



Voor het sportcomplex Sportplaza in Leuven lieten de architecten zich inspireren door het Colosseum in Rome.

(Foto: Guy Patterson)

# Winst en verlies van een sportcomplex

(tijd) - De finales van de bekercup van België basketbal en handbal worden dit weekend in Leuven gespeeld. Sinds de opening van Sportplaza beschikt de hoofdstad van Vlaams-Brabant over een van de modernste sportcomplexen van de Benelux. Een complex dat er kwam met de inbreng van privé-kapitaal. Steden en gemeenten zoeken steeds vaker publiek-private samenwerking (PPS). Sportcomplexen mogen geen verliesposten meer zijn.

De exploitatie van een klassiek zwembad of een klassieke sporthal is heel duur en niet rendabel. Om die exploitatie financieel gezonder te maken, worden er steeds meer andere activiteiten aan gekoppeld, zoals tropische zwembaden, fitnesszalen of saunas. Geen opdrachten voor de overheden, die daarom op zoek gaan naar privé-partners voor de bouw en de exploitatie van de sportcomplexen. In Sportplaza wordt 70 procent van de opbrengsten gepuurd uit de fitnesszaal en de horeca in het gebouw. 'Er was 50 procent vooropgesteld, maar de horeca brengt meer op dan verwacht. We zijn een Nederlands bedrijf en hebben onze begroting gebaseerd op die in Nederland. Mijn adviseurs in Nederland vielen achterover van de horecijfers. Ondertussen is de begroting aangepast', zegt Sportplaza-directeur Bert Van Cauteren. 'Maar op het zwembad en de sporthal maken we verlies.'

In landen zoals Nederland wordt al langer op deze manier gewerkt, maar in België is het relatief nieuw. De Noord-Limburgse gemeenten Overpelt en Neerpelt waren de eerste die in Vlaanderen via publiek-private samenwerking samen een zwembad bouwden. Ondertussen volgden verschillende gemeenten hun voorbeeld. Het zwembad Dommelslag van Overpelt en Neerpelt is nu ongeveer anderhalf jaar open en de gemeente is tevreden over het project. 'Als we nu een evaluatie maken is die voor 95 procent positief', zegt de verantwoordelijke ambtenaar, Driek Ten Haaf.

'Er zijn natuurlijk groeipijnen en kinderziektes, maar globaal gezien werkt het goed. Het is wat zoeken omdat we in Vlaanderen geen voorbeelden hadden, maar er zijn niet meteen belangrijke zaken die we anders zouden aanpakken. We hadden er misschien voor moeten zorgen

dat de gemeenten meer inspraak hadden. Gelukkig plegen we maandelijks overleg over de exploitatiecijfers, de tarieven, de verdeling van de uren voor de scholen en de verenigingen, klachten enzovoort.'

## Proefproject

Door zijn omvang is ook Sportplaza in zekere zin een proefproject. Leuven had nood aan een nieuw zwembad en een nieuwe sporthal. De eersteklasser Basket Groot Leuven moest zijn wedstrijden spelen in de veel te kleine en niet aangepaste sporthal van het Koninklijk Atheneum Leuven, het Redingenhof. De oude zwembaden 't Celestijntje en het Hoofdstedelijk Zwembad aan het Hogeschoolplein voldeden niet meer aan de normen van de Vlaamse milieuwetgeving. Een nieuw sportcomplex aan de Philips-site moest soelaas brengen.

Het nieuwe gebouw is met een bruto oppervlakte van 25.500 m<sup>2</sup> een van de grootste sportcomplexen van de Benelux. De Leuvense basketbalt ploeg kan haar tegenstrevers nu ontvangen in een sporthal met 3.032 zitplaatsen. Er zijn drie zwembaden, een vechtsportzaal, een grote fitnessruimte en verschillende horecagelegenheden en vergaderzalen.

Het nieuwe project werd toegewezen aan Sportavan, een tijdelijke vereniging met de bouwondernemingen Van Roey en Axima en het Nederlandse Sportfondsen, dat instaat voor de exploitatie. Van Roey en Axima werken ook bij andere PPS-projecten samen en Sportfondsen baat in Nederland verschillende sportcomplexen uit. Sportavan is verantwoordelijk voor de financiering, de bouw en het uitbaten van Sportplaza, goed voor een investering van 35 miljoen euro. De privé-

partners moesten binnen het kader werken dat door Leuven was opgelegd. Zo moest er uiteraard een zwembad en een sporthal komen, maar ook een vechtsportzaal en een danssportzaal. 6.000 m<sup>2</sup> van het complex mocht door de privé-partner ingevuld worden. De stad betaalt een jaarlijkse bijdrage aan de exploitant, het eerste jaar 1 miljoen euro, het tweede jaar 500.000 euro en de resterende jaren 200.000 euro met indexering. Na 34 jaar wordt het gebouw eigendom van de stad. Verschillende delen van het complex staan voor bepaalde tijd ter beschikking van de stad, waardoor scholen en verenigingen er tegen gunstige tarieven gebruik kunnen van maken. Die afspraken liggen contractueel vast, maar nu al blijkt in Leuven dat het op voorhand moeilijk in te schatten is welke noden er zijn. Sportplaza krijgt zoveel vraag van occasionele zwemmers om in de week ook overdag te kunnen zwemen dat de exploitanten aan de stad al een voorstel hebben gedaan. 'We zoeken samen naar een oplossing. De vraag om het zwembad maandag en dinsdagavond open te stellen wordt in ieder geval binnenkort al ingewilligd', zegt Van Cauteren.

## Deontologische afspraken

Alfredo De Gregorio van het architectenbureau De Gregorio & Partners, die samen met het bureau Studio Aldo Rossi Associati het project realiseerde, is wel te vinden voor publiek-private samenwerking, maar is

**'PUBIEK-PRIVATE samenwerking kan lukken, maar dan moeten er duidelijke deontologische afspraken gemaakt worden en mag het project niet worden toegewezen aan een aannemer.'**

Alfredo De Gregorio, architect

niet plan om zo'n project nog te aanvaarden als het wordt toegewezen aan een groep die verbonden is aan een aannemer. 'PPS kan lukken, maar dan moeten er wel duidelijke deontologische afspraken gemaakt worden en mag het project niet worden toegewezen aan een aannemer. Dat is in Leuven en op de meeste andere plaatsen wel het geval. Omdat de aannemer zijn eigen klant is, komt de waakhondfunctie die een architect normaal heeft in het gedrang', zegt De Gregorio.

'Voor de architect wordt de aannemer zowel rechter als partij. Als er een fout vastgesteld wordt, zal de opdrachtgever de architect de opdracht geven de aannemer zijn fout te doen herstellen. Maar in dit geval is de opdrachtgever en de aannemer dezelfde. De aannemer zal in deze een risico-inschatting maken tussen de grootte van het gebrek en de grootte van de herstellingskosten.'

'Dat is ook de reden waarom de aannemer in dit geval niet wilde dat ik een lastenboek opmaakte', meent De Gregorio. Op die manier verliest de architect de kwaliteitscontrole. We hebben in het zwembad tegels moeten leggen waar ik zelf niet voor zou hebben gekozen. Er zijn in Europa eigenlijk maar twee bedrijven die daar echt in gespecialiseerd zijn, maar dat kost natuurlijk geld. Nu heeft de aannemer gewerkt met een bedrijf waarvan ik nog nooit gehoord heb. Met een lastenboek zou ik de technische eisen voor de zwembadtegels zo hoog hebben gelegd dat dat niet mogelijk was. Dat is maar een van de voorbeelden. De stad Leuven werkt met goede aannemers, de kans dat ze na 34 jaar een gebouw in slechte toestand krijgt is daarom eerder klein maar als er gewerkt wordt met een slechte aannemer is dat in dit soort aanbestedingen niet zo zeker. Daarom moeten de controlemogelijkheden voor de overheid vergroot worden', zegt De Gregorio.

De Leuvense sportwereld is tevreden over het complex, maar de zwemwereld betreurt dat Leuven deze gelegenheid niet heeft aangegrepen om een 50-meterbad te plaatsen. De exploitatie van een 50-meterbad is erg duur en voor privé-partners commercieel niet interessant. Daarom werd in Leuven, net zoals in Dommelslag of in andere PPS-projecten geopteerd voor een 25-meterbad gecombineerd met een

subtropisch gedeelte om meer volk te lokken.

'Het is een gemiste kans', zegt Guy Moeraert, de voorzitter van de Koninklijke Leuvense Zwemclub. 'Het complex biedt veel mogelijkheden. En het aantal uren dat we over een zwembad beschikken is zowat verdubbeld. Maar dit was wel een unieke kans om een bad met olympische afstanden te bouwen. Het blijkt elke keer weer dat zwemmers die altijd moeten trainen in een 25-meterbad mentaal en fysiek benadeeld zijn. In Vlaams-Brabant kan onze club zich nog handhaven aan de top omdat er elders ook geen 50-meterbaden zijn, maar in de nationale competities komen we te kort. Er is puur commercieel gedacht en niet in functie van de sport', zegt Guy Moeraert.

Ook een gevolg van samenwerking met de privé-sector zijn de prijsverhogingen. Voor de clubs bedingen de steden en gemeenten nog gunstige tarieven, maar de occasionele zwemmer betaalt veel meer dan in de openbare zwembaden. 'De bevolking ziet het zwembad nog altijd als een gemeentelijke accommodatie en komt daarom met haar klachten naar de gemeente. Het probleem is dat de gemeenten zelden een bewuste prijspolitiek voeren. De inkomprizen van zwembaden worden in veel gevallen enkel verhoogd als er een tekort is op de begroting. Een privé-firma heeft uiteraard wel een prijsstrategie. De meeste gemeentebesturen weten ook niet hoeveel de exploitatie van een zwembad precies kost. Door de samenwerking met de privé-sector zal dat veranderen. In de Dommelslag worden de prijzen nu jaarlijks geïndexerd. Op die manier is er een geleidelijke prijsstijging. De bevolking moet beseffen dat zwemmen veel geld kost', zegt Ten Haaf.

Dat er voor de clubs financieel niets verandert, ontkent Guy Moeraert. 'De tarieven voor de clubs zijn met de ingebruikname van Sportplaza inderdaad niet verhoogd, maar de stad heeft de prijzen voor de clubs in de periode voor de opening van het nieuwe zwembad wel systematisch verhoogd. Bovendien baatten wij het cafetaria op het Hogeschoolplein zelf uit en mochten we de inkomsten houden. Daardoor hebben we het lidgeld moeten verhogen van 100 tot 150 euro', zegt Moeraert.

Sven MASSART