



Jaarverslag 2020

Inhoud

Voorwoord	3
Gouden Piramide	4
Zeestad gaat door!	5
Gebiedsregie zone Stadspark van Station tot Dijk	6
Halter Bellevue	7
Stadspark	7
Dijkzone (buiten exploitatie Zeestad)	8
Transformatieproject Koningstraat/Spoorstraat	9
Omgeving Prinsenplein (voormalige Anton Pieck locatie)	9
Stadshart	10
Willemsoord	11
De Stelling	14
Jaarrekening	17
Verklaring accountant	18
Colofon	19

Voorwoord

2020 was een onvergetelijk jaar. En dan doel ik niet zozeer op de gezondheidscrisis die ons al meer dan een jaar in zijn greep houdt, maar op de nominatie die wij als Zeestad ontvingen voor de 'Gouden Piramide', de rijksprijs voor inspirerend opdrachtgeverschap. Waarbij we overigens nog in afwachting zijn van de uiteindelijke prijsuitreiking. Door alle lockdowns en andere beperkingen werd het bezoek van de jury aan Den Helder een aantal maal uitgesteld. Op het moment van schrijven van dit jaarverslag heeft deze net plaatsgevonden. Verderop in dit jaarverslag lichten we de nominatie nog toe.

Voor Zeestad is deze nominatie een erkenning van het werk dat wij al vele jaren voor de Den Helder mogen doen. Een erkenning die wij ook steeds meer krijgen vanuit de stad zelf. De verschillende projecten die wij geïnitieerd en gerealiseerd hebben staan niet slechts als losse onderdelen in de stad, maar vormen steeds meer een eenheid en worden daarom ook gewaardeerd. Een bewijs dat Den Helder de weg omhoog heeft gevonden. Met een compacter winkelcentrum, met aandacht voor de kwaliteit voor de openbare ruimte. Met een vernieuwd en toekomstbestendig horeca-aanbod en aandacht voor cultuur en cultuurhistorie.

Het feit dat de gemeente straks zelf gehuisvest zal zijn in 'twee monumentale gebouwen op Willemsoord is daar slechts één voorbeeld van. Maar ook het verder werken aan het stadspark, onder andere door de realisatie van de indrukwekkende Joodse gedenkplaats. En de opening van Halte Bellevue, het foodstation dat refereert aan het oude stationsgebouw van Den Helder en nu al als een nieuw herkenningspunt, een 'icoon' voor het stadshart wordt gezien.

Verder heeft Zeestad ook niet stil gezeten. Graag nemen we u dan ook mee langs de verschillende projecten die we in 2020 zijn gestart of afgerond of die nog in uitvoering zijn.

Tussen de bedrijven door tonen we u de beelden en verhalen van de verschillende onderdelen van de culturele route die op het ogenblik door het Stadshart heen (inclusief Willemsoord) wordt aangelegd.

Hopelijk kunt u deze route spoedig zelf lopen en ervaren!

Ferdinand Vreugdenhil
directeur - bestuurder Zeestad CV



Gouden Piramide

We zijn heel trots te kunnen melden dat Zeestad één van de genomineerden is voor De Gouden Piramide 2020. Deze prestigieuze, tweejaarlijkse rijksprijs voor inspirerend opdrachtgeverschap wordt sinds 2003 uitgereikt. Voorzitter van de jury in 2020 is Rijksbouwmeester Floris Alkemade.

Op 11 juni 2020 werden de vijf genomineerden voor de Gouden Piramide 2020 bekend gemaakt. De jury onderbouwt de nominatie als volgt:

‘Al lange tijd werkt Zeestad aan de broodnodige vernieuwing van Den Helder. Zeestad is een overheidsonderneming van de gemeente Den Helder en de provincie Noord-Holland die relatief onafhankelijk van de politiek opereert. Ze investeert in vastgoed en openbare ruimte en voert sociale en culturele projecten uit. Veel aandacht gaat uit naar de revitalisering van het Stadshart. De consistente en voortvarende aanpak van dit centrumgebied, die nu al meer dan tien jaar consequent wordt volgehouden, belooft het leefklimaat in Den Helder structureel te verbeteren.’

Door de coronacrisis is het bezoek van de jury aan Den Helder enkele malen uitgesteld. Pas op 8 juni 2021 is de jury bij ons op bezoek geweest en heeft zo de verschillende projecten die in de afgelopen jaren zijn gerealiseerd met eigen ogen kunnen aanschouwen.

Op 7 oktober 2021 volgt de bekenmaking voor winnaar. Wij houden onze vingers gekruist!



Zeestad gaat door!

De afgelopen 13 jaar is veel tijd en energie gestoken in de ontwikkeling van de stedelijke vernieuwing. De vernieuwing heeft daarmee ook daadwerkelijk vorm gekregen. En dat resulteert in een Stadshart dat zichtbaar aan het veranderen is.

Dat geldt zowel voor een aantal bouwprojecten als voor de aanpak van de openbare ruimte. Hiermee is de kwaliteit en de samenhang in het centrum van Den Helder merkbaar verbeterd. Dit alles legt een mooie basis voor de verdere ontwikkeling van het stadshart. Belangrijk is te constateren dat de verandering leidt tot een positief gevoel bij veel bewoners en ondernemers. Een mooi gegeven, maar dat betekent niet dat we nu achterover kunnen gaan zitten. De "klus" is zeker nog niet geklaard.

Ontwikkeling en programmering is op meer dan de fysieke invulling van gebouwen en het (her-)inrichten van de openbare ruimte gericht. Het gaat ook om het invullen van de verschillende plekken met specifieke functies. En juist op die plekken waar ze de stad versterken. Voorbeelden zijn het verplaatsen van de horecaconcentratie naar Willemsoord, het zorgvuldig omgaan met de hoeveelheid en de locatie van detailhandel, zoals het bewust omvormen van winkelstraten naar woonstraten, en het creëren van een culturele route. Hierbij maken we gebruik van de bestaande gebiedskwaliteiten en versterken die, onder

andere door betekenisvolle verbindingen te maken met zee en haven.

Gezien bovenstaande hebben de aandeelhouders besloten om met Zeestad verder te gaan en wederom financiële middelen beschikbaar gesteld zodat Zeestad haar werkzaamheden tot en met 2023 kan continueren. Dat betekent dat wij verder gaan met het (her-)programmeren van verschillende delen van de stad en het stadshart. De verbinding tussen de verschillende projecten staat hierbij centraal, zodat ze elkaar versterken en de bijdrage aan de stad alleen maar groter wordt.

Projecten die aan de portefeuille van Zeestad zijn toegevoegd:

- Ontwikkelen stadhuis op Willemsoord;
- Ontwikkelen van een extra toegang tot Willemsoord door middel van een brug;
- Herinrichten openbare ruimte Willemsoord;
- Herprogrammering winkelhart nabij Kroonpassage;
- Herinrichten openbare ruimte Keizerstraat;

Daarnaast faciliteert en coördineert Zeestad in opdracht van Helder Vastgoed en gemeente Den Helder de ontwikkeling van de Dijkzone met als integraal onderdeel de Seasaw.

Gebiedsregie zone Stadspark van Station tot Dijk

De stedelijke vernieuwing is letterlijk in volle gang: op veel plekken in de binnenstad wordt de openbare ruimte opnieuw ingericht, panden verbeterd, verrijst nieuwe bebouwing of is bebouwing inmiddels gereed. Er wordt hard gewerkt aan de voltooiing van deze as tussen station en zee. Daarvoor is ook het plan opgevat om deze as te beëindigen met bebouwing op de dijk. Het gaat hier om woningen en een hotel, in combinatie met het icoon de Seasaw.

In 2020 speelden er in dit gebied diverse activiteiten/ projecten:

- Realisatie Stadspark laatste fase tot aan de dijk door Zeestad (project is eind december afgerond);
- Woonrijp maken en inrichten van een terras t.b.v. het foodstation door Zeestad (project is afgerond);
- Opstellen bestemmingsplan t.b.v. Deelplan 2 en 3 Halter Bellevue door Zeestad;
- Opstellen bestemmingsplan voor het project Transformatie Koningstraat/Spoorstraat door Zeestad;
- Sloop van diverse deelprojecten van het project Transformatie Koningstraat/Spoorstraat door Zeestad;
- Technische uitwerking project "Seasaw" door Zeestad (is afgerond).

Om overzicht te houden en de bouwplanning, verkeersafwikkeling en communicatie op elkaar af te stemmen, voert Zeestad de 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

In Halter Bellevue wordt ingezet op de verbetering van de (ruimtelijke) kwaliteit van het gebied en een goed aanleiding op zijn omgeving, waaronder de Spoorstraat en het Stadsparknadert gestaag zijn afronding. Aan de Spoorstraat was al een aantal woningen gerealiseerd en in 2020 werd 'Halte Bellevue' geopend.

Food station "Halte Bellevue"

in juni 2020 vond de bouwkundige oplevering plaats door Helder Vastgoed. Zeestad heeft aansluitend het terras aan de Spoorstraat aangelegd. Alle eenheden zijn inmiddels verhuurd en twee ondernemers winkelen reeds vanuit deze nieuwe locatie.

Wonen aan het Park

Nu de gemeente definitief heeft gekozen om het nieuwe Stadhuis op Willemsoord te realiseren, is het oorspronkelijke ontwerp voor deelplan 2 en 3 weer opgepakt, "wonen aan het park" in statige herenhuizen. Op de hoek van deelplan 3 aan de Spoorstraatzijde zal een McDonalds worden gevestigd. Hierdoor komt de huidige locatie van de fastfoodketen vrij voor de verder vergroting van het stadspark.

Het definitief ontwerp hiervoor is inmiddels afgerond. Zeestad heeft daarnaast bureau Van Riezen & Partners opdracht gegeven een bestemmingsplan op te stellen. Vanwege de vele wijzigingen heeft dit de voorkeur gekregen boven een wijzigingsplan. Hier wordt momenteel hard aan gewerkt.

Stadspark

In februari is Zeestad gestart met de aanleg van het derde en laatste deel van het stadspark. Allereerst moest er deels gesaneerd worden en de grond plantrijp gemaakt worden. Aansluitend zijn er grote bomen en hagen geplant, de speciale banden en paden aangelegd, een basketbalveldje gerealiseerd en is de bushalte iets verplaatst. Het uiteindelijke resultaat is prachtig geworden en de werkzaamheden zijn eind 2020 afgerond.

Als laatste zullen de lichtmasten worden geplaatst. Door een vertraging bij Liander wordt dit werk pas half 2021 afgerond.



Joodse gedenkplaats

Op initiatief van de stichting Herdenkingsstenen Den Helder is in het meest noordelijk deel van het Stadspark een Joodse gedenkplaats gerealiseerd. Met deze gedenkplaats wordt inzichtelijk gemaakt op welke locatie Joodse stadsgenoten hebben gewoond voordat zij werden weggevoerd. Zeestad heeft dit werk op verzoek van de stichting gecoördineerd en gefaciliteerd. Vanwege de COVID-19 crisis heeft de opening in aangepaste vorm in oktober 2020 plaatsgevonden.



Dijkzone (buiten exploitatie Zeestad)

Zeestad is door Helder Vastgoed en de gemeente Den Helder gevraagd dit bijzondere project verder vorm te geven en uit te werken.

Opdracht is de haalbaarheid van woningbouwontwikkeling in deze zone te onderzoeken. De gehele ontwikkeling betreft een aantal deelgebieden waarbij woningen op de kruin en ter plaatse van het binnentalud van de dijk worden ontwikkeld. Deelgebied 1 omvat de ontwikkeling van ca. 200 woningen. In het kader van deze ontwikkeling wordt de stedenbouwkundige visie die door West8 is opgesteld, uitgewerkt naar een gedetailleerd stedenbouwkundig plan. Zeestad heeft Ingenieursbureau Sweco gevraagd om in het kader van deze ontwikkeling de financiële en technische haalbaarheid met betrekking tot de dijkversterking voor deelgebied 1 in beeld te brengen. De ontwikkeling van de Dijkzone in Den Helder biedt een kans voor een unieke combinatie van waterveiligheid en woningbouw.

Het is een pilotproject voor heel Nederland: een dijk zo sterk gebouwd dat je erop kunt wonen. Voor Den Helder is dit een grote kans om een aantrekkelijk binnenstedelijk woonmilieu te ontwikkelen met bovenregionale aantrekkingskracht. De centrale vraag is: Wat wordt de verschijning van Den Helder aan het Marsdiep? Wat wordt het gezicht van Den Helder richting de zee? Door de unieke positie van Den Helder ligt er hier een kans om een bijzonder product te ontwikkelen.

Ook het Hoogheemraadschap is zeer betrokken en heeft de Pilot Multifunctionele Dijk gestart. Als basis dienen het plan voor de dijkbuurt in het Uitwerkingsplan Stadshart en "Den Helderse Dijk", het voorhoedeproject uit de Nationale Visie Kust van het Deltaprogramma. Dit plan valt eveneens onder het frame "Attractieve Noordzeekust", zoals geformuleerd in het regionaal ambitiesdocument 'De Kop werkt'.

Zeestad heeft deze opdracht voortvarend opgepakt en een Stuurgroep en Projectgroep ingesteld, een Intentieovereenkomst uitgewerkt en reeds diverse opdrachten uitgezet.

De ondertekening van de Intentieovereenkomst heeft intussen in januari 2021 digitaal plaatsgevonden.



Seasaw – Icoon op de dijk (buiten exploitatie Zeestad)

Zeestad is al enige tijd bezig met het mogelijk maken van de realisatie van de Seasaw. Dit icoon fungeert als beëindiging van de as station - dijk en benadrukt de verbinding van de stad met de zee. Het icoon is gepositioneerd boven op de Helderse zeewering, nabij het voormalige “Huys Tijdverdrijf” en is opgenomen in de plannen voor de Dijkzone.

Zeestad heeft hiervoor destijds, in samenwerking met de gemeente, Helder Vastgoed en het Hoogheemraadschap (HHNK) een besloten prijsvraag uitgeschreven. Voor het haalbaarheidsonderzoek naar het winnende ontwerp van ontwerp bureau MVRDV heeft Zeestad een bouwteam opgericht. In het bouwteam participeert een aannemerscombinatie, de architect, constructeur, Hoogheemraadschap en de Gemeente Den Helder. Halverwege 2020 is duidelijk geworden dat dit object technisch maakbaar is. Onderzocht wordt nu hoe dit icoon financieel mogelijk te maken



Transformatieproject Koningstraat/Spoorstraat

Met de verplaatsing van de nachthoreca in dit gebied naar Willemsoord, ontstaat er ruimte dit gebied als woonomgeving in te richten. Daarvoor zijn de meeste panden in het gebied al door de gemeente en Helder Vastgoed aangekocht. Zeestad heeft opdracht gekregen hierbij de regie te voeren en het algemeen projectmanagement te verzorgen. Ook is er opdracht voor het begeleiden van de sloop, de kavels bouwrijp opleveren en na de eigenlijke bouw de omgeving woonrijp maken.

Inmiddels is het bestemmingsplan gereed en vastgesteld, waardoor het nieuwe bestemmingsplan vanaf 4 januari 2021 vigerend is.

De ontwerpen voor de clusters A (10 grondgebonden woningen) en B (7 appartementen en 9 grondgebonden woningen) zijn inmiddels gereed. Eind 2020 zijn de bouwvoorbereidingen door Helder Vastgoed in gang gezet en is de verwachting dat er in het tweede kwartaal van 2021 gestart wordt met de eigenlijke bouw van beide clusters.

Zeestad heeft in het tweede halfjaar cluster B en cluster E gesloopt en zijn alle benodigde onderzoeken uitgevoerd. Omwonenden worden middels een nieuwsbrief op reguliere basis geïnformeerd zodat zij betrokken blijven. De verwachting is dat dit project in ca. 7 jaar gerealiseerd kan worden.

Omgeving Prinsenplein (voormalige Anton Pieck locatie)

Deze locatie is organisatorisch en inhoudelijk toegevoegd aan het Transformatieproject Koningstraat/ Spoorstraat. Na het verlaten van de plannen hier een horecaplein te maken heeft West 8 begin 2020 een nieuw ontwerp uitgewerkt en is in het tweede halfjaar aan de Raad voorgelegd ter besluitvorming voor verkrijging van de nodige financiële middelen. De Raad heeft in november 2020 positief besloten. Hierna is Zeestad voortvarend aan de slag gegaan met sanering van deze locatie. Eind december was deze klus nagenoeg gereed. Helder Vastgoed is dan ook het eerste kwartaal 2021 gestart met de bouw van 12 woningen aan de Spuistraat. Aansluitend zal Helder Vastgoed het voormalige parkeerterrein van de Prinsenstraat herinrichten als een afgesloten parkeerterrein voor omwonenden. Ook zal Helder Vastgoed een drietal panden in de aangrenzende Koningstraat slopen en hier nieuwe woningen bouwen zodat dit deel van de stad weer een frisse uitstraling zal krijgen.



Stadshart

Het wegvallen van V&D in Den Helder heeft ervoor gezorgd dat het Stadshart een belangrijke trekker mist en dat er een gat in het gevelbeeld van de Beatrixstraat is ontstaan. Het gebouw is een belangrijke schakel in het kernwinkelgebied. Er is daarom gezocht naar een duurzame en passende invulling die het winkelhart zal versterken. Helder Vastgoed heeft het V&D pand verworven en de binnenzijde geheel gestript. Op de 1^e etage zullen appartementen verrijzen. Ook de tweede etage (bestaande appartementen) is inmiddels door Helder Vastgoed verworven. Dit is besloten vanwege de omvang van de verbouwing van dit pand. Dit zou voor de huidige bewoners te veel overlast met zich mee brengen. Deze bewoners hebben inmiddels allemaal vervangende woonruimte aangeboden gekregen. De beganegrondlaag is bestemd voor detailhandel.

Vanwege de huidige leegstand van het aansluitende overdekte winkelcentrum "Kroonpassage" heeft Zeestad de mogelijkheden verkend om de Kroonpassage te verwerven en vervolgens te slopen. Op deze vrijkomende locatie zal dan openbaar parkeren op maaiveld mogelijk gemaakt worden en is er ruimte beschikbaar voor vestiging of vergroting van een supermarkt aan de Spoorstraat. De onderhandelingen met de eigenaar van de Kroonpassage zijn nog in volle gang.

Gevelrenovatiefonds

Dit project is een continu proces. In 2020 zijn vijf panden voorzien van een prachtige nieuwe gevel. De komende tijd zullen er nog een aantal volgen. Momenteel zijn er vijf in voorbereiding, waaronder twee in de Beatrixstraat. In de tweede helft van 2020 is op verzoek van de Raad de mogelijkheden geïnventariseerd voor renovatie van de gevels rondom de Stationslocatie. Het betreft de appartementen aan het Julianaplein en omgeving. De VvE's hebben positief gereageerd, maar gaven aan allereerst het achterstallig onderhoud aan te gaan pakken.



Herinrichten openbare ruimte Keizerstraat

Het gevelrenovatiefonds heeft ervoor gezorgd dat al vele ondernemers hun gevel hebben laten renoveren. Vanwege dit succes verdient de openbare ruimte ook een upgrading! Voor de herinrichting zal een ontwerp worden opgesteld en zal de Keizerstraat worden heringericht conform de uitgangspunten voor de herinrichting van het Stadshart. De ontwerpfase is in januari 2021 van start gegaan.

Herinrichting Stadshart

Na realisatie de transformatie aan de Koningstraat/ Spoorstraat zal de openbare ruimte rond dit project worden aangepakt. Ook hiervoor is de (verkenkende) ontwerpfase begin 2021 van start gegaan.

Molenplein

Na gereedkomen van de appartemententorens is aansluitend de bouw van de twee zogenaamde "tweekappers" in de bocht van de Loodsgracht van start gegaan. Ook deze vier woningen zijn reeds verkocht. Verwachting is dat deze woningen in de zomer van 2021 zullen worden opgeleverd. Aansluitend zal Zeestad dan de omgeving woonrijp maken.

Voor de laatste fase aan het Molenplein (fase 2) zijn de gesprekken met betrekking tot de planvoorbereiding in gang gezet. Verwachting is dat dit in 2021 zijn beslag zal krijgen en zal dit project voltooid kunnen worden.

Willemsoord

De plannen voor Willemsoord Noord en Buitenveld zijn voorlopig “on hold” gezet. Aan de zuidzijde daarentegen gaan de ontwikkelingen in volle vaart door. Zeestad concentreert zich daarom momenteel op die ontwikkelingen op Willemsoord Zuid. Zo wordt er aansluitend op de al geopende horecazaken centraal op Willemsoord gewerkt aan de uitbreiding van de horeca in nieuwbouw: “De Kleine Werf”.

De werkzaamheden ter voorbereiding van de restauratie/verbouw van de gebouwen 66 en 72 tot het nieuwe stadhuis van Den Helder vorderen gestaag. Daarnaast bleek het door al deze nieuwe ontwikkelingen nodig om na te denken over de inrichting van de openbare ruimte. Hierbij hoort ook een nieuwe brug als extra ontsluiting voor het langzaam verkeer richting de Beatrixstraat. Tenslotte wordt gewerkt aan de realisatie van een culturele route, die deels over Willemsoord voert.



Horecaplein De Kleine Werf

In gebouw 51 zijn inmiddels drie horecagelegenheden actief. Zij fungeren als trekker en als wegvoorbereiders voor nog meer horecazaken.

In 2020 is namelijk hard gewerkt om de beoogde nieuwbouw verder te brengen. Het nieuwbouwplan behelst een hotel/shortstay en kleinschalige horeca. In 2020 is het stedenbouwkundig plan gereedgekomen, aan de benodigde overeenkomsten wordt de laatste hand gelegd. Inmiddels is er verregaand overleg met een geïnteresseerde partij voor de ontwikkeling van deze locatie. Verwachting is dat de onderhandelingen in het eerste kwartaal van 2021 wordt afgerond.

Stadhuis

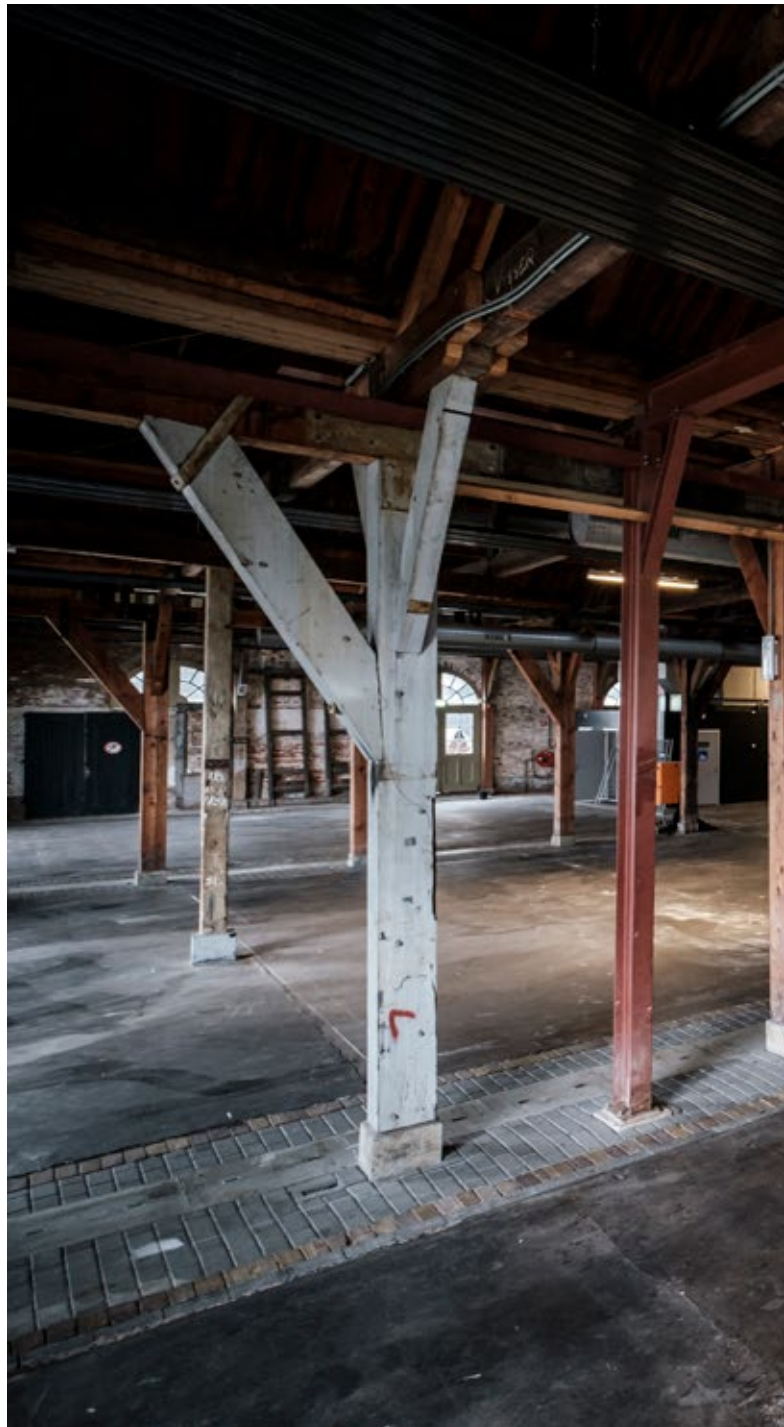
Van de gemeente heeft Zeestad opdracht om het nieuwe stadhuis van Den Helder te ontwikkelen in de gebouwen 66 en 72 op Willemsoord.

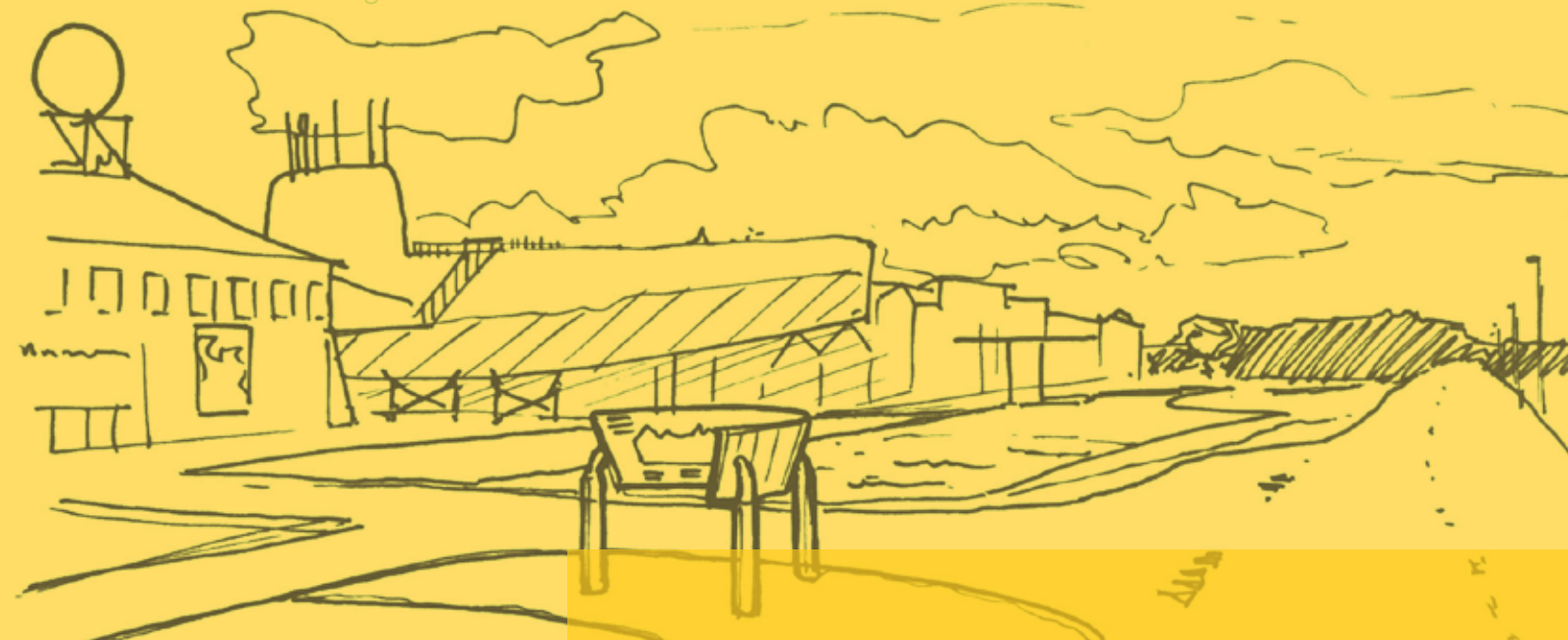
Gebouw 66 heeft de status van rijksmonument en leent zich uitstekend voor de vestiging van de publieksfuncties. Verder zal ook de Raad hier zetelen. In het markante gebouw 72 zullen de ambtenaren een werkplek vinden. In 2020 heeft Zeestad de planvorming verder uitgewerkt. Het definitief ontwerp is in november in het Directieoverleg vastgesteld en momenteel wordt hard gewerkt aan het technisch ontwerp.

In december is de omgevingsvergunning ingediend en op 11 januari 2021 is de Europese aanbesteding ten behoeve van een aannemer op Tendersnet gepubliceerd.

Openbare Ruimte Willemsoord Zuid

Vanwege de komst van het Stadhuis op Willemsoord moet ook de Openbare Ruimte rondom de gebouwen worden aangepast. Denk hierbij aan parkeren, fietsenstalling, laadpalen voor elektrische auto's en dergelijke. Ook zal er een nieuw transformatiestation nodig zijn om de gebouwen van de nodige energie te voorzien. De gemeente heeft Zeestad gevraagd ook dit project op te pakken. In november 2020 is het ontwerptraject in volle vaart opgestart.





Brug - extra ontsluiting Willemsoord

Door het toevoegen van diverse nieuwe functies op Willemsoord is het noodzaak het terrein op een goede manier te ontsluiten. Er wordt een nieuwe fiets-/voetgangersbrug in de zuidhoek gerealiseerd die de verbinding zal vormen tussen de Beatrixstraat (nabij de bibliotheek) en Willemsoord (nabij restaurant Stoom). Het bestaande talud moet hiervoor op de schop, zodat de voetgangers en fietsers op een comfortabele manier Willemsoord kunnen bereiken en vice versa. In 2020 is aan het ontwerp gewerkt, een zogenaamde basculebrug. Ook is gestart met de technische uitwerking. Verder zijn de nodige aanpassingen aan de Flaneerkade in beeld gebracht en zijn de benodigde onderzoeken uitgezet. Verwachting is dat dit project eind 2021 in uitvoering kan gaan.

Culturele wandelroute programma Stadshart-Willemsoord

Het afgelopen jaar is verder gewerkt aan de planvorming voor de realisatie van de culturele wandelroute. Vertrekpunt zijn de ontwikkeling van Willemsoord en 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.

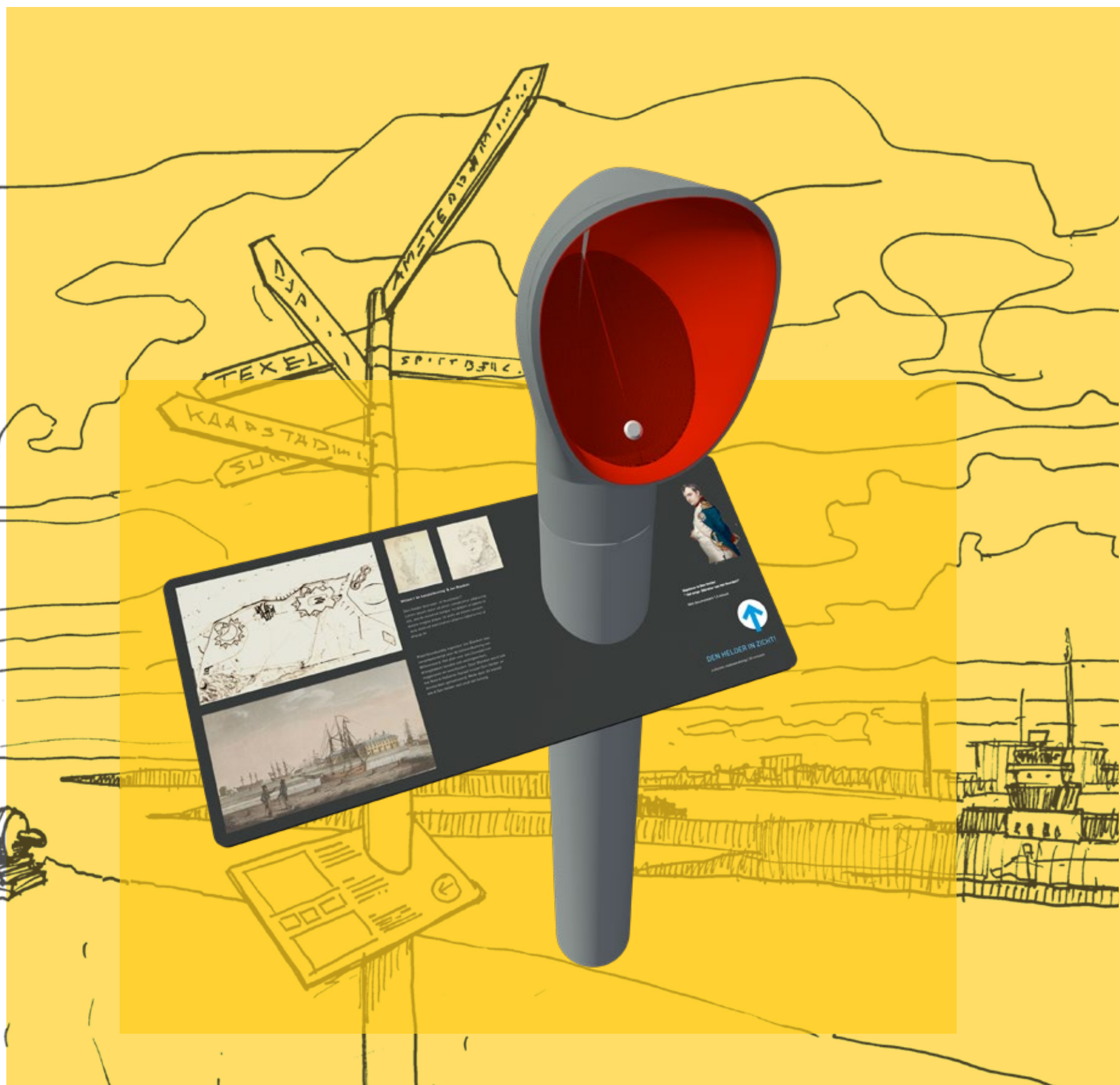
De stad ademt de sfeer van een 'maritieme stad' uit en via de route wordt dit verhaal aangereikt. De route is in de eerste helft van 2020 definitief vastgesteld. Het eerste half jaar zijn de puntjes op de i gezet en is er een proefpaal ontwikkeld. Deze proefpaal is in augustus 2020 op de Flaneerkade geplaatst. De uitrol langs de gehele route vindt in de eerste helft van 2021 plaats. Door dit jaarverslag heen zijn impressies opgenomen van de verschillende elementen waar de route mee is opgebouwd.



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 meeste forten en verschillende bouwwerken van de Stelling is een passende bestemming 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 de nieuw opgerichte Erfgoedstichting 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 – Atlantikwall in het Waddengebied

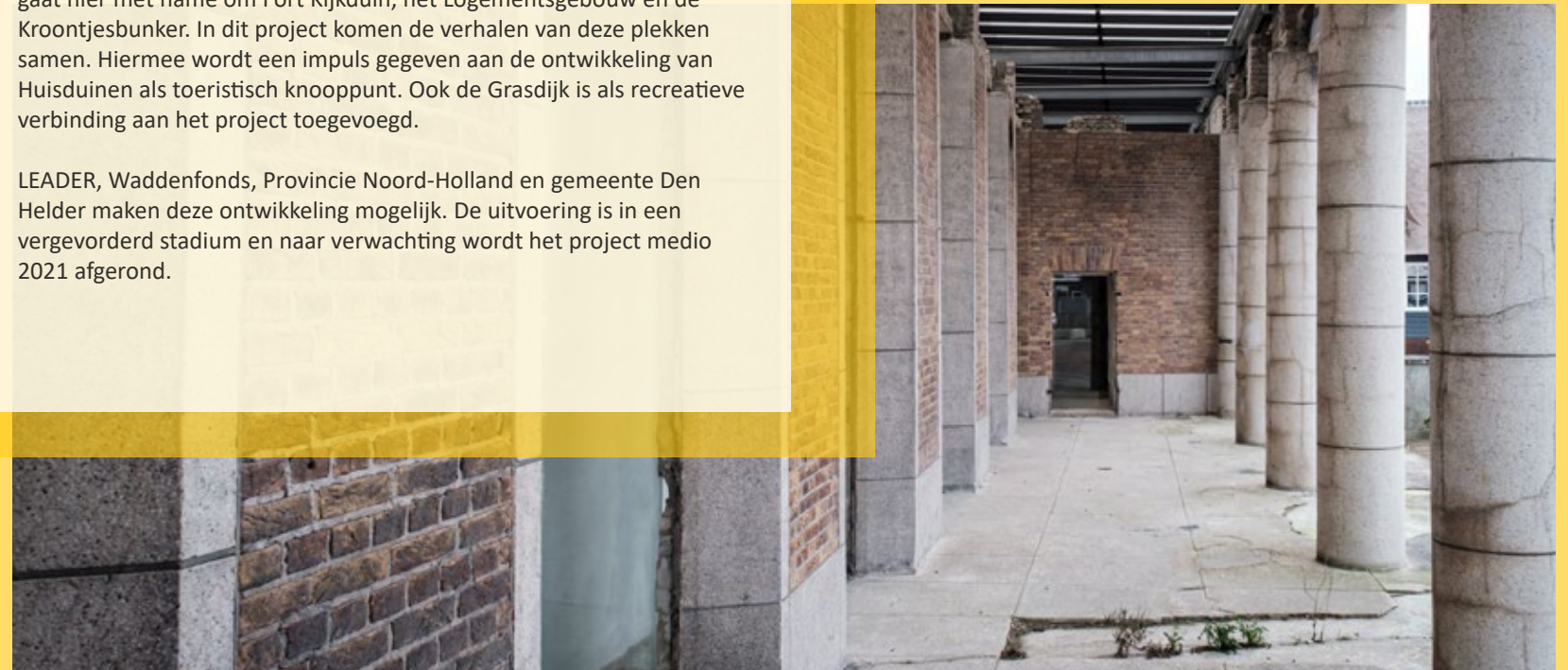
Het project 'Atlantikwall in het Waddengebied' is een bovenregionale samenwerking tussen organisaties in de Waddenkustprovincies. De linie van bunkers, versperringen en (natuurlijke) hindernissen kent in het Waddengebied een eigen verhaal en dynamiek. Zeestad is penvoerder van dit project. Door het Waddenfonds is subsidie verleend, waarna de provincies Noord-Holland, Fryslan en Groningen ook volgden.

Inmiddels zijn de ontwikkelplekken aan weerszijden van de Afsluitdijk met instemming van het Waddenfonds afgesplitst, omdat deze projecten niet binnen de looptijd van dit project gereed konden komen. De officiële einddatum van het resterende project was 30 augustus 2020. Onze accountant is inmiddels gestart met de eindcontrole.

Omgeving Huisduinen

Het Logementsgebouw in Huisduinen is één van de zes plekken van het Atlantikwallproject en al in mei 2019 opgeleverd als tentoonstellingsruimte over de Atlantikwall. Voor het project Atlantikwall in het Waddengebied zijn eerder aanvullende subsidies verworven onder de naam Huisduinen Ontzet, waarmee de militaire strategische periode van Huisduinen in vroeger periodes kan worden uitgelicht. Het gaat hier met name om Fort Kijkduin, het Logementsgebouw en de Kroontjesbunker. In dit project komen de verhalen van deze plekken samen. Hiermee wordt een impuls gegeven aan de ontwikkeling van Huisduinen als toeristisch knooppunt. Ook de Grasdijk is als recreatieve verbinding aan het project toegevoegd.

LEADER, Waddenfonds, Provincie Noord-Holland en gemeente Den Helder maken deze ontwikkeling mogelijk. De uitvoering is in een vergevorderd stadium en naar verwachting wordt het project medio 2021 afgerond.



Ontwikkeling Fort Kijkduin

Fort Kijkduin is een kroonjuweel binnen het Helderse erfgoed en wordt herontwikkeld. Deze vernieuwing en daarmee herwaardering heeft tot doel te zorgen voor een rendabele en hoogwaardige educatieve én recreatieve invulling, die het karakter en de geschiedenis van het fort in ere houdt en die de exploitatiemogelijkheden van het fort vergoot. De vernieuwing bestaat uit 6 fasen:

1. Vernieuwen entree en horecagelegenheid op de verdieping;
2. Aanvulling op de vernieuwde museale presentatie;
3. Educatief programma;
4. Spelen in de droge gracht, waarbij het verhaal van het fort een rol speelt;
5. Zee-tentoonstelling en revitaliseren aquarium;
6. Marketing en communicatiestrategie.

Voorafgaand hieraan zijn de vernieuwing van de museale presentatie, het plein en de brug zijn reeds in gang gezet. Deze vallen nog onder het subsidieproject 'Huisduinen Ontzet';

Projectorganisatie

Zeestad CV/BV en de Stichting Erfgoed Den Helder - voorheen Stichting Stelling Den Helder - hebben samengewerkt aan de planvorming voor Fort Kijkduin. De stichting is eigenaar van het fort en verantwoordelijk voor de exploitatie en herontwikkeling van het fort. Samen met de Stichting maakt Zeestad nadere afspraken inzake projectsturing, verantwoordelijkheden en opdrachtgeverschap. In overleg met Stichting Erfgoed Den Helder en eventuele financiers (Waddenfonds, Provincie Noord-Holland en gemeente) zal Zeestad de concrete planning en invulling van de werkzaamheden in 2021 uitwerken, waarna de herontwikkeling kan worden gestart.



Jaarrekening

Samengevatte balans over het boekjaar 2020 na winstbestemming - Zeestad CV

		12/31/2020	12/31/2019
		€	€
ACTIEF			
Vlottende activa			
<i>Vorraden</i>			
1 Onderhanden werken		43.908.821	39.092.519
Vorderingen en overlopende activa			
2 Debiteuren	122.127		46.570
3 Omzetbelasting	325.657		194.239
4 Overige vorderingen en overlopende activa	10.003		3.339
5 Liquide middelen	4.006.823		4.500.353
		4.464.610	4.744.500
Totaal Activa		48.373.432	43.837.021
PASSIEF		12/31/2020	12/31/2019
		-1	-1
6 Eigen Vermogen			
Kapitaal		0	0
7 Bestemmingsreserves		47.492.888	43.127.085
8 Kortlopende schulden			
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	401.104		165.392
Rekening courant Zeestad Beheer BV	18.000		18.000
Overige schulden en overlopende passiva	461.442	880.544	526.544
			709.936
Totaal Passiva		48.373.432	43.837.021
		-0	0

Samengevatte winst en verliesrekening over het boekjaar 2020 - Zeestad CV

	2020	2019
	€	€
Netto omzet	0	0
Mutatie Onderhanden werk	3.020.882	2.736.351
Som der bedrijfsopbrengsten	3.020.882	2.736.351
Kosten uitbesteed werk en andere externe kosten	3.020.882	2.736.351
Bedrijfsresultaat	0	0
9 Financiële baten en lasten	0	0
Resultaat	0	0

Verklaring accountant



PUBLIEKE
SECTOR
ACCOUNTANTS

Publieke Sector Accountants B.V.
Jan Sluijtersstraat 21
3059 VC Rotterdam
www.publiekesectoraccountants.nl
info@psa-ra.nl

Verklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de algemene vergadering van aandeelhouders van Zeestad C.V.

Ons oordeel

De samengevatte jaarrekening 2020, zoals opgenomen op pagina 17 van het jaarverslag 2020 (hierna 'de samengevatte jaarrekening'), van Zeestad C.V. te Den Helder is ontleend aan de gecontroleerde jaarrekening 2020 van Zeestad C.V.

Naar ons oordeel is de bijgesloten samengevatte jaarrekening in alle van materieel zijnde aspecten consistent met de gecontroleerde jaarrekening 2020 van Zeestad C.V. op basis van de grondslagen zoals beschreven in de toelichting.

De samengevatte jaarrekening bestaat uit:

- de samengevatte balans over het boekjaar 2020 na winstbestemming; en
- de samengevatte winst- en verliesrekening over het boekjaar 2020.

Samengevatte jaarrekening

De samengevatte jaarrekening bevat niet alle toelichtingen die zijn vereist op basis van Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW) en de stellige uitspraken, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving, C1-kleine organisatie zonder winststreven. Het kennisnemen van de samengevatte jaarrekening en onze verklaring daarbij kan derhalve niet in de plaats treden van het kennisnemen van de gecontroleerde jaarrekening van Zeestad C.V. en onze controleverklaring daarbij. De samengevatte jaarrekening en de gecontroleerde jaarrekening bevatten geen weergave van gebeurtenissen die hebben plaatsgevonden sinds de datum van onze controleverklaring van 7 juni 2021.

De gecontroleerde jaarrekening en onze controleverklaring daarbij

Wij hebben een goedkeurend oordeel verstrekt bij de gecontroleerde jaarrekening 2020 van Zeestad C.V. in onze controleverklaring van 7 juni 2021.

Verantwoordelijkheid van de directie voor de samengevatte jaarrekening

De directie is verantwoordelijk voor het opstellen van de samengevatte jaarrekening op basis van de grondslagen zoals beschreven in de toelichting.

De algemene vergadering van aandeelhouders is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de vennootschap.

Onze verantwoordelijkheden

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel of de samengevatte jaarrekening in alle van materieel belang zijnde aspecten consistent is met de gecontroleerde jaarrekening op basis van onze werkzaamheden, uitgevoerd in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse Standaard 810 'Opdrachten om te rapporteren betreffende samengevatte financiële overzichten'.

Rotterdam, 30 juni 2021

Publieke Sector Accountants B.V.:

Was getekend: A. Booij RA

Colofon

Tekst en samenstelling: Islant atelier voor stedenbouw

Fotografie: Bertil van Beek

Illustraties en afbeeldingen Culturele Route: Platvorm

Zeestad CV, juli 2021