



Aan het college van BenW

ONDERWERP
Stadion De Geusselt - verbetering
exploitatiemogelijkheden

BEHANDELD DOOR
R. (René) van Kessel

E-MAILADRES
rene.van.kessel@maastricht.nl

COLLEGEVERGADERING
25 maart 2025

DOORKIESNUMMER
043 - 350 4520

FAXNUMMER

BIJLAGEN
4

ONZE REFERENTIE

UW REFERENTIE
--

Geachte collegeleden,

Tijdens de behandeling in de raadsvergadering van 29 mei 2024 over de WHOA-kwestie met betrekking tot MVV heeft de portefeuillehouder Vastgoed toegezegd om in Q1 2025 de mogelijkheden tot verbetering van de exploitatie binnen het huidige stadion in kaart te brengen en te bespreken met het domein. Van gemeentezijde zijn door de Afdeling Vastgoed opties in beeld gebracht. Verder heeft MVV een eigen rapport laten opstellen door bureau Hypercube Business Innovation. Het Hypercube-rapport (inclusief 3 bijlagen) is bijgevoegd.

Vanwege de financiële componenten die samenhangen met de opties die wij zien, willen wij deze graag met u delen en bespreken alvorens deze in een domeinvergadering worden toegelicht.

De mogelijkheden die vanuit de gemeente worden geschetst, moeten in het licht worden geplaatst van de historische context.

Historische context

De gemeenteraad heeft MVV in het verleden meermaals hulp geboden toen er financiële problemen bij de club waren. Dit gebeurde in 2001, 2004, 2010 en 2024. In cijfers:

2010 Aankoop voetbalstadion van MVV door gemeente	€ 1,85 mio
2010 Schuldsanering MVV	€ 1,7 mio
2010 Structurele bijdrage AD aan gemeentelijk exploitatietekort	€ 305.000 per jaar #
2024 Schuldsanering MVV in het kader van WHOA-procedure	€ 400.000

Sinds de aankoop van het stadion vindt verhuur door de gemeente aan MVV plaats tegen een overeengekomen marktconforme huur, zijnde 3% van de bedrijfslasten van MVV's begroting met een minimum van € 75.000 excl. BTW per jaar, conform raadsbesluit.

Marktconforme verhuur aan MVV wil niet zeggen dat deze verhuur daarmee voor de gemeente als eigenaar/verhuurder volledig kostendekkend is voor instandhouding van het stadion. De gemeentelijke exploitatielasten vanwege het stadion zijn structureel hoger dan de marktconforme huurprijs.

De raad nam daarom in 2010 en 2011 dan ook tevens een besluit tot structurele afdekking van de jaarlijkse meerkosten. Momenteel bedraagt deze ca. € 245.000 per jaar.



DATUM
25 maart 2025

De totaalsom van deze AD-bijdragen sinds 2010 tot nu toe is ca. 4,5 mio.

Bij de aankoop in 2010 gaf de raad het college de opdracht zich nog enkel in een zuivere verhuurder-huurderrelatie tot MVV te verhouden en had daarbij tevens aangegeven dat alle toekomstige aanpassingen en wijzigingen in het stadion als gevolg van wettelijke regelgeving of KNVB-eisen, welke samenhangen met het gebruik door huurder MVV, ook door huurder zelf gedragen moeten worden. Dit betekent verder dat de gemeente als eigenaar c.q. verhuurder alleen de verantwoordelijkheid draagt veranderingen aan te brengen vanuit groot vervangingsonderhoud en vanuit renovatie in geval zaken “end of life” zijn c.q. de economische of technische levensduur is verstreken.

Bijgevolg van deze zuiver verhuurder-huurderrelatie is, dat de huurovereenkomst gemeente-MVV ook voorzien is van een belangrijke bijlage die de onderhoudsverantwoordelijkheden van verhuurder respectievelijk huurder contractueel duidt: de zogeheten demarcatielijst, zie bijlage ⁽¹⁾. We onderscheiden daarbij vervangingsonderhoud, preventief onderhoud en correctief onderhoud. Als er sprake is van gebreken en wie deze moet verhelpen, is het altijd nodig de demarcatie te raadplegen. Het vervangingsonderhoud door de gemeente wordt gepland in een MeerJarenOnderhoudsPlan (MJOP).

Als voorbeeld noemen we een centrale verwarmingsketel:

Vervangingsonderhoud: Gemeente vervangt de cv-ketel bij einde technische levensduur cf. MJOP.

Preventief onderhoud: MVV zorgt voor periodieke onderhoudsbeurten en waar nodig, keuringen.

Correctief onderhoud: MVV zorgt voor reparaties als die tussentijds nodig zijn.

Nadat de gemeente het stadion van MVV had aangekocht werd zij onderdeel van het bestaande juridisch construct met betrekking tot de eigendomsverhoudingen, zoals die aldaar zijn opgesloten in de bestaande Vereniging van Eigenaren, geheten “Vereniging van Eigenaars Geusselt Businesspark en Geusseltstadion te Maastricht”.

De rechtsverhoudingen in het stadion, met enerzijds gemeente als eigenaar en ook Bryant Park als de andere eigenaar in het complex, inclusief de huursituaties rondom de businessruimte alsook de boven de tribunes gelegen kantoren annex skyboxen, vinden hier hun oorsprong

Verder is van belang, dat de gemeente in verband met de hulp aan MVV in verband met de aankoop stadion 2010 en schuldsanering 2010 jarenlang uit oogpunt van staatssteunonderzoek onder verscherpt toezicht heeft gestaan vanuit de Europese Commissie.

In het kader van eventueel te treffen maatregelen is aandacht voor dit aspect extra belangrijk.

Opties

Binnen de aan het college gestelde kaders van verhuur-huur relatie en bijbehorende demarcatie is door de Afdeling Vastgoed onderzocht of en zo ja welke opties er zijn om zaken in het stadion te verbeteren, die mogelijk de exploitatie ten goede kunnen komen.

¹ Op 28 juni 2011 sloten de gemeente en MVV een huurovereenkomst. Een demarcatielijst op basis van buitensportaccommodaties was daar onderdeel van. Op 9 resp. 14 september 2021 werd er een nieuwe integrale huurovereenkomst gesloten, die de overeenkomst van 28 juni 2011 plus diverse latere addenda verving. Een geactualiseerde en overzichtelijkere demarcatielijst (d.d. 30 april 2021) maakt hier deel van uit; dat is de huidige demarcatielijst.

De huidige demarcatielijst is bijgevoegd als bijlage bij het Hypercube-rapport.



DATUM
25 maart 2025

Deze vraag valt uiteen in de volgende sub-vragen:

1. Welke ingrepen op basis van het vervangingsonderhoud – MJOP ⁽²⁾ – kunnen, financieel verantwoord, worden vervroegd c.q. naar voren worden gehaald, die eraan kunnen bijdragen om de exploitatie voor MVV te verbeteren?
2. Wat kan de gemeente verder doen aan verbetering van het stadion, binnen de kaders van de huurovereenkomst c.q. demarcatie, een en ander vanuit de verhuurder-huurderrelatie?
3. Zijn er voorfinancieringsmogelijkheden door de gemeente met betrekking tot zaken aangaande het stadion die MVV wil realiseren maar daar onvoldoende middelen voor heeft?

Optie 1: In tijd naar voren halen van vervangingsonderhoud uit het MJOP

Het naar voren halen c.q. vervroegen van gepland vervangingsonderhoud cf. het MJOP komt vaker voor. Voortschrijdend inzicht, periodieke actualisatie van een MJOP, snellere slijtage of achteruitgang van de onderhoudstoestand dan voorzien, wijziging in wettelijke regelgeving, vervangingsonderhoud (bijv. renovatie) na vertrek van een huurder en alvorens een nieuwe huurder intrekt, kunnen redenen zijn om zaken eerder uit te voeren dan oorspronkelijk gepland. Een MJOP is als hulpmiddel voor adequaat onderhoud een belangrijke leidraad maar geen onbuigzaam gegeven. In alle gevallen wordt ervoor gewaakt dat de onderhoudsvoorziening hierbij voldoende op peil blijft.

1a - Kleedkamers

Conform het huidige MJOP staat vernieuwing van de kleedkamers voorzien voor het jaar 2028. Conform demarcatie komen die kosten ten laste van de gemeente. Bij vervanging zal – voor zover mogelijk - een verbeterslag qua energieverbruik/duurzaamheid/gebruiksvriendelijkheid plaatsvinden. Denk aan waterbesparende douchekoppen, LED-verlichting, hangtoiletten, grote wandtegels etc. Geraamde kosten: ca. € 220.000
Geraamde kostenbesparing voor MVV: P.M. (besparing op water, stroom, schoonmaak)
Het voordeel van vervroegde vernieuwing ten opzichte van het MJOP zit vooral in uitstraling en gebruiksgemak en daarmee ook de gewenste beleving van de gebruiker(s) van het stadion (i.c. de sporters en staf). Bij het eventueel vervroegen van deze vervanging van 2028 naar 2025 blijft de onderhoudsvoorziening voldoende op peil.

1b - LED-veldverlichting

Volgens het huidige MJOP staat vervanging van de veldverlichting (wedstrijdverlichting in 4 masten resp. trainingsverlichting onder tribunekap) voorzien voor het jaar 2030. Conform demarcatie komen die kosten ten laste van de gemeente. Bij vervanging wordt tevens gekeken naar een duurzame variant qua energieverbruik/duurzaamheid en dus is vervangen aan de orde naar LED. Geraamde kosten: ca. € 225.000
Geraamde kostenbesparing voor MVV: ca. € 14.000 per jaar
Geraamde kostenbesparing voor gemeente: ca. € 2.600 per jaar (i.v.m. lampvervanging)
Met het eventueel vervroegen van deze vervanging van 2030 naar 2025 blijft de onderhoudsvoorziening voldoende op peil.

² Momenteel wordt gewerkt aan de periodieke actualisatie van het gemeentelijk MJOP waardoor ook daarin opgenomen bedragen worden geactualiseerd. De verwachting is dat de kosten over de hele linie stijgen. De hierna genoemde bedragen zijn al geïndexeerd om die stijgingen op te vangen. Alle genoemde bedragen zijn inclusief BTW.



DATUM
25 maart 2025

1c - Sanitair (i.c. toiletten voor toeschouwers)

Volgens het huidige MJOP staat het vervangingsonderhoud van het sanitair voorzien voor 2028. Conform demarcatie komen die kosten ten laste van de gemeente. Bij vervanging zal een bijdetijdse vernieuwing plaatsvinden. Denk aan LED-verlichting met sensoren, hangtoiletten etc.

Geraamde kosten: ca. € 350.000

Geraamde kostenbesparing voor MVV: PM

Het voordeel van het vervroegen van deze vernieuwing zit vooral in de uitstraling en beleving jegens bezoekers/gebruikers.

Qua financiële gevolgen voor de onderhoudsvoorziening is deze ingreep aanzienlijk kostbaarder dan de vernieuwing van veldverlichting of kleedkamers en dat laat de ruimte in het huidige MJOP niet toe. Met het vervroegen van deze vervanging van 2028 naar 2025 wordt de onderhoudsvoorziening te zeer uitgeput en dat is vanuit de verhuurdersverantwoordelijkheid op dit moment niet aanvaardbaar.

Conclusie vervroeging uit MJOP

Eerder sprak MVV zich uit voor een voorkeur voor nieuwe kleedkamers boven nieuwe veldverlichting maar nieuw sanitair voor bezoekers/toeschouwers is daarbij niet nadrukkelijk aan de orde geweest. Uit het vorenstaande blijkt derhalve dat uit het naar voren halen van het vervangingsonderhoud als mogelijke opties genoemd kunnen worden:

- of het vervangen van de veldverlichting door LED;
- óf het vernieuwen van de kleedkamers.

Optie 2: Andere verbetermogelijkheden in- en rondom het stadion

Andere opties die worden gezien om de exploitatiemogelijkheden in en rondom het stadion te verbeteren en die het waard kunnen zijn om verder te onderzoeken, zijn de volgende:

2a - Reclame op dak of aan gevel Geusseltgebouw

Eerder is geopperd dat een reclame-uiting in combinatie met een nieuwe naam voor het stadion, bijvoorbeeld "xyz - MVV Maastricht stadion" geld zou kunnen genereren. Een kosten/baten-analyse is niet gemaakt; alleen MVV zelf zou dit kunnen. Het stadion heeft zelf geen gevels; want het ligt ingebouwd tussen kantoorgebouwen (3 zijden) c.q. McDonalds en de Geusselthal, maar het complex heeft als geheel een prominente en centrale ligging, goed zichtbaar vanaf de openbare ruimte en wegen. Realisatie van een reclame-uiting vergt toestemming van de eigenaar van de buitenschil van het complex, Bryant Park. Medewerking zou onderzocht moeten worden, evenals of dit technisch haalbaar en veilig is. Belangrijk daarbij is het welstandsbeleid.

2b - Supportershome

MVV is bezig met de herinrichting van de ruimte van de voormalige Gouden Ster als supportershome en is voornemens deze als horeca-faciliteit te exploiteren. Van gemeentezijde zijn wij bereid € 12.500 (de helft van de geraamde kosten) bij te dragen in het aanbrengen van een brandwerend plafond vanwege de constructieve veiligheidsaspecten (eigenaarsaangelegenheid).

Dit bedrag wordt gedekt uit regulier onderhoudsbudget. Conform demarcatie zijn overige kosten voor rekening van MVV.

2c - Ruimte onder de tribune (zijde Mc Donalds)

De vrije ruimte onder de tribune aan de zijde Mc Donalds (gemeente-bezit) zou kunnen worden gebruikt voor het verplaatsen van de eerdergenoemde kleedkamers, het realiseren van een spelershome of extra horeca. Deze verplaatsing brengt bovendien de mogelijkheid met zich mee de door MVV gewenste verplaatsing van de fitnessruimte van de spelers (nu op de eerste verdieping) te realiseren in de dan vrijkomende kleedruimten. Voor het meerdere aan kosten dan hetgeen voor een



DATUM
25 maart 2025

“gewone” renovatie van de huidige kleedkamers beschikbaar is, zou een voorfinancieringsconstructie met terugbetaalplicht door MVV een optie kunnen zijn. Een dergelijke constructie wordt verderop in dit document toegelicht.

2d - Extra cateringpunten

Zie onderdeel vrije ruimte onder tribune, zijde Mc Donalds. Wellicht ontstaan daar mogelijkheden. Gezien de demarcatie is het aan MVV zelf om extra cateringpunten te realiseren maar de gemeente kan binnen het bestaande vastgoed meedenken over opties.

2e - Extra reclameborden onder tribunedaken

Als er behoefte is aan meer reclameborden in het stadion, kan worden onderzocht of de frames onder de tribunedaken lichter gemaakt kunnen worden waardoor er extra reclame kan worden bijgehangen. Dit is een zuivere huurdersaangelegenheid en huurdersinvestering, waardoor dit voor rekening behoort te zijn van MVV.

2f - LED boarding doortrekken

Rond een groot deel van het veld staat LED-boardings voor dynamische reclame. Als MVV denkt daar extra opbrengst uit te kunnen halen, kan dit worden uitgebreid. MVV dient dit zelf op te pakken met diens leverancier.

2g - Veiligheidskooi

De veiligheidskooi is in 2023 en 2024 door de gemeente onder handen genomen (hekwerk, klimop, verbreding poort en wijziging aansluiting op de openbare weg). Tijdens de zomerstop 2025 wordt het terrein nog verhard door middel van Stelconplaten inclusief afwatering. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan wensen van politie en MVV om de kooi veiliger te maken. Het terrein blijft openbaar toegankelijk vanwege het multifunctionele gebruik, te weten voor o.a. bezoekers van de Geusselthal en werknemers in de aangrenzende kantoren. MVV krijgt geen alleenrecht op het gebruik behalve op dagen dat thuiswedstrijden (met supporters van de bezoekende club) plaatsvinden. Dat is kosteloos. De gemeente bekostigt de realisatie ad. circa € 220.000.

2h - Aflossing inééns van “betalingsverplichtingen voorfinanciering”

Er is ook gekeken of het mogelijk en toegestaan is om MVV desgewenst de nog openstaande betalingsverplichtingen als gevolg van de diverse voorfinancieringen van zaken (waaronder realisatie nieuwe commandoruimte, camerabeveiliging, tourniquets etc.) in één keer te laten aflossen. Dat is mogelijk. Of dit exploitatie-technisch zinvol en wenselijk is, is ter beoordeling aan MVV.

Het gaat om de volgende componenten met hun resp. termijnen en bedragen:

Voorfinanciering kunstgras c.a. (tot 31-12-2030)	€ 48.500 (per jaar)
Voorfinanciering commandoruimte (tot 31-03-2041)	€ 9.814 (per jaar)
Voorfinanciering camerasysteem (tot 31-07-2026)	€ 5.220 (per jaar)
Voorfinanciering berging/doorgang (tot 28-02-2030)	€ 7.454 (per jaar)
Voorfinanciering gerealiseerde extra kleedlokalen (tot 01-07-2036)	€ 7.028 (per jaar)

Optie 3: Voorfinancieren met terugbetaalplicht

Het tegenovergestelde van aflossing inééns van “betalingsverplichtingen voorfinanciering” is ook onderzocht, namelijk of er mogelijkheden zijn om extra werkzaamheden uit te voeren c.q. zaken te verbeteren of te realiseren, buiten het reguliere vervangingsonderhoud volgens MJOP.

In eerdere gevallen is door de gemeente richting MVV al een voorfinancieringsconstructie toegepast, waarbij MVV bijvoorbeeld over een periode van 20 jaar een vaste “huurverhoging” betaalt.

Voorwaarde is dat MVV voldoende draagkrachtig is. Elke € 100.000 investering over 20 jaar levert een gemiddelde kapitaallast op van € 5.300 per jaar dus daarmee kan gerekend worden.



DATUM
25 maart 2025

Rekenvoorbeeld: als de gemeente € 1 mio investeert en deze in 20 jaar laat terugbetalen door MVV, betaalt MVV jaarlijks € 53.000 aflossing.
Met elke € 100.000 extra investering, stijgt het aflossingsbedrag met € 5.300 per jaar.

Overall-conclusie (opties 1 t/m 3) binnen de thans bestaande verhuur-huur-relatie

Behalve het naar voren halen van een enkel onderdeel in het MJOP en/of het voorfinancieren van zaken met een terugbetaalplicht door MVV, zien wij binnen de huidige bestaande afspraken als hiervoor geschetst geen verdere mogelijkheden.

Ter verdere overweging

Koop/verkoop van het stadion: De boekwaarde vanwege de aankoop van het stadion bedraagt eind 2030 nul. De gemeentelijke exploitatie is niet dekkend; elk jaar legt de gemeente (via de algemene dienst) hier op grond van het eerdere besluit uit 2010 significant aan bij. Door eerdere mogelijke investeerders is eens gepolst hoe de gemeente staat tegenover overname van het eigendom. In de wetenschap dat de gemeente alsdan jaarlijks bespaart op de exploitatie, is afstoten geen heel vreemde gedachte. De voornaamste reden waarom de gemeente eigenaar en verhuurder werd, was namelijk om MVV van faillissement te redden en niet om een stadion te willen bezitten.

Zou overname door MVV interessant kunnen zijn? Als MVV nu investeert in het gebouw, bijvoorbeeld om te voldoen aan toekomstige eisen vanuit de KNVB (cf. demarcatie moet MVV dergelijke kosten zelf dragen), gebeurt dat in de rol van “slechts” huurder. Het extern financieren van zaken kan daardoor lastig zijn. Als eigenaar van het stadion zou MVV elk scenario omtrent de gedateerdheid (tot en met nieuwbouw en herbestemmen van de huidige locatie) in eigen hand hebben. De gemeente zou zich dan kunnen concentreren op de publiekrechtelijke taken en niet met twee rollen betrokken zijn bij het hele opwaarderingsproces. Belangrijke aspecten bij verkoop: reële verkoopwaarde (inclusief clause ten aanzien van een herontwikkelwaarde na eventuele nieuwbouw elders) versus staatssteun en “Didam”.

Aan aankoop van het (gemeentelijk deel binnen van het complex van) stadion De Geusselt door MVV kleefte wel het risico dat er in de toekomst – mocht de geschiedenis zich onverhoopt herhalen - opnieuw een financiële situatie kan ontstaan waarbij de gemeente (opnieuw) wordt gevraagd het stadion terug te kopen van MVV. Koop door MVV lijkt alleen evident wanneer de club additioneel vastgoed kan verwerven teneinde het geheel commercieel uit te kunnen nutten. Een voorwaarde hierbij is dus om hieromtrent de mogelijkheden te verkennen met de andere eigenaar binnen het complex.

Vervolg

- Een memo met gelijke inhoud als deze collegememo wordt toegelicht in de domeinvergadering van 8 april 2025.
- Voorliggende memo en de daarin aangegeven overall-conclusie biedt weinig verstrekkende mogelijkheden.
- Het rapport van Hypercube nodigt voor zover het gaat om zijn optie 2 uit tot een verdiepend onderzoek, als de raad daarin mee wenst te gaan. In dat geval is het raadzaam zo'n onderzoek gezamenlijk met MVV op te dragen aan een externe partij met input vanuit zowel gemeente als MVV.
- In tegenstelling tot de gemeentelijke memo die zich beperkt tot het huidige stadion, gaat het Hypercube-rapport in zijn optie 3 in op nieuwbouw elders. Dit gaat evenwel buiten het



DATUM
25 maart 2025

bestek van de aan de raad gedane toezegging om in Q1 2025 te rapporteren over verbetering van exploitatiemogelijkheden in het stadion.

- Afhankelijk van wel of geen verdiepend onderzoek, wordt met MVV afgestemd welk onderhoud in het huidige MJOP naar voren wordt gehaald, dus óf de vervanging van de veldverlichting óf de renovatie van de kleedkamers.

Hoogachtend,

John Aarts,
Wethouder Mobiliteit, Stadsbeheer, Vastgoed, Duurzaamheid en Hospitality