



Rapportage 2de halfjaar 2016

Zeestad CV/BV



Mei 2017 (ID17.01650)

Inhoudsopgave

Samenvatting	3
1. Inleiding	4
2. Kaders	4
3. Stedelijke vernieuwing Stadshart en De Stelling	5
4. Financiën	9
5. Risicoparagraaf	10

1. Inleiding

Voor u ligt de halfjaarrapportage Zeestad CV/BV over het 2de halfjaar van 2016. De halfjaarrapportage geeft een terugblik op de werkzaamheden van Zeestad CV/BV 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 verblijfplaats, 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
- 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)
- Welkom in Den Helder – Visie op de Stationslocatie (2016)

AVA besluiten

- Exploitatie (2016)
- Jaarverslag Zeestad (2016)
- Samen Bouwen aan Den Helder, Ondernemingsplan Zeestad CV/BV (2007)
- Uitvoeringsstrategie, Eerste fase Uitwerkingsplan Stadshart (2009)
- Treasurystatuut (2011)
- Werkplan Zeestad 2014 (2016)

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

In de tweede helft van 2016 is het ontwerp voor het stationsgebied uitgedetailleerd en is het werk aanbesteed en gegund aan Ooms Construction. Na de presentatie aan omwonenden in het voorjaar, is het uiteindelijke ontwerp in december aan de omwonenden gepresenteerd. In de presentatie was aandacht voor de wijzigingen die waren doorgevoerd, de uitvoering, de bereikbaarheid en veiligheid van de omgeving en de planning en fasering. De uitvoering start in januari 2017. Het stationsgebied wordt een aantrekkelijke entree van de stad. In vormgeving en materialisatie komt de as station-Willemsoord via de Beatrixstraat samen met de as station-Zeedijk via het Stadspark. Er is veel ruimte voor groen en veel aandacht voor de verschillende weggebruikers: voetgangers, fietsers en automobilisten.

Gebiedsregie Bernhardplein e.o.

In dit gebied werken gemeente, Woningstichting Den Helder en Zeestad gezamenlijk aan de zogenaamde stadspark-as: van station tot dijk. Met de uitvoering van deze as wordt de relatie met de zee gelegd, ontstaat een aanzienlijke verbetering van de stedenbouwkundige structuur met aantrekkelijke woonmilieus en winkelomgeving. De activiteiten/projecten zijn (in willekeurige volgorde):

- Herinrichting openbare ruimte stationsgebied;
- Nieuwbouw Zusterflat;
- Sloop schouwburgcomplex & CWI gebouw;
- Aanleg tijdelijke voorzieningen, waaronder ontsluitingsweg Bernhardplein en een tijdelijk parkeerterrein ter plaatse van het CWI gebouw;
- Aanleg 1e deel stadspark t.p.v. Bernhardplein en gesloopte schouwburg;
- Aanleg 2e deel stadspark t.p.v. Bernhardplein;
- Verbouw huidige bibliotheek aan het Bernhardplein;
- Sloop woningen en overige panden aan het toekomstige Anton Pieckplein;
- Nieuwbouw van Costa Smeralda;
- Nieuwbouw Halter Bellevue;
- Herinrichting straten rondom de nieuwbouw van Halter Bellevue, te weten Spoorstraat, Spuistraat en Stationsstraat;
- Nieuwbouw VBM locatie;
- Herstructurering Koningsdriehoek. Dit is het gebied gelegen binnen de driehoek Prins Hendriklaan, Koningstraat en Koningdwarsstraat.
- Herinrichting Polderweg;
- Tijdelijke inrichting dijkopgang (westelijk eind stadspark)

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.

Halter Bellevue

De ontwikkeling van Halter Bellevue is een belangrijk project in de ambitie om Den Helder een compact en aantrekkelijk winkelhart te geven. De voorziene verplaatsing van supermarkt winkelmeters buiten het kernwinkelgebied naar Halter Bellevue draagt bij het compacte winkelhart en de opzet met woningen langs het park en langs de Stationsstraat herstelt het stedelijk weefsel. De gesprekken met supermarktondernemers zijn in de afgelopen maanden afgerond. Dit heeft helaas niet geleid tot het verplaatsen van deze winkelmeters naar het kernwinkelgebied. Woningstichting Den Helder richt zich in de opzet van Halter Bellevue daarom op de ruimtelijke kwaliteit voor zowel de winkelstraat als de gevels langs het park en in de Stationsstraat. Woningstichting Den Helder is gestart met de schetsen voor deze aangepaste invulling en heeft verkend op welke wijze een snelle start gemaakt kan worden met deze ontwikkeling. De verwervingen door Zeestad van de panden langs de Spoorstraat vorderen gestaag. Inmiddels heeft Zeestad afspraken vastgelegd met meer dan de helft van de eigenaren en huurders. In de zomer zijn de sloopwerkzaamheden afgerond is het terrein tijdelijk ingericht. De winkelpanden zullen pas op het laatste moment gesloopt worden, aangezien Zeestad de ondernemers zo lang mogelijk hun huidige plek wil kunnen aanbieden.

Tijdelijke maatregelen Bellevue

Nadat de sloopwerkzaamheden in de zomer zijn afgerond, is het vrijkomende terrein tijdelijk ingericht. Op de schouwburglocatie is een tijdelijke weg aangelegd die het Bernhardplein verbindt met de Prins Hendriklaan. Op deze manier wordt de verbinding tussen het parkeerterrein en de Polderweg ontlast tijdens de bouwwerkzaamheden van de Zusterflat. Aan de noordzijde van deze weg wordt het terrein met gras ingezaaid, aangezien dit ook in de definitieve situatie Stadspark wordt. Tevens zullen er aan aantal bomen worden geplant. De invulling aan de zuidzijde van de weg is afgezoomd met schanskorven, die de rooilijn van de toekomstige bebouwing markeert. Op de CWI-locatie is een tijdelijk parkeerterrein aangelegd.

Stadspark

De as station-zeedijk krijgt een groene invulling met het stadspark. Zeestad heeft het Julianaplein en Polderplein aangepakt en getransformeerd tot park als onderdeel van de eerste fase stadsvernieuwing. De verbinding van beide parken wordt door de gemeente opgepakt. Dat kan plaatsvinden als de bouwactiviteiten in de omgeving zijn afgerond. Zeestad heeft voor de tussentijd deze locatie met gras ingezaaid, zodat het gebied representatief blijft. De gemeente is de mogelijkheid aan het verkennen om alvast definitieve inrichtingselementen aan te brengen, waarbij rekening wordt gehouden met de benodigde ruimte voor de bouwactiviteiten in de omgeving. Ook wordt de openbare ruimte rondom de nieuwbouw op de VBM locatie (een ontwikkeling van WSDH) door Zeestad groen ingericht zodat het groen zal aansluiten op het toekomstige park.

Anton Pieckplein

Het horecaplein is een ondernemersinitiatief (Assorgiagroep) dat wordt ondersteund door de gemeente Den Helder en Woningstichting Den Helder. De samenwerking is in een intentieovereenkomst vastgelegd. In opdracht van de gemeente Den Helder voert Zeestad het projectmanagement voor het Anton Pieckplein. De werkzaamheden zijn gestart met de (ver)bouwwerkzaamheden van de panden van de Assorgiagroep. Aan de zijde van de Prinsenstraat is dit al zichtbaar. De komende maanden wordt hier de nieuwbouw zichtbaar. De planning van deze werkzaamheden is doorgeschoven in tijd, net als de herinrichting van de Spoorstraat en de aanpassing van de Koningstraat om deze open te stellen voor verkeer. De aanpassingen in deze straten starten in het voorjaar starten, nadat Waternet de aanpassingen aan de waterleiding heeft uitgevoerd. Op dat moment kan de Spoorstraat-Koningstraat opengesteld worden voor verkeer en het verkeer op de Prinsenstraat weggenomen. Het verkeersbesluit hiervoor is reeds genomen. De uitvoering van het (woningbouw) plandeel van Woningstichting Den Helder kan pas gestart worden nadat zij het pand van Aldi hebben verworven en de panden hebben gesloopt. Zodra alle bouwwerkzaamheden zijn afgerond, kan de uitvoering van de inrichting van het horecaplein plaatsvinden.

Overige initiatieven aan het park

Zusterflat

De planuitwerking en planning van de nieuwbouw van de Zusterflat heeft meer tijd nodig gehad dan voorzien. De start bouw was afhankelijk van de beschikbaarheid van materieel in een aantrekkelijke bouw, en is daardoor eind van het jaar gestart. De benodigde ontsluitingsweg over de voormalige schouwburglocatie is tijdig gereed gekomen.

Voormalige bibliotheek

De aanpassingen aan het pand waar voorheen de bibliotheek was gehuisvest zijn de afgelopen maanden vergevorderd. De eerste nieuwe gebruikers zijn al in het pand getrokken en de laatste werkzaamheden worden begin van het jaar afgerond.

VBM locatie

Op de voormalige VBM locatie start Woningstichting Den Helder begin 2017 met de bouw van kleinschaliger woonbebouwing aan het park met enkele appartementen en een aantal grondgebonden woningen. Het plan sluit aan op de architectuur van het pand van het Noord-Hollands Dagblad. Het terrein dat niet bebouwd wordt en niet als tuin wordt ingericht, wordt door Zeestad groen ingericht. De planning van deze bouwwerkzaamheden zijn afgestemd op de andere bouwactiviteiten van Woningstichting Den Helder in het stadshart.

Koningsdriehoek

Er zijn geen werkzaamheden en activiteiten geweest voor de locatie Koningsdriehoek. Zeestad zal deze kavel ten behoeve van woonbebouwing uitgeven in particulier opdrachtgeverschap.

Inrichting openbare ruimte

Projecten in de openbare ruimte die resteren zijn het groen bij de Thorbeckeschool, de Molenstraat en de omgeving van de Bierstraat. Eind van het jaar heeft Woningstichting Den Helder aangegeven dat het bouwterrein bij de Thorbeckeschool begin 2017 vrij komt. Omdat de school heeft aangegeven een noodlokaal op het schoolplein te plaatsen, bekijkt Zeestad of dit consequenties voor de inrichting van het voormalige bouwterrein heeft. De werkzaamheden kunnen dan zo snel mogelijk uitgevoerd worden. Voor de Molenstraat zijn de middelen voor de benodigde sanering eind 2016 beschikbaar gekomen. Dat betekent dat de uitvoering vanaf 2017 kan worden voorbereid en gestart. De omgeving van de Bierstraat wordt pas daarna opgestart.

Willemsoord

Na vaststelling van het stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan voor Willemsoord, heeft Zeestad steeds de ontwikkeling van het gebied gestimuleerd. Als resultaat daarvan kunnen we bijvoorbeeld het samenbrengen van het informatiecentrum met de kunsttulleen noemen. Als gebiedsregisseur werkt Zeestad aan de ontwikkeling van alle vier de kwadranten van Willemsoord in samenhang. In de afgelopen maanden zijn een aantal ontwikkelingen voorbereid. In het noordwestelijk kwadrant realiseert Zeestad het schuine pad. Dit pad draagt bij aan de as station-KIM en zal de ontsluiting en toegankelijkheid van Willemsoord, en met name het KIM, sterk verbeteren. Het voorlopig ontwerp voor het schuine pad is de afgelopen maanden uitgewerkt tot een definitief ontwerp. Het ontwerp is aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed gepresenteerd, zodat zij in het kader van de omgevingsvergunning een advies aan de gemeente kunnen uitbrengen. In overleg met Sail zijn verschillende uitvoeringsscenario's besproken, zodat in 2017 een werkplanning kan worden opgesteld die rekening houdt met de verschillende activiteiten die op het terrein zijn gepland. Inzet is om de werkzaamheden na Sail uit te voeren. Het zuidwestelijk kwadrant is het culturele cluster, waar na de komst van de schouwburg de nodige dynamiek is ontstaan. Naast gesprekken met hotels, hebben de horecaondernemers uit de Koningstraat hun plan voor een horecaplein nabij gebouwen 52 en 51 verder gebracht. In afgelopen maanden zijn de plannen van de ondernemers steeds concreter geworden en zijn afspraken gemaakt welke partij op welke plek gevestigd kan worden. In het noordoostelijk kwadrant staat de aanleg van het eerder genoemde schuine pad op stapel. Dit pad zal de vindbaarheid en bereikbaarheid van de Marinemuseum en het KIM versterken, maar het marineterrein zelf kan nog een impuls gebruiken. De schetsen die voor dit gebied zijn gemaakt hebben de afgelopen periode tot enthousiaste reacties van de verschillende betrokken partijen geleid. In de komende periode moet duidelijk worden of de uitvoeringsmiddelen hiervoor bijeengebracht kunnen worden. In het zuidwestelijk kwadrant ligt Buitenveld, waar de ontwikkeling kansen krijgt door de mogelijke aankoop van het terrein door de gemeente en/of Port of Den Helder. Ook de investeringen vanuit de middelen van het Waddenfonds t.b.v. de museumhaven en de Boerenverdrietsluis zullen de kansen voor het terrein vergroten. In de afgelopen maanden zijn de gemeente en Port of Den Helder, met ondersteuning vanuit Zeestad, met het Rijksvastgoedbedrijf overeengekomen dat de verwervingsgesprekken over Buitenveld worden opgestart.

Cultureel programma Stadshart

In het cultureel programma is als vertrekpunt gekozen de ontwikkeling van Willemsoord en De Stelling als belangrijke dragers in het ontstaan van de stad en het verhaal van de stad als maritieme stad. Op

de as vanuit het station naar het KIM en de boot naar Texel liggen vele aanknopingspunten om dit verhaal te vertellen en te beleven. Daarom wordt op deze as gestart om het verhaal te ontwikkelen. De stad moet 'maritieme stad' uitademen, men moet het verhaal aangereikt krijgen.

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 ook veel nieuwe aanvragen gedaan. Op basis van het aantal aanvragen raakt het fonds uitgeput, ook na een extra bijdrage van Woningstichting Den Helder en de gemeente.

Beatrixstraat

In de Beatrixstraat vinden vele ontwikkelingen plaats die bijdragen aan de versterking van de as station - Willemsoord. Halter Sluisdijk is een ontwikkeling met winkels op begane grond en appartementen erboven. Vanwege de (staat van) belendende panden zijn de sloopwerkzaamheden later afgerond dan verwacht. De gronden zijn wel tijdig aan Woningstichting Den Helder overgedragen, zodat zij begin 2017 kunnen starten met de bouw en een jaar later de bouw gereed kan komen. Voor het Kanonnenplein zijn plannen ontwikkeld voor bebouwing met horeca op de begane grond en woningen op de verdieping. Afgelopen jaar stond in het teken van de planvoorbereiding met een ontwerp en grondoverdracht. Komende maanden zal Zeestad de grond bouwrijp maken, zodat in mei Woningstichting de bouw van het project kan starten. De planning is iets doorgeschoven in tijd. Op de hoek met de Keizerstraat wordt door Woningstichting gebouwd aan het project Zoetelief: winkels met wonen erboven. Dit plan is in maart gereed. En hotel Wienerhof, vlakbij het station, zal gronding verbouwd worden door de eigenaar van het hotel.

Molenplein

Ontwikkelaar Heijmans heeft de afgelopen maanden de nultredenwoningen in de derde fase van het Molenplein gebouwd. Begin 2017 worden deze woningen opgeleverd. Voor de andere woningen in deze fase is inmiddels de bouwvergunning onherroepelijk na uitspraak van de Raad van State. Heijmans heeft daarop de verkoop van de woningen voorbereid en verwacht in juni de bouw te kunnen starten. Voor de laatste fase aan het Molenplein zal de planvoorbereiding opgestart worden als de verkoop van de andere woningen is afgerond. De planning is nu optimistisch ingegeven met een snelle beslissing in de beroepszaak en een start bouw van de tweede fase aansluitend op de bouw in de derde fase.

Melkfabriek

De Melkfabriek is de laatste ontwikkeling in de grachtengordel, waarbij lege kavels opnieuw zijn ingevuld. De ontwikkeling van dit project is in handen van Woningstichting Den Helder en heeft in de afgelopen jaren door verschillende redenen vertraging opgelopen. Maar afgelopen jaar is het snel gegaan: de bouw is gestart en afgerond. De verkoop van de woningen ging vlot. Nu de bouwplaats wordt verlaten, kan de inrichting van dit terrein als onderdeel van het plein bij de school weer opgepakt worden.

De Stelling

Stelling Den Helder is een belangrijke pijler van Den Helder en ook voor Zeestad. Stelling Den Helder bestaat uit vijf forten, verbonden door een Liniedijk. De Stelling is grotendeels bewaard gebleven, maar in de loop der decennia militair gezien in onbruik geraakt en overgroeid met struikgewas. Doel bij de ontwikkeling van De Stelling is dan ook de forten en liniedijk weer zichtbaar te maken in het landschap en daarmee een deel van het cultureel erfgoed van de stad laten herleven. Voor de forten en verschillende bouwwerken van De Stelling, moet een passende bestemming worden gevonden om ze te behouden voor de toekomst. 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 liniedijk 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 forten Harssens, Westoever en Kijkduin. De werkzaamheden in Fort Kijkduin waren al afgerond, en afgelopen najaar zijn de werkzaamheden aan de andere twee forten ook afgerond. Fort Harssens is weer veilig toegankelijk,

maar omdat het zich op defensie terrein bevindt is het alleen op afspraak te bezoeken. Fort Westoever is gereed gemaakt voor de exploitant: 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 een brouwerij met proeflokaal en multifunctionele ruimte huisvesten, alsmede een belevenis (aggregatenruimte) en ruimte bieden aan een maatschappelijke voorziening voor dagbesteding in de groenvoorziening (kruiden, groente en fruit en beheer openbare ruimte). Na afronding van de werkzaamheden aan de forten heeft Zeestad de eindrapportage en financiële eindrapportage opgesteld. Deze is aangeboden aan de accountant van Zeestad en goedgekeurd. Daarna is de rapportage voor vaststelling aan het Waddenfonds aangeboden. Begin 2017 verwacht Zeestad de vaststellingsbeschikking te ontvangen. Daarnaast zijn twee projecten uit een aanvullende, integrale aanvraag bij het Waddenfonds gehonoreerd (2013); 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. Hiervoor is eveneens subsidie beschikbaar gesteld.

Logementsgebouw

Door bovenregionale samenwerking tussen organisaties in de Waddenkustprovincies is het project 'Atlantikwall in het Waddengebied' tot stand gekomen. Fysiek gaat het om zes plekken, waarvan het logementsgebouw in Huisduinen er één is. De 5.200 kilometer lange Atlantikwall is een Duitse verdedigingslinie die tussen 1942 en 1944 langs de kustlijn van Noorwegen tot aan de Spaanse grens werd gebouwd. Daarmee was het één van de omvangrijkste bouwwerken van de 20ste eeuw. Deze enorme linie van bunkers, versperringen en (natuurlijke) hindernissen kent in het Waddengebied een eigen verhaal en dynamiek. In het voorjaar is de subsidie toegezegd (en op 30 augustus 2016 formeel beschikt) waarna gestart is met de voorbereidingswerkzaamheden: ontwerp opstellen en vergunning voorbereiden. Begin 2017 zal de vergunning worden aangevraagd, zodat met een onherroepelijke vergunning mogelijk komende zomer een aanvullende provinciale subsidie (subsidieregeling 'Restauratie Rijksmonumenten Noord-Holland') aangevraagd kan worden.

4. Financiën

Per 1 januari 2016 is de exploitatie herzien. De exploitatie is sluitend, met een positief saldo van €31.712,-.

Goedgekeurde exploitatie op hoofdlijnen voor periode 2016 – 2018

Omschrijving	Begrote investeringen	Begrote opbrengsten	Begroot saldo	Saldo netto contant
Totaal per 01.01.2016	€ 101.619.121	€ 101.814.055	€ 194.934	
Verwachte loon-en prijsstijgingen	€ 273.649	€ -	€ 273.649-	
Totaal incl. kostenstijging	€ 101.892.770	€ 101.814.055	€ 78.715-	
Verwachte rente	€ -	€ 112.270	€ 112.270	
Totaal	€ 101.892.770	€ 101.926.325	€ 33.555	€ 31.712

Opbrengsten

In 2016 zijn er € 788.319,- minder opbrengsten gerealiseerd dan verwacht. Er zijn zowel opbrengsten gerealiseerd die niet voorzien zijn, als opbrengsten die later ontvangen worden dan vooraf voorzien. In 2016 zijn de volgende bijdragen ontvangen, waar in de exploitatie geen rekening mee was gehouden:

- € 200.000,- bijdrage gevelstimulering
- € 100.000,- bijdrage stadspark
- € 120.000,- bijdrage Koningstraat/ Spoorstraat

De exploitatie hield ook rekening met een aantal opbrengsten die niet in 2016 zijn gerealiseerd. Deze opbrengsten worden later gerealiseerd, zoals een deel van de opbrengst van de woningbouw aan het Molenplein. Ook de subsidie voor het project Poort naar de Wadden is nog niet ontvangen. Het project is afgewikkeld door Zeestad richting het Waddenfonds. De verwachting is dat medio 2017 alle subsidies en bijdragen van het project Poort naar de Wadden worden afgewikkeld. De subsidie is gelijk aan de werkelijke kosten voor het project en deze zijn lager dan oorspronkelijk begroot.

Kosten

In 2016 zijn er € 986.994,- minder kosten gemaakt dan voorzien. Het project Poort naar de Wadden is inmiddels afgewikkeld en de totale kosten zijn minder dan oorspronkelijk begroot. Het restant aan

kosten wat in 2016 niet gerealiseerd is zullen later in de tijd, 2017 en verder, alsnog worden gerealiseerd.

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 Den Helder, waarbij bijvoorbeeld het traject van bestemmingsplan, verwervingen en planvorming nauw met elkaar samenhangen. Inmiddels krijgt het programma en de contouren van deze ontwikkelingen vorm, en kan verkend worden wanneer een aangepast bestemmingsplan in procedure gebracht kan worden. 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.

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

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. Dit zorgt ervoor dat de detailhandelsstructuur verzwakt is en dat de behoefte aan een compact winkelhart onverminderd groot is. Met verschillende projecten wordt beoogd het kernwinkelgebied compacter te maken. Momenteel vinden er volop (ver)bouwactiviteiten plaats in het stadshart. Bouwactiviteiten betekenen dat er verbetering in aantocht is, maar ook dat tijdelijk straten zijn opgebroken en dat er bouwplaatsen in de binnenstad zijn afgeschermd. Deze kunnen het woongenot tijdelijk aantasten en ondernemers, bewoners en bezoekers van de binnenstad hinderen. De bereikbaarheid van de binnenstad is immers tijdelijk niet zoals gewend. Dit is inherent aan ontwikkelingen in een binnenstad, maar het vraagt voldoende aandacht om hinder tot een minimum te beperken. Veel hinder kan voorkomen worden door de plannings van de diverse activiteiten zorgvuldig op te stellen en af te stemmen tussen de diverse partijen die in de binnenstad aan het werk zijn. Ook een goede communicatie over de werkzaamheden, de duur en eventuele alternatieve routes zal de overlast beperken. Hierin werkt Zeestad samen met partners Woningstichting Den Helder en de Gemeente Den Helder. Goed zichtbaar resultaat in deze samenwerking is de uniforme uitstraling van de bouwhekkens onder de vlag van Samen Bouwen aan Den Helder. Ook wordt rekening gehouden met drukke perioden voor winkeliers (Kerst, Pasen, marktdagen). De afstemming van de bouwactiviteiten en bijkomend verkeershinder blijft echter een belangrijk aandachtspunt, waar ook de komende periode op ingezet moet worden en waar regie op nodig is.

Politiek en maatschappelijke 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. De periode van relatieve stilte in besluitvormingen rondom de verkiezingen en het mogelijk heroverwegen van reeds genomen besluiten beïnvloeden de planning van diverse projecten. Sommige projecten worden versneld, anderen ondervinden vertraging. Vertraging heeft financiële gevolgen en planningsgevolgen voor het project zelf en voor projecten die verbonden zijn. 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.

Financiële risico's

Van niet alle projecten van Zeestad zijn de panden in bezit van Zeestad. Deze moeten verworven worden. Soms zijn daar al afspraken over gemaakt, bijvoorbeeld als de gemeente Den Helder eigenaar van de panden is. Soms zijn de panden van derden en moeten nog afspraken over verwerving gemaakt worden. Dat is specialistisch werk en de portefeuille te verwerven panden is omvangrijk. Door een professionele verwerper in te zetten, kan het risico van vertraging en overschrijding van het budget beperkt worden. Zij hebben ervaring met verwervingen en hebben goed oog voor de belangen van zowel de pandeigenaar als de opdrachtgever. Voor Halter Bellevue is dan ook een professionele verwerper ingezet.

Ook Den Helder kon zich niet aan de crisis onttrekken en krabbelt er maar langzaam uit. 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 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. Zo worden onder andere de parameters, welke van grote invloed zijn op het resultaat van de exploitatie, periodiek geanalyseerd. Op deze manier is er een reëlere aansluiting met de markt en wordt het mogelijke verschil tussen gehanteerde parameters en feitelijke parameters kleiner. Met de herziening van de exploitatie per 1 januari 2016 is dan ook opnieuw bekeken of de parameters aanpassing vragen, hetgeen niet nodig is gebleken.