From 5.1, 2, e 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Subject **FW: PTA: uitkomsten overleg 4 dec met GenO en Havenbedrijf**
To 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, 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 5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Date December 15, 2025 at 9:08:37 AM CET

Zie onderstaande mail van 5.1, 2, e met meer informatie waarop de businesscase is aangepast nav overleg met G&O.

5.1, 2, e 5.1, 2, e

M 5.1. 2. e
5.1, 2, e @amsterdam.nl

Van: 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Verzonden: maandag 15 december 2025 08:49
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 @amsterdam.nl>
CC: 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Onderwerp: PTA: uitkomsten overleg 4 dec met GenO en Havenbedrijf

Beste 5.1, 2, e en 5.1, 2, e

Op 4 december heb ik een overleg gevoerd met de collega's van GenO en met 5.1, 2, 5.1, 2, e van het Havenbedrijf over de businesscase die er toen lag. Zoals jullie weten ligt er nu een nieuw excelbestand van Berenschot. Toch stuur ik jullie onderstaande informatie toe zodat jullie weten waar GenO met name zorgen over had/heeft.

In de berekening die jullie hebben is (als het goed is):

- De woningprogrammering aangepast;
- De boekwaarde van de PTA voor 20 mln opgenomen;
- De zeehavengeleden contant gemaakt en zijn de kosten die er zijn gemaakt ervan afgehaald (opbrengsten 2 mln per jaar, kosten 1 mln per jaar, opbrengsten dus per saldo 1 mln per jaar)

Met vriendelijke groet,

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 12, 2025 4:52 PM
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 @portofamsterdam.com>;5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @portofamsterdam.com>;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>
CC: 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: PTA: concept aantekeningen van gesrpek donderdag

Beste 5.1, 2, e

In onderstaande tekst zijn door 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e *en mijzelf toevoegingen/wijzigingen aangebracht in jouw mail afgelopen maandag.*

Met vriendelijke groet,
5.1, 2, e

Beste mensen,

Afgelopen donderdag hebben we overleg gevoerd met 5.1, 2, e 5.1, 2, 5.1, 2, e van het havenbedrijf en 5.1, 2, 5.1, 2, e 5.1, 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2 5.1, 2, e 5.1, 2, e van Grond en Ontwikkeling. Onderwerp van gesprek was de concept businesscase van Berenschot over de verplaatsing van de Zeecruise naar de Coenhaven (Westerhoofd).

Onderstaand mijn aantekeningen.

Algemene indruk van de concept-businesscase en financiële uitgangspunten

- De opzet van de financiële verkenning wordt als niet consistent en beperkt logisch opgebouwd beoordeeld.
- Er worden posten als opbrengsten geboekt (bijvoorbeeld havengelden en toeristenbelasting), zonder dat de hiermee

samenhangende tegenposten en effecten (bijvoorbeeld kosten, risico's, vervangende investeringen of inkomstenderving elders) systematisch in beeld zijn gebracht.
- Hierdoor ontstaat het risico dat de businesscase een te positief beeld geeft van de financiële haalbaarheid en verdeling van lasten en baten tussen gemeente en Havenbedrijf.
- De gehanteerde woningbouwprogrammering verdient ook nadere aandacht en sluit op basis van een snelle controle niet aan op gemeentelijk beleid.

In de businescase is de erfpachtsituatie van de Veemkade niet goed in beeld gebracht, waardoor er voor het Havenbedrijf een financieel positiever beeld is ontstaan dan in werkelijkheid het geval is.

Op dit moment heeft het Havenbedrijf op de Veemkade het appartementsrecht PTA in erfpacht (Erfpacht PTA). De Erfpacht PTA maakt deel uit van de voortdurende Hoofdrechten van erfpacht die in 2013 ten titel van inbreng in erfpacht zijn uitgegeven aan het Havenbedrijf. Op de Erfpacht PTA zijn, naar bijzondere bepalingen, de *Algemene bepalingen voor voortdurende Hoofdrecht van Erfpacht voor het Havengebied Amsterdam 2013 (AB 2013)* van toepassing. Het eerste tijdvak loopt tot 2063. Voor dit eerste tijdvak is de canon afgekocht. Na afloop van het eerste tijdvak wordt de canon herzien en loopt de Erfpacht PTA door.

Indien de gemeente op het perceel waarop de Erfpacht PTA is gevestigd kantoren en woningen wil realiseren in plaats van de huidige havengerelateerde functie, kan zij op grond van artikel 23 van de AB 2013 en onder de voorwaarden zoals opgenomen in de Transformatieovereenkomst de Erfpacht PTA beëindigen. Na de beëindiging van de Erfpacht PTA is de gemeente volle eigenaar van het appartementsrecht PTA.

Voor dit soort situaties geldt de Transformatieovereenkomst die bij de verzelfstandiging van het Havenbedrijf in 2013 is vastgesteld. Uit de Transformatieovereenkomst vloeit voort dat het Havenbedrijf in het geval van beëindiging van de Erfpacht PTA uitsluitend recht heeft op een vergoeding van de boekwaarde van aanwezige activa (de bestaande opstal PTA). De huidige boekwaarde dient te worden berekend conform het gemeentelijk afschrijvingsbeleid en bedraagt thans volgens opgave van het Havenbedrijf € 20 miljoen.

Op de locatie Westerhoofd speelt een andere situatie. Deze locatie maakt (net als de PTA) deel uit van de voortdurende Hoofdrechten van erfpacht die in 2013 ten titel van inbreng in erfpacht zijn uitgegeven aan het Havenbedrijf. De erfpachtrechtelijke bestemming is *havengerelateerde activiteit*. Binnen deze bestemming kan door Havenbedrijf een nieuwe PTA worden gerealiseerd. Indien Havenbedrijf aan het Westerhoofd de bestemmingen kantoren (niet kwalificerend als "vierde-linie" zoals bedoeld in artikel 13.2 van de AB 2013), is dat tevens toegestaan.

De te vergoeden boekwaarde voor de huidige PTA (door gemeente aan Havenbedrijf) is een kostenpost voor de gemeente in de totale businesscase van de Veemkade. Het Havenbedrijf zal de vergoeding moeten aanwenden ter dekking van de afboeking van de boekwaarde voor het bestaande asset (huidige PTA). De inkomsten voor woningbouw/kantoren op de Veemkade gaan naar de gemeente. Eventuele inkomsten voor kantoren op het Westerhoofd gaan naar het Havenbedrijf.

Gelet op de nog bestaande onduidelijkheid over de te verwachten uitkomsten van de businesscases en het feit dat de PTA een belangrijke asset is voor het Havenbedrijf is het verzoek om niet al op 16 december besluitvorming voor te leggen aan het College, maar om nog een paar weken te wachten. Het is van belang dat de directie van de Haven eventueel kan afstemmen met haar RVC. (**Actie** 5.1, 2, e Dit verzoek wordt maandag voorgelegd aan de wethouder (**actie** 5.1, 2, e

Naast de boekwaarde speelt mogelijk ook nog nadeelcompensatie. Wanneer de gemeente publiekrechtelijk besluit dat er geen schepen meer komen bij de Veemkade danwel dit feitelijk onmogelijk maakt (Westbrug) dan zou hier sprake kunnen zijn van nadeelcompensatie voor het hotel dat naast de PTA is gesitueerd. Dit hangt onder andere af van de mate van afhankelijkheid van de PTA voor de exploitatie van het hotel. In de businesscase zal hiervoor een voorziening moeten worden opgenomen.

Verder speelt nog dat het appartementsrecht PTA onderdeel uitmaakt van een appartementensplitsing waar vier appartementen deel van uitmaken:
- Appartementsrecht 4282-A 1 betreft het hotel. Dit appartementsrecht is in voortdurende erfpacht uitgegeven aan *WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds MbH*;
- Appartementsrecht 4282-A 2 betreft de PTA c.a.. Dit appartementsrecht is in voortdurende erfpacht uitgegeven aan *Havenbedrijf Amsterdam N.V.*;
- Appartementsrecht 4282-A 3 betreft een parkeergarage. Dit appartementsrecht is in volle eigendom bij de *gemeente Amsterdam*. Op dit appartementsrecht rust een opstalrecht van *Eteck Warmte Holding B.V.;*
- Appartementsrecht 4282-A 4 betreft een schakelkast ten behoeve van telecom en andere communicatie installaties en is in volle eigendom van de *gemeente Amsterdam.*

De toevoeging van torens met kantoren en woningen aan het appartementsrecht PTA vergt een wijziging van de splitsingsakte zoals bedoeld in artikel 5:139 BW. Hiervoor is medewerking van alle appartementseigenaars nodig, tenzij deze wijziging geschiedt met medewerking van het bestuur van de vereniging van eigenaars, in welk geval in de vergadering van de vereniging van eigenaars voor het tot wijziging strekkende besluit een meerderheid van tenminste vier vijfden (4/5) van het aantal stemmen dat aan de gezamenlijke appartementseigenaren toekomt, nodig is.

In de vergadering van eigenaars is de stemverhouding als volgt:
4282-A 1: 1074 stemmen
4282-A 2: 1219 stemmen
4282-A 3: 822 stemmen
4282-A 4: 1 stem;

Gelet op deze stemverhouding is onder alle omstandigheden de medewerking van de gerechtigde tot appartementsrecht 4282-A1 (het hotel) noodzakelijk voor de toevoeging van de torens met kantoren en woningen.

Verder heeft ook de gerechtigde (Eteck) tot het opstalrecht dat is gevestigd op appartementsrecht 4282-A3 (de parkeergarage) stemrecht in de vergadering van de vereniging van eigenaars, indien door de wijziging van de splitsing de rechten en/of de verplichtingen van de

opstaller worden gewijzigd dan wel aangetast, dan wel indien voorstellen aan de orde komen die de ruimte(n) betreft (betreffen) die bij de opstaller in gebruik is (zijn). Opstaller kan alsdan twee (2) stemmen uitbrengen van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan de eigenaar van appartementsrecht 4282-A3. Dat lijkt weinig, maar als de opstaller stemrecht heeft zoals hiervoor omschreven, kunnen in de vergadering geen besluiten worden genomen dan met drie/vierde (3/4) van de uitgebrachte stemmen*, onder wie de opstaller*. Voorstemmen van de opstaller is dan dus vereist.

Van: 5.1, 2, e 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Verzonden: maandag 8 december 2025 08:18
Aan: 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @portofamsterdam.com>; 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1. 2. e @portofamsterdam.com>; 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>
CC: 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Onderwerp: PTA: concept aantekeningen van gesrpek donderdag

Beste mensen,

Afgelopen donderdag hebben we overleg gevoerd met 5.1, 2, e 5.1, 2, 5.1, 2, e van het havenbedrijf en 5.1, 2, 5.1, 2, e 5.1, 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2 5.1, 2, e 5.1, 2, e van Grond en Ontwikkeling. Onderwerp van gesprek was de concept businesscase van Berenschot over de verplaatsing van de Zeecruise naar de Coenhaven (Westerhoofd).

Onderstaand mijn nog niet gecorrigeerde aantekeningen, dus voel je vrij om mij attent te maken op onjuistheden.

In de businescase is de erfpachtsituatie van de Veemkade niet goed in beeld gebracht, waardoor er een financieel positiever beeld is ontstaan dan in werkelijkheid het geval is.
Op dit moment heeft de haven op de Veemkade een eeuwigdurend erfpachtrecht dat doorloopt tot 2063. Als op de Veemkade een andere niet haven-functie wordt toegevoegd heeft dit gevolgen voor het erfpachttrecht. In dat geval komt de locatie weer toe aan de gemeente en vervalt het erfpachtrecht voor het Havenbedrijf.

Voor dit soort situaties geldt de Transformatie overeenkomst die bij de verzelfstandiging van de Haven is vastgesteld. In deze overeenkomst staat vermeld dat in het geval dat er woningen/kantoren worden gerealiseerd op de Veemkade het havenbedrijf recht heeft op een vergoeding. Deze vergoeding komt overeen met de huidige boekwaarde van de opstal. Deze boekwaarde wordt gecorrigeerd met het gemeentelijk afschrijvingsbeleid.
De boekwaarde wordt nagezocht door het Havenbedrijf en is op dit moment niet bekend. Dit wordt verder uitgezocht (**actie** 5.1, 2, e

Op de locatie Westerhoofd speelt een andere situatie. Op die plek heeft het Havenbedrijf een erfpachtcontract en dit contract kan worden doorgezet, er is immers sprake van een havenfunctie die wordt toegevoegd.

In het kader van de integrale businesscase maakt het voor het Havenbedrijf uit hoeveel geld ze van de Veemkade mee kunnen krijgen bij de ontwikkeling van het Westerhoofd. Een lage boekwaarde maakt ontwikkeling van het Westerhoofd financieel lastig. Een hoge boekwaarde helpt daarentegen. De inkomsten voor woningbouw/kantoren op de Veemkade gaan naar de gemeente, net als de inkomsten voor de bedrijfsruimten op het Westerhoofd.
Gelet op het feit dat de PTA een belangrijke asset is voor het Havenbedrijf is het verzoek om niet al op 16 december besluitvorming voor te leggen aan het College, maar om nog een paar weken te wachten. Het is van belang dat de directie van de Haven eventueel kan afstemmen met haar RVC. (**Actie** 5.1, 2, e Dit verzoek wordt maandag voorgelegd aan de wethouder (**actie** 5.1, 2, e

Naast de boekwaarde speelt mogelijk ook nog nadeelcompensatie. Wanneer de gemeente publiekrechtelijk besluit dat er geen schepen meer komen dan zou hier sprake zijn van nadeel voor zowel de haven als het hotel wat op dezelfde kavel is gesitueerd. In de businesscase zal hiervoor een voorziening moeten worden opgenomen.

Tot slot speelt nog de situatie dat de splitsingsakte moet worden aangepast als de terminal verdwijnt en woningen, kantoren terugkomen. Dit zou kunnen betekenen dat er zaken moeten worden gedaan met het Hotel. Door de juist van het GenO wordt nog uitgezocht hoe de spitsingsakte precies in elkaar zit **(actie** 5.1, 2, e

Met vriendelijke groet,

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

Werkdagen: 5.1, 2, e