

Rapportage Verbonden partijen

September 2022

Rapportage van het college van B&W aan de gemeenteraad
over Luchthaven Den Helder BV, NV Port of Den Helder,
Willemsoord BV en Zeestad CV/BV



Inhoud

1. Inleiding	5
2. Luchthaven Den Helder BV	6
3. NV Port of Den Helder	11
4. Ontwikkelings- en Exploitatiemaatschappij Willemsoord BV	19
5. Zeestad CV/BV	23

Vastgesteld in de vergadering van College van Burgemeester & Wethouders op 4 oktober 2022
Zaaknummer 2022-041187

1. Inleiding

Aanleiding

Het college biedt de raad twee keer per jaar een rapportage aan over de privaatrechtelijke verbonden partijen NV Port of Den Helder, Luchthaven Den Helder BV, Willemsoord BV en Zeestad CV/BV. Dit is een werkafpraak met de raad die hoort bij het Beleidskader Verbonden partijen (2018).

Wat zijn verbonden partijen

De gemeente Den Helder kan een samenwerking aangaan met andere organisaties als dat bijdraagt aan de realisatie van gemeentelijke doelstellingen, de dienstverlening beter of goedkoper wordt of als de samenwerking leidt tot beter beleid. Een manier van samenwerking is deelname in zogenaamde verbonden partijen. Dit zijn zelfstandige organisaties, die op afstand staan van de gemeente, waar de gemeente een bestuurlijk belang (zoals zeggenschap met stemrecht) en financieel belang (zoals aandelen) in heeft.

Verbonden partijen kunnen worden aangegaan in het privaatrecht. Het burgerlijk wetboek is dan de basis. In die gevallen gaat het vaak om besloten of naamloze vennootschappen. Dat is ook het geval voor de vier verbonden partijen in deze rapportage.

De gemeente kan verbonden partijen ook met andere overheden aan gaan, dus in het publiekrecht. De Wet gemeenschappelijke regelingen is dan de basis. Deze rapportage gaat niet over dit soort samenwerkingen.

Aandeelhoudersrol

De informatie in deze rapportage is vooral vanuit het oogpunt van de aandeelhouder, dus de rol van het college als eigenaar van de vennootschap. De werkafpraak met de raad geeft dat ook aan. In de Gemeentewet (artikel 160) staat dat het college deze rol mag uitvoeren. De aandeelhoudersrol richt zich op toekomstbestendigheid en de belangen van de vennootschap. Daarom houdt de aandeelhouder zich bezig met onder meer:

- Kapitaalverstrekking (en –ontvangsten).
- Voorbereiding van en deelname aan de aandeelhoudersvergadering.
- Besluitvorming zoals vaststellen van de jaarrekening.
- Bewaking van de (financiële) continuïteit.
- Bij oprichting: afspraken vastleggen in oprichtingsakte en statuten.

Geheel in lijn met het dualisme zijn de privaatrechtelijke verbonden partijen het terrein van het college. Ze zijn namelijk een uitvoeringsmiddel om door de raad gestelde doelen te realiseren. De raad controleert daarom het college en dus niet direct de verbonden partijen. Deze rapportage is daar een hulpmiddel bij. Het college hecht eraan dat de rapportage niet op zich staat, maar dat deze vooral een startpunt is om met de raad tot een gesprek te komen. Dat gesprek vindt plaats in een extra commissie Bestuur en Middelen op 24 oktober 2022.

Inhoudelijke informatie

De verbonden partijen kunnen natuurlijk niet los worden gezien van de werkzaamheden die ze uitvoeren om bij te dragen aan de doelstellingen die de gemeente Den Helder wil realiseren. Daarom staan in deze rapportage, naast de financiële ontwikkelingen, ook de belangrijkste inhoudelijke ontwikkelingen en activiteiten van de verbonden partijen.

Leeswijzer

De vier verbonden partijen staan in afzonderlijke hoofdstukken. Elk hoofdstuk bevat het doel van de verbonden partij, de structuur, de bijdrage aan de gemeentelijke doelstellingen, een inhoudelijk en financieel deel en de risico's.

2. Luchthaven Den Helder BV



Bron: Den Helder Airport

2.1. Doel van de vennootschap

In de statuten van de Luchthaven Den Helder BV (hierna: LDH BV) staan de volgende doelstellingen:

- Het exploiteren van de luchthaven van Den Helder door diensten te verlenen aan de offshore helikopter vervoersmarkt en de algemene luchtvervoersmarkt.
- Het oprichten en verwerven van, het deelnemen in, het samenwerken met en het voeren van de directie over andere ondernemingen met een soortgelijk of aanverwant doel alsmede het (doen) financieren – ook door middel van het stellen van zekerheden - van andere ondernemingen, met name die waarmee de vennootschap in een groep is verbonden.

2.2. Bijdrage aan gemeentelijke doelstellingen

In de Begroting 2022 staan in het programma Vitale gemeente twee doelstellingen waar de luchthaven een bijdrage aan levert: *Meer mensen werken in Den Helder* en *Meer bedrijven vestigen zich in Den Helder*.

2.3. Structuur van de vennootschap

De gemeente is 100% aandeelhouder van LDH BV. Op haar beurt is LDH BV voor 50% eigenaar van Den Helder Airport CV (hierna: DHA CV). De andere 50% van DHA CV is in handen van CHC Helicopter (zie figuur 1).

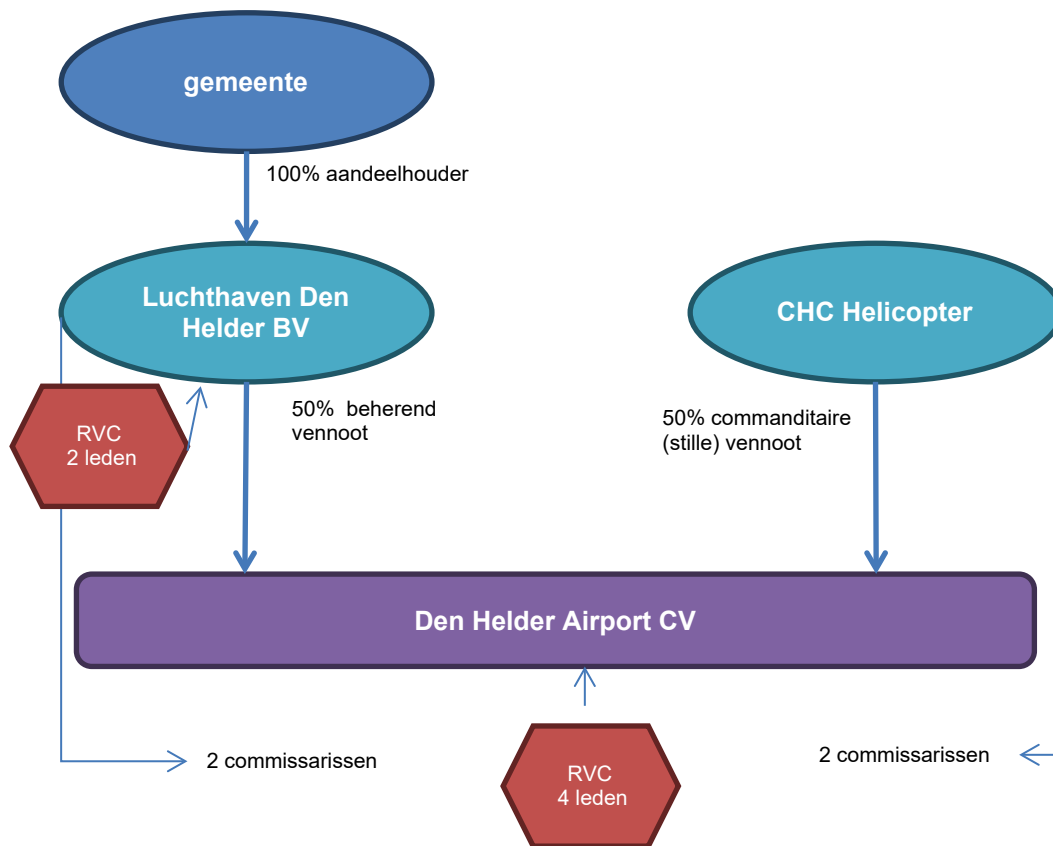
In DHA CV vinden de feitelijke werkzaamheden en de exploitatie plaats. DHA CV bepaalt ook de resultaten van de luchthaven. De gemeente heeft geen directe zeggenschap over DHA CV, omdat de gemeente geen aandeelhouder is van DHA CV, maar van LDH BV.



Den Helder Airport hanteert sinds 2020 bij haar naam de toevoeging 'Netherlands Offshore Aviation Mainport'. Zo benadrukt Den Helder Airport zich als dé offshore luchthaven van Nederland voor alle energiemarkten.

LDH BV heeft twee commissarissen. Zij houden enerzijds toezicht op LDH BV. Anderzijds houden ze samen met de twee commissarissen van CHC toezicht op de exploitatie die in DHA CV plaatsvindt.

De directeur van LDH BV is mw. H.J. van den Hoff. De leden van de RvC zijn de heren J. van der Zouw en H. Faber.



Figuur 1 Structuur

2.4. Inhoudelijke ontwikkelingen

a. Vliegbewegingen 2022

De commerciële vliegbewegingen t/m juli 2022 zijn 18% hoger dan begroot en ten opzichte van 2021 (t/m juli) zijn de vliegbewegingen met 20,1% gestegen. Het aantal passagiers is t/m juli 2022 50,4% hoger dan de begroting en ten opzichte van 2021 is het aantal passagiers met 34,2% gestegen.

a. Ontwikkelingen en vooruitblik naar 2023

De belangrijkste onderwerpen die de afgelopen periode speelden waren:

Pilot Duurzame luchtvaart

DHA CV werkt samen met de Provincie Noord-Holland, het ministerie van I&W en het Platform duurzaam vliegen aan de pilot Hybride / Elektrisch vliegen. Deze pilot maakt onderdeel uit van het actieplan hybride elektrisch vliegen (AHEV) van de Luchtvaarttafel van het ministerie van I&W. Doel is hybride elektrische vliegtuigen op DHA CV te kunnen ontvangen. Inmiddels is ook het bedrijf Silver Flight bij het project aangesloten. Dit bedrijf uit Amsterdam opereert al met een vloot zeer duurzame toestellen en heeft de ambitie om deze in de toekomst te elektrificeren.

Het ligt in de verwachting dat het overleg in 2022 verder zal worden uitgebreid met stakeholders en er wordt gewerkt naar een concrete pilot. Hierbij is ook Esbjerg Airport aangehaakt.

Offshore energy luchtbrug (air charter)

DHA CV is benaderd door Esbjerg Airport. Zij zien, evenals DHA CV, grote potentie in een charterverbinding tussen beide luchthavens voor het vervoer van offshore personeel met vleugelvliegtuigen. DHA CV heeft een Nederlands charterbedrijf, Silver Flight, hierin betrokken. Zij beschikken over twee nieuwe PC12-toestellen die

plaats bieden aan 7 tot 8 passagiers en zijn bereid te investeren in de offshore lijn. Naar verwachting wordt in Q4 2022 een introductievlucht uitgevoerd en in 2023 een eerste commerciële chartervlucht.

Lobby

Als basis voor de lobby voor Den Helder Airport is een position paper opgesteld. Het lobbydoel is de herpositionering van Den Helder Airport als dé nationale offshore helikopter luchthaven en het centraliseren van alle offshore helikoptervluchten in Den Helder. Activiteiten voor de komende periode zijn:

- Het position paper wordt de komende periode geactualiseerd.
- De uitvoeringsagenda van de Luchtvaartnota 2020-2050 van het Rijk wordt opgesteld. Dit biedt een kans om de inhoud te beïnvloeden met concrete tekstvoorstellen over de offshore luchtvaart.

Omdat de inrichting van Den Helder Airport, waarvan veel systemen gericht zijn op beveiliging van vracht en passagiers, niet is vastgelegd in de luchtvaartwetgeving, ontstaat er een ongelijk speelveld met de kleine helikopterveldjes. Een nieuwe EU-richtlijn betreffende de veerkracht van kritieke entiteiten gaat hierin uitkomst bieden omdat deze richtlijn mede de toegang tot kritische infrastructuur gaat regelen. Daarmee zal de herpositionering van Den Helder Airport ook Europees haakje krijgen.

Voor de lobby-activiteiten trekt DHA CV o.a. samen op met de gemeente Den Helder en krijgt hierbij ondersteuning van het lobbybureau dat de regio Noord-Holland Noord ondersteunt.

Beurzen en evenementen

DHA CV heeft zich gepresenteerd op de Windbeurs in Hamburg die eind september plaatsvond. Verder was Den Helder Airport in juni jl. vertegenwoordigd op de Winddays in IJmuiden. Samen met Silver flight en Noord West Services & Security neemt DHA CV deel aan de beurs Offshore Energy 2022 in november in de Rai te Amsterdam. Deze gezamenlijke presentatie maakt onderdeel uit van het AYOP-paviljoen.

Uitbreiding met een hangaar

Op termijn blijven er rond de Noordzee naar verwachting 5 á 6 offshore helikopterluchthavens over. De markt zal zich op de belangrijkste luchthavens vestigen om opdrachten in met name de offshore wind te kunnen verzilveren.

Momenteel zijn alle vijf hangaars op Den Helder Airport vol. Van de 4 hangaars, die in eigendom zijn van DHA CV, zijn 3 hangaars voor 10 jaar verhuurd. Uitbreiding van hangaarruimte is noodzakelijk door de groei als gevolg van de bouw van windparken op de Noordzee en de verwachte toename van vaste vleugelvliegtuigen. Een plan is uitgewerkt om op eigen terrein een nieuwe hangaar te bouwen. De vergunningaanvraag voor de bouw van de hangaar is in voorbereiding. De hangaar wordt pas gebouwd als DHA CV een getekend huurcontract heeft voor een huurperiode van minimaal 5 jaar.

Shortstay

Voor het gebouw van Total, dat vanaf oktober 2022 geen huurder meer heeft, is onderzocht of een invulling met luchthavengerelateerde overnachtingsmogelijkheden mogelijk is.

Belangrijke randvoorwaarde is dat de ontwikkeling past binnen de veiligheidscontour en direct gerelateerd is aan luchthavenactiviteiten. De shortstay is daarom alleen bedoeld voor offshore passagiers en medewerkers van de gevestigde offshore bedrijven en operators. De vergunning voor de wijziging van de functie van kantoorgebouw naar shortstay is in juli 2022 verleend.

Verduurzaming

De vergroening van de luchthaven gaat verder. Eerder was DHA CV in gesprek met partijen voor aanleg van zonnecarports op de parkeerplaats. Door veel andere prioriteiten, is dit momenteel getemporiseerd. Er komen wel laadpalen voor elektrische voertuigen. Bovendien biedt DHA CV laadmogelijkheden aan elektrische lesvliegtuigjes. Recent heeft een aantal van dergelijke toestellen, als laadstop een bezoek gebracht aan DHA op doorreis naar andere luchthavens.

Ook is DHA CV lid van de Nederlandse Vereniging van Luchthavens waar de verduurzamingsopgave voor de gezamenlijke luchthavens hoog op de agenda staat.

Het delen van kennis en ervaring, het beschikbaar stellen van financiële regelingen voor verduurzaming en centrale inkoop kan wellicht tot een financieel voordeel leiden.

Maritieme luchtvaart innovaties (UAV, UAM)

Maritieme drones worden erg belangrijk voor de toekomst en DHA CV kan daarin niet achterblijven. In Nederland wordt vooral op voormalig Maritiem Vliegveld Valkenburg met drones geëxperimenteerd; vanaf MVKK/DHA kan operationeel worden gevlogen. Een corridor om beide vliegvelden met elkaar te verbinden en

om vanaf MVKK/DHA offshore te kunnen vliegen wordt geïmplementeerd door I&W. Ook moet de luchtvaartwetgeving nog verder evolueren om het duaal gebruik van het luchtruim mogelijk te maken. DHA CV is aangesloten bij diverse platformen waarin deze ontwikkelingen vorm wordt gegeven.

b. Aanpassing juridische structuur Den Helder Airport CV

Het is al langer een wens van LDH BV en de gemeente, in de rol van aandeelhouder, om DHA CV een andere juridische structuur te geven. Met een nieuwe structuur beoogt de gemeente minder financieel risico te lopen als er grotere verliezen zouden worden geleden.

In maart 2022 is een bindende overeenkomst getekend door stille vennoot CHC en LDH BV. Daarin is vastgelegd onder welke voorwaarden de omvorming naar een nieuwe juridische structuur, een BV, kan plaatsvinden.

In verband met het voornemen van LDH en CHC om de activiteiten van DHA CV vanuit een BV-structuur voort te zetten, zijn er scenario's uitgewerkt waarop deze herstructurering technisch kan worden gerealiseerd. Ook is van belang wat fiscaal de beste keuze is. In het eerste kwartaal 2023 moet het proces zijn afgerond.

2.5. Financiële ontwikkelingen

a. Jaarrekening 2021 vastgesteld

Op 23 juni 2022 vond de algemene vergadering van aandeelhouders plaats waarin de jaarrekening 2021 is vastgesteld. De jaarrekening en het directieverslag zijn op 5 juli 2022 met een raadsinformatiebrief naar de raad verzonden (zaaknummer 2022-030063). De definitieve cijfers wijken niet af van de voorlopige cijfers die in de 1^e rapportage Verbonden partijen van maart 2022 stonden.

b. Financiële ontwikkelingen en vooruitblik naar 2023

Het resultaat over het eerste half jaar van 2022 is positief. Ook voor het gehele jaar 2022 wordt een positief resultaat verwacht.

Er is een aantal ontwikkelingen:

- Het contract met het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) voor het medegebruik van Maritiem Vliegveld De Kooy (MVKK) eindigde op 1 juli 2022. De directie van DHA heeft diverse gesprekken gevoerd met het RVB en Defensie, maar er is nog geen consensus over het nieuwe tarief. De directie en RvC van DHA CV hebben daarom een zienswijze ingediend bij de ministeries van Defensie en Binnenlandse Zaken.
- Er vinden gesprekken plaats met I&W over de overgang naar '1 Air Traffic Management (1ATM)/Luchtverkeersleiding Nederland'. De financiële consequenties zijn echter nog niet bekend.
- De kosten die gepaard gaan met het oprichten van de nieuwe BV zijn nog niet bekend.

Door LDH BV is aan de aandeelhouder aangegeven dat over het jaar 2022 mogelijk een dividenduitkering plaatsvindt. De RvC is verantwoordelijk voor de continuïteit van de onderneming en zal een besluit tot dividenduitkering alleen nemen als dat de continuïteit van de onderneming niet in gevaar brengt.

c. Financiële kengetallen

	Norm	31-12-2018	31-12-2019	31-12-2020	31-12-2021
Netto omzet	Nvt	-	-	-	-
Winst/resultaat	Nvt	€ 211.000	€ 291.000	€ -70.726	€ -40.701
Solvabiliteit ¹	Tussen 30% en 40%	93%	98%	99,6%	99,6%
Liquiditeit ²	>=1,0	70	60	59	50

Noot: LDH BV treedt op als beherend vennoot in de commanditaire vennootschap Den Helder Airport CV. Hierdoor wordt in LDH BV uitsluitend het resultaat (winst/verlies) verwerkt vanuit DHA CV. De feitelijke werkzaamheden en de verwerking van de kosten/opbrengsten vindt plaats in de DHA CV.

¹ De solvabiliteitsratio (eigen vermogen/balanstotaal) geeft een indicatie welk gedeelte van de bezittingen is gefinancierd met eigen vermogen. Er is minder risico naarmate het aandeel eigen vermogen groter wordt.

² Liquiditeit geeft aan in hoeverre een organisatie in staat is aan haar verplichtingen op korte termijn te voldoen.

2.6. Risico's

Risico's	Beheersmaatregelen
<p><i>Exploitatie</i> De exploitatie van DHA CV is afhankelijk van de ontwikkelingen van de energiemarkt die van invloed zijn op het aantal vliegbewegingen en passagiers. Doordat de ontwikkeling van offshore wind achterloopt op de uitfasering van olie en gas zal de daling van de vliegbewegingen in 2022 stabiliseren en weer langzaam gaan toenemen, tot ca. 60-70% van het piekvolume, in 2040.</p>	<p>Verkenning van andere markten waarbij meer vluchten voor de offshore wind, met zowel helikopters als vleugelvliegtuigen en drones belangrijke kansen zijn. Den Helder Airport positioneren als dé nationale offshore helikopter luchthaven.</p>
<p><i>Beperkte ruimte voor nieuwe bedrijven</i> Een plan is in ontwikkeling voor de bouw van 1 nieuwe hangaar op eigen terrein.</p>	<p>Nauwe en tijdige samenwerking tussen DHA CV en de gemeente. Vergunningsprocedure tijdig opstarten.</p>
<p><i>Energietransitie</i> Door de consolidatie in de offshore luchtvaartsector, worden zowel operators als luchthavens getroffen. Er zullen in het eindscenario (2030-2050) nog slechts 5 à 6 Noordzee luchthavens actief zijn. Beleidsmatig (Noordzeeakkoord, Luchtvaartnota 2050, Staat van de sector offshore wind, etc.) wordt de offshore helikopter in Nederland echter onderschat, waardoor de Nederlandse positie gemakkelijk verloren kan gaan.</p>	<p>De opgeleverde impactstudie op de juiste tafels inbrengen en marktpartijen stimuleren er vervolg aan te geven. Goede aandacht voor en planning van lobbyactiviteiten. DHA CV is lid geworden van AYOP omdat de grootste groep van de (potentiële) stakeholders bij AYOP is aangesloten.</p>

3. NV Port of Den Helder



Foto: Port of Den Helder

3.1. Doel van de vennootschap

NV Port of Den Helder (hierna: PoDH) heeft volgens de statuten tot doel het (doen) uitoefenen van het havenbedrijf en exploiteren van haven- en industrieterreinen. Onderdeel van het doel van de vennootschap is:

- de ontwikkeling, de aanleg, het beheer, het onderhouden en de exploitatie van havenfaciliteiten en industriegebieden, in de ruimste zin van het woord;
- de bevordering van een effectieve, veilige en efficiënte afhandeling van het scheepvaartverkeer en het zorg dragen voor nautische en maritieme orde en veiligheid in de door de vennootschap beheerde havens, alsmede het optreden als bevoegde havenautoriteit in het havengebied van Den Helder;
- het bevorderen van de economische ontwikkeling, het imago daaronder begrepen, binnen de door de vennootschap beheerde havens en industrieterreinen;
- het bevorderen van een veilige bedrijfsvoering, het stimuleren van een zo laag mogelijke milieubelasting en het betrachten van zorg voor een veilige woonomgeving;
- het opzetten, coördineren en uitvoeren van parkmanagement en het stimuleren en initiëren van samenwerking tussen bedrijven binnen de haven en industrieterreinen;
- het bevorderen en tot stand brengen van civiel medegebruik van de onder het beheer van het ministerie van Defensie staande havens en terreinen in Den Helder;
- het bevorderen van haven gebonden werkgelegenheid in de gemeente Den Helder en omliggende regio.

3.2. Bijdrage aan gemeentelijke doelstellingen

Het nautisch beheer in de haven van Den Helder, de publieke taak, is via mandaat neergelegd bij de PoDH. In de Begroting 2022 staan in het programma Vitale gemeente de volgende doelstellingen waar PoDH een bijdrage aan levert: *Meer mensen werken in Den Helder* en *Meer bedrijven vestigen zich in Den Helder*.

Ontwikkeling Maritiem Cluster

Voor deze doelstellingen is de Ontwikkeling Maritiem Cluster waarin gemeente Den Helder, provincie Noord-Holland en Koninklijke Marine samenwerken essentieel. Het doel van deze opgave is te komen tot de ontwikkeling van ruimte in de haven. Hierdoor wordt de economische potentie van de haven en PoDH vergroot. Het gaat er om dat zowel de gewenste groei van het civiele bedrijfsleven als dat van de Koninklijke Marine wordt gefaciliteerd, verbetering van de bereikbaarheid van stad en regio, de economische en verduurzamingskansen van de energietransitie worden gepakt in combinatie met de uitdagingen van de

klimaatverandering en zeespiegelstijging. PoDH draagt actief bij aan dit proces. De regisseur van dit proces, AT Osborne, heeft de uitkomsten van het traject vastgelegd in de in april 2022 gepubliceerde rapportage 'Ontwikkeling Maritiem Cluster Kop van Noord-Holland, Toekomstbestendige stad en haven'³. Op dit moment werken de verschillende partijen samen aan een inhoudelijke verdieping en gedetailleerdere uitwerking van de ontwerpvoorwaarden uit de rapportage van april.

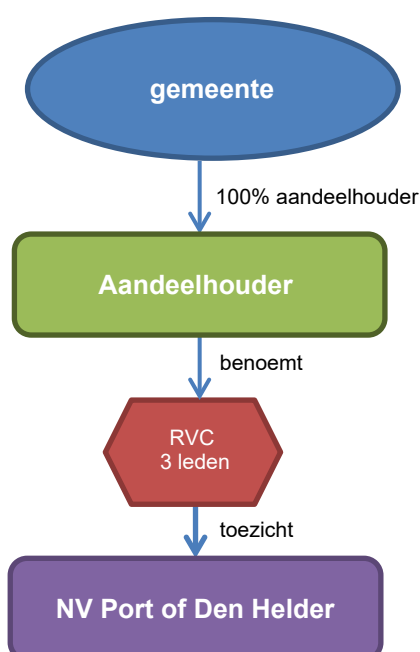
3.3. Structuur

De gemeente Den Helder is als enige aandeelhouder 100% eigenaar van PoDH. De NV heeft een Raad van Commissarissen (RvC) (zie figuur 2).

De algemeen directeur/CEO van PoDH is mw. drs. J.F. Bolderheij.

PoDH heeft een Raad van Commissarissen. De commissarissen worden benoemd door de aandeelhouder. De leden van de Raad van Commissarissen zijn:

- De heer H. Bolscher, voorzitter van de RvC van PoDH.
- De heer F. Tazelaar, lid van de RvC van PoDH
- Mevrouw M. van de Kerkhof, lid van de RvC van PoDH.



Figuur 2 Structuur

3.4. Inhoudelijke ontwikkelingen

a. Ontwikkelingen en vooruitblik naar 2023

Energietransitie, Windenergie op de Noordzee

De komende jaren worden nieuwe windparken op de Noordzee gerealiseerd die binnen het servicegebied van de haven en luchthaven van Den Helder liggen. PoDH positioneert zich als haven waarvandaan de operatie en onderhoud van windparken op zee kan worden gefaciliteerd. In dit kader is PoDH de afgelopen periode actief geweest ten aanzien van:

- *Tender windpark Hollandse Kust West:*
Deze tender stond open in het voorjaar van 2022. De winnaars worden naar verwachting in het najaar bekend gemaakt. PoDH heeft een op de tender toegespitste promotie- en marketingcampagne gevoerd met het doel (inter)nationale offshore windoperators te laten kiezen voor de haven van Den Helder. PoDH treedt hierbij samen op met lokaal gevestigde offshore dienstverleners.
Ook de Visafslag profileert zich in deze sector. De Visafslag heeft door de afname van visserij-activiteiten ruimte beschikbaar die een uitvalsbasis kan bieden voor wind op zee, het Blue Port Centre. Voor zover

³ <https://www.denhelder.nl/dsresource?objectid=101834d8-280e-41d3-b313-93da8df36f3d&type=pdf&&>

bekend hebben tenminste 7 partijen zich gemeld voor inschrijving op de tender. SSE Renewables heeft zich al uitgelaten over Den Helder als voorkeurshaven voor de Operations&Maintenance van het windpark⁴. Zo'n aankondiging vooraf is ongebruikelijk. PoDH heeft met alle partijen intensief contact en partijen verkennen nog steeds opties in Den Helder.

- *Voorverkenning Aanlanding Windenergie op Zee 2031-2040:*

Doel van VAWOZ is te verkennen hoe de windenergie vanaf de Noordzee aan land kan worden gebracht in de vorm van elektriciteit en/of waterstof. Het ministerie van Economische Zaken en Klimaat heeft de Voorverkenning Aanlanding windenergie (VAWOZ) 2031-2040 afgerond⁵. Den Helder wordt gezien als kansrijke locatie voor aanlanding met waterstof. Ook wordt gekeken naar aanlanding in de Kop van elektronen via kabels. PoDH nam, net als de gemeente, actief deel aan diverse werkgroepen om Den Helder te positioneren als aanlandingspunt. Daarmee kan de economische ontwikkeling van de haven en de regio worden gestimuleerd. Na de zomer start het vervolgproces, het Programma Aanlanding Wind op Zee 2031-2040, waar een uitgebreid participatieproces bij hoort.

Energietransitie, Waterstofeconomie

De regio Noord-Holland Noord en de haven van Den Helder maken zich klaar om een stevige bijdrage te leveren aan de ontwikkeling van de waterstofeconomie. De Regio Deal Maritiem cluster Kop van Noord-Holland (hierna: Regio Deal) geeft hier met de programmaliijn waterstofeconomie een impuls aan.

PoDH is betrokken bij:

- *Zephyros NHN*

Dit project richt zich op de realisatie van een volledig groene waterstofketen waarmee emissievrije mobiliteit in het havengebied kan worden gefaciliteerd. De keten beoogt een zonnepark op Oostoever, waarvan de groene stroom door een elektrolyser wordt omgezet in waterstof. Scheepvaart en wegverkeer kunnen deze waterstof tanken via een tankstation dat is voorzien op Kooyhaven. Onderdeel van het project is een proeftuin met twee op waterstof voortgedreven vaartuigen. De eerste proefvaarten worden op korte termijn voorzien. Totdat het beoogde tankstation op Kooyhaven is gerealiseerd, wordt met een tijdelijk waterstof vulpunt gewerkt. Voor deelname aan deze proeftuin zijn ruim 10 partijen in haven bereid gevonden om deel te nemen in een gebruikerspool. De ervaringen van de gebruikerspool worden benut voor een evaluatie van zowel technische, functionele als veiligheidsaspecten met betrekking tot het varen op waterstof. Ook heeft de proeftuin tot doel om de markt voor het gebruik van waterstof voor mobiliteit te stimuleren.

- *Walstroomvoorziening zeehaven*

PoDH werkt samen met de havens van Groningen en Harlingen aan het realiseren van een mobiel brandstofcel-aggregaat dat zal draaien op waterstof. Zo worden aangemeerde schepen voorzien van schone en stille walstroom, ook op die plaatsen in de haven waar nog geen of onvoldoende netwerkcapaciteit beschikbaar is. PoDH voert gesprekken met scheepseigenaren en operators om zorg te dragen voor afname van deze walstroom. Zo kan het huidige gebruik van de diesel gestookte aggregaten aan boord van de schepen worden afgebouwd. Het mobiele aggregaat vormt de eerste stap in een langere termijn ontwikkeling. Deze beoogt in de komende jaren de offshore-ligplaatsen te gaan voorzien van meerdere aan het netwerk gekoppelde walstroomkasten. De ambitie is om in 2030 alle binnenliggende offshoreschepen op walstroom te kunnen aansluiten.

- *H2Gateway*

Dit project beoogt een blauwe waterstofproductiefaciliteit te realiseren op NAM-terrein. PoDH heeft het project geïnitieerd en is nu als stakeholder betrokken bij dit project. Na de succesvol afgeronde initiërende fase⁶ is in 2021 gewerkt aan de tweede fase, de businessanalyse. Trekker van deze fase is het Ontwikkelingsbedrijf Noord-Holland Noord met financiering vanuit de Regio Deal.

Deze fase van de businessanalyse moet leiden tot indicatieve en richtinggevende conclusies aangaande de kansen, mogelijkheden en potentiële belemmeringen van een blauwe waterstofproductiefaciliteit in Den Helder. De rapportage wordt verwacht in het 3^e kwartaal 2022.

- *Bunkerfaciliteit Waterstof*

Recent is in opdracht van de programmamanager van de programmaliijn waterstof van de Regio Deal een voorverkenning gedaan naar de haalbaarheid van een bunkerfaciliteit met vloeibare waterstof in de haven

4

https://www.noordhollandsdagblad.nl/cnt/dmf20220421_53444546?utm_source=accounts.tnet.nl&utm_medium=referral&utm_content=

5 <https://www.rvo.nl/onderwerpen/bureau-energieprojecten/lopende-projecten/vawoz/vawoz-2031-2040#eindrapportage-voorverkenning-vawoz-2031-2040>

6 <https://portofdenhelder.nl/files/documents/Poort%20naar%20een%20CO2-vrije%20waterstofeconomie%20-%20H2%20Gateway.pdf>

van Den Helder. Het onderzoek maakt duidelijk dat er kansen zijn. Vervolgvragen worden nu nader gedefinieerd.

Overige projecten

- *Kooyhaven*

Kooyhaven heeft te maken met een bestemmingsplan en bewonersconvenant dat niet op alle onderwerpen passend is bij een havenbedrijventerrein. PoDH is al geruime tijd in gesprek met de bewoners en de gemeente Hollands Kroon. Voorstellen tot aanpassing van het convenant zijn voorgelegd aan de bewonerscommissie. De bewoners hebben de voorstellen grotendeels overgenomen, waardoor het vestigingsklimaat verbetert. Met de gemeente Hollands Kroon wordt onderzocht hoe aanpassingen juridisch vorm kunnen worden gegeven.

- *Omvaarroute tijdens renovatie Koopvaardersschutsluis (KVSS)*

PoDH heeft van de gemeente opdracht gekregen voor de inrichting van een omvaarroute voor de scheepvaart tijdens deze renovatie. Inmiddels is bekend dat tijdens de renovatiewerkzaamheden van de KVSS er geen, of zeer beperkt, sprake zal zijn van stremmingen. De verlenging van de KVSS gaat niet door. De werkzaamheden die PoDH in opdracht van de gemeente heeft uitgevoerd in voorbereiding op een (toen nog beoogde) omvaarroute, zijn afgerond en hebben waardevolle informatie opgeleverd die gebruikt kan worden wanneer de renovatie daadwerkelijk in gang wordt gezet.

- *Onderhoudsprojecten aan publieke kunstwerken en infrastructuur*

In vervolg op de aanbevelingen van het rapport van Panteia 'De haven in de lichtenlijn', werken op dit moment de gemeente en PoDH nauw samen aan de uitwerking van een dienstenoverkomst voor de onderhoudsopgave en de uitvoering van publieke taken. De overeenkomst moet nog dit jaar worden geformaliseerd (zie ook paragraaf 3.5, onderdeel d).

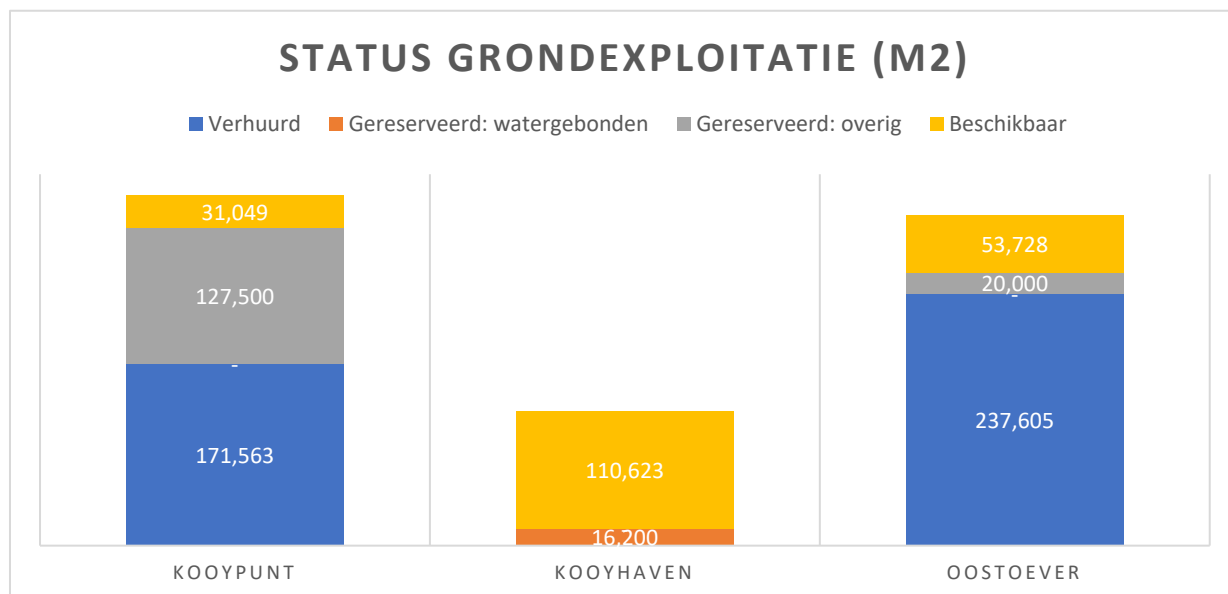
De stand van zaken van de onderhoudsprojecten aan publieke kunstwerken en infrastructuur waar door de gemeente een bijdrage aan is gegeven, staat in paragraaf 3.5, onderdeel d.

b. Havenverordening

De huidige Havenverordening is geactualiseerd in 2021. De verordening ligt nu ambtelijk voor ter beoordeling. Besluitvorming in de gemeenteraad vindt plaats in de nieuwe bestuursperiode.

c. Marketing en acquisitie

Status grondexploitatie



Figuur 3 Status grondexploitatie in vierkante meters

Figuur 3 geeft de grondposities van PoDH aan; te weten de bedrijventerreinen Kooypunt, Kooyhaven en Oostoever. Het aantal vierkante meters waarover PoDH per 1 september 2022 spreekt met potentiële investeerders, is weergegeven als "Gereserveerd" (oranje/grijs). Van het totaal aantal beschikbare vierkante meters (36Ha) zijn 16 Ha in reservering/bespreking.

Beurzen en conferenties

In de eerste helft van 2022 heeft PoDH deelgenomen aan meerdere conferenties en beurzen, zoals Wind Europe in Bilbao en de Winddag in IJmuiden. Op deze events nam PoDH ook deel als spreker en panellid om Den Helder nog steviger te promoten.

Samen met in Den Helder gevestigde agenten werd Global Offshore Wind te Manchester bezocht. Andere netwerkevents of platforms als Community of Practice en North Sea Energy en vastgoed-en logistieke beurzen werden benut om Den Helder op de kaart te zetten.

Port of Den Helder heeft het initiatief genomen voor *de Offshore Experience* op 8 september 2022. Dit is een grootschalig evenement over alle activiteiten op en rond de Noordzee. Dit wordt georganiseerd met landelijke partijen, waardoor een groot bereik wordt beoogd.

Als vanouds is PoDH de komende maanden vertegenwoordigd op de Offshore Energy Beurs in Amsterdam en de Windoffshore beurs in Hamburg. Waar mogelijk en zinvol werkt PoDH samen met andere havens in Noord-Holland.

Onder de noemer North Sea Energy Gateway (NSEG) werkt PoDH aan een breder profiel voor de regio als offshore uitvalsbasis. Een kwartiermaker onderzoekt ondertussen de haalbaarheid van een zelfstandige organisatie.

d. Duurzaamheid

PoDH werkt met een CO₂-prestatieladder. Het duurzaamheidsbeleid richt zich op de eigen organisatie en op het stimuleren en faciliteren van verduurzamingstappen door de havengebruikers. In de maritieme sector is verduurzaming, in het bijzonder de vermindering van CO₂-uitstoot van schepen, een prominent onderwerp; dus ook in Den Helder. De Nederlandse en Europese ambities spreken uit dat scheepvaart in 2030 in havens CO₂-vrij zullen moeten opereren. Dit vereist dat in de haven walstroomvoorzieningen beschikbaar zijn. Dit betekent ook dat er voldoende stroomcapaciteit in de haven moet zijn. PoDH verkent samen met het Ontwikkelingsbedrijf NHN en de stroomleveranciers welke mogelijkheden er zijn om de stroomcapaciteit in de haven van Den Helder uit te breiden. De realisatie van waterstofbunkervoorzieningen en het waterstofwalstroomaggregaat zijn andere oplossingen om aan de vereisten in 2030 te kunnen voldoen.

3.5. Financiële ontwikkelingen

a. Jaarrekening 2021 vastgesteld

Op 11 mei 2022 vond de algemene vergadering van aandeelhouders plaats waarin de jaarrekening 2021 is vastgesteld. De jaarrekening en het directieverslag zijn op 5 juli 2022 met een raadsinformatiebrief naar de raad verzonden (zaaknummer 2022-030063). De definitieve cijfers wijken niet af van de voorlopige cijfers die in de 1^e rapportage Verbonden partijen van maart 2022 stonden.

b. Financiële ontwikkelingen en vooruitblik naar 2023

Scheepsbewegingen nemen toe

In het eerste halfjaar 2022 heeft de in 2021 ingezette toename van het aantal scheepsbewegingen zich doorgezet. Daardoor vallen de opbrengsten hoger uit dan begroot. PoDH beheerst de kosten adequaat. PoDH verwacht over 2022 een positief resultaat te behalen. De omvang is onder andere afhankelijk van grondverkoop, waar positieve verwachtingen zijn voor het lopende en komende boekjaar.

Rapport 'De haven in de lichtenlijn'

Het rapport 'De haven in de lichtenlijn', opgesteld door Panteia, is behandeld in de raad van 7 maart 2022. Daarna is het gesprek gestart met PoDH over de opvolging van de aanbevelingen. Een van de aspecten die wordt besproken, is welke infrastructuur in de openbare ruimte moet worden aangemerkt als publieke infrastructuur. De publieke infrastructuur is voor PoDH niet rendabel en de aanbeveling uit het rapport is dat de gemeente het onderhoud daarvan moet bekostigen. De gemeente kan daarvoor een Service Level Agreement (SLA) aangaan met PoDH. Hiervoor wordt ook gekeken naar voorbeelden van andere havens. In beeld is gebracht hoeveel middelen nodig zijn om een adequaat onderhoudsniveau te garanderen van deze publieke infrastructuur. Ook is gekeken naar de functies, de taken, die PoDH uitvoert en welke van die taken (deels) publieke taken zijn die door de gemeente kunnen worden bekostigd. Zo is gekomen tot een verdeling tussen de private kosten die voor PoDH zijn en de publieke kosten die voor de gemeente zijn. Het is van groot belang voor PoDH dat deze overeenkomst het lopende boekjaar wordt afgerond.

In het Coalitieakkoord 2022 – 2026 'Samenwerken in vertrouwen, aan vertrouwen' is rekening gehouden met een bijdrage aan PoDH voor onderhoud van publieke infrastructuur en uitvoering van publieke taken. Via een begrotingswijziging wordt dit bedrag beschikbaar gesteld.

Ook wordt gekeken naar de aanbeveling om de gronduitgifte van Kooypunt en Kooyhaven onder te brengen bij een ontwikkelmaatschappij. De gronduitgifte is nu onderdeel van het verdienmodel van PoDH. Hier verandering in brengen heeft dus negatieve gevolgen voor PoDH. Alle inzet is er op gericht dat PoDH voor de langere termijn een gezonde exploitatie heeft en dat incidentele tegenvallers niet direct tot problemen leiden.

c. Financiële kengetallen

	Norm	31-12-2018	31-12-2019	31-12-2020	31-12-2021
Netto omzet	Nvt	€ 10.323.266	€ 5.499.288	€ 4.613.576	€ 5.672.843
Winst/resultaat	Nvt	€ 3.175.067	€ - 324.673	€ - 438.747	€ 331.209
Solvabiliteit ⁷	Tussen 30% en 40%	41,8%	40,5%	44,9%	44,6%
Liquiditeit ⁸	>=1,0	2,42	2,41	2,52	1,7

Noot: de relatief hoge liquiditeit- en solvabiliteitspercentages t.o.v. de norm worden veroorzaakt door de kapitaalstorting van de aandeelhouder (2017), de incidentele verkoop van gronden (Westoever) en de (vooruit) ontvangen bijdragen voor afkoop van het onderhoud aan openbare kunstwerken (2018). Hierdoor nemen zowel liquide middelen als het eigen vermogen van de onderneming (tijdelijk) toe. De reden voor het hoge omzetcijfer in 2018 t.o.v. de andere jaren is gelegen in incidentele verkopen van gronden ad € 4,8 miljoen (w.o. Westoever).

d. Stand van zaken van de renovatie van kades en kunstwerken

Met het raadsbesluit van 16 september 2019 stelde de gemeente, naast een eigen bijdrage van PoDH, middelen beschikbaar waaruit het onderhoud en beheer van bruggen, sluisen, vaarwegen en sommige kades (gedeeltelijk) kunnen worden gedekt. Het gaat om voorzieningen die van algemeen nut zijn, maar voor PoDH als bedrijf onrendabel zijn. Aan de raad is toegezegd dat in deze rapportage de stand van zaken van de renovatie van kades en kunstwerken wordt opgenomen.

Jaar	Doel	Bedrag	Status	Stand van zaken uitvoering projecten
2017	Renovatie Zeedoksluiscomplex	€ 4.000.000	Onderdeel van aandelenuitgifte 2018	<ul style="list-style-type: none"> - In 2021 heeft de renovatie van de Zeedoksluis plaatsgevonden. De werkzaamheden zijn uitgevoerd door BAM Infratechniek. Tijdens de renovatie zijn de besturings- en bewegingsinstallaties vervangen. - De storingen die voor vertraging van de oplevering hebben gezorgd, zijn uiteindelijk opgelost en de finale oplevering heeft plaatsgevonden.
2018	Van Kinsbergenbrug	€ 1.000.000, als onderdeel van totale bijdrage kunstwerken € 2.800.000	Gestort in de vorm van een bijdrage	<ul style="list-style-type: none"> - In het vierde kwartaal 2021 heeft de renovatie van de Van Kinsbergenbrug zichtbaar plaatsgevonden. De opdracht is uitgevoerd door firma Griekspoor. - De brug is weer volledig in operatie. Er is nog enige nazorg nodig rondom het contragewicht dat nog niet voldoende in balans is waardoor de brug ongelijkmatig sluit.
2019	Infrastructurele werken (diverse geoommerkte projecten)	€ 14.400.000	Totale bedrag is beschikbaar; en komt vrij en wordt gestort bij de start van de realisatiefase	<p>Baggerwerk Het Nieuwe Diep: is eind 2019 afgerond.</p> <p>Kadewand en -terrein Het Nieuwe Werk:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kade Het Nieuwe Werk (het gedeelte van Het Nieuwe Diep Zuid, nabij de

⁷ De solvabiliteitsratio (eigen vermogen/balanstotaal) geeft een indicatie welk gedeelte van de bezittingen is gefinancierd met eigen vermogen. Er is minder risico naarmate het aandeel eigen vermogen groter wordt.

⁸ Liquiditeit geeft aan in hoeverre een organisatie in staat is aan haar verplichtingen op korte termijn te voldoen.

Jaar	Doel	Bedrag	Status	Stand van zaken uitvoering projecten
			van het project. Van het bedrag is inmiddels € 2.500.000 gestort voor baggerwerk Het Nieuwe Diep	<p>Koopvaardersschutsluis) is in slechte staat als gevolg van versnelde corrosie op de scheidslijn tussen water en lucht. Uit inspecties is gebleken dat renovatie niet haalbaar is en dat de gehele kade op korte termijn moet worden vervangen. Uitstel is in verband met de veiligheid van de kade niet mogelijk.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vooruitlopend op de (haven)ontwikkelingen vanuit het Maritiem Cluster (MC) heeft de directie van PoDH bij het Opdrachtgeversoverleg (OGO) MC aangegeven dat deze vervanging plaats moet vinden. Vervanging voor een kade met dezelfde dimensionering op een diepte van -7 meter is mogelijk. Echter, gezien de verwachtingen in de nabije toekomst is een diepte van -9 meter een no regret maatregel. De aanbestedingsprocedure is inmiddels in gang gezet. <p>Kadeterrein Paleiskade:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Inspectie is uitgevoerd. - Gesprekken met de huidige huurder van het terrein over de noodzaak en wensen zijn gaande.
2022	Oostoeverbrug	€ 340.000 voor conservering, als onderdeel van totale bijdrage kunstwerken € 2.800.000	Deel gestort als bijdrage	<p>De Oostoeverbrug is toe aan groot onderhoud. De planning moet in relatie worden gezien met de geplande werkzaamheden aan de Kooybrug. Daarom starten dit jaar conserveringswerkzaamheden.</p> <p>Het herstel van betonwerk wordt voorzien in 2023. De vergunning hiervoor is aangevraagd.</p> <p>Het herstel van het asfalt wordt in overleg met de gemeente gepland in verband met een combinatie met de toegangswegen die ook opnieuw moeten worden geasfalteerd.</p>

Financiële aandachtspunten

De ambitie is projecten binnen planning en budget te realiseren. Bij de uiteindelijke aanbesteding spelen aspecten als marktsituatie en de daadwerkelijke staat van onderhoud van het kunstwerk/infrastructurele werk die tot een gunstige of ongunstige prijs kunnen leiden een rol, waardoor wordt afgeweken van de oorspronkelijke begroting. Uitgangspunt blijft dat meevallers en tegenvallers elkaar op totaalniveau compenseren, maar de timing van de projecten kan een risico opleveren voor de liquiditeiten op bepaalde momenten. Met de huidige prijsontwikkelingen en inflaties was niet volledig rekening gehouden bij het opstellen van de meerjarenbegroting in 2018.

3.6. Risico's

Risico's	Beheersmaatregelen
<p><i>Uitgangspunten van het Bedrijfsplan</i> Bij het verstrekken van een structurele bijdrage (raadsbesluit van 16 september 2019) in de kosten van haveninfrastructuur en baggerwerkzaamheden e.d. is het bedrijfsplan van PoDH als uitgangspunt genomen.</p> <p>Bij de risico's behoren dan tegenvallende verkoopprognoses van gronden en prognoses van de scheepsbewegingen en tegenvallers in de onderhoudsopgave (zowel in werkelijke staat van het actief als in prijsontwikkelingen). Dergelijke tegenvallers hebben vrijwel direct tot gevolg dat een kwetsbare situatie ontstaat en een gezonde exploitatie in het geding komt.</p>	<p>PoDH houdt de onderhoudsopgave door regelmatige inspecties actueel. In 2022 heeft een herijking van het havenonderhoudsplan plaatsgevonden, waarbij een onafhankelijke externe partij een analyse op de uitgangspunten heeft uitgevoerd.</p> <p>PoDH is actief in de markt van aan de haven gerelateerde bedrijvigheid. Vooral de aansluiting op de bouw van de windparken langs de Hollandse kust heeft prioriteit in de acquisitie. Daarnaast wordt ook breder op energietransitie en haven gerelateerde marktsegmenten ingezet. Tevens worden kansen verkend hoe door samenwerking met andere havens de exploitatie kan worden geoptimaliseerd.</p> <p>Ten behoeve van gewenste grondtransacties op Kooyhaven is het traject gestart om te komen tot een bestemmingsplanwijziging om het investeringsklimaat te verbeteren.</p> <p>De gemeente is met PoDH in gesprek over opvolging van de aanbevelingen uit het rapport 'De haven in de lichtenlijn' opgesteld door Panteia in opdracht van de gemeenteraad.</p>
<p><i>Ruimte in de haven</i> Als projecten gericht op ontwikkeling van meer ruimte in de zeehaven stagneren of niet doorgaan en/of het Maritiem Cluster te weinig voortgang kent, wordt de aansluiting op de offshore windmarkt bemoeilijkt en zal nieuwe bedrijvigheid nauwelijks tot stand komen. Daarmee verdwijnt het zicht op een gezond verdienmodel en neemt de betekenis van de haven voor Den Helder en de regio af.</p>	<p>PoDH richt zich op de investeringen die zij met eigen middelen kan realiseren en het aantrekken van bedrijvigheid op Kooyhaven en Kooypunt.</p> <p>Met de provincie Noord-Holland en de Koninklijke Marine zet de gemeente in op de civiel-militaire samenwerking en de ontwikkeling van het Maritiem Cluster vanuit de doelstelling de sociaal-economische positie van de stad te versterken. PoDH is inhoudelijk stevig aangehaakt aan en speelt een belangrijke rol als linking pin met de markt.</p>

4. Ontwikkelings- en Exploitatiemaatschappij Willemsoord BV



Foto: F.C. Breukink

4.1. Doel van de vennootschap

De doelstelling van Willemsoord BV is *“het (her)ontwikkelen van gronden, gebouwen en/of andere registergoederen te Den Helder, waaronder de Oude Rijkswerf Willemsoord”*.

De kernactiviteiten van Willemsoord BV bestaan uit:

- het in stand houden, beheren en exploiteren van cultuur historisch erfgoed met als doel zelfstandig via bijdragen, verhuur en evenementen in de exploitatie te kunnen voorzien;
- het verhuren van gebouwen en terreinen met als resultaat een positief saldo ten gunste van de BV;
- het ondersteunen van huurders op Willemsoord in het aantrekken van bezoekers door middel van marketingactiviteiten en evenementen.

4.2. Bijdrage aan gemeentelijke doelstellingen

In de Begroting 2022 staat in het programma Vitale gemeente de volgende doelstelling waar Willemsoord BV een bijdrage aan levert: *Het stadshart (inclusief Willemsoord) van Den Helder trekt meer bewoners en bezoekers dan vóór de recente stadsvernieuwing.*

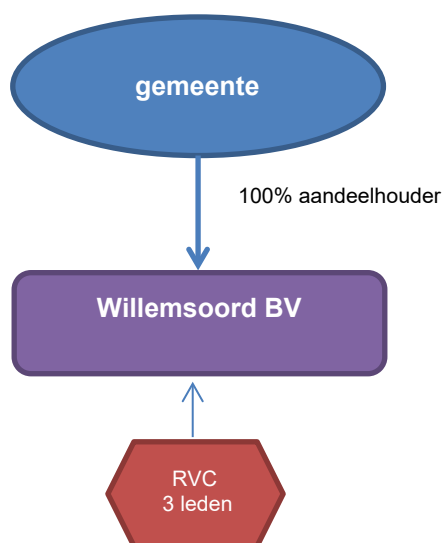
4.3. Structuur van de vennootschap

Willemsoord BV is een vennootschap en de gemeente is de enige aandeelhouder. Willemsoord heeft een Raad van Commissarissen (zie figuur 2). Mw. P.A.M. Hoog is sinds april 2021 directeur-bestuurder voor Willemsoord BV (en ook van de Stichting Erfgoed Den Helder).

De raad van commissarissen van Willemsoord BV en de raad van toezicht van de stichting Erfgoed Den Helder worden bemenst door dezelfde personen. Zo is een economische eenheid ontstaan van de twee organisaties. De juridische structuur van de 2 organisaties is echter verschillend.

Per 1 januari 2021 is dhr. C. Schaapman de voorzitter van de RvC. Per 1 april 2021 is de heer R.A. Breed toegetreden als lid van de RvC. Per 1 januari 2022 is mevrouw E. Groentjes benoemd als lid van de RvC. Op dit ogenblik loopt de procedure om de RvC uit te breiden met 2 leden. Bij de oprichting van de Stichting Erfgoed Den Helder is afgesproken dat de Raad van Toezicht wordt uitgebreid naar 5 personen. Dat betekent dat de

RvC van Willemsoord ook zal bestaan uit 5 leden. Deze uitbreiding krijgt naar verwachting eind 2022 zijn beslag.



Figuur 2 Structuur

4.4. Inhoudelijke ontwikkelingen

a. Erfgoedorganisatie

In het afgelopen halfjaar zijn met betrekking tot de nieuwe erfgoedorganisatie de volgende stappen gemaakt:

- Intensiveren samenwerking tussen de Stichting Erfgoed en Willemsoord BV waarbij de focus is de basis op orde te krijgen bij de Stichting. De samenwerking behelst onder andere de aanvraag van de SIM⁹ subsidies, planmatig onderhoud, financiële administratie en verdere professionalisering van de organisatie.
- Per 1 januari 2022 is al het personeel van Willemsoord BV overgegaan naar de Stichting Erfgoed Den Helder.
- Per 1 januari 2022 is mevrouw E. Groentjes gestart als nieuw lid van de RvC van Willemsoord BV (en van de Raad van Toezicht van Stichting Erfgoed).

b. Overige ontwikkelingen

- De Medemblikkerloods is verlengd om meer werkplaatsen te kunnen creëren. Op 1 juli 2022 hebben gedeputeerde I. Zaal en wethouder M. Wouters de nieuwbouw officieel geopend.
- De verbouw van de kade achter de Medemblikkerloods naar reparatiekade is inmiddels aanbesteed en voorbereidingen worden getroffen om dit in het najaar te gaan uitvoeren.
- Gestart is met een verkenning om de kwaliteit van de entree van Willemsoord vanaf de Weststraat te verbeteren.
- In samenwerking met Zeestad en stichting de Bonaire kan meer worden gedaan dan alleen de noodzakelijke renovatie van dok 1.
- Er wordt nader onderzoek gedaan naar de mogelijkheid van het aanleggen van een warmtenet.

c. Onderhoud

Qua onderhoud zijn diverse werkzaamheden uitgevoerd conform het Meerjarenonderhoudsplan. Willemsoord BV heeft eerder een subsidieaanvraag gedaan van € 280.000 voor groot onderhoud aan een deel van de kades om deze voor toekomstig gebruik te behouden. Deze subsidie is toegekend en de werkzaamheden zijn zo goed als afgerond.

Daarnaast is een subsidieaanvraag toegekend door de gemeente van € 1.500.000 voor de aanpassing van de kade achter de Medemblikkerloods en verplaatsing van de Museumhaven. De werkzaamheden hiervoor zijn inmiddels opgestart. De 1^e fase (het ophogen van de kade) is inmiddels aanbesteed en de nodige voorbereidingen zijn hiervoor in gang gezet.

⁹ Subsidieregeling instandhouding monumenten voor rijksmonumenten die geen woonhuis zijn

d. Evenementen

Door de maatregelen tegen de Corona crisis zijn in 2021 de meeste evenementen afgelast, maar gelukkig kunnen in 2022 diverse evenementen wel plaatsvinden, zoals de Jutterhavendagen en de Kermis. Deze keer vond de Kermis plaats op Willemsoord Noord, vanwege de verbouwing voor het gemeentehuis. Beide evenementen waren een groot succes en trokken veel bezoekers. In de zomer volgde het Zomercarnaval en het grote feest ter ere van het 100-jarig bestaan van de Woningstichting. Met de Stichting Sail Den Helder is een overeenkomst getekend voor de organisatie van Sail in 2023.

e. Gevolgen Coronacrisis en oorlog in Oekraïne

Ook in het 1e halfjaar van 2022 waren de gevolgen van de coronacrisis merkbaar. De ondernemers ondervonden de negatieve effecten van het gedwongen sluiten van hun bedrijven door de verplichte lockdown en andere door de overheid opgelegde maatregelen. Met ondernemers die een betalingsachterstand hebben opgelopen zijn gesprekken gevoerd om te kijken hoe met deze achterstand om te gaan en passende betalingsafspraken te maken. Er wordt een tegemoetkoming gedaan in de huur voor de periode dat de ondernemers verplicht moesten sluiten.

De oorlog in de Oekraïne zorgt voor algehele onzekerheid. Dit zien we terug in het uitgavepatroon van de bezoekers, in stijgende prijzen van diverse grondstoffen en onzekere, langere levertijden. Hierdoor loopt het diverse onderhoud vertraging op. Verder zorgen de stijgende energieprijzen ook voor een groeiende noodzaak tot versnelde verduurzaming van de monumentale panden.

4.5. Financiële ontwikkelingen

a. Jaarrekening 2021

Willemsoord BV is nog bezig met het opmaken van de jaarrekening 2021. De gemeente heeft als aandeelhouder gevraagd om in de jaarrekening aandacht te geven aan de uitvoering van het onderhoud, zowel aan gebouwen als aan de openbare ruimte, en over de omgang met de effecten van de covid-maatregelen op de huurinkomsten.

b. Financiële kengetallen

	Norm	31-12-2018	31-12-2019	31-12-2020	31-12-2021 VOORLOPIG
Netto omzet	Nvt	€ 1.649.019	€ 1.682.234	€ 1.800.777	n.n.b.
Winst/resultaat	Nvt	€ 2.973	€ 53.311	€ 75.614	n.n.b.
Solvabiliteit	Tussen 30% en 40%	26%	23%	23%	n.n.b.
Liquiditeit	>=1,0	0,05	0,04	0,1	n.n.b.

Noot: De jaarcijfers over 2021 zijn nog niet bekend.

4.6. Risico's

Risico's	Beheersmaatregelen
Het onderhoud van bruggen, dokken, kades en kranen is gelet op de ouderdom en ondanks degelijk onderzoek niet geheel te voorspellen. Calamiteiten (zoals het inzakken van een kademuur) hebben majeure financiële consequenties. Er bestaat het risico voor de aandeelhouder dat erbij calamiteiten een beroep op financiële ondersteuning van de gemeente wordt gedaan.	Bij de oprichting van de erfgoedorganisatie is de onderhoudsopgave goed in beeld gebracht. Sinds is in structureel geld gereserveerd om een onderhoudsreserve op te kunnen bouwen. Voor de inzet van expertise op het gebied van beheer en onderhoud van riool, bruggen en andere kunstwerken bundelen Willemsoord en gemeente hun krachten.
Diverse crises, zoals COVID-19, de oorlog in de Oekraïne en op de energiemarkt, zorgen voor onzekerheid en hogere prijzen	Verduurzaming van de Monumentale panden, zorgen voor buffers en de samenwerking zoeken op diverse expertise gebieden
De effecten van de Covid-19 crisis op de bedrijfsvoering van de huurders hebben bij Willemsoord BV hebben geleid tot een betalingsachterstand van ruim	Met de betrokken huurders worden oplossingen gezocht voor het inlopen van de betalingsachterstand. Daarnaast is in de begroting ruimte gereserveerd voor het afdekken van dit risico.

Risico's	Beheersmaatregelen
€ 165.000. Er bestaat een risico dat een deel van die achterstand niet wordt ingelopen.	
De huidige leningen zijn kortlopend en worden gefinancierd tegen de huidige zeer lage rente. Deze rente is variabel en kan op termijn stijgen.	In 2022 wordt door de gemeente aan Willemsoord BV een geldlening verstrekt (tegen een vast rentepercentage) die voorgaande financiering vervangt (raadsbesluit september 2020).
Het aantal vrijwilligers dat zich inzet voor het in stand houden van het materiële en immateriële maritieme erfgoed neemt langzaam af. Het unieke maritieme karakter van Willemsoord dreigt als gevolg hiervan te verwateren.	Willemsoord BV bundelt samen met de stichtingen die verenigd zijn in de Museumhaven en de Medemblikkerloods, en andere organisaties de krachten om huurders voldoende te ondersteunen en om vrijwilligers te blijven boeien, binden en behouden.

5. Zeestad CV/BV



Bron: Bertil van Beek

5.1. Doel van de vennootschap

In 2007 is Zeestad CV/BV als zelfstandige organisatie opgericht. Als doel is geformuleerd Den Helder te profileren als aantrekkelijke stad en levendige vestigings- en verblijfsplaats. Hiervoor is het nodig locaties met een bovenlokale potentie te ontwikkelen. De Stedelijke Vernieuwing heeft als algemene doelstellingen:

- het versterken van de centrumfunctie van Den Helder;
- het versterken van de winkel- en horecastructuur;
- het creëren van regionaal concurrerende stedelijke woonmilieus; en
- een positieve bijdrage leveren aan de versterking van het hele economische vestigingsklimaat van de stad.

5.2. Bijdrage aan gemeentelijke doelstellingen

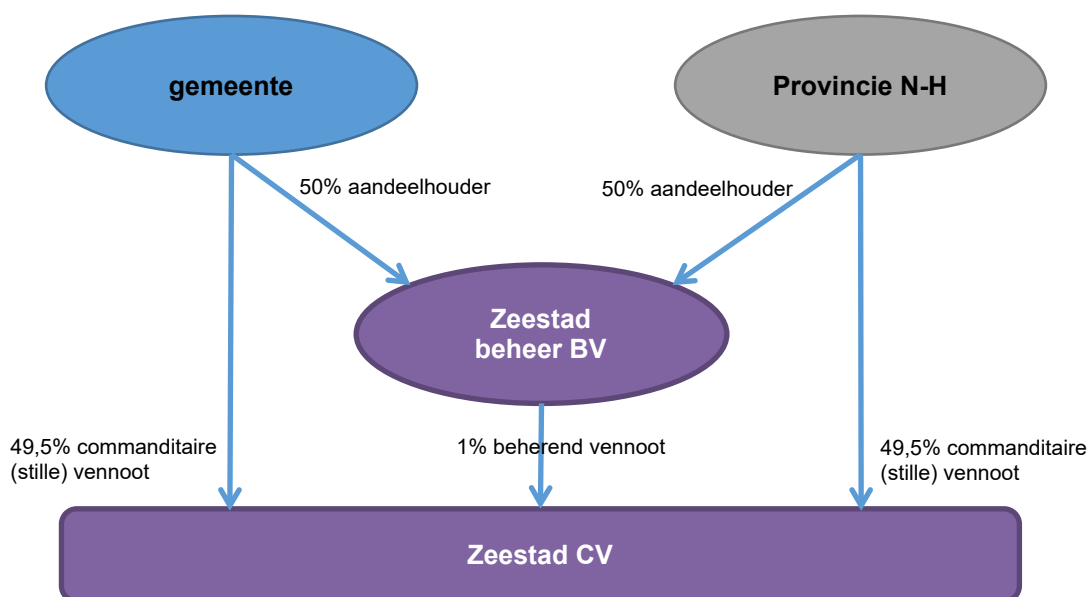
In de Begroting 2022 staat in het programma Vitale gemeente de volgende doelstelling waar Zeestad een bijdrage aan levert: *Het stadshart (inclusief Willemsoord) van Den Helder trekt meer bewoners en bezoekers dan vóór de recente stadsvernieuwing.*

Zeestad opereert binnen de volgende gemeentelijke kaders:

- Structuurvisie De Stelling op herhaling (9 april 2003 door de gemeenteraad vastgesteld);
- Structuurplan Stadshart Den Helder 2020 (15 september 2005 door de gemeenteraad vastgesteld);
- Strategische Visie Den Helder 2020 (21 mei 2007 door de gemeenteraad vastgesteld);
- Uitwerkingsplan Stadshart Den Helder (2008 door de gemeenteraad vastgesteld);
- Visiedocument Willemsoord (2011);
- Bestemmingsplan Stadshart Centrum (2010);
- Bestemmingsplan Koningstraat Spoorstraat (2021);
- Bestemmingsplan Willemsoord (2012);
- Stedenbouwkundig plan Willemsoord (februari 2012);
- 'Stadshart Den Helder - Huiskamer van de stad', Ambitiedocument 2014 – 2018 (2014);
- Welkom in Den Helder - Visie op de Stationslocatie (2016);
- Strategische Uitgangspunten bij de Omgevingsvisie (2021).

5.3. Structuur van de vennootschap

De gemeente Den Helder en provincie Noord-Holland zijn de aandeelhouders van Zeestad BV en Zeestad CV (zie onderstaande figuur). De directeur-bestuurder van Zeestad CV en Zeestad BV is mw. M. Weel. Er is geen Raad van Commissarissen.



Figuur 3 Structuur

5.4. Inhoudelijke ontwikkelingen

Zone Stadspark van Station tot Dijk

In dit gebied werken gemeente, Helder Vastgoed/Woningstichting en Zeestad gezamenlijk aan de zogenaamde stadspark-as: van station tot dijk. Met de uitvoering van deze as wordt de relatie van de stad met de zee gelegd en ontstaat een aantrekkelijk woonmilieu aan het park.

In de eerste helft van 2022 is gewerkt aan het ontwerp voor het Bernhardplein, de laatste fase in de ontwikkeling van het stadspark. In het gebied staan nog drie gebouwen: de Bethelkerk, McDonalds en de Nieuwedieper viswinkel. Zeestad voert gesprekken met de vertegenwoordigers van de Bethelkerk en de viswinkel om te komen tot aankoop van de gebouwen. Het gebouw van de McDonalds is door Helder Vastgoed aangekocht. Helder Vastgoed heeft de omgevingsvergunning voor de ontwikkeling van de laatste fase van Halter Bellevue aangevraagd. Op de hoek Bernhardplein/Spoorstraat worden woningen gebouwd en zal de McDonalds worden gevestigd. Zeestad heeft de locatie bouwrijp gemaakt. De nieuwbouw start begin 2023.

Het noordelijke deel van de Koningstraat verandert naar woongebied. Veel panden in dit gebied zijn door de gemeente Den Helder en Helder Vastgoed aangekocht. De gemeente heeft Zeestad gevraagd in dit project namens de gemeente te participeren. Zeestad heeft de regie en het algemeen projectmanagement als taak. In de bouwclusters waar de gemeente veel onroerend goed heeft, voert Zeestad de sloop uit en levert bouwrijpe grond aan Helder Vastgoed zodat zij kan starten met de eigenlijke bouw. Aansluitend zal Zeestad de omgeving woonrijp maken.

De omgevingsvergunningen voor de bouwclusters rondom het Koningsplein (10 grondgebonden woningen) en het bouwcluster grenzend aan de Prins Hendriklaan en de Koningstraat met zicht op het driehoekig grasveld (7 appartementen en 4 grondgebonden woningen) zijn afgegeven en de nieuwbouw is gestart.

Zeestad is gestart met de voorbereidingen voor nieuwbouw aan de Koningdwarsstraat en grenzend aan het terrein van de voormalige sanitairwinkel Biegstraten. Ook is gestart met het ontwerp van de herinrichting van de straten in dit gebied.

De bouw van 12 woningen aan de Spuistraat (ook wel: locatie Prinsenplein) is voorspoedig verlopen en Zeestad heeft de definitieve herinrichting van de straat voorbereid. Nadat Helder Vastgoed nog eens 12 woningen

tussen de voormalige Herenmodezaak Nijpels en de Vomar in de Koningstraat heeft gebouwd wordt het openbare parkeerterrein gemaakt.

Dijkkwartier

In het voorjaar 2021 tekenden de initiatiefnemers gemeente Den Helder, Woningstichting/ Helder Vastgoed en Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) een intentieovereenkomst. Hiermee spraken zij af om te onderzoeken of de combinatie van woningbouwontwikkeling en dijkversterking haalbaar is – qua financiën, waterveiligheid, en op stedenbouwkundig en planologisch vlak. Dit onderzoek richt zich op een eerste fase rondom de plek van het voormalige 't Huys Tydtverdrijf. Zeestad heeft in 2021 het haalbaarheidsonderzoek afgerond. In 2022 is gestart met het uitwerken van het haalbaarheidsonderzoek naar concrete planvorming en het opstarten van de communicatie met bestuurders en omwonenden

Medio 2022 zijn de uitgangspunten vastgesteld voor o.a:

- financiële afspraken (zoals grondexploitatie)
- techniek van dijkversterking/waterkering/ watercompensatie ecologie en MER-procedure
- woonprogramma
- invulling openbare ruimte
- planologische instrumenten (Bestemmingsplan Waterwet, Omgevingsplan).

De uitkomsten worden gevat in een nog op te stellen Samenwerkingsovereenkomst voor het gehele project en voor fase 1 in een realisatie-overeenkomst met onder andere het stedenbouwkundige plan en een financieel dekkingsvoorstel. Naar verwachting worden deze documenten eind 2022 aan de gemeenteraad voorgelegd. Gelijktijdig buigen ook de besturen van het Hoogheemraadschap en Helder Vastgoed BV zich over de plannen.

Als beëindiging van de as station - dijk en om de verbinding van de stad met de zee te benadrukken heeft Zeestad in samenwerking met de gemeente, Helder Vastgoed en het HHNK een prijsvraag uitgeschreven voor het maken van een bijzonder icoon op de dijk. Het ontwerp bureau MVRDV heeft deze prijsvraag gewonnen met een spectaculair ontwerp: de Seasaw. Het icoon is gepositioneerd boven op de Helderse zeewering, nabij het voormalige 't Huys Tydtverdrijf en zal deel uit gaan maken van het project Dijkkwartier. De Seasaw is technisch realiseerbaar. Onderzocht wordt nog hoe dit icoon financieel mogelijk te maken is.

Winkelhart

De herontwikkeling van het voormalige V&D-pand en van de Kroonpassage is belangrijk voor de versterking van het winkelgebied. De vergunning is verleend en Helder Vastgoed is gestart met de werkzaamheden. Op de eerste en de tweede etage worden appartementen gerealiseerd. De plint is bestemd voor detailhandel. In de kelder komt de Kunsthal in combinatie met de Kunstuitleen. Met Helder Vastgoed wordt onderhandeld over het onderbrengen van fietsparkeren en een openbare toiletvoorziening.

Vanwege de huidige leegstand van het aansluitende overdekte winkelcentrum "Kroonpassage" heeft Zeestad met de eigenaar van de Kroonpassage de mogelijkheden verkend. Het is de bedoeling dat de eigenaar van de Kroonpassage het gedeelte dat grenst aan de Spoorstraat tegenover Halte Bellevue, ontwikkelt voor een supermarkt en winkelruimte. Zeestad zal het overige deel van het winkelcentrum dan slopen. Op die plek wordt dan nieuwe openbare pleinruimte gemaakt, waaronder een parkeerplaats voor bezoekers en bewoners van het centrum. Het plein wordt een aantrekkelijke nieuwe ruimte in het stadshart.

De herinrichting van de Keizerstraat is voorbereid. Vanwege de wateroverlast die deze laag gelegen straat bij hevige regenval ondervindt, moet het rioolstelsel eerst aangepast worden. Daarvoor doet de gemeente nog onderzoek. De start van de herinrichting van de Keizerstraat door Zeestad wordt afgestemd op de te ondernemen aanpassingen aan het riool door de gemeente.

Willemsoord Zuid

Over de nieuwbouw van het horecaplein De Kleine Werf wordt overleg gevoerd met belanghebbenden in voorbereiding op de planologische procedure. Het was de bedoeling in 2021 verder te werken aan het nieuwbouwplan de Kleine Werf. In mei 2021 heeft de gemeenteraad echter een motie aangenomen om op de ladderonderbouwingen Horeca en Hotel uit 2019 een second opinion uit te voeren. Daarbij wordt ook gekeken naar het herstel uit de effecten van de Covid-maatregelen op Horeca en Hotels. Dit onderzoek is begin 2022 gestart. De ontwikkeling en planologische procedure zijn daarmee on-hold gezet.

De realisatie van het stadhuis op Willemsoord is gestart. Bij gebouw 72 is de oude gevel, dakopbouw en dakbedekking verwijderd en de asbest sanering is uitgevoerd. Het betonwerk is afgerond en het dak is opnieuw voorzien van isolatie en dakbedekking. Lichtstraten zijn geplaatst en de nieuw liftput is gestort. Ook de

grondsanering is uitgevoerd en het grondpakket voorbereid voor de nieuwe geïsoleerde betonvloer. In gebouw 66 is de inboedel verwijderd, net als de oude installaties en de vloer. De grondsanering is uitgevoerd en de nieuwe geïsoleerde betonvloer is gerealiseerd. Houtrotherstel is uitgevoerd en de gootconstructies en gootbekleding is vervangen. In de gevel is het metselwerk en het natuursteen hersteld.

Met de komst van het nieuwe stadhuis wordt ook de aangrenzende openbare ruimte heringericht. West8 heeft hiervoor het ontwerp gemaakt, waarbij invulling wordt gegeven aan parkeerplaatsen, laadpalen, aspecten die het gebied een groener karakter geven, verlichting, etcetera. Het voorlopige ontwerp wordt in samenspraak met de diverse stakeholders verder uitgewerkt naar uitvoeringsniveau, zodat begin 2023 gestart kan worden met de uitvoering. Tevens is er door West8 een ontwerp gemaakt voor een loods voor parkeren van fietsen en brommers. Deze is geprojecteerd aan de noordzijde van gebouw 72.

Door het toevoegen van diverse nieuwe functies op Willemsoord is het van belang het terrein op een goede manier te ontsluiten. In de eerste helft van 2022 is de renovatie van de Boerenverdrietbrug voorbereid. De brug zal grotendeels van zijn plaats worden gehesen zodat de werkzaamheden op een werf kunnen worden uitgevoerd. Ter plekke zullen ook nog de nodige werkzaamheden plaats vinden. Het is de verwachting dat voor Sail in 2023 de brug zodanig gereed is, dat deze gebruikt kan worden als extra ontsluiting van Willemsoord.

In het Uitwerkingsplan Stadshart 2008 is al opgenomen dat er een nieuwe fiets-/voetgangersbrug in de zuidhoek gerealiseerd wordt. Deze brug verbindt de Beatrixstraat (nabij de bibliotheek) en Willemsoord (nabij restaurant Stoom). Het bestaande talud aan de Flaneerkade gaat hiervoor op de schop, zodat de voetgangers en fietsers op een comfortabele manier Willemsoord kunnen bereiken en vice versa. Er zijn gesprekken gestart met belanghebbenden zoals de Museumhaven, het Reddingmuseum, en Willemsoord bv. In de eerste helft van 2022 is de aanbesteding gestart. Gepland is om in 2023 de Boerenverdrietbrug en de nieuwe brug tussen Willemsoord en de Francien de Zeeuwpromenade op te leveren, wanneer ook het Stadhuis gerealiseerd is en vóór Sail, eind juni 2023.

Molenplein

Eind 2022 zal Helder Vastgoed starten met de bouw van de laatste serie woningen aan het Molenplein. Zeestad voert nog de laatste zaken uit voor het bouwrijp maken, waarna deze bouwrijp opgeleverd kan worden aan Helder Vastgoed.

De Stelling

De Stelling Den Helder is een belangrijke pijler van Den Helder. In nauwe samenwerking met Stichting Erfgoed Den Helder (SEDH) is door Zeestad in de afgelopen jaren ingezet op herstel en ontwikkeling van de Stelling Den Helder. Zoals de restauratie en nieuwbouw aan het Logementsgebouw waarin nu het Atlantikwall bezoekerscentrum huist. En tal van andere onderdelen zoals het casco herstel van Fort Westoever Fort Harssens. In Fort Kijkduin is een behoorlijke slag gemaakt met nieuwbouw van de bastions, keermuur, en in de eerste helft van 2021 is de nieuwe toegangsbrug geplaatst en het voorplein vernieuwd. Maar ook is een eerste vernieuwing van de museale tentoonstelling in het Fort opgeleverd. Met deze ingrepen is SEDH in staat de exploitatie en het beheer van de stelling uit te voeren en bij te dragen aan de verbetering van het toeristisch klimaat van Den Helder. SEDH heeft ermee ingestemd de nieuwe subsidies die nog door Zeestad waren verworven voor de verdere vernieuwing aan Fort Kijkduin, over te laten schrijven op naam van SEDH. De laatste wijzigingsbeschikkingen zijn aan het begin van dit jaar door de subsidieverstrekkers afgegeven.

5.5. Financiële ontwikkelingen

a. Jaarrekening 2021

De jaarrekening 2021 is in het eerste semester van 2022 nog niet vastgesteld in de Algemene vergadering van Aandeelhouders (AvA). Wel is in de AvA de exploitatie per 1 januari 2022 goedgekeurd. In tabel 1 wordt het resultaat van de exploitatie per 1 januari 2022 op hoofdlijnen weergegeven.

Tabel 1: Goedgekeurde exploitatie Zeestad per 1-1-2022	
Totaal Kosten	€ 121.559.812
Totaal opbrengsten	€ 121.794.056
Saldo per 1-1-2022	€ 234.244
Te verwachten kostenstijging	€ 221.355
Te verwachten opbrengstenstijging	€ 1.492
Saldo rente	€ -
Saldo per 31-12-2023	€ 14.382
Contante waarde per 1-1-2022	€ 14.382

Zoals uit de tabel blijkt, is het resultaat van de huidige exploitatie van Zeestad per 1 januari 2022 € 14.382,- positief.

b. Ontwikkeling saldo 2022

In tabel 2 is het saldo per 1 januari 2022 van de opbrengsten en kosten van zowel de door de aandeelhouders goedgekeurde exploitatie als het werkelijke verloop t/m 1^{ste} halfjaar 2022 (halfjaarrapportage) en het verschil tussen beide inzichtelijk gemaakt.

Tabel 2: Ontwikkeling saldo 1e halfjaar 2022			
	Totaal	Gerealiseerd	Verwacht
		t/m 1ste helft 2022	2e helft 2022 t/m 2023
<i>Goedgekeurde exploitatie</i>			
Kosten	€ 121.559.812	€ 109.544.890	€ 12.014.922
Opbrengsten	€ 121.794.056	€ 110.920.375	€ 10.873.681
Saldo	€ 234.244	€ 1.375.485	€ 1.141.241-
<i>Halfjaarrapportage</i>			
Kosten	€ 121.559.812	€ 105.908.999	€ 15.650.813
Opbrengsten	€ 121.794.056	€ 107.048.999	€ 14.745.057
Saldo	€ 234.244	€ 1.140.000	€ 905.756-
<i>Vershil</i>			
Kosten	€ -	€ 3.635.891-	€ 3.635.891
Opbrengsten	€ -	€ 3.871.376-	€ 3.871.376
Saldo	€ -	€ 235.485-	€ 235.485

N.B. Het verwachte negatieve exploitatiesaldo in de periode 2022 t/m 2023 wordt veroorzaakt doordat kosten en opbrengsten in de tijd niet gelijk lopen. Over de totale periode zal het saldo naar verwachting positief zijn.

Ontwikkeling opbrengsten

In de tabel is te zien dat de geprognosticeerde opbrengsten t/m 01-07-2022 in de exploitatie afgerond € 110,9 miljoen zijn. De werkelijk ontvangen opbrengsten tot 01-07-2022 zijn afgerond € 107 miljoen geweest. Dit betekent dat er t/m de 1^e helft 2022 ca. € 3,9 miljoen minder aan opbrengsten is ontvangen dan waarmee in de exploitatierekening is gehouden.

Dit verschil is te verklaren door ca. € 3,3 miljoen minder grondopbrengsten (grondverkoop) in de projecten Kop Halter Spoorstraat (Halter Bellevue; € 2,5 miljoen), Molenplein (€ 0,6 miljoen) en Koningsdriehoek (€ 0,2 mln.). Bij het opstellen van de exploitatie per 1 januari 2022 was de verwachting dat deze gronden in de 1^e helft 2022 zouden worden overgedragen en dus Zeestad de grondopbrengsten zou ontvangen. In de loop van 2022 is duidelijk geworden dat dit niet haalbaar was, de gronden van beide projecten zullen naar verwachting in de 2^e helft van 2022 worden overgedragen aan Helder Vastgoed.

De resterende € 0,6 miljoen zijn met name vergoedingen/bijdragen van Helder Vastgoed voor het project Koningsdriehoek. Deze vergoedingen hebben betrekking op de sloopkosten en kosten bouwrijp maken van de panden/percelen van Helder Vastgoed en de verwervingskosten van de Koningdwardsstraat. Deze vergoedingen zullen in het 2^e halfjaar 2022 worden ontvangen.

Ontwikkeling kosten

Uit tabel 2 blijkt dat de geprognosticeerde investeringen t/m 1^e halfjaar 2022 in de exploitatie afgerond € 109,5 miljoen zijn. De werkelijk gerealiseerde investeringen t/m 1^e halfjaar 2022 zijn afgerond € 106 miljoen geweest.

Dit betekent dat er het 1^e halfjaar van 2022 ca. € 3,6 miljoen minder aan investeringen hebben plaatsgevonden dan waarmee in de exploitatie is gerekend. Deze lagere investeringen in het 1^e halfjaar 2022 hebben met name betrekking op de investeringen van de inrichting openbare ruimte (ca. € 1,5 mln.). Daarnaast is er in de 1^e helft 2022 minder geïnvesteerd in verwerving, sloop, aanleg van kabels en leidingen en het bouwrijp maken van een aantal projecten.

c. Financiële kengetallen

Zeestad BV

	Norm	31-12-2018	31-12-2019	31-12-2020	31-12-2021
Netto omzet	Nvt	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Winst/resultaat	Nvt	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Solvabiliteit	Tussen 30% en 40%	Nvt	Nvt	Nvt	Nvt
Liquiditeit	>=1,0	Nvt	Nvt	Nvt	Nvt

Noot: Zeestad BV heeft tot doel de activiteiten van Zeestad CV te beheren. Binnen de BV vinden geen feitelijke werkzaamheden plaats en wordt uitsluitend het aandelenkapitaal en de rekening-courant verhouding met de CV beheerd waardoor bovenstaande kengetallen niet van toepassing zijn.

Zeestad CV

	Norm	31-12-2018	31-12-2019	31-12-2020	31-12-2021
Netto omzet	Nvt	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Winst/resultaat	Nvt	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Solvabiliteit	Tussen 30% en 40%	Nvt	Nvt	Nvt	Nvt
Liquiditeit ¹⁰	>=1,0	Nvt	Nvt	Nvt	Nvt

Noot: Zeestad CV wordt volledig gefinancierd vanuit bijdragen van gemeente en provincie. Deze worden gestort in een fonds voor stedelijke vernieuwing. Vanuit dit fonds worden de diverse projecten gefinancierd. Omdat geen sprake is van zelfstandig eigen vermogen c.q. leningen etc. en projecten binnen de beschikbare budgetten worden uitgevoerd zijn bovenstaande kengetallen niet van toepassing.

5.6. Risico's

Risico	Oorzaak	Gevolg	Kans	Gevolg (tijd)	Gevolg (€)	Beheersmaatregel
Juridische procedures vertragen uitvoering project	Beroepsprocedures tegen vergunningen en bestemmingsplannen duren lang en door drukte bij rechtbanken langer	Lange procedure tijd voor een onherroepelijke vergunning of bestemmingsplan, kosten stijgen	+	+	+	Goede informatie en zorgvuldige planologische verankering

Tegen bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen staat het iedere belanghebbende vrij om bezwaar en beroep in te dienen. Zonder bezwaar en beroep is de looptijd van de planologische procedure korter. Het bestemmingsplan Stadshart is pas onherroepelijk geworden na een beroepsprocedure over onder andere de hoogte van het bouwplan Molenplein. Ook de omgevingsvergunning voor de woningen aan het Molenplein fase 3 is pas onherroepelijk geworden na uitspraak van de Raad van State. Door goede informatie vooraf kunnen bezwaren als gevolg van onbekendheid met het plan of de doelstellingen van het project voorkomen worden. Bezwaren zijn echter nooit helemaal te voorkomen omdat er vele verschillende belanghebbenden zijn bij stedelijke vernieuwing.

¹⁰ Liquiditeit geeft aan in hoeverre een organisatie in staat is aan haar verplichtingen op korte termijn te voldoen.

Risico	Oorzaak	Gevolg	Kans	Gevolg (tijd)	Gevolg (€)	Beheersmaatregel
Doelstelling van een compact en levendig winkelhart wordt niet gerealiseerd	Zwakke detailhandelsstructuur, winkelleegstand.	Ontwikkeling halter model vertraagt, investeringsklimaat verslechtert	+	+/-	+	Onderzoek en voorbereiding, versterken samenwerking

Het winkelhart van Den Helder bestrijkt een grote oppervlakte. Mede onder invloed van de crisis en veranderend winkelgedrag is er momenteel behoorlijk wat leegstand in de Helderse binnenstad. Dit zorgt ervoor dat de detailhandelsstructuur verzwakt is en dat de behoefte aan een compact winkelhart onverminderd groot is. Met verschillende projecten wordt beoogd het kernwinkelgebied compacter te maken. Op dit moment is het belangrijkste project de herontwikkeling van de Kroonpassage en omgeving. Hierin is de Woningstichting/Helder Vastgoed een belangrijke samenwerkingspartner. Projecten als het gevelrenovatiefonds en herinrichting van openbare ruimte kunnen een verdere bijdrage leveren aan het versterken van de samenhang.

Risico	Oorzaak	Gevolg	Kans	Gevolg (tijd)	Gevolg (€)	Beheersmaatregel
De verblijfskwaliteit in het stadshart verslechtert	Veel verschillende projecten komen tegelijkertijd in uitvoering en leggen beslag op de openbare ruimte	Hinder voor bewoners en ondernemers, bereikbaarheid binnenstad	+	+/-	+/-	Goede planning Afstemming met partners Communicatie met omwonden en ondernemers

Momenteel vinden er volop (ver)bouwactiviteiten plaats in het stadshart. Bouwactiviteiten betekenen dat er verbetering in aantocht is, maar ook dat tijdelijk straten zijn opgebroken en dat er bouwplaatsen in de binnenstad zijn afgeschermd. Deze kunnen het woongenot tijdelijk aantasten en ondernemers, bewoners en bezoekers van de binnenstad hinderen. De bereikbaarheid van de binnenstad is immers tijdelijk niet zoals gewend. Dit is inherent aan ontwikkelingen in een binnenstad, maar het vraagt voldoende aandacht om hinder tot een minimum te beperken.

Veel hinder kan voorkomen worden door de planningen van de diverse activiteiten zorgvuldig op te stellen en af te stemmen tussen de diverse partijen die in de binnenstad aan het werk zijn. Ook een goede communicatie over de werkzaamheden, de duur en eventuele alternatieve routes zal de overlast beperken. Hierin werkt Zeestad samen met partners Woningstichting Den Helder en de gemeente.

Risico	Oorzaak	Gevolg	Kans	Gevolg (tijd)	Gevolg (€)	Beheersmaatregel
Financiële haalbaarheid projecten onder druk	Onrendabele toppen op de projecten, stijging kosten, beperkte stijging opbrengsten	Uitstel of afstel van projecten, stagnatie	+	-	+/-	Goede inzet plan-economie

Veel projecten hebben hogere kosten dan opbrengsten. Waar voorheen het toevoegen van programma, het verhogen van de opbrengstpotentie (door bijvoorbeeld toepassing van andere typologieën en/of ander segment) of de marktontwikkeling (bijvoorbeeld door een lager risicoprofiel of (bouw)kostenverlagende innovaties) de tegenvallers konden opvangen, zijn deze mogelijkheden tegenwoordig beperkt. Dit vraagt van de planeconomen een realistische en zorgvuldige opzet van de exploitatie, om niet voor verrassingen te komen te staan. Met het jaarlijks herzien van de exploitatie wordt dit gewaarborgd. Zo worden onder andere de parameters, die van grote invloed zijn op het resultaat van de exploitatie, periodiek geanalyseerd. Op deze manier is er een reëlere aansluiting met de markt en wordt het mogelijke verschil tussen gehanteerde parameters en feitelijke parameters kleiner. Met de herziening van de exploitatie per 1-1-2022 is dan ook opnieuw bekeken of de parameters aanpassing vragen, hetgeen niet nodig is gebleken.