



Rapportage 2de halfjaar 2015

Zeestad

Maart 2016 (ID16.00750)

Inhoudsopgave

| | |
|---|----------|
| Samenvatting | 3 |
| 1. Inleiding | 4 |
| 2. Kaders | 4 |
| 3. Stedelijke vernieuwing Stadshart en De Stelling | 5 |
| 4. Financiën | 9 |
| 5. Risicoparagraaf | 9 |

Samenvatting

Opbrengsten

Er zijn € 2.152.118,- minder opbrengsten gerealiseerd in 2015 dan voorzien. Dit verschil is in een aantal projecten te verklaren. Allereerst doordat de grondopbrengsten van de derde fase van het Molenplein zijn doorgeschoven in tijd. Een deel (€300.000,-) is in de tweede helft van 2015 gerealiseerd en het overige deel is doorgeschoven naar volgend jaar (de periode 2016-2018). Een tweede oorzaak ligt in het project Halter Sluisdijk, waar de opbrengsten in de eerste helft van 2016 worden gerealiseerd in plaats van de laatste helft van 2015.

Kosten

Er zijn € 2.531.202,- minder kosten gemaakt in 2015 dan voorzien. Dit verschil is te verklaren binnen een aantal projecten. De verwervingen in de Spoorstraat zijn op gang gekomen, maar een aantal verwervingen zullen in 2016 plaatsvinden in plaats van 2015. Dit is een uitstel in tijd. Een kostenvoordeel lijkt behaald te worden in de sloop van de voormalige schouwburg. Dit zal in 2016 geëffectueerd worden. Tot slot zijn een aantal projecten in de openbare ruimte in tijd doorgeschoven. Zo zijn de Kop van de Beatrixstraat en de Spoorstraat niet in 2015 gereed gekomen, maar zal dit werk begin 2016 worden afgerond. Ook de herinrichting van de Molenstraat schuift door in tijd en de aanleg van het schuine pad op Willemsoord zal in 2016 starten. Deze kosten zullen dus later in tijd gemaakt worden, en het betreft geen besparing.

1. Inleiding

Voor u ligt de halfjaarrapportage Zeestad over het tweede halfjaar van 2015. De halfjaarrapportage geeft een terugblik op de werkzaamheden van Zeestad in het afgelopen half jaar.

Doelstelling

Stedelijke vernieuwing is een ontwikkelingsproces. 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 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 haven economische 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 ruimtes
- 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

Het gaat niet alleen om fysieke situaties, nieuwe gebouwen of verbeterde buitenruimtes, 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.

Er zijn in eerste instantie drie deelgebieden aangewezen met specifieke projecten waar Zeestad haar inzet voor levert en haar middelen voor aanwendt: Nieuw Den Helder, Stadshart en de Stelling. Zeestad heeft haar werkzaamheden in Nieuw Den Helder inmiddels afgerond en overgedragen aan de gemeente Den Helder.

2. Kaders

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

Gemeentelijke visies

- Structuurvisie De Stelling op herhaling (2003)
- Structuurplan Stadshart Den Helder 2020 (2005)
- Strategische Visie Den Helder 2020 (2007)
- Uitwerkingsplan Stadshart Den Helder (2008)
- Visiedocument Willemsoord (2011)
- Bestemmingsplan Stadshart Centrum (2010)
- Bestemmingsplan en stedenbouwkundig plan Willemsoord (2012)
- Stadshart Den Helder – Huiskamer van de stad, Ambitiedocument 2014 – 2018 (2015)

AVA besluiten

- Exploitatie (2015)
- Jaarverslag Zeestad (2015)
- Samen Bouwen aan Den Helder, Ondernemingsplan Zeestad CV/BV (2007)
- Uitvoeringsstrategie, Eerste fase Uitwerkingsplan Stadshart (2009)
- Treasurystatuut (2011)
- Werkplan Zeestad 2015 (2015)

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, Synchron en Woningstichting

Den Helder. Inmiddels heeft Synchron zich teruggetrokken uit de stedelijke vernieuwing in Den Helder. Met Maritieme Stad zijn op 28 mei 2008 in de Raamovereenkomst Stadshart samenwerkingsafspraken gemaakt over de uitvoering van de zogenaamde prioritaire projecten:

- Stadshart (Molenplein, Kop Beatrixstraat, Californiestraat)
- Nieuw Den Helder Centrum (Centrumplan / reconstructie Marsdiepstraat, MFC)

In de afgelopen jaren zijn daar een aantal samenwerkingsafspraken aan toegevoegd, o.a.:

- In 2014 is een overeenkomst met Woningstichting Den Helder afgesloten over de realisatie van Halter Bellevue.
- In 2013 zijn er aanvullende afspraken gemaakt met Woningstichting Den Helder in een overeenkomst over de realisatie van halter Sluisdijk en een realisatieovereenkomst voor de bibliotheek in het gebouw school 7.
- In 2012 is er een samenwerkingsovereenkomst ondertekend door De Kampanje, Willemsoord BV en Zeestad voor de verplaatsing van de schouwburg naar Willemsoord.

3. Stedelijke vernieuwing Stadshart en De Stelling

In dit hoofdstuk wordt de stand van zaken van alle projecten van Zeestad toegelicht.

Stationsgebied

De herinrichting van het stationsgebied is ingegeven vanuit de wens om het gebied te verdichten en het ruimtegebruik te intensiveren. Aankomend met de trein wordt de bezoeker ontvangen in een groene stad, op het scharnierpunt van het stadspark, winkelhart en station. Vanaf 2016 wordt de herinrichting van het stationsgebied weer opgepakt.

Halter Bellevue

Woningstichting Den Helder en Zeestad hebben een overeenkomst over de ontwikkeling van Halter Bellevue. De ontwikkeling van Bellevue is een belangrijke stap in de ambities om een compact en aantrekkelijk winkelhart te realiseren. Het plan gaat uit van de herhuisvesting van de bestaande winkels met terrassen aan de Spoorstraat en de verplaatsing van supermarkten incl. parkeerplaatsen. Woningen langs het door te trekken stadspark maken deze ontwikkeling compleet.

Dit project kent een ambitieuze planning, waarbij veel trajecten parallel lopen en Woningstichting en Zeestad nauw samenwerken. Woningstichting is daarbij verantwoordelijk voor de vastgoedontwikkeling. Zeestad voor de verwervingen, het opstellen van het bestemmingsplan, het bouwrijp maken en de inrichting van het terrein met groen na voltooiing van het bouwplan. De communicatie pakken Woningstichting en Zeestad gezamenlijk op met gerichte informatieavonden als er nieuwe ontwikkelingen te melden zijn. De inloopbijeenkomsten zijn wegens gebrek aan belangstelling voorlopig opgeschort.

Het bestemmingsplan is op hoofdlijnen gereed gemaakt en kan afgerond worden zodra duidelijkheid is over de invulling van het plan met supermarkten. Inmiddels is er overeenstemming bereikt met een vijftal eigenaren aan de Spoorstraat over de verwerving van hun pand. Met een aantal ondernemers zijn de gesprekken vergevorderd en is overeenstemming in de komende maanden te verwachten. De panden blijven allemaal staan tot het moment dat de planvorming van Halter Bellevue gereed is en in één stroom de winkelpanden gesloopt kunnen worden om aansluitend te kunnen starten met de bouw.

De sloop van de schouwburg is eind vorig jaar gestart. Om de omgeving te informeren over de werkzaamheden die ze kunnen verwachten en de planning van deze werkzaamheden, is een informatieavond georganiseerd waarbij ook de sloopaannemer aanwezig was voor een toelichting. De verwachting is dat de sloop van de schouwburg in juni afgerond zal zijn. De sloop van het voormalige CWI-gebouw wordt momenteel voorbereid en de sloop zal in de eerste helft van het jaar ook starten.

Tijdelijke maatregelen Bellevue

De sloop van de schouwburg midden in het winkelhart, zorgt ervoor dat er zorgvuldig gekeken moet worden naar de representativiteit van het gebied voor, tijdens en na de realisatie van Halter Bellevue. Daarom worden begin 2016 ontwerpen gemaakt voor de tijdelijke inrichting van het gebied nadat de schouwburg en het CWI-gebouw zijn gesloopt. Het deel dat bebouwd zal worden voor de winkelhalter,

zal afgeschermd worden om de toekomstige bouw zichtbaar te maken, met uitzondering van het terrein van het CWI gebouw waar tijdelijk parkeren mogelijk wordt gemaakt. Het terrein van de voormalige schouwburg waar in de toekomst het stadspark zal komen, zal Zeestad alvast groen inrichten. Daarbij zal zoveel mogelijk aangesloten worden op de definitieve parkinrichting.

Stadspark

Inmiddels zijn twee delen van het park gereed (Julianaplein en Prins Hendriklaan) en wordt de verbinding van beide delen voorbereid. Dit zal gefaseerd worden uitgevoerd aangezien delen van het park nog verworven en gesloopt moeten worden. Zoals hiervoor beschreven zal Zeestad een deel van het park inrichten zodra de schouwburg is gesloopt. Dit zal zoveel mogelijk passen bij de definitieve inrichting zodat dit niet opnieuw ingericht moet worden. De uitvoering hiervan zal zo veel mogelijk aansluitend aan de sloopwerkzaamheden plaatsvinden. Vervolgens zal Zeestad het terrein rondom de voormalige VBM locatie als onderdeel van het stadspark inrichten, nadat Woningstichting Den Helder hier woningen heeft gebouwd in de stijl van het gebouw van het Noordhollands Dagblad. De verwachting is dat dit in 2017 zal zijn. Om het Prins Bernhardplein helemaal als park in te kunnen richten, zal eerst de ontwikkeling van de Halter Bellevue afgerond moeten zijn. Op dat moment kan het parkeren immers van het terrein weggehaald worden.

Anton Pieckplein

In opdracht van de gemeente Den Helder heeft Zeestad afgelopen jaar het projectmanagement verzorgd om te komen tot een investeringsbeslissing van de gemeenteraad. In aanloop naar dit besluit zijn de omwonenden en ondernemers op twee avonden geïnformeerd en geconsulteerd. De belangstelling voor deze avond viel echter tegen. De aanwezigen waren positief over de plannen en op basis van hun opmerkingen en suggesties zijn de plannen voor het plein en de verkeersafwikkeling op een aantal punten bijgesteld.

De gemeente Den Helder, Woningstichting Den Helder en de Assorgiagroep hebben de samenwerking in een intentieovereenkomst vastgelegd. De uitvoering van het plan is inmiddels gestart met de werkzaamheden van de Assorgiagroep. Zij zijn de panden aan het saneren, waarna de interne verbouwing kan starten en de gevels aan de Koningstraat en Prinsenstraat worden opgeknapt.

Overige initiatieven aan het stadspark

Zusterflat

Afgelopen jaar heeft Woningstichting Den Helder de voormalige zusterflat langs het stadspark gesloopt, ten behoeve van de ontwikkeling van een woongebouw met parkeren op eigen terrein.

Voormalige bibliotheek

In het afgelopen jaar is langs de Weststraat de nieuwe huisvesting voor de bibliotheek verzezen in het pand School 7 met daaraan een nieuw gebouwde vleugel. In mei zal de bibliotheek feestelijk geopend worden. Zodra de nieuwe bibliotheek in gebruik is genomen, start de verbouwing van de oude bibliotheek om de zorgfunctie die al in het pand zit meer ruimte te geven.

VBM locatie

Vorig jaar is het gebouw op de zogenaamde VBM locatie gesloopt. Het gebouw maakt plaats voor kleinschaliger woonbebouwing aan het park met enkele appartementen en een aantal grondgebonden woningen. Naast een aantal privé tuinen, zal een deel van het terrein bij het nieuwe stadspark getrokken worden en door Zeestad worden ingericht.

Koningsdriehoek

De Koningsdriehoek wordt momenteel deels gebruikt als tijdelijke parkeerplaats ten behoeve van het winkelhart. In overleg met de gemeente heeft Zeestad vorig jaar de uitgifte van deze kavel in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) voorbereid. In de gesprekken die met geïnteresseerden zijn gevoerd is duidelijk geworden dat er op dat moment geen collectief gevormd kon worden voor deze locatie. De ontwikkeling van deze locatie zal daarom door Zeestad op een later moment en op een andere manier worden opgepakt.

Gebiedsregie Bernhardplein e.o.

In de afgelopen maanden zijn de werkzaamheden in het westelijk deel van het stadshart flink toegenomen. Dat dit gebied in ontwikkeling is laten de sloop van de zusterflat en de schouwburg

duidelijk zien. De intensiteit van werkzaamheden zal alleen maar toenemen, als de (ver)bouw start van bijvoorbeeld zusterflat, bibliotheek, VBM locatie en Anton Pieckplein.

Om hier overzicht in te houden en de bouwplanning, verkeersafwikkeling en communicatie op elkaar af te stemmen, voert Zeestad gebiedsregie. Dat betekent dat afstemmingsoverleggen worden geïnitieerd met alle betrokken partijen zodat de benodigde informatie wordt gedeeld en tijdig acties kunnen worden uitgezet bij de betrokken partijen en benodigde instanties.

Inrichting openbare ruimte

Vele straten en grachten in het stadshart van Den Helder zijn opnieuw ingericht. Afgelopen maanden is hard gewerkt aan de herinrichting van het oostelijk deel van de Spoorstraat en het Jutterspleintje. Deze werkzaamheden worden begin 2016 voltooid. De herinrichting van de kop van de Beatrixstraat is voorbereid, zodat dit begin 2016 uitgevoerd kan worden.

De herinrichting van het laatste deel van het Thorbeckeschoolplein en de Bierstraat en omgeving moeten nog uitgevoerd worden. Het Thorbecke schoolplein zal worden ingericht zodra het terrein vrij komt na voltooiing van het bouwproject Melkfabriek van Woningstichting Den Helder. De Bierstraat en omgeving wordt ook opnieuw ingericht, waarbij de inrichting moet bijdragen aan de versterking van de as station-KIM.

Willemsoord

Als gebiedsregisseur werkt Zeestad aan de ontwikkeling van Willemsoord. Zeestad realiseert in 2016 het schuine pad. Dit pad draagt bij aan de as station-KIM. Het schuine pad zal de vindbaarheid en bereikbaarheid van het Marinemuseum en het KIM verbeteren. Maar ook op het terrein van het Marinemuseum en het KIM zelf is nog veel te verbeteren om deze parels van Willemsoord én Den Helder op te poetsen. Er zijn reeds eerste schetsen gemaakt voor dit gebied. De komende maanden wordt bekeken hoe de betrokken partijen dit tot uitvoering kunnen brengen.

Schouwburg

Eén van de pijlers van de stedelijke vernieuwing Stadshart/Willemsoord is de verhuizing van de schouwburg naar Willemsoord. In oktober vond de feestelijke opening van de schouwburg plaats. De voorstellingen zijn sinds de verhuizing goed bezocht en er is veel media aandacht voor de nieuwe schouwburg geweest in zowel regionale als landelijke media.

Identiteit

Als vertrekpunt is gekozen de ontwikkeling van Willemsoord en De Stelling als belangrijke dragers in het ontstaan van de stad en het verhaal van de stad. Op de as vanuit het station naar het KIM liggen vele aanknopingspunten om dit verhaal te vertellen en te beleven. Daarom wordt het verhaal langs deze as verder ontwikkeld, wat bijdraagt aan de fysieke en culturele ontsluiting van Willemsoord en De Stelling.

Gevelrenovatiefonds

De resultaten van het gevelrenovatiefonds – van Woningstichting Den Helder en Zeestad – worden steeds beter zichtbaar in de Keizerstraat, met steeds meer panden die voorzien zijn van een fraaie gevel. Ook in het afgelopen halve jaar zijn enkele panden opgeleverd, maar zijn er vooral veel nieuwe aanvragen gedaan. Op basis van het aantal aanvragen raakt het fonds uitgeput. De komende maanden zal blijken of alle aanvragen gehonoreerd en uitgevoerd kunnen worden.

Bibliotheek

De ontwikkeling van de bibliotheek is conform planning verlopen. De bibliotheek zal in april in gebruik genomen worden. De feestelijke opening is in mei.

Beatrixstraat

In de Beatrixstraat vinden vele ontwikkelingen plaats die bijdragen aan de versterking van deze as tussen station en Willemsoord/ schouwburg. Halter Sluisdijk is een ontwikkeling met winkels op begane grond en appartementen erboven, door ontwikkelende partij Woningstichting Den Helder de projectnaam Hofdame gegeven. In de afgelopen maanden is de start van deze ontwikkeling zichtbaar geworden door de sloop van de bestaande bebouwing. De sloop wordt begin 2016 afgerond, waarna de locatie overgedragen wordt aan Woningstichting Den Helder.

Op de hoek met de Keizerstraat is het straatbeeld de afgelopen maanden ook drastisch gewijzigd. De oude, gesloten bebouwing is gesaneerd en gesloopt om plaats te maken voor een fraai gebouw met winkels in de plint en woningen erboven. In 2016 zal hier gestart worden met de bouw, onder de projectnaam Zoetelief.

Molenplein

Ontwikkelaar Heijmans is gestart met de bouw van de nulredenwoningen in de derde fase van het Molenplein. Voor de andere woningen in deze fase is nog geen onherroepelijke bouwvergunning verkregen, maar loopt een beroepsprocedure. De start verkoop en vervolgens bouw van dit plandeel heeft daardoor vertraging opgelopen.

Melkfabriek

De ontwikkeling van dit project is in handen van Woningstichting Den Helder en heeft in de afgelopen jaren door verschillende redenen vertraging opgelopen. Inmiddels lijkt het erop dat de plannen definitief zijn en dat de start bouw aanstaande is. Als de bouw is afgerond, kan het bouwterrein bij de Thorbeckeschool als groene speelplaats worden ingericht.

De Stelling

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 het herstel en de herkenbaarheid van de linedijk en de forten. Daarnaast zijn er verschillende initiatieven ten behoeve van de bekendheid van de Stelling.

Waddenfonds: Poort naar de Wadden

Voor de Stelling zijn middelen beschikbaar gekomen vanuit het Waddenfonds en het Investeringsbudget Landelijk Gebied. Deze worden ingezet voor de hieronder te noemen deelprojecten. Daarnaast zijn twee projecten uit een aanvullende, integrale aanvraag bij het Waddenfonds gehonoreerd; uitbouw en ontwikkeling van de Museumhaven en de heringebruikname van de keersluis Boerenverdriet. Deze projecten vallen buiten de exploitatie van Zeestad. Beide projecten worden gecoördineerd vanuit het Projectbureau dat door Zeestad wordt verzorgd.

Fort Harssens

Het herstel van het casco van Fort Harssens is gestart. In aanloop daar naar is een uitvoeringsovereenkomst gesloten tussen Stichting Stelling Den Helder en het Rijksvastgoedbedrijf, aangezien het fort op defensieterrein ligt. Binnen deze gebruiksovereenkomst kunnen ook de voorgenomen aanpassingen worden gedaan. De herstelwerkzaamheden aan het casco van het fort zullen komend half jaar worden uitgevoerd.

Fort Westoever

Afgelopen zomer is de terreininrichting van het fort voltooid. Vervolgens is het werk aan het herstel van het fort aanbesteed. Om de werkzaamheden binnen budget te kunnen uitvoeren, zijn keuzes gemaakt in de beoogde werkzaamheden. Die werkzaamheden worden komend half jaar afgerond, zodat het fort overgedragen kan worden aan een exploitant in de zomer. Het concept voor Fort Westoever wordt ontwikkeld vanuit Stichting FoodFort. Het betreft een stichting die vanuit de duurzame gedachte een concept heeft ontwikkeld van op elkaar aansluitend aanbod met name gericht op recreatie en ontspanning. Het fort zal in de toekomst een brouwerij met proeflokaal en multifunctionele ruimte huisvesten, alsmede een belevenis (aggregatenruimte), groothandel (alleen de kantoorfunctie) in duurzame producten en ruimte bieden aan een maatschappelijke voorziening voor dagbesteding in de groenvoorziening (kruiden, groene en fruit en beheer openbare ruimte). Alle vergunningen hiertoe zijn verstrekt. De exploitant van de brouwerij met proeflokaal en de maatschappelijke groenvoorziening hebben in de afgelopen maanden al met beperkte middelen proefgedraaid in de kazerne en op het terrein.

Fysieke en Interactieve ontsluiting

In de afgelopen maanden is de maritieme route nader uitgewerkt en komende maanden wordt de laatste hand gelegd aan de definitieve brochure en kaartmateriaal. Begin 2016 is de 'versneller' bij de overhaalplaats gerealiseerd. Dat is een aanpassing aan het systeem van de overhaalplaats die het lange wachten veraangenaamd en waardoor waarschijnlijk ook de vernielingen aan het systeem aanzienlijk zullen verminderen.

4. Financiën

De exploitatie voor Zeestad is opgebouwd uit vier deelexploitaties. Daarbij is een onderscheid te maken in de exploitatie voor het Projectbureau als functioneel deelplan en in drie geografisch gebonden complexen: het Stadshart, Nieuw Den Helder Centrum en De Stelling.

De exploitatie een positief saldo kent van € 5.857.005,- netto contant. Dit wordt veroorzaakt doordat de deelexploitatie Stationsgebied uit de exploitatie is gehaald in afwachting van nadere besluitvorming door de aandeelhouders, over de inzet van de beschikbare middelen. Er bestaat nog geen vastgesteld plan, of zijn er ramingen bekend op basis waarvan een exploitatieopzet mogelijk is. De besluitvorming hierover is doorgeschoven naar mei 2016.

Saldo

Het saldo wordt opgebouwd uit opbrengsten en kosten.

Ontwikkeling saldo afgelopen halfjaar

| | Totaal | Gerealiseerd t/m 2e helft 2015 | Verwacht in 1e helft 2016 | Verwacht 2016-2018 |
|---------------------------------|---------------|-----------------------------------|------------------------------|-----------------------|
| <i>Goedgekeurde exploitatie</i> | | | | |
| Kosten | € 95.663.652 | € 85.939.235 | € 3.547.362 | € 6.177.056 |
| Opbrengsten | € 101.704.546 | € 94.210.488 | € 525.058 | € 6.969.000 |
| Totaal incl. kostenstijging | € 6.040.894 | € 8.271.253 | € 3.022.304- | € 791.944 |
| <i>Halfjaarrapportage</i> | | | | |
| Kosten | € 95.642.451 | € 83.408.033 | € 3.547.362 | € 8.687.056 |
| Opbrengsten | € 101.723.458 | € 92.058.370 | € 1.380.058 | € 8.285.030 |
| Totaal incl. kostenstijging | € 6.081.007 | € 8.650.337 | € 2.167.304- | € 402.026- |
| <i>Verschil</i> | | | | |
| Kosten | € 21.201- | € 2.531.202- | € - | € 2.510.000 |
| Opbrengsten | € 18.912 | € 2.152.118- | € 855.000 | € 1.316.030 |
| Saldo | € 40.113 | € 379.084 | € 855.000 | € 1.193.970- |

De tabel laat zien dat er € 2.152.118,- minder opbrengsten zijn gerealiseerd in 2015 dan voorzien. Dit verschil is in een aantal projecten te verklaren. Allereerst doordat de grondopbrengsten van de derde fase van het Molenplein zijn doorgeschoven in tijd. Een deel (€300.000,-) is in de tweede helft van 2015 gerealiseerd en het overige deel is doorgeschoven naar volgend jaar (de periode 2016-2018). Een tweede oorzaak ligt in het project Halter Sluisdijk, waar de opbrengsten in de eerste helft van 2016 worden gerealiseerd in plaats van de laatste helft van 2015.

De tabel laat zien dat er € 2.531.202,- minder kosten zijn gemaakt in 2015 dan voorzien. Dit verschil is te verklaren binnen een aantal projecten. De verwervingen in de Spoorstraat zijn op gang gekomen, maar een aantal verwervingen zullen in 2016 plaatsvinden in plaats van 2015. Dit is een uitstel in tijd. Een kostenvoordeel lijkt behaald te worden in de sloop van de voormalige schouwburg. Dit zal in 2016 geëffectueerd worden. Tot slot zijn een aantal projecten in de openbare ruimte in tijd doorgeschoven. Zo zijn de Kop van de Beatrixstraat en de Spoorstraat niet in 2015 gereed gekomen, maar zal dit werk begin 2016 worden afgerond. Ook de herinrichting van de Molenstraat schuift door in tijd en de aanleg van het schuine pad op Willemsoord zal in 2016 starten. Deze kosten zullen dus later in tijd gemaakt worden, en het betreft geen besparing.

5. Risico's

Eenmaal per jaar, bij de herziening van de exploitatie, wordt een kwantitatieve risico analyse gemaakt. De kwalitatieve risico analyse opgesteld wordt ieder half jaar in deze rapportage herzien.

Juridische risico's

Om een gebied te veranderen, is vaak een aanpassing van het bestemmingsplan nodig. Het is dan zaak dat bekend is wat er gaat komen en wat er dus in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Dit is niet altijd tijdig bekend. Voor de halter Bellevue is er bijvoorbeeld onderlinge afhankelijkheid met de werkzaamheden van Woningstichting, waarbij bijvoorbeeld het traject van bestemmingsplan, verwervingen en planvorming nauw met elkaar samenhangen.

Voor andere projecten geldt dit risico minder. Met het vermijden van afhankelijkheden van projecten kunnen bestemmingsplanrisico's risico worden verkleind. Dat is echter niet altijd mogelijk, zo laat het voorbeeld van Halter Bellevue zien. Een goede samenwerking is dan de enige mogelijkheid om verdere vertraging te beperken.

Ruimtelijke risico's

Het winkelhart van Den Helder bestrijkt een groot oppervlakte. Mede onder invloed van de crisis en veranderend winkelgedrag is er momenteel behoorlijk wat leegstand in de Helderse binnenstad. De ontwikkeling van het zogenaamde haltermodel (Halter Sluisdijk en Halter Bellevue) 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. Projecten als Rozenhout aan de Spoorstraat dragen daaraan bij.

De mogelijkheid en bereidheid van winkeliers om ook in het winkelhart te investeren, bepaalt het tempo waarin het haltermodel succesvol ontwikkeld kan worden. Het enthousiasme van ondernemers in de Keizerstraat om te investeren in hun gevel en daarvoor een bijdrage uit het fonds van Woningstichting Den Helder en Zeestad te verkrijgen, laat zien dat ondernemers bereid zijn te investeren in het eigen pand. Het vraagt echter wel de nodige tijd.

Politieke en maatschappelijk risico's

Het college en de raad wisselen iedere vier jaar van samenstelling. Ook in de tussentijd kent het college een aantal nieuwe gezichten en zijn er wisselingen binnen partijen in de raad. Uitgangspunt is dat projecten voortgang vinden op basis van de eerdere besluitvorming, maar het is geen uitzondering dat reeds genomen besluiten worden heroverwogen. Voor Zeestad is het 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.

Financiële risico's

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, alleen van de invulling en versterking van bepaalde plekken. 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. Ontwikkende partijen nemen projecten pas in uitvoering als de afzet grotendeels zeker is. De ontwikkeling van het Molenplein is hierin een voorbeeld. Deze ontwikkeling heeft stil gelegen tot het moment dat een aangepast programma aansloot bij de vraag in de markt en de afzet van een groot deel van het project in zicht was.

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 opbrengstpotentie (door bijvoorbeeld toepassing van andere typologieën en/of ander segment) of de marktontwikkeling (bijvoorbeeld door een lager risicoprofiel of (bouw)kosten verlagende innovaties) de tegenvallers konden opvangen, zijn deze mogelijkheden tegenwoordig beperkt. Dit vraagt van de planeconomen een realistische en zorgvuldige opzet van de exploitatie, om niet voor verrassingen te komen te staan. Met het jaarlijks herzien van de exploitatie wordt dit gewaarborgd.