

HYPERCUBE
BUSINESS INNOVATION

Opties ontwikkeling stadion MVV

Presentatie 8 april 2025



MVV Maastricht op een kruispunt

- ⚡ MVV is vorig jaar behoed voor een faillissement. Met de komst van een groep lokale en internationale investeerders is er een frisse wind door de club gaan waaien en wordt er hard gewerkt aan de professionalisering van de organisatie.
- ⚡ Tegelijkertijd vormt het sterk verouderde stadion een forse belemmering voor de sportieve, commerciële en daarmee ook de financiële ontwikkeling van MVV. Zonder ingrijpen blijven de beperkingen en hoge lasten van het stadion de continuïteit van de club onder druk zetten.
- ⚡ De Gemeente Maastricht heeft MVV in het verleden al meerdere keren ondersteund. Als mede-eigenaar speelt de gemeente ook nu een essentiële rol in de besluitvorming over de toekomst van stadion De Geusselt.
- ⚡ Een toekomstbestendige keuze vraagt om een heldere langetermijnvisie. De maatschappelijke waarde van een betaald voetbalclub gaat verder dan wat zich op het veld afspeelt en reikt tot ver buiten de stadionpoorten.
- ⚡ Hypercube heeft in opdracht van MVV een rapport opgesteld dat de huidige situatie en mogelijke ontwikkelscenario's op hoofdlijnen in kaart brengt.

Status De Geusselt

Hoewel het stadion er aan de buitenkant nog verzorgd uitziet, schieten de faciliteiten “onder de motorkap” ernstig tekort. Ze voldoen niet aan de sportieve ambities van een professionele voetbalclub. In de bijlage van het rapport is een volledige lijst van beperkingen opgenomen. Hieronder volgt een greep uit de meest urgente knelpunten:

- De kleedkamers zijn te klein om een volledige selectie te huisvesten en zijn ondermaats in vergelijking met die van een gemiddelde amateurclub.
- MVV beschikt over slechts één veld, dat intensief wordt gebruikt voor zowel trainingen als wedstrijden van alle teams, inclusief de jeugd. Bij promotie is overstap naar natuurgras verplicht, wat binnen enkele maanden praktisch onhaalbaar is.
- Er is een structureel tekort aan horeca- en sanitaire voorzieningen. Zo zijn er op de lange zijde – met plaats voor circa 3.000 bezoekers – slechts twee vrouwentoiletten beschikbaar.
- De installaties voor verwarming, warm water, riool en elektra zijn verouderd en niet duurzaam.
- 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 eigendomsstructuur van het stadion en de omliggende gronden is complex. Naast de Gemeente Maastricht is ook de internationale vastgoedbelegger Bryant Park mede-eigenaar. Deze versnippering bemoeilijkt het doorvoeren van noodzakelijke verbeteringen.

Benchmark vergelijkbare stadiondossiers

Er is gekeken naar clubs die recentelijk met een vergelijkbaar stadionvraagstuk te maken hadden of daar op dit moment nog middenin zitten. In de analyse is gekeken naar de kwaliteit van de faciliteiten – zowel in de oude als de nieuwe situatie – en hoe deze zich verhouden tot de jaarlijkse huisvestingslasten van de clubs.

Uit de benchmarkanalyse blijkt dat de relatieve kwaliteitsscore van MVV opvallend laag is. De faciliteiten scoren 27% onder het niveau dat je zou mogen verwachten op basis van de kosten die de club maakt.

De kwaliteit van de voorzieningen bij MVV is vergelijkbaar met die van FC Eindhoven en Helmond Sport, maar die clubs hebben aanzienlijk lagere huisvestingslasten dan MVV.

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.

Scenario's op hoofdlijnen

Optie 1: De Basics.

Deze optie richt zich uitsluitend op minimale investeringen om te blijven voldoen aan de veiligheidseisen. Hoewel dit op korte termijn de goedkoopste oplossing is, blijven de sportieve en commerciële mogelijkheden van MVV beperkt. Hierdoor blijft ook de toekomst van de club onzeker.

Optie 2: Herontwikkeling De Geusselt

In dit scenario wordt fors geïnvesteerd in het verbeteren van de sportieve en commerciële faciliteiten. Dit biedt MVV de kans om door te groeien naar een hoger sportief niveau en structureel hogere inkomsten te genereren. Daarmee verbetert de financiële positie van de club. De benodigde investeringen zijn echter aanzienlijk en kunnen, zelfs met voorfinanciering, niet volledig door MVV worden gedragen. De haalbaarheid hangt bovendien af van de bereidheid van Bryant Park om samen te werken of haar aandeel in het stadion te verkopen.

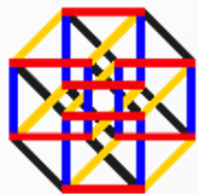
Optie 3: Nieuw stadion

Dit scenario onderzoekt de realisatie van een volledig nieuw stadion. Het biedt de mogelijkheid om een toekomstbestendige accommodatie te ontwikkelen die voldoet aan de huidige normen op het gebied van veiligheid, sportieve prestaties en commerciële exploitatie. Daarnaast biedt een nieuw stadion de kans om het multifunctioneel in te richten, bijvoorbeeld voor het organiseren van evenementen, congressen of andere maatschappelijke en commerciële activiteiten.

	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%

Conclusies & Vervolg

- ❏ Het onderzoek onderstreept de urgente noodzaak om concrete stappen te zetten in het stadiondossier van MVV. Het huidige stadion voldoet niet aan de basisvereisten voor een professionele voetbalorganisatie op het gebied van veiligheid, sportieve faciliteiten en commerciële 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.
- ❏ 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.
- ❏ 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.



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.

