Criterium	Platte grondverkoop (conform Didam)	Toelichting op score in linkerkolom	Partner selectie (o.b.v. Europese aanbesteding)	Toelichting op score in linkerkolom	Planselectie (o.b.v. Europese aanbesteding)	Toelichting op score in linkerkolom	Mevrouw Meijer (o.b.v. Europese aanbesteding)	Toelichting op score in linkerkolom	Zelf plan opstellen (o.b.v. Europese aanbesteding)	Toelichting op score in linkerkolom
Mate van inspanning gemeente (-- = knock-out)	++	Minimale inspanning;	+	Beperkte inspanning	-	Gemeente zal meer uitwerken dan bij een partner selectie	0	Ingehuurde partij ontzorgt gemeente, waarbij we er wel een actieve deelname van de gemeente aan het proces wordt verwacht	-- (knock-out)	Maximale inspanning
Interesse vanuit de markt (-- = knock-out)	++	Veel interesse verwacht vanwege eenvoud procedure en ruimte voor ontwikkelaar om zelf te ontwerpen	+	Gemeente heeft meer invloed op proces, dus ontwikkelaar is meer afhankelijk van de gemeente dan bij een didam procedure.	0	We vragen meer dan bij een gemiddelde procedure waaraan een ontwikkelaar deelneemt.	-	Geen ruimte voor creativiteit ontwikkelaar.	-	Mogelijk beperkte interesse vanuit de markt; plan ligt al vast en er zijn mogelijk beperkte financiële middelen
Financieel bod inschijver (belangrijk criterium)	++	Maximale opbrengst	+	Marktconforme prijs	0	Marktconforme prijs	0	Marktconforme prijs, met beperkt risico dat partij zelf zaken met corrigeren omdat ontwerp niet passend is.	-	- Kan tegenvallen (creativiteit ontwikkelaar valt weg) - Publieke belang weegt zwaarder, waardoor mogelijk financieel nadelige keuzes worden gemaakt.
Invloed gemeente op kwaliteit van het resultaat (belangrijk criterium (-- = knock-out))	-- (knock-out)	Alleen randvoorwaarden (o.a. PvE) stellen, plus toetsing uitgewerkte plannen op basis van publiekrechtelijke bevoegdheden, niet op basis kwaliteitseisen	+	- Selectie van partner op basis van ambities. - In de aanbesteding kunnen we eisen opnemen over de rol van de gemeente	+	- Selectie van partner op basis van plan. - In de aanbesteding kunnen we eisen opnemen over de rol van de gemeente	+	Als het goed is een plan met hoge Ruimtelijke Kwaliteit, sterke samenhang en visie	++	Gemeente heeft volledige regie.
Kwaliteit van de participatie	-	Gemeente invloed op participatie voortraject, daarna afhankelijk van ontwikkelaar	+	In de aanbesteding kunnen we eisen opnemen over de wijze van participatie	+	In de aanbesteding kunnen we eisen opnemen over de wijze van participatie	++	Omgeving van begin tot eind betrokken	++	Gemeente heeft volledige regie.
Kans dat het resultaat voldoende kwaliteit heeft in ogen van gemeente (niet zijnde toetsende rol op basis van publiekrechtelijke bevoegdheden)	-	Alleen randvoorwaarden (o.a. PvE) stellen, plus toetsing uitgwerkte plannen op basis van publiekrechtelijke bevoegdheden	+	- Alleen randvoorwaarden (o.a. PvE) stellen. - In de aanbesteding kunnen we eisen opnemen over de rol van de gemeente	+	- Alleen randvoorwaarden (o.a. PvE) stellen. - In de aanbesteding kunnen we eisen opnemen over de rol van de gemeente	++	Gemeente kan tijdens het ontwerpproces volledig sturen	++	Gemeente heeft volledige regie.
Benodigde mensuren										
Doorlooptijd tot en met oplevering	Q4 2030		Q4 2030	Partnerselectie duurt net iets langer dan grondverkoop	Q2 2031		Q2 2031	Duurt heel iets langer dan planselectie, maar scheelt weinig	Q3 2031 of Q1 2032	Bij Q3 2031 wordt er uitgegaan van sloop door gemeente en bij Q1 2032 sloopt de ontwikkelaar
Kansen	- Ontwikkelaar wil winst maken, dus zal maximaal inzetten op wonen. - Als plan niet uitvoerbaar is, dan vloeit de grond vroegtijdig terug naar de gemeente.		- Partner kan kwaliteiten meenemen die we vooraf niet hadden benoemd.		- Partner kan kwaliteiten meenemen die we vooraf niet hadden benoemd.		Innovatief voor Zwolle.			
Risico's	- Onzeker of eindproduct aan verwachtingen voldoet - Suboptimale Ruimtelijke Kwaliteit		-Bod kan tegenvallen; op voorhand is niet bekend of gemeente daarmee uit de kosten komt		- We vragen meer van de inschrijver, uitwerken plan; dat kost tijd en geld. - Mogelijk afhaken inschrijvers gezien de hoge tenderkosten.		- Is winnende plan aantrekkelijk voor de markt; komen er biedingen - Wat wordt rol winnende architect in het vervolg		- Alle Risico's liggen bij de gemeente - Vertraging door mogelijkheid tot heroverwegen uitgangspunten gedurende proces. - Noodzaak tot inhuren specifieke kennis	