From 5.1, 2, e 5.1, 2, e5.1, 2, e
5.1, 2, e
Subject **Re: 18-12-2025 Haalbaarheidsstudie verplaatsing zeecruise**
To 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl> @vanvieren.nl>
Date December 18, 2025 at 2:22:33 PM CET

We gaan niet een nieuwe afspraak met de groep inplannen, we gaan nu door met de voordracht op basis van de uitkomsten van het gesprek met Iris. Dus 13 januari in College.

Ik spreek zo met 5.1, 2, e om de harde getallen helder te krijgen.

Met vriendelijke groet,

5.1, 2, e 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: donderdag, december 18, 2025 2:20 PM
Aan: 5.1, 2, e 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl> @vanvieren.nl>
Onderwerp: 18-12-2025 Haalbaarheidsstudie verplaatsing zeecruise

Dag 5.1, 2, e

Zoals gebleken uit het overleg van net is voor ons de vraag wanneer de studie rijp is + wanneer is het goede moment om besluit voor te leggen?
5.1, 2, e overlegt dit met

Actie @5.1, 2, e 5.1, 2, e wanneer zou ik een nieuwe afspraak met de groep inplannen? In januari?

Actie Commentaar 5.1, 2, e (+G&O) verwerken in de voordrachten

Commentaar 5.1, 2, e
De business case:

- is m.i. methodisch onjuist / onvolledig, want de gevolgen voor de exploitatie zijn niet/onvoldoende meegenomen. Zo zijn bijv. de meerkosten voor het vervoer van de reizigers naar het centrum niet meegenomen.
- bevat nog teveel onbeantwoorde vragen en risico's, zonder zicht op beheersmaatregelen. Hij is eigenlijk nog niet af.

Daarom is een verdiepingsslag nodig voordat een oordeel kan worden gegeven over de haalbaarheid.

Dat kan in pbi-fase 1 onder jouw opdrachtgeverschap, waarbij:

- Berenschot wordt vervangen
- Druk op PoA wordt uitgeoefend door wethouders Haven en Deelnemingen om serieus mee te werken

In de voordracht wordt voorgesteld om over te gaan naar pbi-fase 2, en opdrachten te verstrekken aan PoA en G&O:

- Dan moet in de voordracht wel duidelijk staan hoeveel fase 2 ongeveer kost, en hoe dat gedekt is.
- Risico van opdrachtverstrekking aan PoA is dat ze (à la GVB) met oplossingen komt die te duur zijn voor de gemeente, en comfortabel voor zichzelf. Ik zou kiezen voor een meer gebalanceerde opdrachtverstrekking, met voldoende betrokkenheid van de gemeentelijke financials.

Verder zijn de beslispunten in de voordracht in mijn ogen te positief geformuleerd. Bijgaand tekstvoorstellen voor de beslispunten.

Commentaar G&O:
Commentaar G&O: Juridische randvoorwaarden onvoldoende verwerkt
Erfpacht Veemkade (PTA)

- Het appartementsrecht PTA is uitgegeven in **voortdurend hoofdrecht erfpacht (AB 2013)**, canon afgekocht tot 2063.
- Bij functiewijziging (woningbouw/kantoren) kan de gemeente de erfpacht beëindigen op grond van art. 23 AB 2013 en de Transformatieovereenkomst (2013).
- Het Havenbedrijf heeft in dat geval **uitsluitend recht op vergoeding van de boekwaarde van de bestaande opstal** (ca 5.1, 2, b en **geen aanspraak op grondwaarde of ontwikkelopbrengsten**.
- Deze juridische werkelijkheid is niet expliciet verwerkt in de businesscase, waardoor het financiële beeld voor het Havenbedrijf te positief wordt voorgesteld.

Splitsingsakte en VvE-afhankelijkheid

- De PTA maakt deel uit van een appartementsplitsing met vier gerechtigden (hotel, PTA, parkeergarage, technische ruimte).
- Voor toevoeging van torens met wonen/kantoren is wijziging van de splitsingsakte vereist, waarvoor in de praktijk **medewerking van het hotel (A1)** noodzakelijk is.
- Daarnaast kan de opstaller (Eteck) op de parkeergarage stemrecht hebben, wat de besluitvorming verder kan blokkeren.
- Dit vormt een **wezenlijk juridisch risico**, dat niet is meegenomen in planning, risicoanalyse of financiële onderbouwing.

Nadeelcompensatie

- Bij een publiekrechtelijk besluit om zeecruise aan de Veemkade te beëindigen (of feitelijk onmogelijk te maken) kan **nadeelcompensatie** aan het naastgelegen hotel aan de orde zijn.
- Hiervoor is geen voorziening of kwantificering opgenomen.

Commentaar G&O: Risico aan de kostenkant

- Iconische of hoogwaardige architectuur
- Publiek toegankelijke plinten / verblijfskwaliteit

- Extra beveiliging en logistiek bij hoogwaardige turnaround-terminal
- Integratie met Haven-Stad (stedelijke inpassing)
- Landmark-ambitie vergelijkbaar met huidige PTA

Terwijl in tekst en beeld wél wordt gesuggereerd dat het Westerhoofd een **kwalitatieve schakel tussen stad en haven** kan worden.

Met vriendelijke groet,

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

Gemeente Amsterdam
T:5.1, 2, e
E:5.1, 2, e @amsterdam.nl

