

From 5.1, 2, e 5.1, 2, e </O=MAILORG/OU=EXCHANGE ADMINISTRATIVE GROUP (FYDIBOHF23SPDLT)/CN=RECIPIENTS/CN=5.1, 2, e 01>

Subject **RE: Indicatieve financiële verkenning Coen en Vlothaven dd 11 december 2017**

To 5.1, 2, e 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>, 5.1, 2, e <5.1, 2, e5.1, 2, e @amsterdam.nl>

Date March 28, 2018 at 4:06:38 PM UTC

Nog 1 opmerking;

De hindercirkels hebben niet alleen effect op Sloterdijk, maar meerdere gebiedsontwikkelingen in HavenStad.

Grt, 5.1, 2, e

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

5.1, 2, e : dinsdag 27 maart 2018 16:25

Aan: 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e

Onderwerp: RE: Indicatieve financiële verkenning Coen en Vlothaven dd 11 december 2017

Ha 5.1, 2, e (en 5.1, 2, e ,

Kunnen jullie even meelezen met onderstaande tekst?

Dit wil ik opnemen in de flap aan de staf RE, waarbij jullie memo (Indicatieve Financiële Verkenning) ook mee gaat. Ik hoor graag jullie opmerkingen.

Groeten 5.1, 2, e

Als onderdeel van de verkenning van de verplaatsingsmogelijkheden van bedrijven in de Coenhaven is door de betrokken partijen in gezamenlijkheid een eerste globale inschatting gemaakt van de financiële consequenties van een dergelijke verplaatsing. De uitkomsten van deze verkenning treft u aan in de notitie 'Indicatieve financiële verkenning verplaatsing bedrijven Coenhaven'.

Doel van de financiële verkenning is om op hoofdlijnen inzicht te verkrijgen in de kosten die aan de orde kunnen zijn bij een (versnelde) verplaatsing van de betreffende bedrijven (ca. € 5.1, 2, b). Tevens is een eerste inschatting gemaakt van de directe kosten (ca. € 5.1, 2, b) en opbrengsten (€ 5.1, 2, b tot 5.1, 2, b die zouden kunnen worden gerealiseerd bij de toekomstige gebiedsontwikkeling van de Coenhaven. Daarnaast dient te worden bijgedragen aan de kosten voor de bovenwijkse infrastructuur. Op basis hiervan kan een eerste globale indruk worden gekregen van de financiële haalbaarheid van een versnelde verplaatsing. Conclusie is dat er op voorhand geen sprake is van een sluitende businesscase voor het geheel.

Met betrekking tot de financiële verkenning dient te worden onderkend dat de gehanteerde totaalbenadering lijkt te impliceren dat de te realiseren grondopbrengsten de enige mogelijke dekkingsbron zijn voor alle geraamde kosten. Dekking door aanvullende en deels alternatieve bronnen is echter ook mogelijk (en wenselijk), maar zijn nu niet meegenomen in deze verkenning. Hierbij kan onder andere worden gedacht aan de resultaten van de private vastgoedontwikkeling en provinciale (regionale) bijdragen.

Tevens dient te worden onderkend dat voor de kostenraming voor de bedrijfsverplaatsingen volledige nieuwbouw als uitgangspunt is gebruikt. Dat betekent dat geen rekening is gehouden met veroudering van bestaande gebouwen en installaties. Hiervoor dient te worden gecorrigeerd, waarbij gebruikelijk is de (lagere) gecorrigeerde vervangingswaarde als grondslag te hanteren. Daarnaast geldt dat de bedrijven (in meer of mindere mate) een efficiencyslag in de bedrijfsvoering kunnen realiseren met de verplaatsing en onrendabele onderdelen kunnen worden afgestoten. Ook hierop kan worden gecorrigeerd bij het bepalen van de eventuele compensatievergoedingen.

Als vervolg op deze verkenning wordt voorgesteld om over te gaan naar een meer individuele benadering van de bedrijven, waarbij per geval een sterkere koppeling tussen kosten en baten kan worden gemaakt. De onderhandelingsstrategie kan dan per bedrijf worden bepaald, mede op basis van de urgentie, risico's en neveneffecten (voortgang PTA, belemmering ontwikkeling Sloterdijk, etc.), welke per individueel geval in beeld worden gebracht. Dit zal leiden tot een gedifferentieerd palet aan inhoudelijke- en/of procesafspraken met de verschillende bedrijven en tevens leiden tot lagere faseringskosten. Op deze wijze kan de voortgang van Haven Stad en PTA worden geborgd, zonder dat de gemeente op voorhand de volledige financiële verantwoordelijkheid op zich neemt.

Tot slot is van belang dat in de verkenning niet de financiële effecten van (vervroegde) verplaatsing zijn opgenomen voor de PTA en de gebiedsontwikkeling Sloterdijk (wegnemen hindercirkel Coenhaven).

Van: 5.1, 2, e 5.1, 2, e

Verzonden: donderdag 22 maart 2018 10:39

Aan: 5.1, 2, e 5.1, 2, e

Onderwerp: FW: Indicatieve financiële verkenning Coen en Vlothaven dd 11 december 2017

alstu

Van: 5.1, 2, e 5.1, 2, e
5.1, 2, e

Verzonden: dinsdag 30 januari 2018 13:22

Aan: Rossum, Pierre van

CC: Olthof, Jan

Onderwerp: Indicatieve financiële verkenning Coen en Vlothaven dd 11 december 2017

Dag Pierre,

Misschien goed om te weten dat er in december een zeer globale financiële verkenning is gemaakt, waarbij alle bedragen die door partijen zijn aangeleverd zonder beoordeling bij elkaar zijn opgeteld. Conclusie op basis van die indicatieve verkenning: groot tekort, maar niet zodanig dat er geen perspectief voor verplaatsing en ontwikkeling bestaat.

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