Werkplan en PvA: Veemkade & Coenhaven – planeconomie G&O

Project:
- Bestuurlijke opdrachtgevers: wethouders Haven en/of Ruimtelijke Ordening / Duurzaamheid Amsterdam.
- Ambtelijke opdrachtgevers: directeuren Economische Zaken en/of Ruimte & Duurzaamheid.
- Opdrachtnemer: Projectmanagementbureau.
- Deelnemende organisaties: R&D, V&OR, EZ, G&O,. Havenbedrijf Amsterdam en PTA.

Doelstelling: locatie Veemkade
- Nader onderzoek gevolgen voor locatie Veemkade, voor de scenario's:
  - Handhaven PTA functie;
  - Beperken PTA functie;
  - Sluiten PTA functie;
- Inzicht op: ruimtelijke, functionele, infrastructurele en financiële aspecten;
- Afbakening: maatschappelijke en bestuurlijke wenselijkheid maken (vooralsnog) geen deel uit van het onderzoek.

Doelstelling: locatie Coenhaven
- Nader onderzoek haalbaarheid locatie Coenhaven als locatie voor het accomoderen van zeecruise.
- Inzicht op alle aspecten die van belang zijn voor een bestuurlijke afweging en keuze om de Coenhaven in te zetten als vervangende locatie voor de bestaande PTA;
- Afbakening: maatschappelijke en bestuurlijke wenselijkheid maken (vooralsnog) geen deel uit van het onderzoek.

Planning:
- Q2 2020 resultaten in beeld en onderzoek gereed.
- Q3 / Q4 2020 opstellen concept beleidsota Zeecruise NZKG, eind 2020 vrijgave voor consultatie.

Werkgroepen: benoemd in de werkplannen.
1. **Nautische aspecten en civiele aspecten** kade en terminal: trekker HbA (5.1, 2, e 5.1, 2, e)
2. **Stedenbouwkundige aspecten** inclusief verkeer en vervoer: trekker R&D 5.1, 2, e 5.1 5.1, 2, e
3. **Juridisch planologische aspecten** inclusief MER: trekker R&D 5.1, 2, e 5.1 5.1, 2, e
4. **Milieu en duurzaamheids aspecten**: trekker vz Wg Duurzaamheid (5.1, 2, e (Nb: voorzitter van de regionale werkgroep Duurzaamheid is de 'linking pin' met de lokale werkgroep Coenhaven/Veemkade en draagt zorg voor de implementatie van de beoogde beleidsmaatregelen in de programma's van eisen voor de l ti
5. **Economische aspecten**: trekker EZ 5.1, 2, e
6. **Financiële aspecten**: trekkers G&O 5.1, 2, e en HbA (?)
7. **Planning, structurering en risicoanalyse**: trekker PMB 5.1, 2, e 5.1, 2, e)

Zie onderstaande tabel de planaspecten aangevuld met financiële aandachtspunten. De algemene aandachtspunten zijn onveranderd en gebaseerd op de uitgangspunten en werkwijze van voorgaande onderzoeken. Voorstel is om met name voor de rood gearceerde aandachtspunten een verdiepingsslag uit te voeren en de samenhangende risico's inzichtelijk te maken.

		Financiële aandachtspunten (G&O)		
Planaspecten	***toelichting***	*algemeen*	*gronduitgifte / erfpacht*	*PTA*
Nautische aspecten en civiele aspecten	*Kade / terminal*	kostenramingen locatie / gebied / gebouw aanpassingen	Grondopbrengst potentieel per locatie (scenario / variant)	mogelijkheden / beperkingen PTA exploitatiemodel
Stedenbouwkundige aspecten	*verkeer / vervoer / openbare ruimte*	Kostenramingen infrastructuur / openbare ruimte		
Juridisch	*o.a. MER*	Planschade / opheffen	Beperkingen voor	

planologische aspecten		milieu- of hindercirkels	nabijgelegen ontwikkellocaties	
Milieu en duurzaamheids aspecten	*n.t.b. gebouw- / locatie- / gebiedseisen*	Aanvullende benodigde investeringen / gebied / locatie (water/vaste land)	Beperkingen voor nabijgelegen ontwikkellocaties	
Economische aspecten	*Werkgelegenheid / toerisme e.d.*	Kwalitatief gewaardeerd / MKBA		PTA exploitatiemodel: risico's

Werkzaamheden en aandachtspunten financiën:

- Vertaling scenario's en planaspecten naar financiën (kosten, baten en balans per locatie);
- Resultaat: betreft onder andere een investeringsagenda per scenario ten behoeve van de realisatie van het beoogd eindbeeld;
- Methodiek: De voorgaande onderzoeken zijn uitgevoerd op basis van een integrale benadering. Hierbij zijn alle baten en lasten vanuit één balans beschouwd, zonder onderscheid naar een (kosten)drager.
    - Dit impliceert een mogelijke verevening van baten en lasten tussen de betrokken locaties en dat er sprake is van één gezamenlijk balans tussen partijen.
    - De realiteit is dat voor de gemeente en het Havenbedrijf sprake is van afwijkende risicoprofielen:
        - Risicoprofiel Havenbedrijf, samenhangend met directe investeringen (nautisch / kades / vastgoed) versus de prognoses voor het exploitatiemodel (duurzame exploitatie/risico's).
        - Risicoprofiel gemeente, investeringen infrastructuur, openbare ruimte e.d. versus grondopbrengsten (erfpacht), mogelijkheden voor nabijgelegen ontwikkellocaties en mogelijkheden/beperkingen vanuit het Vereveningsfonds;
    - Ten aanzien van de te hanteren methodiek dienen dus nog een aantal keuzes gemaakt te worden:
        - Integraal of individuele beschouwing (toedeling naar partijen);
        - Abstractieniveau: gemeentelijke vastgoedexploitatie & grondexploitatie / PTA exploitatiemodel;
- Kostenverhaalsaspecten: de mogelijke ingrepen voor de Coenhaven kunnen ook dienen als vliegwielinvestering voor de ontwikkeling van Havenstad. Hierbij kan gedacht worden aan investeringen in infrastructuur/mobiliteit/bereikbaar, uitplaatsing van functies en bedrijven die de ontwikkeling van woningbouw belemmeren e.d. Deze ingrepen hoeven dus niet enkel te drukken op de ontwikkeling van de PTA (en beschouwd te worden op de locaties Veemkade of Coenhaven), maar zouden op termijn verhaald kunnen worden op andere baathebbende initiatieven.
    - De wenselijkheid van een dergelijke constructie is afhankelijk van de omvang van de betreffende investeringen. Naarmate de investeringen toenemen wordt ook het potentieel groter dat toerekenbaar is aan andere ontwikkelingen/initiatieven en kunnen lasten overgeheveld worden naar een ander balans.
    - De haalbaarheid en houdbaarheid van dit systeem is daarnaast afhankelijk van de aanwezigheid van een overkoepelende ontwikkelstrategie / visie (c.q. hoe wordt de ontwikkeling van de PTA Coenhaven gepositioneerd in de ontwikkeling van Havenstad?).