



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ

Aan de dames en heren,
leden van de gemeenteraad

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ

ONDERWERP
Stadion de Geusselt - verbetering
exploitatiemogelijkheden
BEHANDELD DOOR
R. (René) van Kessel

DATUM
25 maart 2025
Verzonden: 27-03-2025
TELEFOONNUMMER
043 350 4520

BIJLAGEN
6
ONZE REFERENTIE
2025.01089

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

FAXNUMMER

UW REFERENTIE
--

Geachte raadsleden,

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.

Ten behoeve van de combi-domeinvergadering EC en Fysiek op 8 april 2025, zenden wij u hierbij de volgende 6 documenten:

Opgesteld door de gemeente:

- Collegememo Geusseltstadion – Versie 25-03-2025b
- Powerpoint MVV – V26-03-2025
-

Opgesteld door/namens MVV:

- Rapport Hypercube: 20250227 – Opties ontwikkeling stadion MVV - Hypercube
- Bijlage 1 – Demarcatielijst Stadion de Geusselt
- Bijlage 2 – Overzicht Beperkingen Stadion de Geusselt
- Bijlage 3 – De Geusselt inschatting kosten - SC

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

G.J.C. Kusters

De Burgemeester,

W.A.G. Hillenaar

Raadsinformatiebrief



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 vanuit; 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 terugbetalplicht 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 terugbetalplicht

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



MVV / Geusseltstadion Gemeente Maastricht

Opties verbetering exploitatiemogelijkheden



Gemeente Maastricht

Inhoud

1. Historie
2. Terugblik 2024
3. Exploitatiekansen
4. Financieringsmodellen



1. Historie

- 2010: Raadsbesluit aankoop stadion
 - Opdracht: normale huurder-verhuurderrelatie
- Huurovereenkomst gemeente / MVV
 - Heldere demarcatie mbt eigenaars- resp. huurdersonderhoud
- Huursom: 3% bedrijfslasten begroting MVV
 - Minimaal € 75.000,- ex BTW per jaar
- Staat van onderhoud 2010:
 - Voldeed. Aanvullende eisen KNVB voor rekening huurder



2. Terugblik 2024

- Raadsbesluit deelname WHOA-akkoord
 - Kwijtschelding € 400.000 door gemeente
 - Faillissement is voorkómen
- Toezegging portefeuillehouder Vastgoed:
 - Verbetering exploitatiemogelijkheden binnen stadion in beeld brengen



3. Verbetermogelijkheden

Doel:

- Verbeteren (facilitaire) ruimten
- Verbeteren comfort/beleving spelers/bezoekers/supporters
- Verbeteren exploitatiemogelijkheden stadion



Kansen / opties / ideeën:

- Invulling supportershome (v/h Gouden Ster)
- Renovatie kleedruimtes
- Benutten lege ruimte onder tribune (zijde McDonalds)
- Renovatie bezoekerstoiletten
- Veiligheidskooi (afronding in 2025)
- Vervanging veldverlichting door LED-armaturen
- Extra reclame, bijvoorbeeld:
 - Uitbreiding LED-boardings
 - Extra reclameborden onder tribunedak



4. Financieringsmodellen

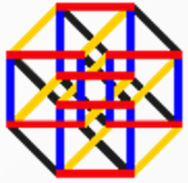
- Naar voren halen vervangingsonderhoud (MJOP)
 - Renovatie kleedkamers of veldverlichting
- Voorfinanciering met terugbetaalplicht
 - Elke € 100.000 investering = 20 jaar € 5.300 p.j. aflossen





Bedankt voor
uw aandacht

Zijn er nog vragen?



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.

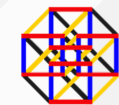
Op basis van dit onderzoek is een groeiplan opgesteld om de club, met ondersteuning van het consortium bestaande uit het Maastrichts Collectief en Deshima, gezond en toekomstbestendig te maken voor de komende jaren.

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.

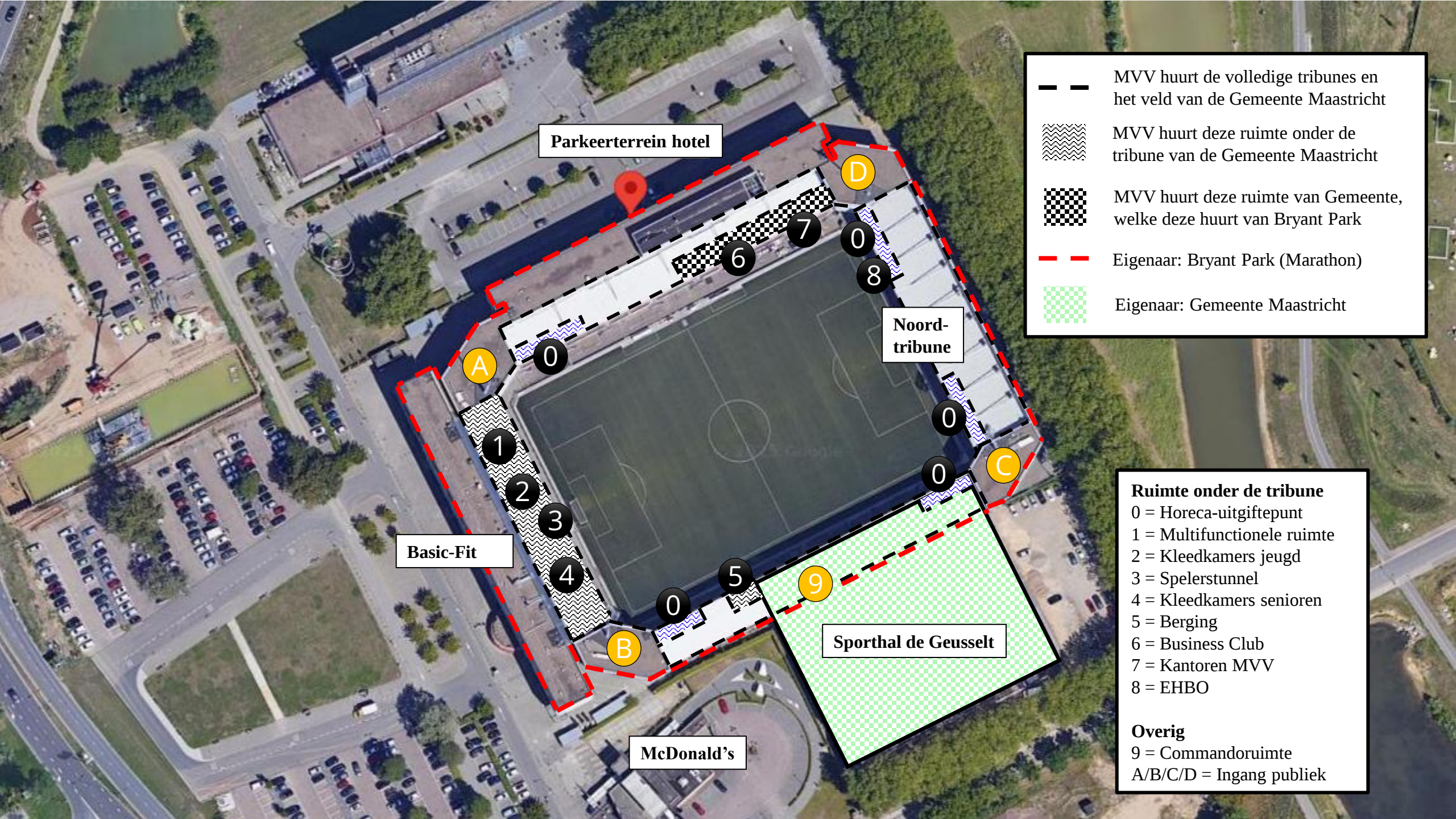
Tegen de oosttribune ligt Sporthal De Geusselt, eigendom van de gemeente. De sporthal loopt deels onder de tribune door, waardoor er op die locatie geen ruimte beschikbaar is voor MVV. Tussen ingang B en de sporthal bevindt zich nog een klein stukje ongebruikte grond dat mogelijk door MVV kan worden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

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.

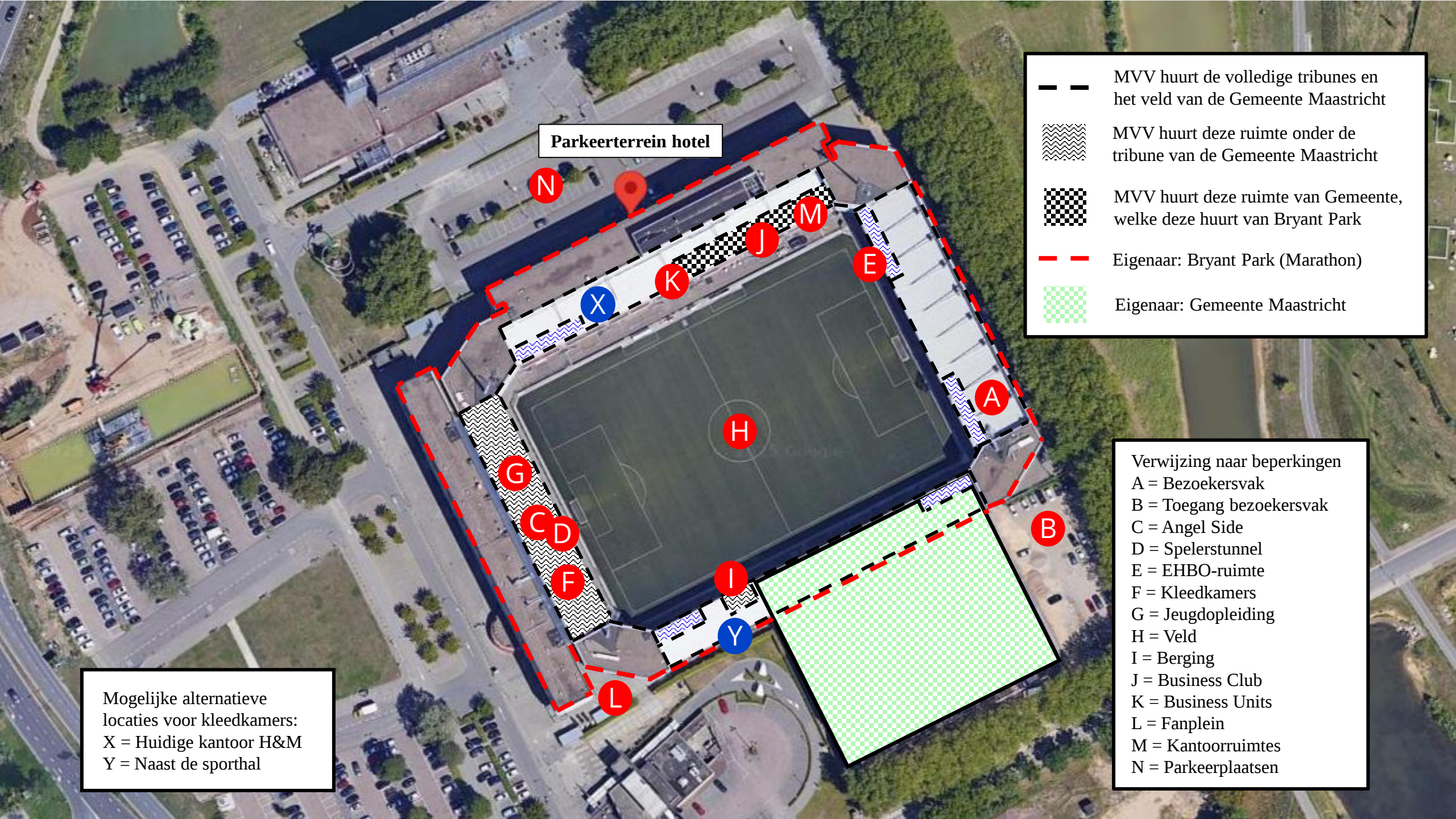
Het stadion voldoet ternauwernood aan de huidige veiligheidseisen van de KNVB, politie, brandweer en andere instanties. Tot nu toe wordt met kunstgrepen voldaan aan de licentievereisten, maar de huidige aanpak is vooral een tijdelijke oplossing om deze eisen te halen. De Geusselt kent een lange lijst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

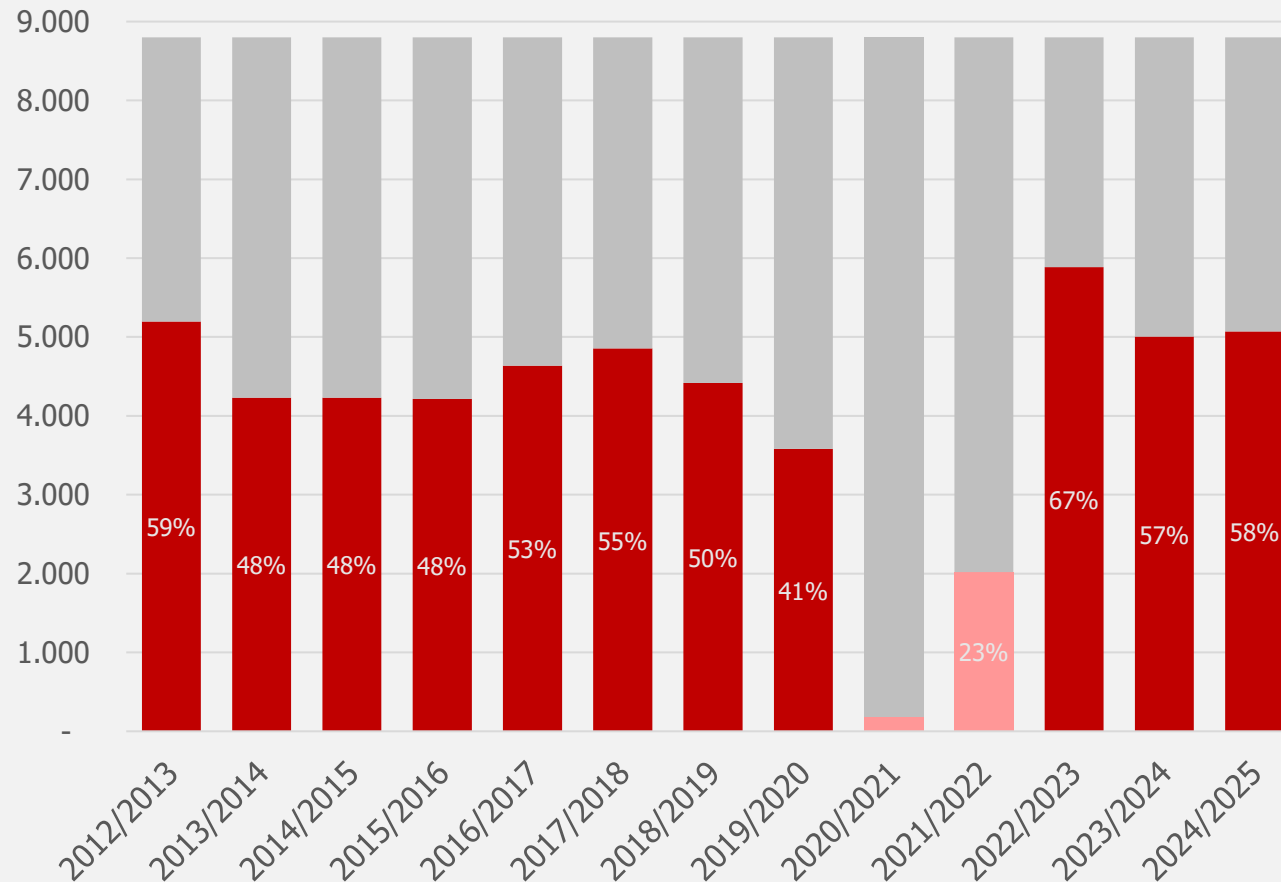
De kosten om te voldoen aan de steeds strengere veiligheidsvereisten zullen blijven stijgen. Een deel van het geplande onderhoud is al bekend, maar op de lange termijn kunnen de onvoorziene kosten snel oplopen naarmate de eisen verder worden aangescherpt en het stadion verder veroudert.

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



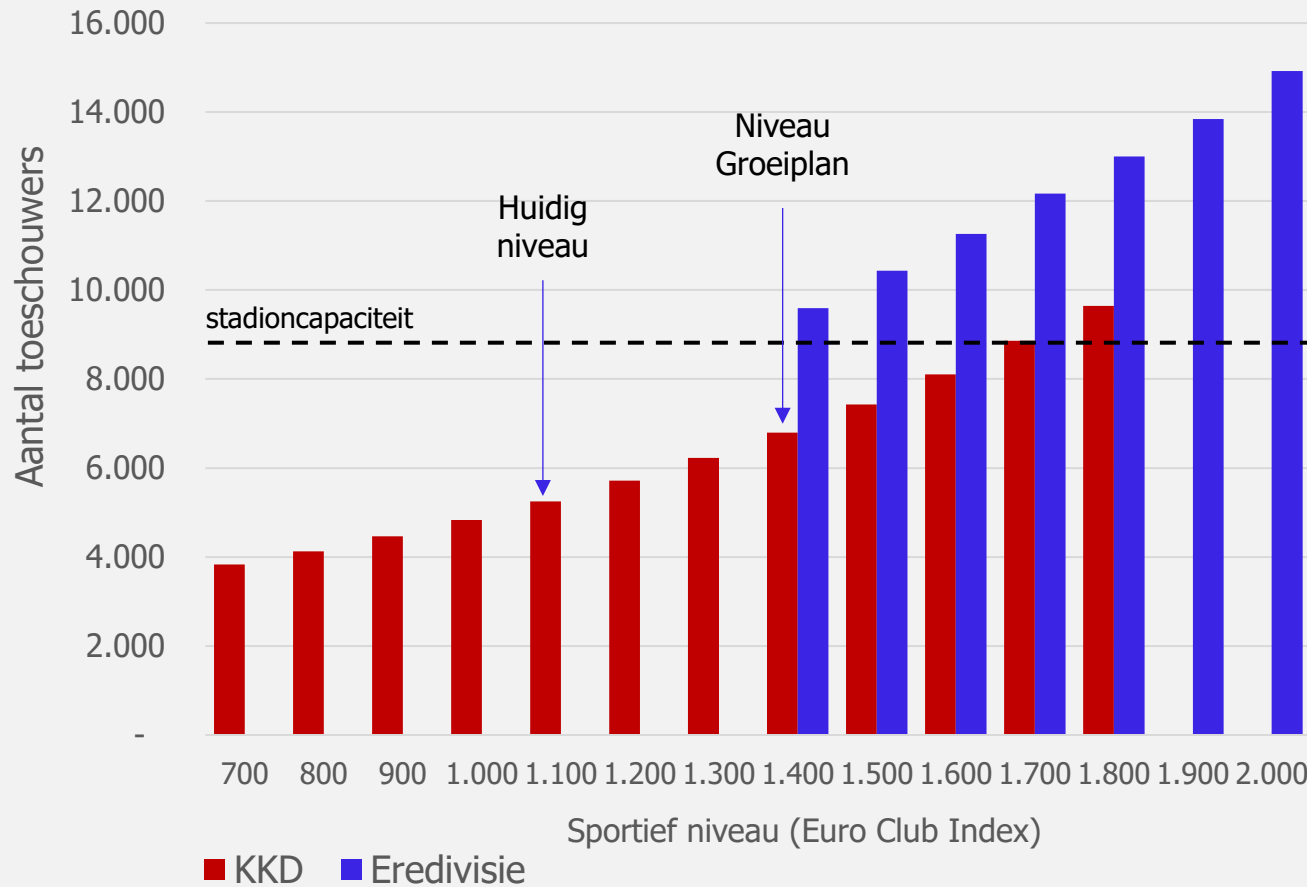
MVV heeft een trouwe supportersschare die de club ook in zware tijden blijft ondersteunen.

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.

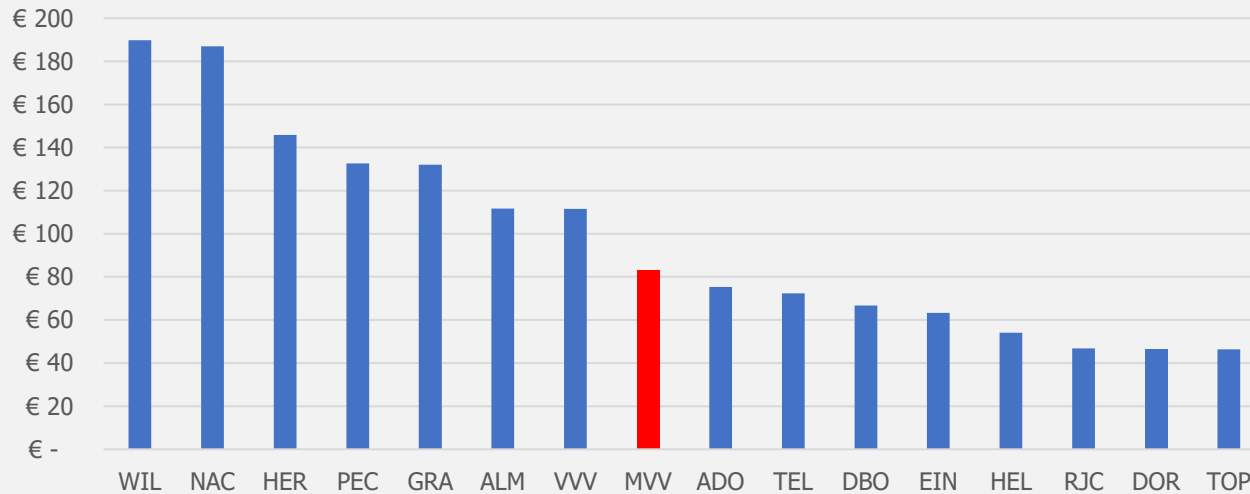
Wanneer deze optie succesvol wordt gerealiseerd, zou een deel van de extra opbrengsten uit deze constructie gebruikt kunnen worden voor investeringen in het stadion. Dit stelt MVV in staat om niet alleen sportief en commercieel te groeien, maar ook structureel financieel stabiel te worden. Hogere inkomsten 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.

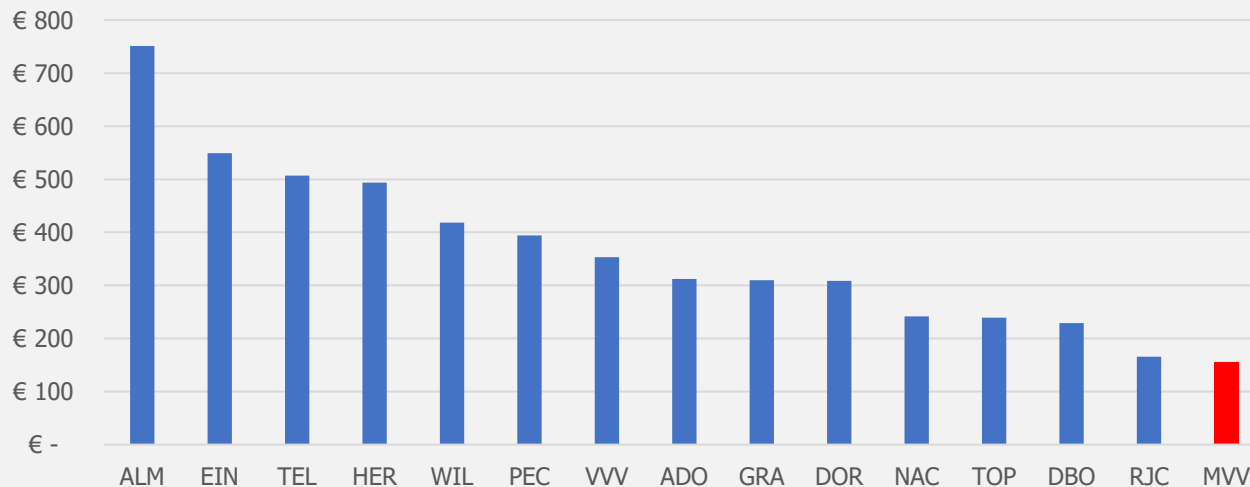
De gemeente speelt een belangrijke rol in dit traject door ervoor te zorgen dat de plannen aansluiten bij de bredere visie voor de stad en het omliggende gebied. Zij heeft het beste overzicht van welke functies mogelijk toegevoegd kunnen worden en hoe omliggende gebieden kunnen worden betrokken in de 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)



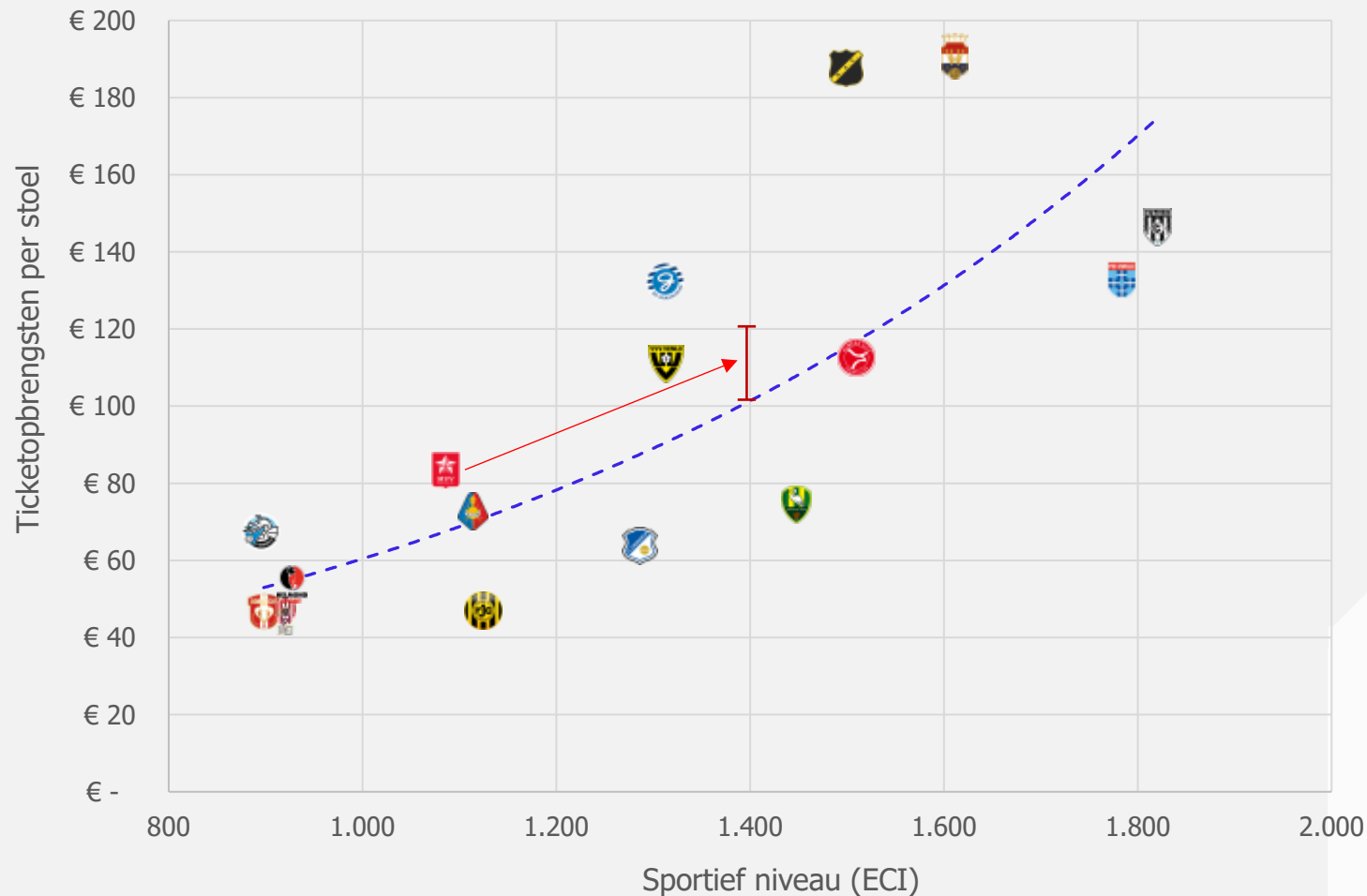
Voor de clubs in de KKD is berekend hoe de opbrengsten uit ticketing en uit sponsoring zich verhouden tot de totale capaciteit van de stadions. Door de opbrengst te delen door de stadioncapaciteit zijn de opbrengsten per stoel berekend over het seizoen 22-23.

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.

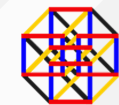


Door het verbeteren van de faciliteiten en/of verbreden van functieaanbod van de ruimtes, zouden de potentiële huuropbrengsten verder kunnen worden verhoogd.



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

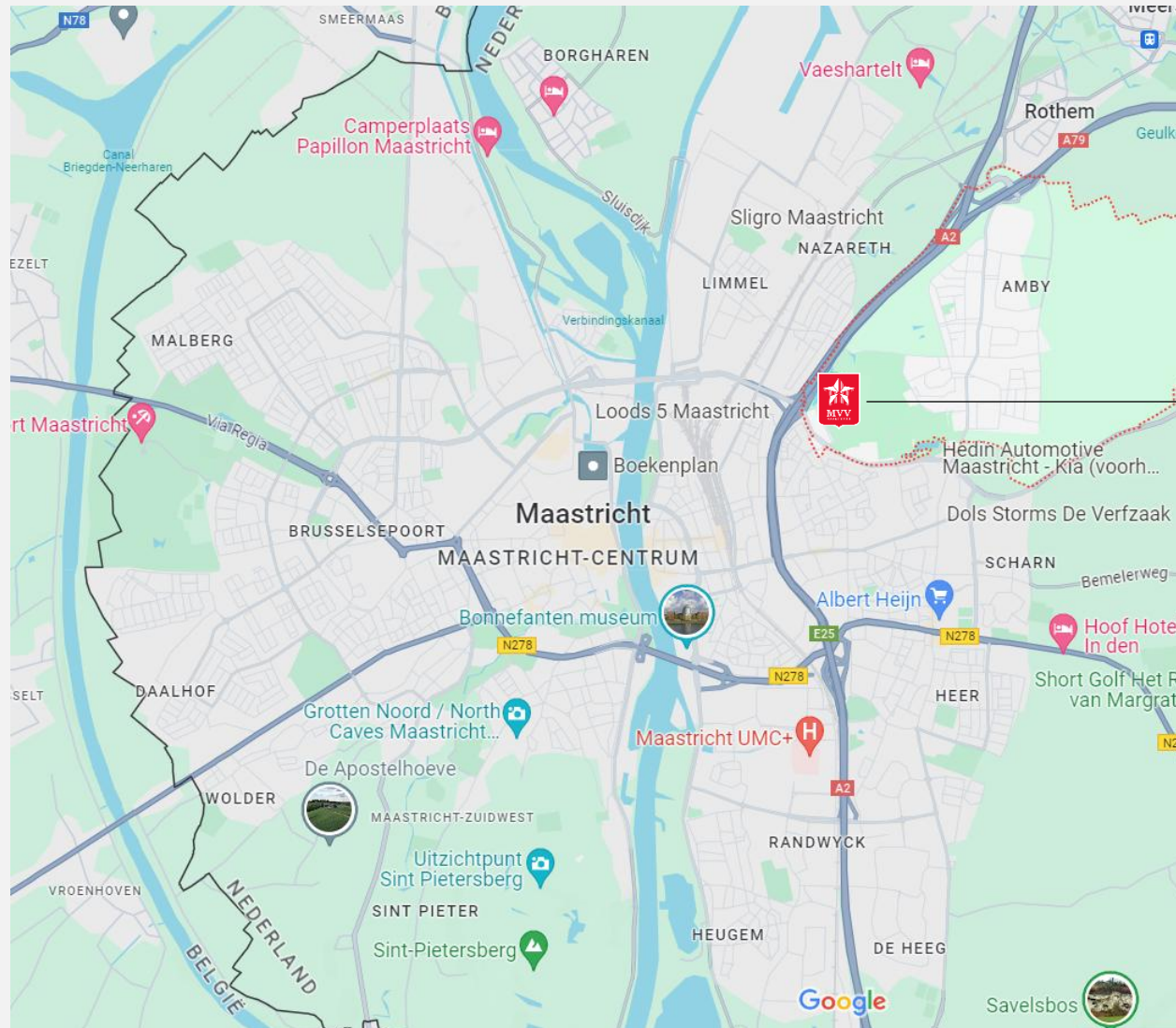
Een nieuw stadion biedt MVV aanzienlijke sportieve, commerciële en maatschappelijke voordelen. Over het algemeen leidt een modern stadion tot een toename van het aantal toeschouwers en een significante stijging van de inkomsten uit ticketverkoop, sponsoring en horeca. Bij andere Nederlandse clubs, zoals Heracles Almelo, resulteerde de bouw van een nieuw stadion in een omzetsijging 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.

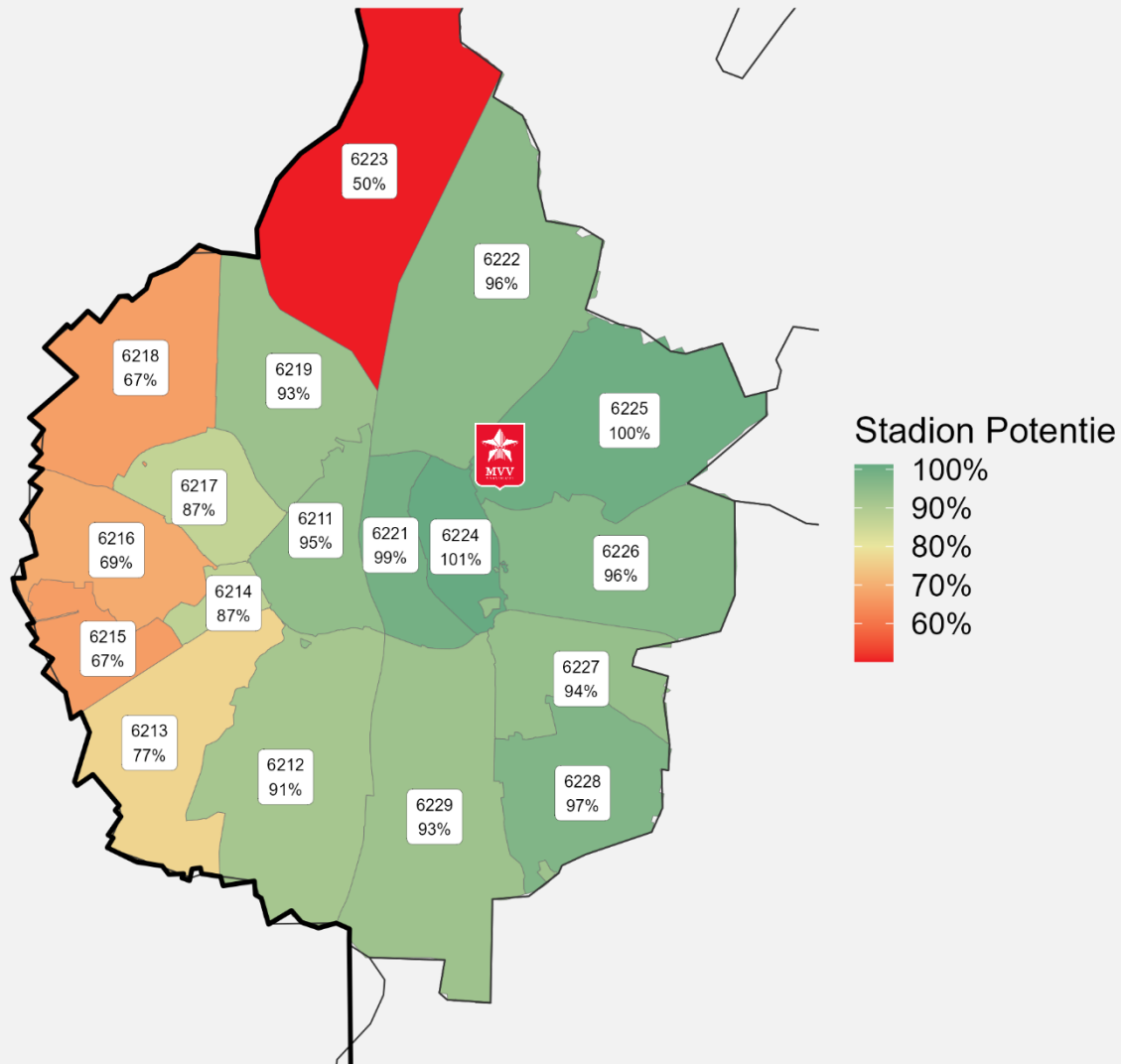
Op de nieuwe locatie kan in samenwerking met medegebruikers en investeerders een integraal plan worden opgesteld dat past binnen een bredere ruimtelijke visie. De financiële haalbaarheid hangt sterk af van de mogelijkheden binnen de ruimtelijke kaders. Met de juiste partners kan de ontwikkeling zo worden 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:

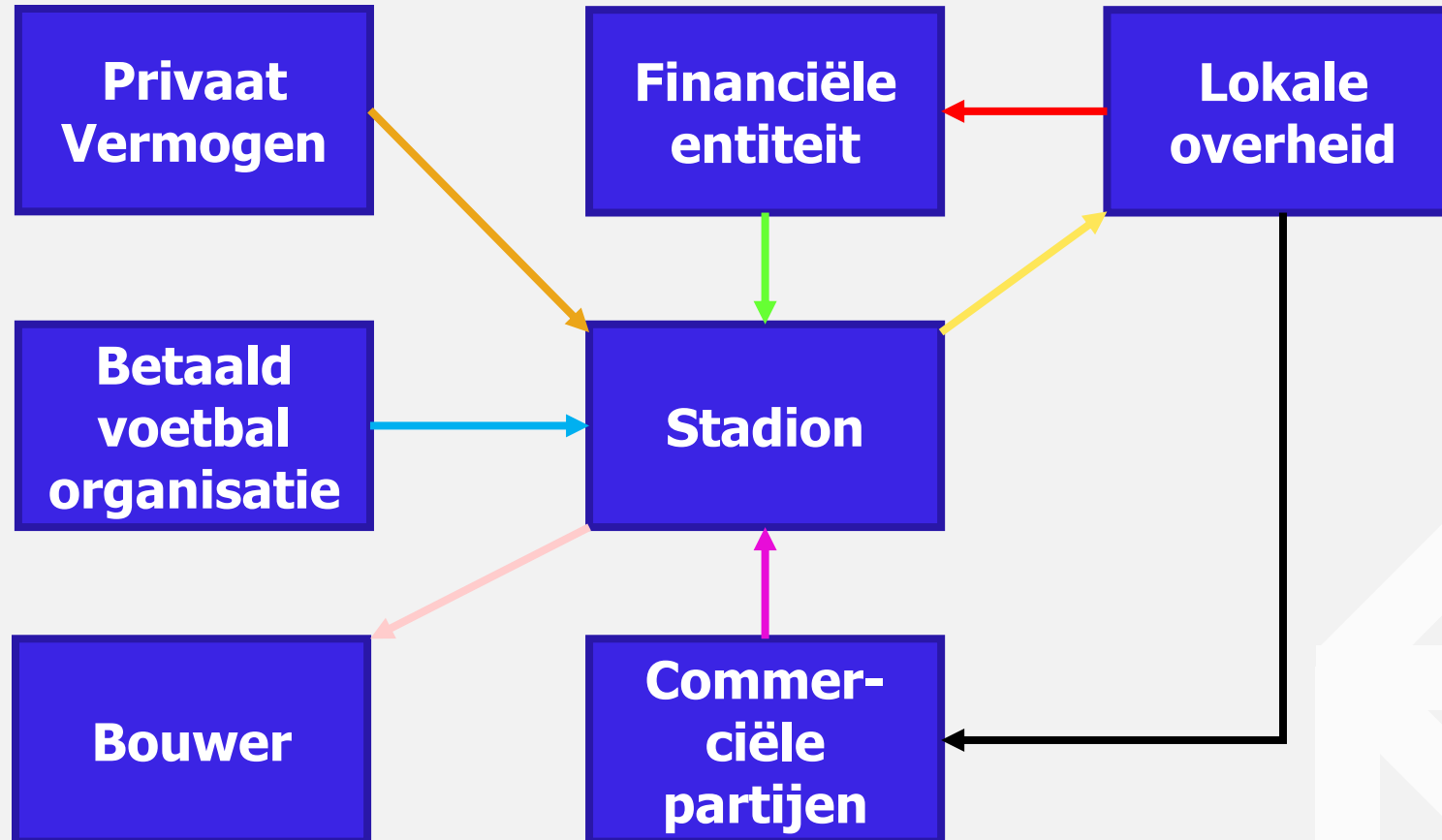
- Huidige herkomst toeschouwers
- Demografie
- Reistijd

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

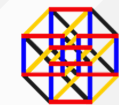
Commerciële vergunningen

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

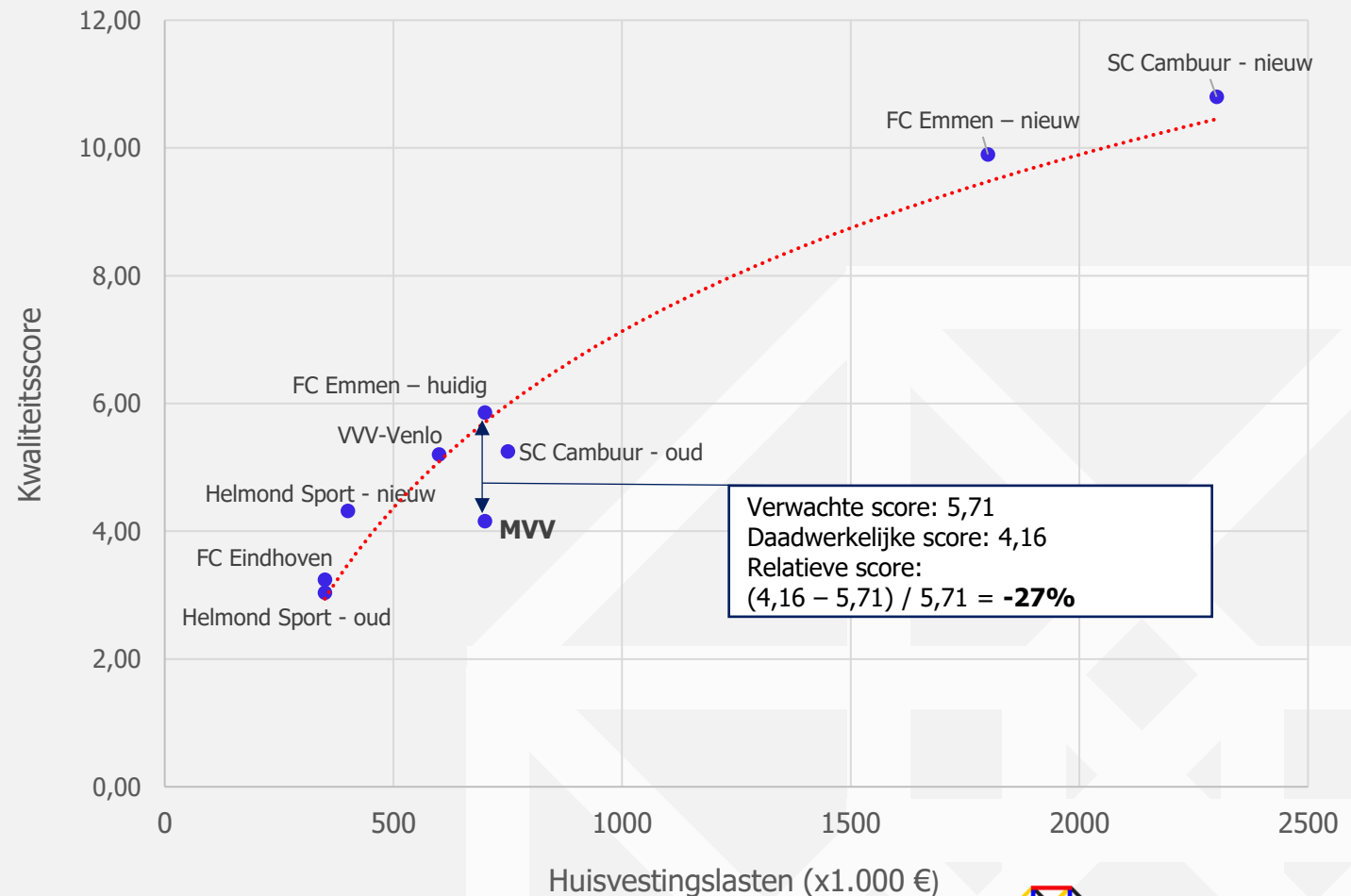
De scores zijn bepaald op basis van aangeleverde data door KNVB expertise, MVV, FC Eindhoven, FC Emmen, SC Cambuur, VVV-Venlo, Helmond Sport, The Stadium Consultancy en Hypercube.

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

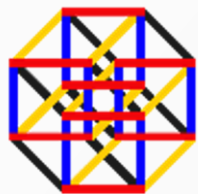
MVV is de enige betaald voetbalorganisatie in Nederland waar alle trainingen en wedstrijden van het eerste elftal en de jeugdelftallen op hetzelfde veld worden afgewerkt. MVV kijkt sporadisch uit met de jongste jeugd naar nabijgelegen sportvelden, maar dit is niet structureel.

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.



Demarcatielijst Stadion de Geusselt

De demarcatielijst is een overzicht dat bepaalt welke partij verantwoordelijk is voor welk type onderhoud aan Stadion de Geusselt. De volledige lijst is te vinden op de volgende pagina's.

Bijvoorbeeld, voor een centrale verwarmingsketel (punt 8.36 op de lijst) geldt:

- Vernieuwingsonderhoud: De gemeente vervangt de cv-ketel aan het einde van de technische levensduur volgens het meerjarenonderhoudsplan (MJOP).
 - Preventief onderhoud: MVV voert periodieke onderhoudsbeurten en eventuele keuringen uit.
 - Correctief onderhoud: MVV herstelt tussentijdse defecten.
-

Demarcatielijst Stadion de Geusselt

Versie: 2.0 Marcel Mevissen

Datum: 30-4-2021

Status:

Opm.: In deze lijst zijn - afhankelijk van onderwerp - zowel ZAKEN als TAKEN benoemd!

		Vernieuwing	Preventief onderhoud	Correctief onderhoud	
	Onderdeel binnen afgesproken afbakening				
5.	Sporttechnische en buitensport inrichting				
5.1	Natuurgrasveld				
	Afsteken harde graskanten	NVT	NVT	NVT	
	Afsteken zachte graskanten	NVT	NVT	NVT	
	Bijmaaien zachte graskanten	NVT	NVT	NVT	
	Bladverwijderen op grasveld	NVT	NVT	NVT	
	Bladverwijderen op overig	NVT	NVT	NVT	
	Beluchten sportgrasveld	NVT	NVT	NVT	
	Beregenen	NVT	NVT	NVT	
	Dressen	NVT	NVT	NVT	
	Maaien sportgrasveld	NVT	NVT	NVT	
	Maaien restgras	NVT	NVT	NVT	
	Onkruidvrij houden verhardingen	NVT	NVT	NVT	
	Onkruidbestrijding sportgrasveld	NVT	NVT	NVT	
	Onkruidbestrijding restgras	NVT	NVT	NVT	
	Rollen sportgrasveld	NVT	NVT	NVT	
	Slepen sportgrasveld	NVT	NVT	NVT	
	Schoonmaak (papier, blikjes, restafval)	NVT	NVT	NVT	
	Bemesten	NVT	NVT	NVT	
	Bezanden	NVT	NVT	NVT	
	Toplaagrenovatie	NVT	NVT	NVT	
	Uitvullen grasveld (kale plekken)	NVT	NVT	NVT	
	Vegen sportgrasveld	NVT	NVT	NVT	
	Vegen restgras	NVT	NVT	NVT	
5.2	Kunstgrasveld, voetbal				
	Renovatie	Gemeente	Gemeente	Gemeente	
	Afsteken harde graskanten				
	Bladverwijderen	MVV	MVV	MVV	
	Borstelen	MVV	MVV	MVV	dagelijks onderhoud zie art. 4.1c HOVK
	Slepen	MVV	MVV	MVV	
	Controle infill, belijning en aanvullen	Gemeente	MVV	MVV	
	Opruwen bovenlaag	Gemeente	MVV	Gemeente	
	Chemisch reinigen	NVT	NVT	NVT	
	Onkruidvrij houden verhardingen		MVV	MVV	
	Schoonmaak (papier, blikjes, restafval)	MVV	MVV	MVV	
	Sneeuwruimen		MVV	MVV	
5.5	Doelen				
	Afmetingen hoogte/breedte controleren en herstellen	-	MVV	MVV	
	Onderhouden doelnethaken	-	MVV	MVV	
	Schilderen voet vaste doelen	-	MVV	MVV	
	Aanschaffen en vervangen doelnetten	MVV	MVV	MVV	
	Onderhouden doelnetten	-	MVV	MVV	
	Aanschaffen en vervangen verplaatsbare doelen	MVV	MVV	MVV	
	Onderhouden verplaatsbare doelen	-	MVV	MVV	
	Aanschaffen en vervangen wedstrijddoelen	Gemeente	-	-	
	Onderhouden wedstrijddoelen	-	MVV	MVV	
5.6	Ballenvangers				
	Constructie ballenvangers	NVT	NVT	NVT	
	Onderhouden constructie ballenvangers	NVT	NVT	NVT	
	Netten	NVT	NVT	NVT	
	Onderhouden netten	NVT	NVT	NVT	
5.7	Dugouts				
	Aanschaffen, vervangen, plaatsen	Gemeente	-	-	
	Onderhouden	-	MVV	MVV	

	Schoonmaken & kleine herstellingen	-	MVV	MVV	
5.8	Sport- en terreinverlichting				
	Aanschaf en vervanging Lampen	Gemeente	-	-	
	Luxmeting trainingsverlichting	Gemeente	-	-	
	Luxmeting wedstrijdveld voetbal	Gemeente	-	-	
	Masten	Gemeente	-		
	Onderhouden masten	-	Gemeente	Gemeente	
	Reflectoren / armaturen	Gemeente	Gemeente	Gemeente	
5.9	Afscheidingen in het Stadion				
	Buizen	Gemeente	MVV	MVV	Bij vandalisme voor rekening MVV
	Buisverbindingen	Gemeente	MVV	MVV	Bij vandalisme voor rekening MVV
	Draad	Gemeente	MVV	MVV	Bij vandalisme voor rekening MVV
	Draadmatten	Gemeente	MVV	MVV	Bij vandalisme voor rekening MVV
	Poorten	Gemeente	MVV	MVV	Bij vandalisme voor rekening MVV
	Gaten dichtten (herstellen afscheidingen)	Gemeente	MVV	MVV	Bij vandalisme voor rekening MVV
	Sloten	Gemeente	MVV	MVV	Bij vandalisme voor rekening MVV
5.10	Paden en verhardingen				
	Asfalt	Gemeente	MVV	MVV	
	Trappen	Gemeente	MVV	MVV	
	Voetpaden	Gemeente	MVV	MVV	
	Klein onderhoud verhardingen (tegels vervangen, schade repareren)	-	MVV	MVV	
	Schoonhouden verhardingen (waaronder afval)	-	MVV	MVV	
5.18	Overig				
	Aanschaf en vervanging hoekvlaggen	MVV	MVV	MVV	
6.	Cultuurtechnische inrichting				
6.1	Bomen, struiken, hagen etc.				
	Herplantplicht en herplanten	NVT	NVT	NVT	
	Kapvergunning en kappen (bomen)	NVT	NVT	NVT	
	Snoeien (struiken, sier- en bosplantsoen, bodembedekkers, hagen)	NVT	NVT	NVT	
	Opruimen snoeiafval	NVT	NVT	NVT	
	Rooien en opruimen (struiken, sier- en bosplantsoen, bodembedekkers, hagen)	NVT	NVT	NVT	
	Schoonhouden en verwijderen zwerfafval		MVV	MVV	
7.	Civiltechnische inrichting				
7.1	Elementverharding: zie 5.10				
7.4	Beregeningsinstallatie	Gemeente	Gemeente	Gemeente	Onderhoudscontract
8.1	Afvoeren				
	Schroefputjes	Gemeente	MVV	MVV	
	Ontstoppen & schoonmaken van afvoeren van gootsteen, wc, wastafel etc.	-	MVV	MVV	
	Vetvanginstallatie (vetvang- en inspectieputten t.b.v. vetafscheiding)	MVV	MVV	MVV	
	Onderhoud en reparatie verzakte en/of gebroken rioolafvoeren	Gemeente	MVV	MVV	
	Hemelwaterafvoeren	Gemeente	MVV	MVV	
8.2	Bekabeling				
	E-bekabeling (tot aan de aansluitpunten in de ruimten)	Gemeente	MVV	MVV	
	Data- en geluidsbekabeling tot aan de verdeelpunten	MVV	MVV	MVV	
	Data- en geluidsbekabeling vanaf de verdeelpunten	MVV	MVV	MVV	
8.3	Binnenwerk bouwkundig				
	Binnenwanden	Gemeente	MVV	MVV	
	Binnendeuren en binnenwandopeningen	Gemeente	MVV	MVV	
	(Electrische) deurdrangers binnen	Gemeente	MVV	MVV	
	Binnenkozijnwerk	Gemeente	MVV	MVV	
	Vensterbanken	Gemeente	MVV	MVV	
	Paneelwanden	Gemeente	MVV	MVV	
	(Kit)voegwerk	Gemeente	MVV	MVV	
	Balustrades metaal	Gemeente	MVV	MVV	
	Leuningen metaal	Gemeente	MVV	MVV	
8.4	Brandbeveiliging				
	Brandmeld-, rook- en ontruimingsinstallatie	NVT	NVT	NVT	
	Blikseminstallatie	NVT	NVT	NVT	
	Brandslanghaspels	Gemeente	MVV	MVV	aanwezig op dak Kantorenpark
	Kleine blusmiddelen	MVV	MVV	MVV	
	Evac Chairs	NVT	NVT	NVT	
	Bewegwijzering- en vluchtrouteaanduiding	MVV	MVV	MVV	
8.5	Beglazing				
	Beglazing (buitenramen)	MVV	MVV	MVV	
	Beglazing (buitendeuren)	MVV	MVV	MVV	
	Beglazing binnendeuren en binnenkozijnen	MVV	MVV	MVV	
	Spiegels	MVV	MVV	MVV	
8.6	Buitenkozijnen, -ramen en -deuren				
	Buitendeuren en buitenwandopeningen	Gemeente	MVV	MVV	

	(Elektrische) deurdrangers buiten	Gemeente	MVV	MVV	
	Buitenkozijnwerk (hout, staal, aluminium)	Gemeente	MVV	MVV	
8.7	Buitenwerk bouwkundig				
	Buitenwanden	Gemeente	MVV	MVV	
	Puien, vulling buitenwandopeningen	Gemeente	MVV	MVV	
	Gevelisolatie	Gemeente	MVV	MVV	
	Lood	Gemeente	MVV	MVV	
	Lekdorpels / druiplijsten / waterslagen	Gemeente	MVV	MVV	
	Gevelafdichting (kit)voegwerk	Gemeente	MVV	MVV	
8.8	Communicatievoorzieningen				
	Telefooncentrale	MVV	MVV	MVV	
	Data- en telecommunicatiecontactdozen	MVV	MVV	MVV	
	ICT Hardware (patchkasten, servers, switches, routers, etc.)	MVV	MVV	MVV	
	ICT Software	MVV	MVV	MVV	
	CCTV-camerasysteem binnen	MVV	MVV	MVV	
	CCTV-camerasysteem terrein	MVV	MVV	MVV	
	Invalidetoilet noodsignaal	MVV	MVV	MVV	
8.9	Constructieve onderdelen				
	Funderingen	Gemeente	Gemeente	Gemeente	
	Kolommen	Gemeente	Gemeente	Gemeente	
	Balken	Gemeente	Gemeente	Gemeente	
	Bouwvloeren en -muren	Gemeente	Gemeente	Gemeente	
	Staalconstructies	Gemeente	Gemeente	Gemeente	
8.10	Daken				
	Dakbedekking (bitumen / grind / tegels / vegetatie / kunststof)	Gemeente	MVV	MVV	
	Dakisolatie	Gemeente	MVV	MVV	
	Dakluik en dakopeningen	Gemeente	MVV	MVV	
	Daktrimmen / dakkappen / dakstrippen (incl. afdichtingen)	Gemeente	MVV	MVV	
	Valbeveiliging buiten	Gemeente	MVV	MVV	
8.11	Dakgoten				
	Dakgoten	Gemeente	MVV	MVV	
8.12	Deuren binnen (zie 8.3)				
8.13	Deuren buiten (zie 8.7)				
8.14	Water				
	Drinkwaterinstallatie (incl. hydrofloor etc.)	Gemeente	MVV	MVV	
	Legionellabeheer	Gemeente	MVV	MVV	beheersmaatregelen MVV toezicht Gemeente
	Warmwatervoorziening	Gemeente	MVV	MVV	
	Watermeter	WML	MVV	MVV	
8.15	Elektra				
	WCD's	MVV	MVV	MVV	
	Schakelaars	MVV	MVV	MVV	
	Overige schakelmateriaal	MVV	MVV	MVV	
	Dimmers	MVV	MVV	MVV	
	Centrale elektronische voorzieningen	Gemeente	MVV	MVV	
	kWh-meters (inclusief tussenmeters)	Gemeente	MVV	MVV	
	Verdeelkasten	Gemeente	MVV	MVV	
	E-leidingen	Gemeente	MVV	MVV	
	Aarding	Gemeente	MVV	MVV	
8.16	Geluidsinstallatie				
	Geluidsinstallatie	MVV	MVV	MVV	
	Omroepinstallatie	MVV	MVV	MVV	
	Accessoires geluidsinstallatie (headsets, bekabeling, etc.)	MVV	MVV	MVV	
8.17	Gevelbekleding binnen/buiten				
	Gevelbekleding (metaal, kunststof, keramisch)	Gemeente	MVV	MVV	
8.18	Hang- en sluitwerk				
	Hang- en sluitwerk binnen	MVV	MVV	MVV	
	Hang- en sluitwerk buiten	MVV	MVV	MVV	
8.19	Inbraakbeveiligingsinstallatie				
	Inbraakbeveiligingsinstallatie	NVT	NVT	NVT	
8.20	Intercominstallatie				
	Intercominstallatie	NVT	NVT	NVT	
8.21	Horeca inrichting				
	Vaste horeca inrichting	MVV	MVV	MVV	
	Losse horeca inrichting	MVV	MVV	MVV	
	Keuken(inrichting) (inclusief koel- en vriescel)	MVV	MVV	MVV	
8.22	Klimaatregeling				
	Centrale meet- en regelinstallaties	NVT	NVT	NVT	
	Decentrale voorzieningen (thermostaten, radiatorknoppen, etc.)	NVT	NVT	NVT	
8.23	Koeling				

	Koelinstallatie algemeen (dry cooler, expansievaten koudedistributie, etc.)	NVT	NVT	NVT	
	Koeling server- en patchruimtes	NVT	NVT	NVT	
8.24	Lifinstallatie				
	Lifinstallaties (incl. aandrijvingen, regelingen, besturingen, schachttoegangen)	NVT	NVT	NVT	
	Plafondlifinstallatie (incl. toebehoren)	NVT	NVT	NVT	
	Mobiele lifinstallatie (incl. toebehoren)	NVT	NVT	NVT	
	Medische lifinstallatie	NVT	NVT	NVT	
8.25	Luchtbehandelingsinstallatie				
	Luchtkanalen	Gemeente	MVV	MVV	
	Verwarmingssecties	NVT	NVT	NVT	
	Brandkleppen	Gemeente	MVV	MVV	
	Luchtfilters	Gemeente	MVV	MVV	
	Bevochtigingssecties	NVT	NVT	NVT	
	Ventilatorsecties	NVT	NVT	NVT	
	Afzuig- en inblaasroosters	Gemeente	MVV	MVV	
	Nakoelers	NVT	NVT	NVT	
	Naverwarmers	NVT	NVT	NVT	
8.26	Noodstroomvoorziening				
	Omkastings	NVT	NVT	NVT	
	Accu's	NVT	NVT	NVT	
8.27	Plafonds				
	Plafondplaten	MVV	MVV	MVV	
	Systeemplafonds (mineraalplaten)	MVV	MVV	MVV	
	Valbeveiliging binnen	MVV	MVV	MVV	
8.28	Riolering				
	Riolering buitenzijde	Gemeente	MVV	MVV	
	Riolering binnenzijde	Gemeente	MVV	MVV	
	Vuilwaterpompen afvalwater	Gemeente	MVV	MVV	
	Pompput met vuilwater	Gemeente	MVV	MVV	
8.29	Sanitair				
	Toiletten en urinoirs	Gemeente	MVV	MVV	
	Schaamschotten	Gemeente	MVV	MVV	
	Koud- en warmwatertapkranen	Gemeente	MVV	MVV	
	Wastafelcombinatie en uitstortgootstenen	Gemeente	MVV	MVV	
	Toiletgarnituur (incl. toiletbrillen)	MVV	MVV	MVV	
	Handdoekrolautomaten en zeepdispensers	MVV	MVV	MVV	
	Douchekoppen en drukspoelers/sensors	Gemeente	MVV	MVV	
	Vaste en opklapbare beugels	Gemeente	MVV	MVV	
	Buitendouches	NVT	NVT	NVT	
	Oogdouches	NVT	NVT	NVT	
8.30	Schilder- en stucwerk				
	Binnenschilder en stucwerk	MVV	MVV	MVV	
	Buitenschilderwerk	Gemeente	Gemeente	Gemeente	
8.31	Schoonmaak				
	Schoonmaak binnen	-	MVV	MVV	
	Schoonmaak buiten	-	MVV	MVV	
8.32	Interieur				
	<i>Kantoren en vergaderruimten</i>				
	Vaste kantoorinrichting	NVT	NVT	NVT	
	Losse kantoorinrichting	NVT	NVT	NVT	
	<i>Overig</i>				
	Massage-/ EHBO-tafels	MVV	MVV	MVV	
	Rolkasten en stalen kasten	NVT	NVT	NVT	
	Stellingen- en rekken	NVT	NVT	NVT	
	Kamerplanten	NVT	NVT	NVT	
8.33	Trappen				
	Trappen en hellingen binnen (incl. trapleuningen)	Gemeente	MVV	MVV	
	Linoleum trapbekleding en anti-slip strips	NVT	NVT	NVT	
	Steektrap staal (l.b.v. dakluik)	NVT	NVT	NVT	
	Vlizotrappen	NVT	NVT	NVT	
	Trappen en hellingen buiten (incl. trapleuningen)	Gemeente	MVV	MVV	
8.34	Vast meubilair				
	Tribunemeubilair	Gemeente	MVV	MVV	Vandalisme voor rekening MVV
8.35	Verlichting				
	Inbouwarmaturen	MVV	MVV	MVV	
	Opbouwarmaturen	MVV	MVV	MVV	
	Wandarmaturen	MVV	MVV	MVV	
	Pendelarmaturen	MVV	MVV	MVV	
	TI-PL armaturen	MVV	MVV	MVV	

	Nood- en vluchtverlichtingsarmaturen	Gemeente	MVV	MVV	
	Oriëntatieverlichting	Gemeente	MVV	MVV	
	Terreinverlichting gevelstralers	Gemeente	MVV	MVV	
	Terreinverlichting grondarmaturen	NVT	NVT	NVT	
8.36	Verwarmingsinstallatie				
	Centrale warmte opwekking, warmtedistributie	Gemeente	MVV	MVV	
	Convectoren / radiatoren	Gemeente	MVV	MVV	
	Vloerverwarming	Gemeente	MVV	MVV	
	Sturingskasten	Gemeente	MVV	MVV	
8.37	Vloerafwerking				
	Dilatatie	Gemeente	Gemeente	Gemeente	
	Voegen (kit, epoxy en/of cement)	Gemeente	Gemeente	Gemeente	
	Randafwerkingen (plinten, etc.)	Gemeente	Gemeente	Gemeente	
	Vloerisolatie	Gemeente	Gemeente	Gemeente	
8.38	Vloeren				
	Tegelvloeren	Gemeente	MVV	MVV	
	Vloerbedekking linoleum / marmoleum	NVT	NVT	NVT	
	Vlonder(s)	NVT	NVT	NVT	
	Deur- / vloer- / inloop- / schoonloopmatten	MVV	MVV	MVV	
	Cementdekvloeren	Gemeente	MVV	MVV	
8.39	Wandafwerkingen				
	Schilderwerk en stucwerk binnenwanden	MVV	MVV	MVV	
	Betimmeringen (en lambriseringen / panelen)	MVV	MVV	MVV	
	Tegelwerk sanitair	Gemeente	MVV	MVV	
8.40	Zonweringen				
	Buitenzonwering	NVT	NVT	NVT	
	Binnenzonweringen	NVT	NVT	NVT	
	Luxaflex zonweringen	NVT	NVT	NVT	
8.41	Algemeen				
	EHBO- en BHV-materialen (incl. AED's en AED kastjes)	MVV	MVV	MVV	
	Gereedschappen en (werk)materialen	MVV	MVV	MVV	
	Sigarettenovers	MVV	MVV	MVV	
8.50	Overig conform Overeenkomst				
	Facilitaire ruimten	MVV	MVV	MVV	
	Spelersruimten	MVV	MVV	MVV	
	Kleedkamers (nieuwe)	MVV	MVV	MVV	
	Kassa's	MVV	MVV	MVV	
	Verkooppunten	MVV	MVV	MVV	
	Tourniquets	MVV	MVV	MVV	
	Berging en doorgang naar Geusselthorpe	MVV	MVV	MVV	
	CCTV Systeem	MVV	MVV	MVV	
	Commandoruimte	MVV	MVV	MVV	
	Ontruimingsplan	MVV	MVV	MVV	
	Dagelijks onderhoud en onvoorzien	MVV	MVV	MVV	

Overzicht Beperkingen Stadion De Geusselt

Datum: Februari 2025

Bronnen:

- Document over stadionbeperkingen van Karel Brouns, eigenaar van Karel Brouns Real Estate Consultancy.
 - Document over stadionbeperkingen van Marc van de Laar, eigenaar van Sport & Event Expertise.
 - Input van Stadium Consultancy op basis van ervaring met Nederlandse en internationale stadions, na een bezoek aan De Geusselt.
 - Aanvullende input van mensen binnen MVV.
 - Richtlijnen KNVB en UEFA.
 - Benchmark data over andere stadions van vergelijkbare Nederlandse voetbalclubs.
 - Expertise en ervaring van Hypercube Business Innovation.
-

Plattegrond: In dit rapport wordt regelmatig verwezen naar een cijfer op de plattegrond. Deze plattegrond is te vinden in het originele rapport voor aanvullende context en visualisatie.

Foto's: Foto's die de beschreven situaties illustreren, zijn toegevoegd in de appendix aan het einde van dit document.

Verantwoordelijkheid: De lijst met beperkingen is bedoeld om een volledig overzicht te geven, zonder in te gaan op de verantwoordelijkheidsverdeling. Daarvoor kan de demarcatielijst (bijlage 1) worden geraadpleegd.

Disclaimer

De in dit document en in de bijgevoegde kostenraming (Excel-bestand met de naam De Geusselt inschatting kosten – Stadium Consultancy) genoemde bedragen betreffen een eerste, globale inschatting op basis van een initiële inventarisatie en referentieprojecten. De bedragen zijn exclusief BTW en kunnen afwijken, aangezien deze inschatting niet één-op-één

vergelijkbaar is met andere projecten en afhankelijk is van de specifieke aanpak voor het oplossen van de tekortkomingen. Voor een definitief en nauwkeuriger beeld is aanvullend overleg met de club/gemeente en verdere planuitwerking vereist. Deze raming is uitsluitend indicatief en kan in een vervolgtraject nader worden verfijnd.

1. Veiligheid

1. Bezoekersvak

[A op plattegrond]

- Het bezoekersvak wordt door middel van een lexaanwand afgescheiden van de rest van de tribune. Deze sectorscheiding voldoet niet aan de veiligheidsnormen, zowel op kwaliteit (robuustheid) als op hoogte. Zie Foto I in de appendix voor een visuele weergave.
 - Inschatting kosten: €60.000,-
- Er ontbreken netten om het gooien van voorwerpen vanuit het bezoekersvak naar het veld te voorkomen. Dit vergroot de kans op gevaarlijke situaties tijdens wedstrijden. Een andere mogelijke oplossing is een lexaanwand in combinatie met netten.
 - Inschatting kosten: €27.000,-
- De sectorscheiding in de gracht aan de voorzijde van de tribune is slecht geplaatst, waardoor het gemakkelijk is voor supporters om zich naar andere vakken te verplaatsen. Zie Foto II in de appendix voor een visuele weergave.
 - Inschatting kosten: €30.000,-

2. Toegang bezoekersvak

[B op plattegrond]

- De parkeerplaats is eigendom van de gemeente en wordt gebruikt als parkeerplaats voor Sporthal De Geusselt. Op wedstrijddagen wordt deze afgesloten, zodat het gebruikt kan worden als parkeerplaats voor de bezoekende ploeg. De Gemeente Maastricht heeft aangegeven dat er in 2025 geïnvesteerd zal worden om dit terrein te verharderen.

3. Sectorscheiding

- Momenteel zijn er poorten en hekwerken aanwezig om bezoekersstromen te reguleren. Deze poorten blijven echter vaak openstaan, omdat bezoekers anders onvoldoende toegang hebben tot essentiële faciliteiten zoals catering- en toiletruimtes. Hierdoor wordt migratie naar andere delen van het stadion mogelijk, wat de veiligheid en controle ondermijnt. Deze beperking op facilitair vlak vertaalt zich zo dus door naar een potentieel veiligheidsprobleem. Dit is een beperking van het stadion zoals het nu is

ingericht en van de beschikbare horeca-uitgiftepunten. Grotere structurele aanpassingen zijn nodig om dit op te lossen.

- Meer informatie over de kosten onder de categorie ‘Commercieel’, als onderdeel van een grondige renovatie van de faciliteiten.

4. *Vluchtwegen*

- Supporters staan met regelmaat in de gracht, waardoor de vluchtweg ontoegankelijk is. Dit belemmert de veiligheid bij calamiteiten. Hoewel het officieel niet is toegestaan voor mensen om in de gracht te staan, gebeurt dit toch doordat de plekken waar eten en drinken gehaald kan worden zich hier bevinden. Het is voor de aanwezige stewards erg lastig om hier effectief tegen op te treden, met name kort voor en na de wedstrijd en tijdens de rust. Ook dit onderdeel betreft een beperking van het stadion en is niet zomaar op te lossen. Extra inzet van stewards kan de gevolgen wel beperken.
 - Meer informatie over de kosten onder de categorie ‘Commercieel’, als onderdeel van een grondige renovatie van de faciliteiten.
- De grachten zijn versleten en hebben scheuren. De grachten maken onderdeel uit van de vluchtwegen, waardoor dit mogelijk gevaarlijk kan zijn. Er bestaat struikelgevaar en als er water in de scheuren komt kunnen ze kapot vriezen. Met name de grachten aan de kant van de Angelside-tribune en de Hoofdtribune komen in aanmerking voor nieuwe bestrating. Zie Foto III in de appendix voor een visuele weergave.
 - Inschatting kosten: €216.000

5. *CCTV-systeem*

- Het huidige CCTV-systeem is financieel bijna afgeschreven. Het is dan ook niet gek dat het sterk verouderd is en nog maar net voldoet aan de huidige standardeisen. Zowel de camera's als de digitale opslagcapaciteit zijn dringend aan vervanging toe, want er is geen serverupdate meer mogelijk. Bovendien biedt het systeem onvoldoende zicht op kritieke delen binnen en buiten het stadion. In juli 2026 verloopt de huurovereenkomst voor het huidige systeem. Onderstaande kosteninschatting is alleen op basis van een vervanging van de huidige camera's. Het uitgangspunt daarbij is dat het huidige netwerk en servercapaciteit voldoen. Bij een upgrade zou de inzet van flexibelere camera's, zoals domecamera's, een meerwaarde bieden. Deze maken het mogelijk om de camera te sturen. Het huidige systeem is voorgefinancierd door Gemeente Maastricht en doorbelast aan MVV.
 - Inschatting kosten: €115.000,-

6. *Safe Standing – Angel Side*

[C op plattegrond]

- Hoewel de tribunes van de Geusselt voldoen aan de eis van zitplaatsen, is op de Angelside-tribune (de tribune waar de ‘harde kern’ zich verzamelt) sprake van persistent staan. Fanatieke supporters volgen de wedstrijd staand, wat aanzienlijke risico’s met zich meebrengt. Door het gebrek aan ruimte om stabiel te staan, kan een crowd collapse ontstaan, waarbij mensen in elkaar gedrukt raken of naar voren vallen. Dit kan leiden tot ernstig letsel of erger. Het implementeren van een Safe Standing-oplossing zou dit risico aanzienlijk verkleinen en tegelijkertijd de ervaring van supporters verbeteren.
- Safe Standing verwijst naar speciaal ontworpen staanplaatsen op tribunes, waar supporters veilig staand de wedstrijd kunnen volgen. Hoewel Safe Standing momenteel geen verplichte KNVB- of UEFA-eis is, wordt verwacht dat dit in de nabije toekomst zal veranderen. Investeren in dergelijke voorzieningen is daarmee zowel een veiligheids- als een toekomstgerichte keuze. Deze investeringen zijn echter kostbaar, omdat het een maatregel betreft voor de volledige tribune van 1200 personen.
 - Inschatting kosten: €336.000,-

7. Spelerstunnel

[D op plattegrond]

- Het kleedkamergebied is ondergebracht onder de Angelside-tribune, wat ongewone veiligheidsrisico's met zich meebrengt. Bij het opkomen en verlaten van het veld moeten spelers, staf en de arbitrale leiding door een tunnel die direct onder de meest fanatieke supportersgroep ligt. Dit creëert een mogelijk gevaarlijke situatie. Zie Foto IV in de appendix voor een visuele weergave. Dit probleem is alleen op te lossen door de kleedkamers en spelerstunnel te verplaatsen naar een andere tribune. Dit is een grote potentiële ingreep.
 - Meer informatie over deze oplossing onder de categorie ‘Sportief’.
- Door de aanwezigheid van de spelerstunnel wordt de toegang tot catering- en toiletruimtes voor een groot deel van de supporters op de Angelside-tribune aanzienlijk bemoeilijkt. Zie Foto V in de appendix voor een visuele weergave. Het plaatsen van een poort voor de tunnel zou dit probleem grotendeels oplossen.
 - Inschatting kosten: €5.000,-

8. Toegangscontrole

- Bij de ingangen staan tourniquets, de zogenaamde ‘billentikkers’, om de instroom van bezoekers te reguleren. Deze billentikkers zijn echter niet meer aangesloten op het toegangscontrolesysteem en zijn daardoor feitelijk nutteloos. Er is behoefte aan een volledig werkend en geïntegreerd systeem voor fysieke en automatische toegangscontrole. Om gebruik te maken van de automatische toegangscontrole is er behoefte aan een nieuwe server, fysiek of

in de cloud. Het alternatief is doorgaan met handmatige controle zoals momenteel gedaan wordt.

- Inschatting kosten: €60.000,-

9. Installaties

- Verouderde installaties voor verwarming, verlichting, waterleidingen en sanitair veroorzaken lekkages, verstoppingen en legionellagevaar. Dit vormt een risico voor bezoekers en gebruikers. Bij ingang B staat momenteel een noodaggregaat, omdat er veel problemen zijn met elektriciteit. Koelinstallaties en tapinstallaties vallen regelmatig uit.
 - Meer informatie over de kosten onder de categorie ‘Commercieel’, als onderdeel van een grondige renovatie van de faciliteiten.

10. EHBO-ruimte

[E op plattegrond]

- Het stadion beschikt over een EHBO-ruimte die geschikt moet zijn voor het behandelen van medische incidenten en reanimaties. Echter, de huidige ruimte is verouderd en aan modernisering toe.
 - Meer informatie over de kosten onder de categorie ‘Commercieel’, als onderdeel van een grondige renovatie van de faciliteiten.

11. Constructieve veiligheid

- De afgelopen jaren is er veel onderzoek gedaan door de gemeente naar de constructieve veiligheid en onderhoudsconditie van de tribunes, beton- en staalconstructies. Hoewel er al veel verbeteringen zijn uitgevoerd, moet de staalconstructie nog opnieuw worden geconserveerd. De aanbestedingsprocedure van de gemeente loopt momenteel nog.
 - Kosten voor deze verbeteringen zijn hier niet meegenomen, omdat dit proces via de gemeente verloopt.

12. Sleutelplan

- Door de complexe eigendomsstructuur van het stadion hebben meerdere partijen toegang tot verschillende delen van het stadion en het veld. Te veel mensen beschikken over een sleutel waarmee ze plekken kunnen betreden waar ze eigenlijk geen toegang toe zouden moeten hebben. Dit varieert van een medewerker van de H&M onder de Hoofdtribune tot leveranciers die via ingang D goederen afleveren. Dit kan leiden tot potentieel onveilige of ongewenste situaties. Een kwaadwillende persoon zou bijvoorbeeld schade kunnen aanrichten aan het stadion en/of het veld.
-

2. Sportief

1. Kleedkamers

[F op plattegrond]

- Het hele kleedkamergebied is sterk verouderd en voldoet qua uitstraling en faciliteiten niet aan de eisen van deze tijd. Zie Foto VI in de appendix voor een visuele weergave. Het sanitair, de douches en de algemene afwerking zijn in enorm slechte staat en dienen volledig te worden vervangen. Zie Foto VII in de appendix voor een visuele weergave. Er is onvoldoende ruimte beschikbaar voor beide teams. De kleedkamers zijn veel te klein en inadequaat ingericht, wat zowel het comfort als de voorbereiding van spelers belemmert.
- De kleedkamers zijn ongeveer half zo groot als de kleedkamers van vergelijkbare clubs. De kleedkamerfaciliteiten zijn zelfs zodanig verouderd dat ze achterblijven bij de standaarden van veel amateurvoetbalclubs. Dit benadrukt hoe dringend een renovatie nodig is om te voldoen aan de professionele eisen van het betaald voetbal.
- Er ontbreekt adequate ventilatie, en de wasmachines en drogers zijn sterk verouderd. Ook valt de verwarming regelmatig uit. De performance trainer van de club is begin dit jaar zelfs opgestapt, omdat hij het onverantwoord vond om met deze faciliteiten professioneel voetbal te beoefenen.
- Samenvattend: Er is dringende behoefte aan een grondige renovatie van de kleedkamerzone, inclusief de omliggende faciliteiten zoals kantoor trainer/staf, ruimte scheidsrechter en medische ruimte. Op de huidige locatie is de ruimte voor een renovatie zeer beperkt, omdat de bestaande kleedkamers veel te klein zijn. Voor een echte renovatie is er behoefte aan een verplaatsing van ten minste een deel van de kleedkamers. Hiervoor zijn een aantal mogelijke opties op hoofdlijnen, welke mogelijke verder onderzocht kunnen worden:
 - De kleedkamer van de uit spelende ploeg wordt verplaatst naar de plek waar nu de kleedkamers voor de jeugd zijn, zodat op beide locaties een volwaardige nieuwe kleedkamer kan komen. Deze optie is alleen haalbaar als de jeugd kan worden verplaatst naar een andere locatie, zoals Maastricht West (zie punt 2.3).
 - De kleedkamers en zoveel mogelijk bijbehorende faciliteiten verplaatsen naar een andere tribune. Op deze manier kun je ook het veiligheidsprobleem oplossen van het hebben van de kleedkamers onder de tribune van de harde kern. Momenteel is er echter geen ruimte beschikbaar voor een verplaatsing, dus er zou ruimte gemaakt moeten worden. Er kan worden onderzocht in hoeverre het mogelijk is om te verplaatsen richting de West-tribune, waar nu de kantoren van H&M zitten (*X op plattegrond*), of beneden de ruimte naar de sporthal (*Y op plattegrond*).

- De grove inschatting van de kosten voor een grondige renovatie, inclusief verhuizing: €1.100.000,-
- De kosten zijn sterk afhankelijk van de gekozen oplossing. Meer onderzoek is nodig om hier een aanbeveling te kunnen doen.
- De haalbaarheid hangt ook samen met de beschikbaarheid van mogelijke locaties en de exacte kosten zijn uiteraard afhankelijk van de gekozen oplossing.

2. *Fitness*

- De vloer aan de zuidzijde heeft slechts een dikte van 7-8 cm en kan geen zware belasting dragen. Hierdoor kunnen geen fitnessapparaten worden geplaatst in de ruimtes op de eerste verdieping. Er is momenteel geen andere ruimte beschikbaar voor fitnessapparaten. Zie Foto VIII in de appendix voor een visuele weergave. Dit is een serieuze sportieve beperking ten opzichte van veel andere professionele voetbalclubs. Gebruik maken van een openbare fitnessruimte, zoals de Basic-Fit, is een potentieel risico, omdat spelers dan in een openbare ruimte moeten trainen. Dit kan voor ongemakkelijke situaties zorgen wanneer een speler in de sportschool naast een fanatieke supporter staat, zeker als de club in een sportief mindere periode zit.
 - Inschatting kosten: €440.000
 - Hierbij is, net als voor de kleedkamers, een afhankelijkheid van de beschikbare ruimte. Door de beperkte draagkracht zal het in ieder geval op de begane grond moeten.

3. *Kleedkamers jeugd*

[G op plattegrond]

- De MVV Academy beschikt over drie matig ingerichte kleedkamers. Zie Foto IX in de appendix voor een visuele weergave. Voor alle andere zaken, zoals sanitair en douches, maken de jeugdspelers gebruik van de voorzieningen van de profs.

4. *Veld*

[H op plattegrond]

- Het stadion beschikt over een kunstgrasveld dat intensief wordt gebruikt door alle teams, inclusief de jeugd. Omdat de club over geen enkel ander veld beschikt, wordt het hoofdveld ingezet voor zowel trainingen als wedstrijden, waardoor de maximale gebruikscapaciteit al is bereikt. Normaliter beschikken professionele voetbalclubs (en ook amateurclubs) over meerdere velden.
- Door het overschrijden van de capaciteit komt niet alleen de kwaliteit van het veld in het geding, maar vervalt ook de garantie van de leverancier. Dit brengt extra risico's en mogelijke kosten met zich mee voor onderhoud en vervanging.

De uren van gebruik worden momenteel bijgehouden, zodat er beter zicht komt op het totaal.

- Als tijdelijke oplossing wijken jeugdteams momenteel uit naar amateurverenigingen in de buurt. Tegelijkertijd wordt er met de gemeente gesproken over een structurele oplossing, waarbij de jeugdacademie mogelijk verplaatst wordt naar de voetbalclub Maastricht West. Deze maatregel zou de belasting op het veld in De Geusselt aanzienlijk kunnen verlichten.
- In de Keuken Kampioen Divisie mogen clubs op kunstgras spelen, maar bij een eventuele promotie naar de Eredivisie is het verplicht om over te gaan op een grasveld of een hybride veld. Het huidige kunstgrasveld is in 2023 gelegd en is dus nog niet aan vervangen toe. De investering in een hybride grasveld wordt met name interessant wanneer promotie naar de Eredivisie dichterbij komt.
 - Inschatting kosten aanleg hybride veld: €1.500.000
 - Inschatting jaarlijkse onderhoudskosten hybride veld: €300.000

5. Berging

[I op plattegrond]

- De opslagruimte voor materialen, hesjes van stewards en droogmogelijkheden is versnipperd en te klein om effectief te functioneren. Een gedeelte ligt in de ruimtes rondom de kleedkamers, terwijl er ook nog een kleine ruimte aan de kant van de Sporthal ligt. Deze berging is tevens de doorgang naar de sporthal.
 - De inschatting van deze kosten is meegenomen in de renovatie van de kleedkamers.

3. Commercieel

1. Publieksfaciliteiten

- Het aantal cateringpunten is onvoldoende, wat resulteert in lange wachtrijen. Daarnaast zijn de bestaande faciliteiten beperkt en verouderd. Er wordt momenteel gewerkt aan een multifunctionele ruimte, die onder andere zal dienen als spelershome. Tijdens wedstrijden kunnen supporters eveneens gebruikmaken van deze ruimte, wat de doorstroming en de algehele beleving kan verbeteren. Deze ruimte is echter alleen beschikbaar voor één van de vier tribunes, dus dit lost de problemen maar gedeeltelijk op. Een grondige renovatie van de overige cateringpunten is daarom ook noodzakelijk om dit op een beter niveau te krijgen. Verbetering van de huidige outlets en mogelijke toevoeging van additionele punten kunnen de veiligheidsbeperkingen zoals

genoemd onder 1.3 en 1.4 ook oplossing, omdat de poorten en hekwerken dan beter gebruikt kunnen worden.

- Inschatting kosten: €480.000
- Voor eventuele additionele uitgiftepunten is de club afhankelijk van de beschikbare ruimte.

2. *Business Club*

[J op plattegrond]

- MVV huurt aan de westzijde van het stadion (bij de Hoofdtribune) een ruimte met een oppervlak van 1007m², waarvan het grootste gedeelte wordt gebruikt voor de Business Club. Daarnaast zitten ook de kantoren van de club. Op wedstrijden is de Business Club beschikbaar voor alle supporters aan de westzijde van het stadion. Op de andere dagen wordt de ruimte gebruikt als een soort supporterscafé. De volledige ruimte wordt door MVV gehuurd van de gemeente, welke deze huurt van Bryant Park (Marathon). De Business Club biedt redelijk wat ruimte, maar de commerciële mogelijkheden zijn beperkt.
- Met de komst van een nieuwe multifunctionele ruimte onder de Angelside-tribune heeft MVV straks de mogelijkheid om de Business Club op niet-wedstrijddagen beter te exploiteren. Deze ruimte zal gebruikt gaan worden als spelershome, waardoor in de Business Club ruimte ontstaat voor alternatieve inzet, zoals business events.

3. *Business units*

[K op plattegrond]

- Op de eerste verdieping, boven de Business Club, zijn er groepen ondernemers die kantoorruimtes huren en deze gebruiken als soort skybox. Deze twee kantoren, genaamd Lanaken en 043, zijn echter niet van MVV. De club heeft wel een afspraak met de huurders. Dit betekent dat de gasten in deze box een wedstrijdticket en eventueel een maaltijd afnemen van de club, maar deze oplossing is niet duurzaam, omdat deze ruimtes niet van MVV zijn. Bovendien is het officieel niet eens toegestaan om deze ruimtes te exploiteren tijdens de wedstrijden, omdat de toegangswegen en vluchtroutes hier niet op ingericht zijn.

Andere voetbalclubs profiteren veel meer van exclusieve business ruimtes en skyboxen dan MVV. Het gebrek aan ruimtes voor sponsors is één van de grootste uitdagingen van de club om een financieel gezonde organisatie te worden. MVV zou meer van dit soort ruimtes in eigen beheer moeten hebben om commercieel stappen te zetten die passen bij het verzorgingsgebied van de club. Deze ruimtes zijn echter in bezit van de vastgoedbelegger Bryant Park (Marathon).

- De huurprijs van een dergelijke kantoorruimte is ongeveer €12.000,- per jaar. De opbrengst van deze investering is een veelvoud, en er is voldoende interesse. De ruimtes zijn echter allemaal verhuurd en het

zijn officieel kantoorruimtes, waardoor MVV deze niet zomaar zelf kan of mag inzetten als business unit.

4. Fanplein

[L op plattegrond]

- De ruimte bij ingang B, tegenover de McDonald's, wordt momenteel tijdens wedstrijden gebruikt als fanplein. Deze grond is eigendom van de Vereniging van Eigenaren (VvE), 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 van de gemeente voor het gebruik van deze ruimte, die verloopt op 23 maart. Gezien de beperkte faciliteiten in het stadion zelf is er behoefte aan een meer permanente oplossing voor voorzieningen zoals het fanplein. Aangezien de gemeente een minderheidsbelang heeft in de VvE, is het onzeker of een permanente vergunning haalbaar is.
- Naast het fanplein bij ingang B wil de club ook graag structurele horecavoorzieningen aanbieden buiten het stadion, bij voorkeur op het plein voor de Basic-Fit. Voor grotere wedstrijden zijn hier in het verleden al afspraken over gemaakt, maar MVV streeft naar een duurzame, structurele oplossing voor deze voorzieningen.
- Onderstaand overzicht toont de locaties van het huidige fanplein (1), het noodaggregaat (2) en de mogelijke locatie voor aanvullende horecavoorzieningen buiten het stadion (3).



4. Overig

1. Toiletten

- Op de lange zijde van het stadion is slechts één vrouwentoilet aanwezig, met daarin twee wc's. Dit is bedoeld voor een tribune met een capaciteit van 3000 mensen, waarvan een steeds groter deel uit vrouwen bestaat.
- Twee toiletten in de Business Club zijn vrijwel elke week verstopt. Dit resulteert in een tekort aan toiletten en stank, juist in de ruimte waar je meest waardevolle bezoekers zich bevinden. Deze verstoppingen worden momenteel nader onderzocht.
- Het stadion biedt nauwelijks voorzieningen voor mindervalide bezoekers. Aan de Hoofdtribune is slechts één toilet beschikbaar, dat vaak voor andere doeleinden wordt gebruikt.
 - Inschatting kosten: €200.000,-
 - Uitbreiding van de toiletten kan in combinatie met nieuwe horeca-uitgiftepunten. In de inschatting van de kosten is rekening gehouden met een totaaloppervlak van 100m². Hiervoor dient echter nog wel gezocht te worden naar een geschikte ruimte. Uitbreiding van het bestaande horeca-uitgiftepunt en toiletten aan de Oost-tribune zou hierbij een mogelijke optie zijn.

2. Duurzaamheid

- De bestaande verlichting in het stadion is verouderd en inefficiënt. De hoofdveldverlichting en trainingsverlichting staan op de planning om door de gemeente te worden vervangen door LED-verlichting, wat zal bijdragen aan lagere energiekosten en een duurzamer stadion. De gemeente is dit momenteel verder aan het onderzoeken. De gemeente wil meedenken over een investering in LED-verlichting wanneer ze een deel ontvangt van de besparing van de energiekosten, naar schatting tussen de €12.000 en €14.000 per jaar.
 - Inschatting kosten: €200.000,-
- Voor het gebruik van de LED-boardings rond het veld moet momenteel een noodaggregaat (op diesel) en extra bekabeling worden gehuurd, omdat het totale elektrische vermogen van het stadion te laag is. Wanneer de hoofdveldverlichting en trainingsverlichting worden vervangen voor LED kan de overcapaciteit die daarmee vrijkomt gebruikt worden voor de LED-boardings langs het veld. De kosten van het aggregaat bedragen ongeveer €20.000 per jaar. Om de eventuele overcapaciteit in te zetten moet er geïnvesteerd worden in grondwerk, nieuwe bekabeling en installatie.

- Inschatting kosten: €40.000,-

3. Afwatering

- Bij hevige regenval stroomt overtollig hemelwater vanaf de pleinzijde het stadion in. Wanneer het riool de hoeveelheid water niet kan verwerken, hoopt het zich op en duwt het de grasmat omhoog. Hierdoor functioneert het drainagesysteem onder het kunstgrasveld niet meer, waardoor water onder het veld terechtkomt. Dit leidt tot grote luchtbellens met een diameter van meer dan twee meter. Zie Foto X in de appendix voor een visuele weergave.

Dit probleem doet zich meerdere keren per jaar voor en vereist de inzet van een rioolontstoppingsbedrijf om het water zo snel mogelijk weg te pompen. Tijdens deze situaties is het veld onbespeelbaar. Indien een wedstrijd hierdoor wordt afgelast, riskeert MVV een boete van de KNVB. Om dit te voorkomen, wordt soms preventief een rioolontstoppingsbedrijf ingehuurd wanneer zware regenval wordt verwacht.

Ook op niet-wedstrijddagen brengt dit problemen en extra kosten met zich mee. Er kan niet worden getraind zolang er water onder het veld ligt, en bij betreding kan het veld zelfs beschadigd raken. Dit kan mogelijk gevolgen hebben voor de garantie van het veld.

- Nog geen inschatting van de kosten.

4. Kantoorruimtes

[M op plattegrond]

- Het kantoor van MVV is een afgescheiden gedeelte van de gehuurde Business Club. Het is te klein, inefficiënt ingericht en een deel van de kantoren heeft geen daglichttoetreding, wat volgens de Arbo-wet feitelijk verboden is. De kantoren die wel ramen hebben worden vaak veel te warm wanneer de zon erop staat, terwijl de andere ruimtes veel te koud blijven. Het huren van een extra ruimte zou een mogelijke oplossing zijn.
 - Geen inschatting kosten. Bij grotere renovaties en verplaatsingen uit eerdere punten zou rekening kunnen worden gehouden met extra kantoorruimtes.
 - De huidige kantoorruimtes zijn niet heel interessant om commercieel in te zetten, omdat ze aan de parking zitten en niet aan het veld.

5. Parkeerplaatsen

[N op plattegrond]

- MVV beschikt zelf niet over parkeerplaatsen bij het stadion, waardoor het op wedstrijddagen genoodzaakt is om dure parkeerplaatsen te huren. Gemiddeld huurt MVV tussen de 50 en 75 plaatsen van het hotel tegenover de hoofdingang, die voornamelijk worden gereserveerd voor sponsors en de selectie. Dit brengt jaarlijkse kosten met zich mee van circa €20.000. Ook supporters ondervinden regelmatig problemen bij het vinden van een

parkeerplek. De nabijgelegen parkeerplaatsen zijn vaak langdurig bezet, mede doordat het plein tegenover het stadion dient als opstappunt voor lange busreizen. Bij het Geusseltbad is ook parkeergelegenheid.

6. Persfaciliteiten

- De persruimte is klein, slecht gelegen en beperkt geschikt voor moderne mediatoepassingen. Interviews vinden plaats in delen van de Business Club.
 - Geen inschatting kosten. Bij grotere renovaties en verplaatsingen uit eerdere punten zou rekening kunnen worden gehouden met betere faciliteiten voor media.

7. Ontvangstruimte

- Er is geen beschikbare ruimte om officials (scheidsrechters) en het bestuur van de tegenpartij op een passende manier te ontvangen. Hierdoor worden zij regelmatig ondergebracht in een hoekje van de Business Club of zelfs in het hotel tegenover het stadion.

8. Muurschilderingen

- De binnenkant van het stadion is verfraaid met muurschilderingen die bijdragen aan de uitstraling en sfeer. Deze kunstwerken zijn door het hele stadion te vinden, met uitzondering van de Noord-tribune, waar de muren deel uitmaken van de kantoorgebouwen. Zie Foto III in de appendix voor een visuele weergave. Voor een uniforme uitstraling en een betere sfeer zou de club de muurschilderingen graag ook op deze tribune willen voortzetten.
-

Appendix: Aanvullende foto's

Foto I: Lexaanwand bezoekersvak

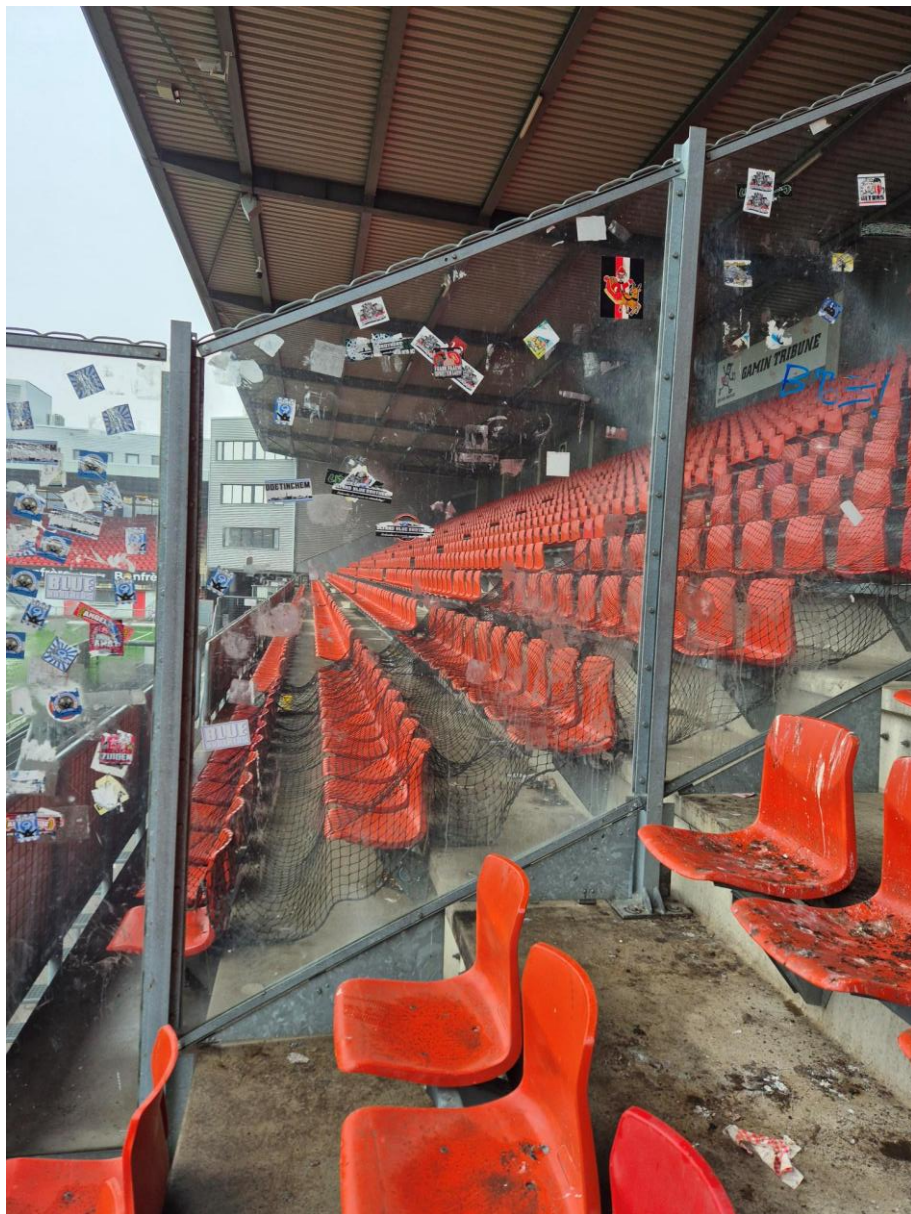


Foto II: Sectorscheiding bezoekersvak



Foto III: De scheuren in de gracht



Foto IV: De spelerstunnel onder de Angelside-tribune



Foto V: De spelerstunnel



Foto VI: De kleedkamer voor het eerste elftal



Foto VII: De douches bij de kleedkamer voor het eerste elftal



Foto VIII: De ruimte die momenteel wordt gebruikt voor 'fitness'



Foto IX: De kleedkamer voor de jeugdelftallen

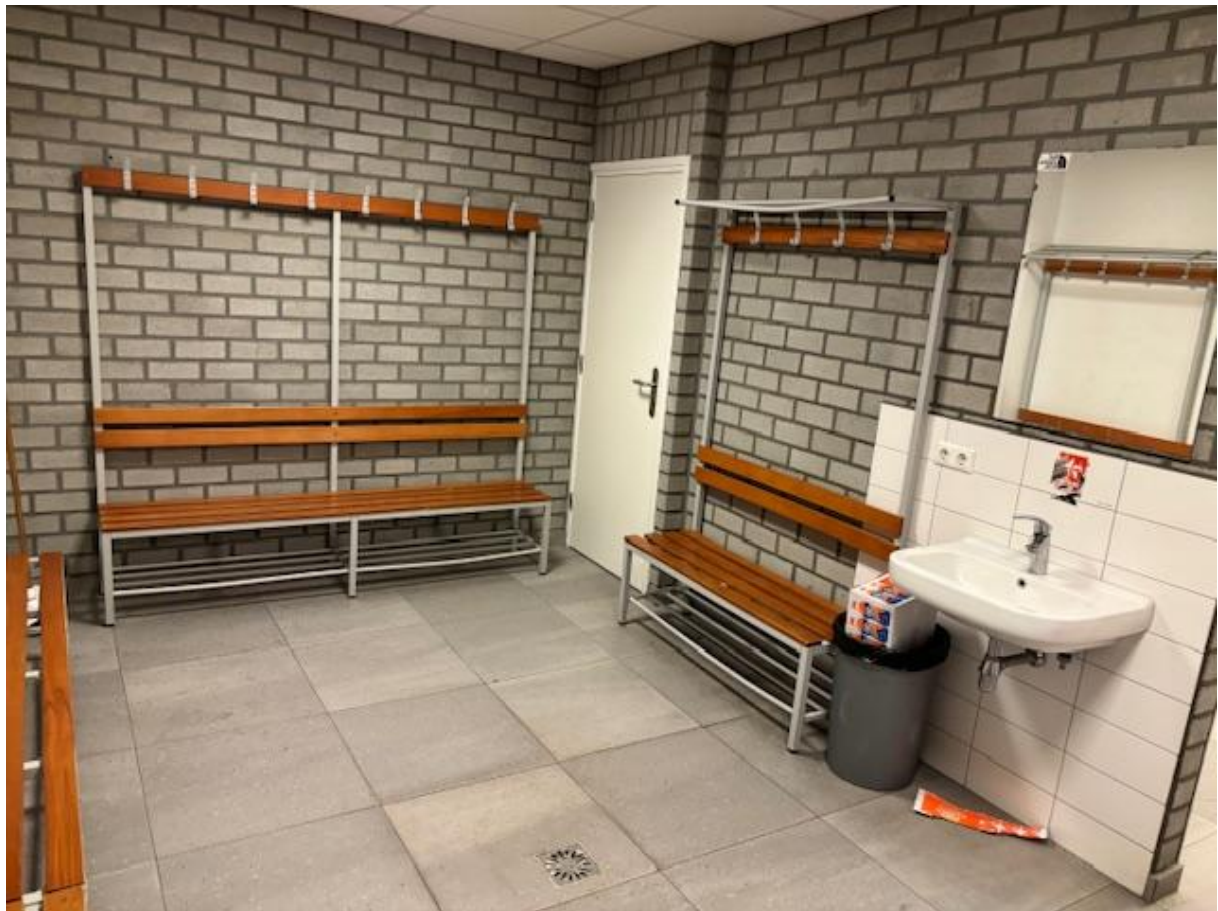


Foto X: Water onder het hoofdveld als gevolg van hevige regenval



Project	MVV - De Geusselt						
Datum	22-1-2024						
Status	Eerste inschatting						
Onderwerp	Onderdeel	Elementen	Hoeveelheid	Prijs per eenheid	Prijs	Totalen	
1. Veiligheid	1. Bezoekersvak	Lexaanwand tribune	extra lexaanwand naast huidige constructieve aanpassingen	20 m1 1 st	€ 1.500 € 30.000	€ 30.000 € 30.000	plaatsing naast huidige lexaanwand, doorlopend in de gracht t.b.v. plaatsing lexaanwand
		Netten tribune	brandvertragend, 45x45mm bevestigingsconstructie	1 st 1 st	€ 12.000 € 15.000	€ 12.000 € 15.000	ca. 45m x 9m (lengte x hoogte) installatiekosten/hulpconstructie
		Sectorscheiding in de gracht	veldzijde poorten	1 st 1 st	€ 20.000 € 15.000	€ 15.000 € 15.000	verbeteringen t.b.v. versteviging dubbele poort t.p.v. direct naastgelegen thuisvak
	2. Toegang bezoekersvak	Verharding parkeerplaats	verharding	ntb			
	3. Sectorscheiding		omheining rondom speelveld poorten	ntb. ntb.			beschouwing dat huidige omheining rondom veld voldoet beschouwing dat huidige poorten voldoen
	4. Vluchtwegen	Doorstroom Infrastructuur Kwaliteit bestrating	ntb; mogelijk enkel hoofdtribune en Angelside	1.200 m2	€ 180	€ 216.000	
	5. CCTV-systeem	Camera's	Stadion Omgeving	15 st 8 st	€ 5.000 € 5.000	€ 75.000 € 40.000	Uitgangspunt dat huidig netwerk en servercapaciteit voldoet
	6. Angelside	Safe standing	Rail seats Constructief; nader te onderzoeken	1.200 st 1 st	€ 180 € 120.000	€ 216.000 € 120.000	
	7. Spelerstunnel	Spelerstunnel	nieuwe poort plaatsen bij entree	1 st	€ 5.000	€ 5.000	
	8. Toegangscontrole	tourniquets	upgrade software, data, electra	12 st	€ 5.000	€ 60.000	
	9. Installaties	Sanitair Cateringpunten Kleedkamergebied	zie commerciel				
	10. Medisch	EHBO-ruimte	zie commercieel				
	11. Constructieve veiligheid	hoofddraagconstructie elementen	ntb cf NTA ntb cf NTA				Funderingen, kolommen balken, bouwvloerenen -muren, staalconstructies
	12. Sleutelplan	Toegang veld	ntb				
		subtotaal veiligheid				€ 849.000	
			nader te detailleren/planuitwerking	10%		€ 84.900	
			onvoorzien	5%		€ 42.450	
						€ 976.350	
2. Sportief	1. Kleedkamers	Thuis		500 m2	€ 2.000	€ 1.000.000	grondige renovatie huidige klaadkamerzone
		Uit Trainer/staf Scheidsrechter Medisch Dopingcontrole					

	Berging						
	nader te detailleren/planuitwerking				10%	€ 100.000	
2. Fitness/krachttraining	herstel, warming up /cooling down	nieuwe locatie	200 m2		€ 2.000	€ 400.000	
3. Jeugdopleiding	kleedkamers	ntb			10%	€ 40.000	uitgangspunt: verplaatsen naar nieuwe locatie
4. Veld	Vervangen toplaag	Kunstgras	1 st		€ 600.000		
		Hybride veld	1 st		€ 1.500.000	€ 1.500.000	zaaien, injecteren, actief drainage systeem, beregeningsinstallatie
5. Berging	Opslagruimte	ntb					*onderhoudskosten hybride veld, circa €300.000 per jaar
subtotaal sportief						€ 3.040.000	
			nader te detailleren/planuitwerking		10%	€ 304.000	
			onvoorzien		10%	€ 304.000	
						€ 3.648.000	
3. Commercieel							
1. Publieksfaciliteiten	Catering, Sanitair, EHBO	renovatie, grondig, eventueel in combinatie met extra punten	400 m2		€ 1.200	€ 480.000	scope ntb
2. Business	Business club	ntb					uitgangspunt: huidige business lounge voldoet
3. Business	Skyboxen	ntb					uitgangspunt: MVV heeft meer ruimte nodig voor skyboxen
3. Fanplein	Vergunning	ntb					
subtotaal commercieel						€ 480.000	
			nader te detailleren/planuitwerking		10%	€ 48.000	
			onvoorzien		10%	€ 48.000	
						€ 576.000	
4. Overig							
1. Toiletten	Uitbreiding	Uitbreiding in combinatie met nieuwe uitgiftepunt	100 m2		€ 2.000	€ 200.000	Een beoogde locatie : onder oost-tribune lange zijde
2. Duurzaamheid	Veldverlichting					€ 200.000	
	LED-boardings					€ 40.000	
3. Afwatering	Drainagesysteem						Meer onderzoek nodig voor bepaling kosten
4. Kantoorruimtes		ntb					uitgangspunt: in combinatie met business lounge voldoet dit
5. Parkeerplaatsen		ntb					uitgangspunt: MVV heeft behoefte aan eigen parkeerplaatsen
6. Pers & Media	Mediawerkruimte	ntb					uitgangspunt: vergt nadere studie op welke wijze dit ingepast kan worden
	Persconferentie	ntb					
	Mixed zone	ntb					
	Ontvangst officials	ntb					
subtotaal overig						€ 920.000	
			nader te detailleren/planuitwerking		10%	€ 92.000	
			onvoorzien		5%	€ 46.000	
						€ 1.058.000	
TOTAAL						€ 6.258.350 ex btw	