From 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @unknown-from-address.net>
Subject **Businesscase - Studie verplaatsing zeecruise**
To 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>, 5.1, 2, e 5.1, 2, e <

De wethouder Haven te machtigen om op basis van de uitkomsten van de collegebespreking wijzigingen aan te brengen in de raadsinformatiebrief..

Met vriendelijke groet,

5.1, 2, e 5.1, 2, e
5.1, 2, e
Tel 5.1, 2, e

*Werkdagen:* 5.1, 2, e

---

**Van:** 5.1, 2, e 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>
**Verzonden:** vrijdag, december 19, 2025 3:42 PM
**Aan:** Van Buren, Hester 5.1, 2, e @amsterdam.nl>
**CC:** Scheppingen, Iris van 5.1, 2, e @amsterdam.nl> 5.1, 2, e @vanvieren.nl>; 5.1, 2, e 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>; 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e amsterdam.nl>; 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>; 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e amsterdam.nl>; 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e@amsterdam.nl>
**Onderwerp:** Verplaatsing Zeecruise: reactie op mail vanochtend

Beste Hester,

In reactie op jouw bericht van vanochtend informeer ik je graag als volgt. Na overleg met Berenschot, Iris, DMC gaan we de stukken voor de collegevergadering herschrijven.

Ons voorstel is dat we de feiten en inzichten die zich voordoen bij verplaatsen en stoppen presenteren aan het College. Op basis van deze feiten kan dan het College een principe besluit nemen over stoppen of verplaatsen.

Om concreet te zijn over de feiten: de investeringskosten voor verplaatsing naar de Westhaven bedragen ca 85 mln euro door onder meer aanpassingen aan de kade van het Westerhoofd en de bouw van een compacte terminal. Deze investeringskosten zijn terug te verdienen binnen bepaalde condities. De twee belangrijkste condities zijn de herontwikkeling van de Veemkade, in de vorm van kantoren en woningen, en parkeren op maaiveld. De ontwikkeling van de Veemkade levert grondopbrengsten op. Het parkeren op maaiveld voorkomt een dure ingreep van een (deels) ondergrondse parkeergarage aan het Westerhoofd. Ten slotte zijn de terminalfee en de zeehavengelden twee belangrijke inkomstenbronnen, die waar nodig naar boven zijn bij te stellen om de investeringen in de nieuwe locatie te dekken.

Omdat zich nog verschillende risico's voordoen, deze nog niet zijn doorgerekend en nog niet alle uitgangspunten hard zijn zal naar verwachting DMC, maar ook GenO negatief adviseren.

Als er wordt gekozen om te stoppen dan zal dit per saldo niet negatief uitpakken. Dit komt omdat bij stoppen je toch opbrengsten hebt van de herontwikkeling van de Veemkade, maar geen inkomsten meer krijgen uit Zeehavengelden en toeristenbelasting.

Onderstaand ons nieuwe voorstel voor de gevraagde beslissingen.
Hoop dat je hiermee uit de voeten kunt?

1. Kennis te nemen van de door Berenschot uitgevoerde haalbaarheidsstudie naar de verplaatsing van de zeecruise naar het Westerhoofd in de Coenhaven met als belangrijkste conclusies:
   a. Juridisch en planologisch is de verplaatsing mogelijk.
   b. Het streefjaar voor verplaatsing (2035) is haalbaar.
   c. Met betrekking tot de financiële haalbaarheid geldt het volgende:
      i. De geraamde indicatieve investeringskosten voor de realisatie van een passengerterminal ten behoeve voor de zeecruise op het Westerhoofd bedragen € 85 miljoen.
      ii. De verwachte opbrengsten zijn met name afhankelijk van te maken (programmatische) keuzes voor zowel het Westerhoofd als de herontwikkeling van de huidige PTA aan de Veemkade.
      iii. Indien gekozen wordt voor herontwikkeling van de Veemkade met kantoren en woningen en bij het Westerhoofd voor parkeren op het maaiveld kunnen de investeringskosten voor verplaatsing van zeecruise naar de Coenhaven naar verwachting worden terugverdiend.
      iv. Hierbij geldt dat er zowel voor de kosten- als opbrengstenkant veel risicofactoren zijn die in deze fase nog niet financieel vertaald kunnen worden. De terminalfee en de zeehavengelden zijn daarbij twee belangrijke inkomstenbronnen, die waar nodig naar boven zijn bij te stellen om de investeringen in de nieuwe locatie te dekken.
      v. Een eventueel vertrek van de zeecruise uit Amsterdam zorgt voor gederfde inkomsten ter hoogte van € 46 miljoen (netto contant over 30 jaar) aan zeehavengelden en toeristenbelasting. De herontwikkeling van de PTA aan de Veemkade kan deze inkomstenderving, afhankelijk van het gekozen programma, naar verwachting compenseren.
2. Kennis te nemen van de volgende overwegingen die mede van belang zijn voor het bepalen van het vervolg:
   - Het belang van de zeecruise voor de economie van de haven en de stad.
   - Afspraken met het Ministerie van IenW in het kader van het advies van de commissie D'Hooghe over de bruggen over het IJ en opgenomen in de door raad vastgestelde Actualisatie Nota van Uitgangspunten Sprong over het IJ.
   - Overzicht van projecten waarin samengewerkt worden met het Ministerie van IenW die beïnvloed kunnen worden door besluitvorming over het vervolg van de zeecruise.
   - Het verwachte effect van verplaatsing van de zeecruise naar de Coenhaven op het aantal toeristen in de stad.
3. Indien het college op basis van bovenstaande overwegingen kiest voor verplaatsing van de zeecruise naar de Coenhaven, de directeur V&OR opdracht te geven om op basis van de haalbaarheidsstudie en in samenspraak met Grond & Ontwikkeling en Port of Amsterdam, een integrale rapportage volgens de Plaberumsystematiek op stellen op basis waarvan verdere besluitvorming kan plaatsvinden over zowel de ontwikkeling van het Westerhoofd als nieuwe locatie voor de zeecruise en de herontwikkeling van de Veemkade.
4. In te stemmen met de raadsinformatiebrief waarin de raad wordt geïnformeerd over de uitkomsten van de haalbaarheidsstudie naar de verplaatsing van de zeecruise en het vervolgproces uitgaande van een positief besluit over verplaatsing van de zeecruise naar de Coenhaven
5. De wethouder Haven te machtigen om op basis van de uitkomsten van de collegebespreking wijzigingen aan te brengen in de raadsinformatiebrief..

Met vriendelijke groet,

5.1, 2, e 5.1, 2, e
5.1, 2, e
Tel 5.1, 2, e

*Werkdagen* 5.1, 2, e

Met vriendelijke groet,

5.1, 2, e 5.1, 2, e
5.1, 2, e
Tel 5.1, 2, e

*Werkdagen* 5.1, 2, e

---

**Van:** 5.1, 2, e 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>
**Verzonden:** vrijdag, december 19, 2025 3:42 PM
**Aan:** Van Buren, Heste 5.1, 2, e amsterdam.nl>
**CC:** Scheppingen, Iris van 5.1, 2, e @amsterdam.nl> 5.1, 2, e @vanvieren.nl>; 5.1, 2, e 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>; 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>; 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>; 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>; 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>
**Onderwerp:** Verplaatsing Zeecruise: reactie op mail vanochtend

Beste Hester,

In reactie op jouw bericht van vanochtend informeer ik je graag als volgt. Na overleg met Berenschot, Iris, DMC gaan we de stukken voor de collegevergadering herschrijven.

Ons voorstel is dat we de feiten en inzichten die zich voordoen bij verplaatsen en stoppen presenteren aan het College. Op basis van deze feiten kan dan het College een principe besluit nemen over stoppen of verplaatsen.

Om concreet te zijn over de feiten: de investeringskosten voor verplaatsing naar de Westhaven bedragen ca 85 mln euro door onder meer aanpassingen aan de kade van het Westerhoofd en de bouw van een compacte terminal. Deze investeringskosten zijn terug te verdienen binnen bepaalde condities. De twee belangrijkste condities zijn de herontwikkeling van de Veemkade, in de vorm van kantoren en woningen, en parkeren op maaiveld. De ontwikkeling van de Veemkade levert grondopbrengsten op. Het parkeren op maaiveld voorkomt een dure ingreep van een (deels) ondergrondse parkeergarage aan het Westerhoofd. Ten slotte zijn de terminalfee en de zeehavengelden twee belangrijke inkomstenbronnen, die waar nodig naar boven zijn bij te stellen om de investeringen in de nieuwe locatie te dekken.

Omdat zich nog verschillende risico's voordoen, deze nog niet zijn doorgerekend en nog niet alle uitgangspunten hard zijn zal naar verwachting DMC, maar ook GenO negatief adviseren.

Als er wordt gekozen om te stoppen dan zal dit per saldo niet negatief uitpakken. Dit komt omdat bij stoppen je toch opbrengsten hebt van de herontwikkeling van de Veemkade, maar geen inkomsten meer krijgen uit Zeehavengelden en toeristenbelasting.

Onderstaand ons nieuwe voorstel voor de gevraagde beslissingen.
Hoop dat je hiermee uit de voeten kunt?

1. Kennis te nemen van de door Berenschot uitgevoerde haalbaarheidsstudie naar de verplaatsing van de zeecruise naar het Westerhoofd in de Coenhaven met als belangrijkste conclusies:
   a. Juridisch en planologisch is de verplaatsing mogelijk.
   b. Het streefjaar voor verplaatsing (2035) is haalbaar.
   c. Met betrekking tot de financiële haalbaarheid geldt het volgende:
      i. De geraamde indicatieve investeringskosten voor de realisatie van een passengerterminal ten behoeve voor de zeecruise op het Westerhoofd bedragen € 85 miljoen.
      ii. De verwachte opbrengsten zijn met name afhankelijk van te maken (programmatische) keuzes voor zowel het Westerhoofd als de herontwikkeling van de huidige PTA aan de Veemkade.
      iii. Indien gekozen wordt voor herontwikkeling van de Veemkade met kantoren en woningen en bij het Westerhoofd voor parkeren op het maaiveld kunnen de investeringskosten voor verplaatsing van zeecruise naar de Coenhaven naar verwachting worden terugverdiend.
      iv. Hierbij geldt dat er zowel voor de kosten- als opbrengstenkant veel risicofactoren zijn die in deze fase nog niet financieel vertaald kunnen worden. De terminalfee en de zeehavengelden zijn daarbij twee belangrijke inkomstenbronnen, die waar nodig naar boven zijn bij te stellen om de investeringen in de nieuwe locatie te dekken.
      v. Een eventueel vertrek van de zeecruise uit Amsterdam zorgt voor gederfde inkomsten ter hoogte van € 46 miljoen (netto contant over 30 jaar) aan zeehavengelden en toeristenbelasting. De herontwikkeling van de PTA aan de Veemkade kan deze inkomstenderving, afhankelijk van het gekozen programma, naar verwachting compenseren.
2. Kennis te nemen van de volgende overwegingen die mede van belang zijn voor het bepalen van het vervolg:
   - Het belang van de zeecruise voor de economie van de haven en de stad.
   - Afspraken met het Ministerie van IenW in het kader van het advies van de commissie D'Hooghe over de bruggen over het IJ en opgenomen in de door raad vastgestelde Actualisatie Nota van Uitgangspunten Sprong over het IJ.
   - Overzicht van projecten waarin samengewerkt worden met het Ministerie van IenW die beïnvloed kunnen worden door besluitvorming over het vervolg van de zeecruise.

· Het verwachte effect van verplaatsing van de zeecruise naar de Coenhaven op het aantal toeristen in de stad.

3. Indien het college op basis van bovenstaande overwegingen kiest voor verplaatsing van de zeecruise naar de Coenhaven, de directeur V&OR opdracht te geven om op basis van de haalbaarheidsstudie en in samenspraak met Grond & Ontwikkeling en Port of Amsterdam, een integrale rapportage volgens de Plaberumsystematiek op stellen op basis waarvan verdere besluitvorming kan plaatsvinden over zowel de ontwikkeling van het Westerhoofd als nieuwe locatie voor de zeecruise en de herontwikkeling van de Veemkade.
4. In te stemmen met de raadsinformatiebrief waarin de raad wordt geïnformeerd over de uitkomsten van de haalbaarheidsstudie naar de verplaatsing van de zeecruise en het vervolgproces uitgaande van een positief besluit over verplaatsing van de zeecruise naar de Coenhaven
5. De wethouder Haven te machtigen om op basis van de uitkomsten van de collegebespreking wijzigingen aan te brengen in de raadsinformatiebrief..

Met vriendelijke groet,

5.1, 2, 5.1, 2, e
5.1, 2, e
Tel 5.1, 2, e

*Werkdagen* 5.1, 2, e

Met vriendelijke groet,

5.1. 2. 5.1. 2. e
5.1, 2, e
Tel 5.1, 2, e

*Werkdagen* 5.1, 2, e

---

**Van:** 5.1, 2, e 5.1, 2, e
**Verzonden:** Tuesday, December 9, 2025 9:47:11 AM
**Aan:** 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2. e @amsterdam.nl>;5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2. e @5.1, 2, e nl>;5.1, 25.1, 2, e 5.1, 2, e @berenschot.nl>;5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1. 2, e @amsterdam.nl>;5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1. 2. e @amsterdam.nl>;5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1. 2. e @amsterdam.nl>;5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>;5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1. 2. e @amsterdam.nl>;5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>;5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>;5.1, 2, e 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>; @vanvieren.nl>5.1, 2, e .1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>;5.1, 2, e 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>;5.1, 2. e <5.1, 2, e @amsterdam.nl 5.1, 2, e 1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>; 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e <5.1, 2. e @amsterdam.nl>; 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>; 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>;5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>
**CC:** 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>;5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>
**Onderwerp:** Businesscase - Studie verplaatsing zeecruise
**Wanneer:** donderdag 18 december 2025 12:00-13:00.
**Waar:** Microsoft Teams-vergadering

---

## Microsoft Teams Heeft u hulp nodig?

### Nu deelnemen aan de vergadering

Vergadering-id 5.1, 2, i
Wachtwoordcod 5.1, 2, i

---

Voor organisatoren: Vergaderopties

Dag allen,

Morgen spreken we elkaar over de business case, die onderdeel uitmaakt van de haalbaarheidsstudie voor verplaatsing naar de zeecruise. Ter informatie vinden jullie de studie (pdf) en de onderliggende business case (excel). Waar nodig kunnen Sweco en Berenschot ingaan op jullie specifieke vragen over onderdelen van de business case. Nu willen we jullie graag alvast een aantal zaken meegeven:

- **Scope en doel van de studie:** De haalbaarheidsstudie heeft als scope om te kijken of verplaatsing naar het Westerhoofd haalbaar is, onder meer financieel. De studie levert een (grote) bandbreedte op, waarin de investeringskosten vaststaan, maar de opbrengsten (ontwikkeling Veemkade en Westerhoofd) sterk kunnen variëren.

- In de beschouwing van deze financiële component zitten **veel risico's en aannames**, die jullie eerder terecht hebben benoemd. De aannames zijn gemaakt in overleg met het Havenbedrijf en verschillende afdelingen, met een verantwoording in de bijlage. In de bijlage van de studie is een lijst opgenomen van gesignaleerde risico's, die bij de verdere uitwerking een (positieve of negatieve) rol kunnen spelen in het financiële plaatje. Een belangrijk deel van jullie opmerkingen zit in de onderlinge verdeling en toekomstige afspraken tussen Havenbedrijf en de gemeente Amsterdam. De studie richt zich of de verplaatsing op hoofdlijnen haalbaar is, dat zicht moet geven of een verdere uitwerking met onderlinge afspraken kansrijk is.

- **Specifiek aandacht voor de zeehavengelden en dagtoeristenbelasting:** voor de business case kijken we alleen naar de ontwikkeling van het Westerhoofd en de Veemkade. Deze opbrengsten hebben een relatie met het aantal calls, dat bij verplaatsing gelijk blijft. Bij de afweging tussen volledig vertrek en verplaatsing spelen deze getallen wel degelijk een rol. We hebben ze daarom wel opgenomen in de studie voor de beeldvorming.
- In **de collegevoordracht** gaat het vervolgens niet alleen over verplaatsing, maar ook over de consequentie van een vertrek. Voor de uitlegbaarheid hebben we daarom een 'basis'variant opgesteld in de business case (excel), die zich bevindt in het redelijke midden van de bandbreedte van de studie.

Deze basisvariant hebben we uiteengezet ten opzichte van een vertrekvariant. Deze basisvariant is dus geen onderdeel van de studie, maar wel herleid daarvan.

- In de voordracht kijken we niet naar een 'blijf'variant, zoals door sommigen is geopperd. Met de komst van de Westbrug, en het eerdere collegebesluit (uit 2024) in de hand, is een vertrek van de huidige locatie altijd aan de orde. Dit is ook in lijn met de afspraken met het Rijk, als uitwerking van het advies van commissie D'Hooghe. We hebben deze variant daarom niet beschouwd.

**Hierbij ook het voorstel voor de beslispunten obv de laatste versie van het rapport:**

1. Kennis te nemen van de door Berenschot uitgevoerde haalbaarheidsstudie naar de verplaatsing van de zeecruise naar het Westerhoofd in de Coenhaven met als belangrijkste conclusies:
    1. Juridisch en planologisch is de verplaatsing mogelijk.
    2. Het streefjaar voor verplaatsing (2035) is haalbaar.
    3. De financiële haalbaarheid is afhankelijk van te maken keuzes voor zowel het Westerhoofd als de herontwikkeling van de huidige PTA aan de Veemkade. Het resultaat van de businesscase bedraagt tussen de -5.1, 2, b en +5.1, 2, b Hierin zijn de netto opbrengsten aan zeehavengelden, 5.1, 2, b (netto contant over 30 jaar), nog niet meegenomen.
    4. Een eventueel vertrek van de zeecruise uit Amsterdam zorgt voor gederfde inkomsten ter hoogte van € 46 miljoen (netto contant over 30 jaar) aan zeehavengelden en toeristenbelasting
2. Kennis te nemen van de volgende overwegingen die mede van belang zijn voor het bepalen van het vervolg:

    1. Het belang van de zeecruise voor de economie van de haven
    2. Afspraken met het Ministerie van IenW in het kader van het advies van de commissie D'Hooghe over de bruggen over het IJ en opgenomen in de door raad vastgestelde Actualisatie Nota van Uitgangspunten Sprong over het IJ
    3. Overzicht van projecten waarin samengewerkt worden met het Ministerie van IenW die beïnvloed kunnen worden door besluitvorming over het vervolg van de zeecruise
    4. Het verwachte effect van verplaatsing van de zeecruise naar de Coenhaven op de druk van toeristen in de binnenstad.

3. In te stemmen met de conclusie dat op basis van de voorgaande punten en afhankelijk van nog te maken keuzes in de volgende fase van de planvorming, de verplaatsing van de zeecruise naar de Coenhaven haalbaar en gewenst is.
4. In te stemmen met de raadsinformatiebrief waarin de raad wordt geïnformeerd over de uitkomsten van de haalbaarheidsstudie naar de verplaatsing van de zeecruise en waarin het college aangeeft dat het onderzoek voldoende perspectief biedt om te starten met verdere planvorming voor verplaatsing van de zeecruise naar de Coenhaven.
5. De directeur van Port of Amsterdam te verzoeken te starten met de planvoorbereiding voor de realisatie van een Passengerterminal voor zeecruise in de Coenhaven met als doelstelling dat de zeecruise uiterlijk in 2035 hierheen verplaatst kan worden
6. De directeur Grond en Ontwikkeling opdracht te geven te starten met de planvorming voor de herontwikkeling van de Passenger Terminal aan de Veemkade

Voor dringende vragen kunt u contact met mij opnemen. Andere vragen bespreken we graag morgen tijdens het overleg.

Tot morgen (12.00)!

Met vriendelijke groet,

5.1, 2,5.1, 2, e
5.1, 2, e

Gemeente Amsterdam
T:5.1, 2, e
E:5.1, 2, e @amsterdam.nl