interesse getoond in het middenstuwoonprogramma. Bij onvoorzien veranderende marktomstandigheden kunnenwij een aanzienlijk deel van dit segment afzetten in de (particuliere) beleggers markt. • Door het betrekken van Bouwinvest als adviseur in het tenderteam wordt een marktconform product en programma ontwikkeld. • Trebbe en Dura Vermeer staan garant voor het koop programma.		
Afzet commercieel vastgoed	WYNE. Strategy & Innovation heeft een specifiek commercieel concept ontwikkeld passend bij onze gebiedsvisie. Er zijn intentieovereenkomsten gesloten met welwillende ondernemers welke als partners zijn aangehaakt bij het Gildenhof. Deze intenties dienen zich nog te vertalen naar concrete huurovereenkomsten.	• Marktconforme huurprijzen • Het Gildenhuis is flexibel indeelbaar, dit biedt de ondernemers de mogelijkheid meer/minder ruimte af te nemen en de ruimten kunnen eventueel omgestuwd worden naar bijvoorbeeld woon-/werk units. • Met de ondernemers is reeds overeengekomen dat er na gunning workshops georganiseerd worden om de planvorming te concretiseren. • Zo goed als mogelijk in deze fase zijn de ondernemers meegenomen in de planvorming zodat in grote lijnen duidelijk is hoe de plannen zich gaan vertalen in praktijk. • Ondernemers zijn complementair aan elkaar en zijn geselecteerd op basis van synergie • We houden ruimte voor lokale initiatieven die aansluiten op de behoefte van de wijk en stemmen we het maatschappelijk programma af op de doelgroepen die we opnemen in ons plangebied.	• Creëren van positief ondernemersklimaat • Faciliteren in benodigde procedures en vergunningen	
Stijging bouwkosten	Het afgelopen jaar zijnwe geconfronteerd met extreme prijsstijgingen en leveringsproblemen van materialen. Volgens Bouwend Nederland is deze tendens nog niet ten einde.	• Ontwikkelaar heeft een risico inschatting gedaan maar de stijging van de bouwkosten is en blijft een onzekere factor dat niet beheersbaar is.	• Creëren van positief ondernemersklimaat • Faciliteren in benodigde procedures en vergunningen	
Onvoorziene kosten	In praktijk kunnen er kostenposten ontstaan welke in de ontwikkelfase lastig in te schatten zijn (planschade, gemeentelijke kosten, verplaatsen kabels en leidingen).	• Ontwikkelaar heeft zich zo goed als mogelijk verdiept in mogelijke onvoorziene aspecten en hiervoor een aantal stelposten opgenomen.	• Gemeente zal meedenken op het moment dat zich onvoorziene omstandigheden voordoen.	
Voorgestelde verkeersontsluiting	De ontsluiting van autoverkeer van het plangebied zal plaatsvinden onder het gebouw van Rijkswaterstaat door. Dit kan wellicht leiden tot hogere verkeersintensiteiten tijdens piekmomenten.	• Verkeers-/mobiliteitsplan tijdig afstemmen met Gemeente Zwolle en overige gebruikers. • Stakeholders betrekken bij verkeersplan. • Verwachte verkeersstromen inzichtelijk maken en deze waar mogelijk scheiden.	• Gemeente is juridisch en economisch eigenaar van deze grond en zal dus worden gevraagd haar medewerking te verlenen aan het de voorgestelde gebiedsontsluiting.	
Medewerking mobiliteitsplan	Wij streven naar een innovatief mobiliteitsconcept waarbij de parkeervraag zo veel mogelijk zal worden beperkt. Indien (delen van) het mobiliteitsconcept en/of de voorgestelde parkeerstrategie niet kan worden gerealiseerd, zal dit ten koste gaan van ruimtegebruik in het plangebied.	• Voor het benutten van de overcapaciteit en dubbelgebruik van de parkeerterreinen van de Rijkswaterstaatgoeddienst, Gemeente Zwolle en Volker Wessels zijn reeds contacten gelegd. Zo is met de RVB het thema mobiliteit besproken, waarbij zij hebben aangegeven open te staan voor een samenwerking.	• In de vervolgfase gaanwe in overleg met de Gemeente Zwolle en andere gebruikers in Hanze Oost om de voorgestelde parkeeroplossingen toe te lichten. Bij overeenstemming is dit risico gemitigeerd. Gemeente moet haarwens uitspraken voor een integraal mobiliteitsplan en hier de voortrekkersrol op zich nemen.	
Draagvlak omgeving	• Onvoldoende draagvlak kan leiden tot vertraging en realisatie risico. • Toezeggingen voortraject worden niet vertaald in planvorming. • Medewerking stakeholders in Hanze-Oost (Rijkswaterstaatgoedbedrijf, Volker Wessels en kantoorgebruikers).	• Wij starten vanaf dag 1 met placemaking en co-creatie met alle stakeholders. • Door aanwezig en bereikbaar te zijn op de locatie wordt er begrip gecreëerd. • Mijnbuurtjes.nl en kwartiermaker Christmelis begeleiden ons in het communicatie-, participatie- en co-creatietraject. Hierbij pakken we het participatietraject verder op waar de Gemeente is gebleven.	• Gemeente participeert in het te doorlopen traject met belanghebbenden.	
Financiering	Garantie financiering ten behoeve van realisatie.	• Trebbe en Dura Vermeer zijn beide kapitaalkrachtige bedrijven en staan garant voor financiering en afname.		

RISICO	TOELICHTING	BEHEERSMAATREGEL	ROL GEMEENTE	GELD - TIJD - KWALITEIT - DRAAGVLAK
Rooien bomen	Ten behoeve van de planvorming zullen een aantal bestaande bomen gerooid moeten worden welke gelegen zijn in de hoofdgroenstructuur.	• Bestaande bomen zijn zo veel mogelijk geïntegreerd in de planvorming. • We leggen onszelf een herplantingsplicht op waarbij alle gerooide bomen 110% wordt gecompenseerd. • Het verplaatsen van bestaande bomen is het uitgangspunt en wordt per boom als mogelijkheid getoetst. • Het hout van de gerooide bomen wordt hergebruikt in de planvorming (speelvoorzieningen, inrichting park). • Het geluidscherm langs de IJsselallee wordt funderingloos geplaats. Hierdoor worden geen bomen gerooid of boomwortels beschadigd in deze doorgaande groenstructuur.	• Gemeente dient samen met ontwikkelaar het groenplan te beoordelen en daarin met een open blik te kijken naar de meerwaarde die gecreëerd kan worden.	
Afvoeren overtollige grond	Er is sprake van een aanzienlijke hoeveelheid overtollige grondwelke afgevoerd dient te worden. Het afvoeren draagt in negatieve zin bij aan de CO2-reductie.	• Het maaiveld kan in zijn totaliteit opgehoogd worden. • De geluidswal aan de IJsselallee kan worden opgehoogd/verbreed.	• Gemeente en ontwikkelaar denken gezamenlijk na over het toepassen van de grond in het plangebied of het afvoeren naar een in de buurt gelegen depot (Stadshagen).	
Verplaatsen kabels en leidingen	Ten behoeve van de planvorming dient een aanzienlijk aantal kabels en leidingen verplaatst te worden. Er is een kans dat de pomp en de persleiding voor riolering aan de Stockholmstraat verzwaard moeten worden. Ter plaatse van de aangepaste uitrit van de Van Karnebeektunnel dient mogelijk een gasstation met leiding verplaatst te worden	• Gemeente heeft bevestigd in de NvI 4 dat het pompgemaal voldoende overcapaciteit heeft. • De uitmonding van de Van Karnebeektunnel is in ons plan verlegd waardoor voorslanog het gasstation niet verplaatst hoeft te worden.	• Gemeente en ontwikkelaar maken inzichtelijk welke kabels en leidingen omgelegd moeten worden of kunnen worden verwijderd. • Gemeente en ontwikkelaar maken nadere afspraken als blijkt dat de pomp en persleiding verzwaard dienen te worden.	
Bijdrage onderhoud en beheer	Het stadspark is de landschappelijke drager van de gebiedsontwikkeling. Bewoners profiteren hiervan in het leefgenot en de waardeontwikkeling van haar woning. Zodoende dienen de bewoners financieel bij te dragen in het onderhoud en beheer.	• Er wordt een gebieds-VVE opgesteld waar alle bewoners automatisch lid van worden. Er dient contributie betaald te worden aan de vereniging 'Parkbeheer Gildenhof', zoals vastgelegd wordt in de Buurtvoordeel overeenkomsten. • Gemeente beheert openbare ruimte en de bewoners beheren collectieve ruimten.	• Gemeente dient, samen met alle gebruikers, te participeren in de vereniging 'Parkbeheer Gildenhof' welke gezamenlijke verantwoordelijk is voor onderhoud en beheer van de openbare ruimte. • Ook voor eventuele andere Buurtvoordeel initiatieven staat de gemeente open.	
Beheer openbare ruimte	De Gemeente Zwolle voert een beheertoets uit op basis van het inrichtingsplan. De hoeveelheid nieuw aan te brengen groen is gebonden aan de beheerbudgetten. Wanneer in een nieuwe situatie beduidend meer oppervlakte openbaar gebied door de Gemeente Zwolle te beheren is, dienen er nadere afspraken gemaakt te worden.	• Gemeente en ontwikkelaar beoordelen gezamenlijk het onderhoud- en beheerplan voor de openbare ruimte en stemmen de beheerbudgetten daarop af. Wanneer de gemeente en ontwikkelaar het nodig achten kan het budget voor regulier onderhoud, budgettair aangevuld worden vanuit 'Parkbeheer Gildenhof'.	• Gemeente dient voldoende budget beschikbaar te stellen voor het beheer en onderhoud van een kwalitatief hoogwaardig stadspark.	
Bouwwerkzaamheden veroorzaken overlast voor de omgeving	• Overlast bouwverkeer en bouwhinder. • Ergernissen van omwonenden. • Afname verkeersveiligheid.	• Voorafgaand aan de bouw zal in samenwerking met de Gemeente Zwolle een BLVC-plan worden opgesteld, waarin bepalingen over Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie van het gebied tijdens de bouwperiode worden vastgelegd. • We reduceren het aantal bouwtransport-bewegingen door gebruik te maken van een bouwverkeerhub. • We passen stof- en geluid reducerende maatregelen toe, zoals elektrisch materieel. • Huisregels voor de bouwplaats in afstemming met omwonenden en overige belanghebbenden. • Verwachtingen omgeving in lijn brengen met de realistisch te verwachten overlast en vroegtijdig communiceren over hinder d.m.v. gebiedscommunicatie.	• Ontwikkelaar stelt een communicatieplan op welke door de Gemeente gescoordeerd dient te worden. • Gemeente participeert in het te communicatietraject met belanghebbenden.	
Beperking verkeersstromen	Laden en lossen en hijswerkzaamheden vanaf de openbare ruimte. Hierbij moet vooral gedacht worden aan grote prefab liggers voor de overkluizing en mogelijk sloopvan bestaand brughoofd. Dit zal leiden tot vrachtverkeer wat eventueel kan leiden tot filevorming of gevaarlijke situaties.	• Laad- en lossen bij voorkeur op de bouwplaats. • Tijdelijk / incidenteel werken met een vergunning, bespreken met instanties, beheersmaatregelen treffen om de veiligheid te borgen. • Permanent: vroegtijdig afstemmen met instanties, afspraken over precario maken, beheersmaatregelen treffen om de veiligheid te borgen.	• Gemeente staat in voor benodigde vergunning en vrijstelling ten behoeve van het bouwtraject.	
Afsluiten tunnel voor verkeer door overkluizen tunnelbak	Om de overkluizing te realiseren dient de Van Karnebeektunnel afgesloten te worden. We hebben bewust gekozen om de Tapper buiten het tracé te positioneren waardoor er geen tafelconstructie nodig is. Hierdoor dient de uitmonding van de Van Karnebeektunnel wel verlegd te worden.	• Grote onderdelen in prefab uitvoeren. • Zo veel mogelijk werkzaamheden gelijktijdig uitvoeren. • Werkzaamheden plannen in avonden, nachten, weekenden en vakanties om overlast te beperken. • Ervaring en expertise is aanwezig om overlast te beperken waardoor regulieren verkeersstromen minimaal overlast ondervinden.	• Gemeente staat in voor benodigde vergunning en vrijstelling ten behoeve van het bouwtraject.	
Verleggen uitrit busbaan naar kantoor RVB	Voor de Tapper ter plaatse van noordblok dient de uitrit van de busbaan verlegd te worden richting het kantoor van RVB. Mogelijk beheersmaatregelen met betrekking tot geluid tot gevolg.	• Consequenties inzichtelijk maken voor het RVB-kantoor en bespreken met gebouweigenaar	• Gemeente en ontwikkelaar maken nadere afspraken als blijkt dat er aanpassingen aan het kantoorgebouw noodzakelijk zijn	
Schade aan de bestaande tunnelbak door fundatiewerkzaamheden	Voor het realiseren van de overkluizing dienen er naast de bestaande tunnelbak palen geboord te worden. Dit kan zettingen in de bestaande constructies veroorzaken wat lekkages tot gevolg kan hebben. Tevens kan de fundering van de bestaande tunnel in praktijk niet overeen komen met de aangeleverde informatie.	• Juiste paalsysteem kiezen, eventueel in combinatie met een damwandenscherm. • Het gehele ontwerp door een onafhankelijke derde partij laten beoordelen (second opinion). • Huidige situatie onderzoeken, proefsleuven graven, sonderingen uitvoeren	• Gemeente voorziet ontwikkelaar in alle aanwezige informatie.	
Toename energiebehoefte	Door het toevoegen van woon-/commercieel- en maatschappelijk programma aan het gebied en door het toepassen van oa. slimme laadpunten voor e-vervoer, zal de energievraag toenemen.	• In samenwerking met EQUANS is een flexibele gebiedsoplossing ontwikkeld voor de opwekking van energie • Er zijn reeds gesprekken gevoerd met RVB om te participeren in het energiesysteem. RVB heeft aangegeven hier positief in te staan.	• Ontwikkelaar en Gemeente dienen gezamenlijk de gebodan energieoplossing te beoordelen en te concretiseren.	

De grootste gemeentelijke risico's betreffen:

- Vertraging bv agv draagvlak ontwikkeling, omgevingswet, parkeerproblematiek, stikstof, samenwerking waardoor meer ambtelijke begeleiding nodig is dan ingeschat.
- Wijziging van de subsidievoorwaarden voor de aanpassing van het fietspad tot en met rotonde meegenomen en de aanpassingskosten voor het inkorten van de tunnelmond van de fietstunnel voor de bebouwing (waarbij maatregelen worden genomen om te voorkomen dat het regenwater niet de tunnel ingaat), waardoor subsidie van € 300.000 niet wordt verkregen.
- Hogere kosten voor de civieltechnische raming van de bovenwijkse kosten

