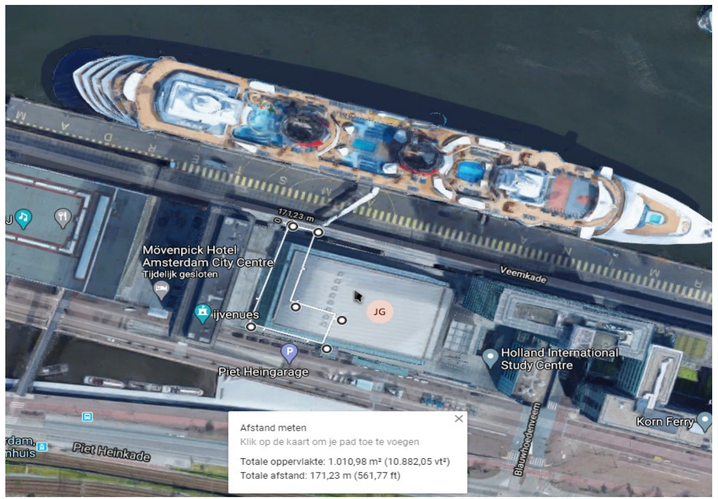
				50% PTA Coenhaven gedeeltelijke herontwikkeling Veemkade		
				Bouwvolumes in m²		
				minimaal	optoppen	obv studie
	totaal m²	aandeel herontwikkeling	bouwhoogte			
PTA - terminal	5.1, 2, b		5.1, 2, b			
Waarvan basement						
			Subtotaal			
'optoppen'						
	Foot rint in m²	bouwla en	verdie in shoo te	bouwhoogte minus huidige bouwhoo te		
complex 1	5.1, 2, b					
complex 2						
				Subtotaal		
Toevoegen torens						
	Footprint in m²	bouwlagen	verdiepingshoogte	bouwhoogte minus huidige bouwhoogte		
toren 1	5.1, 2, b					
toren 2						
				Subtotaal		
Totaal						

vraag: hoe verhoudt volume (bestaande PTA terminal) zich tot toevoeging torens?

plint	horeca / ondersteunende functies
restant	50/50 kantoren en wonen



minimaal scenario	m² bvo programma	GW	totaal
PTA - terminmal			
plint	commerciele voorzieningen	5.1, 2, b	
overig	kantoor		
Totaal - minimaal			

midden scenario	m² bvo p	
PTA - terminmal		
plint	commerciele voorzieningen	5.1, 2, b
overig	kantoor	
Optoppen		
plint	commerciele voorzieningen	
overig	50% kantoor / 50% wonen	
Totaal - midden		

maximaal scenario	m² bvo pro	
PTA - terminmal		
plint	commerciele voorzieningen	5.1, 2, b
overig	kantoor	
maximaal		
plint	commerciele voorzieningen	
overig	50% kantoor / 50% wonen	
Totaal - maximaal		

			ond
Woningbouw			
sociaal		5.1, 2, b	
MDH			
koop			
commerciële voorzieningen			
kantoren			5.1, 2, b

minimaal scenario	m² bv	
PTA - terminmal		
plint	commerciele voorzieningen	5.1, 2, b
overig	kantoor	
Totaal - minimaal		

midden scenario	m² bvo	
PTA - terminmal		
plint	commerciele voorzieningen	5.1, 2, b
overig	kantoor	
Optoppen		
plint	commerciele voorzieningen	
overig	50% kantoor / 50% wonen	
Totaal - midden		

maximaal scenario	m² bvo pro	
PTA - terminmal		
plint	commerciele voorzieningen	5.1, 2, b
overig	kantoor	
maximaal		
plint	commerciele voorzieningen	
overig	50% kantoor / 50% wonen	
Totaal - maximaal		

Woningbouw	bovenkantvormfactor	onderkant
sociaal		
MDH		
koop		
commerciële voorzier	5.1, 2, b	
kantoren		

Locatie Coenhaven			
Type	**Kosten**	**Minimaal**	**Maximaal**
Investeringen	Afsnuiten Landtong		
Investeringen	Omlegging warmteleiding		
Investeringen	Sloop overbodige zaken Coenhaven		
Investeringen	Baggerwerkzaamheden		
Investeringen	Aanleg en versterken kademuren		
Investeringen	Aanpassen aansluiting infrastructuur op omliggende wege		
Investeringen	Plankosten (30% over investeringen)		
Stichtingskosten	Aanleggen walstroom voorziening		
Stichtingskosten	Parkeergarage/ inrichting terrein		
Stichtingskosten	Gebouwen		
Stichtingskosten	Loopbruggen, gangways, concourse		
	Totale kosten		
	Opbrengsten		
	PTA terminal		
	Opbrengsten kantoren		
	Opbrengsten locatie Coenhaven		
	Saldo		

5.1, 2, b

Locatie Veemkade		
Type	**Kosten**	**Maximaal**
Investeringen	Sloopwerkzaamheden	
Investeringen	Openbare ruimte Veemkade	
Investeringen	Openbare ruimte Centrumzijde	
Investeringen	Infrastructuur	
Plankosten	Plankosten (30%) van investering	
	Totale kosten	
	Opbrengsten	
	Opbrengsten kantoren	
	Opbrengsten woningen	
	Totaal opbrengsten	
	Saldo Veemkade	
	Totaal	
	Saldo Coenhaven	
	Saldo Veemkade	
	Saldo totaal	

5.1, 2, b

Eventueel naar beneden bij te stellen
Bijgebouw verwijderd 5.1, 2, b volgens eerdere notitie Amsterdam
Gecorrigeerd van 5.1, 2, b vierkante meter op basis van eenheidsprijs

5.1, 2, b

Nu op basis eerdere raming RHDHV, eventueel te herijken naar omzet Havenbedrijf. RHDVH hield rekening met meer calls, maar omzet per call ligt nu waarschijnlijk hoger

5.1, 2, b

Check op BVO/GO

5.1, 2, b

Input Rogier

Opbrengsten terminal gelden — per transit call
Opbrengsten terminal gelden — per turnaround call
Havengelden — per call

wegvallen van inkomsten uit verhuur in geval van verplaatsing

Variabele kosten turnaround call
Variabele kosten transit call
Derving verhuuropbrengsten Westerhoofd indien naar een permanentte uitwijklokcatie of nieuwe terminal wordt gerealiseerd

Nieuwe locatie Westerhoofd vanaf 2035 in gebruik
Ontwikkeling Veemkade kan dan dus starten in 2035
Slopen & BRM maken 1 jaar PTA locatie 2036
Bouwen en opbrengsten PTA locatie 2037

Drie jaar bouwtijd Locatie Westerhoofd start bouw 2031

Vragen/ informatie behoefte

Door exploitateren restcapaciteit walstroom installattie ? Mee verhuizen?
Erfpacht tot 2063 locatie PTA, Westbrug vanaf 2040 ? Afschrijfing, boekwaarde hoe wordt hiermee omgegaan ? Schadeloosstelling oid?, doorexploitatie riviercruises?
Parkeerbalans PTA

Risico's ? Bijv. draaicirckel Coenhaven, noordpier aanpassen ?

	Bestaande bouwvolume	Toevoeging bouwvolume (UNESCO)	Toevoeging bouwvolume (ruimtelijke inpassing)
Bestaand volume			
	totaal m²		bouwhoog te
PTA - terminal	5.1, 2, b	5.1, 2, b	
		Subtotaal	
Toevoegen torens binnen UNESCO-richtlijn			
	Foot rint in m²	bouwla en	verdie in shoo te bouwhoo te
toren 1	5.1, 2, b		
toren 2			
		Subtotaal	
Toevoegen torens vanuit ruimtelijke inpassing			
	Footprint in m²	bouwlagen	verdiepingshoogte bouwhoogte
toren 1	5.1, 2, b		
toren 2			
			Subtotaal
Totaal bouwvolume m2 bvo			

1. Bestaande bouwvolume
PTA-terminal en basement 5.1, 2, b blijven bestaan.
In plint horeca en ondersteunende functies

2. Volume toevoegen tot 38 meter hoogte (UNESCO-richtlijn)
Toevoegen van twee torens van max. 38 meter hoog, passend bij UNESCO-richtlijnen
Mix van kantoren en wonen 5.1, 2, b

3. Volume toevoegen vanuit ruimtelijke inpassing
Bestaand bouwvolume aansluiten op Movenpick Hotel (65 meter) en UP Building (80 meter)
Mix van kantoren en wonen 5.1, 2, b

UNESCO-variant		m² bvo programma	GW / m² bvo	totaal
Bestaand		5.1, 2, b	5.1, 2, b	
plint	comm. voorz.			
overig	kantoor			
Toegevoegd				
50% kantoren	kantoren			
50% wonen	sociale huur			
	betaalbare koop			
	vrije huur			
Totaal				5.1, 2, b

UNESCO-variant		m² bvo	GW / m² bvo	totaal
Bestaand		5.1, 2, b	5.1, 2, b	
plint	comm. voorz.			
overig	kantoor			
Toegevoegd				
50% kantoren	kantoren			
50% wonen	sociale huur			
	betaalbare koop			
	vrije huur			
Totaal				

BVO per woning	**BVO per woning**	**Aantal woningen obv BVO**	**%**
Sociaal		5.1, 2, b	46%
Betaalbaar			41%
Vrije sector			13%
Totaal			100%

***	5.1, 2, b	***	5.1, 2, b

Ruimtelijk ingebed		programma	GW / m² bvo	totaal
Bestaand		5.1, 2, b	5.1, 2, b	
plint	comm. voorz.			
overig	kantoor			
Toegevoegd				
50% kantoren	kantoren			
50% wonen	sociale huur			
	betaalbare koop			
	vrije huur			
Totaal				

Ruimtelijk ingebed		·ogramma	GW / m² bvo	totaal
Bestaand		5.1, 2, b	5.1, 2, b	
plint	comm. voorz.			
overig	kantoor			
Toegevoegd				
50% kantoren	kantoren			
50% wonen	sociale huur			
	betaalbare koop			
	vrije huur			
Totaal				

PTA locatie grondwaarden Gemeente

Grondwaarde Per m2 GO	**Onderkant**	**Bovenkant**	**Uitgangspunt**
Sociaal huur	5.1, 2, b	5.1, 2, b	5.1, 2, b
Betaalbare koop			
Vrije sector < 60 m2 GO			
Vrije sector > 60 m2 GO			
Vormfactor	5.1, 2, b		

Alternatief woonprogramma

UNESCO		m² bvo programma	GW / m² bvo	totaal
Bestaand		5.1, 2, b	5.1, 2, b	
plint	comm. voorz.			
overig	kantoor			
Toegevoegd				
50% kantoren	kantoren			
50% wonen	vrije sector huur <6			
	vrije sector huur >6			
Totaal				

UNESCO		m² bvo programma	GW / m² bvo	totaal
Bestaand		5.1, 2, i	5.1, 2, b	
plint	comm. voorz.			
overig	kantoor			
Toegevoegd				
50% kantoren	kantoren			
50% wonen	vrije sector huur <60			
	vrije sector huur >60			
Totaal				

Ruimtelijk ingebed		m² bvo programma	GW / m² bvo	totaal
Bestaand		5.1, 2, b	5.1, 2, b	5.1, 2, b
plint	comm. voorz.			
overig	kantoor			
Toegevoegd				
50% kantoren	kantoren			
50% wonen	vrije sector huur <6			
	vrije sector huur >6			
Totaal				

Ruimtelijk ingebed		m² bvo programma	GW / m² bvo	totaal
Bestaand		5.1, 2, b	5.1, 2, b	
plint	comm. voorz.			
overig	kantoor			
Toegevoegd				
50% kantoren	kantoren			
50% wonen	vrije sector huur <6			
	vrije sector huur >6			
Totaal				

Hotelvariant		m² bvo programma	GW / m² bvo	totaal
Bestaand		5.1, 2, b	5.1, 2, b	
plint	comm. voorz.			
overig	kantoor			
Toegevoegd				
100% hotel	hotel			
Totaal				

Hotelvariant		m² bvo programma	GW / m² bvo	totaal
Bestaand		5.1, 2, b	5.1, 2, b	
plint	comm. voorz.			
overig	kantoor			
Toegevoegd				
100% hotel	hotel			
Totaal				

PTA-locatie

	Bestemming	Indicatieve bandbreedte grondwaarde* Onderkant	Bovenkant
1	Kantoor	5.1, 2, b	5.1, 2, b
2	Productieve bedrijfsruimte		
3	Commerciële voorzieningen in plint		
4	Hotel 4 sterren		
5	Verdiept parkeren		

Nieuwe locatie

	Bestemming	Indicatieve bandbreedte grondwaarde*
1	Kantoor	5.1, 2, b
2	Productieve bedrijfsruimte	
3	Commerciële voorzieningen in plint	
4	Verdiept parkeren	

* grondwaarden per m2 bvo, prijspeil Q3 2025, gebaseerd op nieuwe gronduitgifte en uitgangspunten/randvoorwaarden uit grondwaardebeleid gemeente Amsterdam.

1 Grondwaarde op basis van kostenreferentie 'kantoor < 8 lagen'.
2 Grondwaarde op basis van uitgangspunt dat publiekrechtelijke en privaatrechtelijke bestemming beperkt is tot slechts bedrijfsruimte conform bestemmingsdefinitie gemeente Amsterdam. Kostenreferentie gaat uit van verschijningsvorm bedrijfsruimte in plint van gemengd complex.
3 Grondwaarde op basis van kostenreferentie 'Plint kleine unit basis 1-laag 5.1, 2, i
Uitgangspunt is dat de ruimte bestemd is voor brede aanwendingsmogelijkheden (detailhandel, horeca, sport etc. wat ook als zodanig in het erfpachtcontract opgenomen dient te worden)
4 Grondwaarde op basis van kostenreferentie 4-sterrenhotel.

#	Wat	m2	Ingreep	Kosten
1	Openbare ruimte Veemkade	5.1, 2, b	Toegankelijk maken en aanpassingen riviercruise	5.1, 2, b
2	Openbare ruimte Centrumzijde		Aanpassen voor nieuw programma	
3	Infrastructuur		Aanpassen voor nieuw programma (S100 / Piet Heinkade)	
4	Sloopwerkzaamheden		Aanpassingen, zoals verkleinen terminal	
Totaal				
	Nader te detailleren		opslag over directe bouwkosten	5.1, 2, b
	Indirecte bouwkosten		opslag over directe bouwkosten	
voorziene bouwkosten				
	Niet benoemd objectrisico's		opslag over voorziene bouwkosten	
bouwkosten				
	Engineeringskosten		opslag over bouwkosten	
	Vergunningen, leges, verzekeringen en onderzoeken			
Totale investeringskosten				
	Niet benoemd objectoverstijgend risico			
Totale investeringskosten, inclusief objectoverstijgend risico				

Onvoorzien	€	5.1, 2, b
Plankosten	€	

#	Wat	m2	Ingreep	Kosten
	Openbare ruimte Veemkade	5.1, 2, b	Toegankelijk maken en aanpassingen riviercruise	5.1, 2, b
	Openbare ruimte Centrumzijde		Aanpassen voor nieuw programma	
	Infrastructuur		Aanpassen voor nieuw programma (S100 / Piet Heinkade)	
	Sloopwerkzaamheden		Aanpassingen, zoals verkleinen terminal	
Totaal				
	Onvoorzien			5.1, 2, b
	Plankosten			
Totale investeringskosten				

Rapport Haskoning

Opbrengsten terminal gelden	5.1, 2, b	per transit call
Opbrengsten terminal gelden	5.1, 2, b	per turnaround call
Havengelden	5.1, 2, b	per call

wegvallen van inkomsten uit verhuur in geval van verplaatsing	5.1, 2, b	5.1, 2, b

Variabele kosten turnaround call	5.1, 2, b	
Variabele kosten transit call	5.1, 2, b	

Derving verhuuropbrengsten Westerhoofd indien naar een permanentte uitwijklokcatie of nieuwe terminal wordt gerealiseerd

Varianten	m² bvo	minimaal	maximaal	totaal	totaal	
Terminal	5.1, 2, b	5.1, 2, b	5.1, 2, b			Kopieren van huidige programma naar Westerhoofd in compacte vorm vanwege beperkte br
Betaalbare bedrijfsruimten						Toevoegen van 5 lagen á 4000 vierkante meter op terminal met bedrijfsruimten
Kantoren						Toevoegen torens op terminal met kantoren en/of hotel
Totaal						

Jaarlijkse omzet aantal Calls Coenhaven obv Coenhaven	5.1, 2, b	pp 2035	Terugrekenen obv 2% jaarlijkse inflatie
Jaarlijkse omzet aantal Calls Coenhaven obv Coenhaven		pp 2025	
Bruto aanvangsrendement, verwachte Yield	5.1, 2, b	inschatting	5.1, 2, b
Bruto aanvangsrendement, verwachte Yield	5.1, 2, b	hatting	
Uitgangspunt EBITDA Marge			
Beleggingswaarde dd 2025 hoog	5.1, 2, b		
Beleggingswaarde dd 2025 laag			

PTA-locatie

Bestemming		Indicatieve bandbreedte grondwaarde*	
		Onderkant	Bovenkant
1	Kantoor	5.1, 2, b	
2	Productieve bedrijfsruimte		
3	Commerciële voorzieningen in plint		
4	Hotel 4 sterren		
5	Verdiept parkeren		

Nieuwe locatie

Bestemming		Indicatieve bandbreedte grondwaarde*
1	Kantoor	5.1, 2, b
2	Productieve bedrijfsruimte	
3	Commerciële voorzieningen in plint	
4	Verdiept parkeren	

* grondwaarden per m2 bvo, prijspeil Q3 2025, gebaseerd op nieuwe gronduitgifte en uitgangspunten/randvoorwaarden uit grondwaardebeleid gemeente Amsterdam.

1 Grondwaarde op basis van kostenreferentie 'kantoor < 8 lagen'.
2 Grondwaarde op basis van uitgangspunt dat publiekrechtelijke en privaatrechtelijke bestemming beperkt is tot slechts bedrijfsruimte conform bestemmingsdefinitie gemeente Amsterdam. Kostenreferentie gaat uit van verschijningsvorm bedrijfsruimte in plint van gemengd complex.
3 Grondwaarde op basis van kostenreferentie 'Plint kleine unit basis 1-laag: Uitgangspunt is dat de ruimte bestemd is voor brede aanwendingsmogelijkheden (detailhandel, horeca, sport etc. wat ook als zodanig in het erfpachtcontract opgenomen dient te worden)
4 Grondwaarde op basis van kostenreferentie 4-sterrenhotel.

#	Wat	m2	Ingreep	Kosten	*Kosten RHDHV-rapport*
	Landtong		Afsnuiten		
	Warmteleiding		Omlegging		
	Kademuren	5.1, 2, b	Aanleg/versterken kademuren		
	Bouwkundige nieuwbouw		Aanleg parkeren, gebouwen, bruggen		
	Sloopwerkzaamheden		Sloop overbodige zaken Coenhaven		
	Baggerwerkzaamheden		Baggeren Coenhaven		
	Walstroom voorzieningen		Aanleg walstroom voorzieningen		
	Infrastructuur		Aanpassen aansluiting infrastructuur op omliggende wegen		
Benoemde directe bouwkosten				5.1, 2, b	
	Nader te detailleren		opslag over directe bouwkosten		
	Indirecte bouwkosten		opslag over directe bouwkosten		
voorziene bouwkosten					
	Niet benoemd objectrisico's		opslag over voorziene bouwkosten		
bouwkosten					
	Engineeringskosten		opslag over bouwkosten		
	Vergunningen, leges, verzekeringen en onderzoeken				
Totale investeringskosten					
	Niet benoemd objectoverstijgend risico				
Totale investeringskosten inclusief objectoverstijgend risico					

5.1, 2, b 5.1, 2, b 5.1, 2, b

5.1, 2, b

Indexatie 2020 - 2024
Indexatie: GWW kosten
2018
2020
2024
index

Indexatie: bouwkosten
2018
2024
index

5.1, 2, b

	Uitwijklocatie	Coenhaven	Achtersluispolder
Sloopwerkzaamheden	5.1, 2, b		
Baggerwerkzaamheden			
Civiele nieuwbouw (kademuren)			
Bouwkundige nieuwbouw, w.o.: • Parkeergarage/- terrein • Gebouwen • Loopbruggen, gangways, concourse			
Aanpassen infrastructuur			
Afmeerpalen			
Benoemde directe bouwkosten			
Totale investeringskosten			

AK , W&R 5.1, 2, b
Stichtingskosten per m2 BVO hotel 4 sterren

Hotel in BVO
Stichtingskosten Hotel 4 sterren

PTA
Bouwkosten 5.1, 2, b
Bijkomende kosten (

PTA

5.1, 2, b

Planning

Voorbereiding ontwerp en investeringsbesluit –
Omgevingsplan (ontwerp) – 9 maanden
Omgevingsplan (procedure) – 14 maanden
Omgevingsplan (RvS) – 12 maanden
Contractvoorbereiding – 18 maanden
Uitvoering, ontwerp & vergunning – 12 maanden
Uitvoering – 36 maanden

5.1, 2, b