From 5.1, 2, e 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Subject **Re: Nieuwe versie business case verplaatsing zeecruise -> Exploitatie ontbreekt?**
To 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>, 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>
Date December 17, 2025 at 8:17:33 AM CET

Het 5.1, 2, e en collega's,

Gisteren nog even met 5.1, 2, e e geappt en zijn reactie hieronder doet niet per se vermoeden dat zij de haastige spoed ondersteunen. We moeten niet namens de andere directies praten uiteraard, maar ik zie dit als ondersteuning van het punt dat het te rap en te onzorgvuldig gaat om het college te laten besluiten.

Groet,
5.1, 2, e

5.1, 2, e 5.1, 2, e ik ben er donderdag ook bij. De nieuwe stukken heb ik ook gehad (nog niet bekeken) en ik ben er morgen bij.
Ik zal pleiten voor uitstel besluitvorming tot na 12/2 4.1, 4
En verder zag ik dat de vergoeding aan HbA voor beëindiging erfpacht Veemkade (ten onrechte) weer buiten beschouwing is gelaten.

Verzonden vanuit Outlook voor iOS

Van: 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Verzonden: Wednesday, December 17, 2025 8:12:24 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 @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>; 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Onderwerp: Fw: Nieuwe versie business case verplaatsing zeecruise -> Exploitatie ontbreekt?

En de reactie en nogmaals hulpvraag van 5.1, 2, e aan 5.1, 2, e ons als DMC.

5.1, 2, e 5.1, 2, e

Verzonden vanuit Outlook voor iOS

Van: 5.1, 2, e 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Verzonden: woensdag, december 17, 2025 7:54 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 @amsterdam.nl>
CC: 5.1, 2, e 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Onderwerp: Re: Nieuwe versie business case verplaatsing zeecruise -> Exploitatie ontbreekt?

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

Bedankt voor de onderstaande reactie.

Is het mogelijk om iets concreter te worden wat betreft de verschillende opmerkingen?

Het beeld dat wordt geschetst over de afstemming met de verschillende partijen klopt niet. Havenbedrijf is vanaf het begin betrokken geweest bij de business case. Ook GenO zat aan tafel, alleen waren de juiste mensen niet aangehaakt. 5.1, 2, e is al geruime tijd aangehaakt (adviseur heeft moeite om kritiek van 5.1, 2, 5.1, 2, e goed te verwerken).

Het probleem is dat de getallen niet voldoende hard zijn, waardoor er onzekerheid blijft.

De suggestie van 5.1, 2, e in de staf was om met financiële scenario's te werken. Als we dat gaan doen, wat zou dat dan betekenen?

Kunnen jullie meedenken hoe we dit probleem oplossen? We hebben ons gecommitteerd om 13 januari in het College te zitten.

Met vriendelijke groet,

5.1, 2, e
4.1, 4
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: dinsdag, december 16, 2025 9:46 PM
Aan: 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>; 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 @sweco.nl>; 5.1, 2, e 5.1, 2, e <5.1, 2, e @berenschot.nl>; 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: Nieuwe versie business case verplaatsing zeecruise -> Exploitatie ontbreekt?

Beste 5.1, 2, e en alle betrokkenen,

Gisteren en vandaag hebben wij binnen DMC met elkaar gesproken over Case Verplaatsen Zeecruise (business case, staf 8 december en de diverse stukken, mails van afgelopen dagen).

In de haalbaarheidsstudie en onderliggende business case zijn grote onzekerheden en velen aannames gedaan, waardoor de bandbreedte van de uitkomsten van welk scenario dan ook groot zijn. Het scenario van op huidige locatie blijven, oftewel niets doen ontbreekt in zijn geheel.
Er is geen goede afstemming én toetsing met en door alle betrokken partijen zoals Port of Amsterdam, directies V&OR, G&O en EZC geweest.

Onze conclusie is dat er op dit moment gehaast gestuurd wordt op een collegebesluit.
Vanuit DMC Control en DMC Deelnemingen zullen wij teksten (advies/handelingsperspectief) aanleveren dat opgenomen dient te worden in de staf- en collegevoordrachten.

Graag ontvangen wij de concept staf- en collegevoordrachten. Is dat mogelijk voor de afspraak van aanstaande donderdag? Of via MS teams linken waarin wij het zelf kunnen toevoegen.

Volgens mijn agenda is de eerstvolgende Staf Lucht- en Zeehaven op maandag 12 januari.
In de bestuurlijke planning die van de week is gedeeld gaan jullie uit van 5 januari.
Goed om dit te checken bij het kleine team van WH Van Buren en/of directie EZC (voorzittende directie Staf Lucht- en Zeehaven).

Met hartelijke groeten,

5.1, 2, e
5.1, 2, e
Directie Middelen en Control (DMC)
Gemeente Amsterdam

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

Amsterdam.nl
Werkdagen 5.1, 2, e

Op dit bericht is een proclaimer van toepassing:
Amsterdam.nl/proclaimer

Van: 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Verzonden: dinsdag 16 december 2025 16:26
Aan: 5.1. 2. e 5.1, 2, e 5.1. 2. e @sweco.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>; 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 @berenschot.nl>; 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: Nieuwe versie business case verplaatsing zeecruise -> Exploitatie ontbreekt?

Hoi 5.1, 2, e

Dank voor je snelle reactie. Hieronder op twee punten wederreactie.

Tot donderdag!

5.1, 2, e

Van: 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @sweco.nl>
Verzonden: dinsdag 16 december 2025 15:24
Aan: 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>; 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 @berenschot.nl>; 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: Nieuwe versie business case verplaatsing zeecruise -> Exploitatie ontbreekt?

Hi 5.1, 2, e

Dank voor je reactie. We rekenen inderdaad met € 5.1, 2, b aan verdisconteerde winsten vanuit de exploitatie van de terminal op locatie Coenhaven, we halen hier de stichtingskosten van de opstal af en benaderen zo de grondwaarde op locatie Coenhaven. Daarnaast moeten er op locatie Coenhaven ook civiele investeringen worden gedaan dus de 5.1, 2, b kun je niet als winst van het PoA beschouwen op locatie Coenhaven mijns inziens.

Op de Veemkade nemen we de huidige exploitatie niet mee voor het bepalen van de grondwaarde we gaan hieruit van vaste grondprijzen.
In de buca is een vergelijking nodig van de NCW van investeringen én exploitatie van de 3 varianten (nl. blijven op huidige locatie, verhuizen naar Coenhaven en Stoppen met Zeecruise). De CW van de exploitatie is nu slechts voor 1 variant berekend. Dat geeft een onvolledig beeld.

Eventuele dividendafdrachten vanuit exploitatiewinst zijn inderdaad niet expliciet meegenomen. Ik neem aan dat de dividend afdracht vanuit de PoA gebaseerd is op de gehele exploitatie van de PoA.
Vertrek van de Zeecruise heeft invloed op hun algehele exploitatie maar anderzijds onderstaat er dan wellicht meer ruimte voor andere activiteiten zoals intensivering van riviercruise 's wat weer een positief effect op de exploitatie van het PoA zou kunnen hebben, maar hier zijn waarschijnlijk ook weer investeringen voor nodig.

We hebben de exacte uitwerking van de geldstromen tussen partijen in het conceptrapport als risico benoemd maar meer in algemene zin. Wellicht kunnen we dit voorbeeld explicieter benoemen. Voor het exact becijferen van dividendafdrachten hebben we niet voldoende informatie ben ik bang. Mocht je hier een suggestie voor hebben horen we het graag.
Ik vermoed dat Deelnemingen (DMC) best een gevoel heeft van het aandeel van de Zeecruisewinst in de totale dividendafdracht van PoA. Daarmee kunnen we de structurele dividendafdracht van PoA dan verlagen.

Met vriendelijke groet,

5.1, 5.1, 2, e
weco e er an .V. | Alkmaar

SWECO

Lees hier voor meer informatie over hoe Sweco uw persoonsgegevens verwerkt.

Van: 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e@amsterdam.nl>
Verzonden: dinsdag 16 december 2025 13:57
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>;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 @berenschot.nl>;5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @sweco.nl>;5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: Nieuwe versie business case verplaatsing zeecruise -> Exploitatie ontbreekt?

Goedemiddag,

Ik ben er nu een uurtje ingedoken; van mijn kant nog steeds veel vragen.

Een belangrijk punt is (vanaf dag 1) dat het effect op de exploitatie niet in de buca zit.
Als ik het goed begrijp bedraagt de NCW van de toekomstige winst op locatie Coenhaven €5.1, 2, b

- Het gaat echter om het verschil tussen de NCW op de huidige locatie en de nieuwe locatie. Dat ontbreekt volgens mij.
- In het scenario *vertrek* is de NCW van de toekomstige winst op de huidige locatie een financieel nadeel (of tenminste de verwachte verlaging van de dividendafdracht van de PoA). Vertrek slaat vermoed ik een gat in de gemeentebegroting, omdat het dividend structureel lager geraamd moet worden.

Succes met de verdere uitwerking en tot donderdag!
5.1, 2, e

Van: 5.1, 2, e 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Verzonden: donderdag 11 december 2025 16:59
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>;5.1. 2. e 5.1. 2. e @berenschot.nl>;5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @sweco.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: Nieuwe versie business case verplaatsing zeecruise

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

Afgelopen maandag bespraken we in de staf van wethouder Haven het bestuurlijke besluitvormingsproces van het haalbaarheidsonderzoek naar de verpl,aatsing van de Zeecruise. Ik heb toen mijn zorgen uitgesproken over de businesscase zoals die er in de afgelopen weken heeft gelegen. Probleem zat vooral in de kosten van de Veemkade en de wijze van dekking van de kosten en opbrengsten en de verdeling tussen Havenbedrijf en gemeente.

In het overleg heeft 5.1, 2, e vanuit DMC hulp aangeboden. Daarnaast heeft hij voorgesteld om uit te gaan van twee financiële scenario's namelijk verplaatsen of stoppen.

Hierbij stuur ik de aangepaste getallen voor de verplaatsing van de Zeecruise. Kunnen jullie meekijken en de vraag beantwoorden of we hiermee naar het College kunnen. Als dat niet mogelijk is, kunnen jullie dan weten wat er dan nog moet worden aangepast? Bij voorkeur uiterlijk maandagmiddag zodat onze adviseurs nog eventuele wijzigingen kunnen doorvoeren.

Graag jullie reactie naar mij en naar 5.1, 2, e en 5.1, 2, e (zie cc).

Volgende week donderdag heb ik een laatste afspraak met alle betrokken financiële mensen om finaal nog 1 keer het hele plaatje te bekijken. Daarna gaan we de besluitvormingsprocedure in.

Met vriendelijke groet,

5.1, 2, e
Telefoonnummer 5.1. 2. e
5.1, 2, e

Van: 5.1, 2, e <5.1, 2, e @berenschot.nl>

Verzonden: donderdag, december 11, 2025 4:21 PM
Aan: 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 @sweco.nl>; 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Onderwerp: Nieuwe versie business case verplaatsing zeecruise

Hoi 5.1, 2, e

Bijgaand een nieuwe versie van de business case. Als korte leeswijzer wil ik graag een aantal punten meegeven:

- Ten opzichte van de vorige bijlage zijn een aantal tabbladen gesneuveld, omdat we nu 'alleen' een basisvariant en vertrekscenario schetsen.
- We hebben getracht de leesbaarheid te verbeteren en herleidbaarheid van de cijfers duidelijker in de excel op te nemen.
- De basisvariant kent één financiële uitkomst, zodat er een vergelijking is te maken met het vertrekscenario. We maken hier een aantal keuzes in het nieuwe programma: bedrijfsruimten op het Westerhoofd en mix van kantoren en woningen (conform beleid) op de Veemkade. Die invulling lijkt ons het meest realistisch. De uitgangspunten van de basisvariant zijn onveranderd gebleven ten opzichte van eerdere versies.
- In de business case is ook een 'onder- en bovenkant' te vinden. Je kan namelijk andere keuzes maken voor een nieuw programma op het Westerhoofd of de Veemkade, dat leidt tot andere financiële uitkomsten. Dat hebben we ook inzichtelijk gemaakt en leidt tot een getal tussen de 5.1, 2, b exclusief zeehavengeld en dagtoeristenbelasting. De basisvariant zit hier logischerwijs tussenin.
- De inbrengwaarde van de PTA is nu opgenomen. De inbrengwaarde van de Coenhaven niet, door onvoldoende inzicht in de cijfers. We verwachten dat deze inbrengwaarde beperkt is.
- Planschade is niet opgenomen door onvoldoende inzicht in de cijfers. Voor het verschil tussen 'basis' en 'vertrek' maakt dit niet uit. Je zal altijd moeten vertrekken van de Veemkade met de komst van de Westbrug, dus planschade is in beiden aan de orde.
- De zeehavengelden en dagtoeristenbelasting zijn nog steeds los beschouwd van de (nominale) cijfers van de ontwikkeling op het Westerhoofd en de Veemkade. Beetje appels en peren, maar natuurlijk wel relevant voor de afweging. We hebben nu deze gelden bij 'basis' op nul gezet, en bij vertrek als derving neergezet, conform de vorige bespreking met de Amsterdamse collega's.

Volgende week donderdag kunnen we een nadere toelichting geven op alle cijfers en ingaan op de vragen. Morgen ontvang je van mij de definitieve versie van de haalbaarheidsstudie.

met vriendelijke groet,

5.1, 2, e
5.1, 2, e
Berenschot
5.1, 2, e
Van Deventerlaan 31-51, 3528 AG Utrecht

Berenschot heeft de eerste plaats behaald in de MT500 categorie Management consultancy. Bekijk hier de ranking!

Disclaimer
This e-mail and any attachment it contains is confidential and may contain legally privileged information.
If you are not the intended recipient, please note that this e-mail or any attachment may not be copied or disclosed or distributed to others.
If you have received this e-mail by error, please notify the sender immediately by return e-mail, and delete this message. All rights reserved.

This email has been scanned for viruses and malware, and may have been automatically archived.

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als deze e-mail niet voor u is bestemd, laat dit dan weten aan de afzender en verwijder de e-mail. Voor meer informatie: www.amsterdam.nl/proclaimer.