



[T]HUIS IN DE STAD

Jaarverslag 2021



Inhoud

Voorwoord	3
Waar staan we nu	5
Stadshart	6
<i>Interview: Daan Lavies</i>	14
Willemsoord	16
<i>Interview: Jan Peter Wingerden</i>	20
De Stelling	22
<i>Interview: Jan Post</i>	24
Jaarrekening	26
Verklaring accountant	28
Colofon	29

Voorwoord

Het is mij een eer u mijn eerste jaarverslag als directeur-bestuurder van Zeestad aan te bieden. Eind 2021 volgde ik Ferdinand Vreugdenhil op, die na 15 jaar stedelijke vernieuwing van Den Helder Zeestad vaarwel zei om van een welverdiend pensioen te gaan genieten. Zijn afscheid kon ondanks de coronabeperking gelukkig live doorgaan. Het werd een gedenkwaardige dag waar Ferdinand de erepenning van de gemeente Den Helder kreeg uitgereikt. Die dag kwam ook onze publicatie uit over 15 jaar stedelijke vernieuwing in Den Helder: **Geloof, Hoop en Liefde**. Van harte aanbevolen! Stuur ons gerust een mail als u nog een exemplaar wilt ontvangen: wroor@zeestad.nl.

Naast Ferdinand namen ook Christa van den Bogert en Guus Catau na een jarenlange inzet voor Zeestad dit jaar afscheid. Drie mensen die langdurig en intensief betrokken zijn geweest bij Zeestad. Met hun kennis, persoonlijkheid, passie en onvermoeibare inzet zijn zij onmisbaar geweest voor de resultaten tot nu toe. Die inzet van hen en de andere medewerkers leidde bijna tot het winnen van de rijksprijs voor inspirerend opdrachtgeverschap 'De Gouden Piramide'. De nominatie maakt wel duidelijk dat de 'Zeestadmethode' wordt gezien! De prijs is gewonnen door een team dat zijn werk heeft afgerond. Wij nog niet klaar!

Vóór het afscheid van Ferdinand heb ik al kunnen warmdraaien, zodat ik met vertrouwen en trots het werken aan de vernieuwing van deze stoere stad kan voortzetten. In die periode heb ik de eerste stappen kunnen zetten op weg naar de toekomst van Zeestad. Want we zijn een eind op streek, maar er is ook nog veel te doen. Zo zijn er **De Kleine**



Werf op Willemsoord en **Kroonpassage** in het stadshart, bepalende opgaven voor Stadshart en Willemsoord om transformatie en vernieuwing voort te zetten en Den Helder als stad aantrekkelijk te maken voor bezoek en verblijf.

Ook het **Dijkkwartier** mag niet onvermeld blijven. Door de Stuurgroep is in 2021 een belangrijke stap gezet in het toetsen van haalbaarheid en is met vertrouwen opdracht gegeven voor het vervolg. Dit unieke project is een pilot voor integrale en innovatieve ontwikkelingen van woningbouw en dijkversterking en de samenwerking tussen gemeente, Helder Vastgoed, Hoogheemraadschap en Zeestad.

Tenslotte zijn we op Willemsoord in 2021 druk bezig geweest met de voorbereiding voor de realisatie van het stadhuis. Op het moment dat ik dit voorwoord schrijf, zijn we ook daadwerkelijk met de werkzaamheden gestart. Het (t)huis in de stad is mede daarom als thema voor dit jaarverslag gekozen.

Naast impressies van de huidige en de toekomstige situatie staan er in het jaarverslag verschillende interviews met een aantal mensen achter het project. De architect, de bouwer en de adviseur van de Rijksdienst Cultureel Erfgoed.

Met veel inzet blijven we werken aan onze Stad aan Zee. Ik wens u veel leesplezier!

Marichel Weel,
Directeur/bestuurder Zeestad CV/BV



Waar staan we nu?

Zeestad is op twee fronten actief in Den Helder. Willemsoord en Stadshart zien we als één stedelijke ontwikkeling met diverse raakvlakken en een sterke onderlinge band. Daarnaast zijn we actief bij ontwikkelingen op en rond de Stelling. Intussen is de gemeente Den Helder druk bezig met het opstellen van de Omgevingsvisie en daarmee de contouren aan het schetsen voor de toekomst van Den Helder. In de strategische uitgangspunten van de omgevingsvisie zien wij ruim voldoende aanknopingspunten en uitdagingen waar Zeestad van meerwaarde kan zijn voor de stad.

We gaan graag in gesprek met de stad om te kijken of onze kennis en kunde ingezet kunnen worden om te prioriteren en onze gebiedsgerichte methode gebruikt kan worden om gebiedsontwikkelingen uit de omgevingsvisie binnen het werkgebied van Zeestad tot een succes te maken.



Stadshart

Al 15 jaar is veel tijd en energie gestoken in de ontwikkeling van de stedelijke vernieuwing. Het Stadshart is daardoor zichtbaar veranderd. Dat geldt zowel voor een aantal bouwprojecten als de openbare ruimte. De kwaliteit en de samenhang in het centrum van Den Helder is merkbaar verbeterd en vormt een mooie basis voor de verdere ontwikkeling van het stadshart.

Daarbij is het verheugend te constateren dat de verandering leidt tot een positief gevoel bij veel bewoners en ondernemers.

Ontwikkeling en programmering is op meer dan alleen 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 tenminste tot en met 2023 kan

continueren. Dat betekent dat Zeestad verder gaat met het (her-)programmeren van verschillende delen van Stadshart en Willemsoord.

De verbinding tussen de verschillende projecten staat hierbij centraal, zodat ze elkaar versterken en de bijdrage aan de stad alleen maar groter wordt. In 2021 zijn er nog verschillende nieuwe projecten aan de portefeuille toegevoegd:

- Ontwikkelen Stadhuis op Willemsoord;
- Ontwikkelen van een sterk verbeterde toegang tot Willemsoord dmv een fiets-voetgangersbrug;
- Herinrichten van de openbare ruimte Willemsoord Zuid;
- Herprogrammering Winkelhart nabij Kroonpassage;
- Herinrichten Openbare Ruimte Keizerstraat;
- In opdracht van Helder Vastgoed, Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en de gemeente Den Helder faciliteert en coördineert Zeestad de ontwikkeling van het Dijkkwartier. De Seasaw is hier integraal onderdeel van.

Gebiedsregie zone Stadspark van Station tot Dijk

In dit gebied werken gemeente, Woningstichting/ Helder Vastgoed BV 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 een aantrekkelijk woonmilieu aan het park en winkelomgeving. In aansluiting op het uitwerkingsplan Stadshart is de intentie tussen gemeente Den Helder, Woningstichting/ Helder Vastgoed BV en Hoogheemraadschap Holland Noorderkwartier uitgesproken om Zeestad nader te laten onderzoeken of de combinatie van woningbouw en dijkversterking haalbaar is in het dijkgebied tussen de Weststraat en de Theodorus Rijkersstraat. Het leidt niet alleen tot de ontwikkeling van ongeveer 1000 woningen, maar maakt van Den Helder letterlijk de stad aan zee. Dit onderzoek is in volle gang.

In het gebied vinden verder diverse activiteiten plaats. Om hier overzicht in te houden en de bouwplanning, verkeersafwikkeling en communicatie op elkaar af te stemmen, voert Zeestad de gebiedsregie. Dat betekent dat er maandelijks 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.

Stadspark

De as station-dijk wordt een aantrekkelijke as door de aanleg van het stadspark. Eind 2021 is een start gemaakt met het ontwerpproces voor de laatste fase, waarmee de verbinding tussen Julianaplein en Prins Hendriklaan wordt gemaakt.



Halter Bellevue

Met de realisatie van halter Bellevue wordt de stedenbouwkundige structuur in dit deel van het stadshart aanzienlijk verbeterd. De nieuwbouw van halter Bellevue richt zich op de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit voor zowel de winkelstraat als de gevels langs het park en in de Stationsstraat (langs de Stationsstraat en het Stadspark zijn/komen woningen, in het deel aan de Spoorstraat food-gerelateerde winkels). Om diverse redenen heeft Helder Vastgoed besloten om halter Bellevue in vier delen op te splitsen. Deelplannen 1 (Stationsstraat) en 4 (Foodstation aan de Spoorstraat) zijn gereed.

Deelplan 2 en 3

Deelplan 2 en 3 betreft “wonen aan het park” in statige herenhuizen. De ontwerpen voor deze deelplannen zijn afgerond. Op de hoek van deelplan 3 aan de Spoorstraatzijde zal McDonalds worden gevestigd. Zeestad heeft de werkzaamheden t.b.v. het bouwrijp maken van deze locatie in voorbereiding genomen.



Dijkkwartier

In het voorjaar 2021 tekenden de initiatiefnemers gemeente Den Helder, Woningstichting/Helder Vastgoed en Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier een intentieovereenkomst. Hiermee spraken zij af om te onderzoeken of de combinatie van woningbouwontwikkeling en dijkversterking haalbaar is – qua financiën, waterveiligheid, en op stedenbouwkundig en planologisch vlak. Dit onderzoek richtte zich op een eerste fase rondom de plek van het voormalige 't Huys Tydtverdrijf.

Zeestad is in opdracht van en in samenwerking met de initiatiefnemers een studie gestart. Bij de studie bleek het ook nodig te zijn om een doorkijk te maken naar de andere fasen vanwege de dijkversterking en de samenhang in het stedenbouwkundig plan. De resultaten hiervan zijn eind november (bestuurlijk) besproken door de drie initiatiefnemers en gaven hen voldoende houvast voor verdere uitwerking en onderzoek door Zeestad.



Seasaw – Icoon op de dijk

Als beëindiging van de as station - dijk en om de verbinding van de stad met de zee te benadrukken heeft Zeestad in samenwerking met de gemeente, Helder Vastgoed en het Hoogheemraadschap een besloten prijsvraag uitgeschreven voor het maken van een bijzonder icoon op de dijk. Het ontwerp bureau MVRDV heeft deze prijsvraag gewonnen met een spectaculair ontwerp: de Seasaw. Dit ontwerp verbeeldt een oneindige “acht” die tevens kan “bewegen” op eb en vloed.

Zeestad is opdrachtgever en voert de projectleiding. Het icoon is gepositioneerd boven op de Helderse zeewering, nabij het voormalige “Huys Tijdverdrijf” en zal deel uit gaan maken van het project Dijkkwartier.

De Seasaw is technisch realiseerbaar. Nog onderzocht wordt hoe dit icoon financieel mogelijk te maken is.



Transformatie Koningstraat/ Spoorstraat

Dit deel van de Koningstraat – Spoorstraat wordt getransformeerd tot een woongebied. Veel panden zijn reeds door de gemeente Den Helder en Helder Vastgoed aangekocht. De gemeente heeft Zeestad gevraagd in dit project namens de gemeente te participeren. Zeestad voert de regie en het algemeen projectmanagement. In de bouwclusters waar de gemeente veel onroerend goed heeft, voert Zeestad de sloop uit en levert bouwrijpe grond aan Helder Vastgoed zodat zij kan starten met de eigenlijke bouw. Aansluitend zal Zeestad de omgeving woonrijp maken.

Het bestemmingsplan is gereed en vastgesteld en was op 4 januari 2021 vigerend. De omgevingsvergunningen voor de bouwclusters rondom het Koningsplein (10 grondgebonden woningen) en het bouwcluster grenzend aan de Prins Hendriklaan en de Koningstraat met zicht op het driehoekig grasveld (7 appartementen en 4 grondgebonden woningen) zijn intussen door de gemeente aan Helder Vastgoed afgegeven.

Aansluitend daarop zijn de voorbereidingen voor sloop van (delen van de) de andere bouwclusters aan de Koning- en Koningdwarsstraat in gang gezet en is een start gemaakt met het ontwerp van de herinrichting van de straten.

Omgeving Prinsenplein (voormalige Anton Pieck locatie)

Deze locatie is organisatorisch toegevoegd aan het Transformatieproject Koningstraat/ Spoorstraat.

In juni 2021 heeft wethouder Wouters, op uitnodiging van Helder Vastgoed, de eerste paal 'geslagen' voor de bouw van 12 woningen aan de Spuistraat. Wanneer deze woningen gereed zijn, zal Zeestad de Spuistraat herinrichten. Aansluitend aan de bouw van de woningen realiseert zal Helder Vastgoed 12 woningen aan de Koningstraat realiseren. Daarna wordt het parkeerterrein aan de Prinsenstraat heringericht.



Den Helder Stad aan Zee

In samenwerking met Helder Vastgoed, Beaumont Communicatie en Citymarketing werkt Zeestad aan de positionering van het stadshart en Willemsoord - met als doel focus aan te brengen op de kwaliteiten die de kansrijke doelgroep(en) voor dit gebied belangrijk vindt. Deze positionering en communicatiestrategie zijn afgerond. Een begin is gemaakt om de verschillende communicatiemiddelen uit te rollen om de positionering te 'laden'.



Winkelhart

Voor het voormalig V&D pand is door Architectenbureau Happel, Cornelisse, Verhoeven een ontwerp gemaakt voor Woningstichting. In 2021 zijn de werkzaamheden gestart om het hele gebouw te strippen, inclusief de sloop van de bekende paddenstoel.

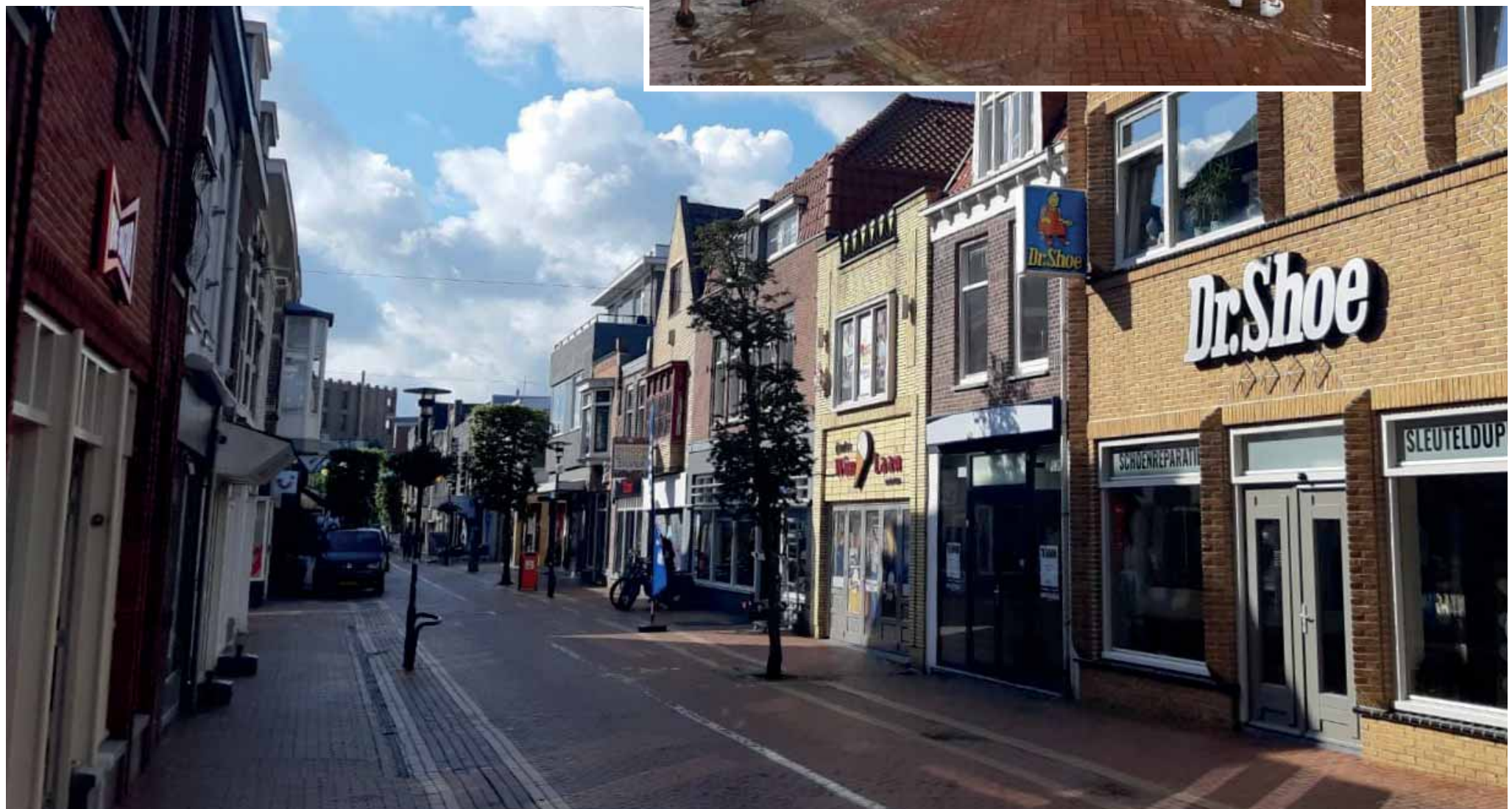
Op de 1e en 2e etage worden appartementen gerealiseerd. De plint is bestemd voor detailhandel. In de kelder komt de Kunsthal in combinatie met de Kunstuitleen.

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 wordt dan openbaar parkeren op maaiveld mogelijk gemaakt en is ruimte beschikbaar voor vestiging of vergroting van een supermarkt aan de Spoorstraat. De onderhandelingen met de eigenaar van de Kroonpassage waren in 2021 nog in gang. Intussen is men in 2022 wel tot overeenstemming gekomen.

Inrichting Openbare Ruimte

Herinrichten openbare ruimte Keizerstraat

Al in het begin van 2021 is door bureau Islant het concept ontwerp voor de openbare ruimte in de Keizerstraat geleverd. Vanwege de grote wateroverlast die deze laag gelegen straat bij hevige regenval ondervindt, bestudeert de gemeente eventuele aanpassing van het rioolstelsel. De start van de herinrichting van de Keizerstraat door Zeestad wordt afgestemd op de te ondernemen aanpassingen aan het riool door de gemeente.



Gevelrenovatiefonds

Dit project is een continu proces. Maandelijks vindt het gevelrenovatieoverleg plaats en eigenlijk zijn continu gevels in voorbereiding of in uitvoering. In de tweede helft van 2020 zijn op verzoek van de gemeenteraad 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 willen pakken.

Molenplein

Na gereedkomen van de bouw van fase 3 van het Molenplein heeft Zeestad eind 2021 de achterzijde (grachtzijde) ook bouwrijp opgeleverd. Eind 2021 zijn de voorbereidingen gestart t.b.v. het bouwrijp maken voor fase 2.



INTERVIEW

Daan Lavies is adviseur architectuurhistorie bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). Deze organisatie heeft een adviserende rol bij ingrijpende wijzigingen aan rijksmonumenten en is sinds begin 2000 betrokken bij het transformatieproces van Den Helder. “De stad is een enorm conglomeraat van rijksmonumenten”, vertelt Lavies. “We zijn dus al langer bij de transitie van het gebied betrokken. Dat maakt het voor ons heel speciaal.”

gericht: “We worden bijvoorbeeld regelmatig benaderd door inwoners van Den Helder die een andere visie hebben over waar het naartoe zou moeten gaan met Willemsoord. In die zin word ik wel scherp gehouden en moet ik aan iedereen kunnen uitleggen wat onze standpunten zijn ten opzichte van wijzigingen op Willemsoord.”

‘Behoud door ontwikkeling’

Grote geheel

Hoewel het vaak om losse projecten en panden gaat, proberen Lavies en zijn collega's altijd oog te houden voor onderlinge verbanden. Met betrekking tot de ontwikkeling van Willemsoord was het bijvoorbeeld belangrijk om goed te kijken naar het marineterrein als geheel. “Je wil toch ook de elementen overeind houden die recht doen aan de lange geschiedenis”, aldus Lavies. “Uiteraard komen daarbij ook de individuele plannen en projecten aan bod, zoals de aanpassing van de Boerenverdrietsluis en de vestiging van horeca. Maar het bijzondere aan het proces is dat alles steeds onderdeel blijft van dat grote terrein.”

Balans

Tijdens het proces is het altijd zoeken naar een goede balans tussen behoud en transformatie. “Wij brengen advies uit met betrekking tot die balans. Daarbij bekijken we onder meer of er geen onnodige aantasting van monumentale waarden plaatsvindt.” Hoewel deze waarden dus zorgvuldig worden afgewogen, is een bepaalde mate van transformatie bijna altijd noodzakelijk. Zeker met het oog op de toekomst en toekomstige functies van een object. “Ons motto is behoud door ontwikkeling”, aldus Lavies. Hij geeft aan dat de RCE in de basis openstaat voor transformatie maar realiseert zich dat dit kan botsen met opvattingen die meer op behoud zijn

Verschillende rollen

Om alles in goede banen te leiden en ervoor te zorgen dat iedereen zoveel mogelijk op één lijn blijft, vindt er geregeld overleg plaats tussen de betrokken partijen. Daarbij moet er volgens Lavies worden gelet op de verschillende rollen die de partijen – zoals gemeente en initiatiefnemers – spelen: “We vinden het belangrijk dat deze rollen niet met elkaar vermengd worden. Daarom is het bijvoorbeeld goed dat de gemeente ook in haar rol als vergunningsverlener, los van Zeestad, is aangehaakt.”





Willemsoord

Zeestad heeft zich in 2021 op de ontwikkelingen op Willemsoord Zuid geconcentreerd. Het gaat om het Horecaplein de Kleine Werf, een brug als extra ontsluiting voor het langzaam verkeer van Willemsoord, de herinrichting van de openbare ruimte en natuurlijk de realisatie van het stadhuis.



Horecaplein De Kleine Werf

Tot begin 2021 is hard gewerkt om de beoogde nieuwbouw van de Kleine Werf verder te brengen. Het nieuwbouwplan behelst een hotel/shortstay en kleinschalige horeca. In 2020 is het stedenbouwkundig plan gereedgekomen.

Het was de bedoeling in 2021 verder te werken aan het nieuwbouwplan de Kleine Werf. In mei 2021 heeft de gemeenteraad een motie aangenomen om op de ladderonderbouwingen Horeca en Hotel, uit 2019, een second opinion uit te voeren met actualisatie vanwege effecten van de Covid-maatregelen op Horeca en Hotels. Dit onderzoek was in 2021 nog niet afgrond en de ontwikkeling en planologische procedure zijn daarmee on-hold gezet.



Stadhuis

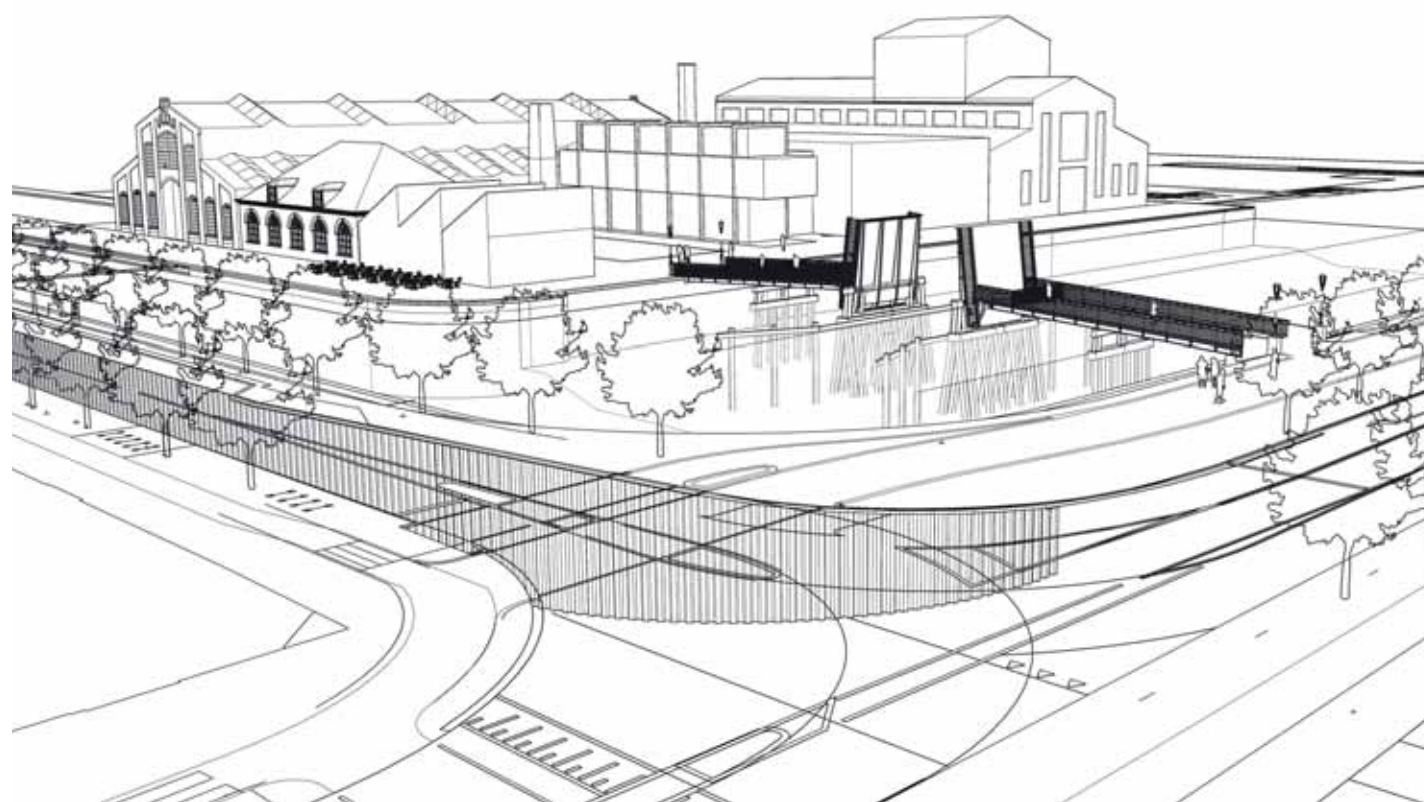
De gemeente Den Helder heeft in februari 2019 Zeestad opdracht gegeven om een nieuw stadhuis op Willemsoord Zuid te ontwikkelen. Het nieuwe stadhuis wordt gevestigd in de gebouwen 66 en 72.

Gebouw 66 heeft de status van rijksmonument en leent zich uitstekend voor de vestiging van de publieksfuncties. Het wordt een multifunctionele plek voor de stad met raadszaal, trouwzaal, werkcafé én de publieksstraat die ook geschikt kan zijn voor evenementen. In het “markante” gebouw 72 wordt de huisvesting voor de ambtenaren van de stad gerealiseerd. In september 2021 heeft de officiële gunning plaatsgevonden en is aansluitend de daadwerkelijke bouw gestart.



Openbare Ruimte Willemsoord Zuid

Met de komst van het nieuwe stadhuis wordt ook de aangrenzende openbare ruimte heringericht. West8 heeft hiervoor het voorlopig ontwerp gemaakt, waarbij invulling wordt gegeven aan parkeerplaatsen, laadpalen, aspecten die het gebied een groener karakter geven, verlichting etc. Ook is er door West8 een ontwerp gemaakt voor een fietsloods voor het fietsparkeren van personeel van de gemeente. Deze is gepositioneerd aan de noordzijde van gebouw 72.



Brug - extra ontsluiting Willemsoord

Door het toevoegen van diverse nieuwe functies op Willemsoord is het van belang het terrein op een goede manier te ontsluiten. Daarom is in het Uitvoeringsplan 2008 al opgenomen dat een nieuwe fiets-/voetgangersbrug in de zuidhoek gerealiseerd wordt die de verbinding vormt tussen de Beatrixstraat (nabij de bibliotheek) en Willemsoord (nabij restaurant Stoom). Het bestaande talud aan de Flaneerkade gaat hiervoor op de schop, zodat de voetgangers en fietsers op comfortabele manier Willemsoord kunnen bereiken en vice versa.

In 2020 is het VO gemaakt en in 2021 financieel getoetst. Het ontwerp gaat uit van staal met een zichtbaar tandwiel om de bruggdelen te openen. Het budget is aangepast aan deze toegevoegde kwaliteit. Aansluitend zijn gesprekken gestart met belanghebbenden waaronder de Museumhaven. Het plan moet nog verder worden uitgewerkt; gestreefd wordt naar realisatie vóór Sail 2023.

Daarnaast is het bestek voor de Boerenverdrietbrug eind 2021 opgeleverd en aan de gemeente aangeboden.

INTERVIEW

Jan Peter Wingender, architect en medeoprichter van architectenbureau Office Winhov, is zeer te spreken over de samenwerking met Zeestad. “Zeestad is een uitzonderlijke organisatie die door haar samenstelling en betrokkenheid erg gericht is op het realiseren van kwaliteit. Dit doen ze niet even voor de korte termijn maar juist voor een langere periode, door consistent te blijven bouwen aan Den Helder”, aldus Wingender. “Het is een geweldige opdrachtgever, niet alleen vanwege die focus op kwaliteit maar ook vanwege het feit dat de organisatie echt iets goeds wil doen voor de stad.”

zijn de dragers van die ontwikkeling.” Wingender is van mening dat de vestiging van een stadhuis voor iedere stad een bijzonder proces is: “Het is uiteindelijk het bestuurlijk maar ook het maatschappelijk centrum van een gemeenschap.” Belangrijke kwesties zijn daarom de plek waar een stadhuis wordt neergezet, de manier waarop het wordt ingericht en de wijze waarop het wordt verbonden met de omgeving en de stad. Wingender: “Omdat het stadhuis tevens een plek is waar getrouwd wordt, komt Willemsoord nog meer in het ‘geheugen’ van de stad terecht en verbindt het de inwoners met deze speciale plek.”

‘Zeestad is geweldige opdrachtgever’

Constante koers

Wingender spreekt over een optelsom van alle ingrepen. Of het nu over het stadshart gaat, over het park of over Willemsoord; Zeestad wordt volgens hem getypeerd door een constante koers en vasthoudendheid. Wingender: “Hierbij opereren zij onafhankelijk van de politiek of van maatschappelijke bewegingen, al zijn ze er zeker niet ongevoelig voor.”

Stadhuis als onderdeel van Willemsoord

Samen met Van Hoogevest Architecten is Office Winhov verantwoordelijk voor de bouw van het nieuwe stadhuis. Over dit omvangrijke project vertelt Wingender: “Wij zien de komst van het stadhuis echt als onderdeel van het revitaliseren van Willemsoord. Het is niet zo dat Willemsoord de voortuin van het stadhuis is. Nee, het stadhuis komt op Willemsoord als goede buur ten opzichte van de vele andere programma's die daartussen zitten.”

Maatschappelijk centrum

Hij vervolgt: “Zeestad heeft het lef gehad dit idee op tafel te leggen. Met name voormalig directeur Ferdinand Vreugdenhil en stedenbouwkundig ontwerper Edzo Bindels

Dynamische stad

“Wat het proces in Den Helder zo uniek maakt, is de moedige keuze van alle betrokken partijen om dit stadhuis naar Willemsoord te brengen, naar het maritieme hart van de gemeenschap”, zegt Wingender. “Daarmee wordt ook de transformatie van Den Helder naar een dynamische en veel meer culturele stad zichtbaar gemaakt. Dat vind ik heel bijzonder.”





De Stelling

Stelling Den Helder is een belangrijke pijler van Den Helder en ook voor Zeestad. In nauwe samenwerking met Stichting Stelling Den Helder (nu Stichting Erfgoed Den Helder, SEDH) is door Zeestad in de afgelopen jaren ingezet op herstel en ontwikkeling van de Stelling Den Helder. Zoals de restauratie en nieuwbouw aan het Logementsgebouw waarin nu het Atlantikwall bezoekerscentrum huist. En tal van andere onderdelen als casco herstel Fort Westoever tbv herbestemming, casco herstel Fort Harssens, verbeterde vaarverbindingen, etc. Met deze ingrepen is SEDH nog beter in staat de exploitatie en het beheer van de stelling uit te voeren en draagt daarmee sterk bij aan de verbetering van het toeristisch klimaat van Den Helder. In Fort Kijkduin is een behoorlijke slag gemaakt met nieuwbouw van de bastions, keermuur, en in de eerste helft van 2021 is de nieuwe toegangsbrug geplaatst en het voorplein vernieuwd. Ook is in 2021 een eerste vernieuwing van de museale tentoonstelling in het Fort opgeleverd. Doordat SEDH onderweg is een professionele erfgoedstichting te worden, heeft SEDH ermee ingestemd de nieuwe subsidies welke nog door Zeestad waren verworven voor de verdere vernieuwing aan Fort Kijkduin, over te laten schrijven op naam van SEDH.



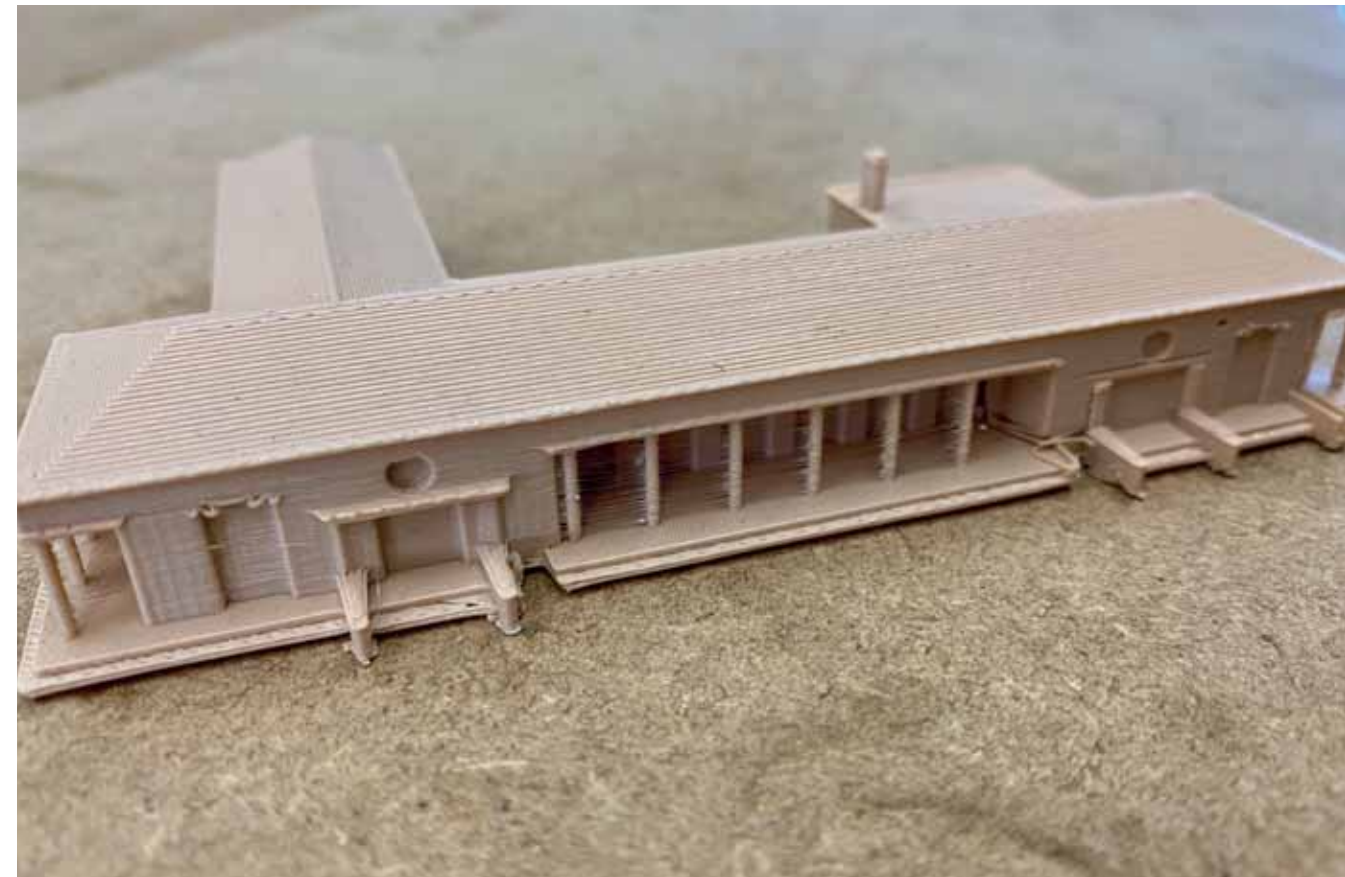
Waddenfonds – Atlantikwall in het Waddengebied

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 een is. Deze enorme 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, gevolgd door de provincies Noord-Holland, Fryslân en Groningen. De officiële einddatum van het project was 30 augustus 2020. De accountant heeft begin 2021 de eindcontrole uitgevoerd en aansluitend is het vaststellingsverzoek ingediend bij het Waddenfonds zodat dit project ook financieel kan worden afgewikkeld. De subsidiebeschikking is echter niet geheel juist. Zeestad is in afwachting van het Waddenfonds voor een correctie zodat ook bij Provincie Noord-Holland en Provincie Fryslân een aanvraag tot vaststelling kan worden ingediend.



Omgeving Huisduinen

Een van de zes locaties die onderdeel zijn van het Atlantikwallproject betreft het Logementsgebouw in Huisduinen. Dit gebouw is ingericht als een tentoonstellingsruimte over de Atlantikwall en Den Helder in het bijzonder en is in mei 2019 reeds opgeleverd. Door de omvang van de bouw van dit project zijn naast het Waddenfonds aanvullende subsidies verworven onder de naam 'Huisduinen Ontzet'. De kern van dit project is dat Huisduinen een unieke overlevering huisvest welke de militaire strategische periode van Huisduinen in vroeger periodes benadrukt; Fort Kijkduin, het Logementsgebouw en de Kroontjesbunker. LEADER, Waddenfonds, Provincie Noord-Holland en gemeente Den Helder maken deze ontwikkeling mogelijk. Het laatste projectonderdeel voor het Logementsgebouw, een 3d interactieve maquette van Huisduinen, is in het najaar van 2021 gerealiseerd. Aansluitend is gestart met de voorbereiding van de verschillende vaststellingsverzoeken bij de subsidiegevers.



INTERVIEW

“Het is voor ons heel bijzonder dat we bij dit project starten met twee bestaande gebouwen”, vertelt Jan Post, directeur realisatie bij Aannemingsmaatschappij Friso B.V. (onderdeel van Friso Bouwgroep) uit Sneek. Dit veelzijdige bouwbedrijf heeft de bouw van het nieuwe stadhuis op zich genomen. “We zijn gewend te starten met palen en fundering, maar in Den Helder halen we juist eerst bepaalde onderdelen uit de gebouwen. Vervolgens gaan we aan de slag met het skelet”, vertelt Post.

Korte lijntjes

Post is blij met een opdrachtgever als Zeestad. Hij vertelt: “Zeestad is als directiepartij aanwezig en heeft gelukkig al ervaring met een ander gebouw op Willemsoord. Ze kennen de omgeving en weten dat er daadkrachtig en snel geschakeld moet worden. We merken dat ze dat heel goed doen.” Hij vindt het prettig dat Zeestad meedenkt in oplossingen. Want, zo zegt hij, tijdens het slopen loop je nog weleens tegen onvoorziene zaken aan. Zeestad toont zich daarbij een sterke

‘Daadkrachtig en snel schakelen’**Nieuwbouw en restauratie**

Voor de aannemer betekent dit dat er in principe direct wordt gestart met de afbouw. Een bijzonder project dus, voor Post en zijn manschappen. Gevraagd naar andere speciale of opvallende aspecten zegt Post: “Het gaat om twee monumentale gebouwen. Bij het ene gebouw blijft de industriële uitstraling wat meer behouden door middel van nieuwbouw. Bij het andere gebouw is er meer sprake van restauratiewerk.” Ja, dat moet je als aannemer wel in huis hebben, beaamt hij. “Gelukkig hebben wij dat. Onze bouwgroep is gespecialiseerd in beide takken, zowel nieuwbouw als restauratie.”

Snel schakelen

Door deze aanpak is er weinig voorbereidingstijd. Post: “Het is niet alleen voor ons snel schakelen, ook voor de andere partijen zoals de architecten, constructeurs en opdrachtgever Zeestad.” Omdat er gewerkt wordt met verschillende architecten is het af en toe nog een beetje zoeken naar een goede aansluiting. “Wij willen soms wat sneller, terwijl de architecten dan nog in de ontwerpfase zitten”, legt hij uit. “Het is even zoeken om daarin tot de juiste oplossing te komen maar ik verwacht dat dit helemaal goedkomt naarmate het project vordert.”

en doortastende partij waar Friso Bouwgroep goed mee kan samenwerken. “Bovendien hebben we regelmatig contact met Marichel Weel, de huidige directeur. De lijntjes zijn dus heel kort en dat hoort ook zo.”





Jaarrekening

Samengevatte balans over het boekjaar 2021 na winstbestemming - Zeestad CV

ACTIEF		31-12-2021		31-12-2020
VLOTTENDE ACTIVA		€		€
Vorraden				
1	Onderhanden werken	48.428.228		43.908.821
Vorderingen en overlopende activa				
2	Debiteuren	6.040.713	122.127	
3	Omzetbelasting	117.994	325.657	
4	Overige vorderingen en overlopende activa	3.617	10.003	
5	Liquide middelen	7.381.489	4.006.823	
		13.543.812		4.464.610
Totaal Activa		61.972.040		48.373.432

PASSIEF		31-12-2021		31-12-2020
		€		€
6	Eigen Vermogen			
	Kapitaal	0		0
7	Bestemmingsreserves	61.012.577		47.492.888
8	Kortlopende schulden			
	Schulden aan leveranciers en handelskredieten	334.852	401.104	
	Rekening courant Zeestad Beheer BV	18.000	18.000	
	Overige schulden en overlopende passiva	606.613	959.463	880.544
Totaal Passiva		61.972.040		48.373.432
		0		0

Samengevatte winst en verliesrekening over het boekjaar 2021 - Zeestad CV

		2021		2020
		€		€
Netto omzet		0		0
Mutatie Onderhanden werk		2.344.650		3.020.882
Som der bedrijfsopbrengsten		2.344.650		3.020.882
Kosten uitbesteed werk en andere externe kosten		2.344.650		3.020.882
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 2021, zoals opgenomen op pagina 25 en 26 van het jaarverslag 2021 (hierna 'de samengevatte jaarrekening') van Zeestad C.V. te Den Helder is ontleend aan de gecontroleerde jaarrekening 2021 van Zeestad C.V.

Naar ons oordeel is de bijgesloten samengevatte jaarrekening in alle van materieel zijnde aspecten consistent met de gecontroleerde jaarrekening 2021 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 2021 na winstbestemming; en
- de samengevatte winst- en verliesrekening over het boekjaar 2021.

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 1 juli 2022.

De gecontroleerde jaarrekening en onze controleverklaring daarbij

Wij hebben een goedkeurend oordeel verstrekt bij de gecontroleerde jaarrekening 2021 van Zeestad C.V. in onze controleverklaring van 1 juli 2022.

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, 7 juli 2022

Publieke Sector Accountants B.V.

Was getekend: A. Booij RA

Valid Signed door A. Booij RA
op 07-07-2022

**PUBLIEKE
SECTOR
ACCOUNTANTS**

Colofon

Tekst en samenstelling

Islant atelier voor stedebouw

Interviews

Charlotte Post

Fotografie

Bertil van Beek, behalve

blz 6: Maarten Corbijn

blz 14: Telegraaf (links) en Noord-Hollands Dagblad (boven)

blz 19 & 23 aangeleverd door geïnterviewde

Illustraties en afbeeldingen

Stadhuis: Office Winhov & Van Hoogevest architecten

Willemsoord, Dijkkwartier: West 8

Halter Bellevue: Attika architecten

Seasaw: MVRDV

Koningstraat eo: Braaksma & Roos architectenbureau

Zeestad CV, juli 2022