Bijlage 3: vertrouwelijk Toelichting Financiën. **Vertrouwelijk**

Voor de verkoop van de gemeentelijke gronden op de vm. Hanzebadlocatie is een tender uitgeschreven. 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 ambitiedocument. Vervolgens is er door 3 partijen een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt. Een beoordelingscommissie met deskundigen heeft de plannen beoordeeld. Hierbij komt het plan van team Gildenhof met als combinatie Trebbe en Dura Vermeer als winnaar uit de bus.

Resultaat
Om de ontwikkeling ruimtelijk goed te faciliteren, dient de gemeente naast ontmanteling van het parkeerterrein, vanuit haar publiekrechtelijke functie plankosten te maken. Daarnaast investeert de gemeente in de aanleg van de bovenwijkse voorziening voor herinrichting van de van Karnebeektunnel 1e fase door aanleg van een rotonde op het fietspad langs de Stockholmstraat en het inkorten van de tunnelmond van de fietstunnel voor de bebouwing. Deze kosten worden gedekt uit de toekomstige verkoop en provinciale subsidie.
Rekening houdend met de door de gemeente te maken kosten inclusief de deels door de provincie gesubsidieerde bovenwijkse kosten laat de verkoop een voorcalculatorisch positief resultaat zien van € 2,2 miljoen. Voor een gedetailleerd inzicht in de opbrengsten en kosten wordt verwezen naar de vertrouwelijke bijlage 2 toelichting op het krediet.

Zoals ook benoemd in de informatienota voor de raad 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 ten gunste te brengen van de reserve Spoorzone als dekking van de ongedekte investeringen/maatregelen zoals benoemd in het Ontwikkelkader Spoorzone en de Stedelijke Investeringsagenda.

Parkeerinkomsten
Daarnaast zullen als gevolg van de herontwikkeling van de Hanzebadlocatie ca 180 parkeerplaatsen vervallen. In 2019 waren de inkomsten voor het volledige parkeerterrein (ca 340 parkeerplaatsen) € 236.000,-. In oktober 2020 heeft de NS een P&R met ca. 200 pp geopend en is de Lübeckgarage als P&R locatie komen te vervallen. Er vanuit gaande dat er ca. 100 pp in Lübeckgarage voor P&R reizigers werden gebruikt, betekent dit dat deze weer opgevuld worden door het verlies aan pp op de Hanzebadlocatie. Dan resteert een lagere inkomsten van ca. 80 pp * € 700,- = € 56.000,- . Echter omdat het parkeerterrein maximaal 3 van de 5 werkdagen vol staat zijn de mogelijke minder inkomsten 3/5 * € 56.000,- = € 33.600. Deze minder inkomsten kunnen vanwege het te verwachten positieve resultaat binnen de totale parkeerexploitatie opgevangen worden. De parkeerexploitatie zal hierdoor een minder positief resultaat geven, dat gevolgen kan hebben voor de jaarlijkse afdracht aan de algemene middelen.