

HYPERCUBE
BUSINESS INNOVATION

Haalbaarheidsstudie Herontwikkeling De Geusselt

2 maart 2026



Inhoudsopgave

1. Managementsamenvatting	<u>3</u>
2. Opdrachtformulering en aanleiding	<u>7</u>
3. Voetbalclub MVV	<u>14</u>
4. Varianten renovatie en vernieuwbouw van De Geusselt	<u>22</u>
5. Gemeente Maastricht	<u>37</u>
6. Scenario's herontwikkeling gebied	<u>43</u>
7. Financiën	<u>59</u>
8. Beoordeling scenario's	<u>75</u>
9. Conclusies en vervolgstappen	<u>84</u>
Bijlagen	
I. Stakeholders	<u>88</u>
II. Staatssteun & Didam	<u>111</u>
III. Financieringsinstrumenten	<u>114</u>

1. Management-samenvatting



HYPERCUBE
BUSINESS INNOVATION

Managementsamenvatting

Achtergrond, vraagstelling en aanpak

De toetreding van het Maastrichts Collectief en Deshima Football Consultancy heeft nieuwe perspectieven geopend voor verdere professionalisering en groei van MVV. Tegelijkertijd vormt de verouderde staat van stadion De Geusselt een structurele belemmering, sportief, commercieel én maatschappelijk. Binnen de bestaande huurder-verhuurderrelatie tussen gemeente en club zijn de mogelijkheden zeer beperkt. Daarom ligt nu de vraag voor wat er nodig is om MVV in De Geusselt toekomstbestendig te maken?

Tegen die achtergrond is deze haalbaarheidsstudie uitgevoerd in opdracht van MVV en de gemeente Maastricht. Het onderzoek is uitgevoerd in nauwe samenwerking met beide partijen, met een duidelijke projectstructuur (stuurgroep en projectgroep) en thematische werkgroepen. Daarnaast is gesproken met een brede groep stakeholders, waaronder partijen uit de directe omgeving, potentiële ontwikkelaars en bouwers. Supporters zijn betrokken via een enquête. Op basis van deze gesprekken, data en analyses is een samenhangend beeld opgebouwd van de mogelijkheden.

Stadion: varianten en uitkomsten

Voor De Geusselt zijn vijf varianten uitgewerkt met oplopend ambitieniveau: drie renovatievarianten (1 t/m 3) en twee vernieuwbouwvarianten (4 en 5). De analyse laat zien dat MVV de benodigde investeringen om deze verbeteringen te realiseren niet zelfstandig kan dragen. Met de hogere draagbare huur van MVV en de gemeentelijke reservering van circa 6 tot 7 miljoen euro is naar verwachting alleen Variant 1 (veiligheidsinvesteringen) te financieren. Voor de overige varianten is aanvullende financiering nodig.

Inhoudelijk is Variant 3 de meest logische renovatievariant: naast veiligheid wordt ook geïnvesteerd in sportieve faciliteiten, het businesssegment en de voorzieningen voor reguliere supporters. Varianten 1 en 2 bieden daarvoor onvoldoende basis en zijn daarmee minder toekomstbestendig. Variant 2 biedt wel meer omzetspotentie dan Variant 1 door de investering in het business-segment, maar dit is naar verwachting op langere termijn onvoldoende zolang niet ook wordt geïnvesteerd in de voorzieningen voor reguliere supporters. Vernieuwbouw (varianten 4 en 5) is inhoudelijk aantrekkelijk, maar financieel niet realistisch door de relatief hoge kosten die hiermee gemoeid zijn.

Dus blijft Variant 3 over als de meest realistische renovatievariant op de huidige locatie. Maar zelfs wanneer de hogere draagbare huur van MVV en de reservering van de gemeente Maastricht worden gebruikt, is er nog altijd een tekort van bijna 14 miljoen euro.

Managementsamenvatting

Geusselkwartier: vier scenario's

De vier gebiedsscenario's bieden kansen om het Geusselkwartier te ontwikkelen tot een levendiger gebied met woningen, sport en groen. In alle scenario's worden de Groene Loper en vergroening doorgezet en wordt het gebied verrijkt met een mix van wonen, sport en groen. De scenario's verschillen in ambitie en in mate van afhankelijkheid van gronden van derden (zoals het parkeerterrein van het hotel en in het meest ambitieuze scenario ook McDonald's).

Vanuit ruimtelijke impact en gemeentelijke ambities scoren scenario's 1 en 2 naar verwachting het best, op basis van een eerste beoordeling door de stedenbouwkundige van de gemeente Maastricht. Scenario's 3 en 4 bieden relatief meer financiële ruimte om stadioninvesteringen op te vangen, maar scoren ruimtelijk minder gunstig, met name door de grotere/hogere parkeergarage. Voor Scenario 4 is een alternatief denkbaar met verplaatsing van de parkeergarage naar de locatie van McDonald's. Dit alternatief kan ruimtelijk kansrijk zijn, maar is nog niet doorgerekend en afhankelijk van medewerking van McDonald's.

Zonder het meenemen van de stadionrenovatie lijken de vier gebiedsscenario's financieel haalbaar, met een BAR van circa 6%*. In de business case is bewust uitgegaan van een kostenneutrale benadering voor de gemeente. In plaats van de residuele grondwaarde zoals bepaald door een taxateur (die lager uitviel), is gerekend met de gemeentelijke kostenraming voor het bouw- en woonrijp maken. De grondopbrengst is daarmee gelijkgesteld aan de gemeentelijke kosten, zodat de ontwikkeling in deze analyse geen tekort voor de gemeente veroorzaakt, maar ook geen positief saldo oplevert.

Stadionkosten meenemen in gebiedsontwikkeling

Vervolgens is onderzocht of (een deel van) de resterende kosten van renovatie of vernieuwbouw kan worden toegerekend aan de totale gebiedsontwikkeling, zoals vaker gebeurt bij de ontwikkeling van voetbalstadions, die in de regel niet betaald kunnen worden door alleen de club. De uitkomst is dat dit voor Variant 3 een uitdaging is: zodra de resterende renovatiekosten worden meegenomen, daalt de BAR naar circa 5,3% tot 5,6% (afhankelijk van scenario en beleidskeuzes). Dit is zit aan de onderkant van wat ontwikkelaars doorgaans acceptabel vinden.

* Kanttekening: de door de gemeente Maastricht aangestelde taxateur hanteert voor de residuele grondwaardeberekening een hogere BAR (met name door leisure en parkeergarage); bij hogere markteis kan de haalbaarheid negatiever uitvallen.

Managementsamenvatting

Als gemeente Maastricht en MVV gezamenlijk kiezen voor Variant 3, lijken er op hoofdlijnen drie aangrijpingspunten om de businesscase aantrekkelijker te maken voor ontwikkelaars: de inzet van de subsidie voor betaalbare woningen, toevoeging van extra woningprogramma en inzet van financieringsinstrumenten met relatief lage financieringslasten (zoals maatschappelijke financiering of doorleenconstructies). Deze opties kennen echter elk duidelijke randvoorwaarden, bestuurlijke afwegingen en beperkingen.

Met de inzichten uit de stadionvarianten en gebiedsscenario's kan de gemeente Maastricht gericht bepalen welke ontwikkelrichting de voorkeur heeft en welke randvoorwaarden daarbij horen. In een vervolgfase is het belangrijk om scenario-afhankelijkheden (zoals gronden van derden) zo vroeg mogelijk te verkleinen en in alle scenario's rekening te houden met de kaders rondom staatssteun en het Didam-arrest. Binnen die juridische randvoorwaarden zijn wel degelijk routes denkbaar om de beoogde samenwerking en programmering zorgvuldig en rechtmatig vorm te geven.

2. Opdrachtformulering en aanleiding



HYPERCUBE
BUSINESS INNOVATION

Aanleiding en context

De toetreding van het Maastrichts Collectief en Deshima Football Consultancy heeft nieuwe perspectieven geopend voor verdere professionalisering en duurzame groei van MVV. Tegelijkertijd vormt de verouderde staat van stadion De Geusselt een structurele belemmering voor sportieve, commerciële en maatschappelijke ontwikkeling. Over deze beperkingen is uitgebreid gerapporteerd in de analyse die Hypercube in februari 2025 heeft opgeleverd.

Ook de historische context is bekend. De gemeente Maastricht heeft MVV in het verleden meermalen ondersteund. Op 26 mei 2010 besloot de gemeenteraad tot aankoop van de delen van het stadion die nu nog altijd gemeentelijk eigendom zijn, voor een bedrag van €2,47 miljoen*. Deze overname vond plaats onder de voorwaarde dat een duidelijke huurderverhuurderrelatie zou ontstaan, waarbij de gemeente investeert en de club huur betaalt. Deze constructie heeft geleid tot relatief hoge huisvestingslasten voor MVV.

De afspraken uit 2010 vormen nog steeds de basis van de huidige overeenkomst. De centrale vraag is nu of deze afspraken anno 2025 nog houdbaar en toekomstgericht zijn. De afgelopen jaren is duidelijk geworden dat het huidige model knelt. De club heeft te maken met structurele beperkingen en oplopende kosten, terwijl de staat van het stadion verder achteruitgaat. Daardoor komt de continuïteit van MVV nadrukkelijk onder druk te staan.

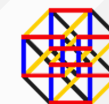
Om betaald voetbal op lange termijn in Maastricht te borgen, zijn in de komende jaren gerichte stappen nodig om De Geusselt te moderniseren. In de rapportage van februari zijn drie opties op hoofdlijnen gepresenteerd:

1. Status quo: alleen minimaal noodzakelijke investeringen in veiligheid. De toekomst van de club blijft dan onzeker.
2. Herontwikkeling De Geusselt: gerichte modernisering en uitbreiding van sportieve en commerciële faciliteiten.
3. Nieuw stadion: volledige nieuwbouw elders in de stad, afhankelijk van beschikbare ruimte en ruimtelijke inpassing.

Tijdens de domeinvergadering op 8 april 2025 hebben MVV en de gemeente de onderzoeksresultaten toegelicht. Hypercube adviseerde om de krachten te bundelen en een gezamenlijk vervolgonderzoek te starten. De optie nieuwbouw is daarna op verzoek van MVV via een quickscan onderzocht; begin juli is vanuit deze quickscan geconcludeerd dat het plan voor nieuwbouw op het beoogde Mondt terrein niet haalbaar is. Hoewel deze optie momenteel toch weer op tafel lijkt te liggen, maakt deze expliciet geen onderdeel uit van deze haalbaarheidsstudie.

Conform de uitvraag ligt de focus van dit onderzoek volledig op herontwikkeling van De Geusselt. Een toekomstbestendige oplossing vraagt om intensieve samenwerking tussen de voetbalclub en gemeente. De gemeente is mede-eigenaar van delen van het stadion en het omliggende terrein, speelt een sleutelrol bij het mogelijk maken van aanvullende functies die nodig zijn voor een sluitende businesscase en beschikt over de ruimtelijke en maatschappelijke visie die nodig is om keuzes te maken die passen bij de bredere beleidsdoelstellingen van de stad.

* Volgens de akte van splitsing van 21 december 2007 bestaat "het stadion" uit appartementsrecht 1 (de stadiongerelateerde onderdelen binnen het complex De Geusselt) en appartementsrecht 9 (de Oosttribune). De koopsom van €1.850.000 betrof appartementsrecht 1 en het kleed- en clubgebouw "Klein Geusselt". Appartementsrecht 9 is afzonderlijk aangekocht door de gemeente voor €620.000.



HYPERCUBE
BUSINESS INNOVATION

Aanleiding en context

Belangrijk en nieuw ten opzichte van eerder dit jaar is dat de opgave nu expliciet breder is getrokken dan alleen het stadion. De koppeling met het Stadionplein en de gebiedsambities binnen Limburg Centraal en de Spoorzone creëert precies het momentum om aan te haken bij de brede stadsagenda. Dit opent extra commerciële en maatschappelijke kansen, vergroot het draagvlak en biedt extra mogelijkheden voor een sluitende businesscase. Een verbeterde Geusselt kan uitgroeien tot het hart van de gebiedsontwikkeling. Daarmee zijn zowel de scope als de hoofdvraag van deze haalbaarheidsstudie nu duidelijk geformuleerd:

Hoofdvraag:

“Wat is nodig om van het huidige stadion De Geusselt een multifunctioneel, toekomstbestendig, duurzaam en exploitatiegezond stadion te maken dat uitvoerbaar en realistisch is en dat een positieve impact heeft voor zowel de stad als voetbalclub MVV, zowel op commercieel, sportief als financieel vlak?”

Visie Hypercube

Hypercube erkent de complexiteit van de situatie. Een situatie die het logisch gevolg is van historische keuzes: een verouderd stadion, een voetbalclub die in haar ambities wordt beperkt, een strakke huurder-verhuurderrelatie, versnipperd eigendom en alle gevoeligheden die daarbij horen. Voor die context heeft Hypercube begrip. Daar komt momenteel nog eens bij dat de mede-eigenaar van het stadion, Bryant Park, op het punt staat om haar deel van het stadion te verkopen aan een andere investeerder genaamd ER Capital. Daarover meer op de volgende pagina.

Tegelijkertijd liggen er juist nu kansen. De relatie tussen gemeente en club is aantoonbaar verbeterd. MVV heeft nieuw elan door nieuwe aandeelhouders en de verdere professionalisering die daaruit voortkomt, en beide partijen treden gezamenlijk op als opdrachtgever. Dit creëert momentum om samen een toekomstbestendige oplossing te ontwerpen die past bij de ambities van stad en club.

Hypercube ziet concrete aanknopingspunten om die ambitie waar te maken. De bezettingsgraad van het stadion ligt nu tussen de 70 en 75 procent, wat aantoont dat er potentie is om meer uit het stadion te halen. Vanuit de gemeente is uitgesproken dat er constructief wordt meegedacht over additionele functies in en rond het stadion. Dit sluit naadloos aan op de ambities voor het Stadionplein en de bredere gebiedsagenda. Daarnaast heeft de gemeente te kennen gegeven eventueel open te staan voor een verkoop van (haar deel van) het stadion, mede omdat de exploitatie op dit moment per saldo negatief uitvalt. Met andere woorden: de randvoorwaarden om stappen te zetten zijn nu aanwezig.

Er is tijdens deze haalbaarheidsstudie gewerkt vanuit een duidelijke, transparante en goed georganiseerde projectstructuur, zodat de belangen van zowel MVV als de gemeente Maastricht optimaal geborgd waren. In de stuurgroep, projectgroep en alle werkgroepen waren beide partijen steeds vertegenwoordigd. Daarnaast zijn andere stakeholders geraadpleegd op basis van hun expertise en om alle relevante belangen goed in beeld te brengen. In [Bijlage 1](#) vind je een volledig overzicht van alle betrokkenen per groep en de overige stakeholders.

In de volgende hoofdstukken schetsen we eerst de huidige situatie en de mogelijkheden voor de voetbalclub, het stadion en het omliggende gebied. Daarna presenteren we zeven mogelijke scenario's voor de herontwikkeling. Voor elk scenario laten we zien wat het betekent en wat er nodig is om het waar te maken: ruimtelijke en stedenbouwkundige ingrepen, de meerwaarde voor club en stad (inclusief maatschappelijke impact), financiële haalbaarheid, randvoorwaarden en risico's. De scenario's zullen allen op een gelijke manier worden beoordeeld. Op de volgende pagina wordt deze beoordeling uitgelegd.

Overdracht van eigendom Bryant Park

De kantoorruimtes in Stadion De Geusselt vormen al jarenlang een vaste plek voor diverse bedrijven. Een deel van deze ruimtes werd tot voor kort beheerd door de internationale vastgoedbelegger Bryant Park, dat tevens verantwoordelijk was voor het verhuren ervan. De huurders van Bryant Park zijn daarmee de dagelijkse gebruikers van de kantoorruimtes binnen het stadion.

Om de ambities van MVV te verwezenlijken zijn renovaties binnen het stadion noodzakelijk. Deze ingrepen beperken zich niet alleen tot de sportfaciliteiten, maar hebben ook directe invloed op de kantoorruimtes. Zo worden sommige kantoren op dit moment op vrijdagavonden tijdelijk omgevormd tot businessruimtes voor de voetbalclub. Deze tijdelijke dubbele functie is in de praktijk verre van ideaal, zowel voor de ondernemers als voor de club.

Om de renovatieplannen goed te kunnen uitvoeren, is het noodzakelijk om met de in De Geusselt gevestigde bedrijven in gesprek te gaan over hun toekomst en mogelijke bereidheid tot verhuizing. In eerste instantie lag deze verantwoordelijkheid logischerwijs bij Bryant Park, als eigenaar van een deel van de ruimtes. Hypercube had dan ook de intentie om met deze partij in overleg te treden over hun bereidheid en medewerking aan de gewenste veranderingen.

Tijdens de start van deze haalbaarheidsstudie kreeg het project echter een onverwachte wending. Naar buiten kwam het nieuws dat de kantoorruimtes op korte termijn niet langer onder het eigendom van Bryant Park zullen vallen. De identiteit van de nieuwe koper is gedurende het grootste deel van het onderzoek onbekend geweest voor Hypercube, omdat de gemeente Maastricht deze nog niet mocht delen. Pas richting het einde van het onderzoek is bekend geworden dat ER Capital de nieuwe eigenaar wordt.

De aanstaande overname heeft extra complexiteit aan het project toegevoegd. Het gesprek dat Hypercube met Bryant Park wilde voeren over hun rol in de renovatie werd door deze ontwikkeling niet langer relevant. Tegelijkertijd kon pas in een late fase het gesprek worden aangegaan met de beoogde opvolger. Kort voor de definitieve oplevering is gesproken met adviseurs die namens ER Capital kijken naar de toekomst van het nieuw verworven eigendom. Hierop wordt later in dit rapport nader ingegaan.

Beoordelingscriteria

Nadat de verschillende scenario's zijn gepresenteerd, worden ze kwalitatief beoordeeld op vier criteria. Hypercube heeft de benodigde informatie verzameld en doorgerekend zodat de scenario's objectief kunnen worden beoordeeld. MVV en de gemeente Maastricht geven vervolgens per scenario een score voor de impact die het voor hen heeft.

De vier criteria zijn als volgt:

1. De positieve impact voor MVV
2. De positieve impact voor de omgeving (regio en stad)
3. De financiële haalbaarheid
4. De kans op slagen

3. Voetbalclub MVV



HYPERCUBE
BUSINESS INNOVATION

Introductie

In het voorjaar van 2024 liet MVV Maastricht door Hypercube een onderzoek uitvoeren naar de sportieve en financiële situatie van de club en haar toekomstperspectief. Op basis hiervan is een groeiplan opgesteld waarmee MVV, gesteund door het Maastrichts Collectief en Deshima, zich de komende jaren financieel en organisatorisch wil versterken. Uit het onderzoek blijkt dat MVV binnen haar verzorgingsgebied het potentieel heeft om op middellange termijn uit te groeien tot een stabiele subtopper in de Keuken Kampioen Divisie. Op dat niveau ontstaat een betere balans tussen inkomsten en uitgaven.

Tegelijkertijd staat de continuïteit van de club onder druk door de staat van het huidige stadion. De Geusselt voldoet op belangrijke punten niet meer aan de eisen van modern betaald voetbal. Dit raakt de sportieve mogelijkheden, de veiligheid en de commerciële slagkracht van de club. Zonder verbetering van de faciliteiten is het voor MVV moeilijk om structureel te groeien en noodzakelijke investeringen te doen.

MVV heeft het eerder dit jaar daarom een onderzoek laten uitvoeren om het gesprek met de gemeente Maastricht, mede-eigenaar van het stadion, te kunnen voeren op basis van een volledig en feitelijk onderbouwd beeld. Het onderzoek was bedoeld om de huidige situatie en beperkingen van het stadion helder inzichtelijk te maken, niet om schuld of verantwoordelijkheid toe te wijzen.

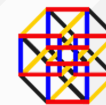
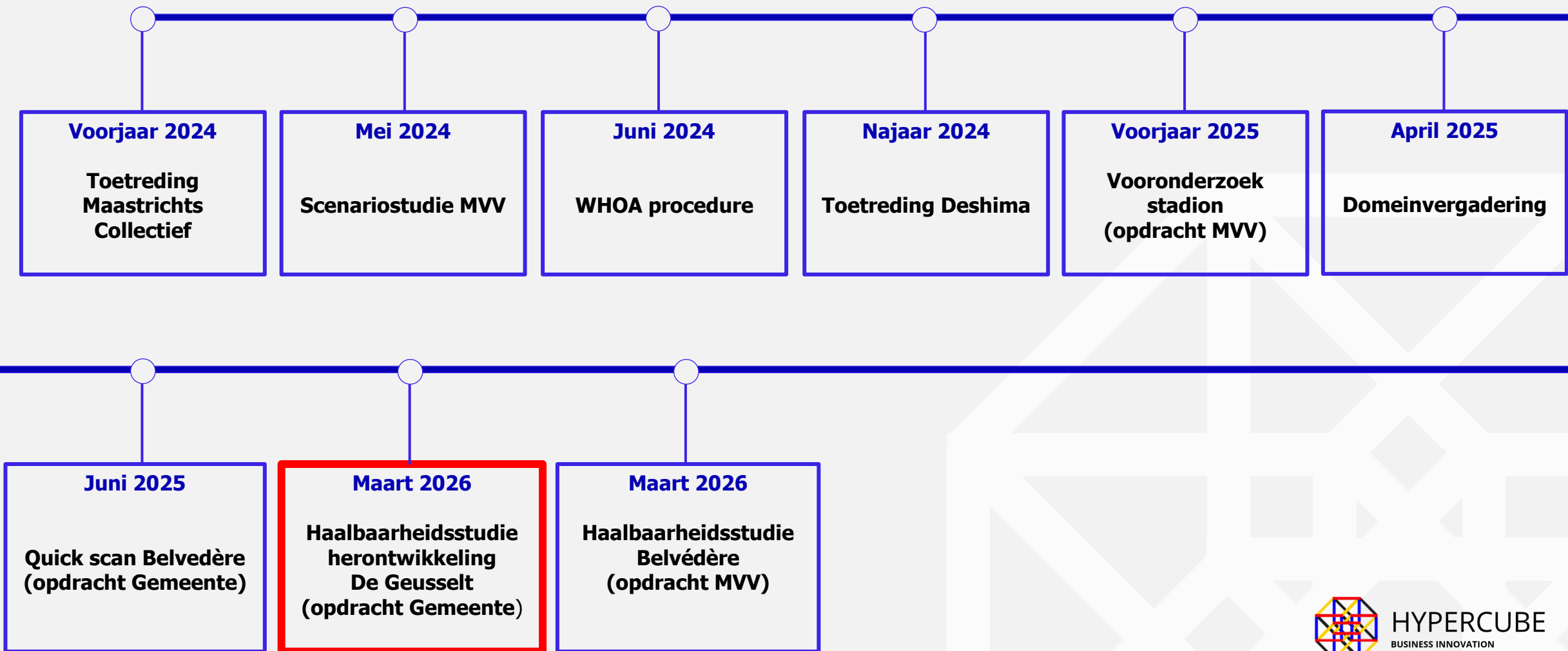
Het onderzoek richtte zich op vier doelen:

1. Een overzicht van de huidige situatie en gebreken van het stadion.
2. Het schetsen van de historische context.
3. Een eerste grove raming van de kosten voor noodzakelijke ingrepen.
4. Het presenteren van drie oplossingsrichtingen voor club en gemeente.

De analyse heeft aangetoond dat modernisering van het stadion urgent is. De huidige beperkingen leiden tot hoge lasten en onvoldoende commerciële mogelijkheden, terwijl de historische afspraken met eigenaar Bryant Park de flexibiliteit verder beperken. MVV werkt inmiddels aan het verhogen van inkomsten uit sponsoring en horeca, maar extra ruimtes en moderne faciliteiten zijn noodzakelijk om die groei mogelijk te maken.

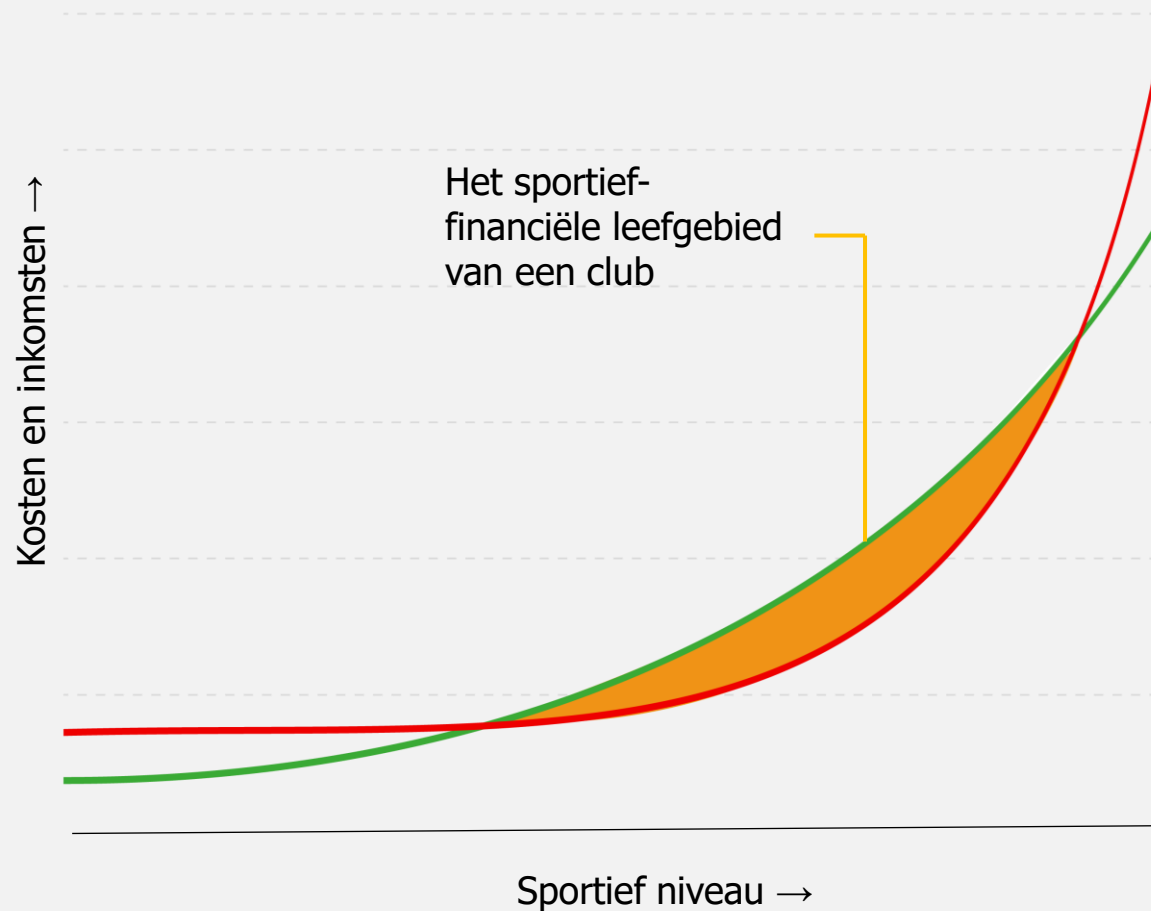
De drie geschetste scenario's variëren van minimale investeringen in veiligheid (optie 1), via herontwikkeling van De Geusselt (optie 2) tot de bouw van een nieuw stadion (optie 3). Voor zowel herontwikkeling als nieuwbouw is een actieve rol van de gemeente essentieel. Het huidige onderzoek is het vervolg van de vraag die is ontstaan om de kosten, randvoorwaarden en haalbaarheid van de scenario's verder uit te werken.

Tijdslijn



HYPERCUBE
BUSINESS INNOVATION

Leefgebied voetbalclubs

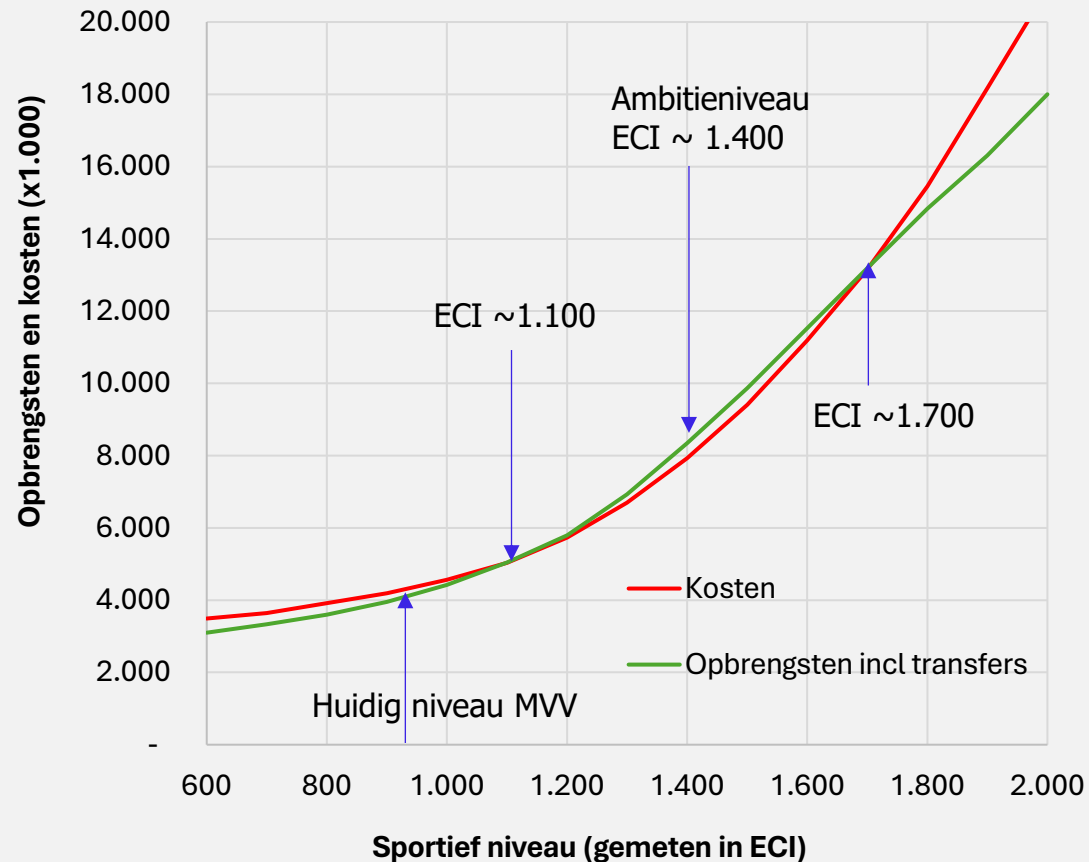


In deze afbeelding zie je hoe, in algemene zin, het leefgebied van elke voetbalclub bepaald wordt.

Een hoger sportief niveau (beter voetbal) trekt meer toeschouwers naar het stadion en maakt de club interessanter voor sponsors. Aan de andere kant maakt een club ook meer kosten, waarbij met name de spelerssalarissen en staf exponentieel toenemen, waardoor de groeipotentie van een club begrensd is.

Het stadion van een voetbalclub is een belangrijke factor in hoe dit plaatje er voor een specifieke voetbalclub uit ziet.

Leefgebied MVV in huidig stadion



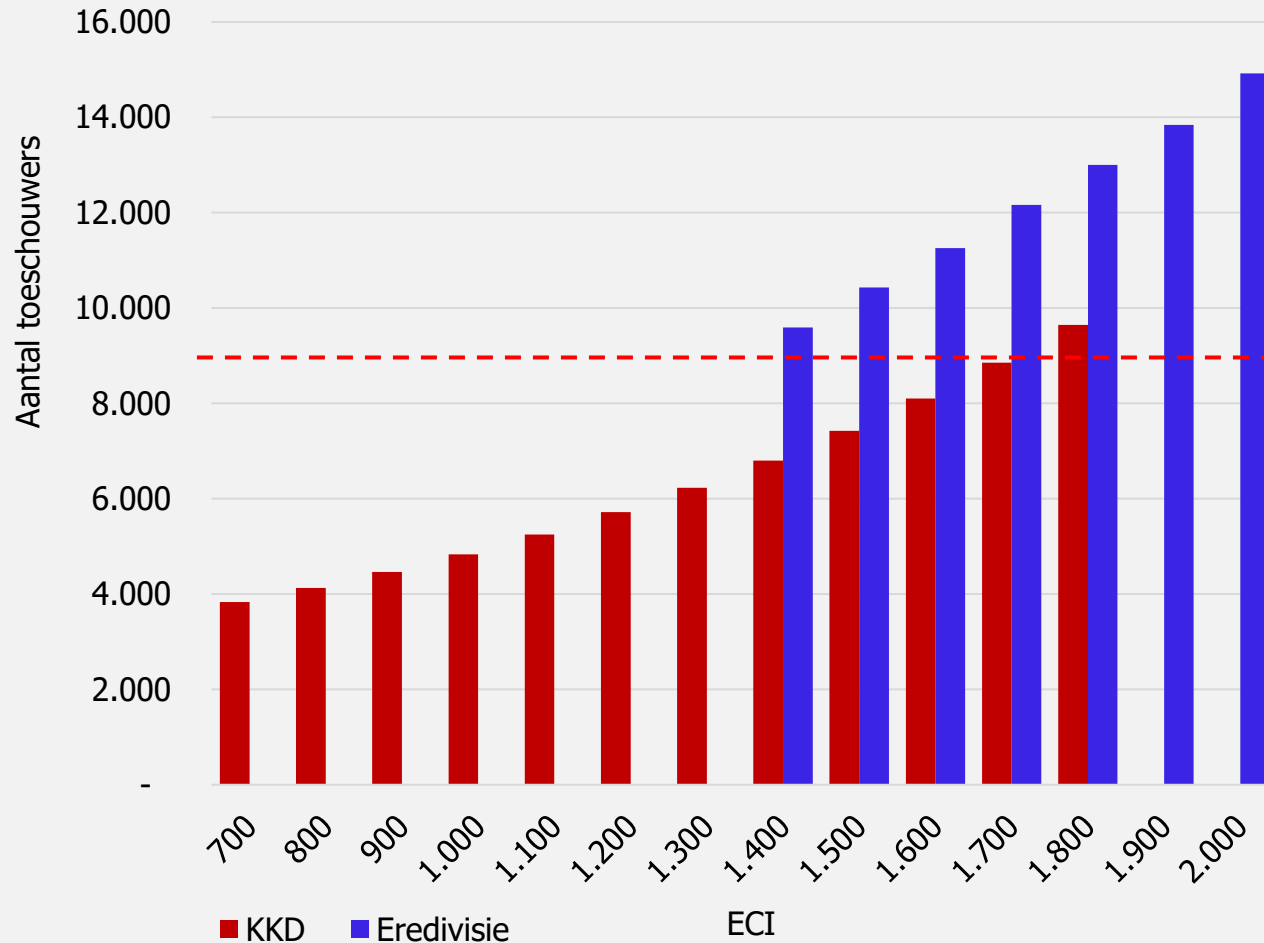
Het sportief-financiële leefgebied wordt bepaald door de kosten en opbrengsten te berekenen die een club verwacht wordt te behalen op een bepaald sportief niveau. Dit is in het geval van MVV een gewogen gemiddelde van de KKD en Eredivisie resultaten.

Het sportief niveau van een voetbalclub wordt gemeten met de Euro Club Index (ECI). De ECI van MVV is momenteel ongeveer 950 (februari 2026).

Uit de Scenariostudie van 2024 blijkt dat MVV momenteel een erg krap leefgebied heeft. Op het niveau waar MVV zich nu bevindt, wordt er gemiddeld een negatief bedrijfsresultaat verwacht. Omdat de verdien capaciteit laag is, blijft het voor MVV in deze situatie lastig om stappen vooruit te zetten naar een gezonder niveau.

Vanuit financiën gezien ligt het optimale (meest gezonde) punt voor MVV rond de ECI 1.400. Dat is waarom in samenspraak met de club is besloten om dit als ambitieniveau aan te nemen. Op dat niveau is de verwachting dat MVV zich mengt in de subtop van de KKD en incidenteel (gemiddeld ongeveer eens in de vier jaar) kan promoveren naar de Eredivisie. Ook wanneer dat gebeurt blijft de club echter begroten op het niveau van de KKD.

Toeschouwerspotentieel MVV per ECI-niveau



Er is een analyse uitgevoerd om het verwachte aantal toeschouwers te projecteren voor verschillende sportieve niveaus, waarbij rekening is gehouden met het achterland van MVV.

Er wordt verwacht dat MVV in de huidige situatie, zolang het in de Keuken Kampioen Divisie speelt, het stadion niet volledig zal uitverkopen. Er is daarom geen behoefte aan uitbreiding van de capaciteit van het stadion.

Door het stadion aan te passen en te renoveren, wordt het voor het publiek aantrekkelijker om wedstrijden bij te wonen. Naast het sportieve niveau spelen ook de faciliteiten een belangrijke rol in de aantrekkelijkheid voor supporters om wedstrijden te bezoeken.

Huisvestingslasten

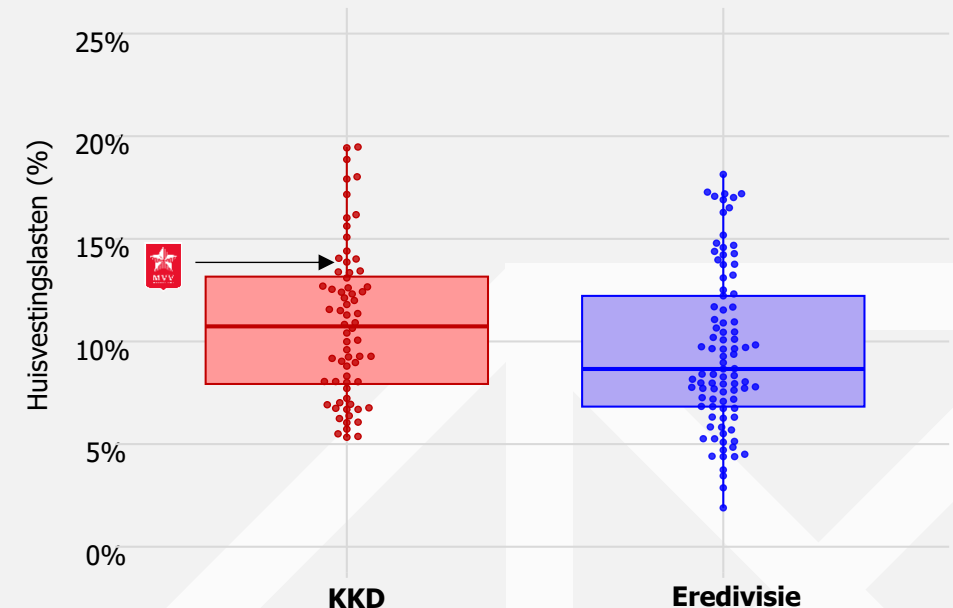
Momenteel bevinden de relatieve huisvestingslasten van MVV zich aan de bovenkant van de Keuken Kampioen Divisie.

Een aanzienlijk deel van deze huisvestingslasten valt onder de post huurkosten overig. Hieronder worden onder meer de huur van de Business Club en de bijbehorende servicekosten geschaard.

De gemeente Maastricht draagt geen verantwoordelijkheid voor de hoogte van deze huurkosten, omdat de gemeente deze slechts direct doorverhuurd van de vastgoedondernemer Bryant Park aan de voetbalclub.

Daarnaast hangt het hoge relatieve percentage ook samen met het feit dat de totale lasten (en omzet) van MVV relatief beperkt zijn, waardoor huisvestingslasten procentueel zwaarder wegen.

Huisvestingslasten als percentage totale bedrijfslasten



Vergelijkbare stadions

Divisie	BVO	Stadionnaam	capaciteit	Huurkosten stadion	Huurkosten overig	Variabele kosten	Overige kosten	Totale huisvestingslasten	% Totale Kosten
KKD	SC Cambuur	Cambuur Stadion	10,000	€278	€6	€285	€20	€589	6%
KKD	FC Emmen	De Oude Meerdijk	8,308	€300	€32	€344	€33	€709	8%
KKD	VVV-Venlo	Covebo Stadion - De Koel	7,500	€0	€142	€349	€97	€588	8%
KKD	FC Den Bosch	Stadion de Vliert	7,000	€377	€0	€295	€18	€690	9%
KKD	MVV Maastricht	De Geusselt	8,800	€195	€259	€227	€18	€699	14%
ERE	FC Volendam	Kras Stadion	6,850	€321	€94	€398	€32	€845	6%
ERE	RKC Waalwijk	Mandemakers Stadion	7,508	€350	€12	€692	€19	€1.072	8%

Situatie stadion MVV

Het sportieve niveau van MVV ligt momenteel beneden het financieel gezonde niveau. Om sportief te kunnen groeien is het nodig dat er meer in het voetbal kan worden geïnvesteerd en daarvoor is structurele omzetgroei essentieel.

Het afgelopen seizoen heeft MVV een duidelijke stijging gerealiseerd in zowel horecawinst als sponsoropbrengsten. Hoewel ook de personeelskosten, waaronder spelerssalarissen, iets zijn toegenomen, bleef deze stijging ruim achter bij de extra inkomsten. Hierdoor heeft MVV belangrijke stappen gezet richting een positief resultaat.

Toch zijn er substantiële uitdagingen om verdere financiële groei, en daarmee sportieve ontwikkeling, te realiseren. Juist die ontwikkeling is nodig om naar een financieel stabiel niveau te kunnen doorgroeien. Uit het eerdere vooronderzoek van Hypercube is gebleken dat de staat van het stadion hierbij een ernstig beperkende factor vormt. Zowel de sportieve faciliteiten als de commerciële mogelijkheden moeten worden verbeterd om duurzaam door te kunnen groeien. Zonder deze verbeteringen zal de potentie om te groeien dusdanig begrensd zijn dat de toekomst van de club onzeker zal blijven.

Dit vraagt om forse investeringen die de club niet zomaar kan dragen. Daar komt bij dat ook op de lange termijn grote investeringen nodig zijn om het stadion aan alle veiligheidseisen te laten voldoen. En hoewel beter sportief presteren en een sterkere commerciële exploitatie bijdragen aan hogere inkomsten (en dus aan een hogere draagbare huur), verbleekt deze omzetgroei bij de omvang van de noodzakelijke investeringen die voortkomen uit de verouderde staat en complexe eigendomsstructuur van het stadion.

Voor een volledig overzicht van de verouderde staat van het stadion en alle beperkingen verwijzen we graag naar het vooronderzoek van eerder dit jaar. Op de volgende pagina's kijken we naar drie mogelijke varianten als het gaat om renovatie van De Geusselt. Deze varianten en bijbehorende kostenraming zijn opgesteld in samenwerking met The Stadium Consultancy, een onafhankelijke expert op het vlak van de ontwikkeling en renovatie van voetbalstadions. De varianten worden in het volgende hoofdstuk toegelicht en ze komen later in deze studie terug wanneer we gaan kijken naar de scenario's voor het gebied.

4. Varianten renovatie en vernieuwbouw van De Geusselt



HYPERCUBE
BUSINESS INNOVATION

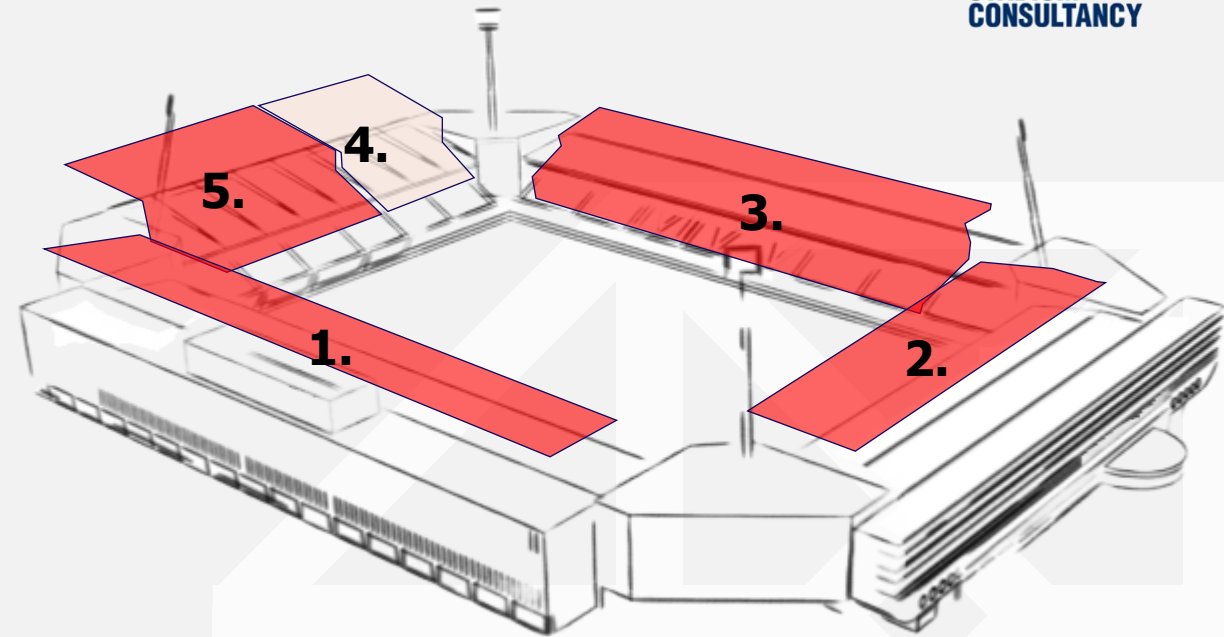
Varianten

Er is samen met The Stadium Consultancy, een onafhankelijke expert in stadionontwikkeling, gekeken naar verschillende opties voor herinrichting en verbetering van De Geusselt.

Voor de eerste drie varianten is gekeken naar renovatie: logische combinaties van verbeteringen met een oplopend ambitie- en kostenniveau. Daarbij is steeds uitgegaan van de volgende sectorindeling en scheiding:

1. Hoofdtribune
2. AngelSide
3. Lange zijde (Boschpoort)
4. Bezoekersvak
5. Korte zijde

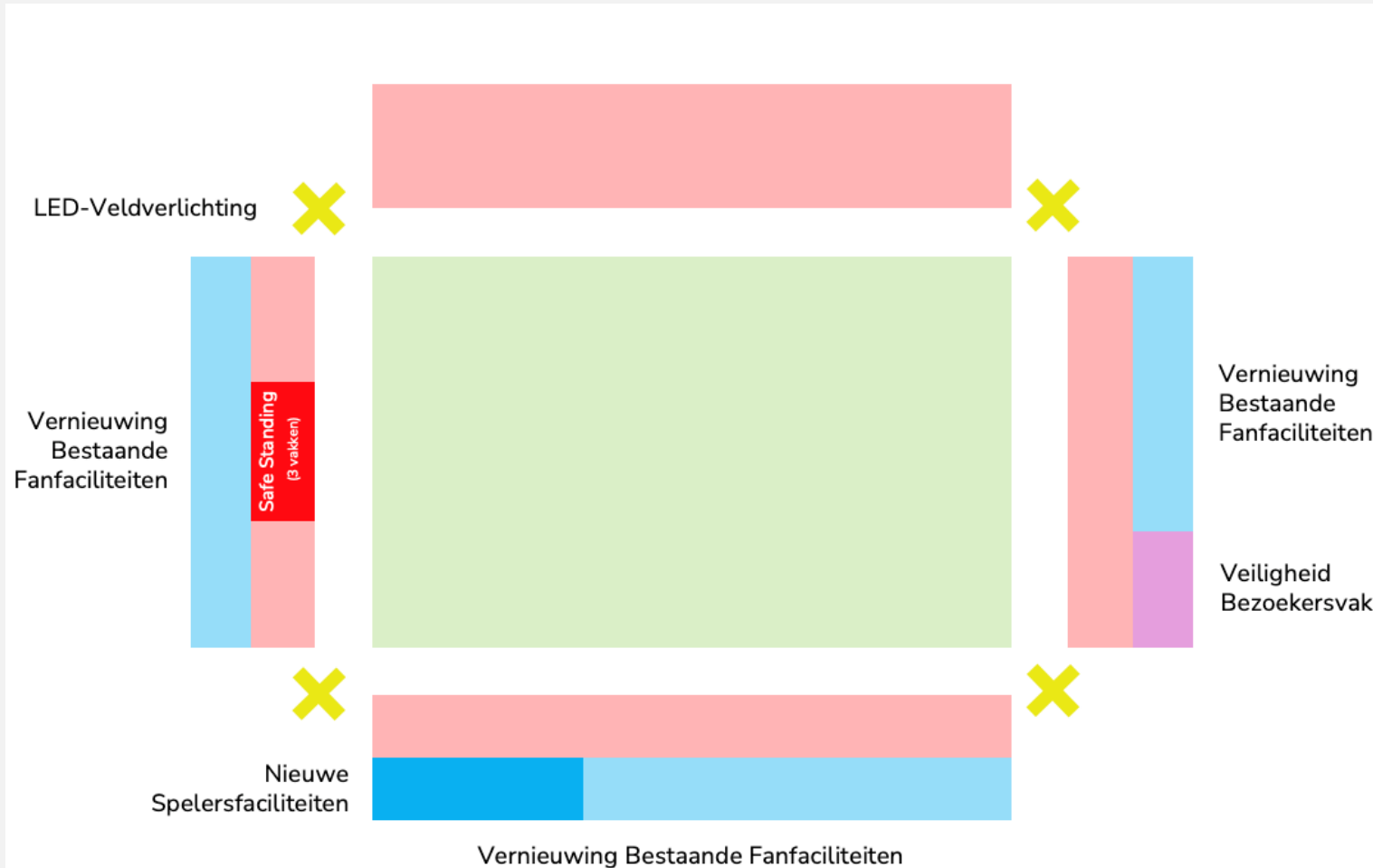
Voor Varianten 4 en 5 is gekeken naar opties van vernieuwbouw van De Geusselt. Variant 4 beperkt zich tot vernieuwbouw van het voetbalgedeelte van het stadion, terwijl Variant 5 uitgaat van volledige vernieuwbouw: zowel het voetbalgedeelte als het verouderde vastgoed (onder andere de kantoren).



**Gegeven bedragen zijn exclusief BTW, van het prijspeil 01-10-2025, en exclusief verwerving gebouwen en eigendom*



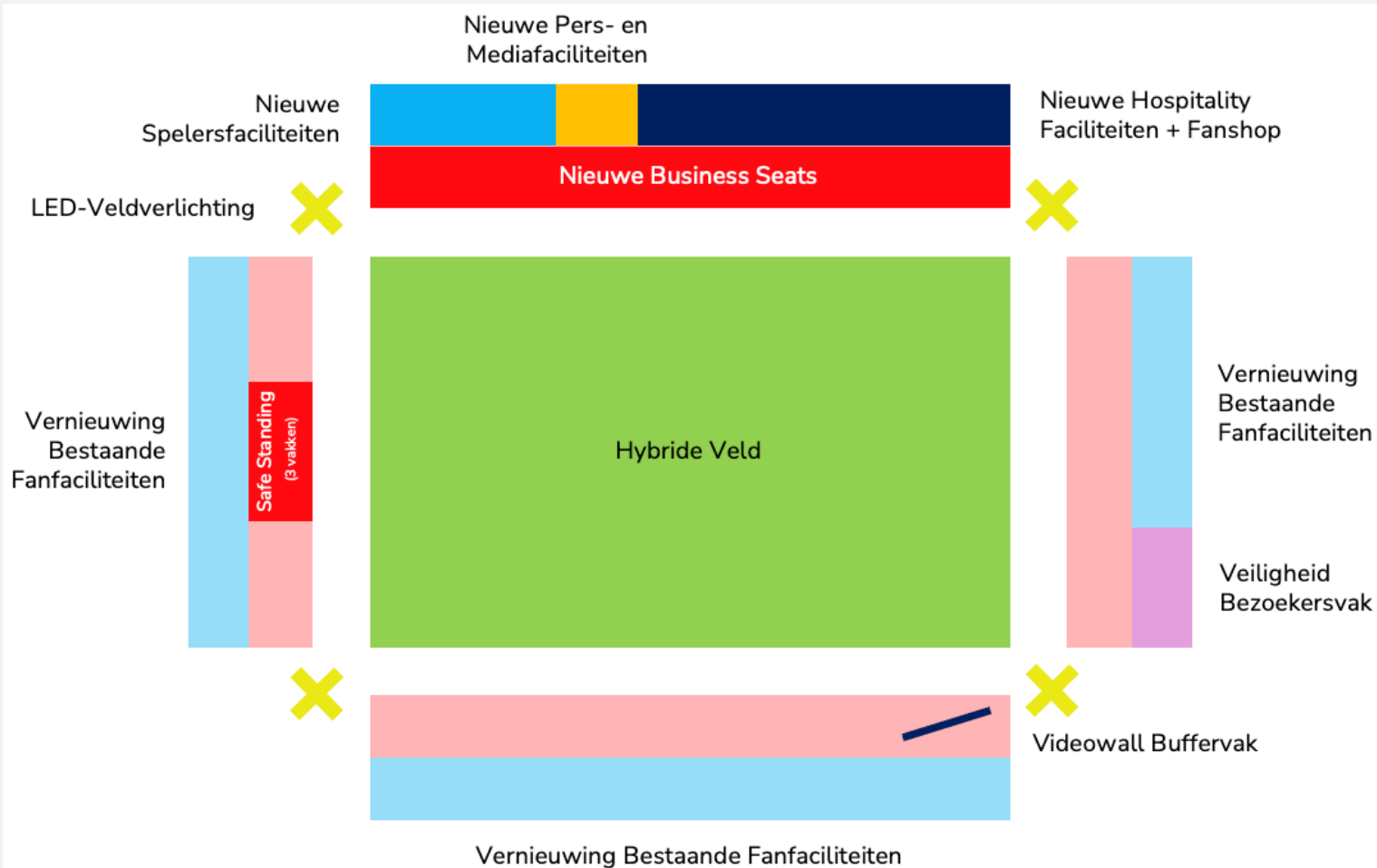
Variant 1 - Veiligheid & sportief



VARIANT 1	BUDGET
Hybride Veld	€ -
LED-Veldverlichting	€ 336.000
Spelersfaciliteiten Boschpoort	€ 4.455.000
Spelersfaciliteiten Hoofdgebouw	€ -
Nieuwe Pers & Mediaruimten	€ -
Nieuwe Fanshop	€ -
Nieuwe Hospitality Faciliteiten	€ -
Nieuwe Business Seats	€ -
Vernieuwing Fanfaciliteiten	€ 756.000
Boschpoort - Upgrade	€ -
Boschpoort - Extra	€ -
Boschpoort - Nieuwe Stoelen	€ -
Angel Side - Upgrade	€ -
Angel Side - Safe Standing Centraal	€ 366.816
Angel Side - Stoelen + Safe Standing Volledig	€ -
Gamin - Upgrade	€ -
Gamin - Nieuwe Stoelen	€ -
Uitvak - Veiligheid	€ 250.620
Uitvak - Upgrade	€ -
Uitvak - Safe Standing	€ -
Vernieuwen Toegangssysteem	€ 120.000
Vernieuwen CCTV-Systeem	€ 138.000
LED-Boarding - Speelveld	€ -
LED-Boarding - Dakrand	€ -
LED-Videowall - Buffervak	€ -
Nieuwe Geluidsinstallatie	€ 216.000
SOM	€ 6.638.436

Bedragen zijn exclusief BTW, van het prijspeil 01-10-2025, en exclusief verwerving gebouwen en eigendom

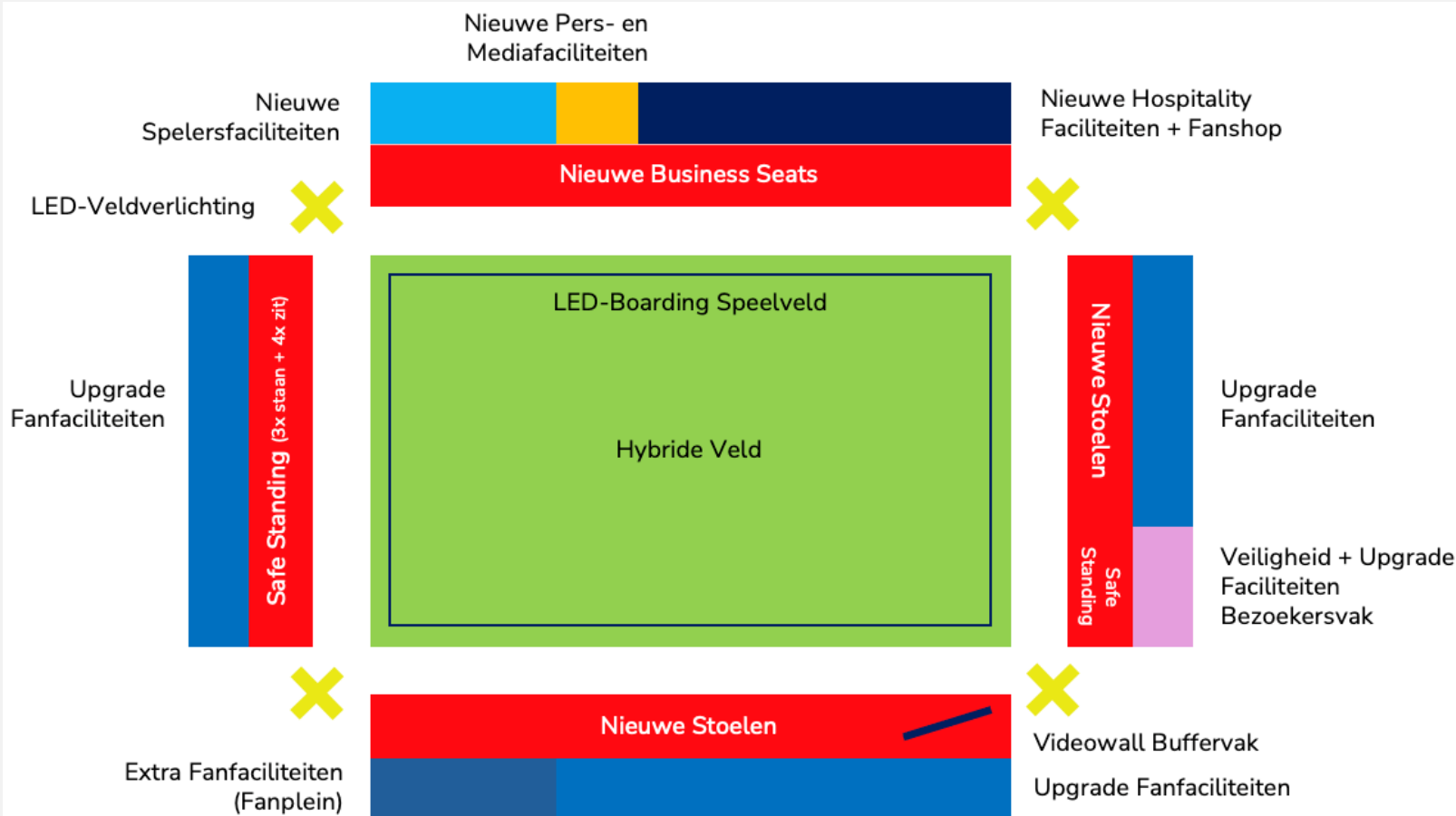
Variant 2 - Veiligheid, sportief, business



VARIANT2	BUDGET
Hybride Veld	€ 1.800.000
LED-Veldverlichting	€ 336.000
Spelersfaciliteiten Boschpoort	€ -
Spelersfaciliteiten Hoofdgebouw	€ 5.082.000
Nieuwe Pers & Mediaruimten	€ 189.750
Nieuwe Fanshop	€ 118.800
Nieuwe Hospitality Faciliteiten	€ 4.501.200
Nieuwe Business Seats	€ 426.300
Vernieuwing Fanfaciliteiten	€ 756.000
Boschpoort - Upgrade	€ -
Boschpoort - Extra	€ -
Boschpoort - Nieuwe Stoelen	€ -
Angel Side - Upgrade	€ -
Angel Side - Safe Standing Centraal	€ 366.816
Angel Side - Stoelen + Safe Standing Volledig	€ -
Gamin - Upgrade	€ -
Gamin - Nieuwe Stoelen	€ -
Uitvak - Veiligheid	€ 250.620
Uitvak - Upgrade	€ -
Uitvak - Safe Standing	€ -
Vernieuwen Toegangssysteem	€ 120.000
Vernieuwen CCTV-Systeem	€ 138.000
LED-Boarding - Speelveld	€ -
LED-Boarding - Dakrand	€ -
LED-Videowall - Buffervak	€ 138.000
Nieuwe Geluidsinstallatie	€ 216.000
SOM	€ 14.439.486

Bedragen zijn exclusief BTW, van het prijspeil 01-10-2025, en exclusief verwerving gebouwen en eigendom

Variant 3 - Veiligheid, sportief, business, reguliere supporters



VARIANT 3	BUDGET
Hybride Veld	€ 1.800.000
LED-Veldverlichting	€ 336.000
Spelersfaciliteiten Boschpoort	€ -
Spelersfaciliteiten Hoofdgebouw	€ 5.082.000
Nieuwe Pers & Mediaruimten	€ 189.750
Nieuwe Fanshop	€ 118.800
Nieuwe Hospitality Faciliteiten	€ 4.501.200
Nieuwe Business Seats	€ 426.300
Vernieuwing Fanfaciliteiten	€ -
Boschpoort - Upgrade	€ 984.000
Boschpoort - Extra	€ 1.006.800
Boschpoort - Nieuwe Stoeien	€ 204.120
Angel Side - Upgrade	€ 1.297.800
Angel Side - Safe Standing Centraal	€ -
Angel Side - Stoeien + Safe Standing Volledig	€ 814.500
Gamin - Upgrade	€ 1.039.500
Gamin - Nieuwe Stoeien	€ 156.240
Uitvak - Veiligheid	€ 250.620
Uitvak - Upgrade	€ 264.000
Uitvak - Safe Standing	€ 86.400
Vernieuwen Toegangssysteem	€ 120.000
Vernieuwen CCTV-Systeem	€ 138.000
LED-Boarding - Speelveld	€ 420.000
LED-Boarding - Dakrand	€ -
LED-Videowall - Buffervak	€ 138.000
Nieuwe Geluidsinstallatie	€ 216.000
SOM	€ 19.590.030

Bedragen zijn exclusief BTW, van het prijspeil 01-10-2025, en exclusief verwerving gebouwen en eigendom

Overzicht varianten renovatie (1, 2 en 3)

INVESTERINGEN	BUDGET	VARIANT 1	VARIANT 2	VARIANT 3	TOELICHTING
Hybride Veld	€ 1.800.000	€ -	€ 1.800.000	€ 1.800.000	Aanleg van een nieuw hybride voetbalveld
LED-Veldverlichting	€ 336.000	€ 336.000	€ 336.000	€ 336.000	Vervangen van de amaturen in de bestaande lichtmasten
Spelersfaciliteiten Boschpoort	€ 4.455.000	€ 4.455.000	€ -	€ -	Realiseren van nieuwe spelersfaciliteiten onder en achter de Boschpoort Tribune, met dubbelgebruik sporthal
Spelersfaciliteiten Hoofdgebouw	€ 5.082.000	€ -	€ 5.082.000	€ 5.082.000	Realiseren van nieuwe spelersfaciliteiten in het hoofdgebouw
Nieuwe Pers & Mediaruimten	€ 189.750	€ -	€ 189.750	€ 189.750	Realiseren van nieuwe pers- en mediafaciliteiten in het hoofdgebouw
Nieuwe Fanshop	€ 118.800	€ -	€ 118.800	€ 118.800	Realiseren van een nieuwe fan- en serviceshop, herindelen van deel begane grond hoofdgebouw
Nieuwe Hospitality Faciliteiten	€ 4.501.200	€ -	€ 4.501.200	€ 4.501.200	Herinrichten van een volledige verdieping (760m2), plus casco inrichten van nieuwe skyboxen (260m2)
Nieuwe Business Seats	€ 426.300	€ -	€ 426.300	€ 426.300	Plaatsen van nieuwe business seats en GA+ seats op de hoofdtribune
Vernieuwing Fanfaciliteiten	€ 756.000	€ 756.000	€ 756.000	€ -	Vernieuwen van de bestaande fanfaciliteiten, en aanbrengen minimale extra faciliteiten Boschpoort
Boschpoort - Upgrade	€ 984.000	€ -	€ -	€ 984.000	Upgraden van de catering en sanitaire faciliteiten
Boschpoort - Extra	€ 1.006.800	€ -	€ -	€ 1.006.800	Aanbrengen extra fanfaciliteiten onder en achter Boschpoort Tribune
Boschpoort - Nieuwe Stoelen	€ 204.120	€ -	€ -	€ 204.120	Plaatsen van nieuwe klapstoelen op de tribune
Angel Side - Upgrade	€ 1.297.800	€ -	€ -	€ 1.297.800	Upgraden van de catering en sanitaire faciliteiten
Angel Side - Safe Standing Centraal	€ 366.816	€ 366.816	€ 366.816	€ -	Implementeren circa 696 safe standing plaatsen op de drie centrale vakken
Angel Side - Stoelen + Safe Standing Volledig	€ 814.500	€ -	€ -	€ 814.500	Implementeren circa 1490 safe standing plaatsen, plaatsen van circa 794 nieuwe klapstoelen op de buitenste vakken
Gamin - Upgrade	€ 1.039.500	€ -	€ -	€ 1.039.500	Upgraden van de catering en sanitaire faciliteiten
Gamin - Nieuwe Stoelen	€ 156.240	€ -	€ -	€ 156.240	Plaatsen van nieuwe klapstoelen op de tribune
Uitvak - Veiligheid	€ 250.620	€ 250.620	€ 250.620	€ 250.620	Plaatsen nieuwe tourniquets, aanpassen poorten en hekwerken, aanbrengen sectorscheiding
Uitvak - Upgrade	€ 264.000	€ -	€ -	€ 264.000	Upgraden van de catering en sanitaire faciliteiten
Uitvak - Safe Standing	€ 86.400	€ -	€ -	€ 86.400	Plaatsen van safe standing in het uitvak
Vernieuwen Toegangssysteem	€ 120.000	€ 120.000	€ 120.000	€ 120.000	Nieuw data- en servernetwerk, hergebruik bestaande tourniquets
Vernieuwen CCTV-Systeem	€ 138.000	€ 138.000	€ 138.000	€ 138.000	Vervangen huidige CCTV system en plaatsen van extra camera's
LED-Boarding - Speelveld	€ 420.000	€ -	€ -	€ 420.000	Plaatsen van nieuwe LED-boarding rondom het volledige speelveld
LED-Boarding - Dakrand	€ 480.000	€ -	€ -	€ -	Plaatsen van LED-boarding in de dakrand (voor nu eruit gelaten in alle scenario's ivm onzekerheid compatibiliteit met dakconstructie)
LED-Videowall - Buffervak	€ 138.000	€ -	€ 138.000	€ 138.000	Plaatsen van een LED-videowall in het buffervak
Nieuwe Geluidsinstallatie	€ 216.000	€ 216.000	€ 216.000	€ 216.000	Vernieuwen van de geluidsinstallatie, inclusief bekabeling en andere technische infrastructuur
SOM		€ 6.638.436	€ 14.439.486	€ 19.590.030	

Bedragen zijn exclusief BTW, van het prijspeil 01-10-2025, en exclusief verwerving gebouwen en eigendom

Toelichting op de varianten renovatie

In **Variant 1** zijn de investeringen vooral gericht op het verbeteren van de veiligheid. De huidige kleedkamers en spelerstunnel liggen onder de Angelside, waar de meest fanatieke aanhang van MVV staat. Dat is ongebruikelijk en kan tot onveilige situaties leiden. In deze variant worden de kleedkamers en bijbehorende faciliteiten daarom verplaatst naar de nieuw te ontwikkelen ruimte onder de Boschpoorttribune, naast de sporthal. Deze ruimte is beschikbaar en maakt deel uit van het gebied dat de club huurt van de gemeente, waardoor er geen afhankelijkheid is van derden. Op de middelste vakken van de Angelside tribune wordt safe standing geïntroduceerd. In de kosten voor deze aanpassing is een stijlpost opgenomen voor de constructieve versterkingen die nodig zijn om dit te realiseren. Naast de veiligheids- en spelersfaciliteiten zijn er slechts beperkte investeringen in enkele quick wins en een kleine stelpost voor hoogst noodzakelijke verbeteringen van supportersvoorzieningen. Omdat vrijwel uitsluitend in veiligheid wordt geïnvesteerd, zal dit naar verwachting geen extra inkomsten genereren. De club kan zich in deze variant dan ook geen hogere huur veroorloven dan nu.

In **Variant 2** worden de veiligheidsinvesteringen aangevuld met investeringen in het business-segment (het meer premium deel van de supporters). Het gaat vooral om verbeteringen aan de businessclub en het realiseren van nieuwe skyboxen. Daarnaast worden de sportieve faciliteiten verplaatst naar de hoofdtribune, wat een logischere en efficiëntere indeling van het stadion oplevert. De keuze om in business te investeren komt voort uit het zeer beperkte huidige aanbod en het feit dat deze doelgroep relatief de grootste impact heeft op de potentiële omzet van de club. Om deze variant te realiseren, moet de club toegang krijgen tot ruimte die nu niet in eigendom is van de club of de gemeente, maar van vastgoedbelegger Bryant Park, die het op haar beurt momenteel verkoopt aan ER Capital. Een grote investering in het business-segment is alleen verantwoord als deze ruimte in eigendom is verkregen van de club. De kosten hiervoor (ingeschat op circa €3,6 miljoen) dienen daarom nog te worden opgeteld bij de som van kosten voor de renovatie. Het gaat hier om ongeveer 2.200 vierkante meter te verwerven ruimte, waarvan de helft (de begane grond van de noordzijde) wordt gebruikt voor o.a. de spelersfaciliteiten en de 2^e verdieping wordt omgebouwd naar een ruimte voor de business lounge en skyboxen. Een uitdaging van deze variant is dat uitsluitend in het business-segment wordt geïnvesteerd en niet in de voorzieningen voor reguliere supporters. Dat is niet alleen lastig te verantwoorden, maar naar verwachting ook economisch minder duurzaam: de waarde van het business- en premiumsegment hangt mede samen met de sfeer, bezetting en uitstraling op wedstrijddagen, en dus ook met de kwaliteit van de publieke tribunes.

In **Variant 3** wordt alles gerealiseerd wat in Variant 2 gebeurt, maar daarbovenop wordt stevig geïnvesteerd in faciliteiten voor de reguliere supporters. Dat betreft een broodnodige upgrade van meerdere tribunes, met nieuwe stoelen en betere voorzieningen zoals horeca en toiletten. De zijvakken van de Angelside tribune worden ook voorzien van safe standing, waardoor supporters in deze vakken de keuze hebben tussen zitten of staan. Deze verbeteringen van de faciliteiten kunnen bijdragen aan hogere bezoekersaantallen én een hogere omzet per bezoeker. In deze variant zijn er ook nog aanvullende kosten van circa €4,5 miljoen om de benodigde ruimtes in eigendom te krijgen. Het gaat om dezelfde ruimtes zoals in Variant 2, aangevuld met nog eens ruim 600 vierkante meter verdeeld over de andere zijdes van het stadion voor de upgrade van de fan faciliteiten.

Toelichting op de varianten

Omdat zowel in Variant 2 als in Variant 3 een hogere opbrengst gerealiseerd kan worden als gevolg van de investeringen, heeft MVV meer mogelijkheden om de sportieve ambities te realiseren, waardoor de kans op Eredivisievoetbal stijgt. Het spelen van Eredivisie betekent de verplichting voor een grasveld (een zogenaamd hybride grasveld) in plaats van het huidige kunstgrasveld. De benodigde investeringen in de aanschaf van dit grasveld is daarom in Varianten 2 en 3 meegenomen in de begroting. De uitgaven voor het grasveld kunnen worden uitgesteld tot het huidige kunstgrasveld is afgeschreven. Mocht MVV in de tussentijd toch al promoveren naar de Eredivisie, dan zijn er mogelijkheden om het veld met spoed te vervangen tijdens de zomerstop.

De kosten voor het in eigendom verkrijgen van de benodigde ruimtes bedragen, zoals eerder aangegeven, circa €3,6 miljoen in Variant 2 en circa €4,5 miljoen in Variant 3. Deze bedragen zijn bepaald door het aantal benodigde vierkante meters te vermenigvuldigen met een vaste prijs per vierkante meter. Als uitgangspunt voor deze prijs is het bedrag genomen dat de nieuwe koper naar verluid aan Bryant Park heeft betaald (€15,5 miljoen). Om tot een reële prijs per vierkante meter te komen voor de ruimtes die MVV wil gebruiken, zijn bovenop de gemiddelde prijs per vierkante meter twee premiums toegepast: één vanwege het feit dat het om kwalitatief betere en commercieel aantrekkelijkere ruimtes gaat, en één omdat de nieuwe koper naar verwachting rendement wil realiseren op de aankoop.

Een belangrijke kanttekening is dat het hierbij om een kosteninschatting gaat. Daarnaast bestaat er een sterke afhankelijkheid van de bereidheid van de nieuwe eigenaar om mee te werken aan de (gedeeltelijke) verkoop van het vastgoed. Pas in de afrondende fase van dit onderzoek heeft contact kunnen plaatsvinden met adviseurs van de nieuwe eigenaar, ER Capital. Hoewel zij zich nog oriënteren op de toekomstige invulling van het vastgoed, hebben zij aangegeven het object voor de lange termijn te hebben verworven. Tegelijk staan zij open voor verschillende constructies, waarbij het te behalen rendement de doorslaggevende factor is. Dit kan juist interessant voor hen zijn, omdat zij nu al te maken hebben met circa 2.900 m² leegstaande verhuurbare ruimte en die leegstand in de nabije toekomst naar verwachting verder toeneemt door het aanstaande vertrek van H&M. De verwachting is dan ook dat een eventuele verkoop van de benodigde ruimten, tegen de juiste voorwaarden, zeker bespreekbaar is.

De gemeente Maastricht heeft aangegeven in overweging te kunnen nemen om haar deel van het voetbalstadion voor €1 te verkopen, mede omdat het stadion ondanks de huuropbrengsten momenteel per saldo een negatieve kostenpost is. De gemeente legt jaarlijks circa €250.000 tot €300.000 bij op de exploitatie. Met de aankoop van de ruimten van ER Capital én de overname van het deel van het stadion dat in eigendom is van de gemeente, wordt MVV volledig eigenaar van het gerenoveerde voetbalstadion.

Variant 4 – Vernieuwbouw

Naast de drie gepresenteerde renovatievarianten zijn er ook twee varianten voor vernieuwbouw van het stadion. In **Variant 4** wordt alles gerealiseerd wat in variant 3 is opgenomen, maar wordt daarnaast het volledige voetbalstadion, inclusief tribunes en alle bijbehorende ruimten, gesloopt en vanaf de grond opnieuw opgebouwd. Het gaat hierbij expliciet om de delen van het stadion die ook in Variant 3 zijn meegenomen: inclusief de benodigde ruimte om de renovatie en in dit geval vernieuwbouw te realiseren, maar exclusief de overige (kantoor)ruimten waarvan Bryant Park / ER Capital eigenaar is.

Op deze manier krijgt de club een volledig nieuw stadion op de plek van het huidige. In de praktijk is dit een bijzonder kostbare optie, die mogelijk zelfs duurder uitvalt dan volledige nieuwbouw op een andere locatie. Dat komt door de combinatie van noodzakelijke sloopwerkzaamheden, het werken binnen bestaande constructies en funderingen, en de vele technische ingrepen die nodig zijn. Daarnaast maken de kantoren die onderdeel uitmaken van het complex maar niet worden gebruikt voor het voetbal, evenals de sporthal, het noodzakelijk dat delen van het complex tijdens de werkzaamheden in gebruik blijven. Dit alles vraagt om een architectonische ingreep met chirurgische precisie en maakt de bouwlogistiek zeer complex en kostbaar.

Door de complexiteit en onzekerheden, bijvoorbeeld over de staat van de fundering, is het lastig om in deze fase een eenduidige kosteninschatting te geven. Een nauwkeurige begroting zou aanvullend onderzoek vereisen naar de constructie en de architectonische mogelijkheden. Binnen de scope van deze haalbaarheidsstudie is dat niet realistisch. Op basis van de beschikbare informatie kan nu een ruime bandbreedte van €40 tot €60 miljoen worden afgegeven. Voor de verdere analyses rekenen we daarom met de middenwaarde van €50 miljoen.

Daarnaast loopt deze variant opnieuw aan tegen de complexe eigendomsstructuur van De Geusselt. Het complex is gesplitst in negen appartementsrechten (met splitsingsakte en VvE), terwijl constructieve delen gemeenschappelijk zijn en de kantoorappartementsrechten in erfpacht zijn uitgegeven. Dit beperkt de flexibiliteit en vergroot de juridische en organisatorische complexiteit; in Variant 5 ontstaat meer ruimte om het geheel integraal te herinrichten.

In deze variant komen daar bovendien nog aanvullende kosten bij van circa €4,5 miljoen om de benodigde ruimten in eigendom te verkrijgen. Dit betreft dezelfde ruimten als in Variant 3. In deze variant wordt er eveneens vanuit gegaan dat MVV het gedeelte overneemt dat in eigendom is van de gemeente Maastricht.

Na deze ingrijpende operatie levert de vernieuwbouw een stadion op dat kwalitatief beter is dan het resultaat in Variant 3. De vraag is echter of het kwaliteitsverschil opweegt tegen de significant hogere kosten. De huur die MVV zich in deze variant kan veroorloven is namelijk verre van toereikend om het kostenverschil te verantwoorden. In deze variant is bovendien geen ruimte voor additionele/nieuwe functies, omdat de rest van het stadion buiten beschouwing blijft.

Door de vernieuwbouw gefaseerd en zorgvuldig, bijna chirurgisch, uit te voeren, wordt ervan uitgegaan dat MVV gedurende dit proces in De Geusselt kan blijven spelen. Wel zal dit continu gepaard gaan met beperkingen, zowel sportief als commercieel, en vraagt het om een creatieve invulling in de uitvoering en exploitatie.

Variant 5 – Vernieuwbouw plus

In **Variant 5** wordt de optie van vernieuwbouw uitgebreid tot voorbij het voetbaldeel. In deze variant wordt uitgegaan van volledige vernieuwbouw van het gehele stadion, inclusief alle ruimten die nu in eigendom zijn (of komen) van ER Capital.

Deze optie biedt twee belangrijke voordelen ten opzichte van de variant waarin alleen het voetbaldeel opnieuw wordt gebouwd. Ten eerste kan de vernieuwbouw efficiënter plaatsvinden, omdat geen rekening meer hoeft te worden gehouden met het behouden en inpassen van de bestaande kantoren. In plaats daarvan kan het gehele complex worden gesloopt en opnieuw worden ingericht, volledig naar de gewenste opzet. Ten tweede ontstaat de mogelijkheid om het stadion fundamenteel anders in te delen. MVV kan daarmee een stadion realiseren dat qua niveau en functionaliteit vergelijkbaar is met nieuwbouw op een andere locatie in de stad. Bovendien kunnen de overige ruimten zo worden ingericht dat zij optimaal aansluiten bij moderne wensen en behoeften, zowel voor bestaande functies als voor eventueel nieuw toe te voegen functies.

De verwachte kosten voor volledige vernieuwbouw van het stadion liggen hoger dan in Variant 4. Verhoudingsgewijs blijven de meerkosten echter beperkt, omdat volledige sloop en nieuwbouw efficiënter is dan slopen en bouwen binnen bestaande gebouwen. De totale investeringskosten worden geraamd op €55 tot €65 miljoen. Voor de verdere analyses rekenen we met de middenwaarde van €60 miljoen.

Een belangrijk aandachtspunt bij volledige vernieuwbouw is dat het bij voorkeur gepaard gaat met volledige eigendom van het stadion, zodat de complexe eigendomsstructuur kan worden vereenvoudigd en er maximaal ontwerp- en ontwikkelvrijheid ontstaat. Hoewel ER Capital heeft aangegeven in principe voor de lange termijn te zijn ingestapt, blijft het een investering. De verwachting is daarom dat zij bij het juiste rendement bereid zullen zijn om hun vastgoed over te dragen. In deze business case wordt gerekend met een verwachte aanschafprijs van €20 miljoen, wat neerkomt op een opslag ten opzichte van de naar verluidt €15,5 miljoen die zij hebben betaald bij aankoop.

Voor een verruiming van de toegestane functies is een aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk. De gemeente Maastricht heeft in een eerder stadium aangegeven mogelijk open te staan voor de functie leisure. Of bijvoorbeeld ook woningbouw binnen De Geusselt tot de mogelijkheden behoort, is op dit moment nog niet duidelijk. Daarom wordt vooralsnog uitgegaan van functies werken, sport en leisure. Indien woningbouw binnen De Geusselt wordt toegestaan, kan dit leiden tot een significante verhoging van de potentiële huuropbrengsten.

Omdat in deze variant kan worden gestart vanaf een blanco terrein, wordt uitgegaan van een voor MVV optimale ruimte en indeling. MVV krijgt in deze variant daarom meer ruimte tot haar beschikking, circa 4.500 m² (ten opzichte van circa 2.850 m² in variant 3 en 4). Hierdoor neemt het sportief-financiële leefgebied toe en daarmee ook de draagbare huur. Uitgaande van een vergelijkbare totale omvang van het complex resteert in deze variant bovendien nog bijna 10.000 m² verhuurbare ruimte. De nieuwe huurprijs per m² wordt daarbij hoger ingeschat dan in de huidige situatie, door een efficiëntere indeling, hogere bezettingsgraad en de mogelijkheid om functies te vernieuwen en te optimaliseren (circa €120 per m² in plaats van €85 per m²).

Draagbare huur

De huidige huurlasten voor MVV bedragen €454.000 per jaar*.

- In **Variant 1** (veiligheid + sportief) is het ambitieniveau van 1.400 ECI voor MVV niet realistisch. Zonder additionele investeringen is een ambitieniveau tussen de 1.200 en 1.300 ECI het maximaal haalbare. In deze variant blijft de draagbare huur op het huidige niveau, omdat er geen noemenswaardige additionele omzet gerealiseerd wordt als gevolg van de renovatie. Wanneer MVV in de Eredivisie speelt wordt de draagbare huur circa €650.000.
- In **Variant 2** (business + veiligheid + sportief) is een ambitieniveau tussen de 1.300 en 1.400 ECI realistisch. In deze variant is de potentiële draagbare huur circa €50.000 hoger dan het huidige niveau, dus €504.000. Wanneer MVV in de Eredivisie speelt wordt de draagbare huur circa €725.000.
- In **Variant 3** (business + veiligheid + sportief + reguliere supporters) is een ambitieniveau tussen de 1.400 en 1.500 ECI realistisch. In deze variant is de potentiële draagbare huur circa €100.000 hoger dan het huidige niveau, dus €554.000. Wanneer MVV in de Eredivisie speelt wordt de draagbare huur circa €800.000.
- In **Variant 4** (vernieuwbouw) is een ambitieniveau van tussen de 1.500 en 1.600 realistisch. In deze variant is de potentiële draagbare huur circa €150.000 hoger dan het huidige niveau, dus €604.000. Wanneer MVV in de Eredivisie speelt wordt de draagbare huur circa €875.000.
- In **Variant 5** (vernieuwbouw plus) is een ambitieniveau van tussen de 1.600 en 1.700 realistisch. In deze variant stijgt de potentiële draagbare huur verder dan in de voorgaande stappen, omdat er zowel additionele ruimte voor MVV ontstaat als overige commercieel verhuurbare ruimte. De potentiële draagbare huur wordt daarom €800.000. Wanneer MVV in de Eredivisie speelt wordt de draagbare huur circa €1.200.000.

* Op basis van de data uit de KNVB-modelstaten over seizoen 2023/24, waardoor benchmarkdata van andere clubs kan worden meegenomen in de analyse. De werkelijke huur van het stadion bedraagt per 1 juli 2025 circa €167.000 excl. btw. De huur van de businessruimte, inclusief servicekosten, bedraagt per 1 januari 2026 circa €241.000 excl. btw per jaar. In totaal komt dit neer op circa €408.000 excl. btw per jaar. Daarnaast zijn er nog aanvullende kosten voor de grasmat en investeringen in veiligheid.

Eigenaarschap

In de doorrekening van de totale kosten voor de verschillende varianten is naast de renovatiekosten ook een stelpost opgenomen voor het in eigendom krijgen van de ruimte die nodig is om deze renovatie te realiseren. Dan gaat het met name om de ruimte op de begane grond waar nu H&M met het kantoor zit en de kantooruimte op de tweede verdieping van het hoofdgebouw waar de uitbreiding van het business segment gerealiseerd zou moeten worden.

De kosten voor het verwerven van deze ruimte zijn gebaseerd op het totale aantal vierkante meters dat nu nog niet beschikbaar is. Het is logisch om deze ruimte eerst in eigendom te hebben voordat dergelijke investeringen worden gedaan. Wanneer je geen eigenaar van deze ruimte bent, zijn dergelijke investeringen simpelweg te risicovol en daarom onhaalbaar.

Voor de prijs per vierkante meter is gerekend met een premium ten opzichte van de prijs die ER Capital als koper naar verluid aan Bryant Park zal betalen (in totaal €15,5 miljoen voor 14.899 m²), omdat ER Capital hier ook een rendement op zal willen maken. Recent is bekend geworden dat H&M in 2026 haar klantenservicecentrum in De Geusselt zal sluiten, waarmee een deel van de door MVV benodigde ruimte vrijkomt. Dat maakt de kans groter dat ER Capital bereid is om mee te werken aan een verkoop van deze vierkante meters.

Deze verwervingskosten zijn opgenomen in de totale projectkosten, zonder dat in deze fase wordt bepaald wie uiteindelijk eigenaar wordt: de gemeente Maastricht of MVV. De gemeente heeft aangegeven open te staan voor verkoop van haar deel van de Geusselt en MVV zou uiteindelijk graag eigenaar worden van het volledige voetbalstadion, dus het lijkt logisch dat er op termijn gewerkt wordt aan een volledig eigenaarschap van MVV. Voor zowel MVV als de gemeente is het dan belangrijk dat het stadion en de club toekomstbestendig zijn op het moment dat zo'n transactie plaatsvindt.

Voor het onderzoeken van de financiële haalbaarheid is het in deze fase nog niet nodig om onderscheid te maken in wie uiteindelijk eigenaar wordt van het stadion. Dit vraagstuk kan in een vervolgfase nader worden uitgewerkt.

Financiering

In onderstaande tabel staat per variant wat de renovatie en vernieuwbouw kost, welke eventuele bedragen nodig zijn om de benodigde ruimte in eigendom te krijgen, het ambitieniveau dat past bij deze variant en wat de bijbehorende draagbare huur voor MVV is.

Variant	1	2	3	4	5
Kosten renovatie stadion	€ 6.600.000	€ 14.400.000	€ 19.600.000	€ 50.000.000	€ 60.000.000
Kosten in eigendom krijgen ruimte	€ -	€ 3.600.000	€ 4.500.000	€ 4.500.000	€ 20.000.000
Totale kosten	€ 6.600.000	€ 18.000.000	€ 24.000.000	€ 54.500.000	€ 80.000.000
Ambitieniveau	[1200-1300]	[1300-1400]	[1400-1500]	[1500-1600]	[1600-1700]
Kans Eredivisie	10%	19%	30%	43%	50%
Draagbare huur KKD	€ 450.000	€ 500.000	€ 550.000	€ 600.000	€ 800.000
Draagbare huur Eredivisie	€ 650.000	€ 725.000	€ 800.000	€ 875.000	€ 1.200.000
Gewogen draagbare huur	€ 470.000	€ 545.000	€ 630.000	€ 720.000	€ 1.000.000
Vershil met huidige huur	€ 20.000	€ 92.000	€ 175.000	€ 267.000	€ 546.000
Additionele huuropbrengsten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.200.000
Nieuwe huuropbrengsten	€ 20.000	€ 92.000	€ 175.000	€ 267.000	€ 1.746.000
NCW verschil huur	€ 370.000	€ 1.700.000	€ 3.300.000	€ 5.000.000	€ 33.000.000
% van totale kosten	5,6%	9,6%	13,6%	9,2%	41,2%

De NCW (netto contante waarde) van de hogere huur is het bedrag dat MVV feitelijk kan bijdragen aan de totale kosten van een renovatie of vernieuwbouw wanneer de gemeente het bedrag zou voorfinancieren*. Op basis van deze cijfers is duidelijk te zien dat MVV in geen enkele variant de kosten van een renovatie of vernieuwbouw zelf kan financieren in de vorm van een hogere huur. In Variant 5 is de NCW weliswaar een stuk hoger, omdat er ook additionele huuropbrengsten zijn (buiten het voetbal om), maar het komt alsnog niet in de buurt van wat er benodigd is. Daarom dient er te worden gekeken naar alternatieve manieren om de verbeteringen aan het stadion mogelijk te maken.

* Binnen de huidige huuraafspraken met de gemeente is eerder, in meer algemene zin, gesproken over mogelijke cofinanciering van stadioninvesteringen. Dit houdt in dat de gemeente een voorfinanciering doet en dat MVV deze schuld in bijvoorbeeld 20 jaar aflost. Daarbij werd de volgende stelregel gehanteerd: elke investering van €100.000 over 20 jaar betekent een gemiddelde kapitaallast (in de vorm van een hogere huur) van €5.300 per jaar. Rekenvoorbeeld: als de gemeente €1 miljoen investeert en dit in 20 jaar door MVV laat terugbetalen, dan betaalt MVV jaarlijks €53.000 aflossing. Deze verhouding is toegepast bij de onderstaande berekening van de NCW (netto contante waarde) van de hogere huur.

Bijdrage gemeente Maastricht

In de begroting van de gemeente Maastricht voor 2026 is een reservering van €6 à €7 miljoen opgenomen voor herontwikkeling van De Geusselt. Er is geen verdere context gedeeld over de inzet en eventuele voorwaarden voor de inzet van deze reservering. Ervan uitgaande dat dit bedrag is gereserveerd voor achterstallig onderhoud, dan zou je dit kunnen gebruiken om de financiering van deze varianten (mede) mogelijk te maken.

Een dergelijke investering van de gemeente Maastricht in het stadion, zonder dat daar een hogere huur tegenover staat, kan in het geval van achterstallig onderhoud mogelijk worden gedaan zonder dat sprake is van staatssteun. Dit is echter een complex vraagstuk dat nader onderzoek vereist, in samenwerking met juridische specialisten binnen en buiten de gemeente Maastricht. Meer informatie hierover is opgenomen in [Bijlage 2](#).

Met de €6 à €7 miljoen uit de begroting van de gemeente Maastricht zou Variant 1 volledig te financieren zijn. Voor de overige varianten zou het een bijdrage kunnen leveren, maar zelfs met de contant gemaakte hogere huur van MVV is dit niet voldoende om deze te realiseren. Voorbeeld: Om Variant 3 te bekostigen is naast een reservering van €7 miljoen van de gemeente Maastricht nog een bedrag van ruim €15,8 miljoen nodig om dit te kunnen realiseren.

Variant	1	2	3	4	5
Totale kosten renovatie/vernieuwbouw	€ 6.600.000	€ 18.000.000	€ 24.000.000	€ 54.500.000	€ 80.000.000
NCW hogere huur	€ 370.000	€ 1.700.000	€ 3.300.000	€ 5.000.000	€ 33.000.000
Restant benodigd bedrag	€ 6.230.000	€ 16.300.000	€ 20.700.000	€ 49.500.000	€ 47.000.000
Reservering begroting Maastricht	€ 6.230.000	€ 7.000.000	€ 7.000.000	€ 7.000.000	€ 7.000.000
Restant benodigd bedrag	€ -	€ 9.300.000	€ 13.700.000	€ 42.500.000	€ 40.000.000

In de volgende hoofdstukken onderzoeken we wat er eventueel mogelijk is wanneer er, behalve de €6 à €7 die reeds is opgenomen in de begroting van de gemeente Maastricht, nog een deel van de toegevoegde waarde uit een bredere gebiedsontwikkeling toe is te rekenen aan de renovatie of vernieuwbouw van het stadion.

Conclusies varianten renovatie en vernieuwbouw

- ⊗ Er zijn vijf uitgewerkte varianten met oplopende ambitieniveaus en kosten voor de renovatie en vernieuwbouw van De Geusselt. De eerste drie opties betreffen renovatie, de laatste twee varianten gaan om vernieuwbouw.
- ⊗ Variant 1 beperkt zich voornamelijk tot investeringen in veiligheid. Omdat MVV binnen deze variant geen mogelijkheden heeft om de omzet te verhogen, blijft de toekomstbestendigheid van de club onzeker.
- ⊗ Variant 2 combineert investeringen in veiligheid met belangrijke toevoegingen voor het businesssegment. Dit is essentieel, omdat hiermee de omzet van de club kan worden verhoogd. Tegelijkertijd is de vraag in hoeverre deze variant economisch een duurzame oplossing biedt, omdat de voorzieningen voor reguliere supporters ondermaats blijven.
- ⊗ In Variant 3 worden ook de faciliteiten voor reguliere supporters verbeterd, wat nodig is om de club écht toekomstbestendig te maken.
- ⊗ Variant 4 betreft volledige vernieuwbouw van het voetbalstadion op de huidige locatie. De sloopwerkzaamheden, het werken binnen bestaande constructies en funderingen en de vele technische ingrepen die nodig zijn, maken deze variant zeer kostbaar, terwijl daar relatief beperkte extra opbrengsten tegenover staan.
- ⊗ Daarom kan vernieuwbouw van het volledige stadion, inclusief de kantoren, zoals beschreven in Variant 5, interessanter zijn. In deze variant wordt het volledige complex, inclusief het vastgoed van Bryant Park/ER Capital, gesloopt en volledig opnieuw opgebouwd. Dat biedt ruimte voor een ideale inrichting, zowel voor de voetbalclub als voor overige (eventueel nieuwe) functies. Naast werken en sport kan worden gedacht aan leisure en mogelijk zelfs wonen. Variant 5 is weliswaar nog duurder dan Variant 4, maar biedt ook meer ontwikkelopties voor het gebied en potentieel hogere huuropbrengsten.
- ⊗ Voor MVV lopen de varianten op in ambitieniveau: de meest aantrekkelijke variant is ook de duurste. Met de extra opbrengsten die binnen de varianten worden gegenereerd, is het voor MVV niet mogelijk om de investeringen zelfstandig te bekostigen. Zelfs met de gereserveerde bijdrage van de gemeente Maastricht (6 à 7 miljoen euro) kan naar verwachting alleen Variant 1 worden gefinancierd. Voor de overige varianten zijn aanvullende financieringsbronnen nodig.
- ⊗ Daarom is in het vervolg van dit onderzoek verkend in hoeverre, en onder welke voorwaarden, via de herontwikkeling van het bredere Geusseltgebied extra financiële middelen kunnen worden vrijgespeeld voor renovatie en/of vernieuwbouw van het stadion.

5. Gemeente Maastricht



HYPERCUBE
BUSINESS INNOVATION

Gebiedsvisie

Maastricht staat voor meerdere opgaven op economisch, sociaal en ruimtelijk vlak. De beroepsbevolking in Zuid-Limburg krimpt met 5–10% tot 2035 en er ontstaan tekorten op de arbeidsmarkt, ook in vitale sectoren. Daarnaast zijn er grote verschillen in brede welvaart, is de arbeidsparticipatie lager dan landelijk en hebben sommige wijken bewoners in een kwetsbare positie. De leefomgeving is niet overal voldoende beweegvriendelijk, inclusief of toegankelijk, waardoor het welzijn van bewoners onder druk staat.

De ambities richten zich op het versterken van het vestigingsklimaat voor talent en bedrijven, op het realiseren van een gezonde bevolkingsopbouw (met focus op 20–45 jaar) en op het vergroten van de economische draagkracht. Sociaaleconomisch wordt ingezet op passende opleiding en werkgelegenheid voor iedereen, betaalbare en geschikte woningen, een leefomgeving die veiligheid, sociaal contact en bewegen ondersteunt, en een ongedeelde stad.

Voor de toekomstbestendige stad omvat de opgave het versterken van natuur en biodiversiteit, klimaatadaptatie, een gezonde en beweegvriendelijke leefomgeving, en betere oost-west- en noord-zuidverbindingen. Ook wordt langzaam verkeer gestimuleerd, het openbaar vervoer geoptimaliseerd en ruimte geboden aan de warmte- en energietransitie en de circulaire economie.

De gebiedsvisie voor de Spoorzone bouwt voort op deze opgaven via een ruimtelijk-landschappelijke structuur. Belangrijke onderdelen zijn het slechten van de barrières Maas, A2 en spoor, de groene oostoever als plek voor ontmoeting, aantrekkelijke brugaanlandingen, de Groene Loper als verbinding tussen landgoederen en de Brightlands-campus, herstel van het stedelijk weefsel met statige lanen en groene straatwegen, en een netwerk van verbonden parken. Daarnaast vormen een ruimtelijk-landschappelijk raamwerk, een ribbenstructuur voor de auto en een ladderstructuur voor wandelen en fietsen de basis voor de toekomstige ontwikkeling.

Binnen de Spoorzone liggen verschillende stedelijke milieus. Het Geusseltkwartier valt binnen het deelgebied Spoor Oost, één van deze deelgebieden van de Spoorzone.



Geusseltkwartier

Het gebied rond de Geusselt en het noordelijk deel van de Groene Loper vormen samen een belangrijke entree tot de stad. In aansluiting op het Stationskwartier biedt dit gebied mogelijkheden voor stedelijke versterking. De ambitie is om de Geusselt te transformeren tot een levendige en herkenbare plek in de stad.

Sport, bewegen en gezondheid worden hierbij centrale thema's voor de gebiedsidentiteit en vormen de basis voor het woon-, werk- en voorzieningenprogramma. Met onderscheidende woonvormen, waaronder studentenhuisvesting, wordt aangesloten op de diversiteit van de Maastrichtse bevolking.

Aan de Groene Loper, nabij de snelweg en met de Landgoederenzone als groene achtergrond, ontstaat zo een aantrekkelijke en dynamische buurt met stedelijke allure en een sterke eigen identiteit.



Geografische afbakening



Met rode belijning is het stadion aangeduid: het stadionegebouw met wat daar functioneel en fysiek deel van uitmaakt, zoals de kantoren en de ruimte waar de bezoekende spelersbussen veilig kunnen parkeren.

De gemeente Maastricht heeft bij de uitvraag voor deze haalbaarheidsstudie duidelijk aangegeven dat er nadrukkelijk een relatie moet worden gelegd met de omgeving, waaronder het Stadionplein, dat met gele belijning is aangeduid.

Maar de omgeving is méér dan alleen het Stadionplein. Het stadion gaat idealiter ook een relatie aan met de sportvelden en het park, terwijl ook over de locatie van McDonalds, de sporthal en het parkeerterrein bij de Groene Loper nagedacht kan worden.

Dit betekent dat er niet op voorhand een harde, geografische grens wordt getrokken voor wat betreft 'de omgeving'.

Het is daarbij van belang dat zowel via de Groene Loper (groene lijn) als via de Olympiaweg (blauwe lijn) de connectie wordt gezocht met de binnenstad, het centraal station en omliggende wijken.

Werken, Wonen, Sport, Groen

De gemeente Maastricht wil het gebied rond De Geusselt ontwikkelen tot een hoogwaardig stedelijk gebied waar wonen, werken, sport en groen centraal staan. Met dit plan wordt ingezet op een gezonde, inclusieve en levendige stad, waarin bewoners en bezoekers elkaar ontmoeten, actief zijn en zich verbonden voelen met hun leefomgeving. Op basis van de gevoerde gesprekken lijkt er geen directe behoefte aan extra kantoorruimte. Daarom richten de scenario's zich op een mix van wonen, sport en groen als toevoeging aan het gebied om bij te dragen aan de volgende pijlers. De werkgelegenheid blijft echter wel bestaan, ook met de verhuizing van TCC naar het Geusseltkwartier.

Gezonde stad en sport

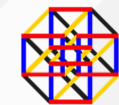
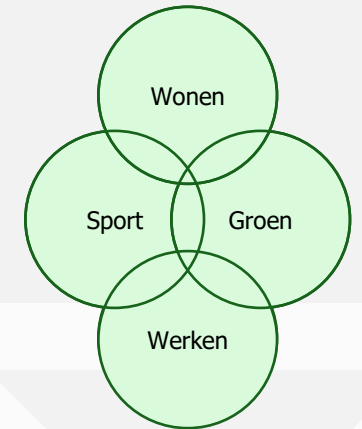
Maastricht profileert zich als een gezonde stad. Sport speelt hierin een sleutelrol, zowel voor fysiek en mentaal welzijn als voor sociale cohesie. Het gebied rond De Geusselt, met zijn bestaande sportfaciliteiten, biedt een unieke kans om sport en recreatie centraal te stellen in het stadsleven. Nieuwe sportvelden, multifunctionele sportvoorzieningen en groene recreatieplekken kunnen bijdragen aan een actieve levensstijl voor alle leeftijden.

Wonen

Het gebied is aangewezen als potentieel hoogstedelijk gebied, waar de vraag naar woningen voor studenten, starters en doorstromers groot is. Daarnaast neemt de vraag naar woningen met zorg toe, wat ruimte biedt voor innovatieve woonconcepten. Door deze mix kan het gebied een gevarieerde woonomgeving bieden, waarin verschillende generaties samenleven en elkaar versterken. Bovendien zorgt het toevoegen van deze woningen voor ouderen indirect voor doorstroming op andere woningsegmenten, wat de woningmarkt in Maastricht dynamischer maakt.

Braindrain tegengaan

Veel afgestudeerden verlaten Maastricht na hun studie. Wonen en voorzieningen in het gebied rond de Geusselt kunnen bijdragen aan het langer binden van jonge hoogopgeleiden. Goede woonmogelijkheden, gecombineerd met sport- en ontmoetingsvoorzieningen, maken het gebied aantrekkelijk om te blijven wonen en werken, en dragen bij aan een levendige kennis- en sportcommunity.



HYPERCUBE
BUSINESS INNOVATION

Werken, Wonen, Sport, Groen

Ontmoetingsstad en inclusieve stad

Een betaalde voetbalclub is bij uitstek een ontmoetingsplekken voor jong en oud, voor mensen uit alle lagen van de samenleving. Maar ook de breedtesport is enorm belangrijk voor de sociale cohesie. Het ontwikkelen van sport- en ontmoetingsfaciliteiten versterkt deze sociale cohesie en draagt bij aan een inclusieve stad waar iedereen welkom is.

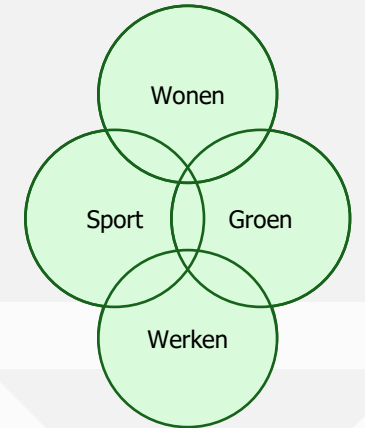
Groene stad

Bij het verdichten van het gebied is het van belang de balans met groen te bewaren. Het verbeteren en doortrekken van de Groene Loper biedt mogelijkheden voor recreatie, natuurbeleving en klimaatadaptatie. Groene structuren dragen bij aan een gezonde leefomgeving en versterken de kwaliteit van de stedelijke omgeving. In de voorgedragen scenario's zullen de nieuwe voorzieningen daarom nog steeds voorzien zijn van een groen karakter.

Ruimte voor maatschappelijke functies

Het gebied kan ruimte bieden voor sportgerelateerde zorg, buurtgerichte zorgfuncties, kinderopvang en andere maatschappelijke voorzieningen. Zo ontstaat een multifunctioneel gebied dat naast wonen en sport ook maatschappelijke meerwaarde biedt.

Het toekomstige Geusseltkwartier wordt een levendig, sportief en groen stadsdeel. Het biedt ruimte om te ontmoeten, te sporten, te werken, te recreëren en te wonen, met een duidelijke focus op gezondheid en inclusiviteit. Het gebied moet uitnodigen tot bewegen en sociale interactie. Zo ontstaat een toekomstbestendig stadsdeel dat past bij de ambitie van Maastricht als gezonde, aantrekkelijke en innovatieve stad.



6. Scenario's herontwikkeling gebied



HYPERCUBE
BUSINESS INNOVATION

Scenario's

Hypercube heeft in het kader van dit onderzoek gesprekken gevoerd met diverse stakeholders die direct of indirect betrokken zijn bij de gebiedsontwikkeling. Het betrof onder meer vertegenwoordigers van de gemeente Maastricht, de voetbalclub, huidige bewoners van De Geusselt en de omliggende wijk, potentiële toekomstige bewoners en mogelijke ontwikkelaars en bouwpartijen. Een volledig overzicht van de geïnterviewde stakeholders is opgenomen in [Bijlage 1](#).

Op basis van de opgehaalde input heeft Hypercube verschillende programmatische varianten uitgewerkt voor de functiemix en het bouwvolume binnen het plangebied. In totaal zijn vier scenario's gedefinieerd. Deze scenario's waren primair gericht op het maximaliseren van de financiële haalbaarheid en grondopbrengst, binnen de geldende gemeentelijke kaders, waaronder minimale gebruiksoppervlakten per woonunit en overige ruimtelijke randvoorwaarden.

De uitgewerkte scenario's zijn vervolgens voorgelegd aan de gemeente Maastricht ter toetsing aan beleidsmatige en stedenbouwkundige uitgangspunten. Naar aanleiding hiervan zijn de scenario's aangescherpt, met name vanuit het perspectief van leefbaarheid, ruimtelijke kwaliteit en programmatische balans. Deze bijstelling heeft geresulteerd in een netto reductie van het totale woonprogramma (uitgedrukt in m² bvo/gbo) ten opzichte van de oorspronkelijke voorstellen.

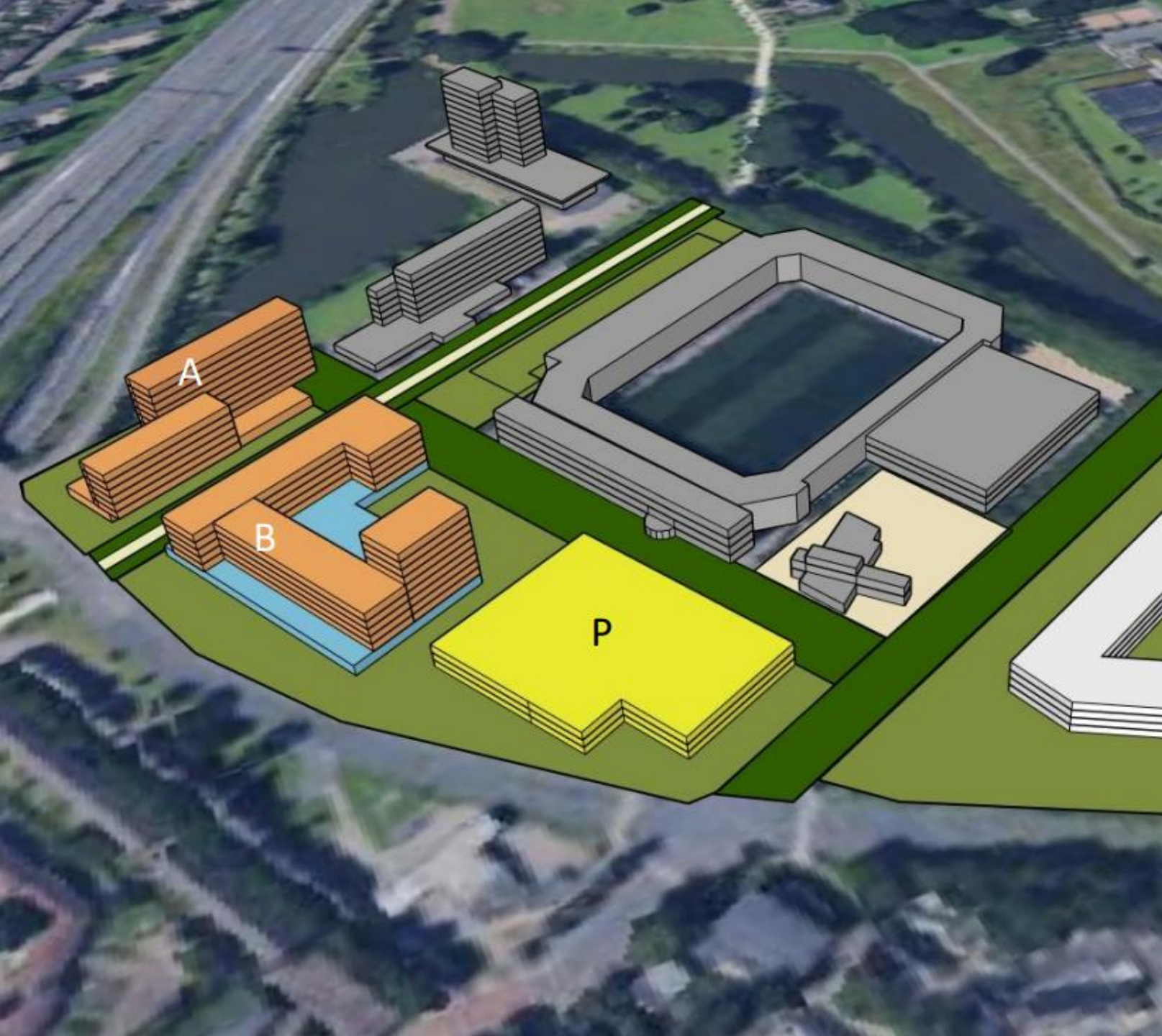
In alle vier de scenario's wordt de Groene Loper doorgetrokken en wordt het Stadionplein vergroend. Op het huidige parkeerterrein van het hotel komt ruimte voor groen en sport.

De belangrijkste verschillen tussen de scenario's zijn als volgt:

- **Scenario 1:** Het basisscenario met studentenwoningen, sociale huurwoningen, reguliere woningen, (flex)kantoor, urban sports en een parkeergarage.
- **Scenario 2:** Het basisscenario plus een padelclub
- **Scenario 3:** Scenario 2 plus extra woningen aan het park
- **Scenario 4:** Scenario 3, minder studentenwoningen, meer (flex)kantoor, extra woningen en maatschappelijke ruimte op het gebied van McDonalds

Na de beschrijving van de scenario's en een deep-dive op de nieuwe functies worden deze vier scenario's doorgerekend om de financiële haalbaarheid te toetsen en aan te tonen in hoeverre ze, als de gemeente Maastricht daarvoor kiest, financieel kunnen bijdragen aan de renovatie of vernieuwbouw van het voetbalstadion.

Scenario 1



❑ **Bouwblok A**

- 396 studentenwoningen
- 1.500 m² (flex)kantoren

❑ **Bouwblok B**

- 154 reguliere woningen
- 4.930 m² urban sports

❑ **Parkeergarage P**

- 3 lagen, 624 parkeerplaatsen

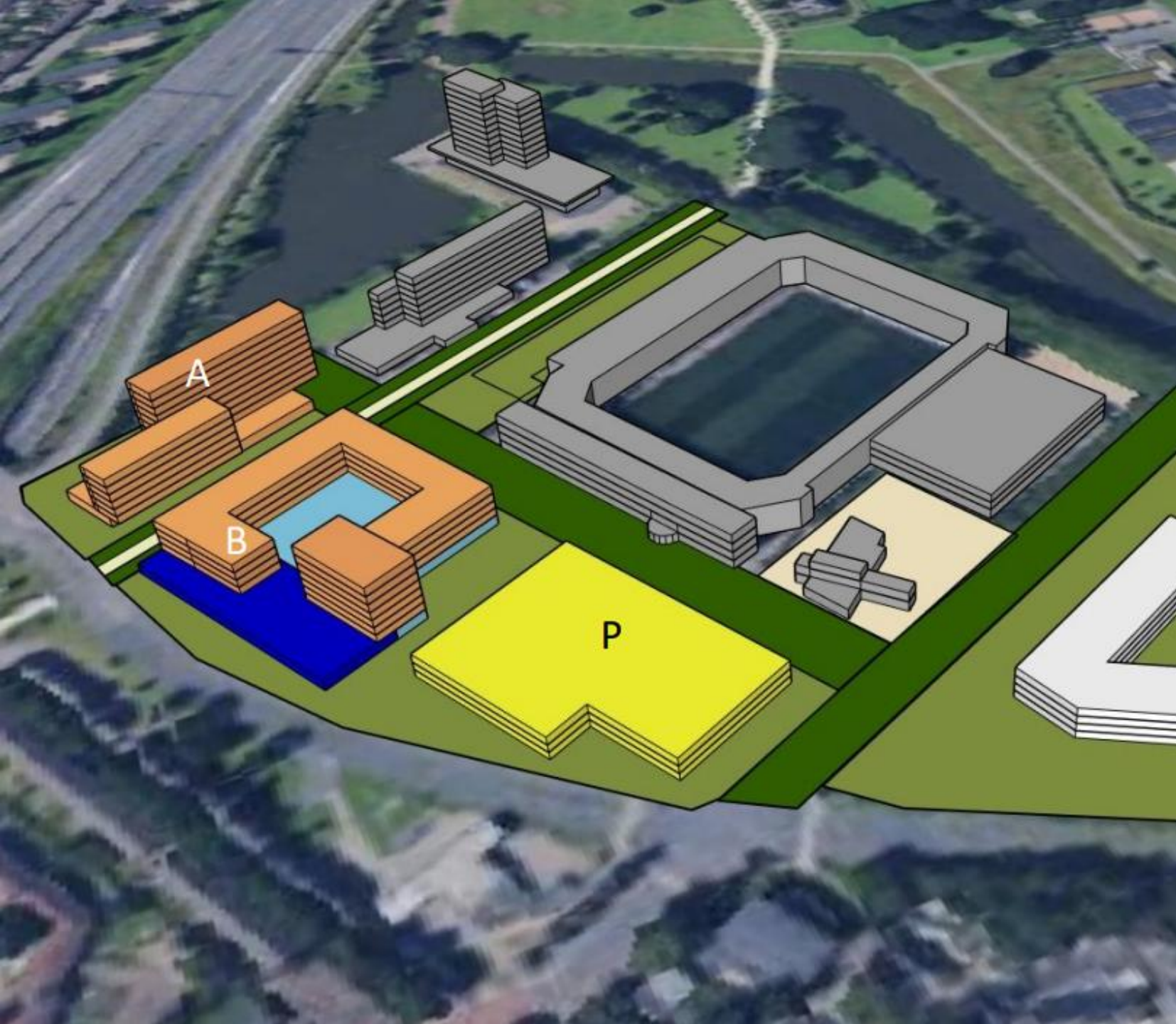
• **In totaal 550 nieuwe woningen**

In alle scenario's:

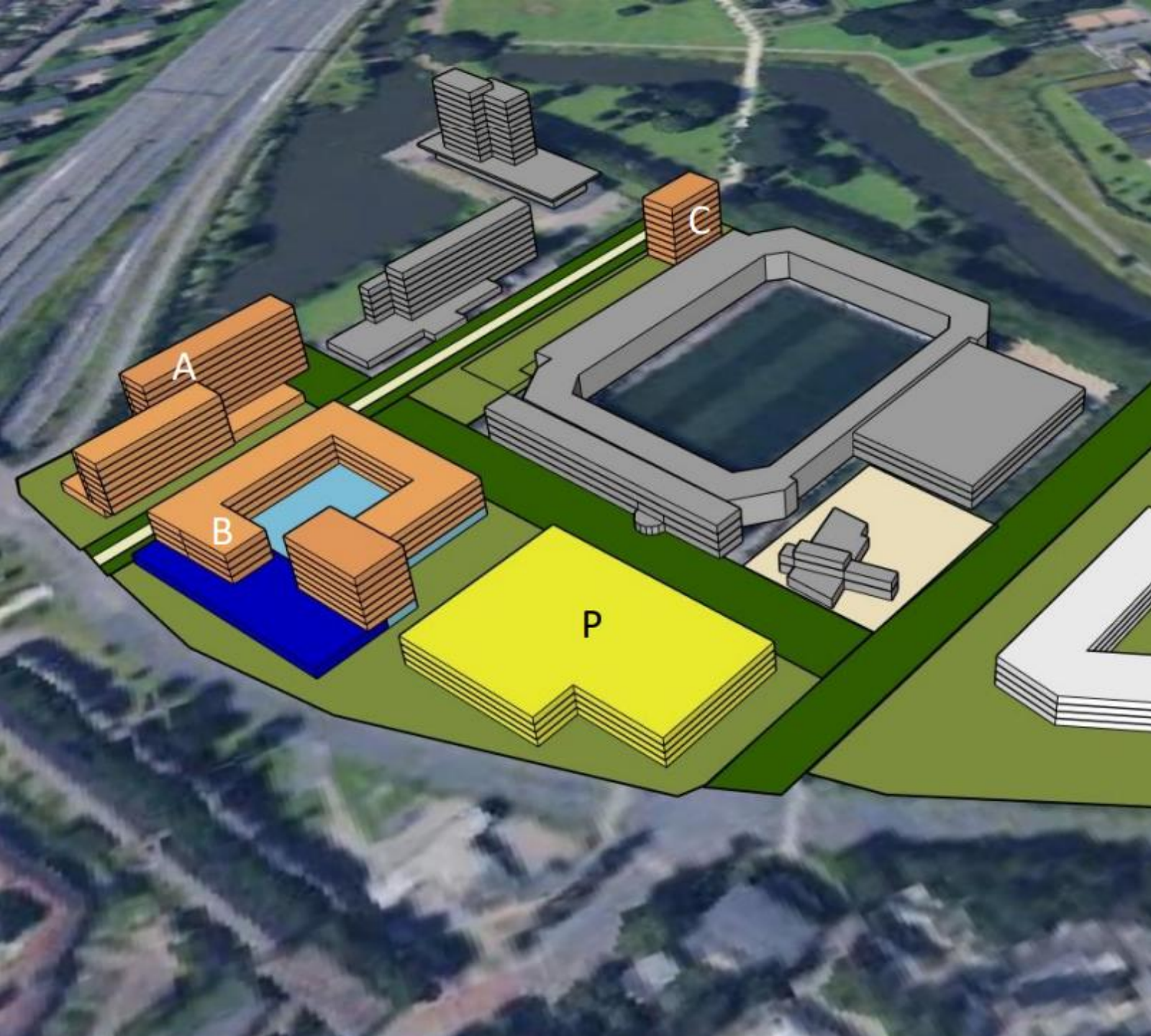
- Doortrekken Groene Loper
- Vergroenen Stadionplein
- Sport op parkeerterrein hotel

Scenario 2

- ❑ **Bouwblok A**
 - 396 studentenwoningen
 - 1.500 m² (flex)kantoren
- ❑ **Bouwblok B**
 - 161 reguliere woningen
 - 4.080 m² urban sports
 - 2.500 m² padel
- ❑ **Parkeergarage P**
 - 3 lagen, 648 parkeerplaatsen
- **In totaal 558 nieuwe woningen**

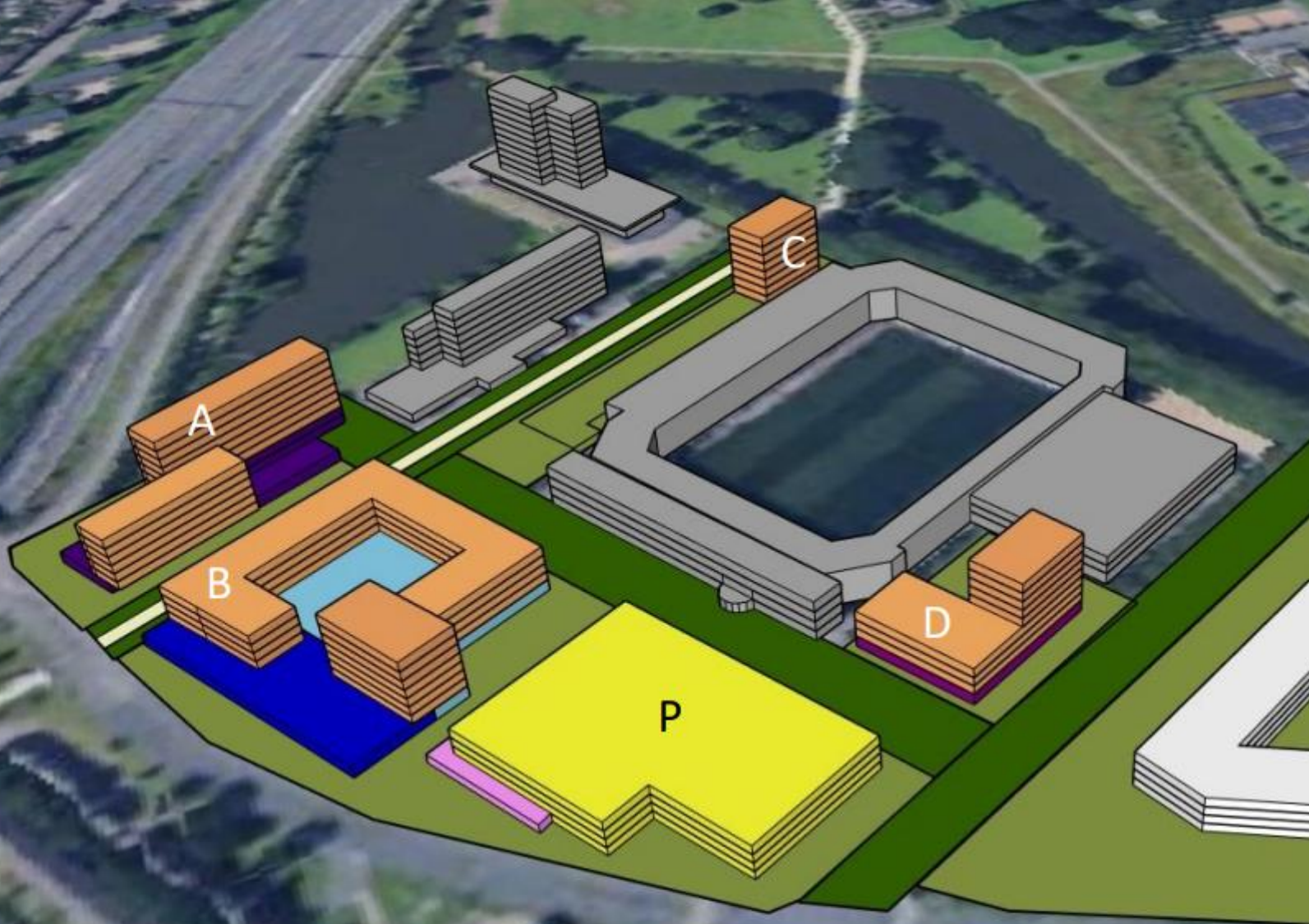


Scenario 3



- ❑ **Bouwblok A**
 - 396 studentenwoningen
 - 1.500 m² (flex)kantoren
 - ❑ **Bouwblok B**
 - 161 reguliere woningen
 - 4.080 m² urban sports
 - 2.500 m² padel
 - ❑ **Bouwblok C**
 - 32 woningen aan het park
 - 100 m² horeca
 - ❑ **Parkeergarage P**
 - 4 lagen, 800 parkeerplaatsen
- **In totaal 589 nieuwe woningen**

Scenario 4



❑ **Bouwblok A**

- 331 studentenwoningen
- 2.640 m² (flex)kantoren

❑ **Bouwblok B**

- 161 reguliere woningen
- 4.080 m² urban sports
- 2.500 m² padel

❑ **Bouwblok C**

- 32 woningen aan het park
- 100 m² horeca

❑ **Bouwblok D**

- 82 woningen met zorg
- 1.200 m² maatschappelijk

❑ **Parkeergarage P**

- 4 lagen, 800 parkeerplaatsen
- 1.500 m² McDonalds

- **In totaal 606 nieuwe woningen**

Studentenhuisvesting

In de gemeente Maastricht is een groot tekort aan studentenhuisvesting; er zijn tot 2030 nog circa 1.700 extra eenheden nodig.

Het Geusseltkwartier is, zeker in de nieuwe opzet, een sterke locatie voor studentenhuisvesting. Studenten geven de voorkeur aan zelfstandige studio's, mits er een goede gedeelde ruimte aanwezig is. Er wordt in alle scenario's gerekend met studio's van 20 m².

Studenten hebben doorgaans geen auto, wat gunstig is voor de parkeerdruk.

In verband met de mogelijke geluidsoverlast afkomstig van de snelweg kan het noodzakelijk zijn om een geluidswerende gevel toe te passen. Of deze maatregel daadwerkelijk vereist is, zal moeten blijken uit een nader uit te voeren geluidsmeting.



Woningen

Het Geusseltkwartier is aangewezen als gebied voor mogelijke stedelijke verdichting, met nieuwe woningen om te voorzien in de grote vraag in de stad. Er wordt hierbij niet primair geoptimaliseerd op het maximale aantal woningen. In plaats daarvan is gekozen voor een gevarieerder woningaanbod (dus niet alleen eenpersoons starterswoningen), zodat een kwalitatief woonmilieu ontstaat met woningen die naar verwachting snel kunnen worden verhuurd of verkocht.

Er wordt in ieder geval uitgegaan van een minimale woninggrootte van 45 m² voor sociale huur en betaalbare koop (60%), en 55 m² als ondergrens voor de overige huur- en koopsegmenten.

Gemiddeld wordt gerekend met een woninggrootte van 70 m². Dit gemiddelde wordt bereikt door de woningen te verdelen in drie categorieën: 45 m² voor starters, 80 m² voor startende tweepersoonshuishoudens en 120 m² voor doorstromers met behoefte aan extra slaapkamers.

Voorbeeld Bouwblok B in Scenario 1: de totale BVO (Bruto Vloer Oppervlak) voor wonen bedraagt 15.000 m² en het totaal aantal wooneenheden is 154. De verdeling is: 92 woningen van 45 m² (60%), 20 woningen van 80 m² (12,5%) en 42 woningen van 120 m² (27,5%).

Urban Sports

De toevoeging van urban sports aan het Geusseltgebied biedt een uitgelezen kans om het gebied te transformeren tot een levendige, inclusieve en toekomstgerichte stadsomgeving. Urban sports sluiten naadloos aan bij de ambities van Maastricht om zich te profileren als een gezonde en actieve stad. Het betreft laagdrempelige sportvormen die met name jongeren, studenten en jonge professionals aanspreken, precies de doelgroepen die Maastricht wil behouden en duurzaam aan de stad wil binden.

Daarnaast dragen urban sports in belangrijke mate bij aan ontmoeting en sociale cohesie. Sporten en activiteiten zoals freerunning, HYROX, calisthenics, virtualreality-games (VR), e-sports en urban dance stimuleren onderlinge interactie: gebruikers ontmoeten elkaar, werken samen, leren van elkaar en dagen elkaar uit. Dit sluit naadloos aan bij de ambitie om van De Geusselt een plek te maken waar bewoners, supporters en sporters elkaar op een natuurlijke en laagdrempelige manier kunnen ontmoeten.

Indien de ingetekende ruimte voor urban sports te groot blijkt voor de vraag, kan er worden nagedacht over de invulling van de plint door middel van nieuwe zorgfuncties.



HYPERCUBE
BUSINESS INNOVATION

Urban Sports en zorgfuncties

Urban Sports

Onderdeel	Doelgroep	Benodigde m ² (indicatie)
Free running	12–30 jaar, vooral urban sporters	250–600 m ²
Hyrox	20–45 jaar, fitness/bootcamp publiek	300–600 m ²
CrossFit	20–45 jaar, fanatieke sporters	250–500 m ²
Glow minigolf	Gezinnen, jongeren, groepen	250–500 m ²
Urban dance (breakdance/hip-hop)	10–35 jaar, danscommunity	80–200 m ²
VR games	12–40 jaar, gamers & groepen	100–300 m ²
Ninja / obstacle parcours	12–40 jaar, sportief, Hyrox-doelgroep	300–700 m ²
E-sports	12–35 jaar, gamers	80–250 m ²
Escape room	15–55 jaar, groepen/vrijgezellen/teambuilding	120–200 m ² per kamer

Zorgfuncties

Functie
Sportsarts
Fysiopraktijk
Sportkeuringen
Revalidatie
Diëtiëk
Psychologenpraktijk
Wijkverpleging
Specialistische zorg

De fysiotherapiepraktijk die nu in het stadion zit (Move to Perform) heeft aangegeven graag uit te breiden. Een nieuw te realiseren ruimte buiten het stadion biedt daarbij meer mogelijkheden, omdat deze niet afhankelijk is van de opvolger van Bryant Park, de ruimte precies kan inrichten op basis van de behoefte en bovendien beter toegankelijk is.

Naast deze zorgfuncties kan ook worden gekeken naar vernieuwende zorginitiatieven, zoals Impact Gaming. Deze partij experimenteert met gaming en gamification voor zowel preventie als revalidatie en heeft aangegeven mogelijk interesse te hebben om in dit gebied, in samenwerking met andere zorgaanbieders, verder te werken aan verschillende testcases.

Sportplein

Op het huidige parkeerterrein van het hotel kan een ruimte ontstaan voor buitensport.

Op dit plein kunnen uiteenlopende voorzieningen worden samengebracht: calisthenics, een 3x3-basketbalveld (~270 m²), een tafeltennistafel en een Cruijff Court (of andere soort voetbalveld) (~540 m²) vormen samen een veelzijdige buitenlocatie. De sportactiviteiten worden ingebed in een groen landschappelijk plein, met bomen voor voldoende schaduw en koele plekken op warme zomerdagen.

Het sportplein biedt daarmee meer dan alleen recreatiemogelijkheden. Het kan functioneren als een toegankelijke oefenplek voor inwoners die laagdrempelig willen bewegen, maar ook als aanvullende infrastructuur voor verenigingen, sportprojecten of talentontwikkeling in de stad. Doordat de disciplines elkaar ruimtelijk versterken, ontstaat een plek waar verschillende vormen van sport en beweegcultuur zich kunnen ontwikkelen.

Daarnaast sluit het plein aan op wat er al gebeurt op de Groene Loper. Fysiopraktijken, personal trainers en andere professionals die daar actief zijn, kunnen de faciliteiten gebruiken voor buitentrainingen, herstelprogramma's of kleine groepsactiviteiten. Direct gelegen aan de Groene Loper ontstaat een logische verbinding in het stedelijke sportnetwerk.

In die zin draagt het sportplein bij aan een bredere doelstelling: het vergroten van de zichtbaarheid van sport in de openbare ruimte en het stimuleren van dagelijks, spontaan en veelzijdig bewegen. Het vormt een praktische aanvulling op bestaande voorzieningen en biedt Maastricht een nieuwe schakel in haar streven naar een gezonde, actieve en inclusieve stad.

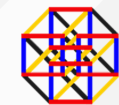
Parkeergarage

Met de realisatie van de plannen verdwijnt het huidige parkeerterrein op het Stadionplein (circa 450 parkeerplaatsen, waarvan ook een aanzienlijk aantal wordt gebruikt als standplaats voor bussen of reizigers die gebruikmaken van de busreizen die hier vertrekken). Daarnaast verdwijnt in deze plannen het parkeerterrein van het hotel (circa 200 plaatsen). Op zo'n tien minuten lopen liggen in het park ook nog eens 350 openbare parkeerplaatsen. Deze tellen niet mee voor de parkeernormen, maar worden in praktijk wel gebruikt door bezoekers van het stadion.

Om de verdere verstedelijking van het Geusseltkwartier te faciliteren en te voldoen aan de vraag die ontstaat op wedstrijddagen van MVV, is de aanleg van een meerlaagse parkeergarage wenselijk. Verticale parkeeroplossingen zijn noodzakelijk om de bestaande oppervlakteparkeerplaatsen te vervangen door hoogwaardige stedelijke ruimte. Daarbij zal het parkeren gereguleerd moeten worden. Voor bussen en touringcars is binnen deze plannen geen ruimte meer voorzien.

Een eventuele alternatieve locatie voor bussen en touringcars, evenals eventuele kosten die daarmee gemoeid zijn, is in deze fase nog niet bekend. Deze kosten zijn daarom nog niet afzonderlijk geraamd, maar kunnen desgewenst in een vervolgfase in het programma worden opgenomen. Het vliegveld MAA zou eventueel een nieuwe locatie kunnen zijn.

Parkeergelegenheid voor fietsen wordt zowel in de parkeergarage als in de bouwblokken (op de begane grond) opgenomen. In deze fase zijn er nog verschillende mogelijkheden om dit goed in te passen, maar dit onderdeel verdient nadrukkelijk aandacht in een vervolgfase.



HYPERCUBE
BUSINESS INNOVATION

Parkeergarage – parkeernormen

In de Nota Parkeernormen 2021 van de gemeente Maastricht is de mobiliteitsbehoefte voor verschillende ruimtelijke ontwikkelingen vastgelegd. Dit heeft geresulteerd in beleid waarmee wordt bepaald hoeveel parkeerplaatsen minimaal benodigd zijn.

Doordat de functies binnen het gebied op verschillende momenten in de week een parkeerbehoefte hebben, is er sprake van mogelijkheden voor dubbelgebruik. Bewoners in de omgeving hebben met name 's nachts behoefte aan parkeerplaatsen, terwijl deze behoefte overdag afneemt. Kantoren kennen juist overdag een grotere parkeerbehoefte en nauwelijks 's nachts.

Wanneer de functies worden toegevoegd aan het Geusseltkwartier zoals in dit hoofdstuk beschreven, ontstaat er een parkeerbehoefte zoals te zien in onderstaande tabel. Voor elk scenario is de parkeerbehoefte volgens de parkeernormen opgesomd, met daaronder de hoeveelheid parkeerplaatsen dat dan in de garage nog over is voor de bezoekers van het voetbalstadion. Daarbij geldt dat in deze programmatische verkenning is gewerkt met aannames. In een eventuele vervolgfase is het daarom van belang om de gehanteerde parkeernormen en uitgangspunten te laten toetsen door de afdeling Mobiliteit.

Parkeerbehoefte per scenario	1	2	3	4
Kantoren	45	45	45	75
Woningen	171	176	195	231
Urban Sport / Padel	74	99	99	99
Sporthal	54	54	54	54
Hotel	91	91	91	91
Totale behoefte excl. stadion	435	465	484	550
Parkeergarage capaciteit	624	648	800	800
Extra plaatsen t.b.v. stadion	189	183	316	250

Overig: Gezien de omvang en functiemix van het programma is het daarnaast van belang dat de OV-ontsluiting van het gebied op orde blijft. De halte in het gebied, de routes van en naar deze halte (inclusief toegankelijkheid) en de kwaliteit daarvan verdienen in een vervolgfase nadrukkelijk aandacht. Ook binnen het gebied zelf is verdere uitwerking nodig van aantrekkelijke loop- en fietsroutes en een kwalitatief verblijfsgebied, met toegankelijkheid, veiligheid en inclusiviteit als belangrijke randvoorwaarden. Het ontvlechten van auto-, fiets- en loopstromen is daarbij essentieel.

Parkeergarage – parkeernormen

Gezien de omvang en functiemix van het programma is het daarnaast van belang dat de OV-ontsluiting van het gebied op orde blijft. De halte in het gebied, de routes van en naar deze halte (inclusief toegankelijkheid) en de kwaliteit daarvan verdienen in een vervolgfase nadrukkelijk aandacht. Ook binnen het gebied zelf is verdere uitwerking nodig van aantrekkelijke loop- en fietsroutes en een kwalitatief verblijfsgebied, met toegankelijkheid, veiligheid en inclusiviteit als belangrijke randvoorwaarden. Het ontvlechten van auto-, fiets- en loopstromen is daarbij essentieel.

Parkeerbehoefte per scenario	1	2	3	4
Kantoren	45	45	45	75
Woningen	171	176	195	231
Urban Sport / Padel	74	99	99	99
Sporthal	54	54	54	54
Hotel	91	91	91	91
Totale behoefte excl. stadion	435	465	484	550
Parkeergarage capaciteit	624	648	800	800
Extra plaatsen t.b.v. stadion	189	183	316	250

Afhankelijkheden en risico's

- ✚ In de verschillende scenario's worden (flex)kantoren toegevoegd in bouwblok A. Of deze kantoorruimte per saldo additioneel is ten opzichte van de huidige situatie, hangt af van de ontwikkeling van De Geusselt. In de meeste eerder besproken varianten voor renovatie en vernieuwbouw verdwijnt namelijk een deel van de bestaande kantoorruimte in De Geusselt, doordat deze wordt ingezet voor MVV. Dit is relevant, omdat het binnen de visie van Maastricht niet past om het aantal kantoorvierkante meters per saldo uit te breiden. Het Geusseltterrein is aangewezen als kantorenbalansgebied: kwalitatieve verbetering van kantoorruimte is mogelijk, maar geen kwantitatieve toevoeging van m², dus hier moet in de combinatie met de ontwikkelingen van De Geusselt rekening mee worden gehouden. Indien de kantoorruimte in De Geusselt niet wordt aangepast (en daar dus geen wijzigingen plaatsvinden), kan de in de scenario's ingetekende ruimte voor kantoren eventueel ook maatschappelijk worden ingevuld.
- ✚ Mogelijke hinder afkomstig van de nabijgelegen snelweg kan het noodzakelijk maken een geluidswerende gevel toe te passen bij de studentenwoningen. Of deze maatregel daadwerkelijk vereist is, moet blijken uit een nog uit te voeren geluidsmeting.
- ✚ De mogelijke impact van licht en geluid van het stadion op omliggende woningen moet nog nader worden onderzocht. Voor beide aspecten zijn echter passende mitigerende maatregelen beschikbaar, zoals gerichte lichtschermen en geluidswerende gevels. Er zijn veel voorbeelden in Nederland van woningen direct naast of zelfs geïntegreerd in een voetbalstadion.
- ✚ De huidige ontsluiting via de Olympiaweg vormt een duidelijke beperking. Voor een goede doorstroming van de geplande parkeergarage is een extra in- en uitrit richting de Terblijterweg wenselijk. Deze optie is eerder onderzocht en toen als niet haalbaar beoordeeld. Een robuuste ontsluiting van het gebied vraagt in een vervolgfase dan ook nadrukkelijk om extra aandacht.
- ✚ Onder de locatie van de geplande parkeergarage bevindt zich een LPG-tank van het BP-tankstation. Bij realisatie van de plannen moet worden onderzocht of verplaatsing van het vulpunt van de tank noodzakelijk is vanuit het oogpunt van veiligheid. In deze fase is dit nog niet duidelijk. Eventuele kosten zijn daarom niet afzonderlijk geraamd en kunnen, indien van toepassing, worden betrokken bij de reeds door de gemeente Maastricht opgenomen post onvoorzien. Meer informatie op [pagina 102](#).
- ✚ Er moet goed worden gekeken naar de combinatie van woningen en padel, zodat bewoners geen geluidsoverlast ervaren. Dit vraagt om slimme positionering en waar nodig geluidswerende maatregelen en gebruiksafspraken.

Afhankelijkheden en risico's

- De realisatie van de urban sports-functie is afhankelijk van marktpartijen die deze activiteiten willen en kunnen exploiteren. Er bestaat een risico dat niet de volledige beschikbare ruimte kan worden ingevuld. Een alternatieve invulling, zoals zorgfuncties, een co-working space of kinderopvang, kan dienen als back-up om flexibiliteit en continuïteit te waarborgen.
- De grond van het huidige parkeerterrein is eigendom van het hotel. Het hotel heeft aangegeven open te staan voor overleg over herontwikkeling, maar het is onzeker tegen welke voorwaarden en prijs het hotel bereid is deze grond te verkopen. De prijs die nu is opgenomen voor het overnemen van deze grond is slechts een inschatting.
- Voor de opbrengsten van de parkeergarage zijn aannames gedaan op basis van gesprekken met relevante stakeholders. De vertegenwoordiger van Q-Park heeft daarbij aangegeven dat afspraken met de gemeente belangrijk zijn om voor een exploitant een positieve businesscase te kunnen realiseren. Meer hierover volgt in het volgende hoofdstuk.
- Een afhankelijkheid voor scenario 4 is de bereidwilligheid van McDonald's om de huidige locatie in te ruilen voor een plek in de plint van de nieuwe parkeergarage. De optie is besproken tijdens een gesprek met de franchisenemer van deze vestiging, maar hij ziet dit niet als een mogelijk interessante locatie i.v.m. mindere zichtbaarheid. Om dit scenario te realiseren zou daar dus een oplossing voor moeten worden gevonden, bijvoorbeeld in de vorm van grote McDonalds logo's aan de zijkant en bovenop de parkeergarage. Omdat de franchisenemer in principe zelf geen interesse heeft in een verhuizen, zal er (ook) onderhandeld moeten worden met McDonalds zelf, aangezien zij de eigenaar zijn. Er is nog niet met McDonalds gesproken, dus de prijs voor het overnemen van deze grond is slechts een inschatting. Wanneer wordt besloten om scenario 4 (met verplaatsing van de McDonald's) verder te verkennen, is het raadzaam om McDonald's in een vroeg stadium te betrekken. Dit biedt de mogelijkheid om tijdig mogelijke oplossingsrichtingen en alternatieve locaties te verkennen. Meer informatie op [pagina 95](#).

Algemeen: Er is sprake van een programmatische verkenning voor het samenstellen van de besproken scenario's. Dit is nadrukkelijk geen stedenbouwkundig plan en vormt op geen enkele wijze een toezegging of vooruitlopend oordeel over vergunningverlening voor het voorgestelde programma en bouwvolume. Nader onderzoek is noodzakelijk om te komen tot een goede en haalbare ruimtelijke inpassing.

7. Financiën



HYPERCUBE
BUSINESS INNOVATION

Financiën

Voor de vier hiervoor beschreven scenario's zijn de totale (huur)opbrengsten en kosten doorgerekend. De cijfers omvatten alle ontwikkelingen van het project buiten het stadion om.

- **Scenario 1:** Het basisscenario met studentenwoningen, sociale huurwoningen, reguliere woningen, (flex)kantoor, urban sports en een parkeergarage.
- **Scenario 2:** Het basisscenario plus een padelclub
- **Scenario 3:** Scenario 2 plus extra woningen aan het park
- **Scenario 4:** Scenario 3 met minder studentenwoningen, meer (flex)kantoor, extra woningen en maatschappelijke ruimte op het gebied van McDonalds

Scenario	1	2	3	4
Huuropbrengsten per jaar	€ 6.500.000	€ 6.800.000	€ 7.600.000	€ 8.800.000
Bouwkosten	€ 70.900.000	€ 72.500.000	€ 82.600.000	€ 96.000.000
Staartkosten	€ 21.300.000	€ 21.700.000	€ 24.800.000	€ 28.800.000
Leges gemeente	€ 2.600.000	€ 2.600.000	€ 3.000.000	€ 3.500.000
Totale kosten exclusief grond	€ 94.800.000	€ 96.900.000	€ 110.300.000	€ 128.200.000
BAR op totale kosten exclusief grond	6,9%	7,0%	6,9%	6,9%
Nieuwe grondwaarde gemeente*	€ 14.500.000	€ 13.800.000	€ 13.800.000	€ 13.800.000
Aanleg sportplein inclusief groen	€ 1.300.000	€ 1.300.000	€ 1.200.000	€ 1.700.000
In eigendom krijgen grond parkeren hotel	€ 1.000.000	€ 1.000.000	€ 1.000.000	€ 1.000.000
In eigendom krijgen grond McDonalds	€ -	€ -	€ -	€ 4.000.000
Totale kosten inclusief grond en infrastructuur	€ 110.300.000	€ 111.700.000	€ 125.100.000	€ 147.000.000
BAR op totale kosten inclusief grond	5,9%	6,1%	6,1%	6,0%

*Gelijkgesteld aan de kosten die de gemeente verwacht voor bouw- en woonrijp maken, zie volgende pagina's

Toelichting financiën

- Alle kosten en opbrengsten zijn volgens prijspeil 2025, exclusief de geldende BTW.
- De huuropbrengsten zijn op basis van de maandelijkse huurprijzen voor woningen en een huurprijs per vierkante meter voor de overige functies. Meer informatie over de verwachte kosten en opbrengsten van de parkeergarage vind je op de volgende pagina.
- In de praktijk zal, in lijn met het vigerende beleid, naar verwachting sprake zijn van een mix van huur- en koopwoningen. Voor de vergelijkbaarheid van de scenario's is in deze fase echter gekozen voor één uniforme rekenmethodiek op basis van huurwaarden (genormaliseerde opbrengsten).
- De bouwkosten zijn berekend door per onderdeel het aantal te realiseren vierkante meters BVO te vermenigvuldigen met de stichtingskosten per vierkante meter. De geschatte staartkosten bedragen 30% van de bouwkosten en zijn een stelpost voor resterende stichtingskosten, zoals project management, architect, verzekeringen en risico-opslag. De financieringskosten maken geen onderdeel uit van de stelpost staartkosten.
- De prijs die een ontwikkelaar betaalt voor de verwerving van de grond (van de gemeente, het hotel of McDonald's) is opgenomen als kostenpost.
- De gemeentelijke grondwaarde is gelijkgesteld aan de kosten die de gemeente verwacht te maken voor het bouw- en woonrijp maken van alle gronden die momenteel in haar bezit zijn: de grond onder Bouwblok A, Bouwblok B, Parkeergarage P en de verlengde Groene Loper. Meer hierover op de [pagina 64](#).
- De aanleg van het sportplein op het huidige parkeerterrein van het hotel is separaat meegenomen, omdat dit geen gemeentelijk eigendom is. Voor dit terrein zijn twee aparte stelposten opgenomen: één voor de aanleg van het sportplein (inclusief groen), en één voor de vergoeding die naar verwachting aan het hotel betaald moet worden voor de overname van de grond.
- De laatste stelpost betreft de verwachte prijs voor het verwerven van de grond van McDonald's. Zoals eerder geconstateerd is het zeer onzeker of, en onder welke voorwaarden, McDonald's wil meewerken aan deze constructie. Daarmee is dit ook de meest onzekere stelpost.
- De volledige berekeningen, inclusief toegepaste tarieven voor opbrengsten en kosten, zijn beschikbaar op aanvraag.

Toelichting BAR

- De business case vergelijkt stichtingskosten en huuropbrengsten om op basis van de Bruto Aanvangsrendementen (BAR) te komen tot een marktconforme investeringsbereidheid bij de beoogde ontwikkelaars. We hebben zowel een BAR exclusief de kosten voor verwerving van de grond als een BAR inclusief de kosten voor verwerving en voorbereiding van de grond opgenomen. De opbrengst van de grond van de gemeente is een bron van inkomsten voor de gemeente, maar een kostenpost voor een mogelijke ontwikkelaar.
- Voor alle getoonde scenario's ligt de BAR rond de 6%, wat het project potentieel interessant maakt voor ontwikkelaars. De gesproken ontwikkelaars en woningcorporaties geven aan te sturen op een minimale BAR van 5,5%. Voor een project in deze vroege fase, met nog aanzienlijke onzekerheid over kosten en opbrengsten, lijkt een streef-BAR van 6% realistisch.
- De taxateur die de gemeente Maastricht aan het einde van dit onderzoek heeft gevraagd de residuele grondwaarde te berekenen, geeft aan hierbij een hogere BAR te hanteren. Dit hangt samen met het risicoprofiel van het programma, met name de functie leisure (urban sports) en de parkeergarage. Dit verschil in inzicht heeft belangrijke implicaties voor de uiteindelijke conclusies. Let op: het betreft hier concept taxaties.
- Omdat de opgehaalde input uit de markt (gesproken ontwikkelaars en woningbouwcorporatie) uitgaat van een haalbare BAR van 6% en een absoluut minimum van 5,5%, hanteren wij deze uitgangspunten in het vervolg van dit onderzoek. Daarbij geldt wel de kanttekening dat de conclusies kunnen veranderen als ontwikkelaars, zoals de taxateur verwacht, een hogere BAR verlangen om in te stappen.

Parkeergarage P

Tijdens het onderzoek is gesproken met een vertegenwoordiger van Q-Park (exploitant van parkeergarages) en met een vertegenwoordiger van Continental Car Parks (bouwer van parkeergarages).

In deze gesprekken is aangegeven dat de bouw van een parkeergarage circa €15.000 per parkeerplaats kost. Daarnaast bedragen de exploitatiekosten ongeveer €500 per parkeerplaats per jaar. Deze uitgangspunten zijn als kosten opgenomen in de businesscase. Daarbovenop zijn nog staartkosten meegenomen.

Voor de opbrengsten is een aanname nodig geweest. Zowel DHL als TCC hebben aangegeven open te staan voor het afnemen van parkeerabonnementen in de nieuwe parkeergarage voor hun werknemers, omdat zij zelf onvoldoende parkeergelegenheid hebben. Voor DHL gaat het om circa 100 tot 150 auto's per dag, die nu nog op openbare parkeerplaatsen staan. TCC verwacht behoefte te hebben aan circa 50 tot 60 extra parkeerplaatsen. Daarnaast zal het Garner Hotel naar verwachting parkeerabonnementen nodig hebben, omdat de huidige parkeerplaatsen in deze scenario's verdwijnen. Ook vanuit de nieuwe woningen ontstaat naar verwachting aanvullende vraag naar parkeerabonnementen.

Q-Park geeft daarbij aan dat de aantrekkelijkheid van de businesscase sterk afhankelijk is van mogelijke afspraken met de gemeente, om ook buiten voetbalwedstrijden om een hoge bezettingsgraad te realiseren. Een P+R-functie in combinatie met een OV-knooppunt kan daarbij een interessante optie zijn. Deze P+R-functie valt overigens niet binnen het vigerende beleid, dus het is de vraag of een dergelijke voorziening toegestaan zal worden.

De verwachte opbrengsten zijn berekend als een gemiddelde van abonnementen en overige bezoekers van de parkeergarage. Hierbij is gerekend met een gemiddelde prijs van €1 per uur en een gemiddelde bezettingsgraad van 15%. De exploitatiekosten zijn hierbij al in mindering gebracht om te komen tot de totale 'huuropbrengst'.

Grondwaarde en kosten voor gemeente

Voor het bepalen van de grondwaarde van gronden in gemeentelijk eigendom wordt normaalgesproken de methode van de residuele grondwaarde gebruikt. Daarbij wordt de grondwaarde afgeleid uit wat een ontwikkeling naar verwachting kan opbrengen, minus alle ontwikkel- en bouwkosten en een marktconforme ontwikkelaarsmarge. Wat dan "overblijft", is de waarde die aan de grond kan worden toegekend.

De Gemeente Maastricht heeft voor deze scenario's een taxateur gevraagd om op basis van het beoogde programma op de gemeentelijke percelen een residuele grondwaarde te bepalen, zodat deze kan worden meegenomen in de business case. Deze concludeerde echter dat de residuele grondwaarde aanzienlijk lager uitviel dan de kosten die de gemeente verwacht te maken om de grond bouw- en woonrijp te maken.

Voor scenario 1 becijferde de gemeente Maastricht de kosten op circa €14,5* miljoen, terwijl de residuele grondwaarde werd bepaald op circa €4,5 miljoen. Daarmee zou een tekort ontstaan van ongeveer €10 miljoen.

Voor de overige scenario's schat de gemeente Maastricht de kosten op circa €13,8* miljoen, terwijl de residuele grondwaarde werd bepaald op circa €5 miljoen. Daarmee zou een tekort ontstaan van ongeveer €8,8 miljoen.

Zonder inzicht in de onderliggende uitgangspunten en berekeningen (zoals opbrengsten, kosten en gehanteerde BAR) kunnen wij de uitkomst van €4,5 miljoen niet verifiëren of duiden. Om die reden is in deze business case niet de residuele grondwaarde als 'kosten' voor het project opgenomen, maar de volledige kosten die de gemeente verwacht te maken voor het bouw- en woonrijp maken. Hiermee wordt geborgd dat de grondverkoop en ontwikkeling voor de gemeente kostenneutraal kan plaatsvinden: de grondopbrengst (en daarmee de kosten voor een ontwikkelaar) wordt gelijkgesteld aan de gemeentelijke kostenraming.

* Breakdown van de kosten voor de gemeente:

In scenario 1:

- Kosten bouw- en woonrijp maken: € 9,1 mln.
- Overige kosten (inbrengwaarde, onderzoeken, plankosten etc): € 5,4 mln.

En voor overige scenario's:

- Kosten bouw- en woonrijp maken: € 8,7 mln.
- Overige kosten (inbrengwaarde, onderzoeken, plankosten etc): € 5,1 mln.

Bij beide:

- Geen rekening gehouden met bestaande kabels & leidingen
- Geen rekening gehouden met sanering vervuilde grond
- Geen rekening gehouden met nadeelcompensatie
- De kosten in de grondexploitatie zijn op basis van kengetallen en inschattingen
- Er is rekening gehouden met 30% onvoorzien binnen de kosten bouw- en woonrijp
- Over de overige kosten van de grondexploitatie is ook gerekend met een percentage onvoorzien van 30%
- Hypercube: Onder de post onvoorzien kunnen, indien van toepassing, ook kosten vallen voor de verplaatsing van het LPG-vulpunt en verplaatsing van de Touring Car Hub.

Subsidie woningen

De gemeente Maastricht kan via de Realisatiestimulans Woningbouw een subsidie van €7.000 per betaalbare woning ontvangen. Deze regeling is bedoeld om woningbouwprojecten met betaalbare woningen financieel te ondersteunen en stelt onder meer als voorwaarden dat de woningen binnen een vastgestelde termijn worden gerealiseerd en vallen binnen de categorie sociaal of middenhuur, met bijbehorende maximale huur- of koopprijzen. Het Rijk is nog bezig met het verder uitwerken van de randvoorwaarden.

De zelfstandige studentenwoningen, de woningen voor starters (45 m²) en de woningen met zorg (57 m²) lijken te voldoen aan de criteria om voor deze regeling in aanmerking te komen. Mocht dit inderdaad het geval zijn, er mocht er op moment van aanvraag nog geld in de pot zitten, dan wordt de subsidie uitgekeerd aan de gemeente Maastricht, die vrij is in de besteding ervan. De gemeenteraad bepaalt uiteindelijk de bestedingsdoelen.

In de tabel hieronder is per scenario het aantal nieuwe woningen en het bijbehorende totale subsidiebedrag weergegeven. Indien gewenst kan worden besloten deze subsidie geheel of gedeeltelijk in te zetten om de renovatie van De Geusselt mede mogelijk te maken. Dit is een optie, geen verplichting. Een mogelijke inzet van deze subsidie kan van invloed zijn op de haalbaarheid van bepaalde varianten van de stadionrenovatie, binnen de verschillende herontwikkelscenario's. Op de volgende pagina wordt dit nader toegelicht.

Ontwikkelscenario	1	2	3	4
20m2 - Studentenwoningen	396	396	396	331
45m2 - Starters (sociaal)	92	97	116	116
57m2 - Woningen met zorg	0	0	0	82
80m2 - Startende tweepersoonshuishoudens	20	20	24	24
120m2 - Doorstromers	42	44	53	53
Totaal aantal woonunits	550	557	589	606
Totaal betaalbare woonunits	488	493	512	529
Potentiële subsidie	€ 3.400.000	€ 3.500.000	€ 3.600.000	€ 3.700.000

Toerekenen subsidie

Eerder in dit rapport zijn de verschillende varianten voor een mogelijke renovatie of vernieuwbouw van voetbalstadion De Geusselt op hoofdlijnen uitgewerkt, inclusief een kostenraming per variant. Op basis van deze kosten en de draagbare huur voor MVV per variant kan worden geconcludeerd dat de huuropbrengsten van MVV deze varianten niet zelfstandig kunnen bekostigen.

Met de huidige reservering van circa €6 tot €7 miljoen in de begroting van de Gemeente Maastricht kan weliswaar Variant 1 worden gerealiseerd, maar de overige varianten blijven financieel buiten bereik ([zie ook pagina 35](#)).

Daarmee ontstaat de vraag in hoeverre het financieel mogelijk en wenselijk is om een deel van de opbrengsten uit de herontwikkeling van het bredere gebied toe te rekenen aan de renovatie of vernieuwbouw van het stadion. Het al dan niet inzetten van de subsidie voor betaalbare woningen is hiervan een concreet voorbeeld.

Omdat in de grondwaarde (inkomsten voor de gemeente) is gerekend met het bedrag dat de Gemeente Maastricht verwacht nodig te hebben voor het bouw- en woonrijp maken van de gronden, is het programma in principe kostenneutraal voor de gemeente. Dat betekent dat de gemeente er in theorie voor kan kiezen om de subsidie (deels) in te zetten als bijdrage aan de renovatie of vernieuwbouw van het voetbalstadion. Tegelijkertijd geldt dat de gemeente vrij is om deze middelen op een andere manier aan te wenden.

Als de gemeente ervoor kiest om de subsidie in te zetten als bijdrage aan renovatie of vernieuwbouw van het voetbalstadion, kunnen de eerder berekende nog benodigde bedragen met dit subsidiebedrag worden verlaagd. De gemiddelde subsidie bedraagt circa €3,5 miljoen. Uitgaande van dit bedrag zijn hieronder de resterende benodigde bijdragen weergegeven. Bijvoorbeeld: als de subsidie wordt ingezet als bijdrage aan de renovatie, is er nog €10,3 miljoen nodig om Variant 3 te realiseren.

Stadionvariant	1	2	3	4	5
Totale kosten renovatie/vernieuwbouw	€ 6.600.000	€ 18.000.000	€ 24.000.000	€ 54.500.000	€ 80.000.000
NCW hogere huur	€ 370.000	€ 1.700.000	€ 3.300.000	€ 5.000.000	€ 33.000.000
Restant benodigd bedrag	€ 6.230.000	€ 16.300.000	€ 20.700.000	€ 49.500.000	€ 47.000.000
Reservering begroting Maastricht	€ 6.230.000	€ 7.000.000	€ 7.000.000	€ 7.000.000	€ 7.000.000
Restant benodigd bedrag	€ -	€ 9.300.000	€ 13.700.000	€ 42.500.000	€ 40.000.000
Subsidie woningen	€ -	€ 3.500.000	€ 3.500.000	€ 3.500.000	€ 3.500.000
Restant benodigd bedrag	€ -	€ 5.800.000	€ 10.200.000	€ 39.000.000	€ 36.500.000

BAR inclusief kosten renovatie stadion

Een andere mogelijkheid is om de kosten van de verschillende varianten mee te nemen als additionele kosten binnen het totale herontwikkelproject. Op basis van deze extra kosten kan vervolgens een nieuwe BAR worden berekend, om te bepalen of het complete herontwikkelproject, dus inclusief stadionrenovatie, financieel aantrekkelijk blijft voor een potentiële ontwikkelaar.

In de onderstaande tabellen is per variant de BAR weergegeven, inclusief grondkosten en additionele kosten voor de renovatie van De Geusselt. Daarbij is gerekend met de totale renovatiekosten per variant, bestaande uit de renovatie zelf en het in eigendom verkrijgen van de benodigde ruimtes, zoals gedeeld op [pagina 35](#).

In de tabel links is ervan uitgegaan dat de volledige subsidie voor betaalbare woningen wordt ingezet om een deel van de renovatiekosten te dekken. Deze bijdrage verlaagt het resterende benodigde bedrag dat uit de herontwikkeling van het gebied moet worden gehaald, zoals aangetoond op de vorige pagina.

In de tabel rechts is uitgegaan van de situatie waarin deze subsidiegelden niet worden gebruikt als aanvullende bijdrage aan de renovatie. De additionele kosten voor het gehele programma is daardoor hoger, wat de BAR verlaagt.

Met toerekenen subsidie

Scenario	1	2	3	4
Variant 1	5,9%	6,1%	6,1%	6,0%
Variant 2	5,6%	5,8%	5,8%	5,8%
Variant 3	5,4%	5,5%	5,6%	5,6%
Variant 4	4,4%	4,5%	4,6%	4,8%
Variant 5	4,4%	4,6%	4,7%	4,8%

Zonder toerekenen subsidie

Scenario	1	2	3	4
Variant 1	5,9%	6,1%	6,1%	6,0%
Variant 2	5,4%	5,6%	5,6%	5,7%
Variant 3	5,3%	5,4%	5,5%	5,5%
Variant 4	4,3%	4,4%	4,5%	4,7%
Variant 5	4,3%	4,5%	4,6%	4,7%

Toelichting BAR matrix

- In de linker matrix tabel is voor de overige varianten eerst het resterende benodigde bedrag verminderd met de subsidie die de gemeente ontvangt voor de nieuwe betaalbare woningen. Het bedrag dat vervolgens resteert, is voor alle combinaties van scenario's en varianten toegevoegd aan de kosten van de herontwikkeling.
 - Ter illustratie, Scenario 3 in combinatie met Variant 3: voor Variant 3 bedraagt het [resterende benodigde bedrag](#) €13.810.785. Hierop wordt de volledige [subsidie](#) van €3.584.000 in mindering gebracht, waardoor een [resterend bedrag](#) van €10.310.785 overblijft. Dit bedrag is toegevoegd aan de totale kosten van Scenario 3. Op basis van deze additionele kosten is de BAR opnieuw berekend, wat resulteert in een BAR van 5,6%.
- Voor de cijfers in de rechter matrix tabel is het resterende benodigde bedrag niet verminderd met de subsidie die de gemeente ontvangt voor de nieuwe betaalbare woningen. In plaats daarvan is het volledige resterende benodigde bedrag opgeteld bij de kosten van de herontwikkeling. Omdat er geen subsidie wordt afgetrokken, zijn de additionele kosten hoger, wat resulteert in een lagere BAR.
 - Ter illustratie, Scenario 3 in combinatie met Variant 3: voor Variant 3 bedraagt het [resterende benodigde bedrag](#) €13.810.785. Dit bedrag is toegevoegd aan de totale kosten van Scenario 3. Op basis van deze additionele kosten is de BAR opnieuw berekend, wat resulteert in een BAR van 5,5% in plaats van 5,6% wanneer de subsidie wel wordt toegerekend aan het programma.

Conclusies financiële haalbaarheid

- De herontwikkeling van het Geusseltkwartier op basis van de vier scenario's lijkt op zichzelf financieel haalbaar, met in alle scenario's een BAR rond de 6%. Dit ligt grofweg op het minimumniveau dat ontwikkelaars in deze fase, met de bijbehorende onzekerheden, doorgaans eisen.
- Wanneer aanvullende kosten voor renovatie of vernieuwbouw van De Geusselt aan het programma worden toegerekend, daalt de BAR. Het toerekenen van de door de gemeente Maastricht ontvangen subsidie voor betaalbare woningen kan dit effect deels dempen.
- De scenario's zijn opgesteld in oplopend ambitieniveau. In de BAR is zichtbaar dat ambitieuzere scenario's, na aftrek van de additionele stadionkosten, relatief beter scoren: er is meer programma en daarmee meer ruimte om deze extra kosten te absorberen.
- Variant 1 van de renovatie van De Geusselt kan volledig worden bekostigd uit de reservering van de gemeente Maastricht in de begroting 2026. Hierdoor is geen aanvullende bijdrage vanuit de gebiedsontwikkeling nodig en blijft de BAR gelijk aan de oorspronkelijke berekeningen.
- Bij het toevoegen van de renovatiekosten van varianten 2 en 3 daalt de BAR naar tussen de 5,3% en 5,8%, afhankelijk van het scenario en het al dan niet toerekenen van de subsidie. In alle combinaties komt de BAR hiermee onder de 6%, wat de haalbaarheid in de praktijk aanzienlijk onzekerder maakt. Onder circa 5,5% wordt realisatie waarschijnlijk niet haalbaar.
- Om de BAR zodanig te verhogen dat het meenemen van de renovatiekosten van varianten 2 en 3 beter kan worden opgevangen, kan indien gewenst worden overwogen het totale aantal woningen te verhogen. Meer hierover op de volgende pagina.
- Alle combinaties met varianten 4 en 5 leiden tot een BAR van maximaal 4,8%. Op basis daarvan kan worden geconcludeerd dat het meenemen van de kosten van deze varianten financieel niet haalbaar is.
- Kanttekening bij BAR-niveaus: de door de gemeente ingeschakelde taxateur geeft aan voor de residuele grondwaardeberekening een hogere BAR te hanteren, vanwege het risicoprofiel van met name leisure en de parkeergarage. Als de markt deze hogere BAR-eis inderdaad aanhoudt, zal dit de financiële haalbaarheid van (met name de meer kwetsbare) scenario's en combinaties negatief beïnvloeden.

Aantal woningen

Op basis van de BAR-matrix concluderen we dat het toerekenen van de resterende kosten van renovatievarianten 2 en 3 binnen de huidige scenario's waarschijnlijk lastig haalbaar is. In dat geval zakt de BAR namelijk onder de 6%.

De meest efficiënte manier om de BAR zodanig te verhogen dat deze renovatiekosten beter kunnen worden opgevangen, is het toevoegen van extra woningen. Eerder in het onderzoek is ook met hogere woning aantallen gerekend, maar op verzoek van de gemeente Maastricht zijn deze aantallen verlaagd om de leefkwaliteit in het gebied te verbeteren.

Als er toch wordt gezocht naar een oplossing om bijvoorbeeld Variant 3 mogelijk te maken (de voorkeursvariant van MVV voor renovatie, dus niet voor vernieuwbouw), kan het alsnog een afweging zijn om woningen toe te voegen op een manier waarbij de leefkwaliteit zo goed mogelijk geborgd blijft.

Om de BAR met circa 0,5%-punt te laten stijgen, is naar verwachting ongeveer 4.000 tot 5.000 m² extra woonoppervlakte nodig. De twee opties die de minste negatieve impact hebben op het gebied (en daarmee op de leefkwaliteit) zijn:

1. Het realiseren van twee extra bouwlagen op het lagere woongedeelte van Woonblok B (van 5 naar 7 lagen, resulterend in plus 5.800 m² BVO).
2. Het toevoegen van een extra woonblok vergelijkbaar met Woonblok C (waardoor er twee van deze woonblokken ontstaan, resulterend in plus 3.600 m² BVO).

Beide opties zijn momenteel niet meegenomen in de scenario's, omdat zij leiden tot verdere verdichting die op dit moment niet wenselijk wordt geacht. Desondanks zijn ze hier opgenomen, voor het geval alsnog wordt overwogen deze afweging te maken. Vanuit de gemeente Maastricht is aangegeven dat van deze twee opties de laatste als meest kansrijk wordt beschouwd, maar dat hiervoor vervolgonderzoek nodig is.

Rol van ontwikkelaar

Het is bij stadionontwikkelingsprojecten gangbaar dat (een deel van) de kosten voor renovatie of vernieuwbouw toe te rekenen aan de totale kosten van het programma. De onrendabele top van het voetbalstadion wordt dan als het ware geabsorbeerd door de opbrengsten uit de bredere gebiedsontwikkeling. Deze optie wordt ook in dit onderzoek verkend, waarvan de invloed op de BAR op [pagina 67](#) staat gegeven.

Hoe werkt dit in de praktijk?

Indien voor deze constructie wordt gekozen, moet het mogelijk zijn een ontwikkelaar te vinden die de additionele, resterende kosten van renovatie of vernieuwbouw voor zijn rekening neemt. Bij een eventuele aanbesteding wordt de renovatie dan opgenomen als onderdeel van het programma van eisen (PvE). Het is daarbij van belang dat er van tevoren wordt vastgesteld dat er een haalbare business case voor deze combinatie ligt zodat het programma voor de ontwikkelaar alsnog interessant genoeg is.

Een dergelijke constructie kan niet alleen financieel haalbaar zijn, er zijn mogelijk ook juridische routes denkbaar waarbij deze niet in strijd is met de staatssteunkaders. Het voorlopige advies is om eventuele staatssteunelementen transparant te maken en deze, waar nodig, in overeenstemming te brengen met het staatssteunrecht.

Staatssteun

Staatssteun kan in dit project een rol spelen wanneer MVV wordt bevoordeeld ten opzichte van andere betaald voetbalorganisaties in het land. Algemene informatie over staatssteun en Didam is opgenomen in [Bijlage 2](#), achterin dit document.

Een aantal onderwerpen vragen bijzondere aandacht in de cases waar we hier naar kijken:

1. De gemeente kan, vermits er sprake is van achterstallig onderhoud, een deel van de kosten dragen voor verbeteringen aan het stadion. Op deze manier kan de reservering van de gemeente Maastricht van €6 à €7 miljoen en eventueel ook de bijdrage van de subsidie die de gemeente Maastricht ontvangt voor de realisatie van de betaalbare woningen worden aangewend om verbeteringen in het stadion te realiseren. Dit is afhankelijk van de contractuele afspraken tussen huurder en verhuurder t.a.v. het onderhoud/renovatie. Indien de gemeente ten gunste van MVV afwijkt van de contractuele bepalingen kan het voordeel als staatssteun kwalificeren. Daarnaast bepalen de Gedragsregels markt & overheid (hoofdstuk 4B Mededingingswet) dat een overheid bij het verrichten van economische activiteiten (zoals verhuur onroerend goed) de integrale kosten in rekening dient te brengen. Bij het verrichten van onderhoud dient getoetst te worden aan de Gedragsregels markt & overheid, inclusief de mogelijke uitzonderingen op deze Gedragsregels.
2. Wanneer een deel van de resterende renovatiekosten wordt betaald door een ontwikkelaar die daarvoor genoeg neemt met een niet-marktconforme (lagere) tegenprestatie, is de ontwikkelaar daarmee op zichzelf niet in overtreding. Als dit echter direct wordt gekoppeld aan de aanbesteding van de herontwikkeling van De Geusselt, ontstaat een complexere situatie en is een zorgvuldige juridische toetsing noodzakelijk. Daarbij is met name relevant welk gewicht dit onderdeel krijgt in de financiële paragraaf van de uitvraag. Naarmate een groter deel van de te behalen punten afhangt van deze bereidheid, neemt het risico toe dat men zich in een juridisch grijs gebied begeeft.
3. Wanneer de gemeente een rol speelt in de financiering van het stadion, kan het aanbieden van niet-marktconforme voorwaarden (zoals een te lage rente) aanleiding zijn om te toetsen of sprake is van mogelijke staatssteun. In dat geval kan het nodig zijn dat MVV een staatssteunpremie betaalt aan de gemeente. In de praktijk ligt deze premie doorgaans lager dan het rentevoordeel, terwijl de premie wel direct als inkomsten in de gemeentekas valt.

Deze aandachtspunten maken duidelijk dat een zorgvuldige toetsing op staatssteun essentieel is in het verdere proces.

Financieringsinstrumentarium

In de financiële analyse van de scenario's is nog geen rekening gehouden met specifieke financieringsinstrumenten. Het meenemen daarvan zou leiden tot een groot aantal extra varianten en daarmee tot een aanzienlijk complexere analyse. Daarom is in deze fase gekozen om te toetsen op het Bruto Aanvangsrendement (BAR), als eerste indicatie van de financiële haalbaarheid.

In een volgende fase kunnen financieringsconstructies echter wel degelijk een belangrijke rol spelen. De gemeente Maastricht kan hierin bijvoorbeeld faciliterend optreden door instrumenten zoals Maatschappelijke Financiering mogelijk te maken. Door een dergelijk instrument te faciliteren, kan het voor een ontwikkelaar aantrekkelijker worden om ook bij een verhoudingsgewijs lagere BAR in te stappen.

De achterban (founders/private financiers) kan bijdragen aan aanvullende financiering. De bereidheid daartoe lijkt echter groter bij nieuwbouw dan bij renovatie.

Op de volgende pagina is meer informatie opgenomen over de verschillende financieringsinstrumenten. In [Bijlage 3](#) is aanvullende informatie en zijn voorbeelden opgenomen van financiering bij andere voetbalstadions in Nederland.

Financieringsinstrumentarium

Voor de financiering van investeringen in een voetbalstadion zijn de verschillende instrumenten beschikbaar. Vaak wordt ervoor gekozen voor een combinatie van financieringsvormen of worden verschillende delen van het stadion op verschillende manieren gefinancierd. Hieronder staat een overzicht van mogelijke instrumenten.

Huurgebaseerde financiering

Financiering op basis van de netto contante waarde (NCW) van de langjarige huurstream. De omvang en kosten van de kapitaalverschaffing zijn daarbij afhankelijk van marktconforme voorwaarden en financiers die actief zijn in deze sector.

Founders-financiering

Partners zoals de bouwer, installateur, brouwer, horecapartners, telecomprovider, schoonmaakpartner en naamgever kunnen worden uitgenodigd om deel te nemen in het eigen vermogen van het stadion. In ruil daarvoor krijgen zij een langjarige, eventueel exclusieve, commerciële positie.

Private bijdragen

Vermogende particulieren kunnen leningen verstrekken van bijvoorbeeld €25.000, €50.000 of €100.000. De rente wordt in de eerste vijf jaar bijgeschreven op de hoofdsom. Het rentepercentage moet aantrekkelijk genoeg zijn (huidig niveau circa 4-5%). Na vijf jaar start de aflossing via een annuïtair schema van 5, 10 of 15 jaar. Notariële begeleiding borgt vertrouwelijkheid en validatie van toezeggingen.

Maatschappelijke financiering

Het benodigde kapitaal kan worden aangetrokken via sectorbanken zoals BNG of de Waterschapsbank. De gemeente kan hiervoor een garantie afgeven, waardoor een langlopende vaste lage rente mogelijk wordt. Het rentevoordeel voor MVV wordt gezien als staatssteun, die kan worden afgekocht via een eenmalige staatssteunpremie. De EU-berekeningsmethodiek laat zien dat dit vaak gunstig uitpakt voor zowel de gemeente als de club: de premie is lager dan de contante waarde van het rentevoordeel, terwijl de gemeente de premie direct ontvangt.

Doorlenen gemeente

Een alternatieve vorm is dat de gemeente zelf geld leent bij een sectorbank en dit vervolgens doorleent aan MVV tegen een opslag (zoals bij Heracles Almelo en SC Cambuur). Het voornaamste risico is daarbij de huurstream vanuit MVV. Dit risico kan worden afgedekt door een contragarantie van de aandeelhouders, zoals het Maastrichter Collectief en Deshirema Football Consultancy. In eerdere trajecten, zoals bij FC Emmen, hebben externe partijen al bereidheid getoond om dergelijke contragaranties af te geven. We verwachten dat belanghebbenden in Maastricht hier eveneens toe bereid zullen zijn.

Combinaties van bovenstaande instrumenten zijn gebruikelijk.

8. Beoordeling scenario's



HYPERCUBE
BUSINESS INNOVATION

Beoordelingscriteria

Omdat er wordt gewerkt met vier scenario's voor de gebiedsontwikkeling en vijf varianten voor de stadionrenovatie, zijn er in totaal 20 mogelijke combinaties van scenario's en varianten die kwalitatief worden beoordeeld.

De vier criteria zijn als volgt:

1. De positieve impact voor MVV

- De beoordeling van dit criterium is op zevenpuntsschaal gedaan, in samenspraak met MVV.
- Dit gedeelte hangt volledig af van de stadionvariant en niet van het ontwikkelingsscenario.

2. De positieve impact voor de omgeving (regio en stad)

- Voor de beoordeling van dit criterium is door de stedenbouwkundige van de gemeente Maastricht een eerste aanzet gedaan, eveneens op een zevenpuntsschaal. Hierbij dient te worden opgemerkt dat het uitsluitend een eerste inschatting betreft; een bredere beoordeling binnen de gemeente Maastricht moet nog plaatsvinden.
- Dit gedeelte hangt af van het ontwikkelingsscenario, maar niet van de stadionvariant.

3. De financiële haalbaarheid

- Deze beoordeling is gebaseerd op de BAR-matrix, waarbij is gekeken naar zowel de situatie mét als zonder toerekening van de subsidie die de gemeente ontvangt voor de nieuwe betaalbare woningen. Omdat de BAR cijfers hier al een betere en concretere score geven, is er voor dit criterium niet gewerkt met de zevenpuntsschaal.

4. Overige haalbaarheid

- Voor de beoordeling van de kans van slagen heeft Hypercube gekeken naar de niet-financiële haalbaarheid. Met andere woorden: hoe groot is de kans dat een scenario daadwerkelijk gerealiseerd kan worden, los van de financiële uitkomst? Daarbij is gekeken naar de belangrijkste afhankelijkheden, randvoorwaarden en risico's.

Criterion 1: Impact op MVV

De positieve impact voor MVV is volledig afhankelijk van de gekozen variant voor de renovatie of vernieuwbouw van het stadion. Daarbij wordt aangenomen dat MVV de kosten van een variant slechts draagt tot het niveau dat de club zich, op basis van benchmarkdata per sportief niveau, redelijkerwijs kan veroorloven. Indien de lasten hoger liggen, is de club per definitie niet toekomstbestendig.

- **Variant 1: Score** ---

- De investeringen zijn in deze variant vooral gericht op veiligheid, waardoor geen nieuwe mogelijkheden ontstaan om additionele opbrengsten te genereren. De structurele beperkingen van het stadion blijven bestaan en de toekomst van de club blijft daarmee uiterst onzeker.

- **Variant 2: Score** --

- In deze variant ontstaan extra mogelijkheden om opbrengsten te genereren binnen het businesssegment, maar investeringen in de faciliteiten voor reguliere supporters blijven uit. De toekomst van de club is hiermee minder onzeker dan bij Variant 1, maar voor een groot deel van de achterban blijven de faciliteiten ondermaats. Het stadion blijft een beperkende factor, omdat ook in de toekomst noodzakelijke vervolginvesteringen niet door de club kunnen worden gedragen. Daarnaast is deze variant vanuit het perspectief van reguliere supporters moeilijk te verantwoorden, wat mogelijk negatieve gevolgen heeft voor het draagvlak rond MVV en daarmee uiteindelijk ook voor de interesse van sponsors.

- **Variant 3: Score** +

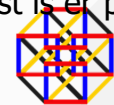
- De belangrijkste beperkingen van het stadion worden weggenomen, zowel voor het businesssegment als voor de reguliere supporters.

- **Variant 4: Score** ++

- De verouderde tribunes worden volledig opnieuw opgebouwd. Deze variant krijgt echter niet de maximale beoordeling om twee redenen. Ten eerste zorgt de sloop en herbouw van tribunes ervoor dat delen van het stadion gedurende een langere periode niet gebruikt kunnen worden. Ten tweede blijf je in de opbouw van nieuwe tribunes beperkt door de bestaande inrichting.

- **Variant 5: Score** +++

- In deze variant beschikt MVV over het meest moderne stadion, met de meeste ruimte en een optimale inrichting. Daarnaast is er potentie om extra huuropbrengsten te genereren uit de verhuur van overige commerciële ruimten.



HYPERCUBE
BUSINESS INNOVATION

Criterion 2: Impact op de omgeving

De positieve impact voor de omgeving, zowel regionaal als voor de stad, is in deze beoordeling met name afhankelijk van het gekozen scenario voor de herontwikkeling van het omliggende gebied. Hoewel de toekomst van de voetbalclub daarbij ook een rol speelt, is deze niet meegenomen in de beoordeling van dit criterium, omdat dit aspect al volledig wordt afgedekt in het eerste criterium.

Voor de beoordeling van dit criterium is door de stedenbouwkundige van de gemeente Maastricht een eerste aanzet gedaan, eveneens op een zevenpuntsschaal. Hierbij dient te worden opgemerkt dat het uitsluitend een eerste ambtelijke inschatting betreft; een bredere beoordeling binnen de gemeente Maastricht moet nog plaatsvinden.

- **Scenario 1: Score ++**
 - Scenario 1 voorziet in de behoefte met een gemengd programma en biedt veel ruimte voor vergroening en sport, waardoor de openbare ruimte veiliger en aantrekkelijker wordt. Tegelijk is de inpassing van het parkeergebouw lastig en blijft de ruimtelijke verbinding met Wittevrouwenveld suboptimaal.
- **Scenario 2: Score ++**
 - Scenario 2 heeft vergelijkbare sterke punten als scenario 1: het programma sluit aan op de behoefte, versterkt de openbare ruimte en biedt veel ruimte voor vergroening en sport. Ook hier blijft de inpassing van het parkeergebouw een belangrijk aandachtspunt en is de verbinding met Wittevrouwenveld niet optimaal.
- **Scenario 3: Score -**
 - Scenario 3 biedt nog steeds een passende programmering met een gemengd karakter en voldoende ruimte voor vergroening en sport, plus uitbreiding van het Geusseltpark richting woonbuurten. De grote uitdaging is de inpassing van het grotere parkeergebouw, dat een barrière kan vormen en de entreekwaliteit en verbinding met Wittevrouwenveld verslechtert.
- **Scenario 4: Score +/-**
 - Scenario 4 sluit aan op de behoefte en versterkt de openbare ruimte, met als extra pluspunt dat verplaatsing van McDonald's naar de parkeerhub ruimtelijk positief kan uitpakken. Net als in scenario 3 is de inpassing van het grote parkeergebouw echter lastig, met risico op een ongewenste barrièrewerking en een zwakke verbinding met Wittevrouwenveld.

Criterium 2: Impact op de omgeving, vervolg

Het is aan de gemeente om deze scenario's in meer detail te bestuderen en beoordelen, op basis van eventuele beleidsmatige voorkeuren. Daarbij kunnen onder meer de volgende vragen worden betrokken:

- Hoeveel woningen wil de gemeente Maastricht in het Geusseltkwartier realiseren? Om deze vraag goed te beantwoorden is er behoefte aan een grondige ruimtelijke studie.
- Wat is voor de gemeente de toegevoegde waarde van een padelclub op deze locatie?
- Is er behoefte aan alternatieve functies? De vraag in hoeverre het interessant is om voorzieningen zoals onderwijs of kinderopvang naar dit gebied te halen, staat bijvoorbeeld nog open.

Toevoeging: Bij het delen van de op de vorige pagina genoemde beoordeling door de gemeente Maastricht, en dus kort voor oplevering van dit rapport, zijn door de stedenbouwkundige van de gemeente Maastricht nog twee mogelijke alternatieven op scenario 4 genoemd. Daarbij wordt de parkeergarage verplaatst naar de locatie van de huidige McDonald's. De achterliggende gedachte is dat de parkeerhub, met name in scenario's met een groter programma, door de benodigde schaal zeer fors wordt. Daardoor bestaat het risico dat geen aantrekkelijke entree van het gebied en de stad ontstaat. Bovendien kan het gebouw een barrière vormen tussen de buurt en het Geusselpark.

Door de parkeergarage op de locatie van McDonald's te realiseren, kan een kwalitatievere entree ontstaan, met een betere verbinding met Wittevrouwenveld, terwijl de Terblijterweg een aantrekkelijke groene parkway blijft. Naast de afhankelijkheid van McDonald's speelt hierbij nog een tweede belangrijke afhankelijkheid. Op de oorspronkelijk voorziene locatie van de parkeergarage bevindt zich namelijk een LPG-vulpunt. Binnen de veiligheidscontour rond dit vulpunt is woningbouw niet toegestaan, terwijl een parkeergarage daar wel mogelijk is. Als in dit gebied woningbouw wordt voorzien, zal moeten worden onderzocht of verplaatsing van het vulpunt noodzakelijk is. Meer hierover op [pagina 103](#).

Bij verdere verkenning van scenario 4, zowel het oorspronkelijke scenario als het hierboven beschreven alternatief met verplaatsing van McDonald's, is het raadzaam McDonald's vroegtijdig te betrekken, zodat mogelijke oplossingsrichtingen en alternatieve locaties tijdig kunnen worden verkend.

Criterion 3: Financiële haalbaarheid

De financiële haalbaarheid is beoordeeld aan de hand van de [BAR-matrices](#). Daarbij is gekeken naar zowel de situatie mét als zonder toerekening van de subsidie die de gemeente ontvangt voor de nieuwe betaalbare woningen.

In de beoordeling is rekening gehouden met de opbrengsten en kosten van zowel de herontwikkeling van het gebied als de renovatie of vernieuwbouw van het voetbalstadion.

Op basis hiervan kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- De kosten nemen toe naarmate zwaardere renovatievarianten worden gekozen, wat leidt tot een afnemende financiële haalbaarheid. Alle combinaties met Variant 1 scoren daarom het hoogste op financiële haalbaarheid.
- Los van de gekozen variant verschillen de scenario's financieel onderling beperkt van elkaar. In de BAR is zichtbaar dat ambitieuzere scenario's, na aftrek van de additionele stadionkosten, relatief iets beter scoren: er is meer programma en daarmee meer ruimte om deze extra kosten te absorberen.
- Het al dan niet toerekenen van de subsidie voor betaalbare woningen kan bij combinaties met varianten 2 en 3 het verschil maken tussen 'mogelijk financieel haalbaar' en 'financieel onhaalbaar'. De scheidslijn tussen haalbaar of onhaalbaar staat echter niet vast, waardoor het lastig is om hier harde conclusies aan te verbinden. In zijn algemeenheid kan echter wel geconcludeerd worden dat het toerekenen van de subsidie de kans op financiële haalbaarheid vergroot.
- Alle combinaties met varianten 4 en 5, de vernieuwbouw van het stadion, zijn financieel onhaalbaar en worden daarom het meest negatief beoordeeld.
- Kanttekening: de door de gemeente ingeschakelde taxateur hanteert voor de residuele grondwaardeberekening een hogere BAR (met name door leisuure en parkeergarage). Bij een hogere BAR-eis vanuit de markt zal de financiële haalbaarheid van enkele combinaties negatiever uitvallen.

Criterion 4: Overige haalbaarheid

Naast de financiële haalbaarheid verschilt ook de kans van slagen tussen de scenario's en varianten. Dit hangt samen met de belangrijkste afhankelijkheden en risico's, zoals opgesomd op [pagina 56](#).

De meeste risico's en afhankelijkheden gelden voor alle scenario's, maar bij de beoordeling springen er een paar punten uit.

1. De combinatie van een padelcentrum met woningen kan uitdagingen geven rondom geluidsoverlast. Dit vormt een aandachtspunt bij Scenario 2. Als blijkt dat deze combinatie onvoldoende goed te realiseren is, kan dit onderdeel ook uit Scenario 3 en 4 worden verwijderd, terwijl de overige toevoegingen in stand blijven. Het mogelijk verwijderen van de padel functie heeft zeer beperkte impact op de financiële haalbaarheid van scenario's 3 en 4.
2. Bij scenario 4 ligt het grootste vraagteken bij de bereidheid van McDonald's om mee te werken. Op basis van de huidige beoordeling van dit scenario lijkt dat mogelijk minder evident, maar het alternatieve scenario 4 (zoals later door de gemeente Maastricht is ingebracht, zie [pagina 78](#)) maakt dit alsnog nadrukkelijk relevant. Gezien de ruimtelijke voordelen, zoals een aantrekkelijkere entree en een betere verbinding tussen Wittevrouwenveld en het Geusseltpark, is nadere verkenning logisch. De bereidheid van McDonald's zal daarbij mede afhangen van de geboden prijs en van de mogelijkheden om de zichtbaarheid van de locatie te verbeteren bij een eventuele verhuizing naar de plint van de parkeergarage.

Conclusies beoordeling

Stadionvarianten

- Bezien vanuit de impact op MVV zijn varianten 1 en 2 onwenselijk, omdat deze onvoldoende bijdragen aan een toekomstbestendige voetbalclub.
- Vanuit financieel oogpunt is variant 1 een neutrale optie ten opzichte van de totale gebiedsontwikkeling, omdat deze variant kan worden bekostigd vanuit de bestaande gemeentelijke reservering.
- Op basis van de financiële haalbaarheid blijken varianten 4 en 5 (vernieuwbouw van De Geusselt) onhaalbare opties.
- Vanuit beide perspectieven bezien, blijft Variant 3 over als realistische optie: de meest uitgebreide renovatie, met investeringen in veiligheid, sportieve voorzieningen, het business-segment en de faciliteiten voor reguliere supporters.

Conclusies beoordeling

Ontwikkelscenario's

- Scenario's 1 en 2 hebben, volgens de eerste beoordeling van de stedenbouwkundige van de gemeente Maastricht, naar verwachting de meest positieve impact op de directe omgeving. Zij voorzien in de behoefte met een gemengd programma en bieden veel ruimte voor vergroening en sport.
- Scenario's 3 en 4 scoren in deze eerste beoordeling minder, o.a. door de behoefte aan een extra verdieping op de toch al zeer aanwezige parkeergarage. Echter, voor scenario 4 is eventueel nog een alternatief mogelijk waarbij de parkeergarage verplaatst naar de huidige locatie van McDonalds. Dit alternatieve scenario zou dusdanig veel voordelen bieden dat het eventueel hoger scoort dan scenario's 1 en 2.
- De grootste uitdaging bij het realiseren van Variant 3 (stadionrenovatie) is de financiële haalbaarheid. Wanneer de stadionrenovatie onderdeel wordt gemaakt van de integrale gebiedsontwikkeling, ligt de BAR voor de verschillende scenario's naar verwachting onder de ondergrens van wat marktpartijen in deze fase acceptabel achten.
- Scenario's 3 en 4 scoren iets beter op financiële haalbaarheid, omdat het bredere programma meer ruimte biedt om investeringen in de renovatie van De Geusselt op te vangen. De belangrijkste uitdaging ligt hier echter in de minder positieve ruimtelijke impact op het gebied en, in het geval van scenario 4, in de afhankelijkheid van medewerking van McDonald's.
- Omdat renovatievariant 3 binnen de opties in De Geusselt redelijkerwijs de enige overgebleven positieve en duurzame optie voor MVV is, ligt de uitdaging in het vinden van een manier om deze variant financieel haalbaar te maken in combinatie met scenario 1, 2 of alternatief 4 (nog niet doorgerekend). Mogelijkheden om de haalbaarheid te vergroten zijn onder meer het toerekenen van de subsidie die de gemeente Maastricht ontvangt voor de realisatie van betaalbare woningen, het toevoegen van extra woningen en de inzet van financieringsinstrumenten met een verhoudingsgewijs lage rente. Daarbij geldt dat deze drie opties elk gepaard gaan met wezenlijke randvoorwaarden en bestuurlijke afwegingen, en dus niet zonder meer toepasbaar zijn.
- Kanttekening: taxateur gemeente Maastricht hanteert een hogere BAR (m.n. leisure en parkeergarage); bij hogere markteis zal de haalbaarheid negatiever uitvallen.

9. Conclusies en vervolgstappen



HYPERCUBE
BUSINESS INNOVATION

Algehele conclusies onderzoek

- Vanuit het perspectief van MVV zijn renovatievarianten 1 en 2 onvoldoende toekomstbestendig, omdat zij onvoldoende extra omzetpotentie voor de club creëren (Variant 1 richt zich vooral op veiligheid, Variant 2 daarnaast met name op het business-segment). Varianten 4 en 5 (vernieuwbouw) zijn op basis van financiële haalbaarheid te kostbaar. Variant 3 blijft daarmee over als meest realistische optie: de meest uitgebreide renovatie, met investeringen in veiligheid, sportieve voorzieningen, het business-segment en faciliteiten voor reguliere supporters.
- Vanuit ruimtelijke impact op de directe omgeving en de gemeentelijke ambities scoren scenario's 1 en 2, op basis van een eerste beoordeling van de stedenbouwkundige van de gemeente Maastricht, naar verwachting het best: zij voorzien in de behoefte met een gemengd programma en bieden veel ruimte voor vergroening en sport. Scenario's 3 en 4 bieden relatief meer financiële ruimte om stadioninvesteringen op te vangen, maar scoren ruimtelijk minder gunstig, met name door de hogere parkeergarage.
- Voor scenario 4 is een alternatief denkbaar (verplaatsing van de parkeergarage naar de locatie van McDonald's) dat ruimtelijk kansrijk kan zijn, maar nog niet is doorerekend en afhankelijk is van medewerking van McDonald's.
- De grootste uitdaging bij het realiseren van renovatievariant 3 is de financiële haalbaarheid. De hogere draagbare huur van MVV is bij lange na niet voldoende om deze renovatie te bekostigen, zelfs niet in combinatie met de bestaande gemeentelijke reservering van circa €6-7 miljoen.
- Op zichzelf, dus zonder het meenemen van stadionrenovatie, lijken de scenario's voor herontwikkeling van het gebied financieel haalbaar, met een BAR van circa 6%*. Indien het tekort voor de stadionrenovatie van Variant 3 onderdeel wordt gemaakt van de integrale gebiedsontwikkeling, ligt de BAR naar verwachting onder de ondergrens van wat marktpartijen in deze fase acceptabel achten.
- De meest logische vervolgrichting is daarom het verder verkennen van variant 3 in combinatie met scenario 1, 2 en/of alternatief scenario 4, inclusief mogelijke maatregelen om de haalbaarheid te verbeteren (zoals inzet van subsidie, extra woningen of financieringsinstrumenten). Daarbij geldt wel dat deze opties ieder gepaard gaan met duidelijke randvoorwaarden en bestuurlijke afwegingen.

* Aandachtspunt: de taxateur van de gemeente Maastricht hanteert voor de residuele grondwaardeberekening een hogere BAR (met name vanwege leisure en parkeergarage). Bij een hogere BAR-eis vanuit de markt kan de financiële haalbaarheid ongunstiger uitvallen.

Vervolgstappen en aanbevelingen

Dit rapport biedt de gemeente Maastricht en MVV een brede kennisbasis over de betekenis en mogelijkheden voor zowel stadion De Geusselt als het omliggende Geusseltkwartier. Het is nu aan de politiek om te bepalen langs welke lijnen de planvorming verder vorm krijgt.

Als de gemeente Maastricht concludeert dat het stadionproces voortgang kan krijgen, schetsen wij hieronder een mogelijke tijdlijn voor het vervolg. Omdat de gemeente de grond in eigendom heeft, ligt het voor de hand dat zij de ontwikkelpartner selecteert. MVV Maastricht zal zich voorafgaand aan deze partnerselectie moeten committeren aan zowel het proces als de inhoudelijke uitgangspunten.

Hieronder volgt het hoofdproces. Op de volgende sheet lichten we stappen 4 en 5 nader toe.

1. Bestuderen studie nieuw stadion Belvédère door gemeente Maastricht (26Q2)
2. Bestuurlijke afweging door gemeente Maastricht (26Q3)
3. Politieke besluitvorming gemeenteraad Maastricht over vervolg richting stadionproces (26Q4)
4. Voorbereiden selectie ontwikkelpartner (26Q4-27Q1)
5. Selectie ontwikkelpartner (27Q2-27Q4)
6. Ophalen commitment stakeholders (27Q4-28Q2)
7. Opstellen integrale businesscase inclusief financieringsinstrumentarium (28Q1-28Q2)
8. Voorbereiding vergunningstraject (28Q1-28Q2)
9. Besluitvorming MVV Maastricht (28Q2)
10. Voorbereiden politieke besluitvorming gemeente Maastricht (28Q2)
11. Politieke besluitvorming gemeente Maastricht (28Q3)
12. Vervolg vergunningentraject (28Q3-29Q1)
13. Aanbesteding bouw (28Q4-29Q1)
14. Start realisatie (29Q2)

Vervolgstappen en aanbevelingen

1. Voorbereiden selectie ontwikkelpartner (26Q4-27Q1)
 - i. Governance en besluitvorming MVV Maastricht
 - ii. Ontwikkelen selectieproces
 - iii. Identificeren beoordelingscriteria
 - iv. Samenstellen beoordelingscommissie
 - v. Bepalen beoordelingssystematiek
 - vi. Opstellen selectiedocumentatie
2. Selectie ontwikkelingspartner (27Q2-27Q4)
 - I. Marktconsultatie (optioneel om het proces te toetsen) (27Q2)
 - II. Publicatie uitvraag (27Q3)
 - III. Ontvangst vragen bidders (27Q3)
 - IV. Publicatie nota van inlichtingen (27Q3)
 - V. Ontvangst biedingen (27Q3)
 - VI. Beoordelen biedingen (27Q4)
 - VII. Opstellen beoordelingsrapport (27Q4)
 - VIII. Besluitvorming (27Q4)
 - IX. Voorlopige gunning (27Q4)
 - X. Beroepstermijn (27Q4)
 - XI. Definitieve gunning (27Q4)

Bijlage 1: Stakeholders



HYPERCUBE
BUSINESS INNOVATION

Groepen

Er is tijdens deze haalbaarheidsstudie gewerkt met een duidelijke projectstructuur, bestaande uit een stuurgroep, projectgroep en vier thematische werkgroepen. De rolverdeling was als volgt.

- De stuurgroep bepaalde de bestemming, bewaakte de kaders en nam de bestuurlijke besluiten.
- De projectgroep stuurde het dagelijks werk aan, coördineerde de werksessies en leverde de tussenproducten op.
- De werkgroepen waren thematisch ingedeeld, ieder met een helder doel en een eigen werkstroom.

Een volledig overzicht van de vertegenwoordigers binnen deze groepen staat op de volgende pagina's.

Stuurgroep en Projectgroep

Stuurgroep		
Stakeholder	Persoon	Functie
Gemeente Maastricht		Wethouder Economie & Sport
Gemeente Maastricht		Afdelingsmanager Vastgoed
Gemeente Maastricht		Programmamanager Economie
Gemeente Maastricht		Projectleider Stedelijke ontwikkeling
MVV	Tom Daemen	Algemeen Directeur
MVV	Huub Waterval	Maastrichts Collectief
Hypercube	Pieter Nieuwenhuis	Uitvoering project

Projectgroep		
Stakeholder	Persoon	Functie
Gemeente Maastricht		Programmamanager Economie
Gemeente Maastricht		Projectleider Stedelijke ontwikkeling
Gemeente Maastricht		Portefeuillemanager Vastgoed
Gemeente Maastricht		Afdeling Vastgoed
Gemeente Maastricht		Projectmanager Geusseltgebied
Gemeente Maastricht		Senior Stedenbouwkundige
Gemeente Maastricht		Teammanager Sport
MVV	Tom Daemen	Algemeen Directeur
MVV	Michel Badeaux	Operationeel Manager
MVV	Toussaint Rosier	Commercieel Manager
MVV	Jasper Jongen	Maastrichts Collectief
MVV	Quincy Tilli	Maastrichts Collectief
MVV	Huub Waterval	Maastrichts Collectief
Hypercube	Pieter Nieuwenhuis	Uitvoering project
Hypercube	Wouter Smeulders	Project coördinator
Hypercube	Sjoerd de Vries	Project coördinator

Werkgroepen

Werkgroep 1: Onroerend goed

Stakeholder	Persoon	Functie
Gemeente Maastricht		Portefeuillemanager Vastgoed
Gemeente Maastricht		Afdeling Vastgoed
Gemeente Maastricht		Bouwkundig medewerker
MVV	Brad Jongen	Lid RvC
Hypercube	Pieter Nieuwenhuis	Uitvoering project
Hypercube	Wouter Smeulders	Project coördinator
Hypercube	Sjoerd de Vries	Project coördinator

Werkgroep 2: Omgeving / Vergunningen

Stakeholder	Persoon	Functie
Gemeente Maastricht		Projectmanager Geusseltgebied
Gemeente Maastricht		Senior Stedenbouwkundige
Gemeente Maastricht		Regievoerder gebouwde omgeving en wonen
Gemeente Maastricht		Beleidsadviseur Economie
MVV	Michel Badeaux	Operationeel Manager
Hypercube	Pieter Nieuwenhuis	Uitvoering project
Hypercube	Wouter Smeulders	Project coördinator
Hypercube	Sjoerd de Vries	Project coördinator

Werkgroep 3: Voetbal

Stakeholder	Persoon	Functie
Gemeente Maastricht		Teammanager Sport
Gemeente Maastricht		Beleidsadviseur veiligheid
MVV	Tom Daemen	Algemeen Directeur
MVV	Michel Badeaux	Operationeel Manager
MVV	Toussaint Rosier	Commercieel Manager
Hypercube	Pieter Nieuwenhuis	Uitvoering project
Hypercube	Wouter Smeulders	Project coördinator
Hypercube	Sjoerd de Vries	Project coördinator

Werkgroep 4: Finance

Stakeholder	Persoon	Functie
Gemeente Maastricht		Business Controller
MVV	Quincy Tilli	Maastrichts Collectief
MVV	Jasper Jongen	Maastrichts Collectief
Hypercube	Pieter Nieuwenhuis	Uitvoering project
Hypercube	Wouter Smeulders	Project coördinator
Hypercube	Sjoerd de Vries	Project coördinator

Stakeholders

Hypercube heeft gedurende het onderzoek gesprekken gevoerd met verschillende stakeholders die relevant zijn voor dit onderzoek. Het ging hierbij onder meer om vertegenwoordigers van de gemeente Maastricht, de voetbalclub, huidige bewoners van De Geusselt en het gebied rondom het stadion, potentiële bewoners en mogelijke ontwikkelaars en bouwers.

Een volledig overzicht van de stakeholders die voor deze studie zijn geïnterviewd staat op de volgende pagina.

Deze gesprekken dienden enerzijds om betrokkenen te informeren over het onderzoek en de voortgang van de plannen, maar vooral om waardevolle informatie op te halen. De stakeholders zijn in deze fase nadrukkelijk geconsulteerd op basis van hun kennis en expertise, en nog niet om besluiten te nemen. Het doel was zoveel mogelijk relevante inzichten te verzamelen om zo een zo robuust mogelijke business case op te stellen.

Bryant Park is als huidige eigenaar van grote delen van het stadion een belangrijke stakeholder die we vanwege de op handen zijnde verkoop niet gesproken hebben. Pas in de laatste weken van het onderzoek is er contact geweest met adviseurs van de nieuwe koper, ER Capital.

Naast deze gesprekken zijn de supporters van MVV betrokken bij het onderzoek middels een enquête.

De belangrijkste inzichten uit deze gesprekken zijn, waar relevant per categorie, samengevat op de daaropvolgende pagina's.

Stakeholders

Stakeholder	Persoon	Functie
MVV Commercie	Toussaint Rosier	Commercieel directeur
MVV Horeca	Michel Badeaux	Operationeel manager
MVV Technisch	Ronny van Geneugden	Technisch manager
MVV Technisch	Tom Daemen	Algemeen directeur
MVV supportersenquête	Levien Leenders	Supporters Liaison Officer
Gemeente Maastricht		Beleidsadviseur veiligheid
MVV	Caleb Godor	Safety and security coordinator
MVV	Michel Badeaux	Operationeel manager
McDonalds	Nick Willems	Franchisee
Hotel Garner	Cor Pen	Eigenaar
Ontwikkelaar - RO groep	Piet Joosten	Directeur
Ontwikkelaar - RO groep	Bart Boijens	Projectontwikkelaar
Ontwikkelaar - Tenzin Vastgoed	Renzo Goessens	Directeur
Ontwikkelaar - PRM	Joep van der Linden	Managing Partner
APPM	Pepijn van Wijmen	Directeur
Move2Perform	Remco Loeffen	Eigenaar en fysiotherapeut
PlazaPadel	Sietse Lintjens	Eigenaar
Gemeente Maastricht		Beleidsadviseur wonen
Gemeente Maastricht		Projectleider stedelijke ontwikkeling
Tankstation BP	Tom van Nunen	Real Estate project manager
H&M	Julie Martin	Manager klantenservice
Universiteit Maastricht	Maurice Evers	Hoofd studentenhuysvesting
Stadion Uitzender	Atlan Tijssen	Regiomanager Zuid
DHL	Stefan Terpstra	HR Director
Woningbouwcorporatie	Haico Offermans	Manager Publieke Waarden bij Wonen Limburg

[illegible]

APPM werkt in opdracht van de gemeente aan de Gebiedsvisie Spoorzone en Limburg Centraal, samen met Urhahn en OKRA. De gebiedsvisie biedt het ruimtelijk raamwerk. Hypercube kan binnen de haalbaarheidsstudie gerichter onderzoeken en met concretere invullingen komen.

Belangrijkste inhoudelijke doelen:

- Betere aansluiting van de Groene Loper op het Geusselpark.
- Van parkeerterrein naar een levendig stuk stad dat ook 's avonds prettig aanvoelt.
- Verbindingen versterken via de Olympiaweg en Burgemeester van Oppenstraat.
- Wonen als drager van het gebied, met een mix van studentenwoningen en andere betaalbare woningen voor starters en doorstromers.
- Parkeren: Noodzaak voor een parkeergarage in meerdere lagen; betaald parkeren is hierbij onvermijdelijk.
- De hotelparkeerplaats is kansrijke locatie, ondanks eigendom van het hotel. Hypercube mag opties verkennen zonder zich nu te laten beperken door eigendomsverhoudingen.

Gemeente Maastricht

In de overleggen met stuurgroep, projectgroep en werkgroepen deelde de gemeente uitgebreid informatie over de gebiedsvisie, ruimtelijke kaders, gewenste functies en feedback op mogelijke scenario's. Buiten deze sessies is aanvullende expertise opgehaald op verschillende thema's.

- **Zorgfuncties:** Het Geusseltgebied is geen 'kloppend hart' voor een groot gezondheidscentrum. Wel gewenst: zorgfuncties die direct verbonden zijn aan sport en bewegen, zoals sportartsen, fysio, sportkeuringen, revalidatie en diëtetiek.
- **Studentenwoningen:** Behoeftte aan circa 400 studenteneenheden binnen dit gebied.
- **Woningen:** Er worden in dit gebied woningen voorzien, maar er zit wel een maximum aan. Dat heeft vooral te maken met de vraag, omdat er in dit gebied maar zoveel vraag is. Maar ook met de beschikbare ruimte, want het is niet de bedoeling dat elke meter maximaal wordt ingezet voor wonen.
- **Richtlijnen wonen:** Rekening houden met gemeentelijke kaders voor sociale en reguliere woningen, huurprijzen, minimale oppervlaktes en programmatische verdeling. Afwijkingen zijn mogelijk, maar alleen bij aantoonbaar maatschappelijk nut en na besluitvorming in het college. Bijdrage aan renovatie van een voetbalstadion valt daar in principe niet onder. Deze optie is daarom niet meegenomen in de scenario's.
- **Subsidie:** De subsidie voor betaalbare woningen (€7.000 per woning) is bedoeld voor de gemeente. Er zijn geen eisen waar de gemeente deze subsidie aan uit geeft. Het kan niet zondermeer worden toegerekend aan het programma van de business case.
- **Einstein Telescope:** Bij komst naar de regio zal een kantoor waarschijnlijk nabij de universiteitscampus worden gevestigd; dus geen behoefte aan kantoorruimte in het Geusseltgebied. De woningplannen (met nadruk op starters) en urban sports passen wel goed bij de doelgroep internationale, hoogopgeleide young professionals.

- Maurice Evers, Afdelingshoofd Studentenhuisvesting, is zeer positief over het plan om 450 studentenkamers toe te voegen in het gebied. Dit is zeker niet teveel; er zijn tot 2030 nog circa 1.700 extra eenheden nodig.
- Het Geusseltkwartier is, zeker in de nieuwe opzet, een sterke locatie voor studentenhuisvesting.
- Wensen voor gemeenschappelijke ruimtes: Studieruimtes (ook voor groepswork), ruimte om feestjes te kunnen vieren, spelelementen (zoals pooltafel, darts, tafeltennis), mogelijkheid voor gezamenlijk koken
- Twee grote centrale gemeenschappelijke ruimtes (binnen en buiten) is al heel goed, maar studenten hebben óók sterke voorkeur voor een gemeenschappelijke ruimte op hun eigen verdieping (anders dan eerdere signalen vanuit de gemeente).
- Kamers aan de binnenzijde van een patio zijn prima.
- Mogelijkheid om doelgroep te verbreden naar jongeren tot 27 jaar, mits gemeente dit toestaat.
- Mengvormen met andere doelgroepen, zoals ouderen of topsporters, worden positief beoordeeld.
- Studenten geven de voorkeur aan zelfstandige studio's, mits er een goede gedeelde ruimte aanwezig is.
- Studenten hebben doorgaans geen auto, wat gunstig is voor de parkeerdruk.

Kantoren in en rondom stadion

H&M

- Zitten met een Customer Service afdeling gevestigd in De Geusselt: 800 m² op de begane grond, 1.000 m² op verdieping 1 (waarvan 283 m² leeg), op verdiepingen 2 en 3 staan hoekunits van ca. 250 m² per stuk leeg.
- Circa 280 FTE, dagelijks 120–150 medewerkers op kantoor door hybride werken.
- Terwijl H&M eind 2025 richting Hypercube de verwachting uitsprak dat AI-gestuurde automatisering van de klantenservice mogelijk zou leiden tot een toekomstige afname van personeel, [is inmiddels duidelijk geworden](#) dat H&M per 1 juni 2026 De Geusselt zal verlaten, omdat het klantenservicecentrum wordt gesloten.

DHL

- Kantoorgebouw naast het hotel.
- Ongeveer 500 werknemers; dagelijkse piek circa 350 op kantoor.
- 100 eigen parkeerplaatsen onder het gebouw (lease); daarnaast 100–150 auto's per dag op openbare plekken. Staan open voor parkeerabonnementen in een nieuwe parkeergarage, afhankelijk van voorwaarden; alternatief is parkeren bij sportvelden op 10 minuten lopen.
- Verwachting: personeelsaantal blijft stabiel.
- Mogelijke interesse in huurwoningen voor werknemers, vooral nieuwe internationale medewerkers.
- Positief over gebiedsontwikkeling; parkeeroplossing blijft aandachtspunt.
- Kansen voor samenwerking rond duurzaamheid (bijv. zonnepanelen) en vitaliteit (in lijn met initiatief bij Roda JC).
- Potentiële gebruikers van preventieve zorg en urban sports voorzieningen in het gebied.

Kort voor oplevering van dit rapport is nog gesproken met Geerd Simons en Marco van der Wal, die door ER Capital als adviseurs zijn ingehuurd om mee te denken over een plan voor het vastgoed op de korte en lange termijn. Op basis van de input uit dit gesprek is op 11 februari een brief aan de gemeente Maastricht gestuurd over de visie van ER Capital.

De belangrijkste conclusies uit het gesprek met de adviseurs en de later gedeelde visiedocumenten zijn:

- ER Capital wil graag meewerken aan de (door)ontwikkeling van De Geusselt, inclusief verruiming van de functies. Het doel is om een Urban Active Living District te realiseren, waarin sport, werken, gezondheid, ontmoeten en op korte termijn ook wonen samenkomen.
- Dit moet bijdragen aan minder leegstand en een levendiger gebied.
- ER Capital is in principe ingestapt voor de lange termijn, maar staat eventueel ook open voor (gedeeltelijke) verkoop van het vastgoed, mits dit past binnen de rendementsdoelstellingen.
- ER Capital staat open om hierover met de gemeente Maastricht verder in gesprek te gaan.
- Indien MVV zou verhuizen naar een nieuwe locatie, verwachten ze van de gemeente Maastricht een open houding om samen te komen tot een goede structurele oplossing op de huidige locatie.

Kantoren in en rondom stadion

TCC

- Gaan een nieuw kantoor bouwen aan de Groene Loper: 30 meter hoog, zes verdiepingen, volledig in hout, 4.800 m² BVO.
- Circa 200 medewerkers
- Er komen 44 parkeerplaatsen; maar de behoefte is 80–100 plekken.
- Willen daarom graag 50–60 parkeerabonnementen in de nieuwe parkeergarage.
- Bovendien interesse in horeca in het gebied en positief over toevoeging van studentenwoningen.
- Huisvesting voor starters binnen het gebied is ook interessant.
- Als hoofdsponsor hechten zij waarde aan een herontwikkeling die ook bijdraagt aan renovatie van het stadion.

Move to Perform (fysiotherapie)

- Move to Perform is een snelgroeierende sportfysiopraktijk.
- Remco Loeffen startte de praktijk drie jaar geleden; inmiddels zijn ze de grootste sportfysio in Maastricht.
- Ze begonnen aan de Bloemenweg en hebben nu een tweede locatie in het stadion De Geusselt, circa 230 m² naast de McDonald's, bedoeld voor zowel MVV als reguliere cliënten.
- Ideaalbeeld is één samengestelde hoofdlocatie van 900–1.000 m², waar ook diëtisten, osteopaten en vergelijkbare partners kunnen huren.
- Ze hebben tot nu toe geen geschikte locatie in Maastricht gevonden. Het Anna Topsport Centrum in Eindhoven dient als inspiratie.
- Ambitie is een centrum voor amateur- en topsporters, met circa tien behandelkamers.
- Als MVV zou verhuizen, kan Move to Perform een kleine dependance op de trainingslocatie openen. De Geusselt blijft dan de voorkeurslocatie voor de hoofdvestiging.
- Een opening in 2029 ligt nog ver weg, maar Remco staat open voor een tijdelijke tussenoplossing.

McDonalds

- Nick Willems is franchisenemer van de McDonald's naast De Geusselt en runt daarnaast drie vestigingen bij andere voetbalstadions.
- Hij was nog niet geïnformeerd over de plannen rond het stadion en is daar teleurgesteld over. Hij stelt momenteel kosteloos grond beschikbaar aan MVV, maar krijgt moeilijk contact met de club.
- Nick is zeer tevreden met de huidige locatie en wil niet verplaatsen. Alleen een verhuizing naar de locatie van het tankstation zou bespreekbaar zijn; maar een plek in de plint van een toekomstige parkeergarage is eigenlijk geen optie vanwege slechte zichtbaarheid.
- De huidige locatie omvat ongeveer 5.000 m². Met een nieuwe indeling zou mogelijk iets minder ruimte volstaan; hierover wil hij meedenken als MVV deze ruimte nodig zou hebben.
- Het pand stamt uit 1994. Een jaar geleden is er voor circa €1,3 miljoen verbouwd.
- Goede parkeerfaciliteiten in het gebied zijn voor hem essentieel; anders wijken bezoekers uit naar zijn terrein, wat onwenselijk is.

Garner Hotel Maastricht

- Het hotel ligt direct tegenover het stadion en heeft in het verleden al meegedacht over herontwikkeling van het gebied, inclusief studentenhuisvesting.
- Het hotel is eigenaar van het parkeerterrein tussen het stadion en het hotel, met circa 200 parkeerplaatsen.
- Staat open voor het verkennen van verschillende herontwikkelingsopties; al is er in deze fase nog niet gesproken over de voorwaarden voor een mogelijke wijzigingen in eigenaarschap.
- Parkeren voor hotelgasten kan in de toekomstige parkeergarage worden ondergebracht als de parkeerplaats wordt gebruikt voor herontwikkeling.
- Het hotel heeft plannen voor een wellness in de huidige restaurantruimte.
- Mogelijke verplaatsing van de hotelentree naar de westzijde creëert kansen om de Groene Loper verder door te trekken. Daar staat het hotel voor open.

Tankstation BP

- Het BP-tankstation ligt aan de andere kant van de Terblijterweg en beschikt over een ondergrondse LPG-tank.
- De locatie van deze tank is weergegeven op de afbeelding, inclusief de zogenoemde LPG-cirkel. Deze cirkel geeft het veiligheidsgebied rondom de tank aan: binnen dit gebied mogen bepaalde functies, zoals een parkeergarage, wel worden gerealiseerd, maar wonen is hier niet toegestaan.
- De middelste cirkel geeft de locatie van de tank aan. De bovenste cirkel is getekend rondom het vulpunt van de tank.
- De vertegenwoordiger van BP heeft aangegeven dat de LPG-voorziening voor hen nog altijd belangrijk is en dat zij deze daarom liever niet willen afstoten.
- Indien noodzakelijk zou het voor OK, de nieuwe eigenaar van de BP tankstations, bespreekbaar zijn om het vulpunt te verplaatsen.



Parkeren

- Er is gesproken met Maxime Vissers, Acquisitiemanager bij Q-Park.
- Q-Park bouwt geen parkeergarages die zijn afgestemd op piekbelasting, omdat dit leidt tot structurele leegstand. De ideale grootte van een parkeergarage ligt dus beneden de piekbelasting.
- De realistische ruimte per parkeerplek ligt tegenwoordig rond 27,5 m² (bruto) vanwege grotere auto's.
- Afspraken met de gemeente over parkeren in de buurt zijn cruciaal; zonder helder beleid komt een garage financieel moeilijk van de grond.
- Extra's zoals een reserveringssysteem voor evenementenbezoekers kunnen helpen om de bezetting te verhogen.
- Financiële kengetallen: Stichtingskosten circa €15.000 per plek. Exploitatiekosten: circa €500 per plek per jaar.
- Conclusie Maxime: Er liggen zeker mogelijkheden, maar de sleutel is een hoge bezetting buiten wedstrijddagen. Afspraken met de gemeente zijn nodig om dit te realiseren. Een P&R-functie in combinatie met een OV-knooppunt is een kansrijke route.

Padel

- Gesprek met Sietse Lintjens, CEO van Plaza Padel
- Plaza Padel heeft al een locatie in Maastricht met negen banen aan de andere kant van de Groene Loper, ongeveer één kilometer van De Geusselt.
- Er is serieuze interesse in een tweede locatie bij De Geusselt, afhankelijk van gemeentelijk beleid rond nieuwe padellocaties.
- Indoor padel heeft de duidelijke voorkeur. Minimale schaal is zes banen; Plaza Padel werkt liever met acht of meer. Hallen zijn doorgaans acht tot tien meter hoog.
- Banen liggen meestal op de begane grond. Boven de banen kunnen aanvullende functies worden toegevoegd, zoals kleedkamers, vergaderruimtes en andere commerciële ruimtes.
- Geluid kan volgens Plaza Padel goed worden beheerst; zij beschikken over een eigen decibelrapport.
- Naast de banen is er behoefte aan een horecavoorziening, die ook toegankelijk kan zijn voor andere functies binnen of rondom het gebouw.
- InBev is hoofdsponsor van Plaza Padel en tevens partner van MVV, wat mogelijk kansen biedt.
- Sietse deelde kerncijfers over kosten en opbrengsten van een typische padellocatie.
- Plaza Padel wil vroeg in het proces worden aangehaakt om tijdig afspraken te maken over vergunningen en ontwikkelruimte.

Bouwers & Ontwikkelaars

Doel van de gesprekken:

- Stakeholders zijn geraadpleegd voor kennis en expertise, niet voor besluitvorming.
- Doel was om zoveel mogelijk relevante input op te halen voor een robuuste business case.

Opgehaalde informatie:

- Bouwkosten, overige stichtingskosten en leges.
- Verwachte huuropbrengsten.
- Verhoudingen tussen bruto en netto vloeroppervlak.
- Overige financiële kengetallen
- Validatie van meerdere scenario's

Belangrijkste inzichten en conclusies

- Focus op woningbouw maakt het project financieel aantrekkelijk; vraag in Maastricht is zeer sterk.
- Kantoren zijn financieel minder interessant door hogere risico's en kans op leegstand.
- Voorgelegde concepten voor woningen en toevoegingen zoals Urban Sports en sport-gerelateerde gezondheid worden als logisch en passend beoordeeld.

Woningbouwcorporatie

- Gesprek gevoerd met woningcorporatie Wonen Limburg, één van de vier woningcorporaties in Maastricht. Wonen Limburg bezit circa 29.000 woningen in Limburg en over twee jaar bezitten ze naar verwachting circa 1.300 woningen in Maastricht.
- De input uit dit gesprek is gebruikt om het totaal aantal woningen ten opzichte van de eerdere versie naar beneden bij te stellen, omdat het er simpelweg teveel waren.
- De woningcorporatie is ook direct belanghebbend, omdat zij eigenaar is van woningen tegenover de McDonald's. De verhuur van deze woningen bleek in de praktijk lastiger dan gedacht, met name voor kleinere studio's voor jongeren. Deze doelgroep is daarom bewust niet meegenomen in de scenario's van dit onderzoek.
 - De bezettingsgraad van de woningen moet binnen korte tijd richting 100% kunnen groeien.
- Conclusie van de woningcorporatie: de locatie wordt als middelmatig interessant beoordeeld, mede doordat deze net buiten het centrum ligt. Dit betekent dat de kwaliteit van de woningen en de inrichting van het woongebied voldoende aantrekkelijk moeten zijn.
 - De toevoeging van een supermarkt wordt gezien als een belangrijke meerwaarde voor het gebied, zeker in combinatie met het extra aantal woningen.
 - Onderzoek hoe de parkeergarage architectonisch aantrekkelijk kan worden vormgegeven, bijvoorbeeld met de toevoeging van een groene muur.
- Voor woningcorporaties wordt een BAR van minimaal 5% tot 5.5% gehanteerd; pas vanaf dit niveau wordt een project als potentieel interessant beschouwd.

Opgehaalde input:

- Sportieve behoeftes van de club, inclusief wensen voor kleedkamers, spelershome, medische voorzieningen en overige faciliteiten.
- Commerciële behoeften en input voor het doorrekenen van de verwachte impact van mogelijke verbeteringen.
- Veiligheidsaspecten rond stadion en omgeving.
- Supportersfaciliteiten, mede gebaseerd op de enquête onder supporters (zie volgende pagina's).

Additionele inzichten

- Bij een overstap naar een hybride natuurgrasveld verhuist het eerste elftal waarschijnlijk mee naar Maastricht-West, waar de jeugd al traint. Er is nog geen definitieve keuze gemaakt over welke sportieve faciliteiten in het stadion blijven en welke naar de trainingslocatie gaan.
- De club staat open voor huisvesting van nieuwe spelers binnen het gebied, met een indicatie van circa 10 woonunits.

Supportersenquête

In het kader van de haalbaarheidsstudie rondom de toekomst van De Geusselt heeft Hypercube een supportersenquête ontwikkeld, waarmee supporters van MVV Maastricht de gelegenheid krijgen om hun mening te geven over zowel de huidige staat van het stadion als hun wensen voor de ideale situatie. De stem van de achterban vormt een essentieel onderdeel van dit onderzoek, omdat stadionbeleving, veiligheid en voorzieningen voor een belangrijk deel bepalen hoe welkom, verbonden en gewaardeerd supporters zich voelen.

De enquête is zorgvuldig samengesteld in overleg met afgevaardigden van verschillende supportersgroepen. Hierdoor sluit de inhoud nauw aan bij onderwerpen die onder supporters breed leven, en wordt recht gedaan aan de diversiteit van perspectieven binnen de achterban. De samenwerking heeft geleid tot een vragenlijst die zowel inhoudelijk volledig is als praktisch bruikbaar voor het verdere onderzoek.

De supportersenquête heeft drie centrale doelstellingen:

-  **Inzicht krijgen in de huidige supportersbeleving**
Supporters beoordelen hoe zij de huidige staat van het stadion ervaren op uiteenlopende thema's, variërend van zichtlijnen en sfeer tot horeca en veiligheid.
-  **Ophalen van wensen en verwachtingen voor de ideale situatie**
De enquête geeft supporters de kans om te laten zien welke voorzieningen, sferen en faciliteiten zij in een toekomstig of vernieuwd stadion belangrijk vinden.
-  **Bepalen van prioriteiten vanuit het perspectief van de supporters**
Door per onderwerp ook het belang te scoren, krijgt Hypercube inzicht in de thema's die voor supporters zwaarder wegen. Deze informatie is waardevol bij het afwegen van scenario's en het bepalen van investeringsprioriteiten.

Supporters worden gevraagd om per onderwerp drie aspecten te beoordelen aan de hand van een vijfpuntsschaal (1 = laag, 5 = hoog):

-  **Belang:** Hoe belangrijk is dit onderwerp voor u?
-  **Huidige situatie:** Hoe beoordeelt u dit aspect in het huidige stadion?
-  **Ideale situatie:** Hoe zou dit aspect er idealiter uit moeten zien?

De resultaten van deze enquête vormen een waardevol onderdeel van de bredere haalbaarheidsstudie. Ze helpen om keuzes te maken die niet alleen praktisch en financieel haalbaar zijn, maar ook duurzaam aansluiten bij de wensen van de supporters. Daarmee wordt de supportersstem een volwaardige bouwsteen in het gesprek over de toekomst van MVV en De Geusselt.

Bevindingen supportersenquête

	Hoe belangrijk?	Verschil Huidig - Ideaal
Sfeer en akoestiek in het stadion	4.6	1.3
Toiletten/hygiëne	4.5	2.6
Goede zichtlijnen vanaf iedere plek	4.5	0.9
Bereikbaarheid	4.5	0.8
Supportershomes	4.4	2.6
Veiligheid	4.4	1.3
Tribunes dicht tegen het veld	4.3	1.2
Bescherming tegen weersinvloeden	4.2	1.5
Verlichting	4.1	0.8
Parkeerplaatsen	4.1	1.6
Vriendelijkheid horecapersoneel	4.1	0.5
Betaalgemak (pinnen/app)	4.1	1.0
Horeca (eten & drinken)	4.1	1.5
Vriendelijkheid stewards	4.0	0.7
Fan shop in/naast het stadion	3.9	1.9
Familievriendelijke vakken	3.9	0.8
Zichtbaarheid scorebord vanuit alle zitplaatsen	3.9	1.2
Aparte rolstoeltribune	3.8	1.1
Comfort stoelen/tribunes	3.8	1.4
Tribune die doorloopt met zitplekken in de hoeken	3.7	1.2
Nostalgisch stadion	3.6	0.8
Warmte (temperatuur) in het stadion	3.6	1.7
Staanplaatsen voor supporters	3.5	1.4
Fietsenrekken	3.5	1.3
Mogelijkheid tot rondleidingen	3.0	1.3
Het buffervak	2.9	1.1

De enquête is ingevuld door 418 respondenten.

Uit de resultaten blijkt dat supporters vooral veel waarde hechten aan een aantal kernaspecten.

- sfeer en akoestiek
- schone toiletten
- goed zicht op het veld vanaf de zitplaats
- goede bereikbaarheid van en naar het stadion
- aantrekkelijk supportershome
- veiligheid in en rondom het stadion

Daarnaast geven supporters aan dat er op meerdere punten duidelijke verbeterkansen liggen:

- de huidige hygiëne van de toiletten
- de staat van het supportershome
- de aanwezigheid van een fanshop

Bijlage 2: Staatssteun & Didam



HYPERCUBE
BUSINESS INNOVATION

Staatssteun

Op grond van de Europese regelgeving (artikelen 106–108 VWEU) moet worden beoordeeld of een voorgenomen overheidsmaatregel staatssteun bevat. Van staatssteun is sprake wanneer de overheid een onderneming een selectief economisch voordeel verleent.

Voorbeelden hiervan zijn:

- het verstrekken van een garantie die leidt tot een gunstiger rente dan een marktpartij zou bieden
- het verkopen of verhuren van vastgoed onder de marktprijs
- het verlenen van andere financiële of contractuele voordelen die een onderneming niet onder normale marktvoorwaarden zou kunnen verkrijgen

Allereerst moet worden beoordeeld of er überhaupt sprake is van staatssteun. Zo is er geen sprake van steun wanneer een overheidsgarantie voldoet aan de [Mededeling van de Commissie inzake Garanties](#) en daarmee volledig marktconform wordt verstrekt. Indien wel sprake is van staatssteun, betekent dit niet automatisch dat de maatregel verboden is. Staatssteun kan onder bepaalde voorwaarden verenigbaar zijn met de interne markt, bijvoorbeeld wanneer deze valt onder een vrijstellingsregeling zoals de categorie 'steun voor sportinfrastructuur en multifunctionele recreatieve infrastructuur' uit de Algemene Groepsvrijstellingsverordening (AGVV).

Een staatssteunanalyse moet altijd worden uitgevoerd vóórdat besluitvorming over de maatregel of transactie plaatsvindt. Dit is van belang omdat:

- niet-aangemelde staatssteun kan leiden tot terugvordering bij de ontvanger
- vooraf duidelijk moet zijn of de maatregel rechtmatig kan worden vormgegeven of moet worden aangepast
- sommige procedures, zoals een formele melding bij de Europese Commissie, aanzienlijk meer tijd vergen

Gezien de complexiteit van de staatssteunregels en de mogelijke gevolgen is het raadzaam om een gespecialiseerd advocatenkantoor in te schakelen. In een vervolgfase kan een deskundig team beoordelen of de maatregel toelaatbaar is onder het EU-staatssteunkader en welke aanpassingen eventueel nodig zijn.

Didam

Bij privaatrechtelijke rechtshandelingen van overheden, zoals verkoop, pacht of verhuur, moeten de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht worden genomen. Het gelijkheids- en transparantiebeginsel betekenen dat overheden potentiële gegadigden gelijke kansen moeten bieden en, waar nodig, een selectieprocedure moeten organiseren die objectief, toetsbaar en redelijk is.

Een selectieprocedure is alleen niet vereist wanneer op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria kan worden vastgesteld dat er slechts één serieuze gegadigde is. In alle andere gevallen moet het voornemen tot bijvoorbeeld verkoop vooraf openbaar worden gemaakt en voorzien zijn van een deugdelijke motivering.

Niet-naleving van het Didam-arrest kan leiden tot nietigheid of vernietigbaarheid van de rechtshandeling en/of tot schadeplichtigheid van de overheid. De jurisprudentie rondom Didam is nog volop in ontwikkeling, wat onderstreept dat tijdige juridische expertise essentieel is.

Binnen de eventuele herontwikkeling van het Geusseltgebied en de renovatie van De Geusselt is het van belang dat de gemeente Maastricht alle potentiële ontwikkelaars een gelijke kans geeft het project te mogen uitvoeren.

Bijlage 3: Financieringsinstrumenten



HYPERCUBE
BUSINESS INNOVATION

Financieringsinstrumentarium

In het 'Treasurystatuut gemeente Maastricht' is het beleidskader t.a.v. de treasuryfunctie opgenomen. Onderdeel van dit treasurystatuut is de paragraaf 8 'Beleid t.a.v. het verstrekken van leningen' en paragraaf 11 'Beleid t.a.v. garanties'.

Voor zowel het verstrekken van leningen als voor het verlenen van garanties geldt dat dit (in deze casus) enkel mogelijk is nadat de gemeenteraad hierover een afzonderlijk, positief raadsbesluit heeft genomen.

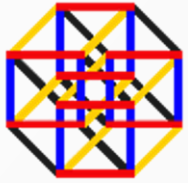
Risico's dienen zoveel mogelijk vooraf te worden gemitigeerd d.m.v. het verkrijgen van zekerheden (bijv. recht van 1e hypotheek).

Financieringsinstrumentarium / Voorbeeld 1

- Heracles 13,65 miljoen (2014)
 - Governance Stichting Heracles met daaronder drie entiteiten
 - De benen: BVO BV
 - De stenen: stadion NV
 - De munten: Heracles Almelo Stadion Invest (HASI)
 - Juridisch onafhankelijk (risico mijdend)
 - Fiscale eenheid (fiscaal flexibel)
 - 8,35 miljoen geleend van de gemeente Almelo
 - Ingeleend door de gemeente bij de BNG tegen 1,94%
 - Doorgeleend aan de stadionentiteit tegen 3,44% (risico opslag door de gemeenteraad van 1,5%)
 - Geen staatssteun nodig omdat meer dan 20% van het veldgebruik is ingevuld met amateurvoetbal.
 - 5,1 miljoen geleend van particulieren
 - Achtergesteld tegen 5% eerste 5 jaar rente opgeteld bij de hoofdsom daarna annuïteit in 15 jaar
 - Jaarlast 1,6 miljoen (indexatie 2%)
 - Huur Heracles € 780.000
 - Huur Almelounge (horeca joint venture) € 200.000
 - Plusmarkt € 260.000
 - Huur Basic Fit € 150.000
 - Huur Supporters € 45.000
 - Huur diversen € 100.000
 - De last daalt jaarlijks vanwege afnemende rentelast
 - De opbrengsten stijgen jaarlijks vanwege indexatie van de huur

Financieringsinstrumentarium / Voorbeeld 2

- FC Twente schuldenlast (2015 circa 80 miljoen)
 - Gemeente Enschede
 - Hypotheek 17 miljoen (geherstructureerd)
 - Reguliere lening 8 miljoen (geherstructureerd)
 - Commerciële banken 10 miljoen
 - Deels afgeschreven
 - Deels afgelost
 - Private leningen vanuit bestuurders 23 miljoen
 - Achtergesteld (vrijwel afgeschreven)
 - Engelse voetbal financieringsinstelling 8 miljoen rente 8%!
 - Gedekt met de TV opbrengsten FOX
 - Versneld afgelost
 - Overige privéleningen 10 miljoen rentes tussen 5 en 6%
 - Geherstructureerd tegen lagere rentes 2 en 3%
 - Deels afgeschreven (ongeveer de helft)
 - Handelscrediteuren 5 miljoen
 - Deels afgeschreven
 - Oplossing Maatschappelijke financiering Nederlandse Waterschapsbank
 - 25 miljoen basis lening
 - 6 miljoen opslag staatssteunpremie
 - Rente 0,95% Marktrente destijds 3%



HYPERCUBE
BUSINESS INNOVATION

Hypercube Business Innovation

Postbus 692

3500 AR Utrecht

Nederland

Telefoon: +31 30 233 80 80

E-mail: info@hypercube.nl

KvK nummer: 30160715

www.hypercube.nl

Hypercube is een adviesbureau voor sport, openbaar vervoer en kosten-batenanalyse. Wij ondersteunen onze klanten bij het innoveren van hun bedrijf. We bieden solide voorspellingen van de impact van beleidsveranderingen, altijd gebaseerd op feiten en cijfers en de nieuwste econometrische modellen.

