



WERKEN AAN EEN EIGENZINNIGE STAD AAN ZEE

Zeestad | Jaarverslag 2025



INHOUD

• Voorwoord	3
• Essay & Routekaart	4
• Projecten	7
• Jaarrekening 2025	13



VOORWOORD

Met veel plezier presenteer ik u het jaarverslag van Zeestad over 2025. Het was een jaar waarin we belangrijke stappen zetten: projecten als het Molenplein en de Nieuwe Brug konden worden afgerond, terwijl we bij andere initiatieven eindelijk van start gingen. De sloop van de Kroonpassage markeerde bijvoorbeeld het begin van de ontwikkeling van een groen en uitnodigend Kroonplein.

Ook in het Dijkkwartier boekten we mooie vooruitgang. Voor dit innovatieve gebied werd het bouwplan voor het eerste woongebouw gepresenteerd: een mijlpaal waar we trots op mogen zijn. Intussen werkten we gestaag door aan de afronding van het Stadshart, waren we betrokken bij diverse projecten op Willemsoord en zetten we verdere stappen in de planvorming rond de Spoorweghaven. Binnen dat gebied zal het Sportpark Ruyghweg als eerste worden gerealiseerd: zo'n 80 woningen in een parkachtige setting.



In dit jaarverslag nemen we u mee langs deze projecten. U vindt de route verderop, na enkele reflecties op ons werk van het afgelopen jaar.

Het stemt me optimistisch om te zien dat onze inspanningen blijvend bijdragen aan de versterking van met name de binnenstad en Willemsoord. Ik wens u veel lees-, wandel- en fietsplezier bij het ontdekken van ons jaarverslag.

Marichel Weel

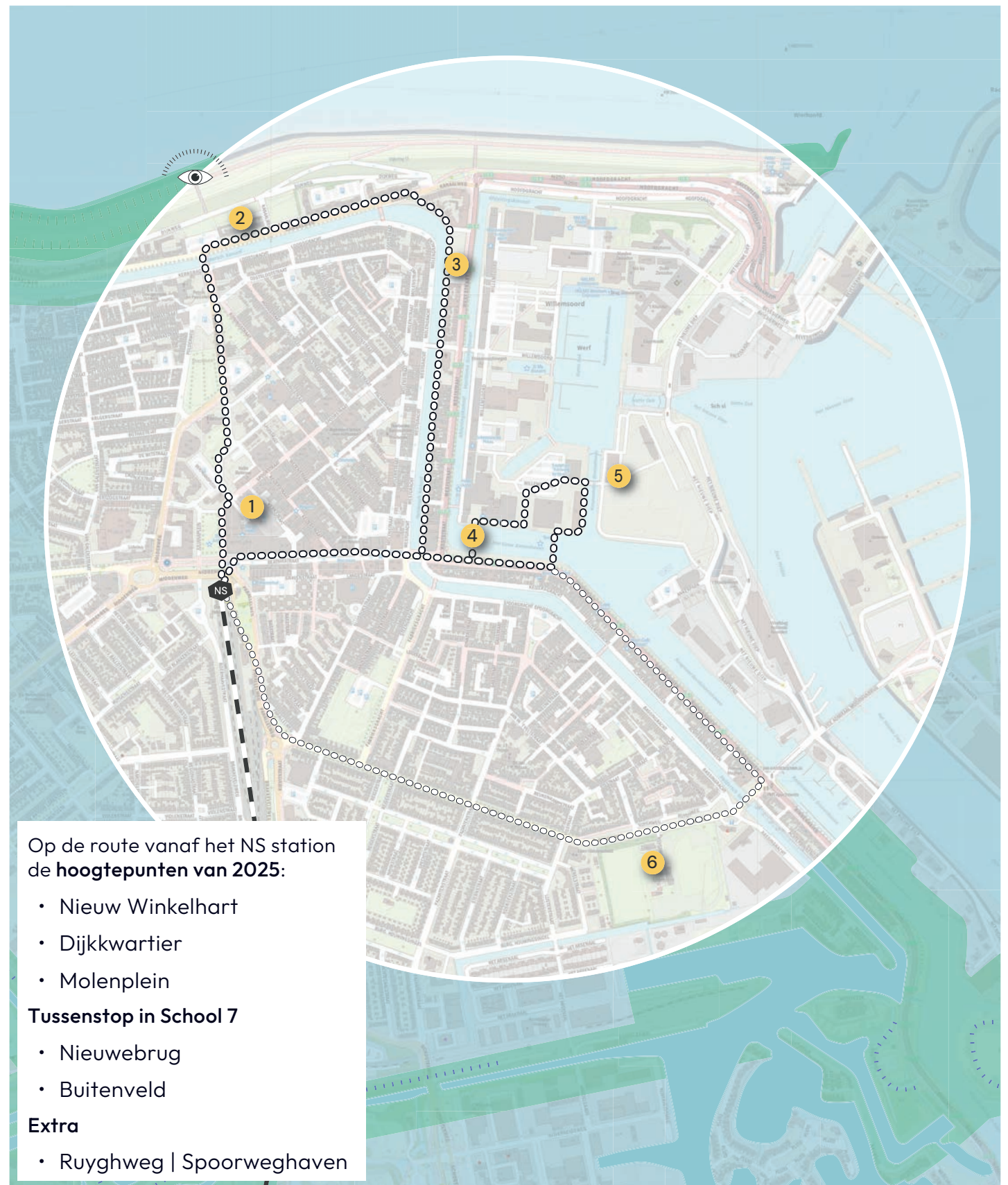
Directeur bestuurder Zeestad CV/BV



ESSAY

Wind door je haren, zon op je bol. Den Helder ontdek je op z'n mooist wanneer je je laat meevoeren door de elementen. Tijdens deze route zie je hoe onze stad steeds verder groeit naar dat beeld waar we al bijna twintig jaar met volle overtuiging aan werken: een stoere, levendige stad aan zee, waar wonen, werken, water en historie steeds hechter met elkaar verweven raken.

We nemen je mee langs projecten die net zijn afgerond, volop in aanbouw zijn of nog op de tekentafel liggen. Het is een route die je kunt wandelen of fietsen — een ontspannen tocht voor wie rustig wil rondkijken, of een stevige inspanning voor wie graag doorstapt. En voor de echte doorzetters is er een extra lus langs de bijzondere herontwikkeling van de Spoorweghaven, een gebied dat nu nog ruig en ongerept oogt, maar vol toekomstpotentie zit.



Op de route vanaf het NS station de **hoogtepunten van 2025**:

- Nieuw Winkelhart
- Dijkkwartier
- Molenplein

Tussenstop in School 7

- Nieuwebrug
- Buitenveld

Extra

- Ruyghweg | Spoorweghaven

In ons werk draait alles om volhouden. Met een vaste blik op de horizon bouwen we aan een sterke thuishaven met ruimte voor unieke woonmilieus. Soms zit de wind mee, soms vraagt een project om extra doorzettingsvermogen, creativiteit of simpelweg geduld. Juist daarom vieren we de momenten waarop iets moois wordt afgerond — omdat elk voltooid project een tastbare stap is richting die toekomstbestendige stad die we voor ogen hebben.

Neem het Molenplein: een van de eerste gebiedsontwikkelingen waar we aan begonnen, en in 2025 eindelijk voltooid. Het is een plek die laat zien wat stedelijke vernieuwing kan betekenen. Een aantrekkelijke woonomgeving, zorgvuldig ingepast in de bestaande stad, die meteen ook de openbare ruimte en het water van de Westgracht een nieuwe impuls gaf. Het Molenplein is daarmee een voorbeeld van hoe een gebiedsontwikkeling verder reikt dan alleen nieuwe woningen: het tilt de hele omgeving op.



Ook het Dijkkwartier vraagt om een lange adem. Dit gebied stond al in het Uitwerkingsplan van 2008, toen nog als een op zichzelf staand project achter de dijk. Inmiddels is het uitgegroeid tot een integraal plan dat stad, dijk en zee met elkaar verbindt. Een complexe opgave, omdat veiligheid, toekomstbestendigheid en veel betrokken partijen samenkomen — maar juist daardoor een project dat perfect past bij onze ambitie om te verbinden. Hier ontstaat een plek waar je de kracht van de zee voelt, maar ook de bescherming van de dijk en de nabijheid van de stad.



Dichter bij het hart van de stad verrijst de Nieuwe Brug: een comfortabele, directe route tussen station en Willemsoord, met een uitstraling die past bij dit iconische gebied. De brug wordt een vanzelfsprekende schakel in de dagelijkse stroom van voetgangers en fietsers, en versterkt de verbinding tussen het historische maritieme erfgoed en het moderne stadshart.

En eenmaal op Willemsoord ligt Buitenveld om de hoek: de toekomstige legeringsplaats voor Marinepersoneel, midden in het stadshart. Niet langer weggestopt aan de rand van de Nieuwe Haven, maar zichtbaar, toegankelijk en verbonden met de stad. Deze ontwikkeling versterkt de band tussen stad en Marine én geeft de levendigheid op Willemsoord een krachtige impuls.



Wie nog even doorstapt, bereikt de Spoorweghaven. Hier liggen prachtige kansen om het achterland opnieuw met het water te verbinden. De plannen zijn nog pril, maar wie langs de haven dwaalt, ziet meteen hoe bijzonder dit woongebied kan worden: stoer, waterrijk, met ruimte voor nieuwe woonvormen en een sterke relatie met het industriële verleden. Het sportterrein aan de Ruyghweg staat al verder op de planning — daar hopen we volgend jaar te starten met de bouw.

Terug richting het centrum komen we langs het winkelhart, waar de transformatie van de voormalige V&D tot woongebouw met winkels in volle gang is. Een complexe opgave, waarbij techniek, regelgeving en ontwerp elkaar voortdurend moesten vinden. In 2025 kwam de vaart erin en nu nadert het gebouw zijn voltooiing. Ook het Kroonplein ondergaat een metamorfose: van overdekte winkelpassage naar een groene, open ruimte omzoomd door winkels. Een ingreep die precisie vroeg, maar straks het hart van de stad nieuw leven inblaast en ruimte biedt voor ontmoeting, verblijf en beweging.

En zo, terug in het stadshart, zie je waarom we blijven doorbouwen. Waarom we volhouden. Want stap voor stap wordt zichtbaar wat bijna twintig jaar inzet oplevert: een krachtige, eigenzinnige stad aan zee, die steeds meer tot bloei komt en waar de toekomst met vertrouwen tegemoet wordt gezien.



PROJECT Nieuw Winkelhart

Wat het is

Transformatie leegstaand winkelcentrum De Kroonpassage naar plek voor een nieuwe supermarkt en enkele kleine winkels. Het deel dat niet meer wordt gebruikt heeft Zeestad aangekocht en wordt een groen en uitnodigend parkeerplein: het Kroonplein.

Wat we doen

Ongeveer de helft van het winkelcentrum is door Zeestad gekocht van eigenaar OCP. West8 maakte iov Zeestad het ontwerp voor het nieuwe plein, een aangepaste helling naar het parkeerdek en een transformatorhuisje. Zeestad heeft het ontwerp in verschillende bijeenkomsten afgestemd met omwonenden, bedrijven en belanghebbenden. In 2025 heeft Zeestad opdracht gegeven om het winkelcentrum te ontmantelen en bouwmaterialen te vermalen voor hergebruik. De werkzaamheden gaan verder in 2026. Woningstichting werkt aan de verbouwing van de voormalige V&D dat ruimte biedt aan verschillende winkels, zo mogelijk Kunst in de Kelder en 36 huurwoningen. Samen met de ontwikkelingen rond het Kroonplein is dit de kern van het winkelhart waar de pijn van leegstand en verpaupering wordt weggenomen.

Bijdrage UP

Het Nieuwe Winkelhart ligt langs de belangrijke assen die de binnenstad en Willemsoord met elkaar verbinden: de Spoorstraat en Beatrixstraat. Herontwikkeling is van vitaal belang voor de binnenstad.



PROJECT DIJKKWARTIER

Wat het is

Het Dijkkwartier is een innovatieve, unieke gebiedsontwikkeling uit de koker van Zeestad. Het project is nationaal een uniek project: een nieuwe woonwijk op de zeedijk van de toekomst. Door de dijk te verhogen en te verbreden, biedt het gebied langdurige bescherming tegen zeespiegelstijging én ruimte voor nieuw wonen en leven.

Wat we doen

Na positieve besluitvorming in de gemeenteraad en de RvC van Woningstichting Den Helder (beide najaar 2024) heeft Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) in 2025 ook positief besloten over de voortgang van het project en over de uitgangspunten van HHNK voor de nog op te stellen contracten tussen partijen en verdere planontwikkeling.

Voor het eerste woongebouw, genaamd (fase) 1a, is in november 2025 de Bopa-vergunning aangevraagd om de bestemming te wijzigen en het ruimtelijk kader van het ontwerp vast te stellen. In verband met de ministeriële subsidie Woningbouwimpuls (WBI) is het van belang dat de bouw uiterlijk begin 2027 start. Zeestad werkt hieraan voor en met haar partners Gemeente en Woningstichting Den Helder. En tegelijk is verder gewerkt aan interne besluitvorming binnen de drie organisaties over de planuitwerking, de financiën en de onderlinge samenwerking en is gestart met de planologische procedures van heel fase 1.

Bijdrage UP

Het is een sleutelproject binnen de stedelijke vernieuwing die in 2008 begon, waarbij kustversterking en stadsontwikkeling nauw met elkaar zijn verweven. Het zal Den Helder op de kaart zetten, een flinke bijdrage leveren aan de woningbouwopgave, een heel ander woonmilieu toevoegen aan de stad en ook nieuwe doelgroepen van buiten de stad aan Den Helder binden.



PROJECT MOLENPLEIN

Wat het is

Molenplein is onderdeel van de Grachtengordel (zie ook het UP). De grachtengordel van Den Helder is een hoogwaardige, levendige woonbuurt waar historie en water samenkomen en voorzieningen binnen handbereik zijn. Je vindt er grondgebonden woningen, fraaie appartementen en een zorgcomplex voor ouderen.

Wat we doen

In drie fases is nieuwbouwontwikkeling op deze locatie gerealiseerd. De eerste fase recht tegenover Willemsoord door een ontwikkelcombinatie uit het begin van de stadsvernieuwing. In fase 2 en 3 is de nieuwbouw helemaal door Woningstichting/Helder Vastgoed gerealiseerd. Zeestad heeft waar nodig het eigendom verworven, onderzocht, gesaneerd, gesloopt en bouwrijp aan WSDH geleverd. Nadien heeft Zeestad woonrijp gemaakt. Nu de openbare ruimte in de laatste fase ook woonrijp is gemaakt, kunnen we zeggen dat Project Molenplein in de Grachtengordel helemaal is voltooid.

Bijdrage UP

Als schakel tussen stad en haven verbindt de grachtengordel de intieme stedelijke sfeer met het maritieme karakter. Het Molenplein is één van de eerste projecten in het UP die gefaseerd in ontwikkeling is gebracht. In 2025 is dit project geheel voltooid.



PROJECT NIEUWEBRUG

Wat het is

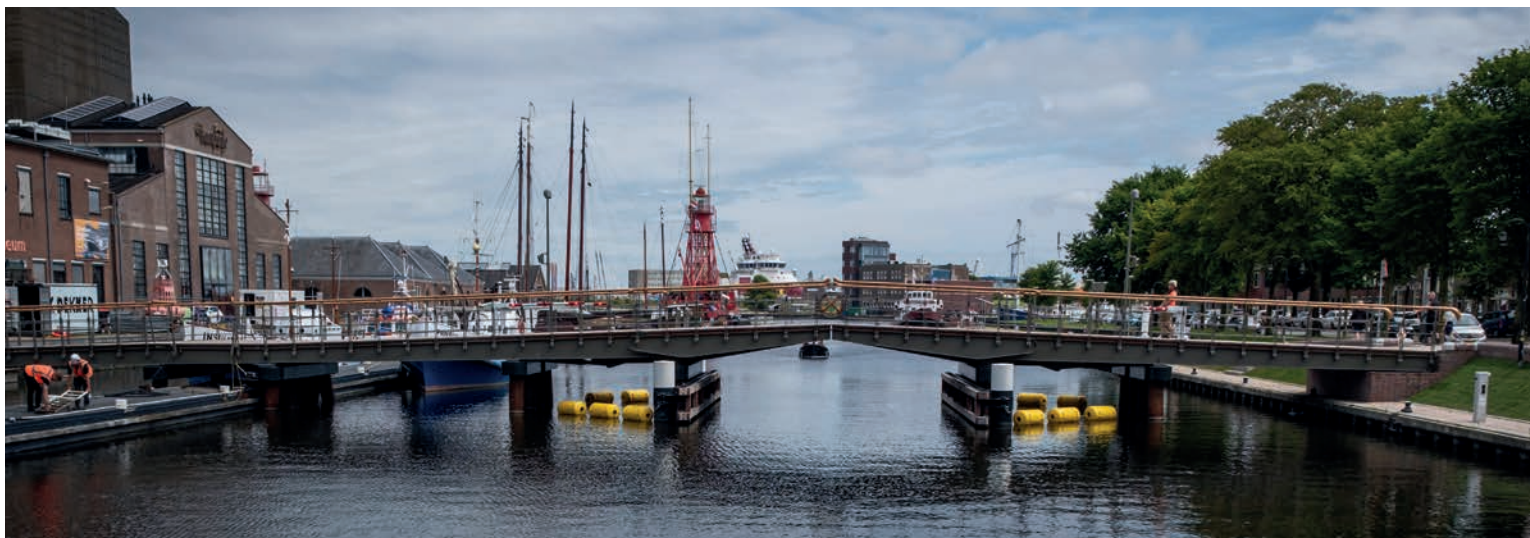
De brug vervangt één van de oude pontjesbruggen en verbetert de verbinding tussen binnenstad en Willemsoord. De oversteek van School7 naar de Francien de Zeeuwpromenade is nu nog alleen voor voetgangers (fiets aan de hand), maar wordt in de toekomst geschikt gemaakt voor zowel voetgangers als fietsers.

Wat we doen

West8 ontwierp een stalen Basculebrug. De brug heeft wel wat weg van de Lange ijzeren brug in Dordrecht: het is een echte must see. Zeestad heeft de brug laten ontwerpen, bouwen en plaatsen. De brug is in de zomer van 2025 opgeleverd en feestelijk in gebruik genomen. Gelijk aan de voorloper van de Ankerpark brug krijgt deze brug de naam Nieuwebrug, zo heet de brug ook al in de volksmond. Dat is een goed teken.

Bijdrage UP

Met een nieuwe brug voor voetgangers en fietsers is het mogelijk om de binnenstad en Willemsoord beter en comfortabel met elkaar te verbinden zodat de beide stadsdelen steeds meer naar elkaar toegroeien en functies goed bereikbaar zijn.



PROJECT KWALITEITSKADER BUITENVELD

Wat het is

Buitenveld is een kwadrant van Willemsoord en in eigendom van Defensie. Defensie wil een groot deel van haar legeringsopgave op Buitenveld situeren. Dit geeft defensie ruimte aan meer bedrijfsmatige ontwikkeling voor defensiedoeleinden op de huidige legeringslocaties, bijvoorbeeld in de Nieuwe Haven.

Wat we doen

Zeestad treedt namens de gemeente op als een van de gesprekspartners van defensie voor de ontwikkeling van Buitenveld en heeft een ruimtelijk kader voor dit gebied opgesteld in nauwe samenwerking met Defensie, Rijksvastgoedbedrijf en de gemeente. In het laatste half jaar van 2025 is het Ruimtelijk Kader afgerond en aangeboden aan het programmateam Ontwikkeling Maritiem Cluster. De gemeenteraad heeft het kader in december jl. vastgesteld.

Bijdrage UP

Defensie/de marine wordt als werkgever aantrekkelijk door het bieden van betere verblijfskwaliteit voor bestaande en potentiële personeel. Verblijf voor defensiepersoneel op Willemsoord biedt ook kansen voor verdere ontwikkeling van de stad. Het maritieme karakter van de stad wordt meer zichtbaar in het hart van de stad, er ontstaat nog meer draagvlak voor de stedelijke voorzieningen door gebruik door defensiepersoneel, er ontstaat nieuw gebruik op andere momenten op Willemsoord, zowel in de dag/avond als door het jaar heen wat de leefbaarheid en levendigheid ten goede komt en een binnenstedelijke locatie wordt weer in gebruik genomen.



PROJECT RUYGHWEG | SPOORWEGHAVEN

Wat het is

Het gebied rond de Ruyghweg en Spoorweghaven biedt volop kansen om uit te groeien tot een aantrekkelijk woongebied, dat mooi aansluit bij de bestaande wijk Stad binnen de Linie. Daarbij is er ook aandacht voor het versterken van de historische Stelling tussen fort Westoever en fort Dirksz Admiraal, een waardevolle toevoeging aan de omgeving.

Wat we doen

Eerder onderzocht Zeestad voor de gemeente de haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling van Sportpark Ruyghweg door een duidelijke ontwikkelstrategie te geven. Dit was de basis voor verdere stedenbouwkundige uitwerking van het Sportpark Ruyghweg en de ruimtelijke visie voor de Spoorweghaven|Ruyghweg. Met aandacht voor een goede aansluiting op de omliggende buurten en de atletiekbaan. De haalbaarheid is door Zeestad aangetoond en de gemeenteraad heeft op 15 september 2025 positief besloten over de ontwikkelstrategieën voor Sportpark Ruyghweg en Spoorweghaven. Met deze besluitvorming in de hand is Zeestad gestart met de voorbereiding van een Wijziging Omgevingsplan voor het Sportpark, een prijsvraag om een ontwikkelaar te selecteren en de gesprekken met grondeigenaren om de andere deelgebieden verder uit te werken. Daarnaast zijn met Drok Onroerend Goed afspraken gemaakt over verlenging van de erfpacht van het tankstation aan de Ruyghweg tot 1 december 2029, zodat de gemeente regie houdt over de woningbouwontwikkeling.

Bijdrage UP

Dit project heeft geen directe relatie met het UP omdat het buiten het stadshart valt. Maar het project draagt wel bij aan nieuwe woonmilieus in een stad waar dat voor een duurzame ontwikkeling van de stad heel erg nodig is.



JAARREKENING 2025

Samengevatte balans over het boekjaar 2025 na winstbestemming

	31-DEC-2025		31-DEC-2024	
ACTIEF	€	€	€	€
VLOTTENDE ACTIVA				
Vorraden				
Onderhanden werken		54.033.879		46.884.932
Vorderingen en overlopende activa				
Debiteuren	0		725.764	
Omzetbelasting	408.758		0	
Overige vorderingen en overlopende activa	44.145		42.808	
Liquide middelen	3.509.909		6.319.277	
		3.962.812		7.087.849
Totaal Activa		57.996.691		53.972.781

	31-DEC-2025		31-DEC-2024	
PASSIEF	€	€	€	€
Eigen Vermogen				
Kapitaal		0		0
Vooruitontvangen bijdragen		55.888.876		52.504.004
Kortlopende schulden				
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.313.237		102.177	
Rekening courant Zeestad Beheer BV	18.000		18.000	
Overige schulden en overlopende passiva	776.578		1.348.600	
		2.107.815		1.468.777
Totaal Passiva		57.996.691		53.972.781

Samengevatte winst en verliesrekening over het boekjaar 2025

	2025	2024
	€	€
Netto omzet	2.851.235	24.996.816
Opgeleverde werken	-2.851.235	-24.996.816
Mutatie Onderhanden werk Zeestad	-8.855.463	-3.486.610
Mutatie Onderhanden werk overige projecten	-1.144.718	-1.648.909
Som der bedrijfsopbrengsten	-10.000.181	-5.135.518
Kosten uitbesteed werk Zeestad	-8.855.463	-3.486.610
Kosten uitbesteed werk overige projecten	-1.144.718	-1.648.909
Kosten uitbesteed werk	-10.000.181	-5.135.518
Bedrijfsresultaat	0	0
Financiele baten en lasten	0	0
RESULTAAT	0	0

COLOFON

Tekst en samenstelling

Zeestad & Islant atelier voor stedenbouw

Fotografie

Bertil van Beek

Illustraties en afbeeldingen

West8, ZUS [Zones Urbaines Sensibles], Islant atelier voor stedenbouw

Zeestad, juli 2026

