



Tussenrapportage haalbaarheidsstudie 2021

Nieuwe Sporthallen Zuid

Jasmijn van der Beek
Jonel Nugteren
Mirjam Gosen
Marcel Klooker
Sjaak Huijsman
Wouter Koekoek

Datum: 7 december 2021

Samenvatting

In 2021 heeft het projectteam Nieuwe sporthallen Zuid gewerkt aan een haalbaarheidsstudie voor de uitbreiding, verplaatsing en stapeling van de toekomstige sporthallen. Tijdens deze periode is er inzicht verworven over het gewenst programma en functioneel programma van eisen (wat willen we realiseren?), over de mogelijkheden van inpassing van dit programma op het beschikbare kavel (past het?), de investerings- en exploitatiekosten (wat kost het?) en de organisatie van het project en beheerfase (hoe gaan we dit doen?). Expertise op de deelgebieden is voor een groot deel extern ingehuurd.

De resultaten van het onderzoek geven nog onvoldoende zekerheid dat er op het voorgestelde kavel met het huidige programma een goed functionerend sportgebouw is te realiseren. De redenen hiervoor zijn:

- Het is van belang om duidelijk vast te leggen wat de rol en betekenis is van de nieuwe Sporthallen Zuid voor de stad Amsterdam. Zowel op het gebied van topsport als op het gebied van breedtesport en onderwijs. Wat is het maatschappelijke rendement?
- De kavel is krap voor het beoogd programma en beperkt de mogelijkheden voor een optimale configuratie; stapeling is noodzakelijk.
- De stapeling geeft beperkingen in de gebruiks- en exploitatiemogelijkheden van het sportcomplex.

De resultaten geven wel voldoende aanleiding om te verwachten dat een gestapelde sporthal langs de A10 met het gewenste programma onder een aantal condities haalbaar is. Deze condities betreffen:

- Extra middelen met dekking
- Flexibiliteit in het ruimtelijk kader en programma
- Aanpassing van het tempo tussen de gebiedsontwikkeling en nieuwbouw

Dit betekent dat er een aantal onderdelen verder uitgewerkt moeten worden zodat er voldoende informatie beschikbaar is voor de raad om een principebesluit te kunnen nemen:

- Een 'bidboek' voor de nieuwe Sporthallen Zuid waarin wordt omschreven wat het gebouw gaat betekenen voor de stad Amsterdam waarin naast de programmatische doelstellingen ook wordt ingezoomd op het maatschappelijk rendement.
- Een getekend programma van eisen waarin aan de hand van het bidboek de mogelijkheden op de locatie in beeld worden gebracht; een zogenaamd getekend programma van eisen.
- Een voorstel voor de bouwvelop passend bij het getekend programma van eisen;
- Een voorstel voor de verdeling van kosten voor het stapelen en de onrendabele toppen van de nieuwbouw tussen Zuidas (de grondexploitatie van Verdi) en Sport en Bos.
- Een beheer en exploitatiemodel passend bij de schaal en ambities van het sportcomplex.

Het resultaat is een principebesluit voor de nieuwe Sporthallen Zuid met zo nodig programmatische, ruimtelijke of financiële aanpassingen op de in 2020 vastgestelde investeringsnota Verdi. Het principebesluit voor de nieuwe Sporthallen Zuid wordt in Q4 2022 aangeboden aan college en raad.

Dit aanvullend onderzoek zorgt voor meer zekerheid over de voorwaarden waaronder een toekomstbestendig sportcomplex gerealiseerd kan worden. Voorgesteld wordt dat de wethouder Sport namens het college de gemeenteraad informeert over de stand van zaken en het vervolgtraject.

Inhoudsopgave

Samenvatting	2
1 Inleiding	5
2 Visie en ambities	7
2.1 Sportambities.....	7
3 Functioneel programma van eisen	8
4 Massastudie	10
4.1 Massastudie Slangen en Koenis.....	10
4.2 Second opinion Zwarts en Jansma	11
5 Kostenramingen	13
6 Planning	14
7 Risicomanagement	15
7.1 Risicorapportage	15
7.2 Dwarskijksessie	16
8 Vervolgstappen	17
9 Lijst met bijlagen	18

1 Inleiding

De uit 1975 daterende huidige Sporthallen Zuid (hierna SHZ) is de grootste binnensportaccommodatie van Amsterdam en is gelegen in het gebied Verdi op de Zuidas. Ze biedt ruimte aan topsport, breedtesport en bewegingsonderwijs. Het programma bestaat nu uit 4 sporthallen (2 hallen en 1 dubbele hal), een 3x3 basketbalzaal en een bocciazaal. De SHZ huisvest daarnaast het Sportpunt en Sportstimulering (beide afdelingen van de gemeente), ROC-top (mbo-onderwijs voor Sport en Bewegen), een Sport Medisch Centrum (fysiotherapie) en heeft een horecavoorziening, vergaderzalen, tribune en vipruimte. De accommodatie is qua onderhoud in voldoende goede staat maar voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd, is niet optimaal te exploiteren doordat de sporthallen niet of slecht te compartimenteren zijn en het gebouw is niet energiezuinig.

Ingegeven door de gebiedsontwikkeling in Verdi, onderdeel van Zuidas, is het plan opgevat om de SHZ te verplaatsen en gestapeld terug te bouwen langs de A10. Dit maakt woningbouw mogelijk van ongeveer 550 woningen in Verdi deelplan 2 door gebruik te maken van de ruimte die vrijkomt met de sloop van de SHZ en het bijbehorende parkeerterrein. Door het stapelen van de sporthallen langs de A10 functioneert deze bovendien als geluidswal voor het woningbouwprogramma. Het nieuwbouwprogramma de Sporthallen Zuid maakt tegelijkertijd het verwezenlijken van verschillende ambities en opgaves voor sport mogelijk. Zo kunnen er faciliteiten voor 'nieuwe' sporten in terugkomen (klimmen, boccia), er kan worden uitgebreid om de groei van de stad op te vangen, faciliteiten voor topsporten (uitvoering beleid topsportambities) kunnen worden toegevoegd, en dat allemaal in een 'duurzaam' en modern gestapeld sportgebouw.

In het verleden zijn meerdere studies gedaan naar de invulling van de nieuwe sporthallen zuid. Er is gewerkt aan een concept nota van uitgangspunten en vanuit een variantenstudie is gekeken naar verschillende alternatieven voor het sportcomplex in het gebied. De uitkomsten van de studies zijn bestuurlijk gedeeld met de verantwoordelijk wethouders van Zuidas en Sport, en in januari 2020 is de keuze gemaakt voor de variant stapelen langs de A10. Dit heeft ertoe geleid dat de gemeenteraad middelen heeft gereserveerd in het Meerjaren Investerings Programma Sportspecials en dat er in de grondexploitatie van Verdi een bijdrage is opgenomen in de Investeringsnota Verdi deelplan 2 (vastgesteld op 31 maart 2021).

Met deze uitgangspunten en de wens om de gemeenteraad een duidelijk besluit voor te kunnen leggen om groen licht te geven voor de nieuwbouw sporthallen zuid is begin 2021 gestart met een haalbaarheidsonderzoek. Doel van het haalbaarheidsonderzoek is het programma, de ruimtelijk programmatische inpassing en de financiële dekking nader uit te werken waarna de bestuurlijke afweging gemaakt kan worden of het project haalbaar is.

In de haalbaarheidsfase is een belangrijk moment ingeruimd voor de organisatie van tegenspraak. Hierbij is expliciet aandacht besteedt aan onderwerpen die essentieel zijn voor een succesvol verloop van het project, in het bijzonder de risico's en de beheersing daarvan. Vanuit de tegenspraak zijn een aantal aandachtspunten meegegeven voor het vervolgtraject van de haalbaarheidsfase.

Deze rapportage is een tussenrapportage van de bevindingen uit het haalbaarheidsonderzoek en is bedoeld om inzicht te geven in de geconstateerde aandachtspunten, onder andere vanuit de tegenspraak, en het voorgestelde vervolgtraject.

In deze rapportage komen de verschillende deelaspecten van de nieuwbouw aan de orde. Er is een verdere detaillering van het gewenste programma van de gebruikers gemaakt. Dit programma is als basis gebruikt voor een massastudie met als doel grip te krijgen op de constructieve en ruimtelijke programma uitwerking. Een drietal modellen is hiertoe uitgewerkt welke vervolgens zijn getoetst in een second opinion. De modellen zijn tevens gebruikt om de investeringsraming op te stellen. Financieel is gekeken naar de exploitatie van het gebouw en de parkeergarage. Tot slot komen de marktbenaderingsstrategie, projectrisico's en planning aan de orde. Het rapport sluit af met een doorkijk op de vervolgwerkzaamheden. Doel is eind 2022 een definitief besluit (principebesluit) voor groen licht aan het bestuur voor te leggen.

2 Visie en ambities

2.1 Sportambities

De uitgangpunten voor het sportprogramma van de nieuwe Sporthallen Zuid vinden hun basis in **Sportvisie Amsterdam 2025** (2016). De 4 pijlers uit deze visie, te weten sportparticipatie, sportieve ruimte, sportaanbieder en topsport komen allemaal samen in de nieuwe Sporthallen Zuid. Uitgangspunt is een toekomstbestendige, multifunctionele accommodatie met ruimte voor ontmoeting en inspiratie. De nieuwbouw geeft invulling aan de speerpunten:

- Amsterdam investeert samen met haar partners structureel in op- en uitbouw van een professioneel topsportklimaat waarin excelleren mogelijk is voor sporters met en zonder handicap.
- Amsterdam grijpt de groei van de stad aan om bestaande sportaccommodaties en faciliteiten te optimaliseren en breidt het sportareaal waar nodig uit.

Ter nadere uitwerking van de topsportambities is in de vastgestelde **Agenda topsport en evenementen 2025** (maart 2018) opgenomen:

De SHZ faciliteert een aantal CTO-programma's (= nu TeamNL programma's). De nieuwe Sporthallen Zuid faciliteert de mogelijkheid tot doorontwikkeling van Team NL tot een internationaal erkend High Performance Center- (Amsterdamse, regionale en nationale talentontwikkeling door de combinatie wonen, werken/leren, trainen en sporten) en ondersteunt de ambitie: "Amsterdam is een internationaal erkende topsportstad met structurele faciliteiten voor topsporters en topsporttalent". Dit gaat gepaard met de opwaardering van voorzieningen zoals de nieuwe Sporthallen Zuid. In het programma is de in de Agenda vermelde structurele 3 * 3 basketbal trainingsfaciliteit voor deze ambitie opgenomen, evenals een hoogwaardige klimacommodatie, faciliteiten die Amsterdam nu nog niet op topsportniveau biedt;

In de huidige door NOC*NSF verkregen accreditatie tot Topsport Amsterdam | Home of TeamNL is Amsterdam momenteel met 18 (Talent)TeamNL programma's en 275 topsporters vertegenwoordigd. Dit zijn zowel indoor als outdoor programma's. Deze programma's worden allemaal zoveel als mogelijk gefaciliteerd op de sport-as.

De ambities voor de nieuwe Sporthallen Zuid zijn samen met de gebruikers uitgewerkt in een voorlopig functioneel programma van eisen.

3 Functioneel programma van eisen

Het doel van het Functioneel Programma van Eisen (FPvE) is om te komen tot een programma dat past bij de ambities op zowel topsportgebied als voor breedtesport en bewegingsonderwijs. Voor het FPvE zijn de ruimtevraag voor de verschillende functies en de afhankelijkheden tussen de verschillende functies (relatieschema) in beeld gebracht.

Het eerder opgestelde programma van uitgangspunten is met dit FPvE herijkt en verder uitgewerkt. Dit FPvE is de basis voor de massastudie van het gebouw (zie H4). Dit is een voorlopig programma van eisen. Afspraken met de toekomstige gebruikers moeten nog nader worden vastgelegd en uitgewerkt.

Uitgangspunten voor het FPvE zijn de in hoofdstuk 2 beschreven visie en ambitie, de wensen en eisen van de huidige en toekomstige gebruikers van het sportcomplex en de groei van de stad (de sportnorm).

De sporttechnische- en ruimtelijke uitgangspunten zijn door bureau Synarchis geïnventariseerd en in nauw overleg met Sport & Bos en de belangrijkste gebruikers (Team NL, ROC Top,) en OHV voor bewegingsonderwijs nader uitgewerkt tot een (voorlopig) functioneel programma van eisen (FPvE). Voor de (sportondersteunende) horeca is een advies opgesteld door bureau 4Msupport over de benodigde hoeveelheid m² om aan de horecabehoeftte te voldoen. Door V&OR, in samenwerking met dienst Parkeren, is onderzoek gedaan naar de parkeerbehoefte voor het toekomstig programma.

Dit heeft geresulteerd in het volgende programma (op hoofdlijnen):

Programma sport:

- Vijf (5) toekomstbestendige sporthallen. Alle hallen zijn geschikt voor de sporten met de grootste afmeting, zoals zaalvoetbal, zaalhockey en korfbal;
- Zeven (7) andersoortige multi-inzetbare ruimten/sportzalen namelijk: een gymzaal, klimhal, bocciazaal (schermen en dansen), twee 3x3 basketbalvelden, sprintbaan (100 meter), dojo (judo en boksen) en fitness.

Ondersteunende en overige ruimten:

- Horecaprogramma: circa 370 m² (nvo, 125 zitplaatsen tot maximaal 160) ter ondersteuning van de sportfunctie;
- Vergaderruimten;
- Topsport en teamNL faciliteiten (kantoorruimte (ook voor sportbonden) en rustruimte sporters);
- Instructieruimten voor mbo-bewegingsonderwijs ROC top
- Fysiotherapie ruimte (nu SMC)
 - 100 parkeerplaatsen (aantal vooralsnog) inpandig en fietsparkeerplekken.

Met dit programma van eisen is er voldoende ruimte voor de (top) sportambities (zie H2), bewegingsonderwijs voor VO en breedtesport waarbij rekening is gehouden met de groei van de stad.

Ruimtestaat

Kenmerk	Omschrijving	hoofdgebruik	Functioneel Nuttig Oppervlak								NVO	max. bezetting per verblijfsgebied	
			sportfunctie	kantoorfunctie	gezondheidsorgfunctie	onderwijsfunctie	bijeenkomstfunctie	overige gebruiksfunctie	berging	verkeersruimte			technische ruimte
TTH01	Topsport Trainingshal 01	Basketbal / Polstoelrugby	1.056	16	-	-	100	174	84	215	57	1.716	516
TTH02	Topsport Trainingshal 02	Basketbal / Polstoelrugby	1.056	16	-	-	100	174	154	225	60	1.800	516
TTH03	Topsport Trainingshal 03	Korfbal/zaalvoetbal	1.056	16	-	-	310	174	154	257	68	2.052	1.266
BSH01	Breedtesport Sporthal 01	Multifunctioneel	1.085	-	-	-	100	254	169	241	64	1.929	521
BSH02	Breedtesport Sporthal 02	Multifunctioneel	1.085	-	-	-	100	254	169	241	64	1.929	521
SZ01	Sportzaal 01	Onderwijs	336	-	-	-	-	85	59	48	19	552	67
SZ02	Sportzaal 02	3x3 Basketbal	580	-	-	-	-	142	59	62	31	882	116
SZ03	Sportzaal 03	Vechtsport	338	-	-	-	-	79	20	22	17	481	68
SZ04	Sportzaal 04	Boccia	406	-	-	-	-	71	20	25	20	547	81
SZ05	Sportzaal 05	Klimmen	335	-	-	-	-	71	20	21	17	469	67
SZ06	Sportzaal 06	Krachtthorak	500	-	-	-	-	46	20	28	23	623	94
SZ07	Sportzaal 07	Atletiek	1.240	-	-	-	-	71	20	27	53	1.424	75
FS&B	Facilitair Sport & Bos		-	373	-	-	-	73	214	96	34	725	107
TA TeamN	Topsport Amsterdam TeamNL		-	330	-	-	140	24	25	26	21	571	150
FS&B, TeamNL												1.296	
ROC TOP	Onderwijsruimten ROC TOP		-	100	-	200	-	-	-	15	12	330	230
VG	Algemeen gebruik & commerciële ruimten		-	-	500	-	200	5.562	-	481	262	7.071	190
Hor	Horeca		-	-	-	-	125	72	80	77	13	371	140
	Vastgoed											7.441	
Totaal Functioneel Nuttig Oppervlak (FNO)			9.072	851	500	200	1.175	7.326	1.267	2.107	837	23.471	4.725

Bijkomende ruimte, niet gebruiksgebonden

functie	percentage van functioneel NVO		oppervlak
Horizontaal Verkeersoppervlak	2%		469
Verticaal verkeersoppervlak	3%		704
Indelingsverlies	1%		439
Technische installaties	4%		64

Netto Vloeroppervlak	9.072	851	500	200	1.175	7.326	1.267	3.281	902	25.147
-----------------------------	--------------	------------	------------	------------	--------------	--------------	--------------	--------------	------------	---------------

Bruto Vloeroppervlak	10%									27.662
-----------------------------	------------	--	--	--	--	--	--	--	--	---------------

Deze ruimtestaat is inclusief de verdiepte parkeergarage.

4 Massastudie

Gemeente Amsterdam heeft Slangen & Koenis en ABT de opdracht gegeven om een integrale haalbaarheidsstudie te maken van een nieuw onderkomen voor Sporthallen Zuid, de nieuwe Sporthallen Zuid. Het doel van de haalbaarheidsstudie is om zoveel mogelijk informatie te vergaren die nodig is omtrent de besluitvorming. Een gebouw van de omvang van de nieuwe Sporthallen Zuid is in gestapelde vorm zelden gemaakt in Europa, waardoor weinig ervaringscijfers voorhanden zijn. Door de samenwerking met Slangen & Koenis en ABT wordt de expertise van het ontwikkelen van grote sportcomplexen en de hierbij behorende specifieke technisch inhoudelijke kennis integraal ontsloten.

Er is voor gekozen om drie verschillende varianten uit te werken om te onderzoeken of het programma haalbaar is op deze locatie en onder welke randvoorwaarden in een volgende fase het werk uitgevoerd moet worden.

De massastudies en de tekeningen die in de haalbaarheidsstudie gemaakt zijn, moeten dan ook niet gezien worden als drie ontwerpen waaruit één model gekozen moet worden. De massastudie is geen ontwerp, maar een volumestudie inclusief installaties, constructies en brandveiligheid. De massastudie geeft inzicht in de haalbaarheid op basis van het aantal m² BVO en het budget. Zo is het een bron van informatie over de (on)mogelijkheden op de kavel om een (sport)functioneel hoogwaardig complex te realiseren.

Op de haalbaarheidsstudie is een second opinion uitgevoerd door Zwarts en Jansma en Royal Haskoning DHV. Deze second opinion is bedoeld als reflectie op de studie zodat in gezamenlijkheid aandachtspunten voor de volgende uitwerkingsfase kunnen worden geformuleerd.

4.1 Massastudie Slangen en Koenis

De drie varianten hebben tot doel de functionaliteit van het gebouw in relatie tot de techniek en de kosten te onderzoeken. De drie modellen brengen ieder een aantal voor- en nadelen met zich mee ten opzichte van de stedenbouw, programma, techniek en potenties. Grosso modo levert de hoogste stapeling de beste inpasbaarheid in het gebied maar slaat dat terug op minder sportfunctionaliteit en meer verkeersruimte. Minder stapeling maakt inpasning binnen de stedenbouw minder inpasbaar (kavel en hoogte) maar zorgt voor betere uitwisseling tussen de sporters in het sportcomplex. In geen van de modellen is de 100 meter sprintbaan (met uitloop 120 meter totaal) inpasbaar binnen de huidige kavel.



4.2 Second opinion Zwarts en Jansma

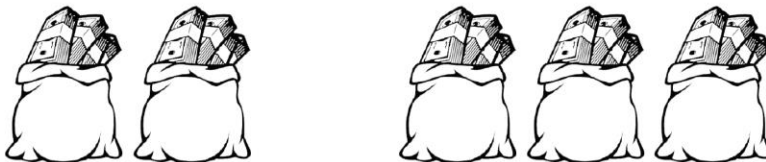
In de second opinion van Zwarts en Jansma zijn enkele gerichte vragen gesteld:

- A. Dilemma's tussen sporttechnische functionaliteit, programma en budget
- B. Mogelijkheden/kansen om de sporttechnische functionaliteit van het gebouw te optimaliseren

Bevinding van Zwarts en Jansma is dat de varianten uitgaan van een sterk, bepalend grid dat een mooi architectonisch gebouw zal opleveren. Het grid is wel erg bepalend voor de stapeling van de functies, waardoor enkele elementaire connecties tussen functies niet optimaal lijken. Ook zit er veel 'lucht' in het gebouw, zowel in de plattegrond (vierkante meters) als in de hoogte (kubieke meters). Zwarts en Jansma denkt dat dit ook komt door de manier van stapelen. S+K heeft hierover aangegeven dat zij vinden dat de mate van extra 'lucht' te maken heeft met de fase waarin het project zich thans bevindt.

Zwarts en Jansma heeft een andere visie op de stapeling dan Slangen en Koenis. Hierbij zou dan uitgangspunt moeten zijn dat juist de belangrijke connecties wel goed zitten (kleedruimten, bergingen, horeca etc.).

Zwarts en Jansma weten uit ervaring dat een gestapeld sportgebouw ruwweg anderhalf keer zoveel kost als een niet gestapeld sportgebouw. Meerkosten worden veroorzaakt door verticaal transport, extra constructie en extra voorzieningen voor brand en geluid.



Uit de second opinion zijn een aantal belangrijke aandachtspunten meegegeven voor het vervolgtraject.

- Het optimaliseren van de krappe bouwkaavel, bijvoorbeeld door extra ruimte voor de hellingbaan van de parkeergarage buiten het gebouw op te nemen;
- De maaiveldhoogtes die nu een split level in het gebouw veroorzaken;
- De plek van de hoofdentree die onlogisch lijkt
- Ten aanzien van de gebouwfunctionaliteit, de positie van de topsporthal, de tribunes, kleedruimte etc.
- Onderzoek een andere stapelingsmethode (minder rigide grid) ten behoeve van minder overmaat, betere sport functionaliteit en lagere investerings- en exploitatielasten.

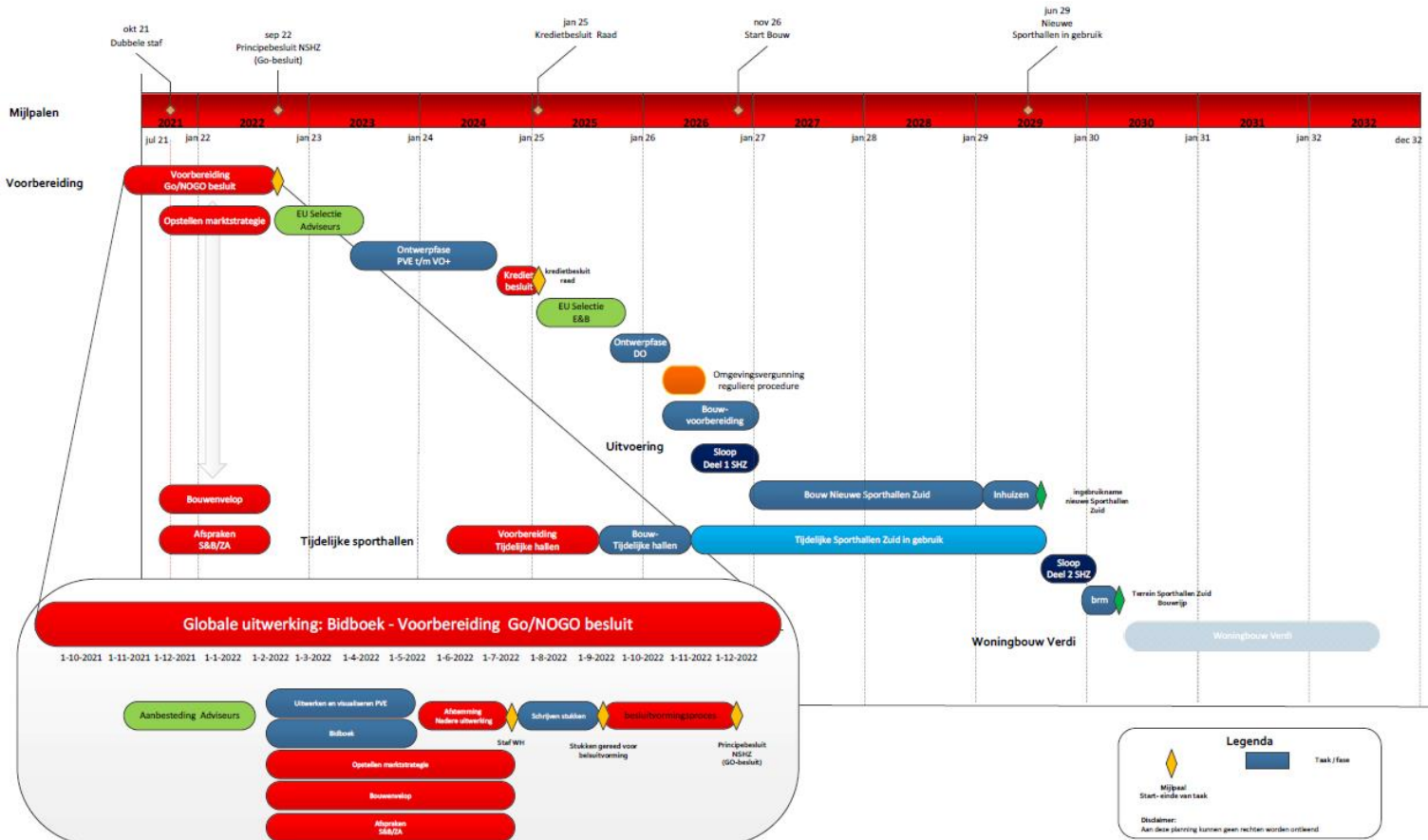
Om meer grip te krijgen op het gebouw en de haalbaarheid is het advies om een structuurontwerp te maken waarin dit soort zaken in samenspraak worden uitgewerkt. Dit structuurontwerp betreft ruimtelijk- en functionele aspecten, als het ware een getekend programma van eisen. Bij voorkeur met inbegrip van constructie, installaties en bouwfysica op SO-niveau. Hierbij zullen dan eerst de genoemde vragen beantwoord dienen te worden in overleg met de opdrachtgever en de gebruikers, omdat het beantwoorden van deze vragen niet alleen de functionaliteit van het gebouw raakt maar ook stedenbouwkundige randvoorwaarden.

5 Kostenramingen

Op basis van de massastudie zijn door BBN de investeringskosten (stichtingskosten) berekend. Ook de exploitatiekosten voor energie, beheer en onderhoud zijn in beeld gebracht. Vanwege de omvang van de investeringskosten is op de raming van BBN een second opinion uitgevoerd door Royal Haskoning DHV. De kostenramingen staan in de financiële bijlage weergegeven. Deze bijlage is vanwege marktgevoelige informatie geheim.

6 Planning

Op basis van het voornemen in Q4 2022 het principebesluit nieuwe Sporthallen Zuid aan het bestuur voor te leggen is een voorlopige planning opgesteld. Deze planning gaat uit van sloop van de sporthallen medio 2026 en oplevering nieuwe Sporthallen Zuid begin 2029.



7 Risicomanagement

Bij groen licht voor het project wordt voorgesteld het project onder te brengen bij de regeling risicovolle projecten. Vooruitlopend hierop zijn risicosessies en een dwarskijksessie uitgevoerd.

7.1 Risicorapportage

De risicoanalyse heeft tot doel om voldoende inzicht te krijgen in de mogelijke risico's die het doel van het project kunnen benadelen. De centrale vraag tijdens de risicoanalyse is: "Welke incidenten kunnen zich voordoen in de voorbereiding en uitvoering van de nieuwe Sporthallen Zuid?" De ongewenste topgebeurtenis luidt: "het niet behalen van het gewenste programma en kwaliteit volgens de planning."

De top drie risico's staan in onderstaande tabel weergegeven.

Risico	Oorzaak	Gevolg	Beheersmaatregelen
Kosten hoger dan gereserveerd	Veelheid ambities en (stedenbouwkundige) randvoorwaarden	Kwaliteit/ gewenst resultaat blijven achter Niet goed te beheren en exploiteren gebouw	<ul style="list-style-type: none"> • Second opinions en indexeringen • Balans budget en kwaliteit • Minder ambitie/programma • Extra budget aanvragen • Aanvullende financieringsbronnen
Concessies aan programma door technische complexiteit	Kavel te klein	Suboptimaal resultaat. Inboeten op randvoorwaarden Kostenverhoging in investering en exploitatie	<ul style="list-style-type: none"> • Afstemming S&B en Verdi • Extra budget • Verbinden ontwerp en bouwvelop • Borgen Beheer en exploitatie expertise in ontwerpproces
Onvoldoende capaciteit S&B en GV	Keuzes vragen veel van de gehele organisatie.	Niet-weloverwogen keuzes Planning wordt niet gehaald	<ul style="list-style-type: none"> • Extra capaciteit bij S&B • Meer tijd • Faciliteer kennis en ondersteuning • Maak S&B-middelen vrij voor verslaglegging, voor technisch inhoudelijk advies. • Organiseer kennis en kunde over beheer en exploitatie in het ontwerpproces • In proceskosten voorzien, waardoor GV kan voorzien in voldoende capaciteit.

7.2 Dwarskijksessie

In de Dwarskijksessie gaven externe experts/vakgenoten kritische reflectie op het project. Aan de Dwarskijkers wordt de vraag gesteld: 'waar zou de project- of programmaeigenaar wakker van moeten liggen?'. Het doel van Dwarskijken is advies ontvangen op verbeterpunten en zwakke plekken blootleggen, zodat het programmeam en het gemeentebestuur zich daarvan bewust zijn en de juiste besluiten en acties hierop kunnen nemen.

De volgende hoofdvraag is door de opdrachtgever geformuleerd voor een Dwarskijksessie over de nieuwe Sporthallen Zuid: "Is de investering en de gekozen oplossing voor de nieuwe Sporthallen Zuid maatschappelijk houdbaar en politiek-bestuurlijk haalbaar binnen de context van de groeiende en verdichtende stad? En wat is daarvoor nodig?"

Op basis van de Dwarskijksessie zijn voor de Sporthallen Zuid de volgende conclusies en aanbevelingen geformuleerd:

- Formuleer een heldere ambitie voor de nieuwe Sporthallen-Zuid en zorg dat er een duidelijke projecteigenaar is. Creëer een iconisch gebied waar Amsterdammers trots op zijn. Richt daarbij de blik meer naar buiten om deze ambitie te formuleren, internationaal zijn er prima voorbeelden van coalities die zorgen voor meer mogelijkheden en financiële armslag.
- Integreer de nieuwe Sporthallen-Zuid in de totale Gebiedsontwikkeling Verdi en sluit aan op de ontwikkeling van de Sport-as. Kijk breder, het zijn geen gescheiden trajecten. Sport, wonen en groen kunnen elkaar aanvullen en versterken. Redeneer vanuit de toekomstige behoefte en de potentie van de locatie. Kijk veel verder dan 2025.
- Topsport, bewegingsonderwijs en verenigingen integreren niet zomaar door een ruimte te delen. Nodig is een facilitair sportmanager om kruisbestuiving en zorgvuldig beheer te realiseren. Zorg ook voor een (buiten)ruimte waar sporters informeel kunnen samenkomen.
- Breng de afhankelijkheden in beeld en onderzoek de mogelijkheden om te compartimenteren of te faseren. Zo kunnen risico's beheerst worden. Overigens kan het een bewuste strategie zijn om afhankelijkheden te accepteren. Daar dient dan wel commitment voor te zijn.
- Kies voor een contractvorm die flexibiliteit, fasering en bijsturing mogelijk maakt.

8 Vervolgstappen

Met de resultaten is nog niet aangetoond dat er op de kavel met het programma een goed functionerend sportgebouw is te realiseren. De resultaten geven wel voldoende aanleiding om te verwachten dat een gestapelde sporthal langs de A10 met het gewenste programma onder een aantal condities te realiseren is. Deze condities bestaan uit:

1. *Extra middelen.*
De ambities vergen een forse investering. De investeringskosten blijken om diverse redenen (hogere materiaalkosten, omvang van het programma, ongunstige verhouding bruto-netto, etc.) hoger uit te vallen dan eerder was geraamd (zie financiële bijlage), evenals de jaarlijkse exploitatielasten. Er zijn nu onvoldoende middelen gereserveerd.
2. *Flexibiliteit in het ruimtelijk kader en programma.*
Om een functioneel optimaal sportgebouw te realiseren is er mogelijk flexibiliteit nodig in het stedenbouwkundig plan Verdi (ruimte op de kavel of in de bouwvelop) en/of de invulling van het gewenste sportprogramma om deze beter op elkaar af te stemmen.
3. *Aanpassing van het tempo.*
Een vervolgitwerking van de nieuwe Sporthallen Zuid is nodig voordat het principebesluit ter bestuurlijke besluitvorming kan worden voorgelegd. De planning is passend gemaakt bij de ontwikkeling van een gebouw met deze complexiteit en omvang. Dit betekent dat de huidige gebruikers langer gebruikmaken van de huidige Sporthallen Zuid. De aangepaste planning heeft gevolgen voor de planning van de woningbouw op de vrij te komen grond van de Sporthallen Zuid binnen de gebiedsontwikkeling Verdi deelplan 2. De woningbouw is nu voorzien vanaf 2030.

Om te onderzoeken of aan deze condities invulling kan worden gegeven worden een aantal vervolgstappen gedaan in de haalbaarheidsstudie.

- 1) De ambities van de nieuwe sporthallen moeten verder worden verankerd binnen het sportnetwerk en de gebruikers. Hierbij wordt tevens gekeken met welk exploitatiemodel deze ambities kunnen worden gerealiseerd. Het 'bidboek nieuwe Sporthallen Zuid' met o.a. de programmatische doelstellingen voor gebouw en stad, inclusief het (maatschappelijk) rendement moet antwoord geven op deze vragen.
- 2) Het programma, de massastudie en het stedenbouwkundig plan/bouwkavel geven nog onvoldoende houvast voor het definitieve ontwerp. Een tussenstap is nodig via een zogenaamd getekend programma van eisen waarin de invulling en het gebruik van het gebouw nader wordt gedefinieerd met de gebruikers. Dit getekend PvE geeft antwoord op de ontwerpcontouren voor het sportcomplex en de vertaling daarvan in de bouwvelop.
- 3) Een financieringsvoorstel voor de nieuwbouw met daarbij aandacht voor een beheer en exploitatiemodel passend bij de schaal en ambities van het sportcomplex.

Resultaat is een principebesluit nieuwe Sporthallen Zuid, met zo nodig programmatische, ruimtelijke of financiële aanpassingen op de Investeringsnota Verdi, welke we in Q4 2022 aanbieden aan college en raad. De opbrengst van de extra tijd inclusief de consequenties is meer zekerheid voor het toekomstig sportcomplex om het gewenst sociaal maatschappelijk rendement te behalen.

9 Lijst met bijlagen

1. Financiële bijlage (geheim)
2. Functioneel programma van eisen Synarchis
3. Massastudie Slangen en Koenis
4. Second opinion massastudie Zwarts en Jansma
5. Kostenraming BBN (ook onderdeel van bijlage 1 (geheim))
6. Notitie 'extra kosten gestapelde bouw' BBN
7. Dwarskijksessie