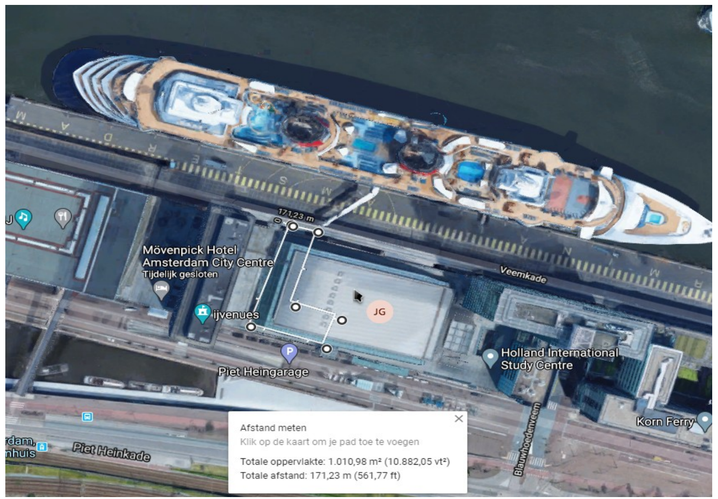
					50% PTA Coenhaven gedeeltelijke herontwikkeling Veemkade		
					Bouwvolumes in m²		
					minimaal	optoppen	obv studie
	totaal m²	aandeel herontwikkeling		bouwhoogte			
PTA - terminal	14,190	0.50		23	7,095	7,095	7,095
Waarvan basement	1,168	-		23	-	-	-
			Subtotaal		7,095	7,095	7,095
'optoppen'							
	Footprint in m²	bouwlagen	verdiepingshoogte	bouwhoogte minus huidige bouwhoogte			
complex 1	1,000	5.0	3.00	15		5,000	
complex 2	1,000	5.0	3.00	15		5,000	
			Subtotaal			10,000	
Toevoegen torens							
	Footprint in m²	bouwlagen	verdiepingshoogte	bouwhoogte minus huidige bouwhoogte			
toren 1	500	17.3	3.00	52			8,667
toren 2	450	39.6	2.80	111			17,839
			Subtotaal				26,506
Totaal					**7,095**	**17,095**	**33,601**

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	-	#REF!	#REF!
overig	kantoor	7,095	#REF!	#REF!
Totaal - minimaal		7,095		#REF!

midden scenario		m² bvo programma	GW	totaal
PTA - terminmal				
plint	commerciele voorzieningen	-	#REF!	#REF!
overig	kantoor	7,095	#REF!	#REF!
Optoppen				
plint	commerciele voorzieningen	2,000	#REF!	#REF!
overig	50% kantoor / 50% wonen	8,000	#REF!	#REF!
Totaal - midden		17,095		#REF!

maximaal scenario		m² bvo programma	GW	totaal
PTA - terminmal				
plint	commerciele voorzieningen	4,000	#REF!	#REF!
overig	kantoor	7,095	#REF!	#REF!
maximaal				
plint	commerciele voorzieningen	13,253	#REF!	#REF!
overig	50% kantoor / 50% wonen	13,253	#REF!	#REF!
Totaal - maximaal		37,601		#REF!

Woningbouw		onderkant	vormfactor	onderkant
sociaal	40%	227	0.75	170
MDH	40%	#REF!	0.75	#REF!
koop	20%	#REF!	0.75	#REF!
		-		#REF!
commerciële voorzieningen		#REF!	0.90	#REF!
kantoren		#REF!	0.88	#REF!

minimaal scenario		m² bvo programma	GW	totaal
PTA - terminmal				
plint	commerciele voorzieningen	-	#REF!	#REF!
overig	kantoor	7,095	#REF!	#REF!
Totaal - minimaal		7,095		#REF!

midden scenario		m² bvo programma	GW	totaal
PTA - terminmal				
plint	commerciele voorzieningen	-	#REF!	#REF!
overig	kantoor	7,095	#REF!	#REF!
Optoppen				
plint	commerciele voorzieningen	2,000	#REF!	#REF!
overig	50% kantoor / 50% wonen	8,000	#REF!	#REF!
Totaal - midden		17,095		#REF!

maximaal scenario		m² bvo programma	GW	totaal
PTA - terminmal				
plint	commerciele voorzieningen	4,000	#REF!	#REF!
overig	kantoor	7,095	#REF!	#REF!
maximaal				
plint	commerciele voorzieningen	13,253	#REF!	#REF!
overig	50% kantoor / 50% wonen	13,253	#REF!	#REF!
Totaal - maximaal		37,601		#REF!

Woningbouw		bovenkant	vormfactor	onderkant
sociaal	40%	227	0.75	170
MDH	40%	#REF!	0.75	#REF!
koop	20%	#REF!	0.75	#REF!
		#REF!		#REF!
commerciële voorzier	100%	#REF!	0.90	#REF!
kantoren	100%	#REF!	0.88	#REF!

Locatie Veemkade		Basis		Vertrek	
Sloopkosten, inbrengwaarde en herinrichting openbare ruimte	€	5.1, 2, b	€	5.1, 2, b	pbrengsten Veemkade verschillen niet
Grondwaarde nieuw programma (kantoren en woningen)	€		€		
Saldo herontwikkeling Veemkade	**€**		**€**		
Locatie Coenhaven					
Civiele investeringen aan kade en openbare ruimte	€		€		
Gangways, loopbruggen en concourse	€		€		eperkt aantal investeringen in kade en openbare ruimte blijft nodig
Walstroomvoorziening	€		€		
Totaal investeringen Coenhaven	€		€		
Grondwaarde bedrijfsruimte	€		€		
Grondwaarde terminal	€		€		een terminal en geen parkeeropbrengsten voor zeecruise. Aanvullende opbrengst gerekend aan extra ruimte voor bedrijfsruimten
Grondwaarde parkeren	€		€		
Totaal opbrengsten Coenhaven	€		€		
Saldo Coenhaven	**€**	**-26,000,000**	**€**	**8,600,000**	
Totaal	**€**	**-16,500,000**	**€**	**18,100,000**	
Overig					
Delta zeehavengelden over 30 jaar (netto contante waarde)	€	-	€	-20,000,000	derving aan opbrengsten door daling calls van 100 naar 0
Delta toeristenbelasting over 30 jaar (netto contante waarde)	€	-	€	-26,000,000	

verschilen in invoer basis- en vertrekscenario

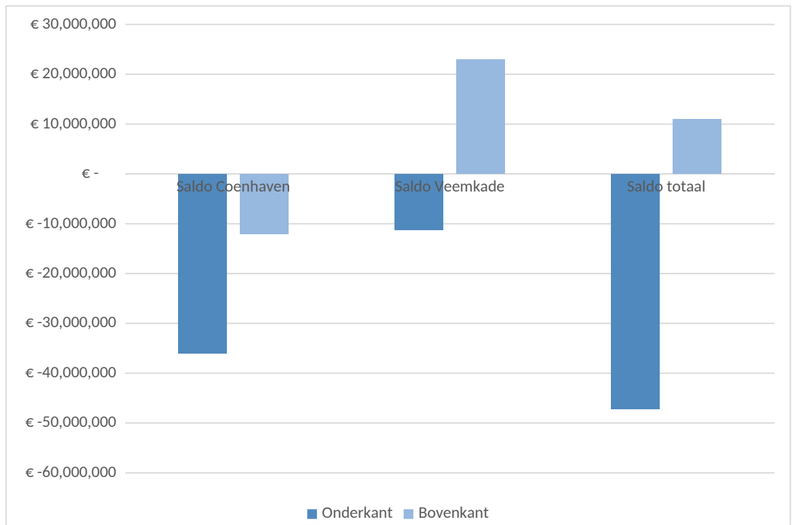
Meerjarige inschatting gemiddele index		2%	

Ontwikkeling huidige locatie Veemkade		**Prijspeil 2025**	**Bron**
Investeringskosten	€	5.1, 2, b	Inschatting gemeente Amsterdam - zie tabblad Veemkade. Inbrengwaarde inschatting in overleg met gemeente Amsterdam en Havenbedrijf op basis van investeringskosten en verzekeringswaarde
Grondopbrengsten ontwikkeling Veemkade (kantoren en wonen (40/40/20)	€		Grondwaarden voor kantoren en woonprogramma aangeleverd door de gemeente
Investeringen nieuwe locatie Westerhoofd (Coenhaven)			
Civiele investeringen en (her) inrichting openbare ruimte	€		Geupdate raming RHDHV 'Onderzoek voorkeurslocatie verplaatsing Passenger Terminal Amsterdam (PTA)', november 2017, + 10% algemene planontwikkelingskosten, zie tabblad investeringen Coenhaven
Gangways, loopbruggen en Concourse	€		Geupdate raming RHDHV 'Onderzoek voorkeurslocatie verplaatsing Passenger Terminal Amsterdam (PTA)', november 2017
Walstroomvoorziening	€		In overleg bepaald met Havenbedrijf op basis van bestaande walstroominstallatie
Terminal	€		Inschatting bouwkosten Sweco bij terminal van 11.000 m2
Opbrengsten			
Exploitatie Zeecruise			
Discounted Cash Flow (basis)	€		Op basis van aangeleverde omzet terminalfee CPA en indexatie van operationele kosten en opbrengsten raming RHDHV 'Onderzoek voorkeurslocatie verplaatsing Passenger Terminal Amsterdam (PTA)', november 2017
Grondwaarde terminal	€		Discounted cash flow minus investering terminal
Grondwaarde parkeren	€		Inschatting Sweco op basis van aangeleverd grondwaarden gemeente
Grondwaarde bedrijfsruimten	€		Grondwaarden voor bedrijfsruimten aangeleverd door de gemeente, zie tabblad Westerhoofd
Overig			
Zeehavengeld			
Zeehavengelden omzet per jaar	€		Inschatting op basis van gemiddeld gewicht zeecruise, inclusief 30%-korting. Inschatting dat helft te relateren is aan kosten.
Zeehavengelden (totaal, netto contante waarde)	€		Over dertig jaar
Toeristenbelasting			
Toeristenbelasting per jaar (basis)	€	5.1, 2, b	Toeristenbelasting (€ 14,50) op basis van 40 transitcalls met gemiddeld 2000 passagiers
Toeristenbelasting (totaal, netto contante waarde)	€		Over dertig jaar

Basisvariant

Locatie Veemkade		
Sloopkosten en investering openbare ruimte	€	5.1, 2, b
Grondopbrengsten woningbouw en kantoren (beleid, ruimtelijk ingepast)	€	
Saldo herontwikkeling Veemkade	**€**	
Locatie Coenhaven		
Investeringen		
Civiele investeringen en (her) inrichting openbare ruimte	€	
Gangways, loopbruggen en Concourse	€	
Walstroomvoorziening	€	
Totaal investeringen Coenhaven	**€**	
Opbrengsten		
Grondopbrengsten terminal	€	
Grondopbrengsten bedrijfsruimten	€	
Grondwaarde parkeervoorziening (9.000 m2 op maaiveld)	€	
Totaal opbrengsten Coenhaven	**€**	
Saldo Coenhaven	**€**	**-26,000,000**
Overig		
Inkomsten Zeehavengelden NCW over 30 jaar (bruto)	€	5.1, 2, b
Inkomsten Toeristenbelasting NCW over 30 jaar	€	
Totaal inkomsten algemeen	**€**	**46,000,000**

	Onderkant		Bovenkant	
	€	5.1, 2, b		5.1, 2, b
Unesco-hoogte - kantoren	€			Dure huur
	€	**-**		
	€			
	€			
	€			
	€			
	€			
Geen nieuw programma	€			Kantoren
	€			
	€			
	€	**-**		**-**
Saldo	**€**	**-47,200,000**	**€**	**10,900,000**



Grondopbrengsten Westerhoofd	**Onderkant**		**Bovenkant**	
Terminal	€	5.1, 2, b	€	5.1, 2, b
Terminal en bedrijfsruimten	€		€	
Terminal en kantoren	€		€	

Grondopbrengsten Veemkade	**Onderkant**		**Bovenkant**	
Opbrengsten UNESCO - kantoren & woningen (beleid)	€	5.1, 2, b	€	5.1, 2, b
Opbrengsten UNESCO - kantoren & woningen (alternatief)	€		€	
Opbrengsten ruimteijke - kantoren & woningen (beleid)	€		€	
Opbrengsten ruimtelijk - kantoren & woningen (alternatief)	€		€	
Opbrengsten ruimtelijk - hotel	€		€	

Totaal	**Onderkant**		**Bovenkant**	
Saldo Coenhaven	€	5.1, 2, b	€	5.1, 2, b
Saldo Veemkade	€		€	
Saldo totaal	**€**	**-47,200,000**	**€**	**10,900,000**

#	Wat	m2	Ingreep		K t
	Inbrengwaarde		Huidige PTA	€	5.1, 2, b
	Openbare ruimte Veemkade	6,750	Toegankelijk maken en aanpassingen riviercruise	€	
	Openbare ruimte Centrumzijde	4,000	Aanpassen voor nieuw programma	€	
	Infrastructuur		Aanpassen voor nieuw programma (S100 / Piet Heinkade)	€	
	Sloopwerkzaamheden	14,000	Aanpassingen, zoals verkleinen terminal	€	
Totaal				**€**	
	Onvoorzien			20.0% €	
				€	
	Plankosten			30.0% €	
Totale investeringskosten				**€**	**27,900,000**

Bron: Verkenning haalbaarheid verplaatsing PTA naar de Coenhaven, 2020
Kosten geindexeerd naar 1-1-2025

					Bestaande bouwvolume	Toevoeging bouwvolume (UNESCO)	Toevoeging bouwvolume (ruimtelijke inpassing)
Bestaand volume							
	totaal m²			bouwhoogte			
PTA - terminal	14,190			23	14,190	11,352	11,352
				Subtotaal	14,190	11,352	11,352
Toevoegen torens binnen UNESCO-richtlijn							
	Footprint in m²	bouwlagen	verdiepingshoogte	bouwhoogte			
toren 1	600	12.7	3.00	38		7,600	
toren 2	600	12.7	3.00	38		7,600	
				Subtotaal		15,200	
Toevoegen torens vanuit ruimtelijke inpassing							
	Footprint in m²	bouwlagen	verdiepingshoogte	bouwhoogte			
toren 1	500	18.0	3.00	54			9,000
toren 2	450	24.6	2.80	69			11,089
				Subtotaal			20,089

1. Bestaande bouwvolume
PTA-terminal en basement (ca. 15.000 m² bvo) 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 (40/40/20)

3. Volume toevoegen vanuit ruimtelijke inpassing
Bestaand bouwvolume aansluiten op Movenpick Hotel (65 meter) en UP Building (80 meter)
Mix van kantoren en wonen (40/40/20)

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	Minimale grondwaarde € 5.1, 2, b per plaats	

Wonen

	Bestemming	Indicatieve bandbreedte grondwaarde* Onderkant	Bovenkant
1	Sociale huur m² GO	5.1, 2, b	€ 5.1, 2, b
2	Betaalbare koop m² GO		€
3	Vrije sector huur < 60 m² GO		€
3	Vrije sector huur ≥ 60 m² GO		€

Woonprogramma beleid

UNESCO-variant		m² bvo programma		GW / m² bvo		totaal
Toegevoegd						
50% kantoren	kantoren	7,600	€	5.1, 2, b	€	5.1, 2, b
50% wonen	sociale huur	3,040	€		€	
	middeldure huur	3,040	€		€	
	vrije huur	1,520	€		€	
Totaal		15,200			€	16,700,000

UNESCO-variant		m² bvo programma		GW / m² bvo		totaal
Toegevoegd						
50% kantoren	kantoren	7,600	€	5.1, 2, b	€	5.1, 2, b
50% wonen	sociale huur	3,040	€		€	
	middeldure huur	3,040	€		€	
	vrije huur	1,520	€		€	
Totaal		15,200			€	28,300,000

Ruimtelijk ingebed		programma		GW / m² bvo		totaal
Toegevoegd						
50% kantoren	kantoren	10,045	€	5.1, 2, b	€	5.1, 2, b
50% wonen	sociale huur	4,018	€		€	
	middeldure huur	4,018	€		€	
	vrije huur	2,009	€		€	
Totaal		20,089			€	22,000,000

Ruimtelijk ingebed		m² bvo programma		GW / m² bvo		totaal
Toegevoegd						
50% kantoren	kantoren	10,045	€	5.1, 2, b	€	5.1, 2, b
50% wonen	sociale huur	4,018	€		€	
	middeldure huur	4,018	€		€	
	vrije huur	2,009	€		€	
Totaal		20,089			€	37,400,000

BRON: gegevens aangeleverd door gemeente Ams

De vormfactor die de gemeente hanteert voor wonen is 76,2%.
En zie hieronder de grondwaarden voor middeldure huur.

Woninggrootte		Grondwaarde per m² GO (excl. btw)
40 m²	45 m²	€ 5.1, 2, b
45 m²	50 m²	€
50 m²	55 m²	€
55 m²	60 m²	€
60 m²	65 m²	
65 m²	70 m²	
Groter of gelijk aan 70m²		

Alternatief woonprogramma

UNESCO		m² bvo programma		GW / m² bvo		totaal
Toegevoegd						
50% kantoren	kantoren	7,600	€	5.1, 2, b	€	5.1, 2, b
50% wonen	vrije sector huur <6	3,800	€		€	
	vrije sector huur >6	3,800	€		€	
Totaal		15,200			€	24,900,000

UNESCO		m² bvo programma		GW / m² bvo		totaal
Toegevoegd						
50% kantoren	kantoren	7,600	€	5.1, 2, b	€	5.1, 2, b
50% wonen	vrije sector huu	3,800	€		€	
	vrije sector huu	3,800	€		€	
Totaal		15,200			€	38,400,000

Vormfactor GVO/BO	0.762

Ruimtelijk ingebed		m² bvo programma		GW / m² bvo		totaal
50% kantoren	kantoren	10,045	€	5.1, 2, b	€	5.1, 2, b
50% wonen	vrije sector huur <6	5,022	€		€	
	vrije sector huur >6	5,022	€		€	
Totaal		20,089			€	32,900,000

Ruimtelijk ingebed		m² bvo programma		GW / m² bvo		totaal
50% kantoren	kantoren	10,045	€	5.1, 2, b	€	5.1, 2, b
50% wonen	vrije sector huu	5,022	€		€	
	vrije sector huu	5,022	€		€	
Totaal		20,089			€	50,800,000

Hotelvariant		m² bvo programma		GW / m² bvo		totaal
Toegevoegd						
100% hotel	hotel	20,089	€	5.1, 2, b	€	5.1, 2, b
Totaal		20,089			€	38,200,000

Hotelvariant		m² bvo programma		GW / m² bvo		totaal
Toegevoegd						
100% hotel	hotel	20,089	€	5.1, 2, b		5.1, 2, b
Totaal		20,089			€	48,200,000

Activiteit	Totale kosten (prijspeil 2025, inclusief opslagpercentages)		
Civiele investeringen en (her) inrichting openbare ruimte			
Sloop	€	5.1, 2, b	
Baggerwerkzaamheden	€		
Kademuren en toebehoren	€		
Inrichting openbare ruimte	€		
Civiele investeringen en (her) inrichting openbare ruimte	**€**	**28,621,192**	**Afgerond naar € 30 miljoen**
Gangways, loopbruggen en Concourse	**€**	**11,675,233**	**Afgerond naar € 10 miljoen**

Totaal opslagpercentage 2.4401793024

Opslagpercentages gemeente Amsterdam

Nader te detailleren	15%
Eenmalige kosten	2%
Engineeringskosten aannemer	8%
Algemene Bouwplaatskosten	4%
Uitvoeringskosten	4%
Algemene Kosten	4%
Winst en Risico	3%
Totaal	25%
Niet benoemd objectrisico bouwkos	15%
Engineeringskosten adviesbureau	5%
Engineeringskosten opdrachtgever	5%
Directievoering en toezicht	4%
Totaal	**14%**
Vergunningen, leges	2%
Verzekeringen	1%
Onderzoeken	2%
Totaal	**5%**
Niet benoemd objectoverschrijdenc	12%
	244.02

INPUT - actualisatie raming uitwijklocatie Haskoning										
Sloopwerkzaamheden	**1.00**	**post**		5.1, 2, b		5.1, 2, b		5.1, 2, b	**€**	5.1, 2, b
afgraven landtong Westerhoofd	3,200.00	m3	€		€		€			
slopen betonbalk Westerhoofd	355.00	m	€		€		€			
verwijderen koningspalen Westerhoofd	50.00	st	€		€		€			
slopen bovenzijde kademuur Westerhoofd	60.00	m	€		€		€			
verwijderen verharding en oude funderingen	21,675.00	m2	€		€		€			
Baggerwerkzaamheden	**1.00**	**post**							**€**	
grond ontgraven, schone specie	47,500.00	m3	€		€		€			
grond vervoeren naar stortlocatie in directe omgeving	47,500.00	m3	€		€		€			
grond verwerken, geen stortkosten gerekend	47,500.00	m3	€		€		€			
Civiele nieuwbouw (kade)	**1.00**	**post**							**€**	
aanbrengen kademuur Noordzeekanaal lang 25 m	25.00	m	€		€		€			
aanbrengen kademuur Westerhoofd lang 35 m	35.00	m	€		€		€			
aanbrengen kademuur Westerhoofd lang 355 m	355.00	m	€		€		€			
aanbrengen kademuur Westerhoofd lang 60 m	60.00	m	€		€		€			
aanbrengen fenders en bolders kademuur Westerhoofd	450.00	m	€		€		€			
herstellen bestaande kademuur Westerhoofd	415.00	m	€		€		€			
Bouwkundige nieuwbouw	**1.00**	**post**							**€**	
parkeergarage op maaiveld	9,000.00	m2	€		€		€			
concourse 450 x 15 m2	2,000.00	m2	€		€		€			
gangways en loopbruggen	2.00	st	€		€		€			
Herinrichting openbare ruimte	**1.00**	**post**							**€**	
aanbrengen stormbolderpalen incl. 200 5.1, 2, b bolders	2.00	st	€		€		€			
aanbrengen asfaltverharding incl. riolering	21,675.00	m2	€		€		€			
aanpassen bestaande verharding incl. riolering	2,275.00	m2	€		€		€			
aanleggen kabels en leidingen	1.00	euro	€		€		€			
aanleggen terreinverlichting incl. kabels en aansluitingen	60.00	st	€		€		€			
aanbrengen ISPS hekwerk incl. 2 poorten	675.00	m	€		€		€			
aanleggen CCTV incl. aansluitingen	15.00	st	€		€		€			
Aanpassen bestaande infrastructuur	**1.00**	**post**							**€**	
aanpassen bestaande weginfra tot Coenhavenweg	1,000.00	m2	€		€		€			
lengte 1 x 50 m, breedte 20 m										
aansluiting op Coenhavenweg, incl. VRI	1.00	st	€		€		€			

Varianten	m² bvo programma		minimaal		maximaal		totaal	totaal
Betaalbare bedrijfsruimten	20,000	€	350	€	650	€ 7,000,000	€	13,000,000
Kantoren	30,000	€	500	€	800	€ 15,000,000	€	24,000,000
Totaal								

Nieuwe 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	Verdiept parkeren	Mi grondwa per	5.1, 2, b

Exploitatie Terminal

Discontovoet 4.50%

Cijfers aangeleverd door CPA

Terminalfee (2035)	Aantal	Per call	Omzet
Turnaroud	60	€ 5.1, 2, b	€ 5.1, 2, b
Transit	40	€	€
Totaal	**100**		**€ 5,300,000**

2015	Opbrengsten		Kosten	
Terminalgelden	€	5.1, 2, b	Huur gebouw	€ 5.1, 2, b
Evenementen	€		Uitbesteed werk (t	€
Vaste verhuur	€		personeelskosten	€
Doorbelaste kosten	€		Kantoororganisatie	€
Overig	€		Energie	€
			Tehcnisch onderhc	€
			Schoonmaak even	€
			Overig en afschrijv	€
Totaal	**€**	**3,970**	**€**	**3,290** € 680

CPI index 2016	100.32
CPI index 2024	136.38
Factor	1.36
Prognose jaarlijkse i	2%

Prijspeil 2025	Opbrengsten		Kosten	
Terminalgelden	€	5.1, 2, b	Huur gebouw	€ 5.1, 2, b
Evenementen	€		Uitbesteed werk (t	€
Vaste verhuur	€		personeelskosten	€
Doorbelaste kosten	€		Kantoororganisatie	€
Overig	€		Energie	€
			Tehcnisch onderhc	€
			Schoonmaak even	€
			Overig en afschrijv	€
Totaal	**€**	**6,618**	**€**	**4,839**

Jaar	Tot	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
Opbrengsten	€	5.1, 2, b						5.1, 2, b						5.1, 2, b														5.1, 2, b
Kosten	€																											
Saldo																												
Verdisconteerd cashflow saldo	**€ 43,752**	**€ 1,982.64**	**€ 1,935.21**	**€ 1,888.91**	**€ 1,843.72**	**€ 1,799.61**	**€ 1,756.56**	**€ 1,714.54**	**€ 1,673.52**	**€ 1,633.48**	**€ 1,594.40**	**€ 1,556.26**	**€ 1,519.03**	**€ 1,482.69**	**€ 1,447.22**	**€ 1,412.59**	**€ 1,378.80**	**€ 1,345.81**	**€ 1,313.62**	**€ 1,282.19**	**€ 1,251.52**	**€ 1,221.58**	**€ 1,192.35**	**€ 1,163.83**	**€ 1,135.98**	**€ 1,108.81**	**###**	**###**	**###**
	€ 27,500																											

Zeehaven gelden

Zeehavengeld (per call)	€ 18,000	Op basis van gemiddeld tonnage á 100000 en toegepaste korting (30%)
Opbrengsten	€ 9,000	Inschatting Havenbedrijf (50%)

	Jaar	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
	€ 38,141,497	€ 900,000	€ 918,000	€ 936,360	€ 955,087	€ 974,189	€ 993,673	€ 1,013,546	€ 1,033,817	€ 1,054,493	€ 1,075,583	€ 1,097,095	€ 1,119,037	€ 1,141,418	€ 1,164,246	€ 1,187,531	€ 1,211,282	€ 1,235,507	€ 1,260,217	€ 1,285,422	€ 1,311,130	€ 1,337,353	€ 1,364,100	€ 1,391,382	€ 1,419,209	€ 1,447,594	###	###	###	###	€ 1,598,260	€ 1,630,225
Verdisconteerd	**€ 19,860,975**	**€ 900,000.00**	**€ 878,468.90**	**€ 857,452.90**	**€ 836,939.67**	**€ 816,917.19**	**€ 797,373.72**	**€ 778,297.79**	**€ 759,678.23**	**€ 741,504.11**	**€ 723,764.77**	**€ 706,449.83**	**€ 689,549.11**	**€ 673,052.72**	**€ 656,950.98**	**###**	**###**	**###**	**###**	**###**	**###**	**###**	**###**	**€ 528,308.87**	**###**	**€ 503,333.30**	**###**	**###**	**###**	**###**	**€ 445,938.60**	**€ 435,270.21**

Toeristenbelasting

Passagiers per call		
Aantal transit calls		
Aantal transit passagiers per jaar basis	5.1, 2, b	
Tarief toeristenbelasting per 24 uur	€	
Totale jaarlijkse opbrengsten	€	

	Jaar	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
	€ 49,160,151	€ 1,160,000	€ 1,183,200	€ 1,206,864	€ 1,231,001	€ 1,255,621	€ 1,280,734	€ 1,306,348	€ 1,332,475	€ 1,359,125	€ 1,386,307	€ 1,414,034	€ 1,442,314	€ 1,471,160	€ 1,500,584	€ 1,530,595	€ 1,561,207	€ 1,592,431	€ 1,624,280	€ 1,656,766	€ 1,689,901	€ 1,723,699	€ 1,758,173	€ 1,793,336	€ 1,829,203	€ 1,865,787	###	###	###	###	€ 2,059,980	€ 2,101,179
Verdisconteerd	**€ 25,598,590**	**€ 1,160,000.00**	**###**	**###**	**###**	**€ 1,052,915.49**	**€ 1,027,726.12**	**€ 1,003,139.37**	**€ 979,140.82**	**€ 955,716.40**	**€ 932,852.37**	**€ 910,535.33**	**€ 888,752.19**	**€ 867,490.18**	**€ 846,736.82**	**###**	**###**	**###**	**###**	**###**	**###**	**###**	**###**	**€ 680,931.43**	**###**	**€ 648,740.69**	**###**	**###**	**###**	**###**	**€ 574,765.31**	**€ 561,014.94**

Exploitatie Parkeervoorziening

Oppervlak parkeervoorziening maaiveld	9,000	m2
Gemiddelde grote parkeerplek	30	m2
Aantal parkeerplekken	300	st
Gemiddelde bezettingsgraad over een jaar	30%	
Gemiddeld per dag		
Omzet per parkeerplek per dag	€ 5.1, 2, b	
Omzet per dag totaal	€	
Omzet per jaar	€	
Grondwaarde per stuk	€	
Grondwaarde totaal	**€ 6,000,000.00**	

Stichtingskosten	5.1, 2, b
Marktwaarde	

Prijspeil 2025 en aanpassing raming Haskoning

Locatie Coenhaven				Opmerking
Type	Kosten			
Investeringen	Afsnuiten Landtong	€	5.1, 2, b	
Investeringen	Omlegging warmteleiding	€		
Investeringen	Sloop overbodige zaken Coenhaven	€		
Investeringen	Baggerwerkzaamheden	€		
Investeringen	Aanleg en versterken kademuren	€		
Investeringen	Aanpassen aansluiting infrastructuur op omliggende wegen	€		
Investeringen	Plankosten (30% over investeringen)	€		
Stichtingskosten	Aanleggen walstroom voorziening	€		Eventueel
Stichtingskosten	Parkeergarage/ inrichting terrein	€		Bijgebouw
Stichtingskosten	Gebouwen	€		Gecorrigee
Stichtingskosten	Loopbruggen, gangways, concourse	€		
	Totale kosten	€	136,949,000	

	Uitwijklocatie	Coenhaven	Achtersluispolder
Sloopwerkzaamheden			
Baggerwerkzaamheden			
Civiele nieuwbouw (kademuren)			
Bouwkundige nieuwbouw, w.o.: • Parkeergarage/- terrein • Gebouwen • Loopbruggen, gangways, concourse			
Aanpassen infrastructuur			
Afmeerpalen			
Benoemde directe bouwkosten			
Totale investeringskosten	46	129	150

5.1, 2, b