

# (Blijven) INVESTEREN IN DE STAD



Jaarverslag  
2022



# INHOUD

|                   |    |
|-------------------|----|
| Voorwoord         | 3  |
| Stadshart         | 5  |
| Willemsoord       | 12 |
| De Stelling       | 17 |
| Jaarrekening 2022 | 18 |



## Voorwoord

In een jaar dat alles weer anders werd, beperkingen werden opgeheven, mondkapjes niet meer nodig leken en we weer fysiek gingen vergaderen, veranderde er voor Zeestad eigenlijk niet zo veel.... Samen met onze partners blijven we investeren in de stad.

Er kwamen projecten uit de steigers, maar er zijn ook weer steigers geplaatst.

Dit jaar hebben we veel tijd en aandacht besteed aan de totstandkoming van het nieuwe stadhuis voor Den Helder. Gebouw 66 en 72 waren al prachtig, maar nu de gebouwen bijna gereed zijn, tonen ze zich op hun mooist. We zijn ook gestart met het ontwerp voor de openbare ruimte rondom deze gebouwen. Het meest zichtbare was het verwijderen van de Boerenverdrietbrug. Dit bleek een zwaardere klus dan verwacht en na enkele pogingen is de brug uiteindelijk op transport gegaan naar Groningen voor restauratie. De brug is inmiddels bijna volledig teruggeplaatst op zijn oorspronkelijke plek en kan weer 50 jaar mee.

Ook in het stadshart waren we onverminderd actief. In juni 2022 hebben we met OCP/KRE de ontwikkelovereenkomst voor de Kroonpassage ondertekend. We hebben afspraken gemaakt over samenwerking, taakverdeling, organisatie, het planproces en de beoogde koopovereenkomst. Ondertussen is het ontwerpproces voor een vernieuwd stuk stadshart op de plek van de Kroonpassage in volle gang. Het schetsontwerp is inmiddels gereed, zodat we de volgende stappen kunnen zetten richting vernieuwing.

In dit jaarverslag lichten we een aantal plannen extra uit, die illustreren hoe we ook in 2022 blijven investeren in deze Stad aan Zee. Van het Stadhuis kunnen we al de foto's laten zien. Dat is bijna af. De Koningstraat -Spoorstraat en het vernieuwde Hotel Wienerhof staan weliswaar nog in de steigers, maar de contouren zijn al duidelijk zichtbaar. Met het winkelhart, met o.a. de Kroonpassage en 't Warenhuys, bevinden we ons nog in de planvorming en tonen we impressies van wat komen gaat.

We blijven investeren in de stad, maar plukken ook voorzichtig de vruchten van de investeringen. We zien dat steeds meer partijen investeren in de stad, in hun vastgoed en leefomgeving. Bezoeken aan het winkelhart zijn frequent en Willemsoord wordt steeds beter gevonden door innovatieve bedrijven, onderwijs en bezoekers van de voorzieningen.

Het verheugt ons dat we in 2023, net op tijd voor dit jaarverslag, afspraken hebben gemaakt met onze aandeelhouders over 2024. We hopen zelfs nog langer actief te blijven. Want één ding is duidelijk: we zijn nog niet klaar in Den Helder!

Marichel Weel

Directeur-bestuurder





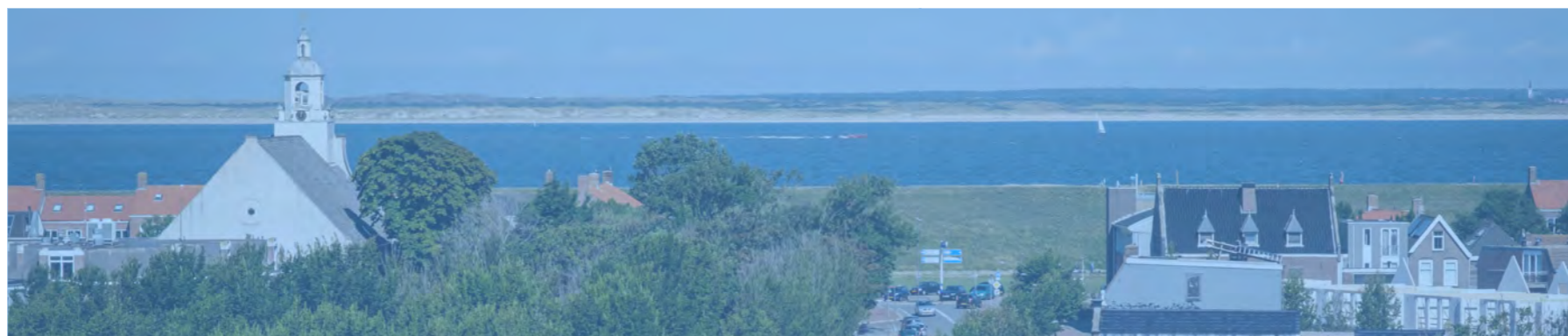
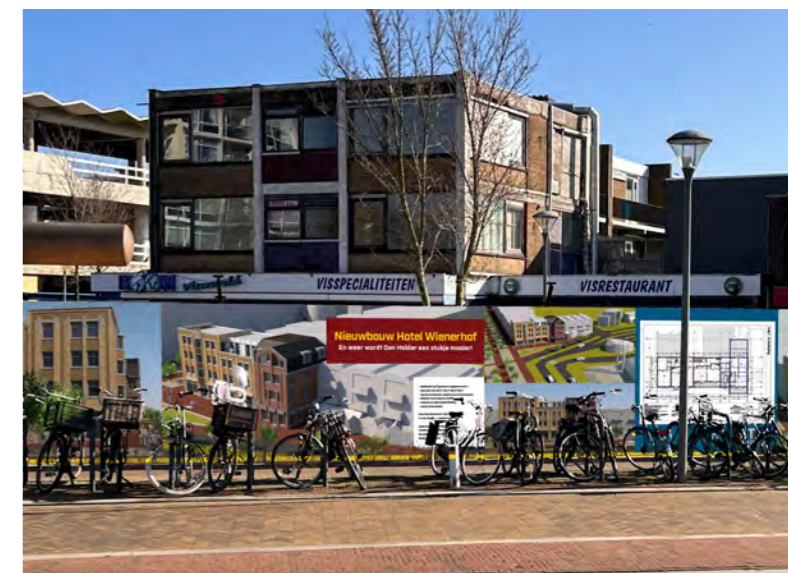
## Stadshart

In het stadshart hebben we diverse projecten onder onze hoede. Alle projecten passen binnen de ambities die we al weer meer dan 16 jaar geleden hebben opgetekend in het Uitwerkingsplan. Soms gaan de zaken een beetje anders dan verwacht: het stadhuis verrijst nu in twee monumentale gebouwen op Willemsoord, soms gaan we stug door op de ingeslagen weg: successievelijk is een groot deel van het stadshart van een nieuwe vloer voorzien en hebben we een groot aantal transformaties aan deze openbare ruimte gerealiseerd met onze partners. We lichten de projecten hieronder toe.

### Gebiedsregie zone Stadspark van Station tot Dijk

De stedelijke vernieuwing is letterlijk in volle gang: op veel plekken in de binnenstad wordt de openbare ruimte opnieuw ingericht, worden panden verbeterd, verrijst nieuwe bebouwing of is de bebouwing inmiddels gereed. Met gemeente en Woningstichting/ Helder Vastgoed BV werken we gezamenlijk aan de stadspark-as: van station tot dijk.

Veel van onze projecten liggen langs deze as en dragen zo bij aan het verbeteren van de relatie van Den Helder met de Zee, Stad aan Zee. Ook dit jaar hebben we samen gemeente Den Helder, Helder Vastgoed BV en Hoogheemraadschap Holland Noorderkwartier verder gewerkt aan het onderzoeken van de mogelijkheden om op en aan de dijk een nieuwe stadsbuurt te realiseren, het Dijkkwartier. Voor de bouw van de woningen moet de dijk eerst worden verhoogd en verbreed. Om Den Helder de komende eeuwen te blijven beschermen, ook als de zeespiegel stijgt. Zo wordt met de ontwikkeling van het Dijkkwartier het woningtekort aangepakt én geanticipeerd op klimaatverandering. We gaan hierbij uit van de gefaseerde ontwikkeling van ongeveer 1000 woningen, met een prachtig zicht op zee en in verbinding met het stadshart de ontbrekende schakel tussen stad en zee.



In 2022 werkten we in deze zone aan de volgende projecten:

- Bouwrijp fase 2 en 3 Halter Bellevue
- Onderzoek en start ontwerp laatste fase van het stadspark
- Continue gevelrenovatieoverleg, voorbereiding voor nieuw te renoveren gevels en uitvoering daarvan
- Ontwerpproces openbare ruimte van Koningstraat en Koningdwarsstraat
- Start van diverse deelprojecten van het project Transformatie Koningstraat/Spoorstraat: sloop-, sanering-, én bouwactiviteiten
- Verder onderzoek en planvorming m.b.t. de mogelijkheden tot realisatie project Dijkkwartier
- Verkennen financiële mogelijkheden “Seasaw”
- Ontwerpproces Kroonpassage samen met belanghebbenden

Zeestad voert voor de afstemming tussen deze projecten de gebiedsregie en stemt de nodige informatie af met de in het gebied betrokken partijen en instanties en verzorgt de participatie met belanghebbenden en betrokkenen.

### Halter Bellevue

Het leggen van het puzzelstuk Halter Bellevue maakt dit deel van het stadshart af. Het gat dat de schouwburg achterliet wordt langzamerhand opnieuw gevuld. Door het compacter maken van het winkelgebied ontstaat er meer ruimte voor wonen. Dat geldt voor de al gerealiseerde fases aan de Spoor- en Stationsstraat en ook voor de laatste fase (deelplan 2 en 3) wat de ontwikkeling van Halter Bellevue tot een geheel maakt. Hierdoor worden ook de functies van Spoorstraat en langs het Julianplein met elkaar verbonden. Halte Bellevue bestaat uit een succesvolle reeks winkels met het accent op voeding en daghoreca met regelmatig volle terrassen.

### Deelplan 2 en 3 Halter Bellevue

Voor de statige herenhuizen in deelplan 2 en 3 is het ontwerp van Attika architecten afgerond en de omgevingsvergunning aan Helder Vastgoed verleend. Op de hoek, aan de Spoorstraatzijde, zal McDonalds worden gevestigd. Zeestad heeft afgelopen jaar de werkzaamheden t.b.v. het bouwrijp maken van deze locatie uitgevoerd. Om de hinder voor de omgeving zoveel mogelijk te beperken zullen vlak voor start van de werkzaamheden nog de laatste bouwrijpactiviteiten uitgevoerd worden.



## Stadspark

Voor het stadspark is het ontwerpproces voor de laatste fase gaande. In het park staan nog drie gebouwen: de Bethelkerk, McDonalds en de Nieuwedieper viswinkel. Zeestad voert gesprekken met de vertegenwoordigers van de Bethelkerk om te verkennen welke mogelijkheden er zijn voor de ontwikkelingen van de stadspark in relatie tot de kerk. De viswinkel is in het najaar van 2022 aangekocht. Het gebouw van McDonalds is door Helder Vastgoed aangekocht. Viswinkel en McDonalds worden gesloopt nadat de McDonalds is verhuisd naar de nieuwbouw van Halter Bellevue.



## Dijkkwartier (buiten exploitatie Zeestad)

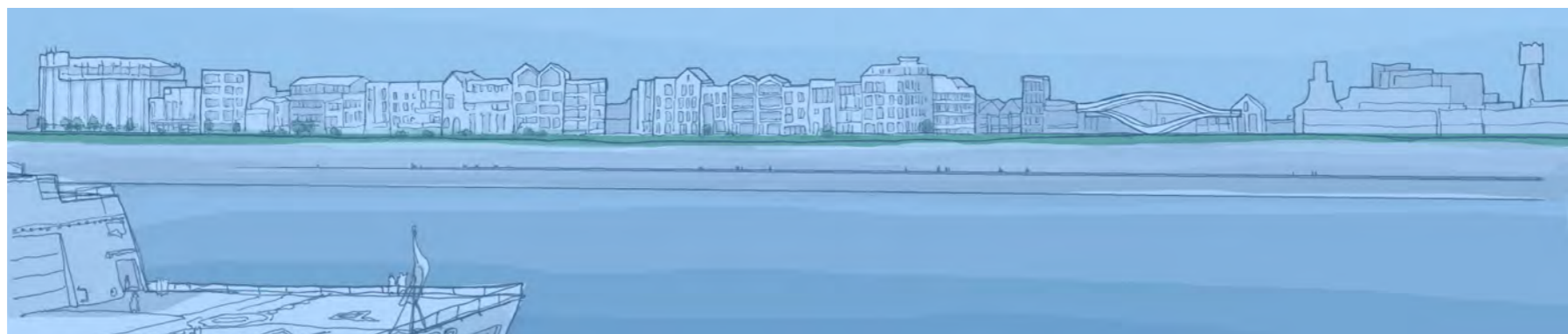
Op basis van de intentieovereenkomst van gemeente Den Helder, Helder Vastgoed en Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is gewerkt aan een haalbaarheidsonderzoek, dat zich voor een eerste fase met name richt op en rond de plek van het voormalige Huys Tijdverdrijf.

In 2022 is gestart met het uitwerken van het haalbaarheidsonderzoek naar concrete planvorming en actieve (bewoners)communicatie rondom het project. Er was een succesvolle bestuurdersbijeenkomst. De participatie is gestart met een informatieronde in de buurt voor de huidige bewoners, een goed bezochte inloopbijeenkomst, regelmatige bijeenkomsten met de recent opgerichte klankbordgroep en een eerste stap in het participatietraject openbare ruimte. Maar liefst 600 inwoners namen hieraan deel

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 (SOK) voor het gehele projectgebied. Voor fase 1 wordt een realisatieovereenkomst opgesteld met o.a. Stedenbouwkundig Plan, techniek, planning en een financieel dekkingsvoorstel.



Naar verwachting worden deze documenten in het najaar van 2023 aan de gemeenteraad voorgelegd. Gelijktijdig buigen ook de besturen van het Hoogheemraadschap en Helder Vastgoed BV zich over de plannen.

### Seasaw – Icoon op de dijk (buiten exploitatie Zeestad)

De Seasaw vormt over een aantal jaren de kroon op de as tussen station en dijk. Het ontwerpbureau MVRDV won een prijsvraag met een spectaculair ontwerp, dat een oneindige “acht” verbeeldt die tevens kan “bewegen” op eb en vloed.

Als opdrachtgever voert Zeestad ook de projectleiding. Onderzoek heeft intussen uitgewezen dat het icoon technisch realiseerbaar is. In samenwerking met Blueyard wordt nu naar mogelijkheden en fondsen gezocht het ook financieel haalbaar te maken.



### Transformatie Koningstraat/Spoorstraat

De transformatie van Koningstraat – Spoorstraat naar woongebied vordert gestaag. Zeestad participeert namens de gemeente in dit project. Het project staat onder regie van Zeestad en wij voeren ook het algemeen projectmanagement uit. Waar Zeestad sloopt en de gronden bouwrijp oplevert, bouwt Helder Vastgoed aan de woningen. Zeestad neemt dan weer het stokje over voor het woonrijpmaken.

Helder Vastgoed is begin 2022 gestart met de bouw rondom het Koningsplein (10 grondgebonden woningen) en de woningen met zicht op het driehoekig grasveld tussen Prins Hendriklaan en Koningstraat (7 appartementen en 4 grondgebonden woningen). Zeestad heeft afgelopen jaar delen van de bouwclusters aan de Koningdwarsstraat en grenzend aan het terrein van vm. sanitairwinkel Biegstraten gesloopt. Komend jaar zullen voornamelijk aan de Koningdwarsstraat nog sloop- en bouwrijpactiviteiten uitgevoerd worden. Het door Islant atelier voor stedenbouw opgestelde ontwerp van de herinrichting van de straten in dit gebied (Koningstraat en Koningdwarsstraat) wordt verder gebracht naar uitvoeringsontwerp en medio 2023 zal een eerste fase in uitvoering moeten gaan. Met de gemeente is de nadrukkelijke samenwerking gezocht om ook de opgave die de gemeente heeft op het gebied van wateroverlast en de rioleringsopgave gecombineerd uit te voeren.





### Omgeving Prinsenplein (voormalige Anton Pieck locatie)

Deze locatie is onderdeel geworden van het Transformatieproject Koningstraat/ Spoorstraat. De woningen aan de Spuistraat zijn in 2022 opgeleverd en daarna is door Zeestad de openbare ruimte van de Spuistraat opnieuw ingericht. Tussen de voormalige Herenmodezaak Nijpels en de Vomar in de Koningstraat zal Helder Vastgoed 12 woningen gaan realiseren. Geplande start is hiervoor laatste kwartaal van 2023. Na gereedkomen van de bouw van deze woningen wordt het voormalige parkeerterrein van de Prinsenstraat heringericht tot openbaar parkeerterrein.

### Den Helder Stad aan Zee

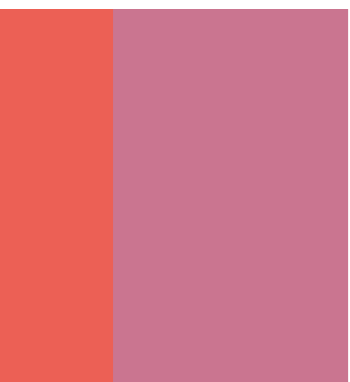
In samenwerking met Helder Vastgoed, Zeestad, Beaumont Communicatie en Citymarketing is gewerkt aan de positionering van dit deel van de stad, inmiddels uitvergroot voor het stadshart en Willemsoord - met als doel focus aan te brengen op de kwaliteiten die de kansrijke doelgroep(en) voor dit gebied belangrijk vinden en ook de paraplu te bieden voor de stedelijke vernieuwing. De verschillende communicatiemiddelen worden uitgerold om de positionering te 'laden'. Zoals bijvoorbeeld zichtbaar is op de 80 meter bouwwand langs 't Warenhuys (voormalige V&D) en ook in advertenties en via social media.



### Winkelhart: Kroonpassage en 't Warenhuys

Het ontwerp van Architectenbureau Happel, Cornelisse, Verhoeven voor het voormalig V&D pand is door Woningstichting vastgesteld en de omgevingsvergunning is verleend. In het afgelopen jaar is het gebouw nagenoeg helemaal gestript. Op de 1e en 2e etage worden appartementen gerealiseerd. De plint is bestemd voor detailhandel. In de kelder komt de Kunsthal in combinatie met de Kunsttuilen en worden de mogelijkheden voor fietsparkeren onderzocht..

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 ruimte gemaakt, waaronder een parkeerplaats voor bezoekers en bewoners van het centrum. Het plein wordt een aantrekkelijke nieuwe ruimte in het stadshart. Met eigenaar OCP/KRE is een ontwikkelingsovereenkomst gesloten om te komen tot aankoop van een deel van de Kroonpassage door Zeestad.



### Herinrichten openbare ruimte Keizerstraat

Voor de herinrichting van de openbare ruimte in de Keizerstraat wordt nog gewacht op de uitkomsten van het onderzoek van de gemeente naar een eventuele aanpassing van het rioolstelsel. Dit vanwege de grote wateroverlast die de straat bij hevige regenval ondervindt. We zullen dan ook pas starten als een en ander is afgestemd op de plannen voor de eventuele aanpassingen aan het riool door de gemeente.



### Gevelrenovatiefonds

Voor dit project zijn er tot nu continu gevels in voorbereiding of in uitvoering. Er is ook nu nog een aantal panden in portefeuille, maar de nieuwe aanwas is beperkt. Begin 2023 zal Zeestad de mogelijkheden voor gevelrenovatie binnen het gebied Spoorstraat, Keizerstraat en Beatrixstraat actief bij de pandeigenaren onder de aandacht brengen.

Voor de appartementen aan het Julianaplein en omgeving zijn ook plannen voor gevelrenovatie ontwikkeld. Hoewel de diverse VVE's hier positief op hebben gereageerd, gaven ze aan allereerst het achterstallig onderhoud aan te willen pakken.

### Molenplein

In 2023 zal er een start gemaakt worden door Helder Vastgoed met de bouw van de woningen in fase 2. Zeestad voert nog de laatste zaken uit voor het bouwrijp maken, waarna deze bouwlocatie opgeleverd kan worden aan Helder Vastgoed. In 2023 zal het ontwerp voor het woonrijp maken van fase 2 opgesteld worden, waarna bij oplevering (medio 2024) ook deze werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden.



## Willemsoord

Zeestad concentreert zich vooralsnog op de ontwikkelingen op Willemsoord Zuid. De activiteiten in dit gebied waren in 2022 gericht op:

- Het verder werken aan de realisatie van het stadhuis in de gebouwen 66 & 72
- Ontwerp van fiets- en voetgangersbrug Flaneerkade/Willemsoord (bouwteam)
- Uitvoering van de renovatie van de brug over de Boerenverdrietsluis
- Start herinrichting openbare ruimte Willemsoord Zuid
- Ontwerpproces fietsloods nabij Stadhuis op Willemsoord Zuid
- Second opinion ladderonderbouwingen Horeca en Hotel

### Kleine Werf

In 2020 is het stedenbouwkundig plan gereedgekomen voor de ontwikkeling van een viersterrenhotel, shortstay-hotel en horeca, passend binnen het Bestemmingsplan. Begin 2021 is begonnen met het opstellen van een locatiespecifiek Uitwerkingsplan (UWP) waarvoor zogenaamde ladderonderbouwingen zijn gemaakt.

In mei 2021 heeft de gemeenteraad een motie aangenomen om op de ladderonderbouwingen Horeca en Hotel (2019) een second opinion uit te voeren met actualisatie vanwege effecten van de Covid-maatregelen op Horeca en Hotels. Dit onderzoek is in 2022 uitgevoerd. De resultaten zijn dit najaar gepresenteerd, waarna de ladderonderbouwing als onderdeel van het UWP is geactualiseerd en ter vaststelling wordt aangeboden. Op dit moment vinden er verkennende gesprekken plaats over de ontwikkeling en exploitatie van het hotel.



## Stadhuis

De gemeente Den Helder heeft in februari 2019 Zeestad opdracht gegeven om een nieuw stadhuis op Willemsoord Zuid te ontwikkelen. Het nieuwe stadhuis wordt gevestigd in de gebouwen 66 en 72.

Gebouw 66 heeft de status van rijksmonument en leent zich uitstekend voor de vestiging van de publieksfuncties. Het wordt een multifunctionele plek voor de stad met raadszaal, trouwzaal, werkcafé én de publieksstraat die ook geschikt kan zijn voor evenementen. In het karakteristiek gebouw 72 wordt de huisvesting voor de ambtenaren van de stad gerealiseerd.

In gebouw 72 zijn betonreparaties uitgevoerd, waarna met de opbouw van het gebouw is gestart. De verschillende werkzaamheden zijn nu in een afrondende fase. Zo zijn de gevels voorzien van houtskelet borstweringen en zijn de kozijnen en het glas geplaatst. De installaties zijn onder verhoogde vloeren aangebracht en op twee verdiepingen zijn computervloeren aangebracht en de wanden gestuct en afgewerkt. Bovenstaande werkzaamheden worden nu ook voor de begane grond uitgevoerd. Het gebouw is inmiddels door Zeestad aan de gemeente opgeleverd.

Ook Gebouw 66 is op het moment van schrijven van dit verslag opgeleverd. In 2022 werd aan de afbouw gewerkt, zoals het plaatsen van de binnenwanden en de installaties. De wanden zijn afgewerkt met stucwerk en/of de prachtige, in het oog springende houten lambrisering van verticale latjes. Ook zijn de daken waar nodig hersteld, zijn de grote daklichten aangebracht en is de beglazing in de gevels vervangen. Alles bij elkaar is dit gebouw een waar kunststuk geworden in het maritieme hart van de stad!



## Openbare Ruimte Willemsoord Zuid

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 onder andere parkeerplaatsen, laadpalen, enige vergroening, verlichting. Het voorlopige ontwerp is in samenspraak met de diverse stakeholders en is verder uitgewerkt naar uitvoeringsniveau. Eerste kwartaal van 2023 zal een aanbesteding gaan plaatsvinden om een aannemer te selecteren voor de uitvoering van deze werkzaamheden. De invulling van het groene element ter plaatse van de Valentijn loopt een separaat ontwerpproces, om ook wensen van ondernemers een goede plek te geven.

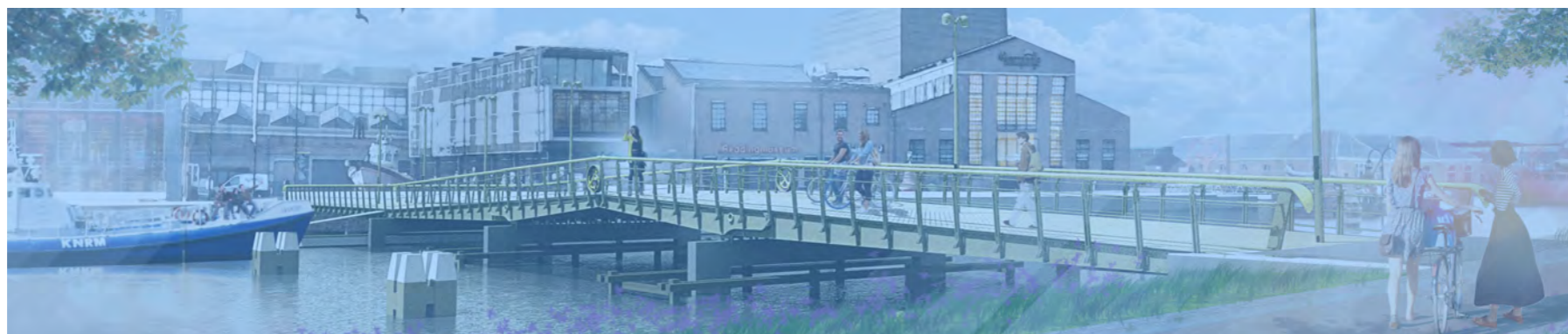


Door West8 is ook een ontwerp gemaakt voor een fietsloods voor het fietsparkeren van personeel van de gemeente. Deze is geprojecteerd aan de noordzijde van gebouw 72. Dit ontwerp wordt verder uitgewerkt tot uitvoeringsniveau zodanig dat deze medio 2023 gerealiseerd kan worden. Voor deze fietsloods is de vergunning aangevraagd en zijn er gesprekken met Friso (de aannemer van de bouw van het stadhuis) over de realisatie. Eerste kwartaal van 2023 staat in het teken van nadere uitwerking en contractvorming.

## Langzaamverkeersbrug

Door het toevoegen van diverse nieuwe functies op Willemsoord is het van belang het terrein op een goede manier te ontsluiten. Daarom is in het Uitvoeringsplan 2008 al opgenomen dat een nieuwe fiets-/voetgangersbrug in de zuidhoek gerealiseerd wordt die de verbinding vormt tussen 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 vice versa.

In 2020 is het Voorlopig Ontwerp gemaakt en in 2021 financieel getoetst. Na overleggen met belanghebbenden zoals de Museumhaven is het ontwerp aangepast en is er een aannemer gecontracteerd om een definitief ontwerp te maken en de brug te realiseren. De omgevingsvergunning is aangevraagd en het is de bedoeling dat de werkzaamheden starten in de tweede helft van 2023.



### Boerenverdrietbrug

De Boerenverdrietbrug is medio vorig jaar aanbesteed en het renovatiewerk is aangenomen door Oosterhof Holman. Het val, de hameitoren en de balans zijn eind 2022 van de plaats gehesen en naar een externe werf getransporteerd waar deze in eerste helft 2023 grotendeels werd gerenoveerd. Weer terug op zijn plek vinden nu nog de nodige werkzaamheden plaats, waaronder het realiseren van een tijdelijke ontsluiting op Buitenveld. De brug is zodanig gereed, dat deze gebruikt is als extra ontsluiting van Willemsoord tijdens Sail. Na het nautische evenement zullen de afrondende werkzaamheden uitgevoerd worden de brug om deze weer volledig bedienbaar te maken.



### Entreegebied Willemsoord

Het Entreegebied is voor veel bezoekers het startpunt van hun ontmoeting met Willemsoord. In de huidige situatie is het echter niet de entree die men zich bij een cultuurhistorisch zo waardevolle werf zou wensen. De openbare ruimte is sleets, functiarm en wordt gedomineerd door geparkeerde auto's. Rond het entreegebied ontbreekt het aan (levendige) functies.

De intentie is om het entreegebied van Willemsoord zodanig te transformeren dat het gebied daadwerkelijk een eerste indruk geeft van de sfeer en kwaliteiten van Willemsoord. Hierbij wordt met name gedacht aan het maritieme karakter, de cultuurhistorische elementen, maar ook de culturele aspecten, zoals de musea en enige horecafuncties. Als mogelijkheden worden ook educatie en innovatie genoemd. Verder dienen de verblijfskwaliteiten en -functies te worden vergroot en verbeterd.



De toekomstige inrichting hangt nauw samen met de mogelijkheden/toekomstige functie van Dok 1. In de tweede helft van 2022 is een begin gemaakt met het onderzoek naar de mogelijkheden van de beide dokken op Willemsoord (Dok 1 en Dok 2: het schuine dok). De dokken en installaties dienen intensief gerepareerd te worden als je ze weer als een volwaardig dok wil laten functioneren, naast het uitvoeren van regulier onderhoud aan deze monumentale en indrukwekkende bouwwerken.

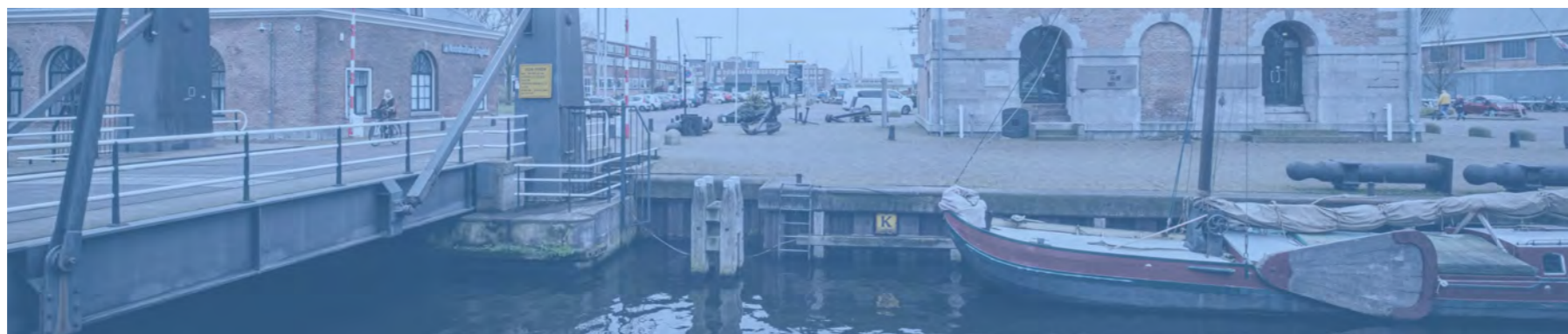
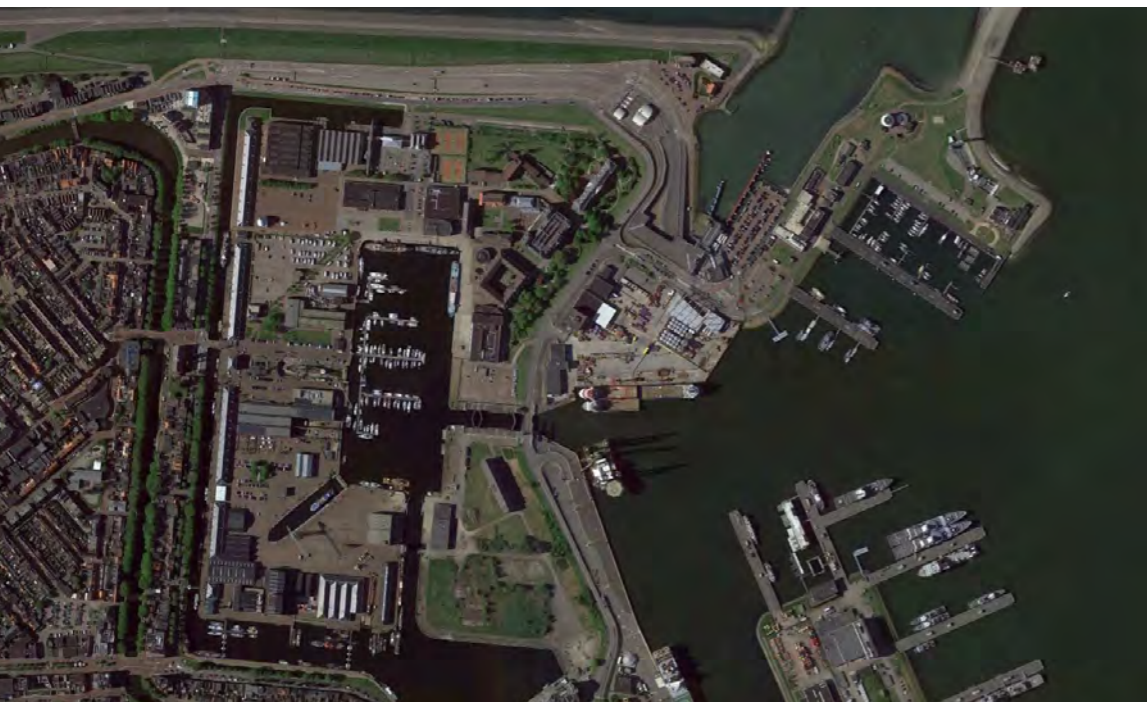
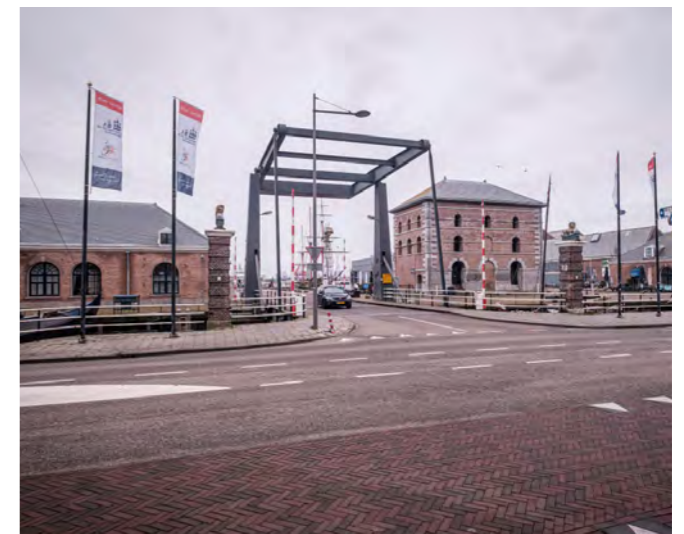
Eind 2022 is gestart met het maken van een stedenbouwkundig programma van eisen (SPvE) voor het Entreegebied. Afhankelijk van de uitkomsten van diverse onderzoeken, waaronder het parkeerbehoefte-onderzoek en het onderzoek naar de dokken is de verwachting is dat dit SPvE in de tweede helft van 2023 kan worden afgerond.

### Willemsoordprincipes

In 2012 is voor Willemsoord een stedenbouwkundig plan vastgesteld. Diverse projecten zijn tot uitvoering gebracht, nieuwe functies hebben hun weg naar Willemsoord gevonden en het bestaande vastgoed binnen het gebied is volledig verhuurd. Er is nu behoefte aan een herijking van het oorspronkelijke verhaal en aanpak. Wat is de betekenis van de Willemsoord in de toekomst? Er is daarom een proces opgestart om naar de toekomst te kijken en te zorgen dat het gebied zich ook in de komende vijftien jaar succesvol kan blijven ontwikkelen. Wat is de potentie van het gebied op de lange termijn? Zijn de geldende stedenbouwkundige kaders nog steeds de juiste? Hoe verhouden de verschillende programmatische opgaven zich tot elkaar en de stad?

SITE is in het najaar gevraagd om in opdracht van Zeestad en in afstemming met Willemsoord BV en de gemeente deze herijking van de aanpak voor Willemsoord vorm te geven. Centraal hierin staat het verder ontwikkelen van een gedeeld verhaal voor het gebied. Het verhaal van Willemsoord wordt uitgewerkt in een set principes en spelregels waardoor dit ook concreet en operationeel wordt.

Eind 2022 is een start gemaakt met het opstellen van deze principes. Zij zullen in de loop van 2023 worden afgerond.





## De Stelling

Stelling Den Helder blijft een belangrijke pijler van Den Helder en ook voor Zeestad. 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. Het stelt SEDH nog beter in staat de exploitatie en het beheer van de stelling uit te voeren en draagt daarmee sterk bij aan de verbetering van het toeristisch klimaat van Den Helder.

In Fort Kijkduin is een eerste vernieuwing van de museale tentoonstelling in het Fort opgeleverd. Doordat SEDH onderweg is een professionele erfgoedstichting te worden, heeft SEDH ermee ingestemd de nieuwe subsidies welke nog door Zeestad waren verworven voor de verdere vernieuwing aan Fort Kijkduin, over te laten schrijven op naam van SEDH. De laatste wijzigingsbeschikkingen (overschrijving penvoerder) voor dit verzoek zijn aan het begin van 2022 door de subsidieverstrekkingen afgegeven.

De Stelling heeft als geheel een positie gekregen in de Omgevingsvisie van Den Helder. Daarnaast zijn er delen binnen de Stelling aangewezen voor ontwikkeling (met name woningbouw). Zeestad wil zich de komende jaren graag inzetten om tot realisatie van deze gebieden te komen.



# Jaarrekening 2022



## Samengevatte balans over het boekjaar 2022 na winstbestemming - Zeestad CV

| ACTIEF  | 31-12-2022               | 31-12-2021               |
|---|--------------------------|--------------------------|
|   | €                        | €                        |
| Vlottende activa                              |                          |                          |
| <b>Vorraden</b>                               |                          |                          |
| 1. Onderhanden werken                         | 62.498.594               | 48.428.228               |
| Vorderingen en overlopende activa             |                          |                          |
| 2. Debiteuren                                 | 70.486                   | 6.040.713                |
| 3. Omzetbelasting                             | 156.279                  | 117.994                  |
| 4. Overige vorderingen en overlopende activa  | 34.296                   | 3.617                    |
| 5. Liquide middelen                           | 11.617.046               | 7.381.489                |
|   | <u>11.878.108</u>        | <u>13.543.812</u>        |
| <b>Totaal Activa</b>                          | <b><u>74.376.702</u></b> | <b><u>61.972.040</u></b> |
| <b>PASSIEF</b>                                | <b>31-12-2022</b>        | <b>31-12-2021</b>        |
|   | €                        | €                        |
| 6. Eigen Vermogen                             |                          |                          |
| Kapitaal                                      | 0                        | 0                        |
| 7. Vooruit ontvangen bijdragen                | 72.959.621               | 61.012.578               |
| 8. Kortlopende schulden                       |                          |                          |
| Schulden aan leveranciers en handelskredieten | 394.751                  | 334.852                  |
| Rekening courant Zeestad Beheer BV            | 18.000                   | 18.000                   |
| Overige schulden en overlopende passiva       | 1.004.330                | 606.613                  |
|   | <u>1.417.081</u>         | <u>959.463</u>           |
| <b>Totaal Passiva</b>                         | <b><u>74.376.702</u></b> | <b><u>61.972.040</u></b> |
|   | 0                        | 0                        |



## Samengevatte winst en verliesrekening over het boekjaar 2022 - Zeestad CV

20

|   | 2022              | 2021              |
|---|-------------------|-------------------|
|   | €                 | €                 |
| Netto omzet                                     | 0                 | 0                 |
| Mutatie Onderhanden werk                        | <u>-2.965.700</u> | <u>-2.344.650</u> |
| Som der bedrijfsopbrengsten                     | -2.965.700        | -2.344.650        |
| <br>  |                   |                   |
| Kosten uitbesteed werk en andere externe kosten | <u>-2.965.700</u> | <u>-2.344.650</u> |
| <br>  |                   |                   |
| Bedrijfsresultaat                               | 0                 | 0                 |
| <br>  |                   |                   |
| 9. Financiële baten en lasten                   | 0                 | 0                 |
| <br>  |                   |                   |
| Resultaat                                       | 0                 | 0                 |





## Verklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de algemene vergadering van aandeelhouders van Zeestad C.V.

### Ons oordeel

De samengevatte jaarrekening 2022, zoals opgenomen op pagina 18 tot en met 20 van het jaarverslag 2022 (hierna 'de samengevatte jaarrekening') van Zeestad C.V. te Den Helder is ontleend aan de gecontroleerde jaarrekening 2022 van Zeestad C.V.

Naar ons oordeel is de bijgesloten samengevatte jaarrekening in alle van materieel zijnde aspecten consistent met de gecontroleerde jaarrekening 2022 van Zeestad C.V. op basis van de grondslagen zoals beschreven in de toelichting.

De samengevatte jaarrekening bestaat uit:

- de samengevatte balans over het boekjaar 2022 na winstbestemming; en
- de samengevatte winst- en verliesrekening over het boekjaar 2022.

### Samengevatte jaarrekening

De samengevatte jaarrekening bevat niet alle toelichtingen die zijn vereist op basis van Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW) en de stellige uitspraken, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving, C1-kleine organisatie zonder winststreven. Het kennisnemen van de samengevatte jaarrekening en onze verklaring daarbij kan derhalve niet in de plaats treden van het kennisnemen van de gecontroleerde jaarrekening van Zeestad C.V. en onze controleverklaring daarbij. De samengevatte jaarrekening en de gecontroleerde jaarrekening bevatten geen weergave van gebeurtenissen die hebben plaatsgevonden sinds de datum van onze controleverklaring van 15 juni 2023.

### De gecontroleerde jaarrekening en onze controleverklaring daarbij

Wij hebben een goedkeurend oordeel verstrekt bij de gecontroleerde jaarrekening 2022 van Zeestad C.V. in onze controleverklaring van 15 juni 2023.

### Verantwoordelijkheid van de directie voor de samengevatte jaarrekening

De directie is verantwoordelijk voor het opstellen van de samengevatte jaarrekening op basis van de grondslagen zoals beschreven in de toelichting.

De algemene vergadering van aandeelhouders is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de vennootschap.

### Onze verantwoordelijkheden

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel of de samengevatte jaarrekening in alle van materieel belang zijnde aspecten consistent is met de gecontroleerde jaarrekening op basis van onze werkzaamheden, uitgevoerd in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse Standaard 810 'Opdrachten om te rapporteren betreffende samengevatte financiële overzichten'.

Rotterdam, 12 juli 2023

Publieke Sector Accountants B.V.

Was getekend: A. Booi RA

Valid Signed door A. Booi RA  
op 12-07-2023

# COLOFON

## Tekst en samenstelling

Islant atelier voor stedenbouw

## Fotografie

Bertil van Beek

## Illustraties en afbeeldingen

West8

Zeestad, juli 2023