From 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Subject **RE: Conceptversie - business case zeecruise Amsterdam**
To 5.1, 2, e @5.1, 2, e nl <5.1, 2, e @5.1, 2, e nl>, 5.1, 2, e 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Date October 20, 2025 at 12:56:30 PM CEST

Hoi 5.1, 2, e

Hierbij mijn suggesties en opmerkingen.

- Pagina 3: het is 'Haven-Stad' (en dus niet Havenstad).
- Pagina 5: wellicht ten overvloede: de afbeelding (luchtfoto van de terminal, kade en standplaats (blauw gearceerd)) heeft niet de gehele kade en de loopbrug gearceerd. Op de foto zie je ook een tweede cruiseschip, buiten het gearceerde gedeelte. Wellicht roept dat vragen op.
- Pagina 6: bij het bespreken van de parkeerfunctie wordt gesteld dat de Piet Heingarage geen onderdeel is van de scope. In de beschrijving van oppervlak, functie en eigendom van wat wél onderdeel is van de scope komt de Piet Heingarage (enkel onder eigendom) toch weer aan de orde. Lijkt mij duidelijker dat gegeven in de tekst daarboven te verwerken (en dus niet onder de drie bullets).
- Pagina 6: gesproken wordt over een kade van 630 meter, als ik het nameet kom ik op ca 575 meter voor het 'brede deel met letteraanduiding'. Gesteld wordt dat de kade eigendom is van de gemeente. Op de foto van pagina 5 lijkt een deel van die kade wel gearceerd. Wellicht roept dat vragen op.
- Pagina 6: het is 'Amsterdam-Noord (en dus niet Amsterdam Noord) en het is 'Amsterdam-West (en dus niet Amsterdam West).
- Pagina 6 en 19: 'business case' wordt in het rapport een paar keer geschreven als 'businesscase'.
- Pagina 7: wellicht hier ook Noorderhoofd aan toevoegen. Aangezien dit later in te tekst (oa pagina 13 terugkomt).
- Pagina 10: "Zo zijn de zichtlijnen vanuit de Jodenbreestraat belemmerend tot 38 meter (zie afbeelding)." Ik vermoed dat de roze afgebelde torens hoger zijn dan 38 meter. Dat zou ik dus verduidelijken.
- Pagina 12: voetnoot "6 Royal Haskoning, …" is nog niet volledig
- Pagina 13: onderschrift 'Figuur – Schematische weergave van een toekomstige terminal op het Westerhoofd (bron)' hoort bij figuur op pagina 12. Idealiter figuur en onderschrift op één pagina.
- Pagina 13: omschrift "*overzicht van potentieel extra ruimtelijk programma in de vorm van twee torens boven de terminal (15.200 – 20.923 vierkante meter extra)*" staat niet direct onder gerelateerde figuur.
- Pagina 13: "We kiezen niet voor een dergelijke ingreep, waardoor van grondverwerving geen sprake is." Zelf zou ik het hier niet hebben over grondverwerving, wellicht tekst aanpassing naar: 'We kiezen echter niet voor een dergelijke ingreep'.
- Pagina 14: de noodopvang komt een beetje uit de lucht vallen.
- Pagina 16: om misverstanden te voorkomen zou ik 'dit gebied' specifiek benoemen. "Met de convenantpartijen is afgesproken dat zij tot 2040 kunnen blijven en daarmee is transformatie naar woningbouw in dit gebied vóór 2040 ook uitgesloten."
- Pagina 16: voetnoot 'Royal Haskoning, Antea' idealiter met datum. En voetnoot daaronder beginnen met hoofdletter.
- Pagina 19: "Dit betekent onder meer dat we geen rekening houden met een inbrengwaarde van de huidige terminal, schadeloosstelling bij afkoop van de erfpacht of verschillen in de financiering van de nieuwbouw." Zoals eerder benoemd zou het goed zijn dat voor het deel van de PTA dat gewijzigd wordt (waar een nieuw programma voor in de plaats komt, met grondwaarde als opbrengst) een boekwaarde (naar ik vermoed incl de afgekochte erfpacht van het resterende tijdvak) wordt opgevoerd (als zijnde kosten). Bij in ieder geval het investeringsbesluit dient bepaald te worden of ook de locatie aan de Coenhaven een (beperkt) inbrengwaarde heeft (er zijn immers investeringen gedaan tbv oa noodopvang).
- Pagina 19: "De opbrengst van het programma op het Westerhoofd is geraamd tussen de 5.1, 2, b en 5.1, 2, b " Ik zou hier verduidelijken wat die opbrengst betreft. Gaat het hier om de markt-/beleggingswaarde? Van enkel de PTA? En de stichtingskosten in de tabel onder 'gebouwen', gaat het hier om enkel de PTA?
- Business case overall: er dient m.i. nog wat energie gestoken worden in het duidelijk presenteren van het financiële plaatje, incl gehanteerde uitgangspunten. Zit de bandbreedte m.n. in de lage/hoge grondwaarde of in inhoudelijke varianten etc. Daarmee kan ik ook meer gericht reageren op het gepresenteerde.
- Pagina 22: "ook in steden als Venetië en …" ik zou het hier bij Venetië laten.
- Onderliggend business case: wij rekenen doorgaans met lagere vormfactor wonen dan 0,8.
- Onderliggend business case: onder tabblad Opbrengsten PTA wordt in cel O24 gesproken over bvo. Ik neem aan dat hier gbo bedoeld wordt.
- Onderliggend business case: ik zou ook een variant tonen met op huidige locatie qua wonen 100% vrije sector koop.

Groet,
5.1, 2, e

Van: 5.1, 2, e 5.1, 2, e @5.1, 2, e nl>
Verzonden: maandag 20 oktober 2025 10:04
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 @cruiseportamsterdam.com>; 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1. 2. e @amsterdam.nl>; 5.1, 2, e 5.1, 2, e @cruiseportamsterdam.com>
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>; 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Onderwerp: Conceptversie - business case zeecruise Amsterdam

Goedemorgen allen,

Dit keer een inhoudelijke update over de business case. Aan de hand van onze afspraken en jullie input is een volgende slag gemaakt. Bijgaand deel ik de conceptversie en de achterliggende business case, om jullie een volledig beeld te geven van de onderliggende uitgangspunten en berekeningen. Niet voor verdere verspreiding!

Paar zaken zijn vandaag nog in uitwerking, dus hecht vooral niet te veel waarde aan deze precieze cijfers. Graag wil ik een paar significante veranderingen meegeven:

- De eerdere opslagpercentages van de gemeente Amsterdam zijn weer terug. Deze zijn toch nodig na beschouwing van de eerdere raming van Haskoning. 5.1, 2, e zoekt nog naar de onderbouwing van de raming. Hopelijk komt die ergens onder het stof vandaan.

- De opbrengsten van de terminal zijn nu verwerkt. We hebben onvoldoende gegevens om daar nu een goede inschatting te maken op basis van de huidige omzet, dus vallen we vooralsnog terug op de eerdere cijfers van Haskoning voor hun business case. Ik bespreek nog met 5.1, 2, e hoe

we daarmee omgaan.

- De opbrengsten aan de Veemkade zijn significant hoger door verwerking van de aangeleverde grondwaarden voor woningen.

Mocht je vandaag opmerkingen en suggesties willen meegeven, schroom niet om dat te doen. Ik zal vandaag de tekst verder aanscherpen, zodat alle uitgangspunten en berekeningen duidelijk uit het document zijn te herleiden, inclusief gemaakte keuzes.

met vriendelijke groet,

5.1, 2, e
5.1, 2, e

5.1, 2, e

https://www.linkedin.com/i 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!

Van: 5.1, 2, e <5.1, 2, e @5.1, 2, e nl>
Verzonden: vrijdag 17 oktober 2025 15:40
Aan: 5.1, 2, e @amsterdam.nl <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 -1, 2, e @cruiseportamsterdam.com>; 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>; 5.1, 2, e 5.1, 2, e @cruiseportamsterdam.com>
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>; 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Onderwerp: Re: business case zeecruise Amsterdam

Beste allen,

Korte procesupdate: de business case is door 5.1, 2, e inmiddels bijgewerkt op basis van de gemaakte afspraken. Ik doe een laatste check op de getallen, mede nav de rapporten die zijn nagestuurd, en zal zorgen dat jullie maandagochtend vroeg een nieuwe versie in de mailbox ontvangen. Vriendelijk verzoek om deze maandag een (klein) blok in je agenda op te nemen voor een blik op de nieuwe business case.

Goed weekend!

met vriendelijke groet,

5.1, 2, e
5.1, 2, e

5.1, 2, e

https://www.linkedin.com/i 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!

Van: 5.1, 2, e <5.1, 2, e @5.1, 2, e nl>
Verzonden: woensdag 15 oktober 2025 08:58
Aan: 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @sweco.nl>; 5.1. 2, e @amsterdam.nl <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 @cruiseportamsterdam.com>; 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>; 5.1, 2, e 5.1, 2, e @cruiseportamsterdam.com>
Onderwerp: Re: business case zeecruise Amsterdam

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

Nogmaals dank voor jullie inbreng en tijd gisteren om de business case voor de verplaatsing van de zeecruise goed op te lijnen. We hebben goede afspraken gemaakt over het hanteren van een integrale business case (zonder inbrengwaarde), omgang met de walstroom en keuze voor een nominale versie. Dat vraagt nog wel om een goede uitleg in de rapportage, waarvoor ik een poging zal doen in overleg met 5.1, 2, e

Graag jullie aandacht voor de volgende acties:

- Opduiken raming Haskoning (allen)
- Delen van omzet per call (PoA)

We streven ernaar om de business case vrijdag af te ronden. Aankomende dinsdag gaat de nieuwe versie naar de wethouder toe, waarna bespreking volgt op dinsdag 28 oktober. Weet mij te vinden bij vragen!

met vriendelijke groet,

5.1, 2, e
5.1, 2, e

5.1, 2, e

https://www.linkedin.com/i5.1, 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.