

HYPERCUBE
BUSINESS INNOVATION

Opties ontwikkeling stadion MVV

27 februari 2025 - versie 1.0



MVV Maastricht op een kruispunt

MVV Maastricht, opgericht in 1902, staat op een beslissend moment in haar lange clubgeschiedenis. De club heeft met de komst van het Maastrichter Collectief en Deshima Football Consultancy de potentie om structureel te groeien en financieel stabiel te worden, maar de staat van het stadion vormt een fundamentele belemmering. De nieuwe eigenaren zijn bereid om de club daarbij te helpen, maar De Geusselt is sterk verouderd, beperkt zowel de commerciële als sportieve mogelijkheden en brengt oplopende kosten met zich mee die de continuïteit van de club onder druk zetten.

De gemeente Maastricht heeft MVV in het verleden meerdere keren ondersteund. Zowel de geschiedenis als de eigendomsstructuur van het stadion zijn complex. Als mede-eigenaar speelt de gemeente een cruciale rol in de besluitvorming over de toekomst van De Geusselt. Een toekomstbestendig besluit vraagt om een duidelijke langetermijnvisie. De maatschappelijke functie van een betaald voetbalclub reikt verder dan de poorten van het stadion. Het is deze bredere rol van MVV in de stad en regio die bijdraagt aan het keuzevraagstuk dat nu voorligt.

Welke richtingen zijn er mogelijk en welke investeringen zijn daarvoor nodig? En hoe kunnen middelen optimaal worden ingezet met het oog op de lange termijn? De antwoorden op deze vragen bepalen niet alleen de toekomst van het stadion, maar ook die van MVV als club met een belangrijke rol in Maastricht. Welke koers kiezen de club en de gemeente?

Dit rapport heeft een verkennend karakter en schetst de huidige situatie en mogelijke opties op hoofdlijnen. Verdere verdieping, samen met de gemeente, is nodig om tot een duurzaam en haalbaar plan te komen. De komende periode is cruciaal om concrete stappen te zetten richting een toekomstbestendige oplossing voor De Geusselt en de structurele ontwikkeling van MVV Maastricht.

Introductie

In het voorjaar van 2024 heeft MVV een onderzoek laten uitvoeren door Hypercube naar de sportieve en financiële situatie van de club en haar toekomstperspectieven.

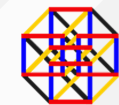
Op basis van dit onderzoek is een groeiplan opgesteld om de club, met ondersteuning van het consortium bestaande uit het Maastrichts Collectief en Deshima, gezond en toekomstbestendig te maken voor de komende jaren.

Uit het onderzoek blijkt dat MVV binnen haar verzorgingsgebied het potentieel heeft om op middellange termijn uit te groeien tot een subtopper in de Keuken Kampioen Divisie. Op dit niveau zouden de inkomsten en uitgaven van de BVO beter in balans zijn, waardoor de club in financieel gezonder vaarwater terechtkomt.

Op dit moment staat de continuïteit van MVV echter onder druk door de ernstige beperkingen van het huidige stadion. De Geusselt is sterk verouderd en voldoet op veel vlakken niet meer aan de normen die aan een moderne voetbalaccommodatie worden gesteld. Dit raakt cruciale aspecten van de club, zoals de veiligheid, de sportieve mogelijkheden en faciliteiten voor supporters en sponsors.

Het verouderde stadion belemmert bovendien de commerciële slagkracht van de club, waardoor het steeds moeilijker wordt om de stijgende vaste kosten te dekken en noodzakelijke investeringen te doen.

Om het betaald voetbal op lange termijn in Maastricht te behouden, is het essentieel dat er in de komende jaren stappen worden gezet om het stadion van MVV te moderniseren. Daarom onderzoekt de club de mogelijkheden en gaat zij graag in gesprek met de Gemeente Maastricht, eigenaar van een deel van het stadion en de omliggende grond, om samen tot een oplossing te komen.



HYPERCUBE
BUSINESS INNOVATION

Doel van het onderzoek

MVV heeft dit onderzoek laten uitvoeren om het gesprek met de Gemeente Maastricht te kunnen voeren op basis van zo compleet en feitelijk mogelijk onderbouwde informatie. Het doel van dit rapport is om een helder overzicht te geven van de huidige status en de beperkingen van het stadion, zodat de bestaande knelpunten op een gestructureerde manier kunnen worden aangepakt. Dit onderzoek is nadrukkelijk niet bedoeld om schuld toe te wijzen of een verantwoordelijke aan te wijzen voor de ontstane situatie.

In dit kader richt het onderzoek zich op de volgende doelstellingen:

- ✚ Bieden van een uitgebreid overzicht van de huidige situatie van MVV, inclusief een gedetailleerde analyse van de (complexe) stadionindeling en de aanwezige gebreken.
- ✚ Uiteenzetten van de historische context om de huidige situatie en bijbehorende uitdagingen beter te begrijpen.
- ✚ Opstellen van een kostenraming voor de benodigde ingrepen om deze gebreken te verhelpen.
- ✚ Presenteren van drie oplossingsrichtingen voor de gemeente Maastricht en MVV, met per scenario een overzicht van de gevolgen en benodigde vervolgstappen.

Ter ondersteuning van deze doelstellingen zijn aanvullende analyses uitgevoerd. Hierbij is de situatie van MVV vergeleken met vergelijkbare stadionsdossiers in Nederland, wat inzicht biedt in hoe MVV zich verhoudt tot andere clubs. Daarnaast zijn de analyses verdiept met datagedreven inzichten die gericht zijn op het ondersteunen van gefundeerde besluitvorming in het stadionsdossier.

Eigenaarschap De Geusselt

Het eigenaarschap van stadion De Geusselt is complex en vereist nadere toelichting. Een deel van het stadion is eigendom van de Gemeente Maastricht. MVV Maastricht huurt de tribunes, het veld en een deel van de ruimtes onder de tribunes van de gemeente. Dit betreft onder meer de volledige ruimte direct onder de Zuid-Tribune, waar zich onder andere de kleedkamers en een nieuwe multifunctionele ruimte bevinden. Daarnaast huurt MVV enkele kleinere ruimtes verspreid door het stadion, die worden gebruikt voor faciliteiten zoals horeca en toiletten.

Onder de hoofdtribune huurt MVV een ruimte van ruim 1.000 m², waar de Business Club en de kantoren van de club zijn gevestigd. Hoewel deze ruimte door de gemeente aan MVV wordt verhuurd, is de daadwerkelijke eigenaar Bryant Park, een internationale vastgoedbelegger en onderdeel van Marathon Asset Management. Bryant Park verhuurt deze ruimte aan de Gemeente Maastricht, die het op haar beurt onderverhuurt aan MVV.

Voor MVV zijn de commerciële mogelijkheden binnen het stadion beperkt, omdat de club geen beschikking heeft over ruimtes die in veel andere voetbalstadions worden gebruikt voor hospitality, zoals business units. Dit zijn afgesloten ruimtes met goed zicht op het veld, vaak gebruikt door bedrijven of groepen om wedstrijden in een comfortabele setting te bekijken, met voorzieningen zoals catering.

Bryant Park is tevens eigenaar van de overige delen van het stadion. Deze worden grotendeels verhuurd als kantoorruimtes en andere voorzieningen, waaronder een Basic-Fit aan de zuidkant. BNP Paribas verzorgt alle verhuur van de ruimte namens Bryant Park. De kantoorruimtes boven ingangen B en C staan momenteel gedeeltelijk leeg. Binnen de Vereniging van Eigenaren (VvE) heeft Bryant Park een meerderheid van stemmen.

Eigenaarschap De Geusselt

Het eigenaarschap van de grond rondom het stadion is eveneens complex. Deze verhoudingen bemoeilijken verbouwingen, praktische aanpassingen en het verkrijgen van vergunningen, wat de dagelijkse operatie van de club belemmert.

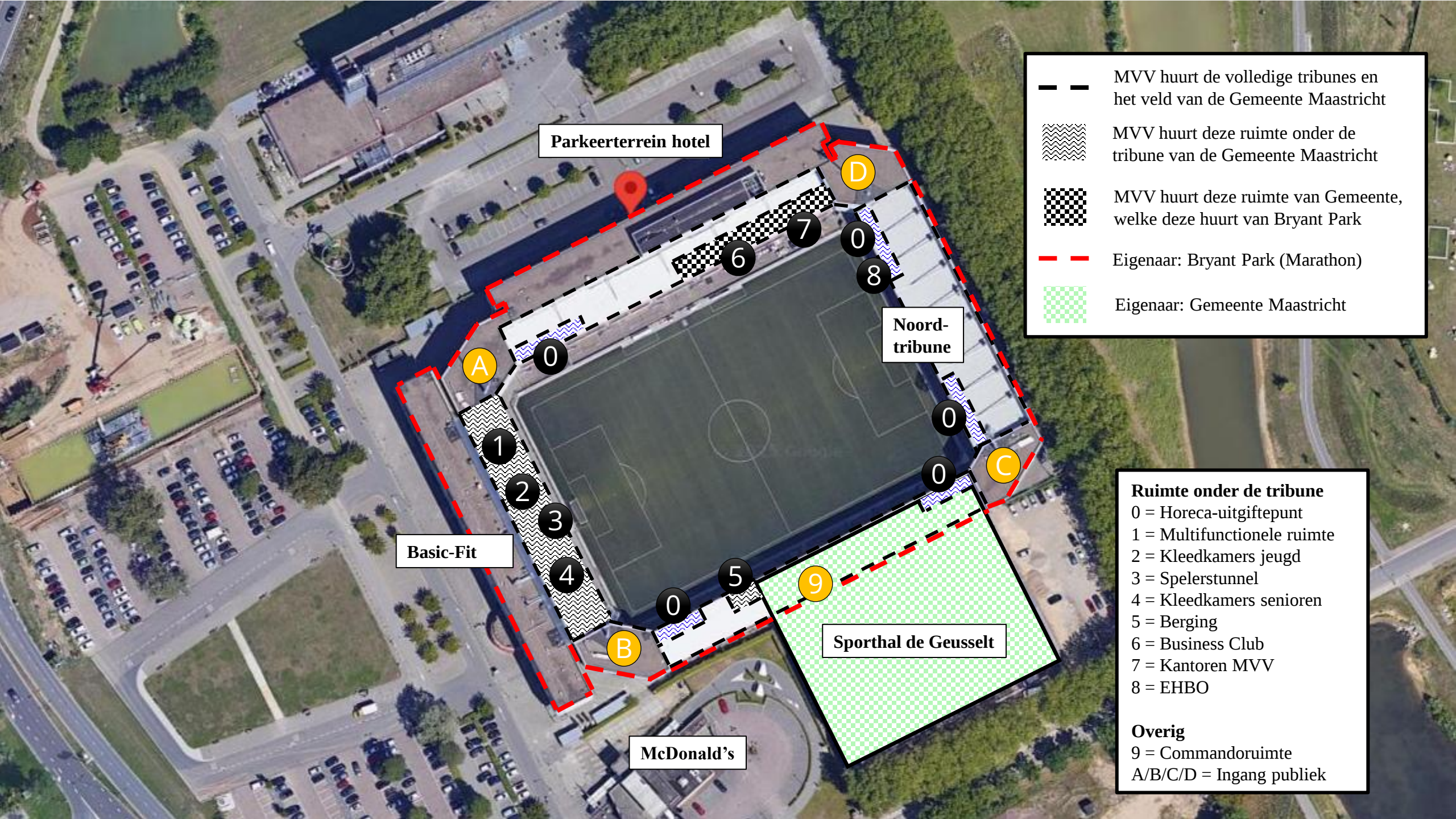
Tegen de oosttribune ligt Sporthal De Geusselt, eigendom van de gemeente. De sporthal loopt deels onder de tribune door, waardoor er op die locatie geen ruimte beschikbaar is voor MVV. Tussen ingang B en de sporthal bevindt zich nog een klein stukje ongebruikte grond dat mogelijk door MVV kan worden benut, bijvoorbeeld als locatie voor nieuwe kleedkamers.

De parkeerplaats naast de sporthal wordt tijdens wedstrijden gebruikt voor de bezoekende ploeg en wordt al een dag van tevoren afgesloten. De gemeente is eigenaar van deze grond. MVV beschikt zelf niet over eigen parkeerplaatsen bij het stadion en is daardoor op wedstrijddagen genooddacht dure parkeerplekken te huren bij het hotel tegenover het stadion. De openbare parkeerplaatsen aan het Stadionplein zijn vaak langdurig bezet, mede doordat het plein fungeert als opstappunt voor lange busreizen. Bij het Geusseltbad is ook parkeergelegenheid, al is het aantal plekken daar beperkt.

Tegenover ingang B huurt McDonald's de grond van BAM Wonen. Deze grond strekt zich verder uit dan de haag, waardoor MVV een recht van overpad heeft afgesproken met McDonald's ten behoeve van de vluchtroute van de commandoruimte erboven.

De ruimte bij ingang B wordt tijdens wedstrijden gebruikt als fanplein. Deze grond is eigendom van de Vereniging van Eigenaren (VvE) van het stadion, waarin Bryant Park een meerderheidsbelang heeft. Op het fanplein staan tijdens wedstrijden onder andere een friettent en een noodaggregaat voor stroomvoorziening. MVV beschikt momenteel over een tijdelijke vergunning voor het gebruik van deze ruimte, die verloopt op 23 maart.

Op de volgende pagina wordt het eigenaarschap van stadion De Geusselt visueel weergegeven.



Parkeerterrein hotel

Basic-Fit

McDonald's

Noord-tribune

Sporthal de Geusselt

--- MVV huurt de volledige tribunes en het veld van de Gemeente Maastricht

[Wavy pattern] MVV huurt deze ruimte onder de tribune van de Gemeente Maastricht

[Checkerboard pattern] MVV huurt deze ruimte van Gemeente, welke deze huurt van Bryant Park

--- Eigenaar: Bryant Park (Marathon)

[Green checkered pattern] Eigenaar: Gemeente Maastricht

Ruimte onder de tribune

0 = Horeca-uitgiftepunt
1 = Multifunctionele ruimte
2 = Kleedkamers jeugd
3 = Spelerstunnel
4 = Kleedkamers senioren
5 = Berging
6 = Business Club
7 = Kantoren MVV
8 = EHBO

Overig

9 = Commandoruimte
A/B/C/D = Ingang publiek

Geschiedenis

Op 26 mei 2010 besloot de gemeenteraad van Maastricht om voor €1,85 miljoen eigenaar te worden van de delen van Stadion De Geusselt die het nog altijd in bezit heeft. Tegelijkertijd werd besloten om de vordering van €1,7 miljoen op MVV kwijt te schelden. Deze maatregelen waren bedoeld om een faillissement van de club te voorkomen. Zonder MVV zou het stadion zonder vaste bespeler komen te staan, wat niet alleen de staat van het stadion zou schaden, maar ook een negatieve invloed zou hebben op het Geusseltgebied.

De gemeenteraad stemde destijds in met de overname onder de voorwaarde dat er een duidelijke huurder-verhuurderrelatie zou ontstaan. De onderhoudsverplichtingen van zowel huurder als verhuurder zijn vastgelegd in een demarcatielijst en een meerjaren onderhoudsplanung. Bij dit rapport is een eerste bijlage toegevoegd met de naam '*Demarcatielijst Stadion De Geusselt*'. De demarcatielijst beschrijft in detail welke onderhouds- en beheertaken onder de verantwoordelijkheid van de gemeente vallen en welke taken bij MVV liggen.

In het huurcontract tussen de gemeente en de club is tevens bepaald dat eventuele noodzakelijke aanvullende veiligheidseisen worden doorberekend in de huurprijs. Dit is bijvoorbeeld gedaan voor zaken zoals beveiligingscamera's en een commandoruimte. Ook voor overige investeringen, zoals extra kleedkamers voor de jeugd en een kunstgrasveld, geldt dat deze door de gemeente zijn gefinancierd en vervolgens aan de club zijn doorbelast via een hogere huur. Deze constructie, waarbij zowel investeringen in veiligheid als andere voorzieningen op deze manier worden doorberekend, leidt tot relatief hoge huisvestingslasten voor de club.

De afspraken van 2010 en bijbehorende huurder-verhuurderrelatie vormen nog altijd de basis van de huidige overeenkomst. De overeenkomst tussen de gemeente en de club heeft een looptijd van 20 jaar en loopt tot en met 31 december 2030. Daarna kan deze steeds met vijf jaar worden verlengd. De aflossing voor de additionele investeringen heeft in de meeste gevallen nog een langere looptijd. Meer informatie over de huisvestingslasten en de aflossingen van de additionele investeringen zijn te vinden op de volgende pagina.

Huisvestingslasten MVV

Huisvestingslasten MVV		
Huur Stadion*	€ 143.310	
Huur Business Club	€ 173.292	
Servicekosten Business Club	€ 50.350	
Aflossing Commandoruimte	€ 9.814	tot 31-3-2041
Aflossing extra kleedlokalen	€ 7.028	tot 1-7-2036
Aflossing berging sporthal	€ 7.454	tot 28-2-2030
Aflossing camerasysteem	€ 5.220	tot 31-7-2026
Aflossing kunstgrasveld	€ 53.500	tot 31-12-2030
<i>Jaarlijkse vaste lasten</i>		€ 449.968
Onderhoudskosten club	€ 78.000	
Energiekosten	€ 103.000	
Schoonmaakkosten	€ 46.000	
<i>Jaarlijkse variabele lasten**</i>		€ 227.000
Totaal		€ 676.968

* 3% van de bedrijfslasten van de begroting

** Variabele lasten van seizoen 23/24

Deze tabel toont de jaarlijkse huisvestingslasten van MVV, opgesplitst in vaste lasten (seizoen 24/25), zoals huur en aflossing, en variabele lasten (seizoen 23/24), zoals onderhoud, energie en schoonmaakkosten.

Daarnaast is aangegeven tot wanneer de aflossing van de additionele investeringen doorloopt.

Een benchmark met andere clubs is verderop in het rapport opgenomen ter vergelijking.

Status De Geusselt

Hoewel het stadion er aan de buitenkant nog goed uitziet, laten de faciliteiten "onder de motorkap" te wensen over en voldoen deze niet aan de sportieve ambities van een professionele voetbalclub. De kleedkamers zijn te klein om een volledige selectie te huisvesten en doen onder voor die van een gemiddelde amateurclub. Het gebrek aan sportieve faciliteiten heeft ertoe geleid dat de performance trainer eerder dit jaar is opgestapt, omdat hij het onverantwoord vond om met de huidige voorzieningen professioneel voetbal te bedrijven.

In het stadion ligt een kunstgrasveld. MVV beschikt slechts over één veld, dat intensief wordt gebruikt voor trainingen en wedstrijden van alle teams, inclusief de jeugd. Doordat er geen alternatieve velden beschikbaar zijn, is de druk op het ene kunstgrasveld erg groot. Om deze druk op het veld te verlichten, is herhuisvesting van jeugdteams noodzakelijk.

Vanaf het seizoen 2025/2026 wordt dit in de Eredivisie verboden. Bij een eventuele promotie zou MVV binnen korte tijd moeten overstappen naar natuurgras, wat praktisch onhaalbaar is binnen enkele maanden. Een hybride grasveld is bovendien erg kostbaar en de club kan zich dit momenteel niet veroorloven.

Qua stadioncapaciteit voldoet De Geusselt aan de huidige vraag, maar de faciliteiten voor supporters zijn sterk verouderd en ondermaats. Hoewel er momenteel wordt gewerkt aan de renovatie van het supporterscafé, blijft er een groot tekort aan horeca en sanitaire voorzieningen. Op de lange zijde, waar ongeveer 3.000 bezoekers kunnen plaatsnemen, zijn slechts twee vrouwentoiletten beschikbaar.

De installaties voor verwarming, warm water, riool en elektra zijn verouderd en niet duurzaam. De verlichting van het hoofdveld staat op de planning om in 20230 vervangen te worden door energiezuinige LED-verlichting.

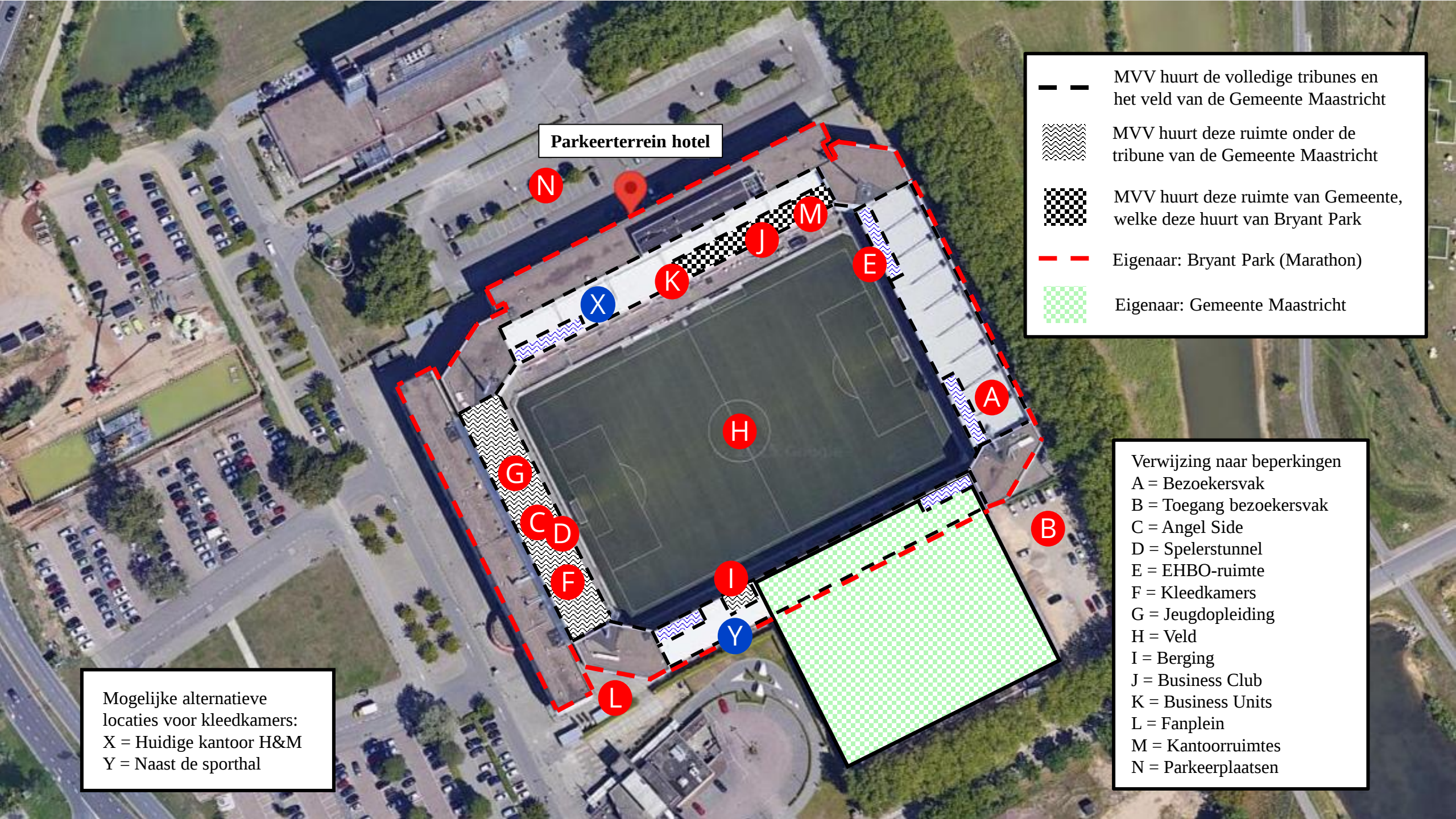
Het stadion voldoet ternauwernood aan de huidige veiligheidseisen van de KNVB, politie, brandweer en andere instanties. Tot nu toe wordt met kunstgrepen voldaan aan de licentievereisten, maar de huidige aanpak is vooral een tijdelijke oplossing om deze eisen te halen. De Geusselt kent een lange lijst aan veiligheidsbeperkingen die dringend aandacht vereisen.

Overzicht beperkingen De Geusselt

Bij dit rapport is een tweede bijlage toegevoegd met de naam '*Overzicht Beperkingen Stadion De Geusselt*'. Hierin zijn alle beperkingen overzichtelijk samengevat, onderverdeeld in de categorieën veiligheid, sportieve functionaliteit, commerciële mogelijkheden en overige aandachtspunten. Deze bijlage biedt een gedetailleerd inzicht in de huidige staat van het stadion en de uitdagingen die moeten worden aangepakt. De lijst met beperkingen is bedoeld om een volledig overzicht te geven, zonder in te gaan op de verantwoordelijkheidsverdeling.

Daarnaast is een derde bijlage toegevoegd: een Excel-bestand met de naam '*De Geusselt inschatting kosten – Stadium Consultancy*'. Dit bestand bevat een eerste globale inschatting van de kosten om bepaalde problemen op te lossen. Het is belangrijk te benadrukken dat de genoemde bedragen uitsluitend indicatief zijn en aanzienlijk kunnen afwijken. Voor een nauwkeuriger en definitief beeld is aanvullend overleg met de betrokken partijen en verdere planuitwerking noodzakelijk.

Op de volgende pagina is een plattegrond opgenomen waarop verwijzingen staan naar de beperkingen die zijn opgenomen in de volledige lijst in de tweede bijlage. Deze plattegrond dient als visueel hulpmiddel om de aard en locatie van de uitdagingen in het stadion te verduidelijken.



Parkeerterrein hotel

- MVV huurt de volledige tribunes en het veld van de Gemeente Maastricht
- ▨ MVV huurt deze ruimte onder de tribune van de Gemeente Maastricht
- ▩ MVV huurt deze ruimte van Gemeente, welke deze huurt van Bryant Park
- - - Eigenaar: Bryant Park (Marathon)
- ▤ Eigenaar: Gemeente Maastricht

Verwijzing naar beperkingen

- A = Bezoekersvak
- B = Toegang bezoekersvak
- C = Angel Side
- D = Spelerstunnel
- E = EHBO-ruimte
- F = Kleedkamers
- G = Jeugdopleiding
- H = Veld
- I = Berging
- J = Business Club
- K = Business Units
- L = Fanplein
- M = Kantoorruimtes
- N = Parkeerplaatsen

Mogelijke alternatieve locaties voor kleedkamers:
X = Huidige kantoor H&M
Y = Naast de sporthal

Beperkingen en kostenraming

Op basis van de volledige lijst met belangrijkste beperkingen uit de bijlage 'Overzicht Beperkingen Stadion De Geusselt' is een eerste inschatting gemaakt van de totale investering die nodig is om deze knelpunten op te lossen. De verdeling volgt dezelfde vier categorieën als in het rapport.

Samenvatting van de beperkingen en kosten:

1. Veiligheid – o.a. bezoekersvak, sectorscheidingen, vluchtwegen, CCTV-systeem, safe standing, spelerstunnel en toegangscontrole	1,0 mln.	Ongeveer de helft van dit bedrag betreft de aanleg van een hybride grasveld ter vervanging van het huidige kunstgrasveld. De jaarlijkse onderhoudskosten van circa €300.000 zijn hierin niet meegenomen.
2. Sportief – o.a. kleedkamers, fitness, jeugdopleiding en velden	3,6 mln.	Dit is exclusief de kosten voor het beschikbaar stellen van extra ruimtes. Zie het volledige overzicht voor meer context over de huidige beperking.
3. Commercieel – o.a. horeca en zakelijke ruimtes	0,6 mln.	
4. Overig – o.a. toiletten en duurzaamheid	1,0 mln.	Dit is exclusief de kosten voor een beter drainagesysteem (kosten nader te bepalen), kantoor, parkeerplaatsen en additionele ruimte voor pers, officials en media.
	6,3 mln.	

Let op:

- ⚠ Bedragen zijn exclusief BTW.
- ⚠ Deze inschattingen zijn gebaseerd op een eerste inventarisatie en referentieprojecten. Nadere studie en planvorming zijn vereist om een gedetailleerder beeld te krijgen en een veilige, sportief en commercieel duurzame exploitatie te realiseren.
- ⚠ In deze kosten is nog geen rekening gehouden met de eventuele investeringen die nodig zijn voor het eventueel in eigendom krijgen van de benodigde ruimtes van Bryant Park.

Benchmark vergelijkbare stadiondossiers

Er is onderzocht bij welke clubs er recentelijk een vergelijkbaar stadiondossier heeft gespeeld of momenteel nog speelt. De analyse richt zich op de kwaliteit van de faciliteiten waar deze clubs over beschikken (zowel in de oude als nieuwe situatie) en hoe deze zich verhouden tot de jaarlijkse huisvestingslasten van de clubs.

Voor verschillende aspecten van het stadion zijn scores toegekend (zie volgende pagina). Deze scores, en de stadioncapaciteit, zijn genormaliseerd en gewogen opgeteld om een totale kwaliteitsscore per club te bepalen. Deze scores zijn vervolgens afgezet tegen de huisvestingslasten. Hiermee is vervolgens bepaald in hoeverre de kwaliteitsscore hoger of lager ligt dan zou worden verwacht a.d.h.v. de lasten.

In de [Appendix](#) worden de scores en de situatie per club uitgebreider toegelicht.

Vergeleken met de benchmark, is de relatieve kwaliteitsscore erg laag bij MVV. De kwaliteitsscore ligt 27% lager dan zou worden verwacht aan de hand van de kosten die de club maakt.

De faciliteiten van MVV zijn vergelijkbaar met die van FC Eindhoven en Helmond Sport, maar deze clubs hebben aanzienlijk lagere huisvestingslasten.

VVV-Venlo, FC Emmen (huidige situatie) en SC Cambuur (oud stadion) hebben vergelijkbare huisvestingslasten als MVV. De laatste scoort echter met name op de sportieve faciliteiten en de kantoorruimte lager dan deze clubs.

Daarnaast laat de analyse zien dat bij de onderzochte clubs de genomen verbeteringen leiden tot een betere verhouding tussen de kwaliteit van de faciliteiten, de mogelijkheden tot commerciële exploitatie, en de bijbehorende kosten.

Verhouding Kwaliteit faciliteiten/ lasten		
1.	 Helmond Sport - nieuw	+23%
2.	 FC Eindhoven	+10%
3.	 FC Emmen – nieuw	+4%
4.	 Helmond Sport - oud	+3%
5.	 SC Cambuur - nieuw	+3%
6.	 FC Emmen – huidig	+3%
7.	 VVV-Venlo	+2%
8.	 SC Cambuur - oud	-12%
9.	 MVV	-27%

Relatieve kwaliteitsscore t.o.v. verwachting aan de hand van de gemaakte kosten.

Benchmark-analyse vergelijkbare stadiondossiers

	Status Stadion	Huisvestingslasten p/j (dztde)	Capaciteit toeschouwers	Kantoor	Regulier publiek	Commercieel / Hospitality	Sportief
MVV	Onderzoek door club	700	8.800	1	2	2	1
FC Eindhoven	Gesprekken over renovatie met gemeente	350	4.200	2	1	1	2
Helmond Sport - oud	Renovaties akkoord gemeente en lopend	350	4.200	1	1	1	2
Helmond Sport - nieuw		400	3.600	1	2	2	3
VVV-Venlo	Gesprekken over nieuw stadion met gemeente	600	8.000	2	2	3	2
FC Emmen – huidig	Plannen voor nieuwbouw gemaakt en akkoord gemeente	700	8.300	2	2	3	3
FC Emmen – nieuw		1.800	12.500	5	5	5	4
SC Cambuur - oud	Nieuw stadion gerealiseerd	750	10.250	2	2	2	2
SC Cambuur - nieuw		2.300	15.000	4	5	5	5

Gewichten: 3 1 2 2 3

- De scores zijn bepaald op basis van aangeleverde data door KNVB expertise (data seizoen 23/24), MVV, FC Eindhoven, FC Emmen, SC Cambuur, VVV-Venlo, Helmond Sport, The Stadium Consultancy en Hypercube.
- De huisvestingslasten omvatten zowel de vaste lasten (huur) als de variabele lasten (onderhoud, energie, schoonmaak en overige kosten). In deze benchmark zijn de totale huisvestingslasten meegenomen, omdat clubs verschillen in de wijze waarop zij vaste en variabele lasten indelen. Door uit te gaan van de totale huisvestingslasten, zorgen we voor de meest zuivere vergelijking.
- Het verschil tussen de huisvestingslasten van MVV op pagina 9 en deze pagina komt voort uit aanvullende huisvestingskosten. Omdat deze kosten ook bij andere clubs zijn meegenomen, hebben we ze hier eveneens opgenomen om een eerlijke vergelijking te garanderen.

Mogelijke hoofdlijnen voor ontwikkeling stadion

Tijdens de eerste onderzoeksfase zijn drie hoofdlijnen geïdentificeerd voor de mogelijke ontwikkeling van het stadion. Deze drie opties worden verderop in dit rapport verder toegelicht.

Optie 1: De basics

- Alleen de noodzakelijke investeringen op het gebied van veiligheid worden uitgevoerd.
- Optimalisatie van het gebruik van bestaande ruimtes in het stadion om de commerciële exploitatie te verbeteren.
- Inventarisatie van de kosten, benodigde investeringen, fasering en mogelijke impact op de huursom.

Optie 2: Herontwikkeling De Geusselt

- Investerings op het gebied van veiligheid, sportieve faciliteiten, commerciële exploitatie en andere aspecten, gebaseerd op de geïdentificeerde beperkingen.
- Onderzoek naar efficiënter ruimtegebruik binnen het stadion ter verhoging van de commerciële exploitatie; toevoegen functies in of rondom het stadion.
- Onderzoek naar benodigde investeringen, verantwoordelijkheden, eigendomsverhoudingen, fasering en huurconstructies.
- Opstellen van een integrale business case voor vernieuwbouw, inclusief kosten, opbrengsten, financiering, rolverdeling en functies van het stadion.
- Stakeholdermanagement: Gemeente, BVO, stadioneigenaar, potentiële andere gebruikers en eventueel ontwikkelaars.

Optie 3: Nieuw stadion

- Gefaseerd onderzoek naar de haalbaarheid van een nieuw stadion.
- Onderzoek naar mogelijke alternatieve locaties.
- Opstellen van een programma van eisen en een stedenbouwkundig ontwerp.
- Opstellen van een integrale business case voor nieuwbouw, inclusief kosten, opbrengsten, financiering, rolverdeling en functies stadion.
- Stakeholdermanagement: Gemeente, BVO, potentiële andere gebruikers en eventueel ontwikkelaars.

Omzetniveau en huisvestingslasten van de opties

Voor de verschillende opties zijn de geschatte investeringsniveaus bepaald. Vervolgens is geanalyseerd wat de impact hiervan zou zijn op de sportief-financiële positie van MVV. De mogelijkheden met het stadion bepalen in grote mate het maximale omzetniveau dat de club kan bereiken. Deze inschatting is echter afhankelijk van de daadwerkelijke aanpassingen die binnen elke optie worden gerealiseerd.

Bij optie 1 is het cruciaal dat MVV de bestaande ruimtes optimaal benut. Bij opties 2 en 3 wordt het sportief-financiële groeipotentieel verder vergroot, doordat de club zowel commercieel als sportief meer stappen kan zetten. Een hogere omzet vergroot bovendien de kans op promotie.

Voor de huisvestingslasten is uitgegaan van een maximaal gezond percentage van 13% van de totale lasten. Momenteel ligt dit percentage echter op 15%, wat te hoog is voor een financieel duurzame exploitatie. Het (relatief) verlagen van deze lasten is daarom wenselijk om de club toekomstbestendiger te maken.

	Optie 1: Basics	Optie 2: Herontwikkeling	Optie 3: Nieuw stadion
Schatting investering	1 mln.	6-7 mln.	25-40 mln.
Omzetniveau MVV	5-6 mln.	8-9 mln.	12-14 mln.
Maximale huisvestingslasten MVV	0,6-0,8 mln.	1,0-1,2 mln.	1,5-1,8 mln.
Kans op Eredivisie	15%	30%	50%

Let op: Dit is een schatting van de directe investeringen in de benodigde verbeteringen. Deze inschatting is exclusief de investering om eventueel eigenaar te worden van de benodigde ruimtes die momenteel nog in eigendom zijn van Bryant Park.

De eventuele investering om eigenaar te worden wordt globaal ingeschat op circa €16 miljoen, gebaseerd op een geschatte jaarlijkse huurstroom van ongeveer €1,6 miljoen (inclusief de huur van MVV). Dit betreft slechts een indicatieve schatting.

Herhuisvesting van de jeugdopleiding

MVV bevindt zich in een ongebruikelijke en uitdagende situatie: de club beschikt slechts over één veld, dat zowel door het eerste elftal als door alle jeugdteams wordt gebruikt voor wedstrijden en trainingen. Dit is een uitzonderlijke situatie binnen het professionele voetbal, waar clubs doorgaans meerdere velden hebben om verschillende teams te faciliteren. Het ontbreken van extra velden leidt tot een grote druk op het kunstgrasveld in De Geusselt.

De jeugdopleiding van MVV is volledig afhankelijk van De Geusselt. De trainingen vinden voornamelijk plaats op het hoofdveld van het stadion, terwijl er in beperkte mate gebruik wordt gemaakt van accommodaties van nabijgelegen amateurverenigingen. Deze situatie is echter verre van ideaal en vraagt om een structurele oplossing.

Een structurele verhuizing van de jeugdopleiding is daarom noodzakelijk en vormt een essentieel onderdeel van alle drie de onderzochte scenario's voor de toekomst van het stadion. In samenwerking met de Gemeente Maastricht zijn inmiddels gesprekken gestart over een mogelijke verhuizing van de jeugdteams naar amateurvoetbalvereniging Maastricht West. Deze locatie biedt een directe oplossing om de druk op De Geusselt te verlichten en een stabiele basis te creëren voor de verdere ontwikkeling van de jeugdopleiding. Het plan is om per 1 juli te starten met het gefaseerd verhuizen van jeugdteams naar Maastricht West.

De aanbeveling is om dit proces zo snel mogelijk voort te zetten en het aantal jeugdteams dat verhuist naar Maastricht West in de toekomst verder uit te breiden.

Een overzicht van de trainingsvelden bij andere clubs is te vinden in de [Appendix](#).

Conclusies

- ❏ Het onderzoek benadrukt dat er een dringende noodzaak is om stappen te zetten met betrekking tot het stadion van MVV. Het huidige stadion voldoet niet aan de basisvoorziening van een betaald voetbalorganisatie op het gebied van veiligheid, sportieve faciliteiten en commerciële mogelijkheden voor exploitatie.
- ❏ De historische context en de afspraken uit 2010 tussen de gemeente, de club en Bryant Park verklaren de huidige staat van het stadion en de relatief hoge huisvestingslasten. Echter, de bestaande structuur en beperkingen belemmeren MVV in haar ontwikkeling. Zonder structurele sportieve en commerciële vooruitgang zijn de huidige lasten feitelijk al te hoog, waardoor er geen financiële ruimte is voor investeringen in noodzakelijke verbeteringen.
- ❏ MVV werkt al actief aan het structureel verhogen van de inkomsten uit sponsoring en horeca. Een belangrijke pijler daarbij is het creëren van extra ruimtes voor hospitality, wat cruciaal is om een commerciële inhaalslag te maken.
- ❏ Optie 1 (de basics) richt zich voornamelijk op het uitvoeren van minimale investeringen in veiligheid. Het gevolg van deze optie is dat MVV op de lange termijn beperkt blijft in zowel sportieve als commerciële mogelijkheden, wat de toekomst van de club onzeker maakt.
- ❏ Optie 2 (herontwikkeling De Geusselt) voorziet in serieuze investeringen in sportieve en commerciële faciliteiten. Dit biedt MVV de kans om te groeien naar een hoger sportief niveau en hogere inkomsten te genereren, waardoor de club financieel gezonder kan opereren. Deze investeringen zijn echter kostbaar en kunnen, zelfs met voorfinanciering, niet volledig door de club worden gedragen. Bovendien is de haalbaarheid van dit scenario ook afhankelijk van de bereidheid van Bryant Park om mee te werken of haar deel van het stadion te verkopen.
- ❏ Optie 3 onderzoekt de haalbaarheid van een nieuw stadion. Dit biedt mogelijkheden om volledig nieuwe faciliteiten te ontwikkelen die voldoen aan de moderne eisen op het gebied van veiligheid, sportieve prestaties en commerciële exploitatie.
- ❏ Het gebrek aan velden maakt een structurele verhuizing van de jeugdopleiding van MVV noodzakelijk.

Vervolg

- ❏ Voor zowel de herontwikkeling van De Geusselt als de mogelijke bouw van een nieuw stadion is de betrokkenheid van de Gemeente Maastricht essentieel. De belangen van de gemeente gaan namelijk verder dan alleen MVV als huurder. Daarom adviseert Hypercube dat MVV en de gemeente gezamenlijk het stadiondossier verder uitwerken om tot een duurzame en toekomstbestendige oplossing te komen.
- ❏ Binnen opties 1 en 2 is verdere studie en planvorming noodzakelijk om een nauwkeurig beeld te krijgen van de kosten die gepaard gaan met het aanpakken van de huidige beperkingen.
- ❏ Voor optie 2 is het van belang dat de Gemeente Maastricht samen met MVV een toekomstvisie voor De Geusselt ontwikkelt. Deze visie moet afgestemd worden met belangrijke stakeholders, zoals de stadioneigenaar, huidige gebruikers en potentiële nieuwe gebruikers. Daarnaast moet in samenwerking met de club worden bepaald welke verbeteringen het meest urgent zijn en prioriteit moeten krijgen. Verder is het cruciaal om te onderzoeken of en hoe beleidsmatige kaders kunnen worden aangepast en welke extra functies in en rondom het stadion kunnen worden toegevoegd, aangezien dit essentieel is voor een sluitende businesscase.
- ❏ Wanneer er binnen optie 2 wordt gekozen voor een constructie waarbij een ontwikkelaar wordt aangehaakt voor herontwikkeling, dan raden we aan dat een andere partij dan de gemeente het gesprek met Bryant Park aangaat over een mogelijke verkoop van het stadiondeel dat zij bezitten. Wanneer de gemeente zich direct meldt, bestaat het risico dat de verkoopprijs stijgt, wat een financieel minder gunstige uitgangspositie creëert.
- ❏ Indien de gemeente kiest om optie 3 te onderzoeken, is de eerste stap het inventariseren van geschikte locaties en het bepalen van de functies die daar kunnen worden gerealiseerd. Dit vormt de basis voor een haalbaar en duurzaam ontwikkelingsplan.
- ❏ Er dient naar gestreefd te worden om voor het einde van het jaar alle benodigde informatie te verzamelen om een weloverwogen keuze te maken tussen de verschillende opties. In de tussentijd worden alleen de meest noodzakelijke investeringen gedaan, zodat middelen niet worden besteed aan zaken die later mogelijk niet aansluiten bij de uiteindelijke keuze.

Optie 1: De basics



HYPERCUBE
BUSINESS INNOVATION

Optie 1: De basics

In deze optie blijft veel bij het oude. MVV speelt haar wedstrijden in De Geusselt, dat wordt gehuurd van de Gemeente Maastricht. De gemeente houdt vast aan de afspraken uit 2010, wat betekent dat de demarcatielijst en de meerjarenonderhoudsplanning de basis blijven voor de verdeling van verantwoordelijkheden en kosten. Er wordt nauwelijks of niet geïnvesteerd in de sportieve en commerciële groei van de club, omdat MVV de extra aflossingen die hiermee gepaard gaan niet kan betalen.

Binnen de bestaande mogelijkheden werkt MVV aan de verbetering van de commerciële exploitatie. Hierin zijn al stappen gezet, zoals het in eigen beheer nemen van de horeca dit seizoen en de opening van een nieuwe multifunctionele ruimte (dat onder andere als spelershome zal worden gebruikt) in de eerste helft van 2025. Dit creëert extra ruimte om de huidige Business Club ook voor andere commerciële doeleinden te benutten. De groeimogelijkheden zijn echter beperkt: zonder extra ruimte wordt het realiseren van MVV's beoogde groeipad een flinke uitdaging.

Naast deze commerciële beperkingen zijn er ook aanzienlijke sportieve uitdagingen. De huidige staat van de kleedkamers, het gebrek aan velden en de beperkte sportieve faciliteiten maken het moeilijk om spelers en staf aan te trekken en te behouden. Een goed voorbeeld is het recente vertrek van de performance trainer van MVV, die de voorzieningen ontoereikend vond voor professioneel voetbal en daarom besloot de club te verlaten. Ook potentiële spelers die de club bezoeken, schrikken vaak van de faciliteiten en kiezen daardoor regelmatig voor een andere optie.

Onder de huidige afspraken kan MVV zich deze broodnodige investeringen niet veroorloven. Bovendien rijst de vraag of langetermijninvesteringen binnen deze constructie überhaupt verstandig zijn, aangezien deze optie op den duur waarschijnlijk niet houdbaar is.

Optie 1: De gevolgen

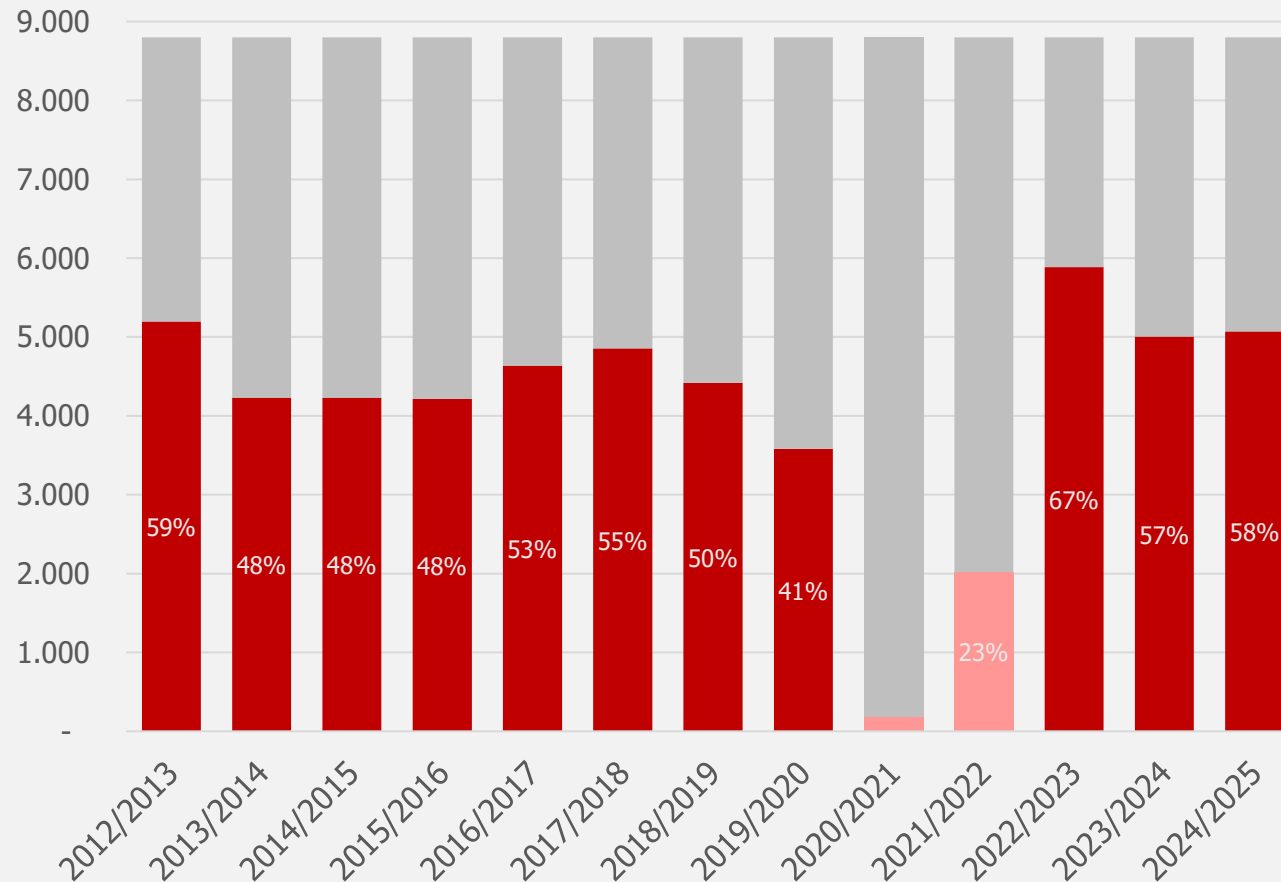
De kosten om te voldoen aan de steeds strengere veiligheidsvereisten zullen blijven stijgen. Een deel van het geplande onderhoud is al bekend, maar op de lange termijn kunnen de onvoorziene kosten snel oplopen naarmate de eisen verder worden aangescherpt en het stadion verder veroudert.

Binnen deze optie is nauwelijks ruimte voor aanvullende investeringen in het stadion, aangezien deze kostbaar zijn en MVV simpelweg de financiële middelen niet heeft. Zelfs als de gemeente deze investeringen zou voorfinancieren en doorberekenen in de vorm van hogere huur, zou de club al snel in de problemen komen. MVV heeft nu al bovengemiddeld hoge huisvestingskosten, namelijk 15% van de totale lasten. Een verdere stijging hiervan zou de sportieve ambities en zelfs de continuïteit van de club onder druk zetten.

Zolang MVV door het stadion wordt belemmerd om de exploitatie te verbeteren en daarmee de omzet te verhogen, blijven de huisvestingskosten relatief hoog. Zelfs als de groeistrategie wordt gerealiseerd – wat alleen haalbaar lijkt als er extra ruimtes beschikbaar komen voor hospitality – zouden de huisvestingskosten maximaal kunnen stijgen tot €800.000 per jaar. Zonder sportieve groei is er echter ook weinig potentie om de omzet verder te laten groeien.

Het gevolg van deze optie is dat MVV beperkt blijft in sportieve, commerciële en maatschappelijke mogelijkheden, wat de toekomst van de club onzeker maakt.

Toeschouwersontwikkeling MVV



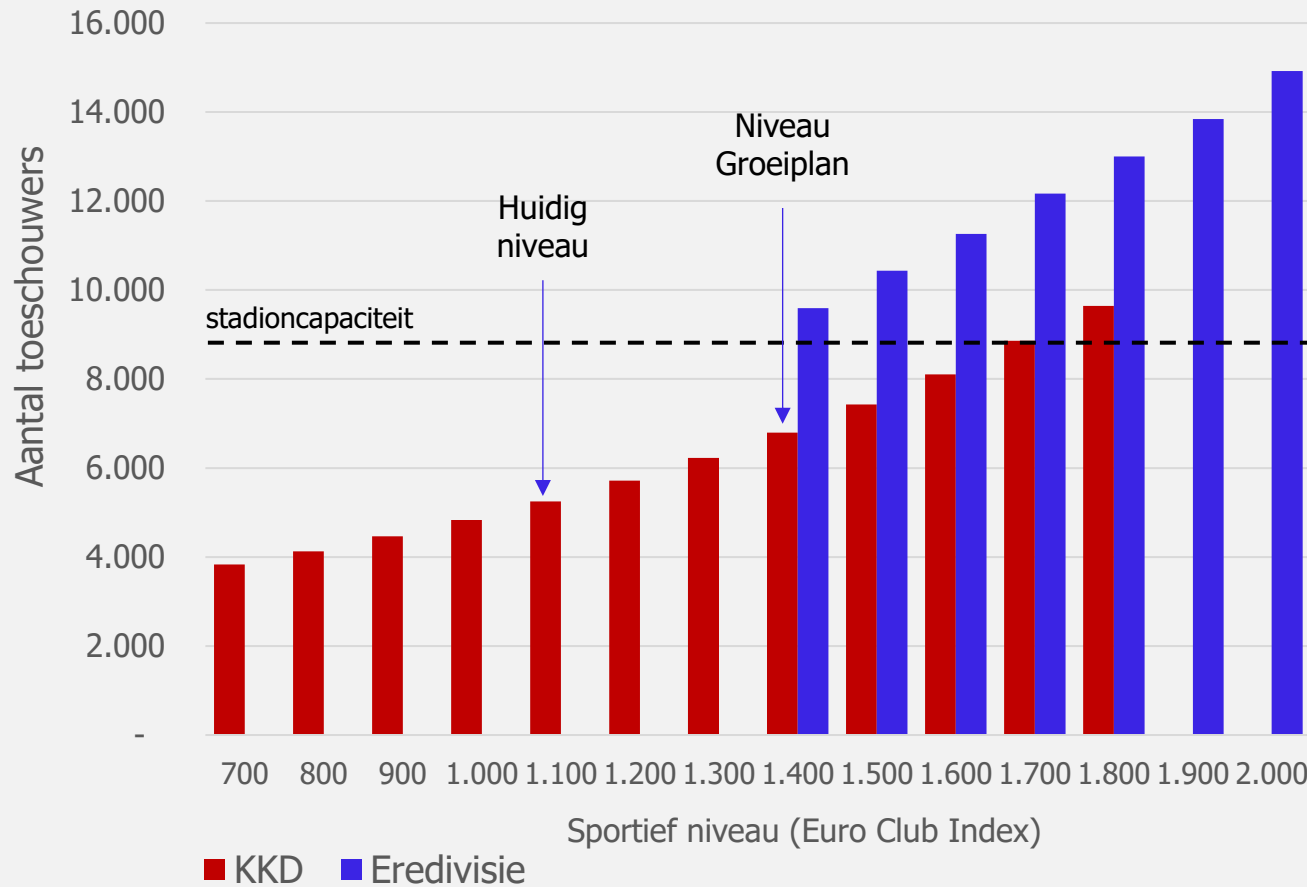
MVV heeft een trouwe supportersschare die de club ook in zware tijden blijft ondersteunen.

In de laatste drie seizoenen nam het aantal toeschouwers zelfs toe. Gemiddeld kwamen er meer dan 5.000 mensen naar de wedstrijden.

Seizoen 22-23 was een positieve uitschieter. Dat seizoen werd MVV 5^e in de competitie en speelde het play-offs om promotie.

De cijfers laten zien dat de capaciteit ruim genoeg is. Pas als MVV structureel in de Eredivisie komt te spelen, zou er behoefte zijn aan een hogere capaciteit.

Toeschouwerspotentieel MVV per sportief niveau



Het sportieve niveau van voetbalclubs wordt uitgedrukt in de *Euro Club Index* (ECI).

Hoe hoger het sportieve niveau van een club, hoe meer toeschouwers er naar het stadion komen.

MVV bevindt zich momenteel op een ECI-niveau van 1.100 en wil groeien naar een niveau van 1.400.

De capaciteit van het stadion ligt momenteel op 8.800 en dat is voldoende voor in de KKD. Pas als MVV structureel in de Eredivisie komt te spelen, zou er behoefte zijn aan een hogere capaciteit.

Optie 2: Herontwikkeling De Geusselt



HYPERCUBE
BUSINESS INNOVATION

Optie 2: Herontwikkeling De Geusselt

Een voetbalclub kan in principe nooit volledig zelf de kosten van een stadion dragen. Omdat er gemiddeld slechts eens in de 14 dagen wordt gevoetbald, zijn extra commerciële activiteiten essentieel om de onrendabele top van het stadion – het voetbal zelf – te compenseren. In de huidige situatie is dat bij MVV niet mogelijk, maar binnen deze optie wordt gekeken hoe dit door herontwikkeling van De Geusselt wél kan worden gerealiseerd.

Om deze investeringen mogelijk te maken, is onderzoek nodig naar hoe de beschikbare ruimte in het stadion efficiënter kan worden benut. Hierbij moet niet alleen worden gekeken naar de bestaande ruimtes van MVV, maar ook naar overige ruimtes in het stadion. Dit vereist overleg met de eigenaar van deze ruimtes (Bryant Park) en andere huurders om te onderzoeken hoe het stadion beter kan worden geëxploiteerd. De gemeente speelt hierin een belangrijke rol, niet alleen als mede-eigenaar, maar ook als facilitator van dit proces. Daarbij kan ook worden gekeken naar de mogelijkheden om beleidsmatige kaders te verruimen en extra functies toe te voegen. Belangrijk is dat er bereidheid bestaat om een deel van de extra opbrengsten, die voortkomen uit deze herontwikkeling, te herinvesteren in de voetbalclub.

Wanneer dit proces succesvol verloopt, kan er niet alleen worden geïnvesteerd in veiligheid, maar ook in sportieve en commerciële faciliteiten, zodat De Geusselt beter aansluit bij het niveau van een professionele voetbalclub. De potentie voor hogere sponsoropbrengsten is duidelijk, maar de huidige mogelijkheden daarvoor zijn zeer beperkt. Daarom moeten verbeteringen in sportieve faciliteiten, die de aantrekkingskracht op spelers vergroten, hand in hand gaan met investeringen in commerciële faciliteiten voor MVV.

Een alternatieve route binnen deze optie is om een andere ontwikkelaar aan te haken die het deel van het stadion dat in bezit is van Bryant Park overneemt. Deze investering wordt globaal ingeschat op circa €16 miljoen, gebaseerd op een geschatte jaarlijkse huurstream van ongeveer €1,6 miljoen (inclusief de huur van MVV).

Optie 2: De gevolgen

In vergelijkbare herontwikkelingsprojecten van Nederlandse voetbalstadions zijn bijvoorbeeld scholen, supermarkten, sportscholen, fysiotherapiepraktijken en woningen geïntegreerd in of rondom bestaande locaties. Dit vergroot de totale exploitatiemogelijkheden van het stadion. Dergelijke functies kunnen direct in het stadion worden opgenomen of deel uitmaken van een breder ontwikkelplan voor de omliggende gebieden. Gesprekken tussen de gemeente, de voetbalclub, de stadioneigenaar, huidige huurders, potentiële nieuwe gebruikers en eventueel projectontwikkelaars zijn nodig om de kansen in kaart te brengen en een integrale businesscase te ontwikkelen met bijbehorende kosten en opbrengsten.

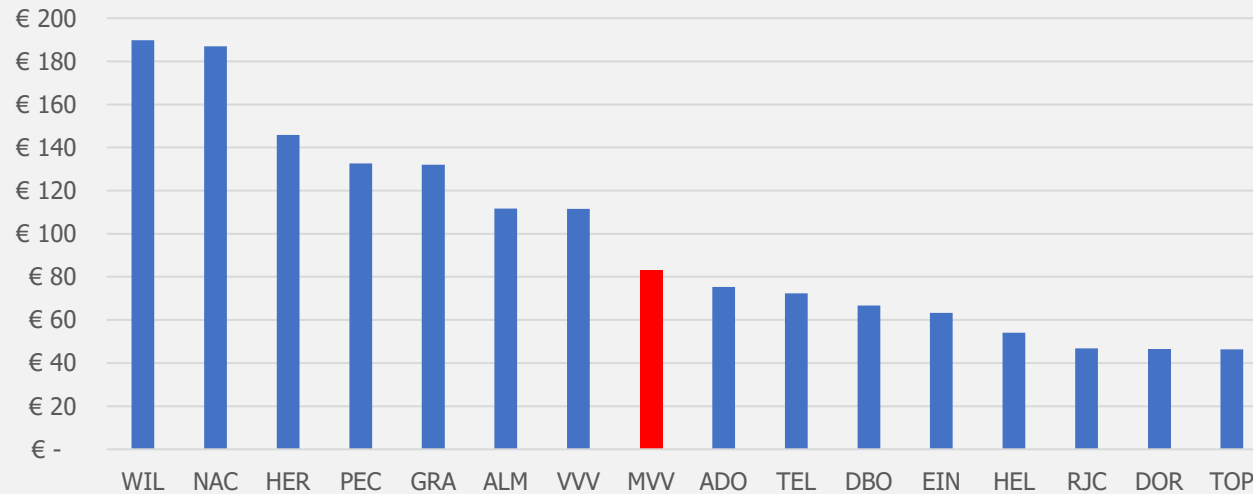
Wanneer deze optie succesvol wordt gerealiseerd, zou een deel van de extra opbrengsten uit deze constructie gebruikt kunnen worden voor investeringen in het stadion. Dit stelt MVV in staat om niet alleen sportief en commercieel te groeien, maar ook structureel financieel stabiel te worden. Hogere inkomsten uit ticketverkoop en sponsorgelden, gecombineerd met een grotere aantrekkingskracht op spelers en staf, kunnen het vliegwiel naar verdere commerciële en sportieve successen in gang zetten.

Als gevolg hiervan kan de omzet van de club stijgen naar een niveau tussen de 8 en 9 miljoen euro, wat de financiële slagkracht aanzienlijk vergroot. In dit scenario wordt de kans op promotie naar de Eredivisie geschat op ongeveer 30% per seizoen. Dit zou niet alleen een sportieve boost betekenen, maar ook extra inkomsten genereren uit mediarechten, merchandising en sponsorcontracten.

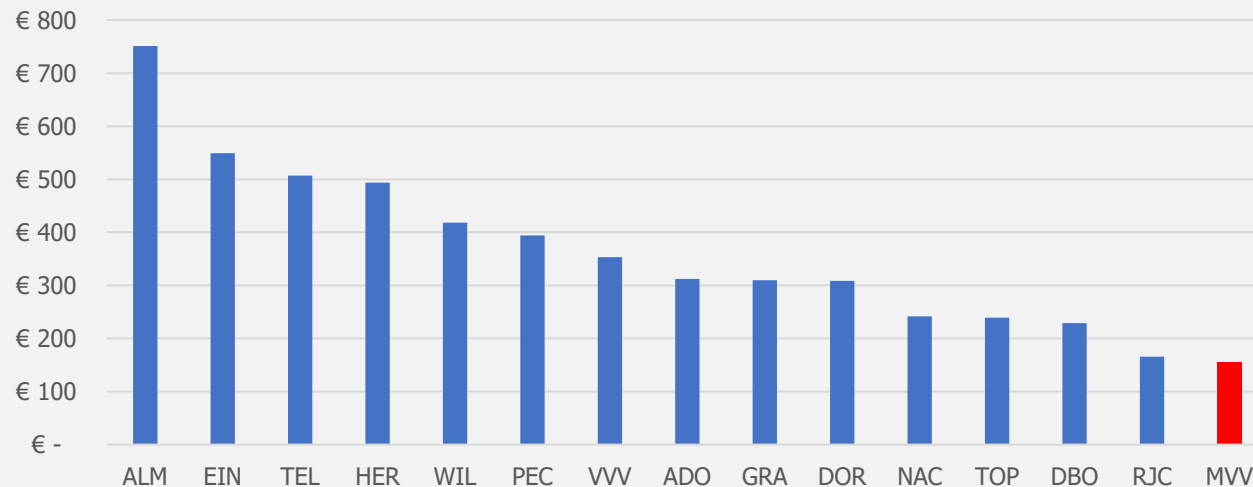
De gemeente speelt een belangrijke rol in dit traject door ervoor te zorgen dat de plannen aansluiten bij de bredere visie voor de stad en het omliggende gebied. Zij heeft het beste overzicht van welke functies mogelijk toegevoegd kunnen worden en hoe omliggende gebieden kunnen worden betrokken in de ontwikkelplannen. Door actief samen te werken met de club, Bryant Park en andere stakeholders, kan een duurzame en toekomstbestendige oplossing worden gecreëerd die zowel de sportieve als economische ontwikkeling van het gebied rondom De Geusselt versterkt.

Achtergrond: opbrengsten per stoel in het stadion

Ticketopbrengsten per stoel (totale capaciteit) (22-23)



Sponsoropbrengst per stoel (totale capaciteit) (22-23)



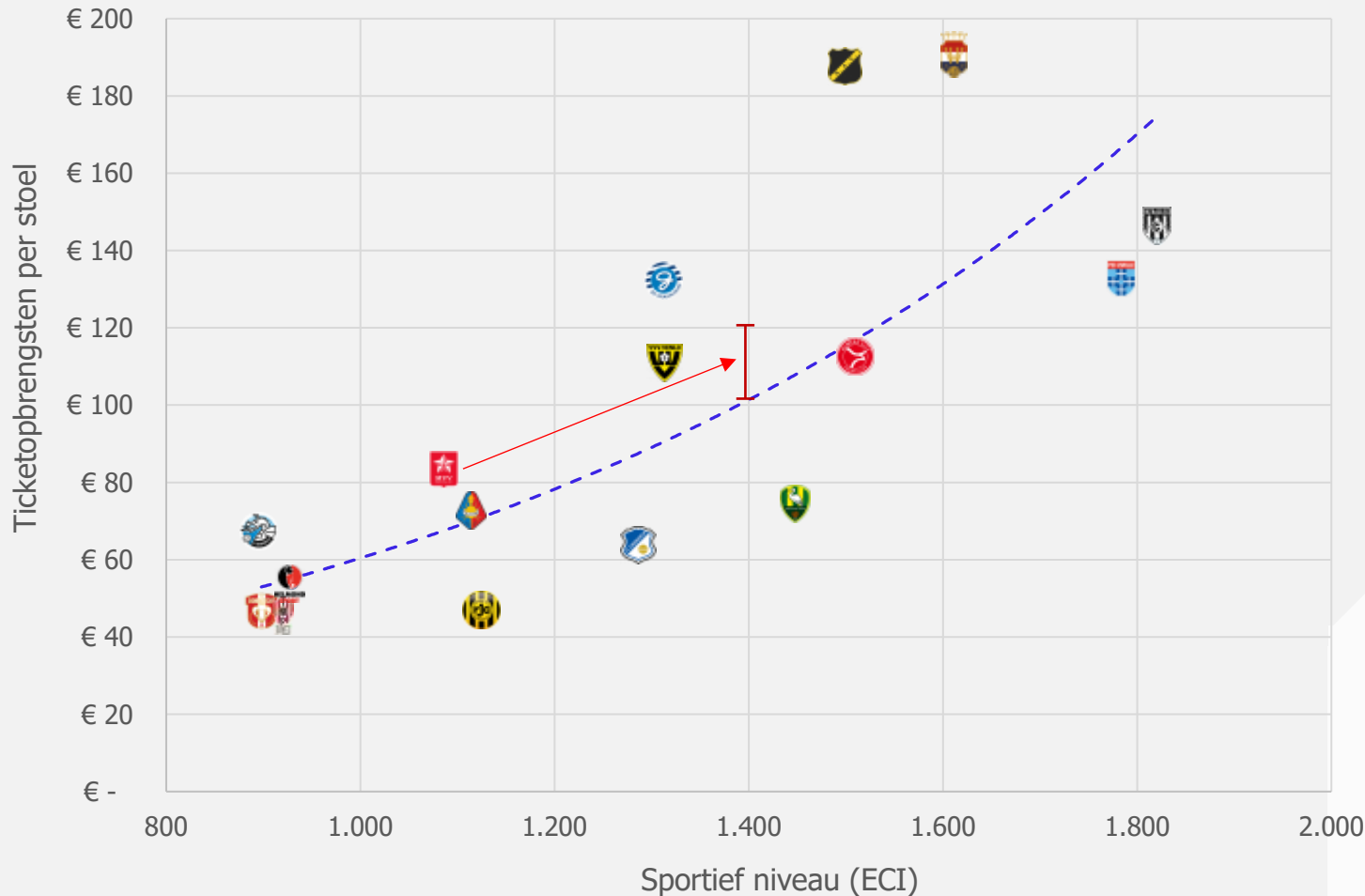
Voor de clubs in de KKD is berekend hoe de opbrengsten uit ticketing en uit sponsoring zich verhouden tot de totale capaciteit van de stadions. Door de opbrengst te delen door de stadioncapaciteit zijn de opbrengsten per stoel berekend over het seizoen 22-23.

Qua ticketing staat MVV in de middenmoot. Het haalde gemiddeld €82 per stoel op.

Bij de sponsoropbrengst per stoel staat MVV helemaal onderaan. MVV haalde slechts €156 aan sponsoropbrengsten op per stoel in het stadion, terwijl dit gemiddeld in de KKD €362 bedroeg.

De commerciële slagkracht van de club blijft achter door het gebrek aan geschikte commerciële ruimtes, waardoor de mogelijkheden om sponsors optimaal te faciliteren beperkt zijn en de groei van sponsorinkomsten wordt geremd.

Achtergrond: potentieel ticketopbrengsten



Voor de clubs in de KKD is berekend hoe de opbrengsten uit ticketing en uit sponsoring zich verhouden tot de totale capaciteit van de stadions. Door de opbrengst te delen door de stadioncapaciteit zijn de opbrengsten per stoel berekend over het seizoen 22-23.

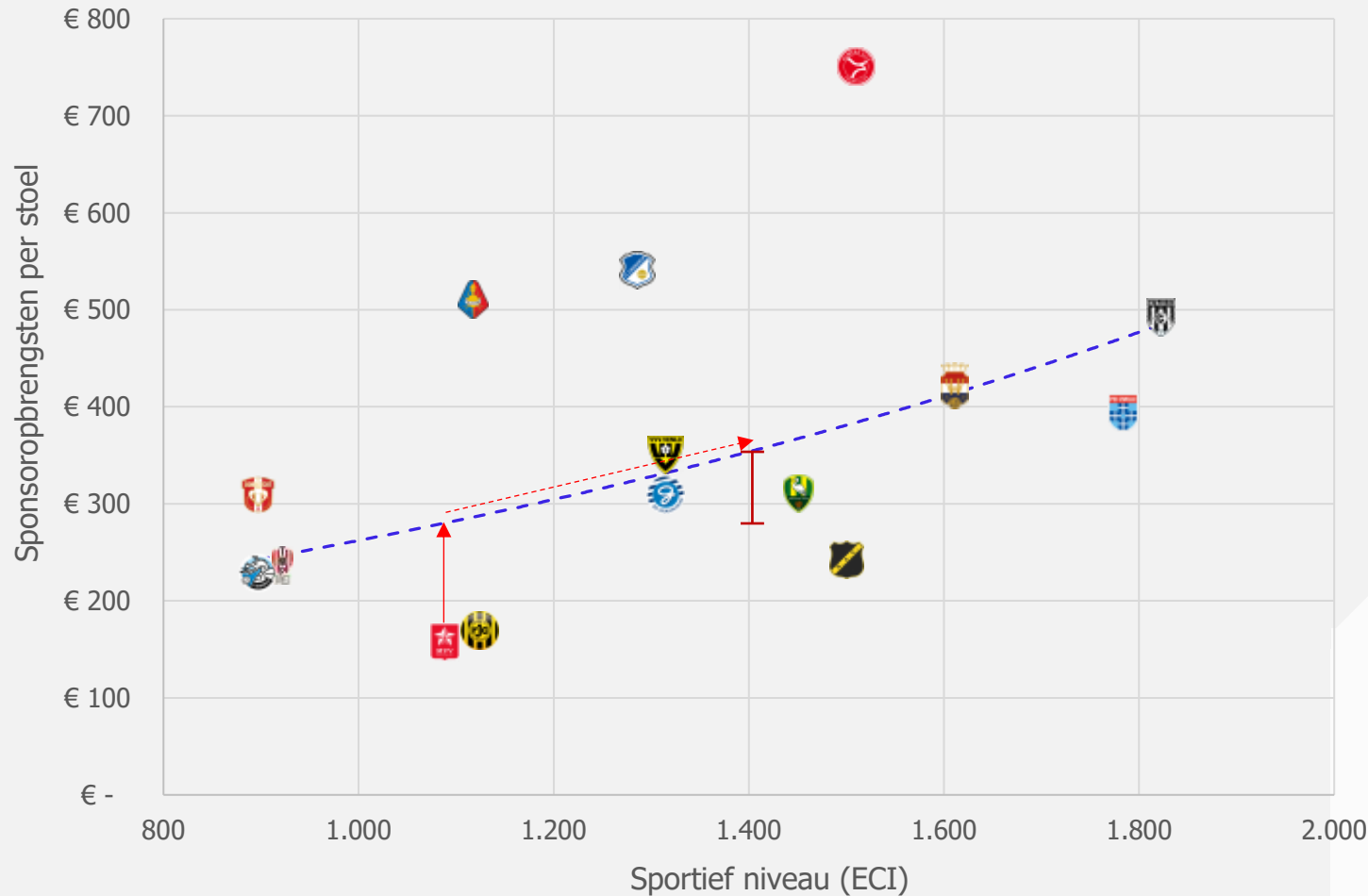
Dit is vervolgens afgezet tegen het sportieve niveau (ECI) van de clubs dat seizoen.

Dat laat zien dat MVV nu al iets hogere ticketopbrengsten haalt dan gemiddeld met het sportieve niveau wordt verwacht.

In het groeipad is gekozen om te richten op een sportief niveau van ECI 1.400. Daarop wordt het potentieel uit ticketopbrengsten geschat op een toename van 24%-45%.

Dat betekent een potentiële inkomstenstijging van 175-325 duizend euro per jaar.

Achtergrond: potentieel sponsoropbrengsten



Op dezelfde manier zijn de totale sponsoropbrengsten die clubs behaalden gedeeld door de stadioncapaciteit, om vervolgens de opbrengst per stoel af te zetten tegen het sportieve niveau.

Daaruit blijkt dat MVV de allerlaagste sponsoropbrengst per stoel heeft van de gehele KKD.

Op basis van het voetballandschap zou er op het huidige sportieve niveau al een sponsoropbrengst worden verwacht die 80% hoger ligt. Met een stijging van het sportieve niveau zou dit zelfs tot 120% kunnen stijgen. Daarmee wordt de potentiële groei geschat op 1,1 – 1,7 miljoen euro.

De club is momenteel actief bezig met het versterken van de commerciële organisatie, maar zonder aanpassingen aan het stadion wordt het ontzettend lastig voor MVV om het potentieel dat er ligt volledig te benutten.

Verhogen commerciële waarde



Op dit moment hebben de ruimtes van het stadion een bezettingsgraad van circa 75%. Dit levert een huuropbrengst op van rond de 1,6 mln.



Door een efficiëntere benutting en afspraken tussen gemeente, BVO en Bryant Park, zou dit percentage kunnen worden verhoogd (tot 2,1 mln. tegen gelijke huurprijs), waar de BVO gedeeltelijk van zou kunnen meeprofiten.

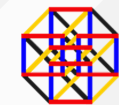


Door het verbeteren van de faciliteiten en/of verbreden van functieaanbod van de ruimtes, zouden de potentiële huuropbrengsten verder kunnen worden verhoogd.



Vervolgens kan deze toegevoegde waarde weer ten goede komen van zowel eigenaar als MVV, waardoor er meer investeringsruimte voor het stadion ontstaat.

Voorbeeld



HYPERCUBE
BUSINESS INNOVATION

Optie 3: Nieuw stadion



HYPERCUBE
BUSINESS INNOVATION

Optie 3: Nieuw stadion

De Geusselt heeft momenteel een zeer gunstige ligging binnen de stad. De locatie is demografisch centraal en biedt een snelle verbinding met zowel de stad als de omliggende regio. Op basis van onderzoek naar het toeschouwerspotentieel per postcodegebied kan zelfs worden geconcludeerd dat de huidige locatie van het stadion optimaal is.

De gunstige ligging betekent echter niet automatisch dat blijven in het huidige stadion de beste optie is. Wanneer uit onderzoek blijkt dat de meeropbrengsten van investeringen in een herontwikkelingsscenario op De Geusselt niet opwegen tegen de kosten, kan het interessant zijn om de haalbaarheid van een nieuw stadion te onderzoeken. Cruciaal daarbij is dat een nieuw stadion op een strategisch goede locatie komt. Dit vereist gedegen onderzoek naar alternatieve locaties, wat in een gemeente met beperkte ruimte zoals Maastricht een uitdaging kan zijn.

Als de Gemeente Maastricht bereid is om mee te werken aan een dergelijk onderzoek, en als hieruit blijkt dat een geschikte locatie gevonden kan worden, dan zal er een programma van eisen voor het nieuwe stadion moeten worden opgesteld. Een solide businesscase is daarbij essentieel. Aangezien een voetbalclub nooit zelfstandig een nieuw stadion kan financieren, moet binnen deze businesscase worden gekeken naar mogelijke medegebruikers of medebewoners in en rondom het stadion die kunnen bijdragen aan de financiering van de onrendabele top.

Een dergelijk project vraagt om nauwe samenwerking binnen een ecosysteem van betrokken partijen. Door verschillende financieringsopties, zoals leningen en investeringen, te combineren, kan een solide businesscase worden ontwikkeld. Als de locatie geschikt is en de ruimtelijke kaders dit toelaten, kunnen samen met potentiële gebruikers en ontwikkelaars haalbare plannen worden opgesteld. Gezien de complexiteit en benodigde voorbereidingen, is een nieuw stadion waarschijnlijk op zijn vroegst pas rond 2030 realistisch. Voor de tussenliggende periode zouden de club en de gemeente in gesprek moeten gaan over de tijdelijke invulling, zodat alleen noodzakelijke investeringen worden gedaan en kapitaalvernietiging wordt voorkomen.

Optie 3: De gevolgen

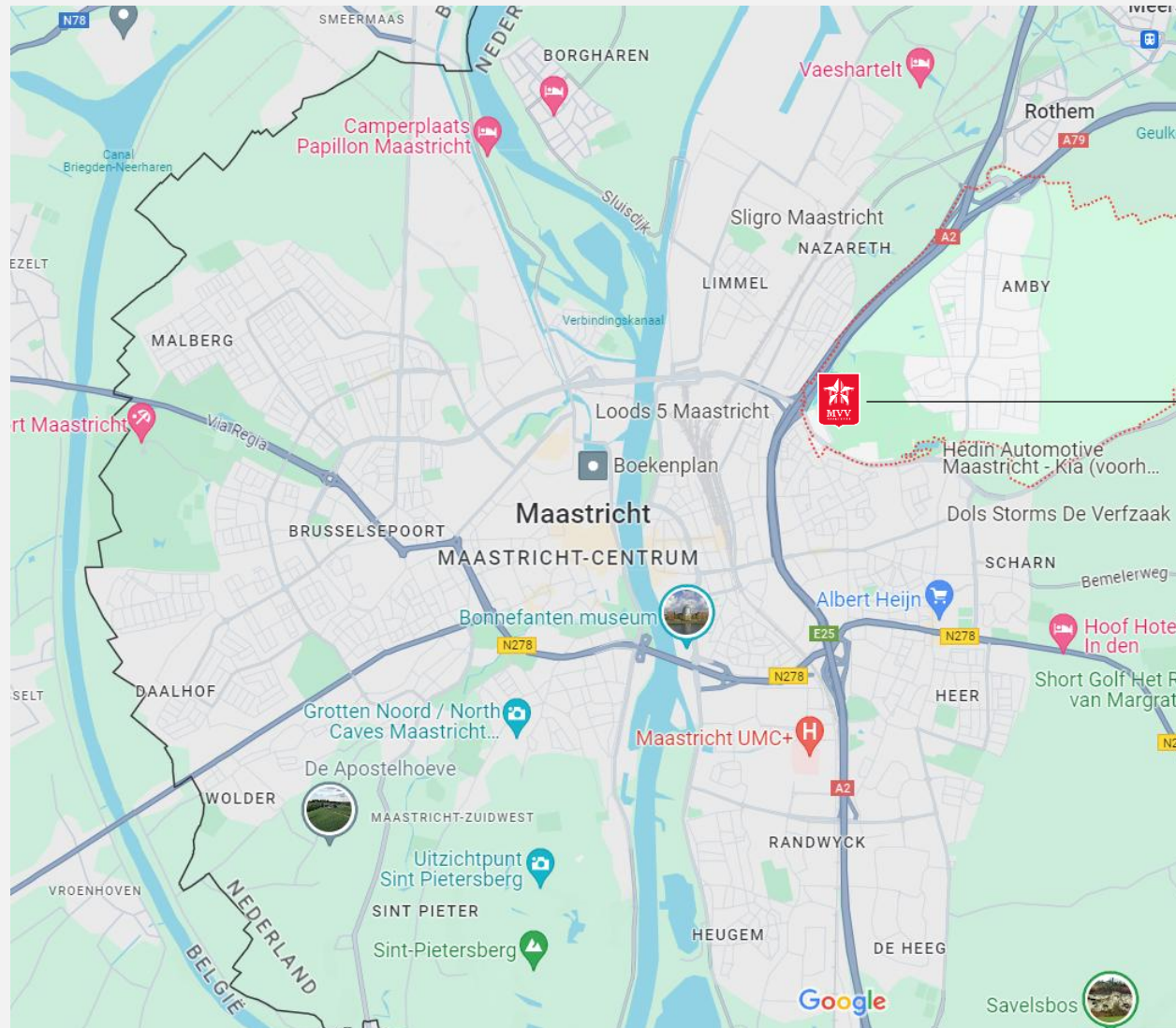
Een nieuw stadion biedt MVV aanzienlijke sportieve, commerciële en maatschappelijke voordelen. Over het algemeen leidt een modern stadion tot een toename van het aantal toeschouwers en een significante stijging van de inkomsten uit ticketverkoop, sponsoring en horeca. Bij andere Nederlandse clubs, zoals Heracles Almelo, resulteerde de bouw van een nieuw stadion in een omzetstijging van meer dan 25%. Afhankelijk van de exacte locatie en de faciliteiten binnen het nieuwe stadion wordt de potentiële omzet van MVV in dit scenario geschat op €12 tot €14 miljoen per jaar.

Een nieuw stadion biedt de mogelijkheid om belangrijke verbeteringen door te voeren die in De Geusselt lastig haalbaar zijn. Zo kan het stadion worden uitgerust met moderne horeca-uitgiftepunten, voldoende toiletten en premium faciliteiten zoals business units, waarmee zowel de bezoekerservaring als de commerciële mogelijkheden aanzienlijk worden vergroot. Daarnaast kan het stadion worden ontworpen volgens de nieuwste veiligheidseisen, met betere sectorscheidingen en vluchtwegen. Op sportief vlak biedt een nieuw stadion voordelen, zoals goed gepositioneerde, moderne kleedkamers en sportfaciliteiten die aansluiten bij de behoeften van een professionele voetbalclub. Ten slotte biedt een nieuw stadion met betere faciliteiten ook kansen voor de club om zich meer maatschappelijk in te zetten.

Voor de Gemeente Maastricht brengt een nieuw stadion uitdagingen met zich mee, vooral omdat geschikte locaties schaars zijn. Indien een geschikte locatie wordt gevonden, kan de gemeente een belangrijke rol nemen in de herontwikkeling van zowel de huidige locatie van De Geusselt als de nieuwe locatie van het stadion. Een nieuw stadion kan gecombineerd worden met maatschappelijke functies, zoals onderwijs of zorg, afhankelijk van de wensen en behoefte. De vrijkomende grond op de oude locatie kan bijvoorbeeld worden ingezet voor woningbouw of andere stedelijke functies.

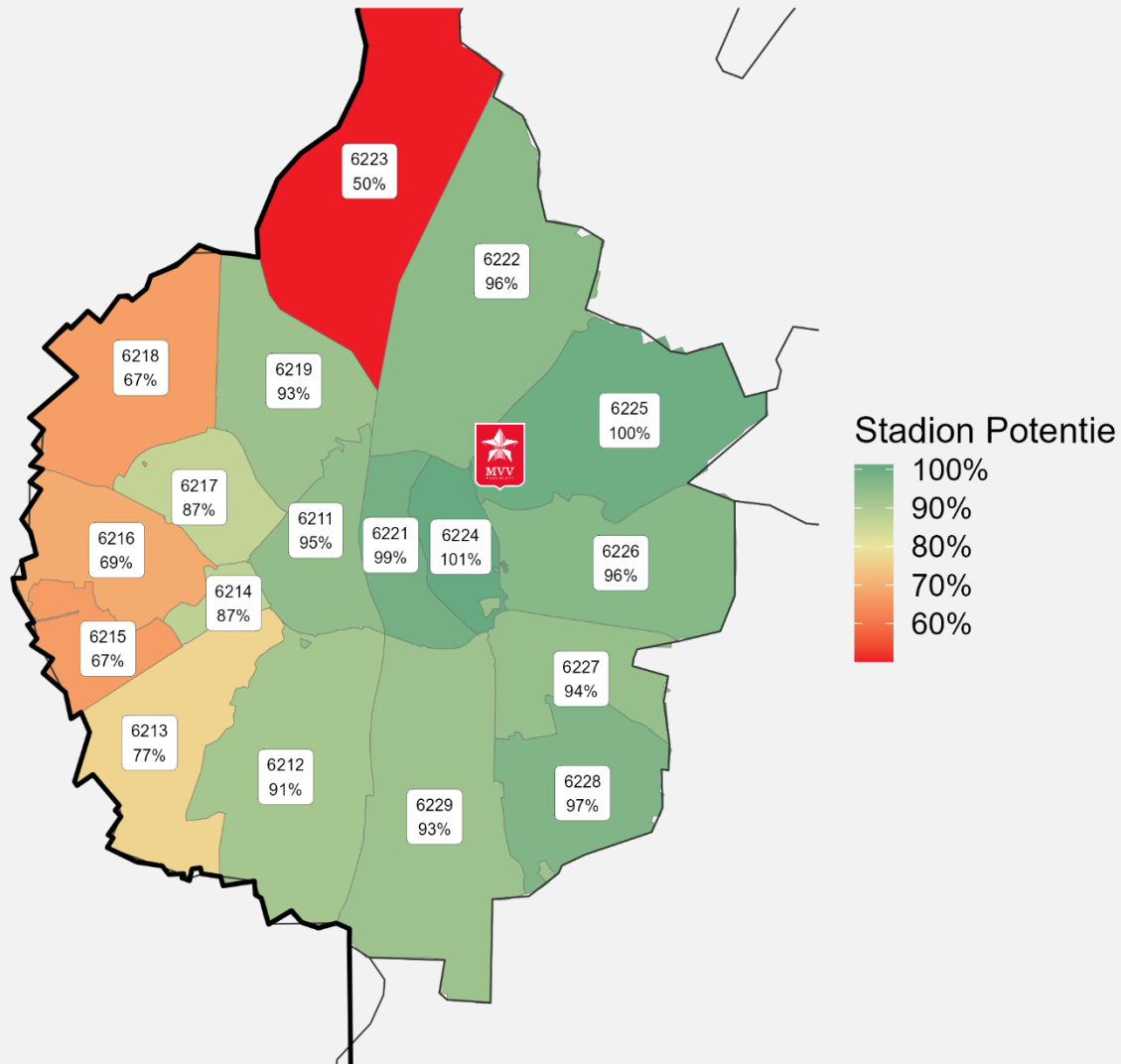
Op de nieuwe locatie kan in samenwerking met medegebruikers en investeerders een integraal plan worden opgesteld dat past binnen een bredere ruimtelijke visie. De financiële haalbaarheid hangt sterk af van de mogelijkheden binnen de ruimtelijke kaders. Met de juiste partners kan de ontwikkeling zo worden vormgegeven dat de gemeente geen directe financiële bijdrage hoeft te leveren aan de bouw van het stadion. Een deel van de ontwikkelingskosten kan worden gedragen door andere betrokken partijen, zoals commerciële huurders of investeerders in de omliggende infrastructuur.

Huidige locatie stadion



De locatie van het huidige stadion

Toeschouwerspotentieel stadionlocatie



De resultaten van het onderzoeken naar het toeschouwerspotentieel per postcodegebied.

Op basis van:

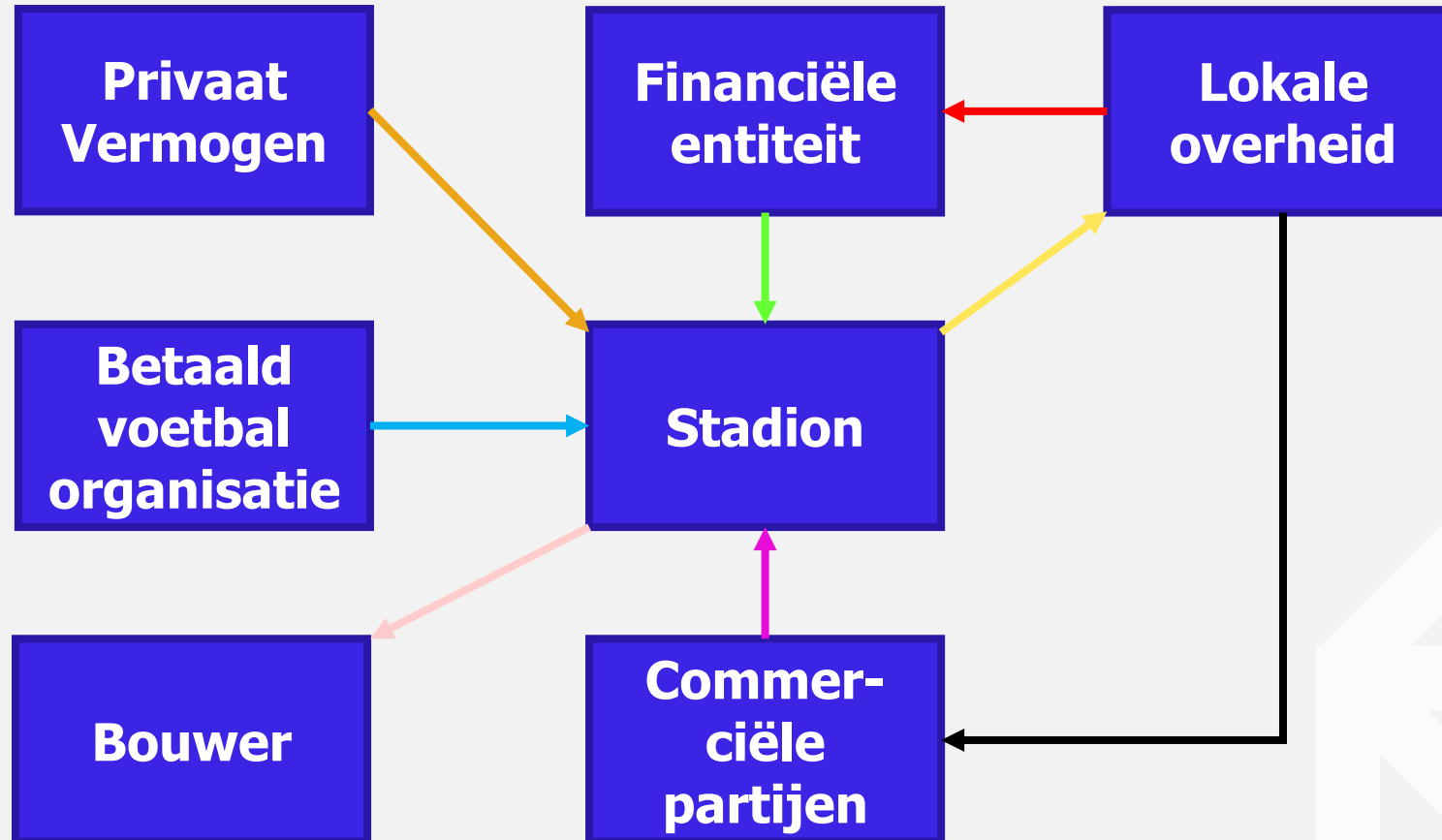
- Huidige herkomst toeschouwers
- Demografie
- Reistijd

Conclusie: De huidige locatie is gunstig gelegen

- Centraal binnen demografische verdeling van de bewoners
- Dichtbij snelweg voor verbinding andere gebieden.

Indien er wordt gekeken naar een andere locatie voor een mogelijk nieuw stadion, is de aanbeveling om te zoeken binnen de gebieden met een percentage van 90% of hoger.

Ecosysteem Stadion



Lening

Investering

Garantie

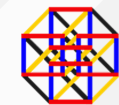
Commerciële vergunningen

Staatssteunpremie

Sportieve huur

Commerciële huur

Bouwkosten



HYPERCUBE
BUSINESS INNOVATION

Stadiondossiers andere clubs



HYPERCUBE
BUSINESS INNOVATION

Beschrijving andere stadionprojecten

- SC Cambuur heeft dit seizoen een gloednieuw, modern stadion geopend: Het Kooi-stadion. Het oude Cambuurstadion schoot tekort op het gebied van o.a. horeca, toiletten en hospitality. Het stadion is geïntegreerd binnen een brede gebiedsontwikkeling van het Elfstedenpark, waarin ruimte is voor onder meer evenementen, horeca, sport & recreatie en detailhandel. Het stadion is verhuisd van een relatief slecht bereikbare locatie in een woonwijk, naar een goed bereikbare plek met sterke samenhang met de overige functies. Het nieuwe stadion is een voorloper op het gebied van duurzaamheid en toegankelijkheid, en de beleving van de fan staat voorop.
- FC Emmen bevindt zich in een vergevorderd stadium met de gemeente over de realisatie van een nieuw stadion binnen een uitgebreide sport- en beweegcampus. De gemeenteraad heeft in september 2024 akkoord gegeven om de markttuitvraag voor de ontwikkeling te starten. Voor het nieuwe stadion zijn een programma van eisen en een businesscase opgesteld, die zijn gebruikt om de toekomstige kwaliteiten en kosten in te schatten. Ook hier wordt gezocht naar maximale synergie tussen de verschillende maatschappelijke en commerciële functies; er moet onder andere een middelbare school met topsport-status en een nieuwe multifunctionele sporthal aan het gebied worden toegevoegd.
- Helmond Sport heeft een nieuw akkoord gesloten met de gemeente, en de renovaties zijn inmiddels in volle gang. Multifunctionaliteit staat centraal in het nieuwe stadion, met naast de voetbalclub ook ruimte voor onderwijs, een sporthal en fysiotherapie. Veel ruimtes worden slim gedeeld. De toeschouwerscapaciteit wordt in eerste instantie verlaagd, maar kan flexibel worden uitgebreid. Er wordt onder andere geïnvesteerd in een hybride grasveld, veiligheid, fanbeleving op de tribunes en hospitality.
- FC Eindhoven is al langer in gesprek met de gemeente Eindhoven over de vernieuwing of nieuwbouw van het stadion. Recent heeft de burgemeester toegezegd deze gesprekken met de club te willen voortzetten, wat op dit moment gaande is. Er worden nu stappen gezet om planvorming te realiseren met gecombineerde functionaliteiten binnen het gebied.
- VVV-Venlo is eveneens al geruime tijd in gesprek met de gemeente over renovatie of nieuwbouw. In september 2024 heeft de Gemeente Venlo aangegeven een onderzoek te starten naar de mogelijkheden voor de gebiedsontwikkeling van de Keulse Barrière. Hierin wordt onderzocht of er ook ruimte kan worden gecreëerd voor een nieuw stadion voor VVV, wat door de club wordt toegejuicht.

Overige voorbeelden proces stadionprojecten

Andere interessante voorbeelden van stadionprojecten uit het verleden zijn Heracles Almelo en Roda JC. Deze laten zien hoe het proces tot stand komt om tot een nieuw stadion te komen (Heracles Almelo) en hoe een stadion in samenhang met een brede gebiedsontwikkeling gerealiseerd kan worden (Roda JC).

- **Heracles Almelo:** in 2007 is vastgesteld dat, vanwege de sterk verouderde accommodatie, Heracles niet meer in staat was om aan de eisen van die tijd met betrekking tot comfort, inrichting en sportief te kunnen voldoen. Daarnaast kon de club niet mee met de ontwikkelingen in de markt, met name op groeiende commerciële vraag. Er was een negatieve trend merkbaar in de omzet van Heracles.
Het project is verschillende fases uitgevoerd. In de eerste fase is de business case van de BVO zelf bekeken. Vanuit het verzorgingsgebied en de sportief-financiële potentie zijn de eisen wat betreft inrichting en capaciteit bepaald. In de tweede fase is er een businesscase voor het stadion zelf opgesteld, met daarin de nodige kosten, financiering, funding en huurconstructie. De club, gemeente en ontwikkelaars zijn gezamenlijk aan de slag gegaan om tot de realisatie te komen. Er is uiteindelijk voor gekozen om voor vernieuwbouw van het stadion te gaan, dus op dezelfde plek als het oude stadion. Dit is goedgekeurd door de gemeenteraad in 2014 en is vervolgens gerealiseerd in twee fases. De eerste fase was gericht op het volledig herinrichten van de begane grond. Dit heeft gezorgd voor verbetering van kantoorruimtes, clubinfrastructuur, sportieve faciliteiten en overige commerciële functies die de nodige huuropbrengsten opleveren. De tweede fase richtte zich op het herinrichten van de tweede verdieping, waaronder nieuwe businessfaciliteiten en skyboxen, nieuwe tribunestoelen en verhoging van capaciteit (8.500 naar 12.080). Er is een derde laag aan het stadion toegevoegd om de businesscapaciteit te verhogen, dit biedt ruimte voor 22 skyboxen. Het nieuwe stadion is geopend in augustus 2015, de gehele vernieuwbouw is in 18 maanden tijd gerealiseerd.
- **Roda JC:** het Parkstad Limburg Stadion is het ultieme voorbeeld van een geïntegreerde gebiedsontwikkeling met een centrale rol voor een voetbalstadion. In 2000 werd het nieuwe stadion geopend aan de 'Roda Boulevard' met rondom het stadion uitgebreide ruimte voor allerlei nevenfuncties. In de tussentijd is het gebied steeds verder uitgebreid en het gebied is doorlopend in ontwikkeling. Rondom het stadion zijn onder andere bouwmarkten, XXL supermarkten en leisure & entertainment te vinden (totaal 133 bedrijven). Naar schatting trekt het gebied jaarlijks rond de 6 miljoen bezoekers. Met de Stadsregio Parkstad Limburg is er een samenwerkingsverband van zeven gemeenten, met als doel de regio te moderniseren en aantrekkelijker te maken voor wonen, werken en toerisme. De Roda Boulevard speelt een belangrijke rol in de economische en recreatieve ontwikkeling hiervan. Met dank aan de brede gebiedsontwikkeling kan Roda JC beschikken over een relatief groot (capaciteit 20.000) en modern stadion, zonder daarbij buitensporige kosten te maken.

Benchmark-analyse vergelijkbare stadiondossiers

	Status Stadion	Huisvestingslasten p/j (dzt€)	Capaciteit toeschouwers	Kantoor	Regulier publiek	Commercieel / Hospitality	Sportief
MVV	Onderzoek door club	700	8.800	1	2	2	1
FC Eindhoven	Gesprekken over renovatie met gemeente	350	4.200	2	1	1	2
Helmond Sport - oud	Renovaties akkoord gemeente en lopend	350	4.200	1	1	1	2
Helmond Sport - nieuw		400	3.600	1	2	2	3
VVV-Venlo	Gesprekken over nieuw stadion met gemeente	600	8.000	2	2	3	2
FC Emmen – huidig	Plannen voor nieuwbouw gemaakt en akkoord gemeente	700	8.300	2	2	3	3
FC Emmen – nieuw		1.800	12.500	5	5	5	4
SC Cambuur - oud	Nieuw stadion gerealiseerd	750	10.250	2	2	2	2
SC Cambuur - nieuw		2.300	15.000	4	5	5	5

Gewichten: 3 1 2 2 3

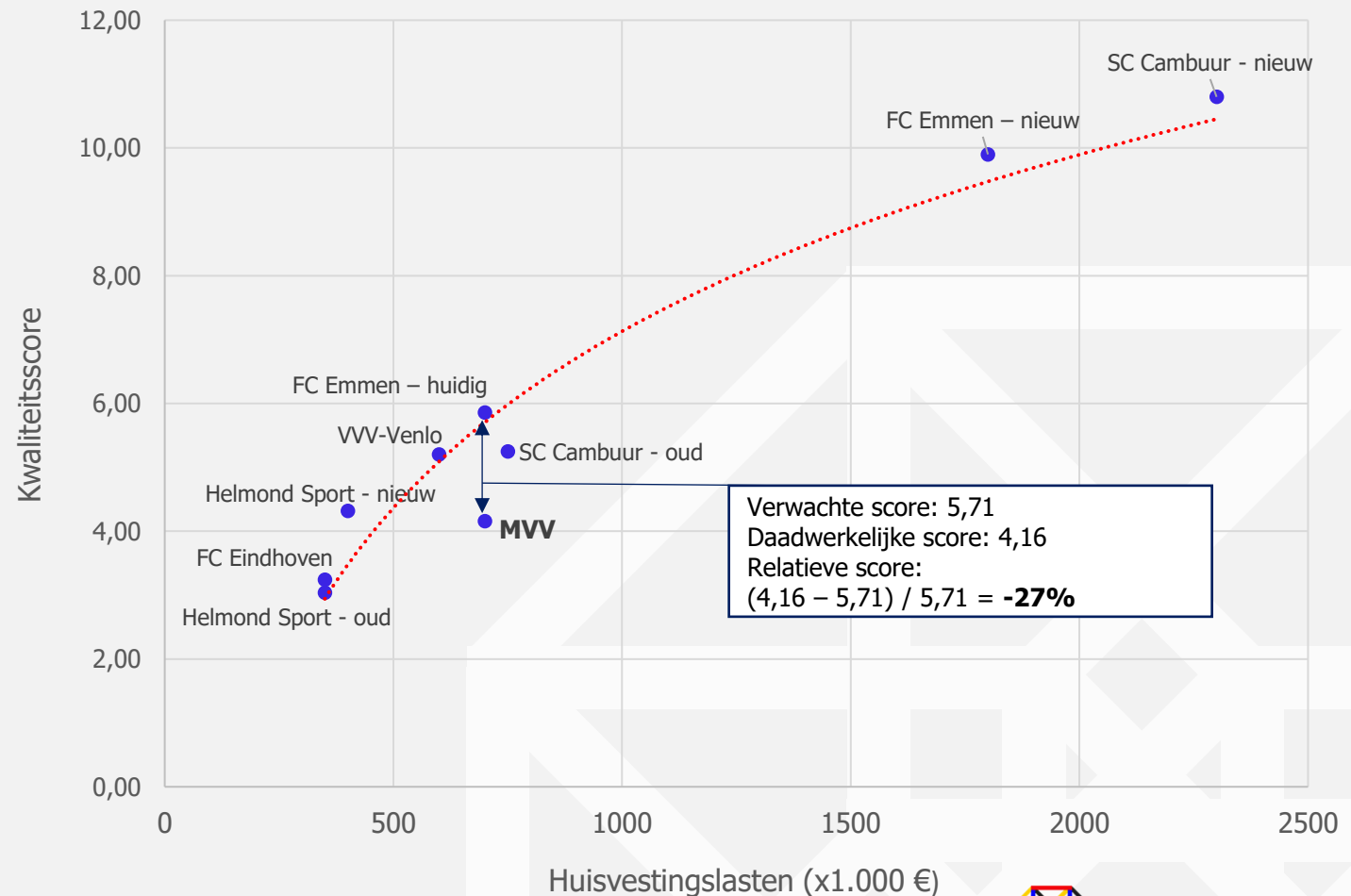
De scores zijn bepaald op basis van aangeleverde data door KNVB expertise, MVV, FC Eindhoven, FC Emmen, SC Cambuur, VVV-Venlo, Helmond Sport, The Stadium Consultancy en Hypercube.

De huisvestingslasten betreffen de vaste lasten (huur) en de variabele lasten (onderhoud, energie, schoonmaak, etc.).

Scorebepaling kwaliteit / lasten

De methode van relatieve scorebepaling is als volgt:

- Elke score (1 tot 5) is genormaliseerd door deze te delen door 5.
- De stadioncapaciteiten zijn genormaliseerd door deze te delen door de hoogste capaciteit (15.000).
- De genormaliseerde scores zijn vermenigvuldigd met de gewichten zoals onder de tabel aangegeven en opgeteld.
- De totaalscore is afgezet tegen de lasten (zie grafiek). De lijn geeft de 'model' waarde weer van verwachte score binnen de benchmarkgroep.
- De afwijking tussen daadwerkelijke en verwachte score geeft de over- of underperformance van iedere club weer.



Trainingsvelden andere clubs

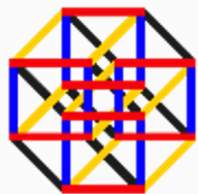
MVV is de enige betaald voetbalorganisatie in Nederland waar alle trainingen en wedstrijden van het eerste elftal en de jeugdelftallen op hetzelfde veld worden afgewerkt. MVV kijkt sporadisch uit met de jongste jeugd naar nabijgelegen sportvelden, maar dit is niet structureel.

De andere clubs in de KDD hebben verschillende oplossingen voor de trainingsaccommodaties. Sommige clubs hebben eigen velden rondom het stadion tot hun beschikking, anderen hebben dit elders in de stad en veel clubs hebben samenwerkingsovereenkomsten met andere sportparken en amateurverenigingen voor gedeeld gebruik van de velden.

In samenwerking met de Gemeente Maastricht zijn inmiddels gesprekken gestart over een mogelijke verhuizing van de jeugdteams naar amateurvoetbalvereniging Maastricht West. Deze locatie biedt een directe oplossing om de druk op De Geusselt te verlichten en een stabiele basis te creëren voor de verdere ontwikkeling van de jeugdopleiding. Het plan is om per 1 juli te starten met het gefaseerd verhuizen van jeugdteams naar Maastricht West.

Huidig KKD	Totaal trainingsvelden	Type
ADO Den Haag	6+1	apart complex + gedeeld sportpark
Vitesse	5	apart complex (papendal)
FC Volendam	5	complex stadion en aanliggend sportpark
Excelsior	4	stadion en aangelegen velden
De Graafschap	4	apart sportcomplex
FC Emmen	4	op sportpark ernaast
Roda JC	4	apart (gemeentelijk) sportcomplex
FC Eindhoven	3+	3 aangelegen + sportpark ernaast
FC Dordrecht	3	stadion en aangelegen velden
SC Cambuur	3	samenwerking amateurs
VVV-Venlo	1+10	1 aangelegen + 10 gedeeld sportpark
Helmond Sport	1+7	stadionveld + 7 gedeeld sportpark ernaast
Top Oss	1+3+	stadionveld + aangelegen amateurs+combi jeugd NEC
FC Den Bosch	1+3	stadionveld en samenwerking amateurs
Telstar	1+	stadionveld en samenwerking amateurs
MVV	1	stadionveld wordt hiervoor gebruikt

Op basis van openbare bronnen rondom de clubs en accommodaties zelf.



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.

