

N°7. HAALBAARHEID /

Exploitatieberekeningen maken duidelijk dat al deze ambities tijdens de ontwikkelingsperiode meer geld kosten dan dat het financiële winst oplevert. Het tekort bedraagt op dit moment circa 64 miljoen euro. Bij het structuurplan was nog een tekort berekend van tussen de 300 en 400 miljoen euro.

De winst voor de stad en haar economie moet op de langere termijn worden gezien. Maatschappelijke kosten en baten worden vaak pas evident over langere perioden. De opstellers van de plannen zijn ervan overtuigd dat Den Helder er economisch niet bovenop zal komen met een strategie van pappen en nat houden en ad-hoc projecten. Er zal doordacht en integraal over een periode van vijftien jaar geïnvesteerd moeten worden in Den Helder. Dan zal de stad kunnen uitgroeien tot een economisch gezonde stad en één van Nederlands fraaiste maritieme steden.

Alle projecten in het stadshart zijn doorgerekend. De kosten en opbrengsten van alle projecten zijn samengebracht in één exploitatieberekening. Dit betekent onder andere dat de bouwkosten van de gebouwen zijn berekend en de verkoopprijzen van de woningen en commerciële ruimten in overleg met makelaars zijn bepaald. Voor de herinrichting van de openbare ruimte zijn de kosten bepaald aan de hand van recent door Den Helder uitgevoerde aanbestedingen. Uit de exploitatieberekening van het gehele plangebied blijkt dat de post verwervingen ruim 50% van het tekort uitmaakt.

De deelgebieden Stadspark, Stadshart Wonen, Willemsoord Zuid met de schouwburg en de herinrichting delen sterk mee in het tekort. Dat de ontwikkeling van het Stadspark als deelproject een tekort kent is logisch omdat daar veel kosten worden gemaakt en nauwelijks vastgoed opbrengsten binnen datzelfde deelproject tegenover staan. Het stadspark is echter wel essentieel voor de ambities van het stadshart omdat het park ook de winkelhalter, het woonmilieu en de stationsomgeving met het stadhuis positief beïnvloed. Het niet aanleggen van een park zou wel een bezuiniging betekenen maar ook een afname van de opbrengsten van aanpalende deelprojecten.

De fasering van de deelprojecten is zodanig opgesteld dat gelijktijdig in zowel woningbouw als in voorzieningen wordt geïnvesteerd. Daarnaast is een balans gezocht in de verschillende typen woningen en woonmilieus die op de markt worden gebracht. Ook de hoeveelheid woningen per jaar is zodanig uitgewerkt dat er geen overmaat op de markt wordt gebracht. De projecten Dijkbuurt en Willemsoord Noord zijn in de laatste fase van de uitvoering geplaatst omdat verwacht wordt dat bij het op orde zijn van de verschillende voorzieningen, zoals het winkelhart en de schouwburg, deze projecten een tenminste kostenneutraal resultaat zullen hebben.

Uit de uitgevoerde risicoanalyse op de projecten in het gebied van het stadshart blijkt dat er een zekerheid is van 75% dat het berekende resultaat daadwerkelijk wordt gerealiseerd. Bij veel gemeenten en provincies wordt 50% zekerheid als grens aangehouden. Het is dan ook niet nodig om extra geld te reserveren voor de afdekking van risico's. Indien toch een hogere zekerheid wenselijk is dan is het bijvoorbeeld mogelijk om bij een risicoreservering van 0,8 miljoen euro de zekerheid op te voeren tot 90%.

Het financiële tekort van 64 miljoen euro anno 2008 is een haalbare strategie voor Den Helder. Verschillende (overheids)partijen onderzoeken de mogelijkheden van dekking van het tekort voor de periode van 15 jaar.