Halfjaarrapportage

Van 1 januari 2012 tot 1 juli 2012

Inhoudsopgave

0 Aanbieding ... 4
1 Inleiding ... 5
1.1 Doelstellingen stedelijke vernieuwing ... 5
1.2 Terugblik op eerste halfjaar 2012 ... 6
1.3 Status en opbouw van de rapportage ... 6
2 Samenvatting ... 8
2.1 Belangrijkste ontwikkelingen ... 8
2.2 Stand van zaken exploitatie ... 8
2.2.1 Fasering ... 8
2.2.2 Budgettair ... 9
2.3 Risicobeheersing ... 9
2.3.1 Financieel risico De Stelling ... 9
2.3.2 Politiek risico Stadshart ... 9
2.4 Verwachte ontwikkelingen ... 10
3 Kaders ... 11
3.1 Kaders ... 11
3.2 Afspraken met partners ... 11
4 Stedelijke vernieuwing Stadshart ... 12
4.1 Stadshart algemeen ... 12
4.2 Stadspark ... 12
4.3 Koningsdriehoek ... 12
4.4 Kop Halter Spoorstraat ... 12
4.5 Stationsgebied ... 12
4.6 Stadshart Woonbuurt Openbare Ruimte ... 13
4.7 Spoorstraat Oost ... 13
4.8 Willemsoord ... 14
4.9 Schouwburg ... 14
4.10 Bibliotheek ... 14
4.11 Molenplein ... 14
4.12 Kop Beatrixstraat ... 15
5 Stedelijke vernieuwing Nieuw Den Helder en De Stelling ... 16
5.1 Nieuw Den Helder ... 16
5.2 De Stelling ... 16
5.2.1 Fort Westoever ... 17
5.2.2 Coupure Huisduinerweg ... 17
5.2.3 Fort Kijkduin ... 17
5.2.4 Fort Harssens ... 17
5.2.5 Fysieke en Interactieve ontsluiting ... 17
5.2.6 Subsidieaanvraag ILG ... 18
6 Financiën ... 19
6.1 Samenvatting financiën op hoofdlijnen ... 19
6.1.1 Fasering ... 19
6.1.2 Budgettair ... 19
6.2 Algemeen ... 20
6.2.1 Structuur exploitatie Zeestad ... 20
6.2.2 Financieel kader Zeestad ... 20
6.2.3 Opzet financiële halfjaarrapportage Zeestad ... 22
6.3 Globale beschouwing opbrengsten ... 22

6.3.1 Algemeen ... 22
6.3.2 Ontwikkelingen eerste helft 2012 ... 24
6.4 Globale beschouwing investeringen ... 24
6.4.1 Algemeen ... 24
6.4.2 Ontwikkelingen eerste helft 2012 ... 26
6.5 Globale beschouwing saldo ... 28
6.5.1 Algemeen ... 28
6.5.2 Ontwikkelingen eerste helft 2012 ... 28
6.6 Prijs – en rente ontwikkeling in relatie tot de planexploitatie ... 30
7 Risicoparagraaf ... 31
7.1 Kwantitatieve risicoanalyse ... 31
7.2 Kwalitatieve risicoanalyse ... 31
7.2.1 Juridische risico's ... 32
7.2.2 Ruimtelijk risico ... 32
7.2.3 Politieke en maatschappelijke risico's ... 33
7.2.4 Financieel risico ... 34
BIJLAGE – Geactualiseerde planning ... 36
BIJLAGE – Risico checklist (RISMAN-brillen) ... 37
BIJLAGE – Overzicht gerealiseerde projecten Zeestad ... 40
BIJLAGE – Overzicht gerealiseerde projecten Zeestad ... 40
Nieuw Den Helder ... 40
Stadshart ... 43
Stelling ... 46

0 Aanbieding

Voor u ligt de halfjaarrapportage van Zeestad over het eerste halfjaar van 2012. Op verzoek van het presidium van de Gemeente Den Helder kent de rapportage een andere indeling dan de voorgaande halfjaarrapportages.

Deze rapportage maakt onderdeel uit van de rapportagecyclus van Zeestad aan haar aandeelhouders. Zeestad biedt deze rapportage daarnaast specifiek aan de gemeente Den Helder aan - als bijdrage in de gemeentelijke planning & control cyclus - als rapportage over de exploitatie Stadshart.

1 Inleiding

1.1 Doelstellingen stedelijke vernieuwing

Stedelijke vernieuwing is een ontwikkelingsproces. De Samenwerkingsovereenkomst Stedelijke Vernieuwing Den Helder hanteert de volgende definitie van stedelijke vernieuwing:

> "Op stedelijk gebied in Den Helder gerichte inspanningen die strekken tot verbetering van de leefbaarheid en veiligheid, bevordering van een duurzame ontwikkeling en verbetering van de woon- en milieukwaliteit, versterking van het economisch draagvlak, versterking van culturele kwaliteiten, bevordering van de sociale samenhang, verbetering van de bereikbaarheid, verhoging van de kwaliteit van de openbare ruimte of anderszins tot structurele kwaliteitsverhoging van dat stedelijk gebied."

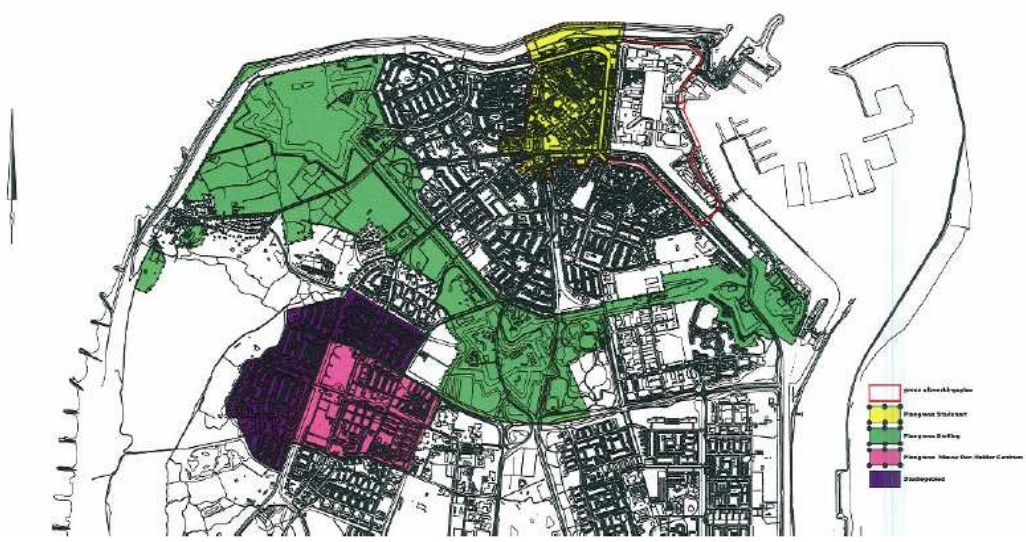
Als doel is geformuleerd om Den Helder te profileren als aantrekkelijke stad en levendige vestigings- en verblijfsplaats waarvoor zij de ontwikkeling van locaties met een bovenlokale potentie nodig heeft. De Stedelijke Vernieuwing heeft – naast de uitvoering van de projecten Nieuw Den Helder Centrum (NDHC) en Stelling – 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
- daarmee – in een zekere spanningsverhouding met de haveneconomische belangen – per saldo een positieve bijdrage leveren aan de versterking van het hele economische vestigingsklimaat van de stad.

Belangrijke middelen zijn:

- het realiseren van hoogwaardige openbare ruimte,
- de cultuurhistorische waarde van Willemsoord benutten voor het versterken van de identiteit van Den Helder,
- benutten van kansrijke locaties voor onderscheidende woonmilieus,
- zorgvuldige positionering van publieke functies,
- positieve beeldvorming van Den Helder en
- op de markt afgestemde haalbare concepten.

Bestaande, veelal verouderde en verpauperde situaties moeten verbeteren. Het gaat niet alleen om fysieke situaties, nieuwe gebouwen of verbeterde buitenruimte, het gaat ook om de samenhang met de sociale situatie. De vertaling van de trots van de mensen op hun buurt naar concrete oplossingen in die omgeving. Een enorme uitdaging. Die uitdaging gaat Zeestad aan in opdracht van haar aandeelhouders: de provincie Noord-Holland en de gemeente Den Helder.



Er zijn drie deelgebieden aangewezen met specifieke projecten waar Zeestad haar inzet voor levert en haar middelen voor aanwendt: Nieuw Den Helder, Stadshart en de Stelling. Voorgaande afbeelding geeft de drie gebieden weer.

1.2 Terugblik op eerste halfjaar 2012

In het afgelopen half jaar zijn de volgende mijlpalen bereikt:

- Aan de opdrachtenportefeuille van Zeestad is de herinrichting van de Beatrixstraat en de realisatie van halter 2 toegevoegd (de zogenoemde fase 1 plus projecten).
- De samenwerkingsovereenkomst tussen De Kampanje, Willemsoord BV en Zeestad is gesloten.
- De architect voor de nieuwe schouwburg is geselecteerd: Frits van Dongen en Patrick Koschuch zullen de nieuwe schouwburg ontwerpen in de monumentale panden op Willemsoord.
- De woningen van het project De Werviaan aan de Californiestraat, Molenstraat en Werfstraat zijn opgeleverd.
- Het bestemmingsplan Stadshart Centrum 2010 is door de Raad vastgesteld.
- Het concept stedenbouwkundig plan en het voorontwerp bestemmingsplan voor het stationsgebied is aan de Raad aangeboden en hebben 4 weken ter inspraak gelegen.
- Het concept stedenbouwkundig plan en het voorontwerp bestemmingsplan van Willemsoord zijn aan het College aangeboden en hebben 6 weken ter inspraak gelegen.
- De droge gracht rondom Fort Harssens is gedeeltelijk uitgegraven.

Bovendien werd de openbare ruimte in het stadshart en Nieuw Den Helder aangepakt: de herinrichting van de Californiestraat, Werfstraat en Diaconiestraat is gestart en de herinrichting van de Zuiderzeebuurt in Nieuw Den Helder is in volle gang. In het afgelopen half jaar hebben zich geen grote vertragingen met gevolgen voorgedaan.

Tot slot stond de eerste helft van het jaar in het teken van de voorbereiding van de zogenoemde fase 1 plus projecten en heeft de nodige inzet gekost. Een gedegen financiële onderbouwing en afspraken met ontwikkelende partijen waren nodig ten behoeve van de besluitvorming in het College en in de Raad. Om de Raad inhoudelijk op de hoogte te brengen van de planaanpassingen en ze op de hoogte te houden van de vorderingen in het proces van rekenen en tekenen, zijn een aantal informatieavonden voor Raadsleden georganiseerd. In drie bijeenkomsten in De Kampanje werden de projecten toegelicht, waarbij de ontwikkelende partijen (Woningstichting Den Helder en Proper-Stok BV), bewoners (deelnemers aan de werksessies voor Willemsoord) en de betrokkenen namens Zeestad aan het woord kwamen. Er was gelegenheid om vragen te stellen, zodat de politieke discussie ten behoeve de besluitvorming goed voorbereid plaats kon vinden. Veel Raadsleden hebben van deze informatiemogelijkheid gebruik gemaakt.

1.3 Status en opbouw van de rapportage

De voortgang van Zeestad wordt beschreven in de volgende rapportages:

- Het werkplan Zeestad – deze wordt jaarlijks in januari geleverd t.b.v. AVA;
- De halfjaarrapportage Zeestad (peildatum 1 januari) – deze wordt jaarlijks in maart aangeleverd t.b.v. AVA en raadsbehandeling;
- De herziening van de grondexploitatie per 1 januari met de financiële rapportage, de jaarrekening, het jaarverslag en het accountantsverslag – deze worden jaarlijks in mei geleverd t.b.v. AVA;
- De halfjaarrapportage Zeestad (peildatum 1 juli) wordt in september geleverd t.b.v. AVA en raadsbehandeling.

In iedere halfjaarrapportage worden de belangrijkste ontwikkelingen benoemd daar waar afgeweken wordt t.o.v. een half jaar eerder (planning, programma). Oorzaken en gevolgen van afwijkingen worden daarbij genoemd (hoofdstukken 4 en 5). Daarnaast worden de actuele financiële ontwikkelingen vergeleken met de gehanteerde uitgangspunten in de goedgekeurde exploitatie per 1 januari van hetzelfde kalenderjaar. Een toelichting op deze ontwikkelingen wordt in hoofdstuk zes van onderliggende rapportage gegeven. Hoofdstuk 7 beschrijft de risicoparagraaf. In de rapportage over de eerste helft van het jaar is dat een kwalitatieve risicoanalyse. In de rapportage over de tweede helft van het jaar wordt daar ook de kwantitatieve risicoanalyse aan toegevoegd, zoals is opgesteld met het herzien van de exploitatie per 1 januari van ieder kalenderjaar.

	Jan	Feb	Mrt	Apr	Mei	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
Planning per 1 januari												
Werkplan		AVA										
Halfjaarrapportage per 1 januari			Raad		AVA							
Jaarrekening Incl. accountantsverklaring					AVA							
Herziening grondexploitatie Incl. risicoanalyse					AVA							
Jaarverslag					AVA							
Planning per 1 juli												
Halfjaarrapportage per 1 juli									Raad	AVA		
Financiële voortgangsrapportage per 1 juli										AVA		

Figuur: Rapportagecyclus Zeestad

2 Samenvatting

2.1 Belangrijkste ontwikkelingen

In het afgelopen half jaar zijn er belangrijke beslissingen genomen over de stedelijke vernieuwing in het Stadshart. Zeestad heeft besluitvorming over een aantal projecten aan het College en/of de Raad gevraagd en in samenwerking met de ambtelijke organisatie voorbereid:

- Het bestemmingsplan Stadshart Centrum is vastgesteld.
  Vorig jaar hebben de inspraakperioden plaatsgevonden. Na verwerking van de inspraakreacties is het (op onderdelen aangepaste) bestemmingsplan door de Raad vastgesteld.
- De uitbreiding van de opdrachtenportefeuille met de herinrichting van de Beatrixstraat en de realisatie van de tweede halter (fase 1 plus).
  Hierover hebben diverse bijeenkomsten plaatsgevonden om de Raad te informeren, hebben verkennende gesprekken plaatsgevonden met de initiatiefnemers van het Assorgiaplein en zijn afspraken gemaakt met ontwikkelende partners Woningstichting Den Helder en Proper-Stok BV.
- Het concept stedenbouwkundig plan en het voorontwerp bestemmingsplan van Willemsoord.
  Zeestad heeft een informatieavond en twee inloopbijeenkomsten georganiseerd om alle betrokkenen bij Willemsoord te informeren over het bestemmingsplan en het stedenbouwkundig plan.
- Het stedenbouwkundig plan voor het stationsgebied.
  Zeestad heeft diverse bijeenkomsten met omwonenden georganiseerd. Samen met Raadsleden en wethouders is een wandeling door het stationsgebied gemaakt om de gevolgen van het stedenbouwkundig plan en de mogelijke komst van een nieuw stadshuis te bekijken. Ook heeft er een informatieavond plaatsgevonden tijdens de inspraakperiode. De vertraagde besluitvorming rondom het stadhuis heeft ook de planvorming voor het stationsgebied vertraagd. Vertraging vertaalt zich in hogere plankosten.
- Start werkzaamheden De Stelling.
  De werkzaamheden in het kader van het Waddenfonds aan de Coupure Huisduinerweg zijn gestart en de droge gracht van Fort Harssens is gedeeltelijk uitgegraven.

Dit zorgde niet alleen voor een drukke politieke en bestuurlijke agenda, maar ook voor de nodige inzet vanuit Zeestad voor de voorbereiding van deze besluitvorming. Tegelijk waren een aantal projecten in uitvoering, zoals de Werviaan in het Stadshart, de herinrichting van de Zuiderzeebuurt in Nieuw Den Helder en het gedeeltelijk uitgraven van de droge gracht rondom Fort Harssens als onderdeel van De Stelling. Hier is geen vertraging in de planning ontstaan.

2.2 Stand van zaken exploitatie

De door de aandeelhouders goedgekeurde exploitatie met een overschot van € 137.269,- netto contant per 1 januari 2012 fungeert als financieel kader voor de halfjaarrapportage. Het doel van de halfjaarrapportage ten aanzien van de financiën is om inzicht te geven in de actuele financiële ontwikkelingen in relatie tot de goedgekeurde exploitatie per 1 januari 2012. Daarbij zijn de volgende invalshoeken gekozen:

- Een analyse van de begrote kosten en opbrengsten in relatie tot de gerealiseerde kosten en opbrengsten in de eerste helft van 2012 (fasering);
- Een analyse van de in de eerste helft van 2012 verstrekte opdrachten in relatie tot de beschikbare budgetten vanuit de goedgekeurde exploitatie (budgettair).

2.2.1 Fasering

Ten opzichte van de goedgekeurde exploitatie valt het gerealiseerde saldo in de eerste helft van 2012 €730.792,- lager uit en bestaat uit:

- Minder gerealiseerde kosten eerste helft 2012: € 989.284 (-)
- Minder gerealiseerde opbrengsten eerste helft 2012: € 1.720.076 (-)

Het totaal aan **minder gerealiseerde kosten** van € 989.284,- kent de volgende oorzaken: niet gerealiseerde kostenstijging, minder rentebaten dan voorzien, minder lopende opdrachten afgerekend in eerste helft 2012 en minder kosten in eerste helft 2012 dan voorzien.

Het totaal aan **minder gerealiseerde opbrengsten** van € 1.720.076,- kent de volgende oorzaken: doorbelaste kosten (niet voorzien), niet ontvangen ISV 3 subsidie, ontvangen subsidie impulsbudget AH en niet ontvangen gemeentelijke bijdrage inzake herstructurering Falgabuurt.

Het gerealiseerde saldo valt lager uit en normaliter leidt dit tot een negatief effect op het resultaat van de exploitatie. Echter, een groot deel van de nog niet ontvangen opbrengsten in de eerste helft van 2012 (gemeentelijke bijdrage herstructurering Falgabuurt van € 1.504.235,-) zal inclusief het renteverlies voor Zeestad doorbelast worden aan gemeente Den Helder. Daarmee wordt het effect van de fasering (verschuiving kosten en opbrengsten in de tijd) grotendeels tenietgedaan.

2.2.2 Budgettair

Op totaal niveau vallen de kosten € 181.081,- hoger uit (op eindwaarde) dan voorzien was in de goedgekeurde exploitatie. De oorzaak hiervan is gelegen in: niet voorziene verwervingskosten NDHC (WOZ beschikkingen), hogere sloopkosten herstructurering Falgabuurt, meerkosten woonrijp maken NDHC (MFC Texelstroomlaan en Zuiderzeebuurt), hogere plankosten Zeestad (meerkosten FASE 1 PLUS en vrijval saldo lopende verplichtingen), meerkosten openbare ruimte (Stadspark en Marsdiepstraat), niet gerealiseerde kostenstijging en minder rentebaten.

Op totaal niveau vallen de opbrengsten € 7.059,- hoger uit (op eindwaarde) dan voorzien was in de goedgekeurde exploitatie. De oorzaak hiervan is gelegen in de doorbelaste kosten. Er is echter geen sprake van een voordeel, aangezien Zeestad de kosten al gemaakt heeft (voorfinancieren).

Op totaal niveau laat de exploitatie voor Zeestad op eindwaarde een nagenoeg sluitend resultaat zien van € 6.635,- en komt als volgt tot stand:

- Begroot saldo op eindwaarde conform goedgekeurde exploitatie: € 180.656 (positief)
- Correctie overschrijding budgetten eerste helft 2012: € 181.081 (negatief)
- Correctie doorbelaste kosten eerste helft 2012: € 7.059 (positief)

Let op: dit betreft het budgettair resultaat op eindwaarde (niet netto contant) en geeft geen inzicht in het effect van een verschuiving van kosten en opbrengsten in de tijd. Naar verwachting zal deze verschuiving een licht positief effect hebben op het netto contant resultaat van de exploitatie. Het daadwerkelijk bepalen van het resultaat van de exploitatie Zeestad inclusief de gewijzigde fasering zal in het kader van de herziening van de exploitatie per 1 januari 2013 plaatsvinden.

2.3 Risicobeheersing

2.3.1 Financieel risico De Stelling

De Stichting Herstelling was één van de cofinanciers bij de Waddenfonds subsidie voor De Stelling. Begin 2011 werd echter bekend dat de stichting Herstelling failliet was. Vanuit het Waddenfonds diende de cofinanciering geregeld te zijn, voordat de projecten afgerond waren, dus uiterlijk eind 2014. Zeestad stelde zich tot doel de cofinanciering veilig te stellen voordat de werkzaamheden zouden aanvangen, en dat is gelukt. Per 1 januari 2012 treedt leer-werk bedrijf stichting Vakwerk in de voetsporen van Stichting Herstelling en voorziet tevens in de noodzakelijke cofinanciering. Dat betekent dat ook met ingang van 2012 daadwerkelijk aan het verdere herstel van de Stelling kan worden gewerkt.

2.3.2 Politiek risico Stadshart

Vanaf eind 2011 heeft Zeestad hard gewerkt aan de opdracht die de AVA had gegeven om de ontwikkeling van de tweede halter en de herinrichting van de Beatrixstraat in de exploitatie van Zeestad op te nemen, zonder aanvullende financiële middelen. Ten behoeve van besluitvorming over een mogelijke scopewijziging, was inzicht noodzakelijk in de financiële haalbaarheid. Dit inzicht is verkregen door de inzet van de planeconomen

van Zeestad en in overleggen met de Maritieme Stad (Woningstichting Den Helder en Proper-Stok BV) om de investeringsbereidheid te peilen en hierover afspraken te maken. Aan de raad is geen eenvoudig voorstel voorgelegd, gezien de samenhang van de verschillende projecten, de vele betrokkenen bij de plannen en de financiële complexiteit.

Om de besluitvorming zo goed mogelijk voor te bereiden, heeft Zeestad daarom een aantal informatiebijeenkomsten voor de Raad georganiseerd in schouwburg De Kampanje. In drie avonden werd stapsgewijs een toelichting gegeven op de inhoud van de plannen, de samenhang tussen de verschillende plandelen, de betrokken investerende partijen en de financiële vertaling. Er was ruimte voor vragen en voor discussie, zonder de politieke omgeving. De uiteindelijke besluitvorming in de raadscommissies en de raad is binnen enkele weken doorlopen.

2.4 Verwachte ontwikkelingen

Komend half jaar staan de volgende mijlpalen op stapel:

- De herinrichting van de Californiestraat, Diaconiestraat, Werfstraat en het horecaplein Breewaterpleintje zal afgerond zijn. Ook zullen de eerste aanpassingen aan het speelterrein bij de Thorbeckeschool uitgevoerd worden.
- Het stedenbouwkundig plan voor het stationsgebied zal worden vastgesteld.
- Het stedenbouwkundig plan voor Willemsoord zal worden vastgesteld.
- Het Voorlopig Ontwerp voor de schouwburg zal gereed komen.
- Het ontwerp voor de woningen aan de Spoorstraat (Oost) zal gereed komen.
- De bouwwerkzaamheden van de Keizersbrug (blok C van de Kop Beatrixstraat) zullen starten.
- De bouwwerkzaamheden van blok E aan de Kop Beatrixstraat zullen starten.
- De bouwwerkzaamheden van de Melkfabriek zullen starten.
- De herinrichting van de Zuiderzeebuurt zal worden voltooid.

3 Kaders

3.1 Kaders

Zeestad is gehouden aan de kaders die haar zijn meegegeven door de aandeelhouders en de vastgestelde gemeentelijke visies.

Gemeentelijke visies:

- De gemeenteraad heeft op 9 april 2003 de structuurvisie De Stelling op herhaling vastgesteld. Voor de projecten fort Westoever en de Liniedijk is in 2004 een uitwerking gemaakt.
- De gemeenteraad heeft op 15 september 2005 voor het plangebied Stadshart Den Helder het Structuurplan Stadshart Den Helder 2020 vastgesteld.
- De gemeenteraad heeft op 30 september 2008 het Uitwerkingsplan Stadshart Den Helder vastgesteld.
- De gemeenteraad heeft op 31 januari 2011 het Visiedocument Willemsoord vastgesteld (inclusief de cultuurhistorische waardenstelling).
- Bestemmingsplan Stadshart Centrum 2010, vastgesteld d.d. 26 september 2011 door de gemeenteraad.
- Ambitiedocument nieuwbouw stadhuis inclusief de beeldreferentie voor het stadhuis, vastgesteld in december 2011 door de gemeenteraad.
- Concept Stedenbouwkundig plan Stationsgebied, d.d. 15 maart 2012
- Concept Stedenbouwkundig plan Willemsoord, d.d. februari 2012

AVA besluiten:

- Exploitatie d.d. 1 januari 2012
- Jaarverslag Zeestad 2011
- Samen Bouwen aan Den Helder, Ondernemingsplan Zeestad CV/BV, d.d. 20 februari 2007
- Uitvoeringsstrategie, Eerste fase uitwerkingsplan Stadshart, d.d. 12 januari 2009
- Treasurystatuut, zoals vastgesteld in de AVA van oktober 2011
- Werkplan Zeestad 2012, zoals vastgesteld in de AVA van maart 2012

3.2 Afspraken met partners

Aan de doelstelling om de stedelijke vernieuwing van Den Helder mede door private partijen te laten uitvoeren is invulling gegeven door de samenwerkingsafspraken die zijn gemaakt met Maritieme Stad. Maritieme Stad is een gezamenlijk initiatief van Proper-Stok Groep, Synchroon en Woningstichting Den Helder. Inmiddels heeft Synchroon zich teruggetrokken uit de stedelijke vernieuwing in Den Helder. Met Maritieme Stad zijn samenwerkingsafspraken gemaakt over de uitvoering van de zogenaamde prioritaire projecten:

- Stadshart:
    - Molenplein
    - Kop Beatrixstraat
    - Grachtengordel
- Nieuw Den Helder Centrum:
    - Centrumplan Marsdiepstraat
    - Reconstructie Marsdiepstraat
    - MFC Texelstroomlaan

In 2012 zijn daar twee sets van samenwerkingsafspraken aan toegevoegd. Zo is de samenwerkingsovereenkomst voor de verplaatsing van de schouwburg naar Willemsoord ondertekend door De Kampanje, Willemsoord BV en Zeestad. Ook is de intentie voor samenwerkingsafspraken tussen Woningstichting Den Helder, Proper-Stok BV (Maritieme Stad) en Zeestad uitgesproken voor de projecten die toegevoegd zijn aan de eerste fase projecten van Zeestad: de herinrichting van de Beatrixstraat en de tweede halter Spoorstraat. Hierover zijn afspraken in voorbereiding in een breder pakket aan projecten.

4 Stedelijke vernieuwing Stadshart

4.1 Stadshart algemeen

Het bestemmingsplan Stadshart Centrum 2010 is door de Raad vastgesteld en is nu een vigerend bestemmingsplan. Dit is conform de planning per 1 januari 2012. Naar aanleiding van de beroepsprocedure ligt er nu een beroep bij de rechtbank. Pas nadat dit beroep is afgewikkeld, is het bestemmingsplan onherroepelijk. Beroep kan leiden tot aanpassing van (delen van) het bestemmingsplan. Naar verwachting zal dat nog dit jaar duidelijk worden.

Met een bijdrage van de Gemeente Den Helder en Zeestad is het gebied tussen de Prins Hendriklaan en de Koningstraat opnieuw ingericht. Cafés hebben gevelterrassen gekregen die de ondernemers mochten verbreden. Het horecagebied is hiermee aantrekkelijker geworden.

4.2 Stadspark

Het stadspark is, zoals in eerdere rapportages aangegeven opgeleverd en overgedragen aan de gemeente. In opdracht van de gemeente zijn dit voorjaar afbeeldingen van zeemeeuwen op het asfalt aangebracht. Het park wordt goed gebruikt en is een geliefde plek in de binnenstad geworden.

4.3 Koningsdriehoek

In de zogenaamde Koningsdriehoek is nieuwbouw voorzien in collectief en particulier opdrachtgeverschap (resp. CPO en IPO). Er is een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd naar particulier opdrachtgeverschap. Uitkomst van het onderzoek is dat, gezien de ligging nabij harde horeca, het IPO op die plek niet realistisch is. Hierop zijn de plannen aangepast; alleen ter plaatse van de voormalige garage locatie (thans een tijdelijk parkeerterrein) is CPO voorzien, IPO is vervallen. Er is nog geen harde planning wanneer het CPO in de Koningsdriehoek opgestart wordt. De behandeling van het CPO in de AVA is doorgeschoven naar oktober, doordat er nog geen duidelijkheid was bij de gemeente over het omgaan met de boekwaarde van de grond. Gemeente Den Helder gaat er van uit dat Zeestad het proces van CPO nu verder gaat bepalen. In de AVA moet vastgesteld worden dat Zeestad dit gaat doen. De planning zoals opgenomen is daarom indicatief.

4.4 Kop Halter Spoorstraat

Voor de kop Halter Spoorstraat, ook wel halter 2 genoemd, zijn het afgelopen half jaar veel reken- en tekensessies geweest, in samenwerking met de Maritieme Stad (Woningstichting Den Helder). Het Programma van Eisen en stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn opgesteld en gesprekken vinden plaats over verwervingen, de grondprijs en de levering van gronden. Dit heeft geleid tot het inzicht dat halter 2 aan de opdrachtenportefeuille van Zeestad kan worden toegevoegd, en hierover heeft besluitvorming in de Raad plaatsgevonden. De uitwerking van de plannen vindt plaats als de schouwburg naar Willemsoord is verplaatst. De locatie komt dan vrij voor de ontwikkeling van halter 2. In de planning zijn deze ontwikkelingen dan ook aan elkaar gekoppeld. Het onderscheid tussen het inrichtingsplan en het bouwplan is in de planning komen te vervallen. Gezien de grote afhankelijkheid van gebouw en omgeving is dit onder één noemer - bouwplanontwikkeling – opgenomen. Vanwege de voorziene sloop van de schouwburg in 2015 kan deze locatie pas na de sloop ontwikkeld worden.

4.5 Stationsgebied

Het opstellen van het concept stedenbouwkundig plan en het voorontwerp bestemmingsplan zijn conform planning voor de zomer afgerond. Deze dienen uitgewerkt te worden in het stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan.

De uitwerking naar een vastgesteld stedenbouwkundig plan vergt meer tijd dan voorzien wegens de vertraagde besluitvorming over het stadhuis. Dit wordt nu in november voorzien. De ter visielegging van het voorontwerp bestemmingsplan en de start van de aanbesteding zijn ook in de planning doorgeschoven, aangezien deze wachten op contractuele zekerheid met de NS en ProRail.

In het afgelopen half jaar hebben de besprekingen tussen de Gemeente Den Helder, NS, ProRail en Zeestad geleid tot de voorkeur van de NS voor de realisatie van een nieuw station. Deze keuze is in het stedenbouwkundig plan verwerkt en begin juli ter vaststelling aan de Raad aangeboden. Momenteel worden de samenwerkingsafspraken met NS en ProRail opgesteld, wat naar verwachting in oktober afgerond kan worden.

De besluitvorming over het stadhuis heeft vertraging opgelopen. Net voor het reces heeft de Raad opdracht gegeven voor een nader onderzoek. Aangezien de sloop van het voormalige postkantoor aan dit besluit is gekoppeld, zijn tevens de sloopwerkzaamheden doorgeschoven in de tijd. Ook de realisatie van hotel Wienerhof is door de initiatiefnemers aan het besluit over het stadhuis gekoppeld. De planning is daarom indicatief opgenomen.

4.6 Stadshart Woonbuurt Openbare Ruimte

De inrichting van de Californiestraat, Diaconiestraat en Werfstraat zijn opgestart zodra de eerste woningen gereed waren. De start was daarom eerder dan voorzien, maar doordat de rioleringswerkzaamheden zijn vertraagd, zal de daadwerkelijke uitvoering een aantal weken uitlopen.

In overleg met de ondernemers op het horecaplein is de start van de herinrichting van dit plein in het najaar voorzien, buiten het terrassenseizoen. De inrichting van het Breewaterpleintje komt in overleg met de ondernemers van het plein tot stand.

Ook over de inrichting van het plein bij de Thorbeckeschool is overleg met de betrokkenen. Aan het begin van het jaar hebben de leerlingen vol enthousiasme een enquête ingevuld over hoe zij het liefst buiten spelen. Deze enquête is tot stand gekomen in overleg met de stichting Jantje Beton. Op basis van de uitkomsten van de enquête is de inrichting van de eindsituatie bepaald, waarbij vooral het plaatsen van een basket en doeltjes voor panna (voetbal) hoog op het verlanglijstje van de leerlingen stond.

Er is nog even geduld nodig voordat het eindplaatje gereed is: een groen omheind schoolplein met veilige speeltoestellen en een klein grasveldje. De werkzaamheden zijn opgeknipt in twee delen. Er is een begin gemaakt met de aanpassingen aan het huidige schoolplein om hier een veilig plein zonder onnodige obstakels van te maken. Ook zal er een basket geplaatst worden.

Het schoolplein zal echter pas kunnen worden uitgebreid, als het project Melkfabriek is afgerond. Dit bouwproject van Woningstichting Den Helder heeft een klein bouwterrein nodig tijdens de bouwperiode (ca. 1,5 jaar). Geconstateerd is dat handhaving van de huidige bouwplaats bij de Thorbeckeschool de minste overlast voor de buurt en de school zal opleveren. Omdat nu al grote behoefte is aan een prettige en veilige speelomgeving, worden de eerste aanpassingen wel al uitgevoerd. Ook de groene haag rondom het schoolplein zal vooruitlopend worden uitgevoerd.

Ook de inrichting van de Molenstraat is gekoppeld aan de realisatie van de Melkfabriek. De start van de uitvoering is daarom niet eerder voorzien dan de tweede helft van 2014.

4.7 Spoorstraat Oost

De overeenkomst met Woningstichting Den Helder over de realisatie van de woningen aan de Spoorstraat Oost is bijna gereed. Aangezien er momenteel gesprekken gevoerd worden met Woningstichting Den Helder over een breder pakket aan projecten (in het kader van de zogenoemde fase 1 plus), is ondertekening van de overeenkomst hierdoor vertraagd.

De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn vastgesteld en er is een ontwerp beschikbaar. De ontwikkelaar heeft een bouwvergunning aangevraagd om snel te kunnen beginnen. Het is mogelijk om de realisatie nog dit najaar te starten. Als de bouwactiviteiten gereed zijn, zal de openbare ruimte ingericht worden. Dat betekent dat de start van de inrichting van dit deel van de Spoorstraat en de inrichting van het Juttersplein gekoppeld zijn aan de oplevering van de woningen, en dus in 2014 zijn voorzien.

4.8 Willemsoord

Het concept stedenbouwkundig plan en het voorontwerp bestemmingsplan hebben 6 weken voor inspraak ter inzage gelegen. In de zomer zal de nota van beantwoording gereed zijn, waardoor na de zomer het (aangepaste) ontwerp bestemmingsplan voor zienswijzen ter inzage gelegd kan worden. De vaststelling van het stedenbouwkundig plan is gekoppeld aan het bestemmingsplan. De planning is niet gewijzigd en we hebben nog geen vertraging opgelopen.

In de planning is indicatief een eerste initiatief op Willemsoord opgenomen, om aan te geven wanneer eerste initiatieven van start kunnen gaan. Zeestad is reeds in overleg met een aantal ondernemers en instellingen die hebben aangegeven de komst van een bezoekerscentrum een wenselijk initiatief te vinden. In overleg met de Gemeente Den Helder en Willemsoord BV worden de mogelijkheden van een bezoekerscentrum op Willemsoord onderzocht. Dit kan dan een mooi eerste initiatief zijn naar aanleiding van de werksessies die hebben plaatsgevonden over het stedenbouwkundig plan.

4.9 Schouwburg

Begin mei zetten de samenwerkende partijen, De Kampanje, Willemsoord BV en Zeestad, hun handtekening onder de samenwerkingsovereenkomst voor de schouwburg. Hierin zijn afspraken opgenomen over bijvoorbeeld het plan van aanpak, het programma van eisen, financiën, etc. Eind mei is de architect voor de schouwburg uit 49 kandidaten geselecteerd: Rijksbouwmeester Frits van Dongen en zijn compaan Patrick Koschuch zal de schouwburg inpassen in de monumentale panden op Willemsoord. De aanbesteding van de architect is later afgerond dan gepland. Daardoor heeft er een verschuiving in de planning voor de schouwburg voorgedaan. Om de opgelopen vertraging op te vangen, is de ruimte die in de planning zat in de voorbereiding van de bouw opgenomen, zodat de verwachte opleverdatum niet wijzigt. In het seizoen 2015/2016 zullen de eerste voorstellingen in de nieuwe schouwburg te zien zijn.

4.10 Bibliotheek

Woningstichting Den Helder heeft het voornemen om als ontwikkelaar op te treden voor de bouw van een nieuwe bibliotheek in de voormalige School 7 aan de Weststraat. De voorbereiding en de ontwerpfase hebben in de planning per 1 juli 2012 meer ruimte gekregen dan in de planning per 1 januari 2012. Het opstellen van stedenbouwkundige randvoorwaarden en een volumestudie zijn gerealiseerd. De architectenselectie is gestart, voor het eind van het jaar zal een architect met het ontwerpproces kunnen starten. Zeestad en Woningstichting Den Helder hebben in grote lijnen overeenstemming over de zakelijke voorwaarden. Het is de bedoeling om na de zomer van 2012 een formele overeenkomst te sluiten met Woningstichting Den Helder. In 2014 zullen de eerste bouwwerkzaamheden aanvangen.

4.11 Molenplein

Na de realisatie van de eerste fase van het Molenplein en de inrichting van de openbare ruimte, resteert nog het vervangen van tijdelijke kabels en leidingen door de definitieve kabels en leidingen. Voor deze werkzaamheden dienen enkele bomen gekapt te worden, waarvoor een kapvergunning is verleend. Als voorwaarde aan deze kapvergunning is een vigerend bestemmingsplan Stadshart 2010 gesteld. Nu het bestemmingsplan is vastgesteld, is de voorbereiding van deze werkzaamheden weer opgestart. In de tweede helft van het jaar zullen deze werkzaamheden uitgevoerd worden, waarna het terrein van fase 2 en 3 netjes gemaakt kan worden.

Deze gronden zijn in afwachting van de realisatie van de woningen in fase 2 en 3. Hierover zijn gesprekken gaande met Proper-Stok BV. De ervaring die is opgedaan met de verkoop van de woningen in de eerste fase zal benut worden voor de planontwikkeling van de tweede en derde fase. De uiteindelijke planontwikkeling is in de planning naar volgend jaar doorgeschoven, nu eerst de verschillende scenario’s worden onderzocht. De planning zoals opgenomen is daarmee slechts indicatief.

4.12 Kop Beatrixstraat

De Kop Beatrixstraat bestaat uit een aantal deelprojecten die in samenwerking met Woningstichting Den Helder worden ontwikkeld. De gesprekken over deze ontwikkelingen vinden plaats in het kader van de zogenoemde fase 1 plus.

Blok A, ook wel halter 1 genoemd, is een ontwikkeling van winkels op begane grond met appartementen erboven. Voor dit blok is de planning op hoofdlijnen gelijk gebleven. De kaders voor deze ontwikkelingen worden momenteel nog gesteld. Realisatie van blok A zal niet eerder plaatsvinden dan dat de Gemeente Den Helder de parkeergarage Sluisdijk heeft gerenoveerd en uitgebreid. Deze werkzaamheden zijn in de eerste helft van 2013 voorzien.

Blok B is het zogenoemde Kanonnenpleintje. Voor dit plandeel is nog geen vastomlijnd programma en planning voorzien. Het terrein zal eerst ingericht worden voor de diverse andere bouwwerkzaamheden rondom de Kop Beatrixstraat. Als voorlopige - en zachte - planning is nu de realisatie in 2015 voorzien.

Blok C bevindt zich aan de kop van de Zuidstraat. Hier ontwikkelt Woningstichting Den Helder het plan Keizersbrug. Een appartementencomplex (11 woningen) met inpandig parkeren in een passend ontwerp. Start bouw heeft Woningstichting Den Helder na de zomer voorzien. Gezien de vele bouwactiviteiten in de omgeving, worden de planningen en bouwplaatsen op elkaar afgestemd.

Blok D is het Breewaterplein. Van bebouwing op dit plein is door de Gemeenteraad afgezien. Behalve aanheling van het straatwerk na de diverse bouwwerkzaamheden rondom het plan, is er het plan om dit plein te omzomen met heggen en het parkeerplein van een duidelijke ingang te voorzien. Hierdoor zal de aanblik worden verbeterd. Door de sloop van een voormalig café is het mogelijk het laden en lossen aan de achterzijde van de Beatrixstraat te verbeteren en enkele parkeerplaatsen toe te voegen.

Blok E wordt momenteel gebruikt als tijdelijk parkeerterrein, op de kop van de Molenstraat. Op deze plek start Woningstichting Den Helder haar bouwactiviteiten gelijktijdig met Keizersbrug (blok C). Hier wordt een woon-/zorgcomplex gerealiseerd van 24 eenheden, 3 huurappartementen en op de begane grond commerciële ruimtes.

Blok F tot slot is de locatie van de bibliotheek. Deze is in paragraaf 4.10 toegelicht.

Als uitkomst van fase 1 plus is de herinrichting van de Beatrixstraat meegenomen in het project. De herinrichting van de Beatrixstraat wordt gekoppeld aan de herinrichting van het stationsgebied. De Beatrixstraat zal een groene verbinding vormen van het station naar Willemsoord. Gezien het belang van deze winkelstraat zal het ontwerpproces interactief ingericht worden. De herinrichting zal starten nadat de bouwactiviteiten aan de Beatrixstraat zijn voltooid. Hierop is de planning aangepast.

5 Stedelijke vernieuwing Nieuw Den Helder en De Stelling

5.1 Nieuw Den Helder

De stedelijke vernieuwing in Nieuw Den Helder werd oorspronkelijk vanuit de gemeente geïnitieerd. Met de oprichting van Zeestad in 2007 is de trekkersrol voor de ontwikkelingen in Nieuw Den Helder Centrum van de gemeente naar Zeestad verschoven. Naast een impuls in woningen, woonomgeving en winkelgebied, is er aandacht voor sociale activiteiten en sociale samenhang. Ook Woningstichting Den Helder, het Rijk en de Provincie Noord-Holland doen grote investeringen in deze wijk. De projecten waar Zeestad voor verantwoordelijk was zijn na de afronding van de werkzaamheden in de Zuiderzeebuurt gereed, met uitzondering van de Falgabuurt. Zeestad zou graag betrokken willen blijven bij de ontwikkeling van de Falgabuurt.

Zeestad heeft echter zelf vanaf 1 januari 2012 geen middelen beschikbaar in de exploitatie om de vernieuwing van de Falgabuurt op te pakken. Met de gemeente is overlegd over de inzet van Zeestad bij de verdere ontwikkeling van de Falgabuurt. De gemeente heeft echter aangegeven de regie op Nieuw Den Helder als geheel te willen voeren. De Gemeente Den Helder treedt in de plaats van Zeestad en neemt de rol en risico's die Zeestad voorheen vervulde en had op zich. De kosten die Zeestad heeft gemaakt voor de Falgabuurt worden de Gemeente Den Helder overgenomen (zoals sloopkosten en verwervingskosten). Aan de inzet van Zeestad in Nieuw Den Helder komt hierdoor een eind. Komend jaar zal de herinrichting van de Zuiderzeebuurt worden afgerond, waarmee alleen de financieel-administratieve afronding van de projecten in Nieuw Den Helder resteert voor Zeestad.

Het laatste project dat Zeestad afrondt in Nieuw Den Helder is de herinrichting van de Zuiderzeebuurt. Deze werkzaamheden verlopen conform planning. Rekening houdend met het plantseizoen kunnen de werkzaamheden echter pas aan het eind van het jaar worden afgerond. Nadat deze werkzaamheden zijn afgerond en de onderhoudstermijn is verstreken, voert Zeestad geen werkzaamheden meer uit in Nieuw Den Helder.

5.2 De Stelling

De bijzondere verdedigingslinie van de zeehaven is kenmerkend voor Den Helder. Deze linie is bedacht door Napoleon in 1811 en de linie met zijn forten is nog steeds zichtbaar in de stad. In de loop der decennia is de linie militair gezien in onbruik geraakt en van lieverlee overgroeid geraakt met struikgewas. Doel bij de ontwikkeling van de Stelling is dan ook de forten en liniedijk weer zichtbaar te maken in de stad en daarmee een deel van het cultureel erfgoed van de stad laten herleven. Voor de forten die de stad rijk is, moet een passende bestemming worden gevonden.

Voor de ontwikkeling van de Stelling is Zeestad aangewezen als trekker. Samen met de gemeente Den Helder en Stichting Stelling Den Helder wordt gewerkt aan de herkenbaarheid van de liniedijk en de forten. Daarnaast zijn er verschillende initiatieven ten behoeve van de bekendheid van de Stelling.

Eind 2010 is de subsidie vanuit het Waddenfonds toegekend. Hiermee is € 2,9 mln beschikbaar gekomen voor de Stelling. Naast een aantal andere subsidies die toegekend zijn en bijdragen van derden, is nu € 3,9 mln beschikbaar voor de Stelling. Nadat begin 2011 bekend werd dat de stichting Herstelling, één van de cofinanciers bij de Waddenfonds subsidie, failliet was, is Zeestad op zoek gegaan naar een nieuwe cofinancier, voor de bijdrage van stichting Herstelling. Per 1 januari 2012 treedt leer-werk bedrijf stichting Vakwerk in de voetsporen van Stichting Herstelling en voorziet in de noodzakelijke cofinanciering. Dat betekent dat met ingang van 2012 daadwerkelijk aan het verdere herstel van de Stelling kan worden gewerkt. De eerste projecten waar Zeestad zich op richt zijn het herstel van het casco Fort Westoever, de nieuwbouw van de coupure aan de Huisduinerweg, het ontwerp van 'de tweede fase' van Fort Kijkduin en de ontsluiting van de Stelling.

Er hebben reeds eerste verkennende gesprekken plaatsgevonden met de regisseur van het Waddenfonds over de kansen voor een tweede aanvraag, passend binnen het huidige uitvoeringsplan Waddenfonds.

5.2.1 Fort Westoever

Vooruitlopend op de toekomstige inrichting en exploitatie is het noodzakelijk dat deze kazerne aan een aantal voorwaarden voldoet. Het fort (bomvrije kazerne, commandantwoning en wachtruimte) dient te worden hersteld (conserveren machinehal, vernieuwen elektra, dakbedekking, herstel gevels, vernieuwen kozijnen en ramen) zodat het in de toekomst kan worden overgedragen aan een exploitant.

De herstelwerkzaamheden zijn in voorbereiding en het herstel van het fort en de terreininrichting zullen eind 2013 gereed zijn. De ontwikkeling van het buitenterrein, waarbij de oorspronkelijke aarden wal wordt teruggebracht is voorzien vanaf het derde kwartaal 2013 tot en met eind 2014. De afronding van dit project is daarmee conform planning.

5.2.2 Coupure Huisduinerweg

Net als de coupure aan de Middenweg krijgt ook de doorkruising van de Huisduinerweg met de liniedijk een tweede herkenbare coupure. Deze coupure legt het accent op de liniedijk en daarmee op Den Helder als vestingstad. De voorbereidende werkzaamheden hebben meer tijd gevraagd dan voorzien, maar afronding dit jaar komt daarmee nog niet in gevaar.

5.2.3 Fort Kijkduin

Na het voltooien van het eerste deel van de restauratie, bleef de behoefte bestaan tot uitvoering van de tweede fase van de restauratie. In deze tweede fase zullen twee bastions en de muren van de droge gracht worden herbouwd. De voorbereiding van de werkzaamheden is conform planning opgestart. De start van de uitvoering kan eerder plaatsvinden dan voorzien (waarschijnlijk eerste helft 2013) en conform planning eind 2014 afgerond worden.

5.2.4 Fort Harssens

De planning is ongewijzigd en de werkzaamheden zullen tot en met het derde kwartaal 2013 duren. De droge gracht van Fort Harssens is uitgegraven. Hierdoor is het mogelijk een goede beoordeling te maken van de noodzakelijke werkzaamheden. Bovendien is met Defensie overeen gekomen een mede gebruikersovereenkomst op te stellen tussen Defensie en Stichting Stelling Den Helder.

5.2.5 Fysieke en Interactieve ontsluiting

Interactief
Er wordt gestreefd naar bereikbaarheid van de Stelling op verschillende manieren: digitaal, te voet, op de fiets en over water. Bij de interactieve ontsluiting wordt aansluiting gezocht bij de diverse initiatieven voor een bezoekerscentrum op Willemsoord. De website is inmiddels opgeleverd en content wordt geladen.

Fysiek
De fysieke ontsluiting met kano/ fluistervlet vraagt een langere voorbereidingstijd dan voorzien. Er is overlap met het project Waterbreed 2005, een project van de gemeente in samenwerking met het Hoogheemraadschap. Dit vraagt de nodige afstemming.

Met de verkregen subsidie vanuit het Ministerie van SZW zijn in 2011 drie Helderse Vletten conform traditioneel ontwerp casco gebouwd. De vletten zullen verhuurd worden om de Stelling te bevaren. De vletten zijn in de eerste helft van 2012 afgebouwd met fluistermotor. De afbouw is gefinancierd vanuit het Waddenfonds. Dit jaar wordt gebruikt voor proefvaarten. Vanaf 2013 zullen de vletten structureel voor verhuur worden aangeboden.

Daarnaast heeft Zeestad de wandelmogelijkheden over de gehele Stelling aangedragen bij de bureaus Routewerk en Lopende zaken opdat deze routes in het tot stand te brengen wandelnetwerk in de Kop van Noord-Holland, kunnen worden opgenomen. Routewerk heeft een quickscan van mogelijke routes in de Noordkop opgesteld met daarbij een dekkingsvoorstel. Dit is aan het ROVEZ overleg van gemeenten in de Noordkop gepresenteerd. De gemeenten beraden zich op co-financiering opdat het wandelnetwerk kan worden gerealiseerd.

5.2.6 Subsidieaanvraag ILG

Het Investeringsbudget Landelijk Gebied is een subsidieregeling vanuit de provincie voor de inrichting van het landelijk gebied. Zeestad een ILG-aanmelding gedaan voor de toeristische verbinding van de Stelling met het achterland. Hiervoor is een project met de omvang van circa € 760.000,-- aangemeld, waarbij maximaal 50% financiering is te verkrijgen vanuit ILG-gelden. De aanmelding is goedgekeurd en Zeestad heeft tijdig een sluitende aanvraag ingediend.

Enerzijds gaat het om de fysieke ontsluiting door het begaanbaar maken van het water en het kunnen vervolgen van het wandelpad over de Stelling, anderzijds gaat het om activiteiten op het water, zoals fluisterboten en –vletten. De aanvraag gaat om de volgende ingrepen:

- een verbinding per (bediende) pont vanaf Fort Westoever zodat de route over de Stelling vervolgd kan worden;
- en vergrote duiker t.b.v. de doorvaarbaarheid van het water voor kano, fluisterboot en –vlet nabij fort Dirks Admiraal;
- een stuw inclusief overhaal ten behoeve van de verbinding van wateren tot aan Mariendal.

Er is samenwerking gezocht met Gemeente Den Helder en het Hoogheemraadschap t.a.v. het verbinden van wateren. Of de subsidie wordt toegekend is nog niet bekend, aangezien hiervoor onherroepelijke vergunningen overlegd dienden te worden. Hiervoor is uitstel gekregen tot 6 juli.

6 Financiën

6.1 Samenvatting financiën op hoofdlijnen

De door de aandeelhouders goedgekeurde exploitatie met een overschot van € 137.269,- netto contant per 1 januari 2012 fungeert als financieel kader voor de halfjaarrapportage. Het doel van de halfjaarrapportage ten aanzien van de financiën is om inzicht te geven in de actuele financiële ontwikkelingen in relatie tot de goedgekeurde exploitatie per 1 januari 2012. Daarbij zijn de volgende invalshoeken gekozen:

- Een analyse van de begrote kosten en opbrengsten in relatie tot de gerealiseerde kosten en opbrengsten in de eerste helft van 2012 (fasering);
- Een analyse van de in de eerste helft van 2012 verstrekte opdrachten in relatie tot de beschikbare budgetten vanuit de goedgekeurde exploitatie (budgettair).

6.1.1 Fasering

Ten opzichte van de goedgekeurde exploitatie valt het gerealiseerde saldo in de eerste helft van 2012 €730.792,- lager uit en bestaat uit:

- Minder gerealiseerde kosten eerste helft 2012: € 989.284 (-)
- Minder gerealiseerde opbrengsten eerste helft 2012: € 1.720.076 (-)

Het totaal aan **minder gerealiseerde kosten** van € 989.284,- kent de volgende oorzaken: niet gerealiseerde kostenstijging, minder rentebaten dan voorzien, minder lopende opdrachten afgerekend in eerste helft 2012 en minder kosten in eerste helft 2012 dan voorzien.

Het totaal aan **minder gerealiseerde opbrengsten** van € 1.720.076,- kent de volgende oorzaken: doorbelaste kosten (niet voorzien), niet ontvangen ISV 3 subsidie, ontvangen subsidie impulsbudget AH en niet ontvangen gemeentelijke bijdrage inzake herstructurering Falgabuurt.

Het gerealiseerde saldo valt lager uit en normaliter leidt dit tot een negatief effect op het resultaat van de exploitatie. Echter, een groot deel van de nog niet ontvangen opbrengsten in de eerste helft van 2012 (gemeentelijke bijdrage herstructurering Falgabuurt van € 1.504.235,-) zal inclusief het renteverlies voor Zeestad doorbelast worden aan gemeente Den Helder (zie ook paragrafen 5.1 en 6.3.2). Daarmee wordt het effect van de fasering (verschuiving kosten en opbrengsten in de tijd) grotendeels tenietgedaan.

6.1.2 Budgettair

Op totaal niveau vallen de kosten € 181.081,- hoger uit (op eindwaarde) dan voorzien was in de goedgekeurde exploitatie. De oorzaak hiervan is gelegen in: niet voorziene verwervingskosten NDHC (WOZ beschikkingen), hogere sloopkosten herstructurering Falgabuurt, meerkosten woonrijp maken NDHC (MFC Texelstroomlaan en Zuiderzeebuurt), hogere plankosten Zeestad (meerkosten FASE 1 PLUS en vrijval saldo lopende verplichtingen, meerkosten openbare ruimte (Stadspark en Marsdiepstraat), niet gerealiseerde kostenstijging en minder rentebaten.

Op totaal niveau vallen de opbrengsten € 7.059,- hoger uit (op eindwaarde) dan voorzien was in de goedgekeurde exploitatie. De oorzaak hiervan is gelegen in de doorbelaste kosten. Er is echter geen sprake van een voordeel, aangezien Zeestad de kosten al gemaakt heeft (voorfinancieren).

Op totaal niveau laat de exploitatie voor Zeestad op eindwaarde een nagenoeg sluitend resultaat zien van € 6.635,- en komt als volgt tot stand:

- Begroot saldo op eindwaarde conform goedgekeurde exploitatie: € 180.656 (positief)
- Correctie overschrijding budgetten eerste helft 2012: € 181.081 (negatief)
- Correctie doorbelaste kosten eerste helft 2012: € 7.059 (positief)

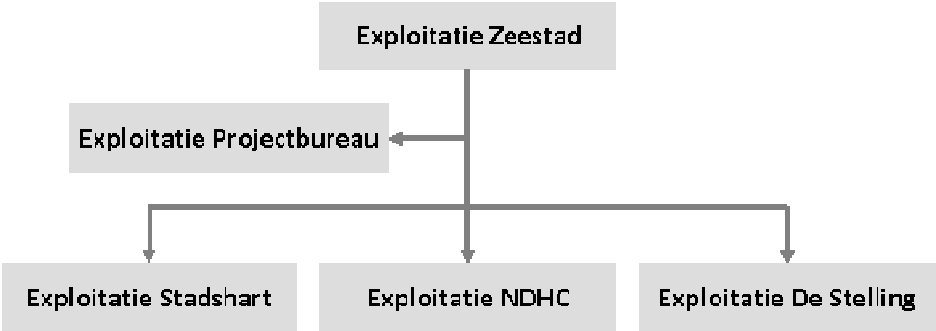
Let op: dit betreft het budgettair resultaat op eindwaarde (niet netto contant) en geeft geen inzicht in het effect van een verschuiving van kosten en opbrengsten in de tijd. Naar verwachting zal deze verschuiving een licht positief effect hebben op het netto contant resultaat van de exploitatie. Het daadwerkelijk bepalen van

het resultaat van de exploitatie Zeestad inclusief de gewijzigde fasering zal in het kader van de herziening van de exploitatie per 1 januari 2013 plaatsvinden.

6.2 Algemeen

6.2.1 Structuur exploitatie Zeestad

De exploitatie voor Zeestad is opgebouwd uit vier deelexploitaties, te weten: het projectbureau, het Stadshart, Nieuw Den Helder Centrum en De Stelling. In figuur één wordt de structuur van de exploitatie voor Zeestad schematisch op hoofdlijnen weergegeven:



Figuur: Structuur op hoofdlijnen exploitatie Zeestad FASE 1 PLUS

6.2.2 Financieel kader Zeestad

In de vergadering van vrijdag 15 juni 2012 hebben de aandeelhouders de exploitatie, met een overschot van € 137.269,- netto contant per 1 januari 2012, goedgekeurd als financieel kader voor de directeur van Zeestad voor de verdere ontwikkeling van de projecten binnen Zeestad in de periode tot en met 2018. In tabel 1 wordt het resultaat van de goedgekeurde exploitatie per 1 januari 2012 per deelexploitatie op hoofdlijnen weergegeven:

Tabel 1: Goedgekeurde exploitatie Zeestad per 1 januari 2012 op hoofdlijnen, 2007-2018

	Begrote investeringen	Verwachte opbrengsten	Saldo	Netto contante waarde
Projectbureau				
Nominaal	€ 8.241.966	€ 7.997	€ 8.233.969-	
Loon - en prijsontwikkelingen	€ 239.574	€ -	€ 239.574-	
Rente	€ 2.191.640	€ -	€ 2.191.640-	
Totaal	**€ 10.673.180**	**€ 7.997**	**€ 10.665.183-**	**€ 8.103.792-**
Stadshart				
Nominaal	€ 80.322.931	€ 87.975.149	€ 7.652.218	
Loon - en prijsontwikkelingen	€ 2.840.218	€ 557.592	€ 2.282.626-	
Rente	€ 4.585.066-		€ 4.585.066	
Totaal	**€ 78.578.083**	**€ 88.532.741**	**€ 9.954.658**	**€ 7.563.909**
Nieuw Den Helder Centrum				
Nominaal	€ 10.309.427	€ 11.167.792	€ 858.365	
Loon - en prijsontwikkelingen	€ 1.463	€ -	€ 1.463-	
Rente	€ 248.965-	€ -	€ 248.965	
Totaal	**€ 10.061.925**	**€ 11.167.792**	**€ 1.105.867**	**€ 840.277**
De Stelling				
Nominaal	€ 4.918.873	€ 4.808.992	€ 109.881-	
Loon - en prijsontwikkelingen	€ 3.003	€ -	€ 3.003-	
Rente	€ 101.802	€ -	€ 101.802-	
Totaal	**€ 5.023.678**	**€ 4.808.992**	**€ 214.686-**	**€ 163.126-**
Totaal Zeestad				
Nominaal	€ 103.793.197	€ 103.959.930	€ 166.733	
Loon - en prijsontwikkelingen	€ 3.084.258	€ 557.592	€ 2.526.666-	
Rente	€ 2.540.589-	€ -	€ 2.540.589	
Totaal	**€ 104.336.866**	**€ 104.517.523**	**€ 180.656**	**€ 137.269**

In tabel 1 worden zowel de totale investeringen, de totale opbrengsten als het saldo als volgt weergegeven:

- Nominaal per 1 januari 2012
- Op eindwaarde per 31 december 2018
- Op contante waarde per 1 januari 2012

Ad.1 Nominaal per 1 januari 2012

Met de term "nominaal" worden de begrote investeringen, opbrengsten en het saldo bedoeld op prijspeil 1 januari 2012 waarbij geen rekening is gehouden met de toekomstige invloeden van fasering (inclusief historische kosten). Met "invloeden van fasering" worden de begrote loon- en prijsontwikkelingen en de begrote positieve rentebaten voor de periode 2012 tot en met 2018 bedoeld.

In totaliteit zijn de nominale kosten voor Zeestad begroot op € 103.793.197,- per 1 januari 2012 en de opbrengsten op € 103.959.930,- per 1 januari 2012. Dit resulteert in een nominaal positief saldo van €166.733,- per 1 januari 2012.

Ad.2 Op eindwaarde per 31 december 2018

In tegenstelling tot de "nominale waarde" wordt in de "eindwaarde" wel rekening gehouden met de invloeden van fasering. De investeringen voor Zeestad zijn op eindwaarde begroot op een bedrag van € 104.336.866,- per 31 december 2018. De opbrengsten op eindwaarde zijn in totaliteit begroot op € 104.517.523,- per 31 december 2018. Dit alles resulteert in een totaal positief saldo op eindwaarde van € 180.656,- per 31 december 2018.

Ad.3 Op contante waarde per 1 januari 2012
Tot slot is in tabel 1 de contante waarde per 1 januari 2012 weergegeven. De netto contante waarde ontstaat door de contante investeringen (huidige waarde toekomstige kosten) af te trekken van de contante opbrengsten (huidige waarde toekomstige opbrengsten). Eenvoudig gezegd is de contante waarde het bedrag dat je nu op de bank zou moeten zetten om de kasstroom op een bepaald moment te kunnen betalen. Het saldo bedraagt € 137.269,- netto contant positief per 1 januari 2012.

6.2.3 Opzet financiële halfjaarrapportage Zeestad

De goedgekeurde exploitatie Zeestad met een overschot van € 137.269,- netto contant per 1 januari 2012 fungeert als referentiebegroting (financieel kader) voor het opstellen van de halfjaarrapportage met peildatum 1 juli 2012.

Met het opstellen van de halfjaarrapportage wordt niet opnieuw het resultaat van de exploitatie Zeestad bepaald. Een dergelijke actualisatie vindt eenmaal per jaar plaats en wel per 1 januari van ieder kalenderjaar.

Het doel van dit hoofdstuk is om inzicht te geven in de actuele financiële ontwikkelingen in relatie tot de exploitatie per 1 januari 2012. De financiële ontwikkelingen in de eerste helft van 2012 zijn op twee manieren op hoofdlijnen inzichtelijk gemaakt, te weten:

- Er is een onderscheid gemaakt in de begrote kosten en opbrengsten versus de gerealiseerde kosten en opbrengsten in de eerste helft van 2012
- Ook zijn de in de eerste helft van 2012 verstrekte opdrachten vergeleken met de beschikbare budgetten (ramingen) vanuit de goedgekeurde exploitatie per 1 januari 2012.

6.3 Globale beschouwing opbrengsten

6.3.1 Algemeen

In tabel 2 wordt op basis van de huidige inzichten de begrote opbrengsten voor Zeestad op peildatum 1 juli 2012 weergegeven:

Tabel 2: Begrote opbrengsten exploitatie Zeestad per 1 juli 2012

	Totaal opbrengst	Gerealiseerd t/m 1e helft 2012	Verwacht in 2e helft 2012	Verwachte opbrengst 2013 t/m 2018
Projectbureau				
Woningbouw	€ -	€ -	€ -	€ -
Bijdragen	€ -	€ -	€ -	€ -
Subsidies	€ -	€ -	€ -	€ -
Voorzieningen	€ -	€ -	€ -	€ -
Overige	€ 10.878	€ 10.878	€ -	€ -
Opbrengstenstijging	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal Projectbureau	**€ 10.878**	**€ 10.878**	**€ -**	**€ -**
Stadshart				
Woningbouw	€ 2.411.172	€ 500.000	€ -	€ 1.911.172
Bijdragen	€ 48.892.465	€ 27.083.778	€ 2.500.000	€ 19.308.687
Subsidies	€ 22.891.476	€ 18.480.180	€ 1.067.698	€ 3.343.598
Voorzieningen	€ 13.704.245	€ -	€ -	€ 13.704.245
Overige	€ 76.068	€ 76.068	€ -	€ -
Opbrengstenstijging	€ 557.592	€ -	€ -	€ 557.592
Totaal Stadshart	**€ 88.533.018**	**€ 46.140.026**	**€ 3.567.698**	**€ 38.825.294**
NDHC				
Woningbouw	€ -	€ -	€ -	€ -
Bijdragen	€ 2.504.467	€ 1.000.232	€ 1.504.235	€ -
Subsidies	€ 8.589.791	€ 8.026.791	€ 563.000	€ -
Voorzieningen	€ -	€ -	€ -	€ -
Overige	€ 77.434	€ 77.434	€ -	€ -
Opbrengstenstijging	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal NDHC	**€ 11.171.692**	**€ 9.104.457**	**€ 2.067.235**	**€ -**
De Stelling				
Woningbouw	€ -	€ -	€ -	€ -
Bijdragen	€ 34.668-	€ 34.668-	€ -	€ -
Subsidies	€ 4.843.371	€ 870.219	€ 198.658	€ 3.774.494
Voorzieningen	€ -	€ -	€ -	€ -
Overige	€ 290	€ 290	€ -	€ -
Opbrengstenstijging	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal De Stelling	**€ 4.808.993**	**€ 835.841**	**€ 198.658**	**€ 3.774.494**
Totaal Zeestad				
Woningbouw	€ 2.411.172	€ 500.000	€ -	€ 1.911.172
Bijdragen	€ 51.362.264	€ 28.049.342	€ 4.004.235	€ 19.308.687
Subsidies	€ 36.324.638	€ 27.377.190	€ 1.829.356	€ 7.118.092
Voorzieningen	€ 13.704.245	€ -	€ -	€ 13.704.245
Overige	€ 164.670	€ 164.670	€ -	€ -
Opbrengstenstijging	€ 557.592	€ -	€ -	€ 557.592
Totaal Zeestad	**€ 104.524.582**	**€ 56.091.202**	**€ 5.833.591**	**€ 42.599.788**

De opbrengsten (op eindwaarde) zijn begroot op € 104.524.582,- op peildatum 1 juli 2012. Uit tabel 2 valt te herleiden dat de gerealiseerde opbrengsten € 56.091.202,- per 1 juli 2012 bedragen. Dit komt overeen met een aandeel van 54% ten opzichte van de totaal begrote opbrengsten. Van het nog te realiseren deel van €48.433.379,- per 1 juli 2012 zal naar verwachting € 5.833.591,- gerealiseerd worden in de tweede helft van 2012. Het restant van € 42.599.788,- zal naar verwachting in de periode 2013 tot en met 2018 gerealiseerd worden.

6.3.2 Ontwikkelingen eerste helft 2012

Fasering
Ten opzichte van de goedgekeurde exploitatie per 1 januari 2012 vallen de gerealiseerde opbrengsten in de eerste helft van 2012 € 1.720.076,- lager uit. In tabel 3 wordt dit weergegeven:

Tabel 3: Ontwikkelingen eerste helft 2012

Omschrijvingen	Goedgekeurde exploitatie	Werkelijkheid	Verschil
Boekwaarde per 31.12.2011	€ 49.991.145	€ 49.991.145	€ -
Eerste helft 2012	€ 7.820.134	€ 6.100.058	€ 1.720.076-
Totaal per 01.07.2012	**€ 57.811.279**	**€ 56.091.203**	**€ 1.720.076-**

Het weergegeven verschil van in totaal € 1.720.076,- komt als volgt tot stand:

- Doorbelaste kosten (niet voorzien): € 7.059 (+)
- Niet ontvangen ISV3 subsidie Kop Halter Spoorstraat en Spoorstraat Oost: € 355.900 (-)
- Ontvangen subsidie Impulsbudget AH (herstructurering Falgabuurt): € 133.000 (+)
- Gemeentelijke bijdrage herstructurering Falgabuurt: € 1.504.235 (-)

Van belang om op te merken is dat de niet gerealiseerde opbrengsten in de eerste helft van 2012 ter hoogte van € 1.727.135,- (ISV 3 subsidie – Impulsbudget AH – gemeentelijke bijdrage herstructurering Falgabuurt) naar verwachting in de tweede helft van 2012 gerealiseerd zal worden.

Normaliter heeft het later genereren van de opbrengsten dan voorzien is een negatief netto contant effect als gevolg van misgelopen rentebaten. Het overgrote deel van de niet gerealiseerde opbrengst in de eerste helft van 2012 (het bedrag van € 1.727.135,-) heeft betrekking op de gemeentelijke bijdrage inzake de herstructurering van de Falgabuurt. De betreffende bijdrage zal vanaf peildatum 1 januari 2012 tot aan het moment van de daadwerkelijke betaling door de gemeente opgehoogd worden met de door Zeestad misgelopen rentebaten. Hierdoor wordt het renteverlies tot een minimum beperkt.

Budgettair
Uit tabel 2 volgt verder dat de opbrengsten op eindwaarde begroot zijn op € 104.524.582,- per 1 juli 2012. In de goedgekeurde exploitatie zijn de opbrengsten begroot op € 104.517.523,- op eindwaarde (zie tabel 1). Het positieve verschil van € 7.059,- op eindwaarde heeft volledig betrekking op de doorbelaste kosten. Er is echter geen sprake van een voordeel, aangezien Zeestad de betreffende kosten al gemaakt heeft (voorfinancieren).

6.4 Globale beschouwing investeringen

6.4.1 Algemeen

In tabel 4 wordt op basis van de huidige inzichten de begrote investeringen voor Zeestad op peildatum 1 juli 2012 weergegeven:

Tabel 4: Begrote investeringen exploitatie Zeestad per 1 juli 2012

	Totaal investeringen	Gerealiseerd t/m 1e helft 2012	Verwacht in 2e helft 2012	Verwachte investeringen 2013 t/m 2018
Projectbureau				
Plankosten	€ 7.991.501	€ 5.013.861	€ 411.360	€ 2.566.280
Kostenstijging	€ 237.367	€ -	€ 6.736	€ 230.631
Rente	€ 2.442.307	€ 298.526	€ 106.371	€ 2.037.410
Totaal projectbureau	**€ 10.671.175**	**€ 5.312.387**	**€ 524.467**	**€ 4.834.321**
Stadshart				
Verwerving	€ 13.713.802	€ 4.950.609	€ 2.012.155	€ 6.751.038
Sloopkosten	€ 2.701.233	€ 428.781	€ 1.976	€ 2.270.476
Milieuvoorzieningen	€ 338.363	€ 8.410	€ -	€ 329.953
Kabels en leidingen	€ 1.135.616	€ 121.558	€ 68.279	€ 945.779
Bouwrijp maken	€ 1.015.074	€ 215.798	€ 65.888	€ 733.388
Woonrijp maken	€ 990.870	€ 364.263	€ 74.800	€ 551.807
Plankosten	€ 8.299.472	€ 4.906.625	€ 909.454	€ 2.483.394
Planschade	€ 163.786	€ -	€ -	€ 163.786
Fondsen en bijdragen	€ 17.865.000	€ 6.141.266	€ 1.625.000	€ 10.098.734
Sociaal cultureel programma	€ 1.117.185	€ 158.951	€ 64.095	€ 894.139
Openbare ruimte	€ 10.546.237	€ 2.998.560	€ 288.849	€ 7.258.828
Stichtingskosten vastgoed	€ 23.844.089	€ 470.496	€ 647.231	€ 22.726.362
Kostenstijging	€ 2.835.757	€ -	€ 27.710	€ 2.808.047
Rente	€ 5.898.194-	€ 1.509.311-	€ 491.275-	€ 3.897.608-
Totaal Stadshart	**€ 78.668.290**	**€ 19.256.006**	**€ 5.294.161**	**€ 54.118.123**
NDHC				
Verwerving	€ 1.211.019	€ 1.211.019	€ -	€ -
Sloopkosten	€ 272.774	€ 272.774	€ -	€ -
Milieuvoorzieningen	€ 15.786	€ 15.786	€ -	€ -
Bouwrijp maken	€ 844.568	€ 527.918	€ 316.650	€ -
Woonrijp maken	€ 910.028	€ 768.340	€ 141.688	€ -
Plankosten	€ 2.054.081	€ 2.015.634	€ 38.447	€ -
Fondsen en bijdragen	€ 3.840.000	€ 3.840.000	€ -	€ -
Sociaal cultureel programma	€ 69.385	€ 69.385	€ -	€ -
Openbare ruimte	€ 1.571.816	€ 1.562.463	€ 9.354	€ -
Kostenstijging	€ 1.332	€ -	€ 1.332	€ -
Rentebaten	€ 634.907-	€ 382.131-	€ 12.201-	€ 240.575-
Totaal NDHC	**€ 10.155.883**	**€ 9.901.188**	**€ 495.270**	**€ 240.575-**
De Stelling				
Bouwrijp maken	€ 314.218	€ 314.218	€ -	€ -
Woonrijp maken	€ 217.046	€ 217.046	€ -	€ -
Plankosten	€ 491.960	€ 439.030	€ 8.770	€ 44.160
Poort naar de Wadden	€ 3.914.900	€ 131.830	€ 572.395	€ 3.210.674
Kostenstijging	€ 2.959	€ -	€ 137	€ 2.822
Rentelasten	€ 81.517	€ 18.484-	€ 7.226	€ 92.775
Totaal De Stelling	**€ 5.022.600**	**€ 1.083.640**	**€ 588.528**	**€ 3.350.431**
Totaal Zeestad				
Projectbureau	€ 10.671.175	€ 5.312.387	€ 524.467	€ 4.834.321
Stadshart	€ 78.668.290	€ 19.256.006	€ 5.294.161	€ 54.118.123
Nieuw Den Helder Centrum	€ 10.155.883	€ 9.901.188	€ 495.270	€ 240.575-
De Stelling	€ 5.022.600	€ 1.083.640	€ 588.528	€ 3.350.431
Totaal Zeestad	**€ 104.517.947**	**€ 35.553.221**	**€ 6.902.426**	**€ 62.062.300**

De investeringen (op eindwaarde) zijn begroot op € 104.517.947,- op peildatum 1 juli 2012. Uit tabel 4 valt te herleiden dat de gerealiseerde investeringen € 35.553.221,- per 1 juli 2012 bedragen. Dit komt overeen met een aandeel van 34% ten opzichte van de totaal begrote investeringen. Van het nog te realiseren deel van € 68.964.727,- per 1 juli 2012 zal naar verwachting € 6.902.426,- gerealiseerd worden in de tweede helft van 2012. Het restant van € 62.062.300,- zal naar verwachting in de periode 2013 tot en met 2018 gerealiseerd worden.

6.4.2 Ontwikkelingen eerste helft 2012

Fasering

Ten opzichte van de goedgekeurde exploitatie per 1 januari 2012 vallen de gerealiseerde investeringen in de eerste helft van 2012 € 989.284,- lager uit. In tabel 5 wordt dit weergegeven:

Tabel 5: Ontwikkelingen eerste helft 2012

Omschrijvingen	Goedgekeurde exploitatie	Werkelijkheid	Verschil
Boekwaarde per 31.12.2011	€ 33.669.381	€ 33.669.381	€ -
Eerste helft 2012	€ 2.873.123	€ 1.883.839	€ 989.284-
Totaal per 01.07.2012	**€ 36.542.504**	**€ 35.553.220**	**€ 989.284-**

Het weergegeven verschil van in totaal € 989.284,- (minder geïnvesteerd in eerste helft 2012 dan voorzien) komt als volgt tot stand:

Tabel 6: Verklaring verschil investeringen eerste helft 2012

Kostensoort	Kostenstijging	Rente	Saldo verplichting	Kosten	Totaal
Niet gerealiseerde kostenstijging	€ 6.844-	€ -	€ -	€ -	€ 6.844-
Minder rentebaten dan voorzien	€ -	€ 78.912	€ -	€ -	€ 78.912
Verwervingen	€ -	€ -	€ 189.164-	€ 8.133	€ 181.031-
Sloopkosten	€ -	€ -	€ -	€ 4.958	€ 4.958
Bouwrijp maken	€ -	€ -	€ 57.334-	€ -	€ 57.334-
Woonrijp maken	€ -	€ -	€ 91.941-	€ 46.595	€ 45.345-
Plankosten	€ -	€ -	€ 32.723-	€ 293.306-	€ 326.029-
Fondsen en bijdragen	€ -	€ -	€ 625.000-	€ -	€ 625.000-
Sociaal cultureel programma	€ -	€ -	€ 3.864	€ 14.077-	€ 10.213-
Openbare ruimte	€ -	€ -	€ 144.876	€ 161.574	€ 306.450
Stichtingskosten vastgoed	€ -	€ -	€ 24.477	€ 38.710-	€ 14.233-
Poort naar de Wadden	€ -	€ -	€ 16.701-	€ 96.872-	€ 113.574-
Totaal	**€ 6.844-**	**€ 78.912**	**€ 839.647-**	**€ 221.705-**	**€ 989.284-**

Uit tabel 6 volgt dat in de eerste helft van 2012 € 6.844,- minder aan **kostenstijging** is gerealiseerd dan voorzien is in de goedgekeurde exploitatie per 1 januari 2012. Dit komt volledig overeen met hetgeen voorzien is in de goedgekeurde exploitatie (voordeel).

Ook valt op dat in de eerste helft van 2012 € 78.912,- minder aan **rentebaten** gerealiseerd is. Een verklaring hiervoor is o.a. gelegen in het feit dat het werkelijk rentepercentage (vergoeding door bank) afwijkt van het berekende percentage in de eindwaarde berekening van de goedgekeurde exploitatie per 1 januari 2012. Daarnaast valt het werkelijk saldo in de eerste helft van 2012 (gerealiseerde opbrengsten minus gerealiseerde kosten) lager uit dan voorzien is in de goedgekeurde exploitatie per 1 januari 2012. Dit leidt automatisch tot minder rentebaten.

In de goedgekeurde exploitatie per 1 januari 2012 is rekening gehouden met € 2.836.476,- aan **saldo lopende verplichtingen** (opdrachten verstrekt voor 1 januari 2012 en nog niet afgewikkeld). De verwachting was dat van het bedrag aan saldo lopende verplichtingen € 1.609.055,- afgerekend zou worden in de eerste helft van 2012. In werkelijkheid is in de eerste helft van 2012 € 769.407,- afgerekend. Ofwel: in de eerste helft van 2012 is € 839.647,- minder aan opdrachten afgerekend dan voorzien was in de goedgekeurde exploitatie per 1 januari 2012. Er is echter geen sprake van een voordeel, aangezien de begrote kosten nu naar alle waarschijnlijkheid in de tweede helft van 2012 aan de orde zullen zijn (verschuiving in de tijd). Wel is sprake van een faseringsvoordeel: het later investeren resulteert in een lagere rentelast.

Tot slot is in de goedgekeurde exploitatie per 1 januari 2012 rekening gehouden met een bedrag van €1.399.939,- aan **kosten** in de eerste helft van 2012. Dit is exclusief het saldo aan lopende verplichtingen, de begrote kostenstijging en rentebaten. In werkelijkheid is in de eerste helft van 2012 € 1.178.234,- aan kosten gemaakt. Ofwel: in de eerste helft van 2012 is € 221.705,- minder aan kosten gemaakt dan voorzien was in de goedgekeurde exploitatie per 1 januari 2012. Ook hier is geen sprake van een voordeel, aangezien de deze kosten in de tweede helft van 2012 gemaakt zullen worden. Ook hier is sprake van een faseringsvoordeel: doordat de investeringen op een later moment plaats zullen vinden, resulteert dat in een lagere rentelast.

Budgettair
Uit tabel 4 volgt dat de investeringen op eindwaarde begroot zijn op € 104.517.947,- per 1 juli 2012. In de goedgekeurde exploitatie zijn de opbrengsten begroot op € 104.336.866,- op eindwaarde (zie tabel 1). Ten opzichte van de goedgekeurde exploitatie valt dit € 181.081,- hoger uit en het verschil heeft betrekking op:

Verwerving
De totale verwervingskosten vallen € 5.871,- hoger uit dan voorzien was in de goedgekeurde exploitatie per 1 januari 2012. Hier is sprake van meerkosten en deze zijn aan de orde bij:

- Niet voorziene kosten Molenplein en Spoorstraat (WOZ beschikkingen): € 3.175,-
- Niet voorziene kosten herstructurering Falgabuurt (WOZ beschikkingen): € 2.696,-

Sloopkosten
De totale sloopkosten vallen € 4.958,- hoger uit en zijn volledig toe te rekenen aan het project herstructurering Falgabuurt. De betreffende meerkosten zullen echter doorbelast worden aan gemeente Den Helder.

Woonrijp maken
De kosten voor het woonrijp maken vallen 41.513,- hoger uit en zijn aan twee projecten in Nieuw Den Helder Centrum toe te rekenen, te weten:

- MFC Texelstroomlaan (meerkosten plaatsen berging): € 35.288,-
- Herinrichting Zuiderzeebuurt (meerwerk straatwerk garages): € 6.225,-

Plankosten
De totale plankosten voor Zeestad vallen € 8.227,- hoger uit en zijn als volgt toe te bedelen aan de te onderscheiden deelexploitaties:

- Projectbureau Zeestad (meerkosten a.g.v. werkzaamheden FASE 1 PLUS): € 31.648 (+)
- Stadshart (vrijval lopende verplichtingen): € 28.566 (-)
- NDHC (meerkosten civieltechnisch advies Zuiderzeebuurt): € 5.145 (+)

Openbare ruimte
De totale kosten voor de inrichting van de openbare ruimte vallen € 48.441,- hoger uit en zijn als volgt te onderscheiden:

- Meerkosten inrichting Stadspark in Stadshart: € 9.091 (+)
- Meerkosten Marsdiepstraat (deels door te belasten woningstichting): € 39.350 (+)

Kostenstijging
Ten opzichte van de goedgekeurde exploitatie is in de eerste helft van 2012 geen kostenstijging aan de orde geweest. Dit genereert een voordeel van € 6.844,- per 1 juli 2012.

Rentebaten
Ten opzichte van de goedgekeurde exploitatie is in de eerste helft van 2012 minder rentebaten gerealiseerd. Dit genereert een nadeel van € 78.915,- per 1 juli 2012. Oorzaak hiervoor is tweeledig. Enerzijds wijkt het werkelijk rentepercentage licht af van het gerekende percentage. Anderzijds is het saldo van opbrengsten minus kosten in de eerste helft van 2012 lager dan voorzien was in de goedgekeurde exploitatie per 1 januari 2012. Dit resulteert automatisch in minder rentebaten.

6.5 Globale beschouwing saldo

6.5.1 Algemeen

In tabel 7 wordt op basis van de huidige inzichten de begrote investeringen voor Zeestad op peildatum 1 juli 2012 weergegeven:

Tabel 7: Begroot saldo exploitatie Zeestad per 1 juli 2012

	Totaal saldo	Gerealiseerd t/m 1e helft 2012	Verwacht in 2e helft 2012	Verwacht in 2013 t/m 2018
Projectbureau				
Investeringen (kosten)	€ 10.671.175	€ 5.312.387	€ 524.467	€ 4.834.321
Opbrengsten	€ 10.878	€ 10.878	€ -	€ -
Saldo projectbureau	**€ 10.660.296-**	**€ 5.301.509-**	**€ 524.467-**	**€ 4.834.321-**
Stadshart				
Investeringen	€ 78.668.290	€ 19.256.006	€ 5.294.161	€ 54.118.123
Opbrengsten	€ 88.533.018	€ 46.140.026	€ 3.567.698	€ 38.825.294
Saldo Stadshart	**€ 9.864.729**	**€ 26.884.020**	**€ 1.726.463-**	**€ 15.292.829-**
NDHC				
Investeringen	€ 10.155.883	€ 9.901.188	€ 495.270	€ 240.575-
Opbrengsten	€ 11.171.692	€ 9.104.457	€ 2.067.235	€ -
Saldo NDHC	**€ 1.015.809**	**€ 796.731-**	**€ 1.571.965**	**€ 240.575**
De Stelling				
Investeringen	€ 5.022.600	€ 1.083.640	€ 588.528	€ 3.350.431
Opbrengsten	€ 4.808.993	€ 835.841	€ 198.658	€ 3.774.494
Saldo De Stelling	**€ 213.607-**	**€ 247.799-**	**€ 389.870-**	**€ 424.063**
Totaal Zeestad				
Investeringen	€ 104.517.947	€ 35.553.221	€ 6.902.426	€ 62.062.300
Opbrengsten	€ 104.524.582	€ 56.091.202	€ 5.833.591	€ 42.599.788
Saldo Zeestad	**€ 6.635**	**€ 20.537.981**	**€ 1.068.834-**	**€ 19.462.512-**

Uit tabel 7 volgt dat het saldo op eindwaarde begroot is op € 6.635,- op peildatum 1 juli 2012. Ook valt te herleiden dat het gerealiseerde saldo € 20.537.981,- positief per 1 juli 2012 bedraagt. Naar verwachting zal in de tweede helft van 2012 een negatief saldo van € 1.068.834,- aan de orde zijn. Ofwel: de verwachting is dat in de tweede helft van 2012 meer kosten dan opbrengsten aan de orde zullen zijn. Hetzelfde beeld geldt voor de periode 2013 tot en met 2018: het toekomstig saldo laat een tekort zien van € 19.462.512,- op peildatum 1 juli 2012.

6.5.2 Ontwikkelingen eerste helft 2012

Fasering

Ten opzichte van de goedgekeurde exploitatie per 1 januari 2012 valt het gerealiseerde saldo in de eerste helft van 2012 € 730.792,- lager uit. In tabel 8 wordt dit weergegeven:

Tabel 8:Ontwikkelingen eerste helft 2012

Omschrijving	Goedgekeurde exploitatie	Werkelijkheid	Verschil
Boekwaarde kosten	€ 33.669.381	€ 33.669.381	€ -
Boekwaarde opbrengsten	€ 49.991.145	€ 49.991.145	€ -
Saldo boekwaarde	**€ 16.321.764**	**€ 16.321.764**	**€ -**
Kosten eerste helft 2012	€ 2.873.123	€ 1.883.839	€ 989.284-
Opbrengsten eerste helft 2012	€ 7.820.134	€ 6.100.058	€ 1.720.076-
Saldo 1e helft 2012	**€ 4.947.011**	**€ 4.216.219**	**€ 730.792-**

Uit tabel 8 valt te herleiden dat het saldo in de eerste helft van 2012 € 730.792,- lager is uitgevallen dan voorzien was in de goedgekeurde exploitatie per 1 januari 2012. Een uitgebreide toelichting is gegeven bij de opbrengsten en de kosten, maar op hoofdlijnen is het verschil als volgt te verklaren:

Kosten

- Niet gerealiseerde kostenstijging: € 6.844 (-)
- Minder rentebaten dan voorzien: € 78.912 (+)
- Minder lopende opdrachten afgerekend in eerste helft 2012: € 839.647 (-)
- Minder kosten in eerste helft 2012 dan begroot: € 221.705 (-)
- Totaal aan minder gerealiseerde kosten in eerste helft 2012: € 989.284 (-)

Opbrengsten

- Doorbelaste kosten (niet voorzien): € 7.059 (+)
- Niet ontvangen ISV3 subsidie Kop Halter Spoorstraat en Spoorstraat Oost: € 355.900 (-)
- Ontvangen subsidie Impulsbudget AH (herstructurering Falgabuurt): € 133.000 (+)
- Gemeentelijke bijdrage herstructurering Falgabuurt: € 1.504.235 (-)
- Totaal aan minder gerealiseerde opbrengsten in eerste helft 2012: € 1.720.076 (-)

Het totaal aan minder gemaakte kosten in de eerste helft van 2012 genereert netto contant een voordeel, aangezien sprake is van minder rentelasten. Het is echter niet zo dat de betreffende kosten niet meer aan de orde zijn: de kosten zullen naar verwachting in de tweede helft van 2012 alsnog gemaakt worden.

Het later genereren van de opbrengsten dan voorzien is, heeft normaliter een negatief netto contant effect als gevolg van misgelopen rentebaten. Het overgrote deel van de niet gerealiseerde opbrengst in de eerste helft van 2012 heeft betrekking op de gemeentelijke bijdrage inzake de herstructurering van de Falgabuurt. De betreffende bijdrage zal vanaf peildatum 1 januari 2012 tot aan het moment van de daadwerkelijke betaling door de gemeente opgehoogd worden met de door Zeestad misgelopen rentebaten. Hierdoor wordt het renteverlies tot een minimum beperkt.

Budgettair

Uit tabel 7 volgt dat de investeringen op eindwaarde begroot zijn op € 104.517.947,- per 1 juli 2012. In de goedgekeurde exploitatie zijn de investeringen begroot op € 104.336.866,- op eindwaarde (zie tabel 1). Ten opzichte van de goedgekeurde exploitatie valt dit € 181.081,- hoger uit en het verschil heeft betrekking op:

- Niet voorziene verwervingskosten NDHC (WOZ beschikkingen): € 5.871 (+)
- Hogere sloopkosten herstructurering Falgabuurt (deels door te belasten): € 4.958 (+)
- Meerkosten woonrijp maken NDHC (MFC Texelstroomlaan en Zuiderzeebuurt): € 41.513 (+)
- Hogere plankosten Zeestad (meerkosten FASE 1 PLUS / vrijval verplichtingen): € 8.227 (+)
- Meerkosten openbare ruimte (Stadspark en Marsdiepstraat): € 48.441 (+)
- Niet gerealiseerde kostenstijging: € 6.844 (-)
- Minder rentebaten gerealiseerd: € 78.915 (+)

Uit tabel 7 volgt verder dat de opbrengsten op eindwaarde begroot zijn op € 104.524.582,- per 1 juli 2012. In de goedgekeurde exploitatie zijn de opbrengsten begroot op € 104.517.523,- op eindwaarde (zie tabel 1). Het

positieve verschil van € 7.059,- op eindwaarde heeft volledig betrekking op de doorbelaste kosten. Er is echter geen sprake van een voordeel, aangezien Zeestad de betreffende kosten al gemaakt heeft (voorfinancieren).

Op totaal niveau laat de exploitatie voor Zeestad op eindwaarde een nagenoeg sluitend resultaat zien van € 6.635,- en komt als volgt tot stand:

- Begroot saldo op eindwaarde conform goedgekeurde exploitatie: € 180.656 (positief)
- Correctie overschrijding budgetten eerste helft 2012: € 181.081 (negatief)
- Correctie doorbelaste kosten eerste helft 2012: € 7.059 (positief)

Let op: dit betreft het budgettair resultaat op eindwaarde (niet netto contant) en geeft geen inzicht in het effect van een verschuiving van kosten en opbrengsten in de tijd. Naar verwachting zal deze verschuiving een licht positief effect hebben op het netto contant resultaat van de exploitatie. Het daadwerkelijk bepalen van het resultaat van de exploitatie Zeestad inclusief de gewijzigde fasering zal in het kader van de herziening van de exploitatie per 1 januari 2013 plaatsvinden.

6.6 Prijs – en rente ontwikkeling in relatie tot de planexploitatie

In paragraaf twee van dit hoofdstuk is aangegeven dat een volledige herziening van de exploitatie (opnieuw bepalen van het resultaat van de exploitatie) jaarlijks plaatsvindt per 1 januari van ieder kalenderjaar. Met het herzien van de exploitatie worden ook de financiële parameters tegen het licht gehouden. In de goedgekeurde exploitatie zijn de volgende parameters toegepast:

- Kostenstijging: 2,5% op jaarbasis (conform BDB prognose per 1 januari 2012)
- Opbrengstenstijging: 2,0% op jaarbasis (alleen bij te realiseren grondwaarden)
- Rentelasten en rentebaten: 4,0% op jaarbasis (conform omslagrente gemeente).

7 Risicoparagraaf

7.1 Kwantitatieve risicoanalyse

Eenmaal per jaar, bij de herziening van de exploitatie per 1 januari, wordt een kwantitatieve risico analyse gemaakt. Deze analyse per 1 januari is in mei gereed gekomen en aan de AVA aangeboden. De AVA heeft op 13 junu jl. ingestemd met deze kwantitatieve risicoanalyse.

Met de risicoanalyse worden gedefinieerde risico's binnen de projecten van Zeestad gekwantificeerd door het bepalen van de mate waarin een kans dan wel een dreiging zich voordoet en de gevolgen hiervan betreffende het resultaat: Risico = Kans x Gevolg. Kansen en bedreigingen worden benoemd en in beeld gebracht. Vervolgens wordt berekend wat de consequenties zouden kunnen zijn, indien een kans of bedreiging zich daadwerkelijk voordoet. Aan de hand van een kansverdeling, middels een zogenaamde 'Monte-Carlo simulatie, kan de risicoreservering worden berekend. Dit is het bedrag dat als risicovoorziening zou kunnen worden gereserveerd, ter dekking van de mogelijke financiële risico's.

Het gemiddelde resultaat van de risicoanalyse behorende bij de exploitatie van Zeestad per 1 januari 2012 komt op circa - € 1,3 miljoen netto contant per 1 januari 2012. De 90%-bandbreedte ligt tussen - € 0,34 en - € 2,25 miljoen netto contant per 1 januari 2012. Dit betekent dat het maximale risico van de exploitatie Zeestad per 1 januari 2012 (uiterste van de bandbreedte van 90%) € 2,25 miljoen netto contant per 1 januari 2012 bedraagt.

Rekening houdend met een gemiddeld resultaat van € 1,3 miljoen, stelt Zeestad zich op het standpunt dat voor het risicobedrag geen voorziening noodzakelijk is, mede gezien het totale investeringsbedrag van € 103 miljoen. Over de monitoring van de exploitatie Zeestad wordt jaarlijks tweemaal gerapporteerd (bij de jaarlijkse herziening per 1 januari van het kalenderjaar en tussentijds per 1 juli van het kalenderjaar). Daarnaast is er een systeem van budgetbewaking welke dagelijks plaatsvindt. Mocht tussentijds het risicoprofiel van de exploitatie wijzigen dan komt Zeestad hier direct op terug richting de aandeelhouders.

Van de goedgekeurde exploitatie van Zeestad per 1 januari 2011 was eveneens een risicoanalyse opgesteld. Het gemiddelde resultaat van deze risicoanalyse kwam op - € 1,7 miljoen netto contant per 1 januari 2011. Het maximale risico behorende bij deze goedgekeurde exploitatie was € 2,95 miljoen netto contant per 1 januari 2011. Het risico van de herziene exploitatie Zeestad per 1 januari 2012 is dus kleiner dan het risico van de goedgekeurde exploitatie Zeestad per 1 januari 2011.

7.2 Kwalitatieve risicoanalyse

Twee maal per jaar zal een kwalitatieve risico analyse opgesteld worden. In iedere halfjaarrapportage zal deze geactualiseerd worden. De kwalitatieve risicoanalyse is plenair uitgevoerd in 3 stappen:

1. Inventariseren risico's
   Brainstorm van mogelijke risico's die kunnen optreden in diverse projecten en voor Zeestad in zijn algemeenheid.
2. Prioriteren risico's
   Het benoemen per risico wat de kans van optreden is en wat het gevolg bij optreden is. De kans en het gevolg werden gevraagd in klassen, waarbij de kansklassen onderscheid maken in groot, klein en verwaarloosbaar en de gevolgklassen onderscheid maken in tijd (veel/ weinig vertraging) en geld (kleine/ grote overschrijding budget).
3. Benoemen beheersmaatregelen
   Per risico geven we aan wat mogelijke beheersmaatregelen kunnen zijn.

Als hulpmiddel bij het benoemen van de risico's zijn de zogenoemde brillen van de RISMAN-methode gehanteerd:

- Juridisch
- Organisatorisch

- Technisch
- Ruimtelijk
- Financieel
- Maatschappelijk
- Politiek

In de bijlage is een toelichting op deze risicosoorten conform de RISMAN-methode opgenomen.

7.2.1 Juridische risico's

Risico	Oorzaak	Gevolg	Kans	Gevolg (tijd)	Gevolg (€)	Beheersmaatregel
Projecten vertragen elkaar	Planologische procedures vertragen door bezwaren en aanpassingen van bestemmingplan	Door samenhang tussen projecten kunnen meerdere projecten vertragen	+/-	+/-	+/-	Afhankelijkheden tussen projecten vermijden

Ruimtelijke ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt met een bestemmingsplan. Recent heeft de Raad het bestemmingsplan Stadshart Centrum 2010 vastgesteld. Momenteel zijn het bestemmingsplan voor het stationsgebied en voor Willemsoord in procedure. Voor een bestemmingsplan geldt een formele periode van inspraak en staat de mogelijkheid van beroep bij de Raad van State open. Dit maakt de bestemmingsplan-procedure een lange procedure die door bezwaren extra tijd in beslag kunnen nemen. Goed informeren over de strekking van het bestemmingsplan, kan onnodige zienswijzen en daarmee een langere procedure voorkomen.

Aangezien veel projecten in het stadshart met elkaar samenhangen, kan de vertraging van het ene project gevolgen hebben voor een volgend project. Een voorbeeld is de schouwburg: De omgevingsvergunning voor de schouwburg kan pas afgegeven worden als het bestemmingsplan Willemsoord door de Raad is vastgesteld. Indien het bestemmingsplan vertraagt, kan de schouwburg niet tijdig starten met de bouw. Aangezien de ontwikkeling van de halter Spoorstraat pas kan starten als de schouwburg is verplaatst, schuift dit project ook door in de tijd. Om dit domino-effect te voorkomen, moeten de afhankelijkheden tussen de projecten zo veel mogelijk voorkomen worden. Bij het bestemmingsplan voor Willemsoord wordt daarom goed in de gaten gehouden of vertraging te verwachten is. Als dit wordt voorzien, kan een separate bestemmingsplanprocedure voor de schouwburg opgestart worden.

7.2.2 Ruimtelijk risico

Risico	Oorzaak	Gevolg	Kans	Gevolg (tijd)	Gevolg (€)	Beheersmaatregel
Doelstelling van een compact en levendig winkelhart wordt niet gerealiseerd	Zwakke detailhan-delsstructuur, leegstand (overcapaciteit)	Ontwikkeling halter model vertraagt	++	+/-	+	Onderzoek en voorbereiding

Het winkelhart van Den Helder bestrijkt een groot oppervlakte. Mede onder invloed van de crisis is er momenteel behoorlijk wat leegstand in de Helderse binnenstad. Dit zorgt ervoor dat de detailhandelsstructuur verzwakt is en de behoefte aan een compact winkelhart onverminderd groot is. De ontwikkeling van het zogenaamde haltermodel in de binnenstad van Den Helder draagt bij aan een compact en levendig stadsdeel. Enerzijds vraagt dat om versterking van het winkelaanbod op een aantal locaties. Anderzijds vraagt het om het verplaatsen van winkelmeters naar het hart van de winkelstructuur en dus verkleuring van winkelruimte naar andere functies. De mogelijkheid en bereidheid van winkeliers om ook in het winkelhart te investeren, bepaalt het tempo waarin het haltermodel succesvol ontwikkeld kan worden. De ingrepen die gedaan worden in de winkelstructuur, vragen daarom een gedegen onderzoek. Hoeveel vierkante meter winkelruimte is realistisch en op welke manier kan het winkelhart compacter worden en verplaatsingen gestimuleerd worden?

Risico	Oorzaak	Gevolg	Kans	Gevolg (tijd)	Gevolg (€)	Beheersmaatregel
Veel projecten in uitvoering in het Stadshart	Veel verschillende projecten tegelijk in uitvoering in het stadshart die invloed hebben op de openbare ruimte	Hinder voor bewoners en ondernemers, bereikbaarheid binnenstad	+	+/-	+/-	Goede planning Afstemming met partners Communicatie met omwonenden en ondernemers

Na een aantal jaar van plannen maken en voorbereiden, is het komende jaren een drukte van belang met bouwactiviteiten in het stadshart. Straten worden heringericht en er is ruimte nodig om de bouwplaatsen voor de nieuwe ontwikkelingen een plek te geven. Het gevolg is dat bewoners, ondernemers en bezoekers van de binnenstad hinder kunnen ondervinden en de bereikbaarheid soms minder is dan men gewend is. 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. Samen met partners Woningstichting Den Helder en de Gemeente Den Helder worden de geplande werkzaamheden nu al naast elkaar gelegd. De eerste informatieavond heeft reeds plaatsgevonden. Zeestad werkt aan een aantrekkelijk Stadshart, ook in de tijdelijke situatie.

7.2.3 Politieke en maatschappelijke risico's

Risico	Oorzaak	Gevolg	Kans	Gevolg (tijd)	Gevolg (€)	Beheersmaatregel
Heroverwegen besluiten en inconsistentie in beleid	Politieke besluitvorming wordt afhankelijk gemaakt van draagvlak	Projecten stagneren of worden gewijzigd (slechter plan)	++	++	+	Meenemen beslissers in planproces Mandaat krijgen om Raad te informeren op formele wijze

De projecten van Zeestad raken veel inwoners van Den Helder. Ze staan dan ook volop in de aandacht bij bewoners, ondernemers, lokale media en uiteraard ook de Raadsleden. De projecten leveren voor sommigen niet alleen een bijdrage aan een levendig stadshart zoals het Uitwerkingsplan Stadshart beoogt, maar raken ook hun persoonlijk belang. Het opvullen van lege plekken in de binnenstad betekent bijvoorbeeld aan de ene kant dat het aanzicht van de straat wordt verbeterd. Aan de andere kant levert het overlast voor omwonenden op tijdens de bouw en na realisatie kan het zijn dat bijvoorbeeld de zon minder lang in de tuin schijnt. Een verandering heeft dus veelal naast voorstanders ook een aantal tegenstanders. Bij besluitvorming over de nieuwe projecten is het aan de Raad om de afweging te maken tussen het algemeen belang en het individuele belang.

Een beslissing is makkelijk te nemen als er volledig draagvlak is, en dat wordt in de besluitvorming wel eens als voorwaarde aan een ontwikkeling gesteld. Volledig draagvlak is echter een utopie. Mede onder druk van de grote belangstelling, worden besluiten heroverwogen. Het gevolg kan zijn dat projecten stagneren, doordat investeerders zich terugtrekken vanwege inconsistent beleid en ze niet weten waar ze aan toe zijn. Of er worden (tussentijds) planaanpassingen doorgevoerd die niet leiden tot een beter plan.

Voor Zeestad ligt er de belangrijke taak Raadsleden continu mee te nemen in de planvorming in aanloop naar besluitvorming. Dat vraagt om het informeren van de Raad op formele en informele wijze. Zeestad heeft voor de informele informatievoorziening naar de Raad een maandelijks raadsinloopuurtje ingesteld. In deze bijeenkomsten kunnen alle vragen worden beantwoord die leven en toelichting gegeven worden daar waar nodig. Aangezien deze bijeenkomsten niet door alle raadsleden en door alle partijen wordt bezocht, bereikt Zeestad hiermee geen optimaal resultaat. Zeestad zou graag de gelegenheid hebben om, buiten de politieke arena om, de Raadsleden bijeen te roepen om triviale onderwerpen te bespreken. Dit zou Zeestad meer mogelijkheid geven om beslissers in het planproces mee te nemen.

Risico	Oorzaak	Gevolg	Kans	Gevolg (tijd)	Gevolg (€)	Beheersmaatregel
Doelen stedelijke vernieuwing worden niet gehaald (door projectaanpassingen of uitval)	Bestuurlijke instabiliteit	Ontbreken van samenhang tussen de projecten, iets niet doen kan niet kosteloos Lege plekken in de binnenstad	+	+	+	Toelichting op de gevolgen van de verschillende uitkomsten van besluiten Betrokkenheid opdrachtgever verhogen

Het College en de Raad wisselen iedere vier jaar van samenstelling. De aanloop naar de verkiezingen leveren altijd en overal een periode op waarin besluiten worden geschoven tot na de verkiezingen of naar voren worden gehaald. Dit beïnvloedt de planning van projecten. In de Gemeente Den Helder kwamen wisselingen de afgelopen jaren vaker voor dan eens in de 4 jaar. Dit werkt de eerder genoemde heroverweging van besluiten en inconsistente besluitvorming in de hand. Besluiten om projecten aan te passen of te schrappen hebben echter veelal gevolgen voor andere projecten die hiermee samenhangen.

Een voorbeeld om dit te illustreren is de besluitvorming van het stadhuis (een gemeentelijk project) die gevolgen heeft voor de herinrichting van het stationsgebied (een project van Zeestad). De herinrichting van het station hangt samen met de herinrichting van de Beatrixstraat, waarlangs meerdere projecten aan de kop van de Beatrixstraat ontwikkeld worden.

Voor Zeestad is het daarom van belang om in de voorbereiding van de besluitvorming een goede toelichting te geven op de gevolgen van het besluit, op basis van verschillende scenario's. En door in zijn algemeenheid de projecten altijd in samenhang tot elkaar te bespreken, kan de betrokkenheid bij de projecten vergroot worden en staan de projecten minder op zichzelf in de bespreking.

7.2.4 Financieel risico

Risico	Oorzaak	Gevolg	Kans	Gevolg (tijd)	Gevolg (€)	Beheersmaatregel
Afnemende investeringsbereidheid investeerders, opbrengsten blijven achter	Crisis met stagnerende woningmarkt, toenemende onrendabele toppen	Exploitatie Zeestad Stedelijke vernieuwing stagneert Afhankelijkheid van een paar investeerders	++	++	+	Andere investeerders zoeken (onconventioneel), Zeestad profileren
Geen evenwichtige onderhandelingspositie	Afhankelijkheid van enkele investeerders door afnemende investeringsbereidheid	Concurrentie tussen projecten Afhankelijkheid van verschillende projecten Onrechtmatig handelen Regie kwijt	++	++	+	Investeerders binnen samenwerkingsverband halen

Ook Den Helder kan zich niet aan de crisis onttrekken. De stedelijke vernieuwingsopgave in Den Helder gaat niet uit van grootschalige toevoeging van woningen, bedrijfsruimte of winkelmeters, maar de markt blijft zwak en de afzet van nieuwbouwprojecten verloopt trager. Hierdoor staat ook de planning van Zeestad onder druk. Ten opzichte van de oorspronkelijke planning zijn een aantal projecten met vertraging opgeleverd en zullen een aantal projecten later in uitvoering genomen worden. Ontwikkelende partijen nemen projecten pas in uitvoering als de afzet grotendeels zeker is.

Bovendien zijn er maar een paar investeerders in het stadshart actief, verenigd in de Maritieme Stad. Synchroon maakte onderdeel uit van de Maritieme Stad, maar heeft zich uit Den Helder teruggetrokken. De vele projecten in het stadshart zijn daarmee afhankelijk van de investeringsbereidheid van de andere twee deelnemers van de Maritieme Stad: Woningstichting Den Helder en Proper-Stok BV. Hierdoor verliest Zeestad

een deel van de regie over de uitvoering van de projecten, aangezien de uitvoering van de projecten veel meer van elkaar afhankelijk worden gesteld.

Indien projecten niet opgepakt kunnen worden vanwege afnemende investeringsbereidheid, dan kan Zeestad andere investeerders zoeken. Zeestad is daarbij gehouden aan de aanbestedingsregels. In de huidige markt zal naar onconventionele partijen gezocht moeten worden die ontwikkelingen op gang kunnen brengen en kunnen investeren.

Risico	Oorzaak	Gevolg	Kans	Gevolg (tijd)	Gevolg (€)	Beheersmaatregel
Financiële haalbaar-heid projecten onder druk	Onrendabele toppen op de projecten	Financiële maatoplossingen nodig Tegenvallers zijn niet op te vangen met hogere opbrengsten	+	-	+/-	Goede inzet planeconomie

De financiële haalbaarheid van projecten staat onder druk vanwege de crisis. Veel projecten kennen onrendabele toppen. Waar voorheen het toevoegen van programma, het verhogen van de opbrengsten of de marktontwikkeling de tegenvallers konden opvangen, zijn deze mogelijkheden er tegenwoordig niet meer. Dit vraagt van de planeconomen een realistische en zorgvulige opzet van de exploitatie, om niet voor verrassingen te komen te staan. De inzet van de planeconomen bij de verkenning van de zogenaamde fase 1 plus, heeft laten zien dat rekenen en tekenen steeds meer hand in hand moeten gaan.

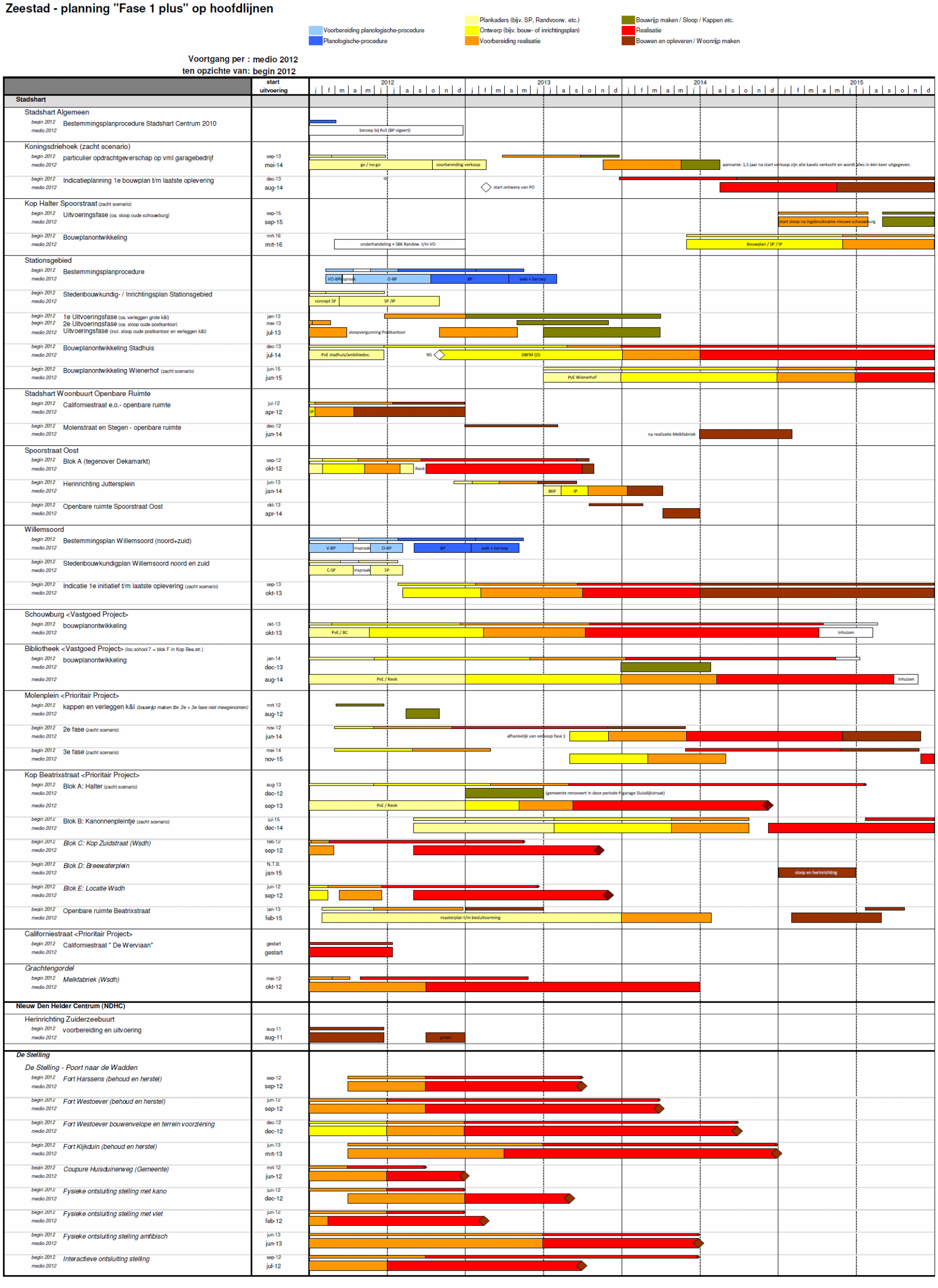
Risico	Oorzaak	Gevolg	Kans	Gevolg (tijd)	Gevolg (€)	Beheersmaatregel
Aandeelhouder verlaat de samenwerking	Eindigheid contractduur	Stopzetten financiële bijdrage Zeestad als gemeentelijk projectbureau	+	+	++	Lobbyen, pro-actief informeren, samenwerking tussen aandeelhouders bevorderen

Zeestad is een tijdelijke organisatie. Naarmate meer projecten afgerond zijn, zal Zeestad in omvang afnemen. Als de projecten van Zeestad zijn afgerond, dan zal de samenwerking ontbonden worden. Zeestad zal dan ophouden te bestaan of verder gaan als gemeentelijk projectbureau. De financiële bijdrage van de aandeelhouders is niet meer zeker, terwijl de projecten uit het Uitwerkingsplan Stadshart nog niet gereed zijn. Om de uitvoering van het Uitwerkingsplan te kunnen continueren, zal al in een vroeg stadium invloed uitgeoefend moeten worden om ook in de toekomst middelen voor de stedelijke vernieuwing beschikbaar te hebben. Hier ligt zowel een taak voor Zeestad als voor de gemeente.

BIJLAGE – Geactualiseerde planning

In de planning worden twee balken onder elkaar weergegeven. De smalle bovenste balk in de planning geeft de planning per 1 januari 2012 aan zoals in de halfjaarrapportage per 1 januari 2012 is weergegeven. De bredere balk eronder geeft de planning per 1 juli 2012 aan. Door beide balken boven elkaar te presenteren, zijn de verschillen ten opzichte van een half jaar gelegen in een oogopslag te zien.

Zeestad - planning "Fase 1 plus" op hoofdlijnen



BIJLAGE – Risico checklist (RISMAN-brillen)

Bron: www.risman.nl

Juridisch

- geen/ onvoldoende inzicht in alle wettelijke vereisten en mogelijke wijzigingen hierin op het gebied van:
    - veiligheid
    - milieu (MER-richtlijnen/ evaluatie van MER)/ planologische inpassing (verplichting om een eventueel verlies aan natuurgebieden te compenseren)
    - geluid
    - grondverwerving en onteigeningen
    - aanbesteding
    - ontheffingen en vergunningen
    - procedures inzake bestemmingsplannen en streekplannen
- mogelijkheid van claims:
    - claims aannemer a.g.v. uitvoeringsfouten die onvoldoende door de contractstukken zijn gedekt
    - claims gemeente a.g.v. niet nakomen afspraken of schade aan omgeving
    - claims omwonenden a.g.v. schade aan woningen of bedrijfspanden
    - claims van andere belanghebbenden
- fouten aannemer m.b.t. regelgeving voorbereiding
- fouten aannemer m.b.t. regelgeving uitvoering

Organisatorisch

- wijzigen PvE a.g.v.:
    - onduidelijkheid omtrent uitgangspunten
    - wijzigen projectdefinitie
- ontbreken projectprocedures
    - wijzigingsprocedure PvE, planning, raming
    - opleverings/ -acceptatieprocedures
    - AO-procedures
    - aanbestedingsplan/ -procedure
    - gunningsprocedure
- onduidelijkheid omtrent eisen opdrachtgever, beheerder, gemeenten, provincies e.d.
- niet (tijdig) kortsluiten van afspraken met betrokken partijen
- ontbreken goede communicatie (intern/extern); communicatieplan
- ontbreken kwaliteitsplan
- onduidelijkheid over projectgrenzen
- geen/ onvoldoende afstemming tussen deelprojecten (intern)
- geen/ onvoldoende rekening houden met projecten in de omgeving
- gebrek aan benodigde mankracht op enig tijdstip:
    - problemen bij opzetten en inrichten projectorganisatie
    - wegvallen sleutelpersonen
    - wijzigen projectbemanning
- niet tijdig bestellen van materialen
- onjuistheid en onvolledigheid van de raming
- onvolledigheid of onzorgvuldigheid bij het opstellen van contract-stukken.

Technisch

- verkeerde inschatting van technieken, bouwmethoden of faseringen en hulpmiddelen
- wijziging in aannames bij ontwerp en (constructie-)berekeningen
- extra of meer werk bij aansluiting van nieuw werk op bestaand werk om goede samenhang te verkrijgen
- toepassen nieuwe (innovatieve) materialen, uitvoeringsmethoden
- ontwerpwijzigingen tijdens uitvoering

- bezwijken tijdens bouw
- onjuiste inschatting hoeveelheid benodigd materiaal
- tegenvallende prestatie van aannemer/ ontwerper
    - niet beschikbaar zijn van essentieel materieel
    - te late leveranties van materialen
    - constructiefouten
    - complexiteit uitvoering door aannemer onderschat
    - stakingen.

Ruimtelijk
- aanwezigheid van obstakels of funderingsrestanten
- archeologische vondsten
    - mogelijkheid van opgravingen door archeologische dienst
- aanwezigheid kabels en leidingen
    - incompleetheid inventarisatie
    - geen medewerking kabels- en leidingeigenaren
- bijzonder klimatologische omstandigheden (langdurige vorst, schade a.g.v. storm)
- meer of zwaardere verontreiniging van de locatie
    - kwaliteit van onderzoek
    - onvoldoende inzicht in te treffen saneringsmaatregelen
- tegenvallende kwaliteit van de bodem
    - grondmechanische instabiliteit
    - tegenvallende draagkracht
    - onverwacht optredende zettingen
- niet of onvoldoende inschatten van compenserende- milieumaatregelen
- onvoldoende meenemen van faunamaatregelen
- kosten in verband met grondwaterbeschermingsgebieden
- bereikbaarheid bouwlokatie
    - aan- en afvoerwegen (relatie met andere projecten, weerstand omgeving)
    - onvoldoende ruimte bouwplaats
- extra noodzakelijke hulpwerken en voorzieningen voor verkeer en veiligheid
- treffen van voorzieningen of maatregelen voor wegverkeer en scheepvaart.

Financieel
- prijsstijging materialen hoger dan voorzien
- tariefwijzigingen
- faillissement
    - aannemer/toeleverancier
    - opdrachtgever
- beschikbaarheid financiering op enig tijdstip
    - ontbreken voorfinancieringsmogelijkheden
    - onderuitputting
- betaling declaraties niet tijdig
- geen/ geen goede financiële informatievoorziening
- afwijking aanname afschrijving
- afwijking aanname belasting
- afwijking aanname wisselkoersen.

Maatschappelijk
- ontbreken goede communicatie met omgeving, voorlichting en inspraakprocedures
- extra geluiddempende maatregelen tijdens uitvoering
- schadebeperkende maatregelen
- schade ten gevolge van werkzaamheden aan eigendommen van derden
- onvoldoende inschatten van voorzieningen of maatregelen voor wegverkeer en scheepvaart
- vertragende blokkades/ acties van omwonenden

- stakingen.

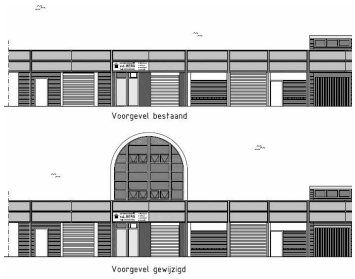
Politiek

- niet/niet tijdig verkrijgen van publiekrechtelijke vergunningen en toestemming
- geen/onvoldoende inzicht in alle benodigde vergunningen
- ontbreken overeenstemming met gemeente(n), provincies, waterschappen e.d.
- geen/onvoldoende inzicht in eisen van de gemeente t.a.v.
    - uitvoeringswijze
    - architectonische vormgeving
    - afwerking/ herstellen of aanpassen infrastructuur in omgeving
- problemen bij aanpassen streekplannen, bestemmingsplannen
- problemen bij onteigeningen

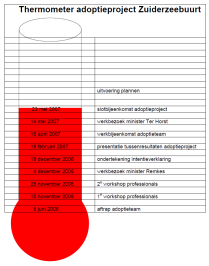
BIJLAGE – Overzicht gerealiseerde projecten Zeestad

Nieuw Den Helder

- Gevels Amerstraat

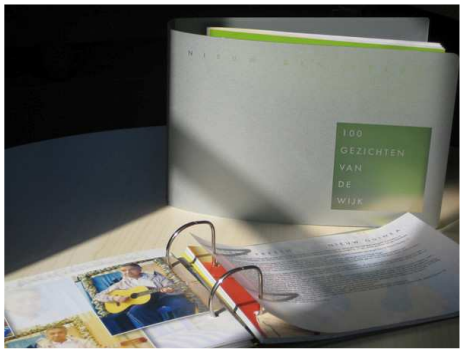


- Adoptieproject Zuiderzeebuurt



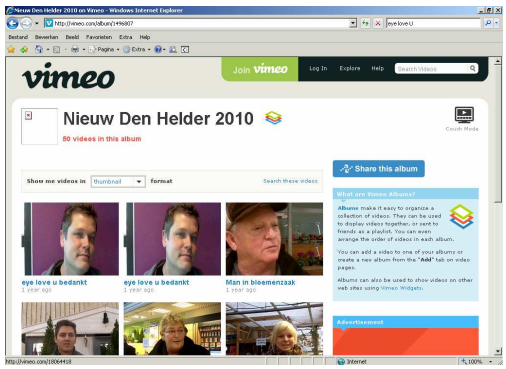
- Oversteek Jan Verfailleweg

- Boekje '100 gezichten van de wijk'



- Reiskoffer project

- Eye love U



- ZOSOAP

- Langste schilderij van Noord Holland

- (Op)nieuw Den Helder

Openbaar Bouwterrein

OPNIEUW DEN HELDER

Start of Finish?

Is de ontwikkeling van Nieuw Den Helder te sturen vanuit de buurt. Hoe pak je dit aan. Kunstenaars Onno Dirker & Peter Zuiderwijk komen met een aantal voorstellen die ze met de buurt willen bespreken.

KOMT ALLEN NAAR HET BOUWOVERLEG!
ZATERDAG 16 OKTOBER, 14.00 UUR
TERREIN EENDRACHTSTRAAT
(NEEM JE EIGEN STOEL MEE)

Voor het actueel programma:
www.opnieuwdenhelder.blogspot.com

- Cruyffcourt

- Sloop oude panden Falgabuurt t.b.v. het nieuwe gebiedsprofiel

- Speeltuin Oase

- Diverse wijkmanifestaties

- MFC Texelstroomlaan

- Inrichting Marsdiepstraat

- Winkelcentrum Marsdiep

- Inzaaien van bloemenmengsel in de Eendrachtsstraat

- Tuinen Achter de Duinen

Stadshart

- Verwijderen droogloop, feestverlichting en subsidie gevelverbetering

- Herinrichting Hoogstraat, 2e Vroonstraat, Keizersgracht, Loodsgracht, Molengracht en Westgracht

- Tijdelijke parkeerplaats Prins Hendriklaan Noord

- Spoorstraat Oost: Sloop t.b.v. nieuwbouw

- Lidwina/ Tjempaka: nieuwbouw van 78 woningen (waaronder 30 koopwoningen)

- Hoed: realisatie van huisartsen-onder-een-dak met 10 woningen

- Boedelstaete: realisatie 13 bijzondere wooneenheden voor begeleid wonen verstandelijk gehandicapten

- Molenplein fase 1: realisatie van 34 koopwoningen

- Stadspark fase 1: aanleg van een park aan het Julianaplein en Polderplein

- Wandschildering op de blinde kopgevel aan de Spoorstraat

- Financiële bijdrage aan de nieuwe bestrating en bloembakken op het pleintje bij de Vomar

- Opknappen diverse kopgevels aan Koningstraat en Koningdwarsstraat

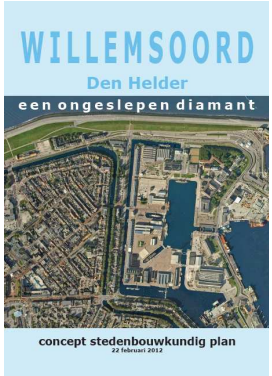
- Handboek openbare ruimte

- Uitwerkingsplan Stadshart

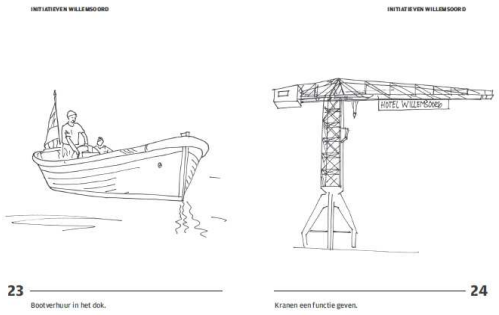
- Bestemmingsplan Stadshart Centrum 2010

- Stedenbouwkunidg plan Stationsgebied

- Stedenbouwkundig plan Willemsoord



- Werkschrift Willemsoord



- De Werviaan: realisatie van 33 eengezinswoningen

- Herinrichting gebied tussen de Prins Hendriklaan en de Koningstraat met gevelterrassen (foto: www.noordhollandsdagblad.nl)

Stelling

- Restauratie eerste deel liniedijk en coupures

- QR Route Maritieme erfgoedroute Den Helder

- Herfstwandeling, oversteek van Westoever naar Jachtwerf Dozy. (fotograaf Bertil van Beek)

- Vletten wedstrijd (fotograaf Michel van Zwieten)

- Subsidies van onder andere Waddenfonds (totaal € 3,9 mln) beschikt gekregen

- Gedeeltelijk uitgraven groge gracht Fort Harssens

BIJLAGE – Geactualiseerde exploitatie (onder geheimhouding)

Als basis voor de halfjaarrapportage over zowel de eerste – als de tweede helft van het jaar, fungeert de goedgekeurde exploitatie voor Zeestad per 1 januari van dat jaar. Als basis voor de halfjaarrapportage over zowel de eerste – als de tweede helft van 2012 fungeert de goedgekeurde (AVA van 15 juni 2012) exploitatie voor Zeestad met een overschot van € 137.269, - netto contant per 1 januari 2012. Ten behoeve van de halfjaarrapportage per 1 juli 2012 zal dan ook niet opnieuw het resultaat van de exploitatie bepaald worden. Wij verwijzen dan ook naar de geactualiseerde exploitatie per 1 januari 2012. Deze is door het College bij de Griffie ter inzage gelegd (onder geheimhouding).

De geactualiseerde exploitatie per 1 januari 2013 zal eind april 2013 in een vertrouwelijke vergadering met de Raad besproken worden en in de AVA van mei worden vastgesteld.