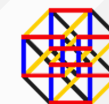


HYPERCUBE
BUSINESS INNOVATION

Haalbaarheidsstudie Herontwikkeling De Geusselt

2 maart 2026





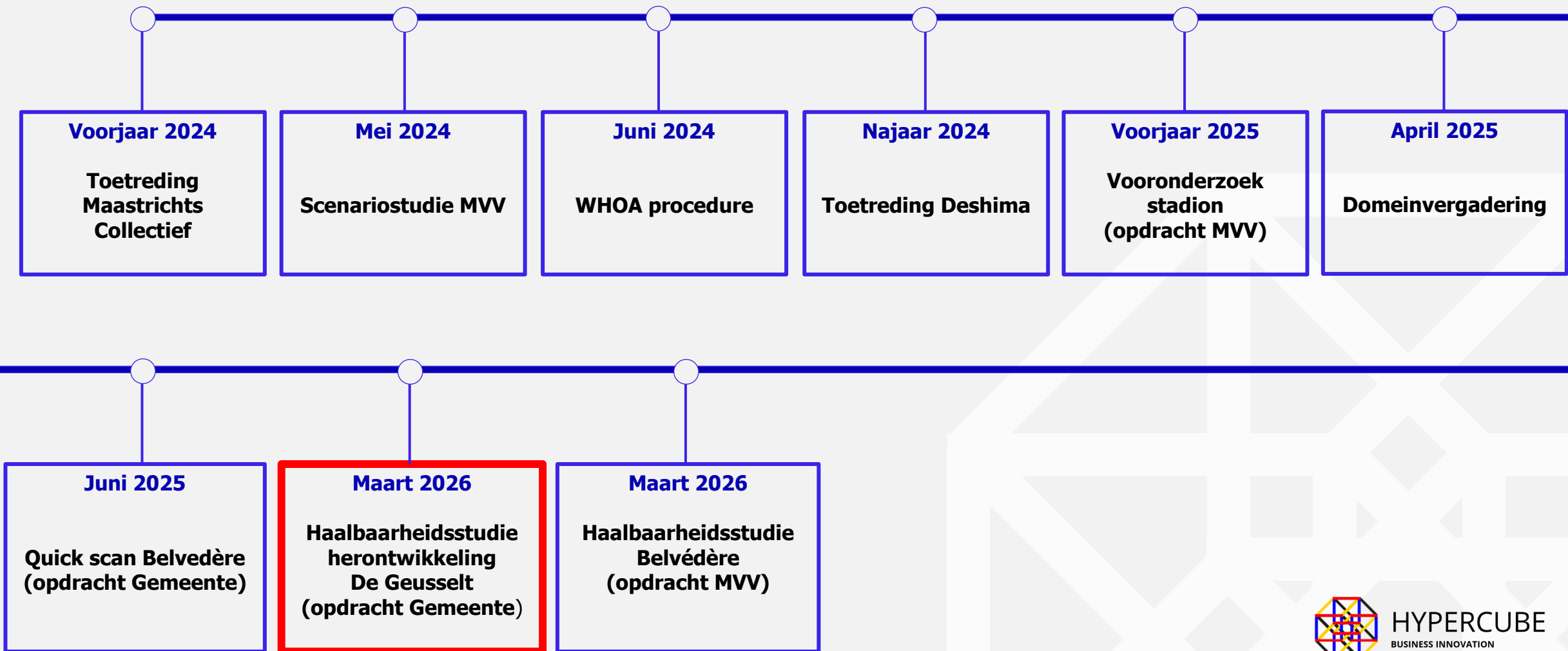
HYPERCUBE
BUSINESS INNOVATION

Achtergrond



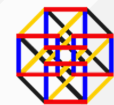
HYPERCUBE
BUSINESS INNOVATION

Tijdslijn



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?”

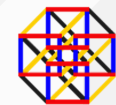


HYPERCUBE
BUSINESS INNOVATION



In deze haalbaarheidsstudie is gekeken naar het voetbalstadion en het direct omliggende gebied.

Het doel is om MVV toekomstbestendig te maken, terwijl het omliggende gebied wordt ontwikkeld tot een levendige omgeving met ruimte voor wonen, werken, sport en groen.



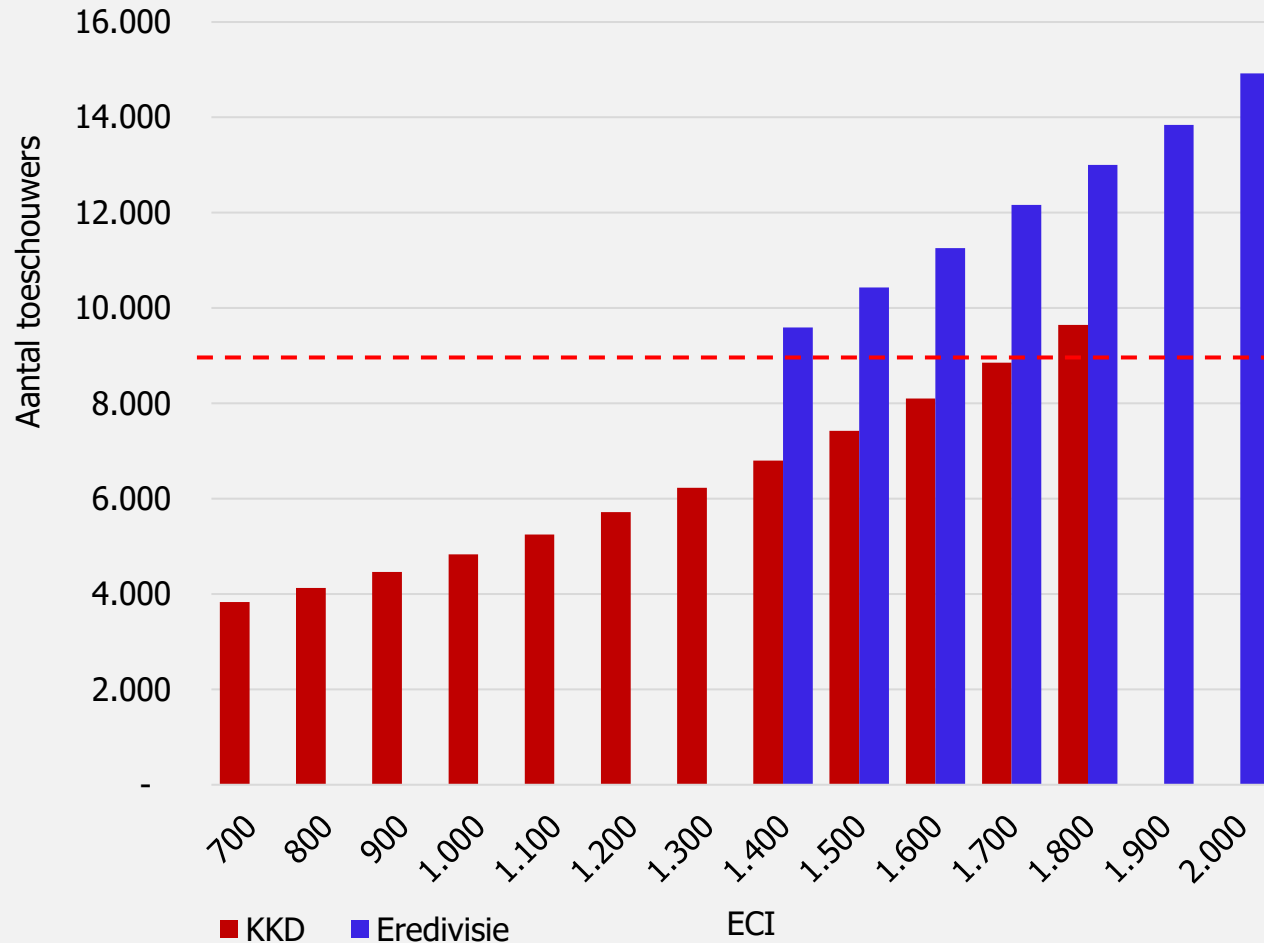
HYPERCUBE
BUSINESS INNOVATION

MVV



HYPERCUBE
BUSINESS INNOVATION

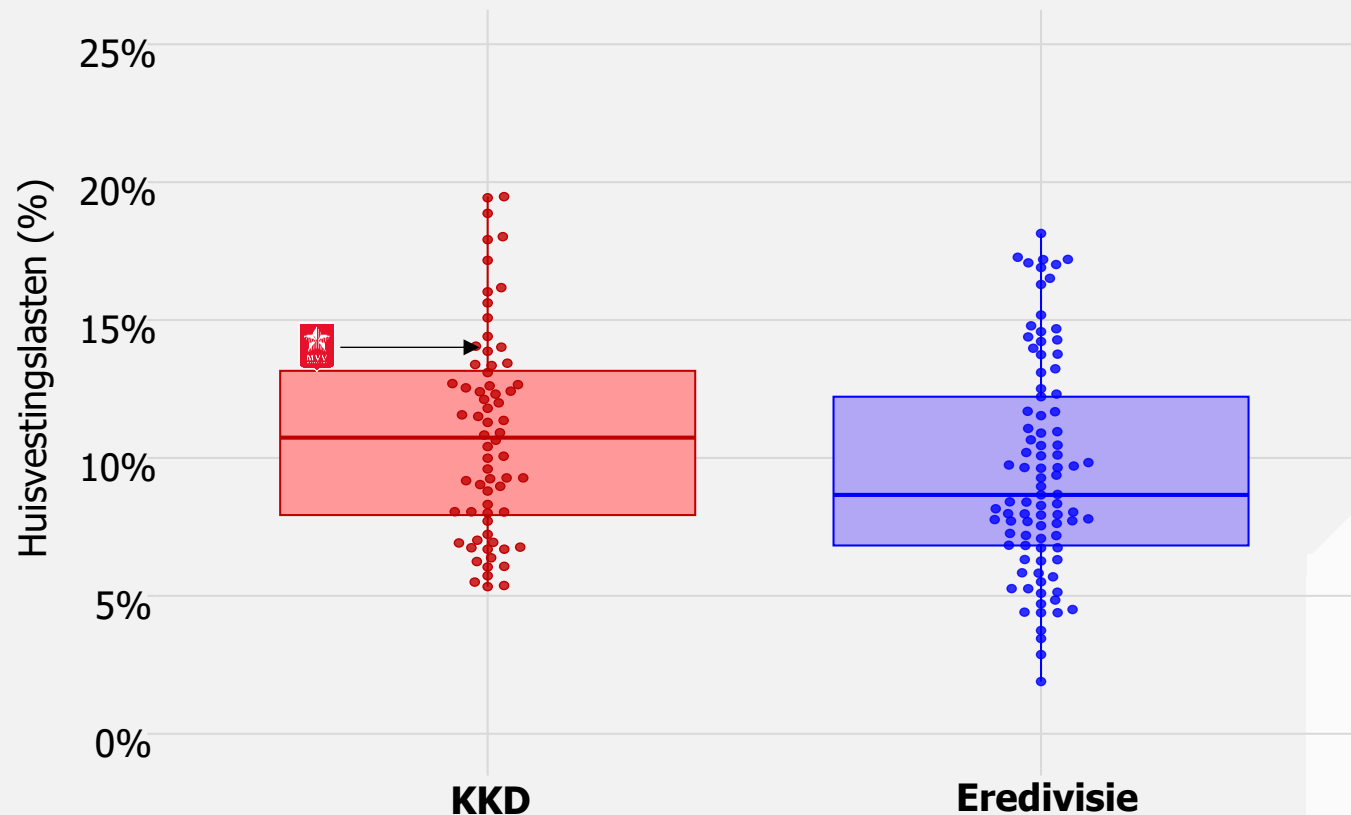
Toeschouwerspotentieel MVV per ECI-niveau



- 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.

Huisvestingslasten

Huisvestingslasten als percentage totale bedrijfslasten



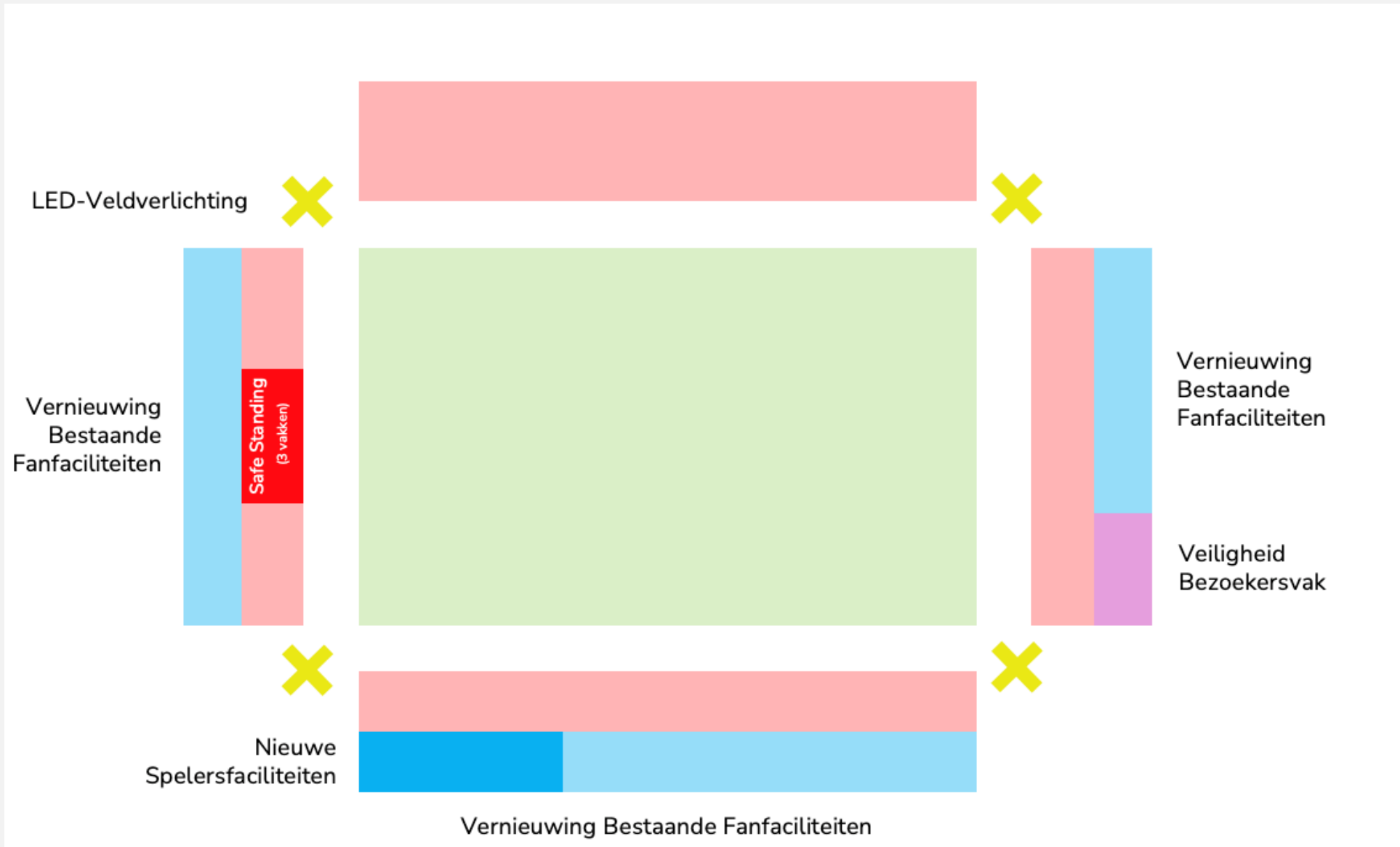
- Momenteel bevinden de relatieve huisvestingslasten van MVV zich aan de bovenkant van de KKD.
- Het grootste deel wordt betaald voor de Business Club.
- De gemeente Maastricht draagt geen verantwoordelijkheid voor de hoogte van dit deel van de huurkosten, omdat de gemeente deze slechts doorverhuurd.

Stadionontwikkeling: 5 Varianten

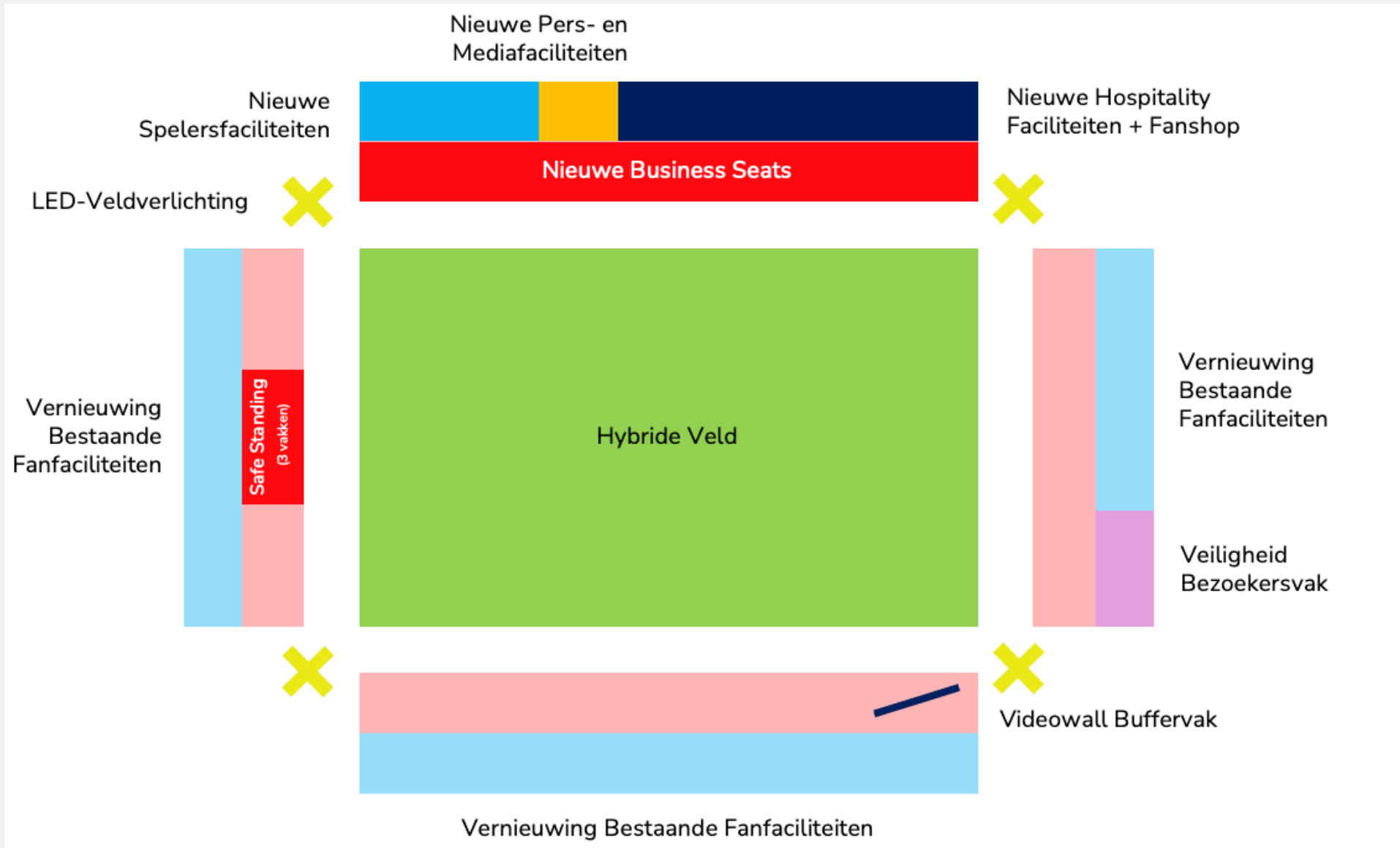


HYPERCUBE
BUSINESS INNOVATION

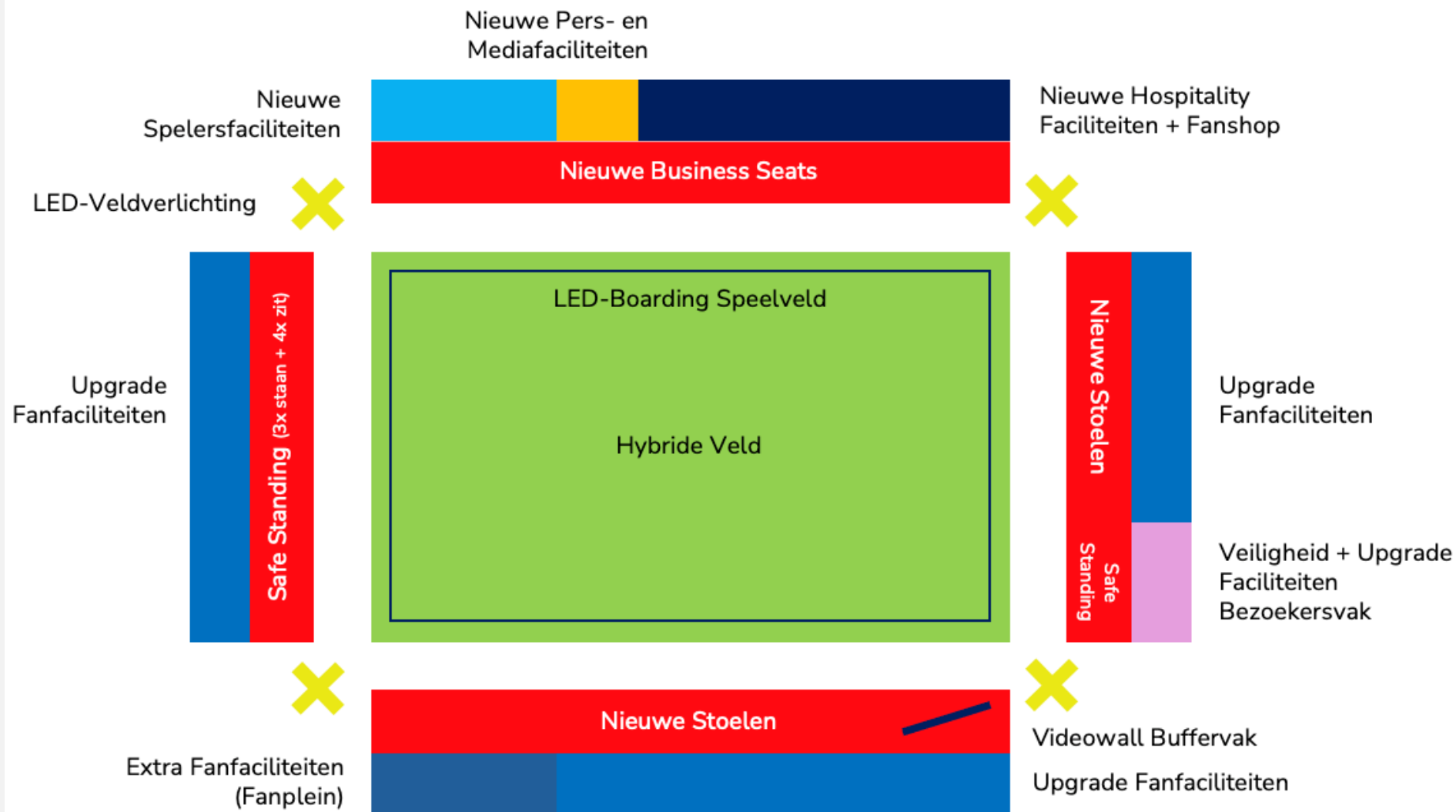
Variant 1 - Veiligheid & sportief



Variant 2 - Veiligheid, sportief, business



Variant 3 - Veiligheid, sportief, business, reguliere supporters



Varianten

- **Variant 1 (renovatie, basis)**
Focus op veiligheid en noodzakelijke ingrepen. Nauwelijks extra commerciële mogelijkheden, dus toekomstbestendigheid van MVV blijft kwetsbaar.
- **Variant 2 (renovatie, business upgrade)**
Veiligheid plus verbeteringen voor het business segment om omzet te verhogen. Reguliere supportersvoorzieningen blijven relatief beperkt.
- **Variant 3 (renovatie, breder toekomstbestendig)**
Naast veiligheid en business ook verbeteringen voor reguliere supporters. Duidelijke kwaliteitsstap, maar nog steeds binnen bestaande beperkingen van het complex.
- **Variant 4 (vernieuwbouw voetbaldeel)**
Alles uit Variant 3, maar het volledige voetbaldeel (tribunes en bijbehorende ruimten) wordt gesloopt en opnieuw gebouwd; kantoren ER Capital blijven buiten scope. MVV kan waarschijnlijk blijven spelen, met langdurige beperkingen. Geen ruimte voor nieuwe functies.
- **Variant 5 (vernieuwbouw hele complex)**
Volledige sloop en nieuwbouw van het hele stadioncomplex inclusief ER Capital-ruimten. Efficiënter te bouwen en biedt maximale ontwerpvrijheid plus ruimte voor (nieuwe) functies. MVV krijgt circa 4.500 m² (vs 2.850 m²), en er blijft bijna 10.000 m² verhuurbaar; huurpotentie stijgt richting €120/m² (vs €85/m²). Bestemmingsplanwijziging kan nodig zijn (werken, sport, leisure; woningbouw nog onzeker maar potentieel grote uplift).

Kosten en impact op MVV

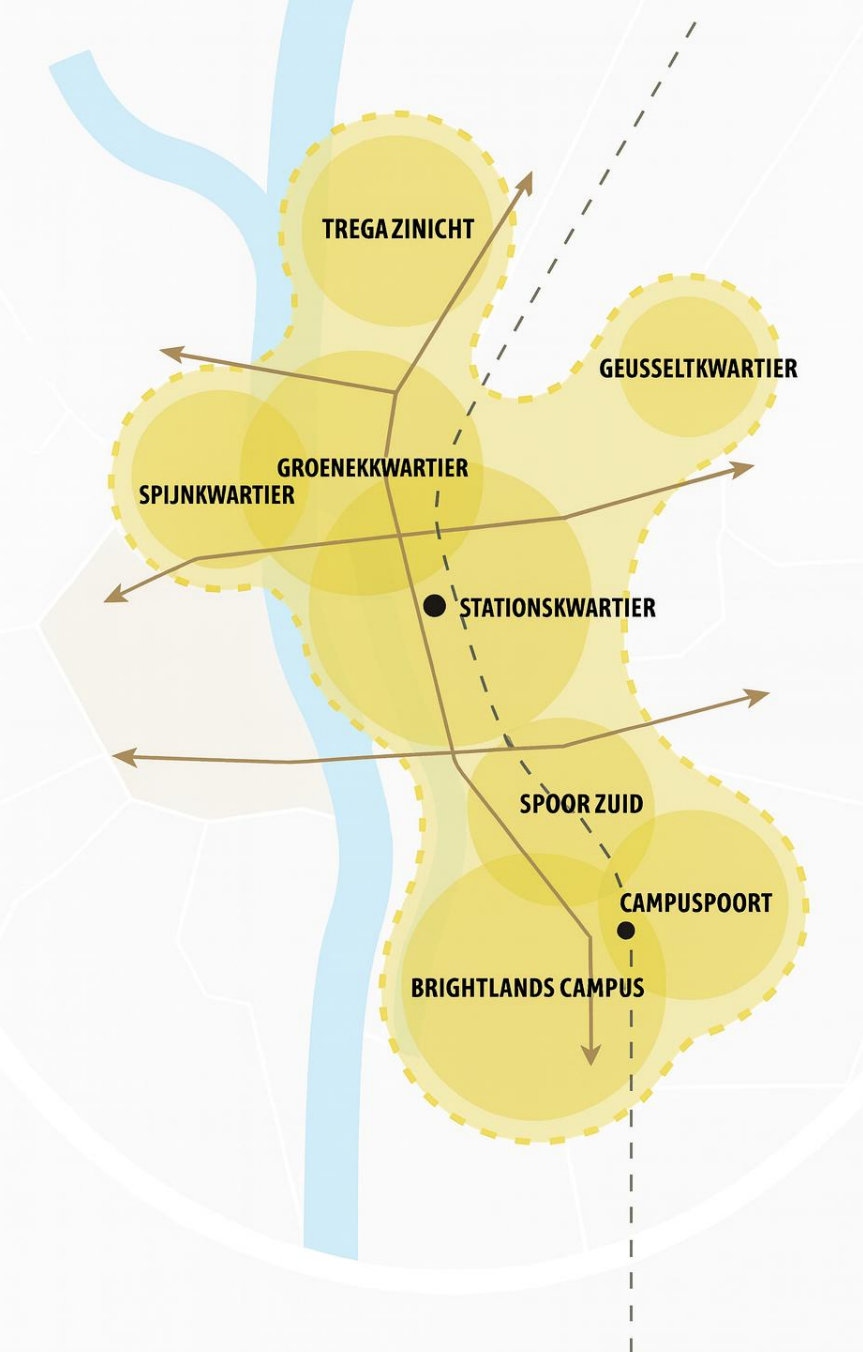
Stadionvariant	1	2	3	4	5
Kosten renovatie stadion	€ 6.600.000	€ 14.400.000	€ 19.600.000	€ 50.000.000	€ 60.000.000
Kosten in eigendom krijgen ruimte	€ -	€ 3.600.000	€ 4.500.000	€ 4.500.000	€ 20.000.000
Totale kosten	€ 6.600.000	€ 18.000.000	€ 24.100.000	€ 54.500.000	€ 80.000.000
Ambitieniveau (ECI)	[1200-1300]	[1300-1400]	[1400-1500]	[1500-1600]	[1600-1700]
Kans Eredivisie	10%	19%	30%	43%	50%
Impact op MVV	---	--	+	++	+++

- In Variant 1 blijft de draagbare huur van MVV op het huidige niveau, omdat de renovatie nauwelijks leidt tot extra omzet.
- Voor de overige varianten is berekend wat de draagbare huur in de nieuwe situatie zou kunnen zijn.
- Deze hogere draagbare huur is echter bij lange na niet toereikend om de benodigde investeringen te financieren.
- Daarom wordt de koppeling gemaakt met de bredere herontwikkeling van het gebied, om te onderzoeken of en hoe deze herontwikkeling eventueel kan bijdragen aan verbeteringen van het voetbalstadion.

Geusselkwartier: 4 scenario's



HYPERCUBE
BUSINESS INNOVATION



- Naast het stadion is er onderzocht hoe het Geusseltkwartier als geheel ontwikkeld kan worden.
- Daarbij lag de focus op de doelen van de stad voor het gebied: **Wonen, Sport, Groen** en **Werken**.
- Het doel is dus om het Geusseltkwartier een levendig gebied te maken, waar gewoond, gewerkt en gesport wordt.
- Er zijn in totaal vier scenario's van herontwikkeling gedefinieerd
- 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).

Scenario 1

Het **basisscenario** met studentenwoningen, sociale huurwoningen, reguliere woningen, (flex)kantoor, urban sports en een parkeergarage.

❑ Bouwblok A

- 396 studentenwoningen
- 1.500 m² (flex)kantoren

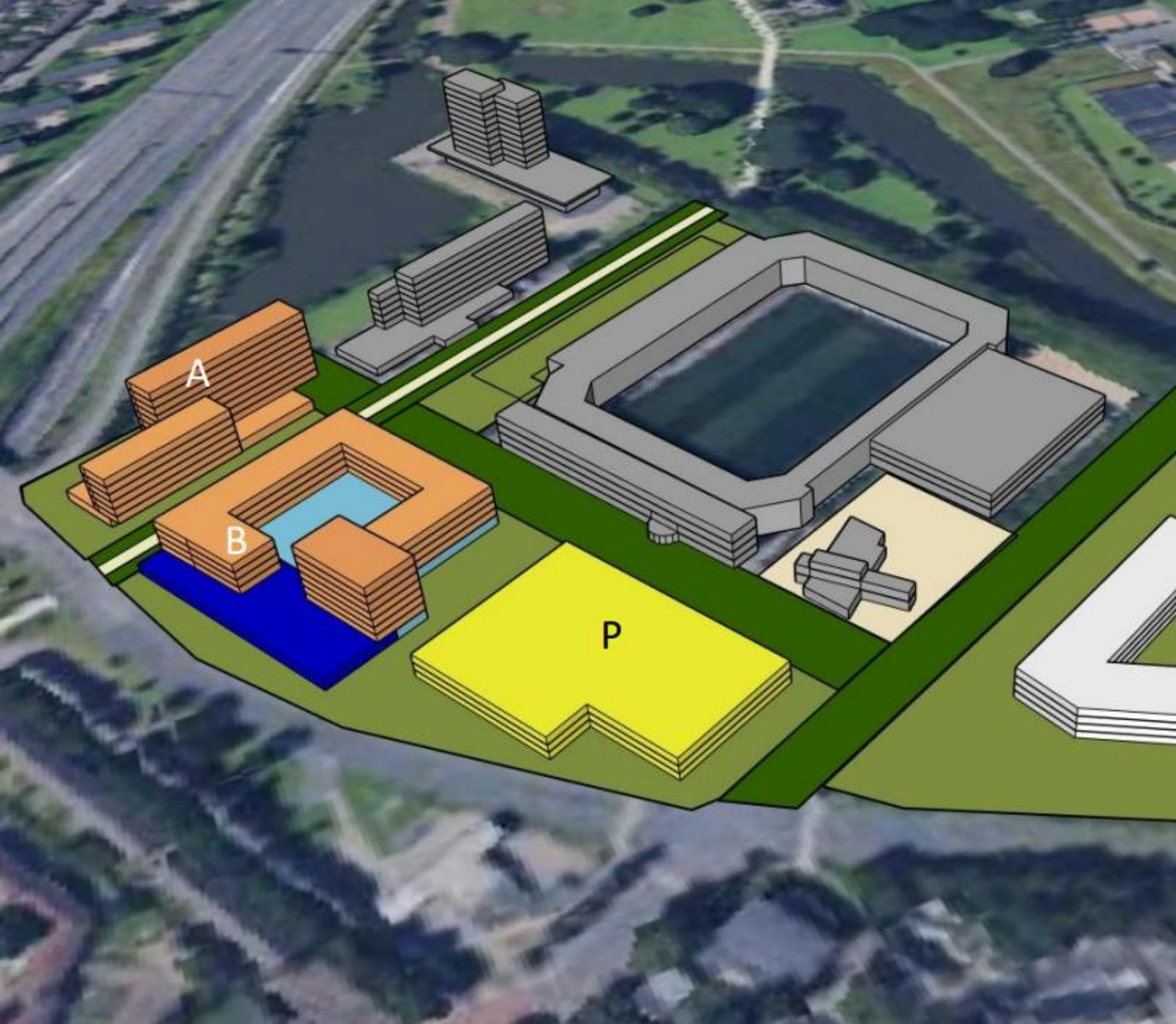
❑ Bouwblok B

- 154 reguliere woningen
- 4.930 m² urban sports

❑ Parkeergarage P

- 3 lagen, 624 parkeerplaatsen

- **In totaal 550 nieuwe woningen**



Scenario 2

Het basisscenario plus een padelclub bij Bouwblok B.

❑ **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

Scenario 2 plus extra woningen aan het park.

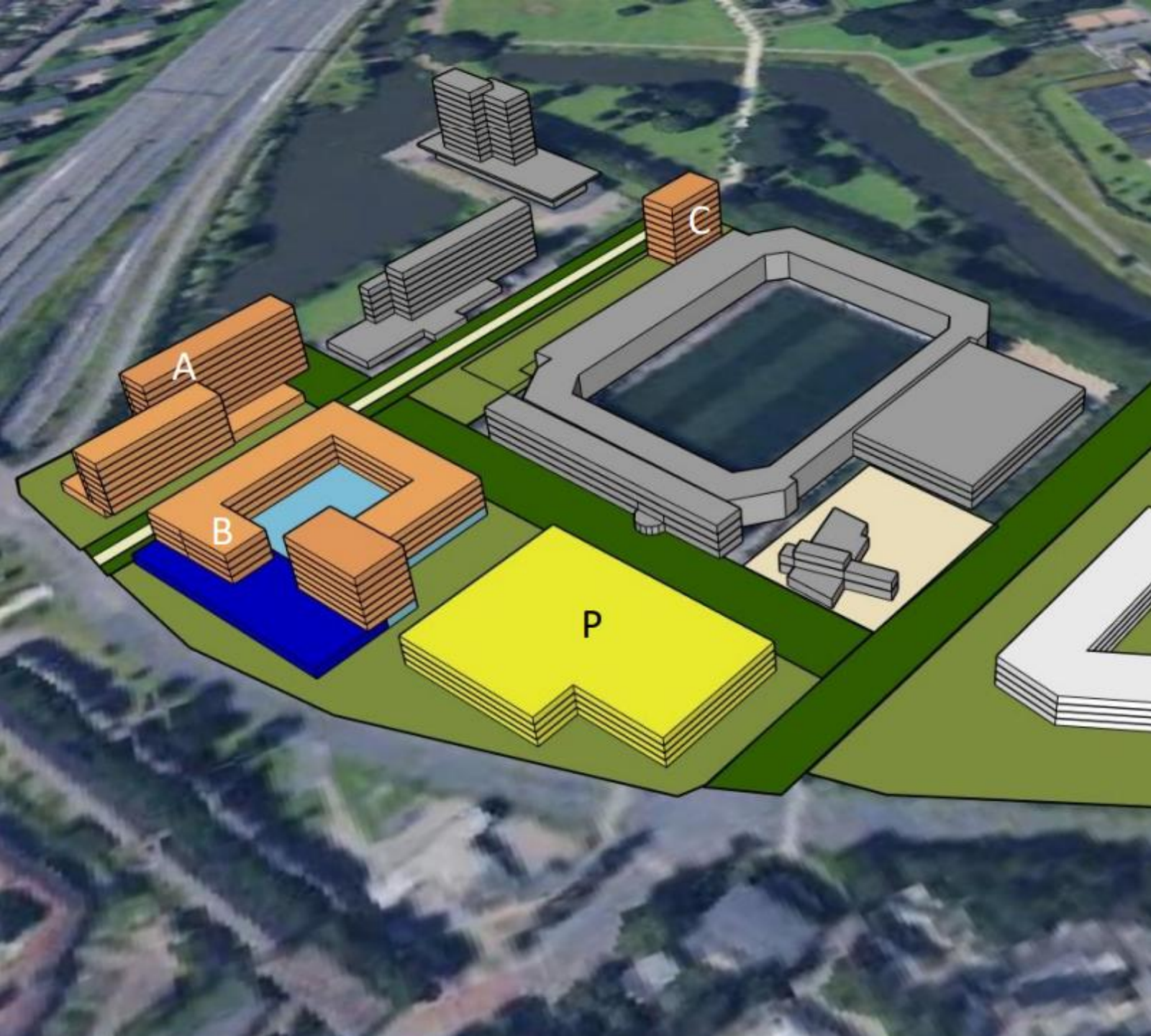
❑ **Bouwblok C**

- 32 woningen aan het park
- 100 m² horeca

❑ **Parkeergarage P**

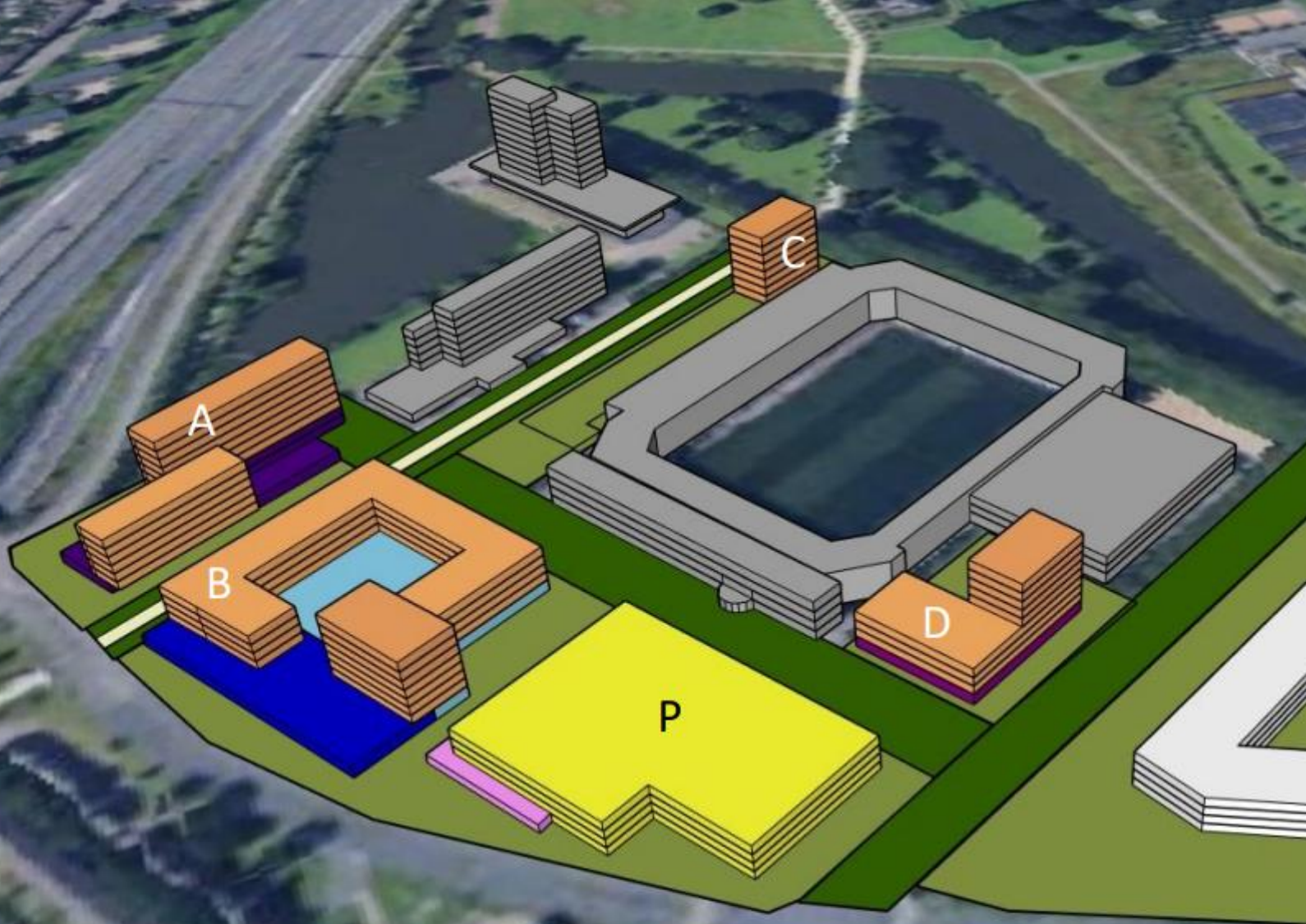
- 4 lagen, 800 parkeerplaatsen

- **In totaal 589 nieuwe woningen**



Scenario 4

Minder studentenwoningen, meer (flex)kantoor, extra woningen en maatschappelijke ruimte op het gebied van McDonalds.



❑ **Bouwblok A**

- 331 studentenwoningen
- 2.640 m² (flex)kantoren

❑ **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**

Financiële haalbaarheid

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%

- Alle verwachte kosten en opbrengsten zijn gebruikt om de BAR voor elk van de vier scenario's te berekenen.
- De gebiedsscenario's zijn op zichzelf financieel haalbaar, met een BAR rond de 6%. Dat ligt grofweg op het minimumniveau dat ontwikkelaars in deze fase, met de nodige onzekerheden, doorgaans hanteren. De taxateur van de gemeente Maastricht geeft aan een hogere benodigde BAR te hanteren.
- 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.

Financiering stadionontwikkeling



HYPERCUBE
BUSINESS INNOVATION

Reservering in begroting Maastricht

- In de begroting van gemeente Maastricht voor 2026 is reeds een reservering van circa €6 tot €7 miljoen opgenomen voor renovatie van De Geusselt.
- Met die reservering is Variant 1 van de stadionontwikkelingen in principe haalbaar, maar hogere ambitieniveaus (Variant 2-5) blijven financieel buiten bereik zonder aanvullende dekking.
- Daardoor ontstaat de vraag of (een deel van) opbrengsten uit de bredere gebiedsontwikkeling of andere instrumenten mede ingezet kunnen worden om zwaardere varianten mogelijk te maken.
- Een concreet voorbeeld van mogelijke additionele inbreng is de subsidie die de gemeente Maastricht ontvangt voor de realisatie van betaalbare woningen.

Subsidie woningen

- Gemeente Maastricht kan via de Realisatiestimulans Woningbouw circa €7.000 subsidie per betaalbare woning krijgen; dit is een optie en kan de haalbaarheid van varianten beïnvloeden.
- Voorwaarden: realisatie binnen termijn, woningen in sociaal of middenhuur (met max huur/koopprijzen); randvoorwaarden worden nog verder uitgewerkt door het Rijk.
- Waarschijnlijk subsidiabel: zelfstandige studentenwoningen, starterswoningen (45 m²) en zorgwoningen (57 m²).
- Subsidie wordt aan de gemeente uitgekeerd (mits budget beschikbaar bij aanvraag); gemeenteraad bepaalt besteding.

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	€ 3.416.000	€ 3.451.000	€ 3.584.000	€ 3.703.000

Kosten meenemen in totale herontwikkelprogramma

- Een andere (of aanvullende) optie is om de stadionkosten mee te nemen als extra kosten binnen het totale herontwikkelproject, zoals vaker gebeurt bij de ontwikkeling van voetbalstadions.
- De BAR wordt dan opnieuw berekend om te toetsen of het totaalproject aantrekkelijk blijft voor een ontwikkelaar.
- In de tabellen is per variant de BAR inclusief grondkosten en renovatiekosten opgenomen, waarbij renovatiekosten bestaan uit bouwkosten plus kosten om benodigde ruimtes in eigendom te krijgen.

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%

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%.
- Bij het toevoegen van de kosten voor renovatievariant 3 daalt de BAR naar tussen de 5,3% en 5,5%, afhankelijk van het scenario.
- Het toerekenen van de door de gemeente Maastricht ontvangen subsidie voor betaalbare woningen kan dit effect deels dempen (+ 0,2 procentpunt).
- Om de BAR op het niveau van minimaal 6% te brengen, kan worden overwogen het totale aantal woningen te verhogen. Naar verwachting is er dan tussen de 4.000 en 5.000 extra woonoppervlakte nodig, wat resulteert in ongewenste verdere verdichting van het gebied.
- Alle combinaties met vernieuwbouw 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.

Financiering

- Financieringsconstructies spelen een belangrijke rol in de haalbaarheid.
- De gemeente Maastricht kan faciliterend optreden door instrumenten zoals Maatschappelijke Financiering mogelijk te maken.
- De gemeente kan bij achterstallig onderhoud meebetalen aan stadionverbeteringen (o.a. via de €6-7 mln reservering en eventueel woningbouwsubsidie), maar zodra bijdragen of financiering niet marktconform worden ontstaat risico op staatssteun.
- Bij gemeentelijke financiering met te lage rente kan MVV een staatssteunpremie moeten betalen; die is vaak lager dan het rentevoordeel en komt direct ten goede aan de gemeentekas.

Conclusies



HYPERCUBE
BUSINESS INNOVATION

Samenvatting conclusies

Stadion:

- Varianten 1 en 2 vallen af vanuit MVV-perspectief: zij leveren onvoldoende basis om de club structureel toekomstbestendig te maken.
- Varianten 4 en 5 (vernieuwbouw) vallen af op financiële haalbaarheid.
- Daarmee blijft Variant 3 over als de meest realistische renovatievariant op de huidige locatie, maar juist daar ligt de grootste uitdaging: de financiering.

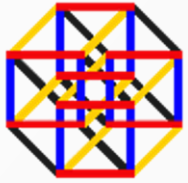
Gebied:

- De vier gebiedsscenario's bieden allemaal mooie kansen om het Geusseltkwartier te ontwikkelen tot een levendiger gebied, met nieuwe woningen voor verschillende doelgroepen en de toevoeging van sport, kantoorruimte en veel groen.
- Op zichzelf zijn alle vier de scenario's financieel haalbaar, met een BAR rond de 6%. Zodra de resterende renovatiekosten van Variant 3 onderdeel worden van het totale programma, daalt de BAR naar circa 5,3% tot 5,5%.
- Wanneer de gemeente Maastricht en voetbalclub samen bepalen dat Variant 3 de gewenste koers is, zijn er eventueel drie concrete mogelijkheden om de totale business case interessanter te maken voor ontwikkelaars:
 1. Het toerekenen van de subsidie voor betaalbare woningen die de gemeente Maastricht ontvangt (3,4 tot 3,6 miljoen euro)
 2. Het toevoegen van extra woningprogramma om de BAR te verhogen, binnen de grenzen van ruimtelijke kwaliteit.
 3. Het inzetten van financieringsinstrumenten met relatief lage kosten, zoals een maatschappelijke financiering of het doorlenen van kapitaal.

Vervolg

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.

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)



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.

