



Rapportage 1ste halfjaar 2016

Zeestad CV/BV



September 2016 (ID16.03488)

Inhoudsopgave

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

Samenvatting

Deze halfjaarrapportage geeft een terugblik op de werkzaamheden van Zeestad in het afgelopen half jaar.

Opbrengsten

Deze rapportage laat zien dat er € 855.000,- minder opbrengsten zijn gerealiseerd in de eerste helft van 2016 dan voorzien. Dit verschil is te verklaren door het later ontvangen van opbrengsten. Zowel de bijdrage Openbare ruimte (€ 355.000,-) als de opbrengst voorzieningen voor Halter Sluisdijk worden in de tweede helft van 2016 gerealiseerd.

Kosten

Er zijn € 1.013.263,- minder kosten gemaakt in de eerste helft van 2016 dan voorzien. Dit is geen voordeel, maar deze kosten worden op een later moment verwacht. Bij het project Halter Bellevue dient de eindafrekening van de sloopwerkzaamheden nog plaats te vinden en wordt de afronding van een aantal verwervingen op een later moment verwacht. Ook zijn de uitgaven binnen het sociaal cultureel programma en de laatste onderdelen in de openbare ruimte iets vertraagd en moet de laatste bijdrage aan de bibliotheek nog betaalbaar worden gesteld. Voor de Poort naar de Wadden, tot slot, heeft de gedeeltelijke renovatie van Fort Westoever juist eerder plaatsgevonden dan gepland. Het gehele project wordt in 2016 administratief afgewikkeld.

1. Inleiding

Voor u ligt de halfjaarrapportage Zeestad over het eerste halfjaar van 2016. 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)
- Welkom in Den Helder – Visie op de Stationslocatie (2016)

AVA besluiten

- Exploitatie (2016)
- Jaarverslag Zeestad (2015)
- 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

De herinrichting van het stationsgebied is ingegeven vanuit de wens om het gebied aantrekkelijk te maken. Aankomende met de trein wordt de bezoeker ontvangen in een groene stad, op het scharnierpunt van het stadspark, winkelhart en station. In februari is de visie op de stationslocatie, 'Welkom in Den Helder', vastgesteld door de gemeenteraad. Deze visie is de uitkomst van het participatietraject 'Ontwerp mee aan onze entree'. Op basis hiervan is een voorlopig ontwerp vastgesteld. In de tweede helft van het jaar wordt het voorlopig ontwerp uitgewerkt in een definitief ontwerp, waarna de uitvoering kan worden voorbereid.

Gebiedsregie Bernhardplein e.o.

Dat de binnenstad zich vernieuwt, is vooral in het westelijk deel van het stadshart goed te zien. De zusterflat, VBM locatie en schouwburg zijn gesloopt, de CWI locatie is ook al aardig kaal. Het is nu stilte voor de storm, want de echte actie en verbetering is pas zichtbaar als de bouwactiviteiten starten. En dat zal de aanpassing van de voormalige bibliotheek zijn, de bebouwing van de locatie zusterflat, de bebouwing van de locatie VBM en de tijdelijke en daarna de definitieve inrichting van de locatie schouwburg. Hier 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;
- Ingrijpende verbouwing met vernieuwde gevels 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

Op 18 maart 2014 hebben Woningstichting Den Helder (WSDH) en Zeestad een overeenkomst ondertekend over de ontwikkeling van de winkelhalter Halter Bellevue (voorheen Kop Halter Spoorstraat). De ontwikkeling van de halter is een belangrijke stap in de ambities om Den Helder een compact en aantrekkelijk winkelhart te geven. Het plan gaat uit van wonen aan het park en de Stationsstraat en winkelen aan de Spoorstraat. In dit project hangen de planontwikkeling door WSDH en de planvoorbereiding door Zeestad nauw met elkaar samen. Zodra het plan vastere vormen heeft aangenomen, kan het door Zeestad voorbereide bestemmingsplan worden afgerond en in procedure gebracht. De verwervingen langs de Spoorstraat vorderen gestaag. Inmiddels heeft Zeestad afspraken vastgelegd met circa de helft van de eigenaren en huurders van de panden aan de Spoorstraat. Ook de sloopwerkzaamheden zijn tijdig gereed. De sloop van de schouwburg is afgerond en het CWI pand zal in de zomer geheel zijn gesloopt. De winkelpanden zullen pas op het laatste moment gesloopt worden, aangezien Zeestad de ondernemers zo lang mogelijk hun huidige plek wil kunnen aanbieden. In de planontwikkeling is wel vertraging opgelopen, doordat er nog geen overeenstemming is bereikt tussen WSDH en een tweede supermarkt. Momenteel verkent WSDH de alternatieven binnen haar mogelijkheden, waarbij een kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling met wonen aan het park en de Stationsstraat en winkelen aan de Spoorstraat nog steeds het uitgangspunt zijn.

Tijdelijke maatregelen Bellevue

De sloop van de schouwburg en de diverse bouwactiviteiten midden in het winkelhart, zorgen ervoor dat er zorgvuldig gekeken moet worden naar de representativiteit van het gebied voor, tijdens en na de realisatie van de verschillende projecten. De locatie Bellevue wordt alvast groen ingezaaid, als voorbode op het eindbeeld als park. Rondom de toekomstige bouwlocatie van Halter Bellevue wordt een stenige afscherming aangebracht in de vorm van schanskorven om aan te geven dat hier bebouwing is gepland. Ook wordt er t.b.v. een goede afwikkeling van het verkeer tijdens de bouwwerkzaamheden van WSDH aan de zusterflat, een tijdelijke ontsluiting aangelegd over de schouwburglocatie. Als verlichting van de hinder voor ondernemers, wordt het CWI terrein tijdelijk ingericht met parkeerplaatsen.

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 gaat in de tussentijd deze locatie met gras inzaaien, zodat het gebied representatief blijft. Ook wordt de openbare ruimte rondom de nieuwbouw op de VBM locatie (een ontwikkeling van WSDH) door Zeestad groen ingericht zodat het aansluit op het toekomstige park.

Anton Pieckplein

In opdracht van de gemeente heeft Zeestad afgelopen jaar het projectmanagement verzorgd om te komen tot een investeringsbeslissing van de gemeenteraad. Deze is conform planning in december genomen. De gemeente, 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 hebben de panden gesaneerd en er heeft gedeeltelijke sloop plaatsgevonden. Naar verwachting wordt eind van het jaar het eerste deel van de werkzaamheden afgerond. Op dat moment kan de Spoorstraat-Koningstraat opengesteld worden voor verkeer en het verkeer op de Prinsenstraat weggenomen. Inmiddels is een voorlopig inrichtingsplan gemaakt voor de Spoorstraat en Koningstraat, zodat dit in de zomer kan worden afgerond en de uitvoering kan worden voorbereid. Ook is het verkeersbesluit in voorbereiding genomen. Deze wordt nog voor de zomer in procedure gebracht. Ook over deze werkzaamheden voert Zeestad in opdracht van de gemeente het projectmanagement. De uitvoering van het (woningbouw) plandeel van Woningstichting 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

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. In de voorbereiding van de bouwwerkzaamheden bleek de bouwplaatsinrichting en de verkeersafwikkeling tijdens lastig te organiseren. Voor een optimale borging van de veiligheid van alle verkeersdeelnemers, is in overleg met de gemeente en Zeestad gewerkt aan een route voor het (bouw)verkeer vanuit de Polderweg via het Bernhardplein naar de Prins Hendriklaan, over het terrein van de schouwburg. Deze route wordt deze zomer aangelegd.

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 april is de nieuwe bibliotheek in gebruik genomen en in mei feestelijk geopend. Woningstichting Den Helder gaat het pand aan het Bernhardplein bouwkundig aanpassen ten gunste van andere gebruikers.

VBM locatie

Op de voormalige VBM locatie start Woningstichting Den Helder met de bouw van kleinschalige 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.

Koningsdriehoek

De Koningsdriehoek wordt momenteel deels gebruikt als tijdelijke parkeerplaats ten behoeve van het winkelhart. Twee jaar geleden is een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap initiatief gestrand. Door toenmalige geïnteresseerden werd aangegeven dat de aanwezigheid van sommige horecavestigingen de locatie als woonlocatie minder aantrekkelijk maken. De gemeente heeft, na klachten uit de buurt, een leefbaarheidsonderzoek in de buurt opgestart. Mede naar aanleiding hiervan zijn de gemeente en Woningstichting Den Helder, als belangrijkste vastgoedeigenaren in het gebied, met elkaar in overleg op welke wijze het gebied een impuls kan krijgen. Hierin kan ook de wens meegenomen worden van enkele horecaondernemers in de Koningstraat om die straat te verlaten en zich op Willemsoord te vestigen. Zij hebben hiervoor een plan gepresenteerd.

Inrichting Openbare Ruimte

Vele straten en grachten in het stadshart van Den Helder zijn opnieuw ingericht. Met de recente voltooiing van de herinrichting van Spoorstraat-Oost en de kop van de Beatrixstraat, heeft Zeestad inmiddels bijna alle projecten uit de eerste fase stedelijke vernieuwing gerealiseerd. De herinrichting van de Molenstraat volgt zodra de middelen beschikbaar zijn om de benodigde sanering uit te voeren. De herinrichting van het laatste deel van het Thorbeckeschoolplein en de Bierstraat en omgeving moeten ook nog uitgevoerd worden. Het Thorbecke schoolplein wordt 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. Uitvoering wordt na Sail volgend jaar ingepland.

Willemsoord

Na vaststelling van het stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan Willemsoord, heeft Zeestad de ontwikkeling van het gebied gestimuleerd. Fysieke uitwerking heeft dit gehad in de realisatie van het informatiecentrum waar de kunstuitleen en VVV samen onder één dak nieuwe huisvesting hebben gekregen. Als gebiedsregisseur werkt Zeestad aan de ontwikkeling van alle vier de kwadranten van Willemsoord.

In het noordwestelijk kwadrant realiseert Zeestad het schuine pad. Dit pad draagt bij aan de as station-KIM, waardoor de ontsluiting en toegankelijkheid van Willemsoord (met name het KIM) sterk verbeteren. Er is een voorlopig ontwerp voor het schuine pad opgesteld. Uitvoering start in het najaar, zodat het pad voor Sail 2017 gereed is.

In het zuidwestelijk kwadrant heeft de opening van de nieuwe schouwburg voor een grote impuls gezorgd. Het vliegwieleffect wordt hier meteen duidelijk, door de interesse van diverse partijen in vestiging op dit deel van Willemsoord. Naast gesprekken met hotels, hebben horecaondernemers uit de Koningstraat een plan gepresenteerd voor een horecaplein op Willemsoord, waarbij gebouwen 52 en 51 twee zijden van het plein vormen. In de komende maanden wordt bekeken op welke manier en op welke termijn dit initiatief verwezenlijkt kan worden.

In het noordoostelijk kwadrant zijn het Marinemuseum en KIM beeldbepalend. De realisatie van het schuine pad versterkt de vindbaarheid en bereikbaarheid. 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.

In het zuidwestelijk kwadrant ligt Buitenveld, waar door de gemeente en Port of Den Helder geïnteriseerd wordt of een eventuele aankoop interessant en (financieel) haalbaar is. Daarnaast worden momenteel investeringen gedaan vanuit de middelen van het Waddenfonds t.b.v. de museumhaven en de Boerenverdrietsluis. Zeestad coördineert het projectbureau voor deze middelen uit het Waddenfonds.

Schouwburg

Eén van de pijlers van de stedelijke vernieuwing is de verhuizing van de schouwburg naar Willemsoord. De schouwburg is nu gevestigd in panden met rijksmonumentale status, wat de schouwburg een nieuw elan geeft. Door de originele constructie te behouden vormt deze nu een meerwaarde in de beleving bij iedere voorstelling. Samen met het theater restaurant is de schouwburg een aantrekkelijke uitgaansplek die niet alleen op stedelijk, maar zelfs regionaal niveau functioneert. Het realiseren van de schouwburg op Willemsoord is een gemeenschappelijke inspanning van De Kampanje, Willemsoord BV en Zeestad CV/BV geweest. Zeestad trad hierbij op als ontwikkelaar, opdrachtgever en aanbestedende partij. Bouwbedrijf M.J. de Nijs en Zonen BV uit Warmenhuizen voerde de (ver)bouwwerkzaamheden voor de nieuwe schouwburg uit. Het project is inmiddels ook administratief afgerond.

Sociaal cultureel programma Stadshart

In het sociaal 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 verder te ontwikkelen. Hiervoor zullen ondernemers, bewoners en onderwijsinstellingen van Den Helder worden uitgenodigd om bij te dragen aan het verhaal van de stad, en daarmee de route naar het KIM en de maritieme identiteit van de stad te versterken.

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. WSDH en de gemeente hebben een bijdrage aan het fonds toegezegd, zodat weer een aantal panden gerenoveerd kunnen worden. Ook met deze toegezegde middelen, is de bodem van het gevelrenovatiefonds bijna in zicht.

Bibliotheek

Vanaf april is de nieuwe bibliotheek aan de Weststraat in bedrijf. De feestelijke opening vond plaats in mei, wat een feest in de hele binnenstad was. Woningstichting Den Helder was de ontwikkelaar van de nieuwe bibliotheek in het pand School 7. KopGroep Bibliotheken huurt het pand van WSDH. De inbreng van Zeestad bestond uit het onderzoeken van de haalbaarheid, het opstellen van de stedenbouwkundige randvoorwaarden en beeldkwaliteitsplan en een forse bijdrage in de onrendabele top van de te ontwikkelen nieuwe bibliotheek. De ontwikkeling van de bibliotheek is conform planning verlopen.

Beatrixstraat

In de Beatrixstraat vinden vele ontwikkelingen plaats die bijdragen aan de versterking van de as station en Willemsoord/ schouwburg. Halter Sluisdijk is een ontwikkeling met winkels op begane grond en appartementen erboven. De (staat van) belendende panden hebben de nodige berekeningen en voorbereiding gevraagd voordat de sloop kon aanvangen. De sloop van het laatste pand heeft daardoor later plaatsgevonden dan verwacht. Als ook dit pand is gesloopt, wordt de locatie overgedragen aan Woningstichting Den Helder. Dat zal deze zomer zijn. Tijdens de bouw wordt gebruik gemaakt van de bouwplaats die op het Kanonnenpleintje is ingericht. Voor dit pleintje zijn plannen ontwikkeld voor bebouwing met horeca op de begane grond en woningen op de verdieping. Woningstichting is op zoek naar een afnemer voor de begane grond om het project te

kunnen realiseren. Zeestad zal met Woningstichting Den Helder een overeenkomst aangaan en bouwrijpe grond leveren. Op de hoek met de Keizerstraat wordt door Woningstichting gebouwd aan het project Zoetelief: winkels met wonen erboven. En hotel Wienerhof, vlakbij het station, zal gronding verbouwd worden door de eigenaar van het hotel. Start bouw is op zijn vroegst deze zomer.

Molenplein

Ontwikkelaar Heijmans is gestart met de bouw van de nultredenwoningen in de derde fase van het Molenplein. Nu met het metselwerk is gestart, is goed te zien dat hier dezelfde kwaliteit wordt gebouwd als Molenplein fase 1. Voor de andere woningen in deze fase is nog geen onherroepelijke omgevingsvergunning verkregen, maar loopt een beroepsprocedure. De start verkoop en vervolgens bouw van dit plandeel heeft daardoor vertraging opgelopen en start op zijn vroegst in september. Dat heeft ook gevolgen voor het moment waarop de tweede fase van dit project wordt opgestart. 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. Inmiddels is gestart met de bouw van het project. Aangezien het een kleine ontwikkeling is, is de verwachting dat de bouw nog dit jaar afgerond kan worden. Dan kan ook het bouwterrein bij de Thorbeckeschool als groene speelplaats worden ingericht.

De Stelling

Stelling Den Helder is een belangrijke pijler van Den Helder en ook voor Zeestad. De Stelling 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 linedijk 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 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 forten Harssens, Westoever en Kijkduin. De werkzaamheden in Fort Kijkduin zijn inmiddels afgerond. 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. Hiervoor is eveneens subsidie beschikbaar gesteld.

Fort Harssens

Het herstel van het casco van Fort Harssens is nagenoeg afgerond. Na de zomer vinden de laatste werkzaamheden plaats en dan is het fort weer veilig toegankelijk. Omdat het fort zich op defensie terrein bevindt, is het na afronding van de werkzaamheden alleen op afspraak te bezoeken.

Fort Westoever

De werkzaamheden ten behoeve van het herstel van het fort is de afgelopen maanden uitgevoerd en wordt na de zomer afgerond. De werkzaamheden hebben vertraging opgelopen vanwege onvoorziene saneringsomstandigheden. Bij het Waddenfonds is daarom het verzoek ingediend om de werkzaamheden drie maanden later te mogen afronden. Na afronding kan het fort worden overgedragen aan een exploitant. 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). De exploitant van de brouwerij met proeflokaal en de maatschappelijke groenvoorziening hebben in het afgelopen jaar al met beperkte middelen proefgedraaid in de kazerne en op het terrein.

Fysieke en Interactieve ontsluiting

De brochure met kaartmateriaal van de maritieme route is afgerond. De verdere verspreiding ervan wordt door Stichting Stelling Den Helder verzorgd. De route leidt langs twaalf plekken waar de maritieme geschiedenis tot leven komt: forten, verdedigingswerken en Willemsoord.

4. Financiën

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

Saldo

Het saldo wordt opgebouwd uit opbrengsten en kosten. De kosten en opbrengsten zijn nagenoeg in evenwicht.

	Totaal	Gerealiseerd t/m1e helft 2016	Verwacht in 2e helft 2016	Verwacht 2017-2018
<i>Goedgekeurde exploitatie</i>				
Kosten	€ 101.892.771	€ 87.694.114	€ 2.481.990	€ 11.716.668
Opbrengsten	€ 101.814.054	€ 93.180.600	€ 1.340.000	€ 7.293.454
Totaal incl. kostenstijging	€ 78.717-	€ 5.486.486	€ 1.141.990-	€ 4.423.214-
<i>Halfjaarrapportage</i>				
Kosten	€ 100.334.561	€ 86.680.851	€ 2.481.990	€ 11.171.720
Opbrengsten	€ 101.814.054	€ 92.325.600	€ 2.195.000	€ 7.293.454
Totaal incl. kostenstijging	€ 1.479.493	€ 5.644.749	€ 286.990-	€ 3.878.266-
<i>Verschil</i>				
Kosten	€ 1.558.210-	€ 1.013.263-	€ -	€ 544.948-
Opbrengsten	€ -	€ 855.000-	€ 855.000	€ -
Saldo	€ 1.558.210	€ 158.263	€ 855.000	€ 544.948

Opbrengsten

Bovenstaande tabel laat zien dat er € 855.000,- minder opbrengsten zijn gerealiseerd in de eerste helft van 2016 dan voorzien. Dit verschil is te verklaren door het later ontvangen van opbrengsten. Zowel de bijdrage Openbare ruimte (€ 355.000,-) als de opbrengst voorzieningen voor Halter Sluisdijk worden in de tweede helft van 2016 gerealiseerd.

Kosten

Bovenstaande tabel laat zien dat er € 1.013.263,- minder kosten zijn gemaakt in de eerste helft van 2016 dan voorzien. Dit is geen voordeel, maar deze kosten worden op een later moment verwacht. Bij het project Halter Bellevue dient de eindafrekening van de sloopwerkzaamheden nog plaats te vinden en wordt de afronding van een aantal verwervingen op een later moment verwacht. Ook zijn de uitgaven binnen het sociaal cultureel programma en de laatste onderdelen in de openbare ruimte iets vertraagd en moet de laatste bijdrage aan de bibliotheek nog betaalbaar worden gesteld. Voor de Poort naar de Wadden, tot slot, heeft de gedeeltelijke renovatie van Fort Westoever juist eerder plaatsgevonden dan gepland. Het gehele project wordt in 2016 administratief afgewikkeld.

5. Risico's

Eenmaal per jaar, bij de herziening van de exploitatie, wordt een kwantitatieve risico analyse gemaakt. De kwalitatieve risico analyse 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 halter Bellevue is er bijvoorbeeld onderlinge afhankelijkheid met de werkzaamheden van Woningstichting Den Helder, waarbij het traject van bestemmingsplan, verwervingen en planvorming nauw met elkaar samenhangen. Aangezien er nog geen duidelijkheid is over de invulling met supermarkten, kan het bestemmingsplan niet in procedure gebracht worden. Het bestemmingsplan Stadshart gaat er immers uit van een maximum aantal en

aantal vierkante meters supermarkten, dus toevoeging van supermarkten in de halter betekent het laten vervallen van de bestemming supermarkt elders in de stad (verplaatsing). De start bouw kan daarom niet direct na het vrijkomen van de schouwburglocatie plaatsvinden. Op verzoek van het College wordt de schouwburg als eerste gesloopt, waarna het terrein groen wordt ingericht.

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. In de procedure Molenplein is beroep aangetekend tegen de hoogte van de bebouwing. Het is nu aan de Raad van State om te beoordelen of het bouwplan past binnen de grenzen van het bestemmingsplan, zoals de gemeente heeft geoordeeld bij afgifte van de vergunning. Het bouwplan loopt hierdoor forse vertraging op.

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. De ontwikkeling van het zogenaamde haltermodel (Halter Sluisdijk en Halter Bellevue) in de binnenstad 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. Dat zal zeker het geval zijn met de verkleuring van de winkel in de straten buiten het kernwinkelgebied. Dat vraagt een omzetting in functie en is daarmee lastiger te bereiken doel die door Zeestad niet direct te beïnvloeden is. Met de herinrichting van de openbare ruimte kan Zeestad daar een beperkte rol in vervullen, zoals met de herinrichting van een deel van de Spoorstraat. De aandacht vanuit de gemeente voor aanloopstraten, met onder andere deelname aan het experiment Aangename Aanloopstraten van Platform 31, zal hier een verdere bijdrage aan kunnen leveren.

Na een aantal jaar van plannen maken en voorbereiden, is nu de tijd aangebroken waarin veel bouwactiviteiten in de binnenstad plaatsvinden. Als eerste was er een druk op de kop van de Beatrixstraat met de diverse bouwprojecten, en nu starten ook de eerste werkzaamheden rondom de kop van de Spoorstraat (Bernhardplein). 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 bouwhekken 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.

Politieke en maatschappelijke risico's

Het college van B&W 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. De ontwikkelingen rondom het stationsgebied is hierin een belangrijk voorbeeld. Niet alleen betekent een vertraging in de planning dat er hogere kosten met de ontwikkeling zijn gemoeid, door de samenhang van de projecten in het stadshart heeft vertraging in het ene project ook directe gevolgen voor andere projecten. Zo is de besluitvorming over het stadhuis bepalend geweest voor de planning en inrichting van het stationsgebied. 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 verwerver 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 verwerver ingezet.

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. Inmiddels is de bouw van fase 3 in aanbouw genomen en wacht de ontwikkeling van fase 2 op de verkoopresultaten van fase 3.

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 1-1-2016 is dan ook opnieuw bekeken of de parameters aanpassing vragen, hetgeen niet nodig is gebleken.