

SV Zulte Waregem ontwikkelt stadion en omgeving in opdracht van stadsbestuur Tribunebouwers in Waregem zaaien naar de zak

Roel Jacobus • economiejournalist

Met een masterplan van 23 miljoen euro verbouwt voetbalclub SV Zulte Waregem haar Regenboogstadion in Waregem en de omgeving tot een multifunctionele zone voor werken, wonen en ontspannen. De eerste van vier nieuwe tribunes opende eind november 2014. "Pas wanneer alle ruimte daarin vermarkt is, starten we aan de volgende fase", zegt stadionmanager Pieter-Jan Vanschamelhout.

De oorsprong van het **Regenboogstadion** gaat terug tot het wereldkampioenschap wielrennen in 1957 in Waregem, waar Rik Van Steenberghe zijn derde regenboogtrui mocht aantrekken. De huidige tribunes en kantoren zijn van recentere data. Niettemin ontstond acht jaar geleden het idee voor een grondige opwaardering van het complex.

Stadionmanager

Pieter-Jan Vanschamelhout:

"In de eerste plaats werkten we tegen onze capaciteitslimiet. Sporteconoom Trudo Dejonghe becijferde dat een comfortabel stadion in deze regio 10.000 seizoenkaarten kan verkopen. Met deze gegevens

lanceerde het stadsbestuur van Waregem, eigenaar van het stadion, een oproep voor een publiek-private samenwerking (PPS). Het enige voorstel bleek met zijn ruim 40 miljoen euro echter te duur. Intussen verhoogden we met een sfeertribune op de vroegere atletiekpiste de capaciteit van 8.600 naar 9.400 toeschouwers. Maar voor Europese wedstrijden moesten we nog telkens uitwijken naar locaties met de vereiste 14.000 zitjes. Intussen raakte ook de bezoekertribune in verval. Toen Vlaams minister van sport Muylers in 2010 een eenmalige subsidieronde voor de renovatie of nieuwbouw van stadions uitschreef, gaf het stadsbestuur de leiding

van het project aan SV Zulte Waregem."

Hoe verliep het traject sindsdien?

"De stad gaf ons de gronden in de 'schil' rond het stadion voor 50 jaar in erfpacht om ze te ontwikkelen. Door de schitterende ligging tussen het stadscentrum en de E17 hoefden we niet te piekeren over een verhuis. Het PRUP Regenboogstadion omvat de voetbalinfrastructuur, Waregem Expo, de voormalige stadscamping en de parkings. In totaal gaat het om een ontwikkelingsproject ter waarde van 23 miljoen euro waarvoor de club optreedt als bouwheer en exploitant. Het PRUP voorziet kantoren, sportgere-



Digitale foto: zo zal het Regenboogstadion er na de complete vernieuwing uitzien (Foto Goedefroo+Goedefroo Architecten/Essevee)



Stadionmanager Pieter-Jan Vanschamelhout: "Door de extra inkomsten van het vernieuwde stadion hopen we ons budget te verhogen van 9 naar 15 miljoen euro." (Foto RJ)

lateerde retail, ontspanning (bowling, fitness, binnenspeelplein), een hotel en 120 woonegelegenheden. In de praktijk realiseren we nieuwe tribunes achter de beide doelen met daarin telkens 1.400 m² kantoorruimte. In de nieuwe tribune langs de vijvers komen de leisure ruimtes en in de nieuwe hoofdtribune een permanent restaurant, ontvangstruimtes, fanshop, skyboxes, enz. De 120 wooneenheden en sportgerelateerde retail komen naast het stadion."

Hoe wordt deze operatie gefinancierd?

"De grondwaarde - alles samen 15 tot 16 miljoen euro - en de 750.000 euro Vlaamse subsidie brachten we in een 'stadionfonds' om fase na fase te realiseren. We hanteren het principe 'zaaien naar de zak', wat betekent dat we elke fase eerst vermarkten vooraleer we aan de volgende beginnen. We merken veel belangstelling van ondernemers voor de uitstraling van het gebouw. Door de verhuur van kantoren en commerciële ruimtes hoeven we geen enkele euro van de voetbalclub aan de

infrastructuur te besteden. Door de terreinzijdes een per een aan te pakken, kunnen we ook permanent thuis blijven spelen."

Hoe verlopen de werken?

"De eerste tribune voor 2.200 thuis supporters en 976 bezoekers achter het zuidelijke doel is nu klaar, waarmee we iets meer dan 11.000 zitjes hebben. Ook de onderliggende 1.400 m² kantoorruimte is klaar voor verhuur. We realiseerden deze fase met architecten Goedefroo & Goedefroo (Wielsbeke), aannemer Willy Naessens (Wortegem-Petegem) en voor de technieken Fabricom (Aartselaar). De bezoekersingang is een houtstructuur van Cras en aan de buitenzijde komen metalen lamellen van Renson, beiden uit Waregem. Tegen de zomer starten we achter het andere doel. Tegen het seizoen 2017-18 zouden we een volledig nieuw stadion met 14.000 plaatsen moeten hebben."

Waar ligt de ambitie?

"Door de extra inkomsten van horeca, businessreceptie en permanente exploitatie, hopen we ons budget te verhogen van 9 naar 15 miljoen euro. Dit seizoen verkochten we al 6.400 seizoenkaarten, 1.000 meer dan vorig jaar. De commerciële ruimtes zullen arbeidsplaatsen scheppen bij de huurders, niet bij de voetbalclub. Wij blijven opereren met circa 50 medewerkers, sportieve en niet-sportieve cel samen." ■

'Grensverleggend' Voetbal

In het spoor van de meeste Belgische eersteklasvoetbalploegen brak SV Zulte-Waregem zijn oude vzw-structuur open in 2011 met de oprichting van een commerciële poot: de **cvba Grensverleggend**. Die wordt begin 2015 gecontroleerd door hoofdaandeelhouder Willy Naessens (de ondernemer van de dakwerken uit Zulte, niet te verwarren met de meer bekende Willy Naessens van de zwembaden en industriebouw) en de West-Vlaamse confectieondernemer Carl Ballière (Balko nv).

De fusieclub startte in 2001 met een werkingsbudget van 800.000 euro in eerste klasse. Vier jaar later volgde de promotie naar eerste en vandaag bedraagt het budget 10 miljoen euro.

In het boekjaar 2012-13 groeide de brutomarge van de cvba Grensverleggend van 9 naar 9,6 miljoen euro. Maar liefst 8,15 miljoen euro daarvan ging naar de personeelsuitgaven voor de circa 50 ingeschreven medewerkers. Van de 47.628 euro winst, bleef na belastingen 6.664 euro over.