

VOLGNUMMER
24-2015

DATUM
24-02-2015

ORGANISATIEONDERDEEL
Ontwikkeling

CORRESPONDENTIENUMMER
2015-07213

BIJLAGEN
2

STELLER
Sijben / 350 40 51
Fred.Sijben@Maastricht.nl

ONDERWERP RAADSVORSTEL
Aankoop vastgoed MECC

AAN DE GEMEENTERAAD,

1. Samenvatting

Momenteel huurt de gemeente een gedeelte van het Vastgoed MECC van de Stichting Bewaarder Vastgoed MECC waarvan de huurtermijn de komende jaren afloopt. Door aankoop van de betreffende vastgoeddelen MECC, kan een aanzienlijk financieel voordeel worden behaald. Dit voordeel kan gebruikt worden om toekomstgericht te investeren in de accommodatie en aan te laten sluiten bij de ontwikkeling van de Health Campus.

2. Besispunten

De Gemeenteraad wordt voorgesteld:











1. Te besluiten geen bedenkingen te hebben tegen de aankoop van de vastgoeddelen MECC van de Stichting Bewaarder Vastgoed MECC onder de voorwaarden als weergegeven in paragraaf 5.8;
2. Het financiële voordeel van de koop ten opzichte van de huidige huur van het vastgoed, te gebruiken voor:
 - a. Het aanvullen van de onderhoudsvoorziening MECC met jaarlijks € 0,2 mln. conform het gesignaleerde tekort bij het diepte-onderzoek bij overname van de aandelen RAI door de gemeente in 2013;
 - b. Het verstrekken van een huurkorting aan MECC Maastricht BV ad. € 0,2 mln. welke ingezet dient te worden voor het versterken van de marktactiviteiten;
 - c. Het restant te reserveren voor noodzakelijke verbeteringen en om toekomstgericht te kunnen investeren in de accommodatie en deze aan te laten sluiten bij de ontwikkeling van de Health Campus.

3. Aanleiding

Sinds 1988 is het Maastrichts Expositie en Congres Centrum (MECC) gevestigd op de locatie in Randwyck. Hierbij is het congresdeel gerealiseerd door de gemeente en het beuzendeel (Noord- en Zuidhal) door een particuliere belegger. Nadat de RAI in 1996 een 75% belang nam in de exploitatie van het MECC, is het complex uitgebreid met een Westhal en een verbindende passage. In 2005 is het eigendom van het particuliere deel van het vastgoed ondergebracht in een beleggingsconstructie onder beheer van Annexum. De huidige eigendoms- en huurverhoudingen zien er als volgt uit:

Raadsvoorstel



Onderdeel	Eigenaar	Huurder	(Onder)Huurder
Noordhal en Zuidhal Europassage Hoofdentree Westhal			
Eurocenter (kantoor) Catering			
Congrescentrum Expofoyer Maastricht Passage P1, P2, P4, P6, P7, P8			
Parkeergarage P5			

Het vastgoedcomplex waar Stichting Bewaarder Vastgoed Mecc (in dit Raadsstuk ook aangeduid met de naam van diens beheerder: Annexum) eigenaar van is, bestaat naast de genoemde hallen (ca. 44.000 m²) en het kantoor (ca. 3.000 m²) waar de Mecc organisatie in is gehuisvest uit: het NH-Hotel (ca. 13.000 m²) en de Kantoren incl. parkeerplaats P3 aan de Gaetano Martinolaan (ca. 20.000 m²). In de bijlage (1) is de plattegrond opgenomen met het overzicht van de huidige eigendomsverdeling van het MECC Vastgoed.

De huidige huurcontracten van de gemeente en MECC lopen af tussen 15 januari 2016 (Westhal en Europassage) en 31 december 2017 (Noord- en Zuidhal). In dat kader wordt met Annexum gesproken over het vervolg. De inzet van de gemeente daarbij is een substantiële korting te bereiken. Dit is enerzijds ingegeven vanwege de algehele waardedaling van het vastgoed en anderzijds is een toekomstgerichte investering nodig om het complex weer eigentijds te maken en aan te laten sluiten bij de ontwikkelingen in de Health Campus.

4. Relatie met bestaand beleid

In april 2013 heeft de gemeenteraad (44-2013) besloten de samenwerking met RAI in de exploitatie van MECC te beëindigen en het 75% aandeel van RAI over te nemen. Sindsdien is de gemeente volledig verantwoordelijk voor MECC Maastricht BV. Na jaren van olopend verlies is in 2013 voor het eerst weer een licht positief resultaat bereikt en ook voor 2014 wordt een sluitende exploitatie verwacht. Ook is medio 2014 de ontvlechting van de backoffice activiteiten van RAI afgesloten, waardoor MECC nu volledig zelfstandig opereert.

Daarnaast heeft uw raad in december 2014 de Structuurvisie Brightlands Maastricht Health Campus (136-2014) vastgesteld. Ter realisatie heeft uw raad daarbij samen met de partners UM en MUMC een bedrag beschikbaar gesteld van gezamenlijk € 8,4 mln. ter realisatie van plandeel 1 (Hart) van de gebiedsontwikkeling.

In deze Structuurvisie wordt het MECC in een breder kader geplaatst, waarbij een doorontwikkeling wordt nagestreefd naar het Brightlands Maastricht Health Campus Meetingpoint. Naast een



duurzame exploitatie van het MECC als toonaangevende expositie- en congresaccommodatie, wordt het MECC gepositioneerd als centraal Meetingpoint voor alle gebruikers en bezoekers van de campus. In aansluiting op de Structuurvisie, hebben de Provincie Limburg en de Gemeente Maastricht afgesproken de doorontwikkeling van het MECC naar het centrale Meetingpoint te ondersteunen en nadere afspraken te zullen maken over een bijdrage in deze ontwikkeling.

5. Gewenst beleid en mogelijke opties

Conform de huurovereenkomst dient de gemeente als huurder van de Hallen MECC, drie jaar voorafgaand aan de afloop van het huurcontract, op te zeggen. In dat kader zijn reeds in 2012 de eerste gesprekken met Annexum gevoerd over huurverlenging. Annexum was wel bereid een minimale huurverlaging door te voeren, maar alleen onder de voorwaarde dat gelijktijdig een langjarige verlenging van de lopende huurcontracten zou worden aangegaan.

5.1. Huur of koop

Omdat de gesprekken met Annexum over huurverlaging niet het gewenste resultaat opleverden, is gekeken of op een andere manier de lasten voor de gemeente verlaagd zouden kunnen worden. Hierbij is gekeken naar overname van het vastgoed van Annexum door de gemeente. Omdat de gemeente lagere financieringslasten kent en tevreden is met een lager rendement, zou koop een oplossing kunnen zijn. Het zou tevens een eind maken aan de vele discussies over noodzakelijk onderhoud en verbetering van het vastgoed. We moeten zelfs af en toe naar de rechtbank om noodzakelijk onderhoud gedaan te krijgen.

In de eerste helft van 2012 is met Annexum heel nadrukkelijk gesproken over aankoop van het Mecc complex. Annexum heeft ons het vastgoed aangeboden per brief van 3 mei 2012 voor een bedrag van € 45,5 mln. Deze waarde was gebaseerd op de lopende huurcontracten en de rendementseis van hun beleggers.

Omdat een dergelijk hoog bedrag nauwelijks financieel voordeel voor de gemeente bracht en geen ruimte gaf voor de noodzakelijke toekomstgerichte investeringen in het eigentijds krijgen van de accommodatie, zijn de onderhandelingen daarna op een laag pitje gekomen.

5.2. MECC Maastricht BV

Vanuit het belang van MECC voor regio en stad, heeft de gemeente heeft zich vervolgens eerst gericht op de exploitatie van het MECC zelf. Als onderdeel daarvan heeft de raad in het voorjaar van 2013 besloten afscheid te nemen van RAI als partner en heeft zelf als gemeente 100% van de aandelen MECC overgenomen. Vanwege de sterke verflechting van met name de backoffice van het MECC met de RAI, is de feitelijke ontvlechting conform planning medio 2014 gerealiseerd. Na jaren van oplopend verlies is in 2013 voor het eerst weer een licht positief resultaat bereikt en ook voor 2014 wordt een sluitende exploitatie verwacht.

Na het op orde krijgen van de exploitatie van het MECC, zijn de gesprekken met Annexum inzake de huurverlenging of koop medio 2014 weer nadrukkelijker opgepakt.

5.3. Schuivende posities: Annexum

Annexum heeft voor de belegging in het MECC complex (Kantoren, hotel en beurzencentrum) een beleggingsvehikel opgezet in 2005 dat voor 30% gefinancierd is met eigen vermogen (216 participaties van € 125.000) en voor 70% gefinancierd is met een hypothecaire lening door een tweetal Duitse banken (Hypotheekbank Frankfurt (leadparty) en een dochter van Bayerische



Landesbank). Vanwege een fiscale vrijstelling, dienen dergelijke constructies voor minimaal 7 jaren te worden aangegaan. In de regel wordt daarna het onroerend goed weer doorverkocht aan een nieuwe belegger en wordt daarna de constructie opgeheven. Vanwege de economische crisis, is de waarde van het vastgoed gedaald. Daarom is het voor Annexum van cruciaal belang een huurverlenging met de gemeente af te kunnen sluiten omdat dit de waarde bij verkoop bepaalt. De huidige huurcontracten lopen af tussen 15 januari 2016 (Westhal en Europassage) en 31 december 2017 (Noord- en Zuidhal).

Daarnaast is één van de hypotheekverstrekkers van Annexum als onderdeel van de financiële crisis in de problemen gekomen. Omdat de betreffende Duitse bank met staatssteun overeind is gehouden, heeft deze de verplichting van de Europese Commissie gekregen een deel van haar kwetsbare hypotheekportefeuille af te bouwen. Hierbij dient ook de lening aan Annexum te worden beëindigd. Hoewel de oorspronkelijke lening slechts voor 7 jaar is aangegaan, bleek het voor Annexum onmogelijk een nieuwe financier te vinden om de betreffende lening over te nemen. De bank legt steeds meer druk op Annexum om tot aflossing van de lening over te gaan. Annexum dient daarom of een deel van het vastgoed te verkopen om de lening af te kunnen lossen, of dusdanige huurcontracten af te sluiten dat nieuwe financiers met weinig risico de portefeuille over kunnen nemen. Onder dergelijke condities is het niet ongebruikelijk dat de bank bereid is een verlies te accepteren. Zo is afgelopen jaar de totale Britse kantoorportefeuille van de betreffende Duitse bank met ca. 30% verlies verkocht.

5.4. Schuivende posities: Gemeente Maastricht

Ook voor de gemeente Maastricht zijn de verhoudingen gewijzigd. Niet alleen is de gemeente 100% eigenaar van MECC Maastricht BV geworden. Ook is in samenwerking met de Universiteit en het Academisch ziekenhuis gewerkt aan de realisatie van de Health Campus. De samenwerking is daarbij gericht op valorisatie van de aanwezige kennis en concentratie van gerelateerde bedrijvigheid als impuls in de kenniseconomie en nieuwe groei voor de stad. In dit concept past het congresdeel van het MECC perfect als ontmoetingsplek en locatie voor kennisdeling.

Daarnaast is er ook een nieuwe fase aangebroken met betrekking tot de Health Campus nadat in december 2014 de Structuurvisie Maastricht Health Campus is vastgesteld en de middelen beschikbaar zijn gesteld voor realisatie van de 1^e fase. Dit voorziet in een centraal plein tussen Mosae Vita, MECC en het universitair sportcentrum als brandpunt / ontmoetingsplek voor de campus, de kenniswerker, de medisch congresbezoeker, de student en de ondernemer. Naast Mosae Vita is een voorziening als het MECC een fundamentele waarde om te komen tot een inspirerende en stimulerende campusomgeving ten behoeve van (inter)nationale topinstituten op het gebied van Life Sciences & Health. En daarmee dus voor het slagen van de gewenste transformatie van de omgeving naar een campus als motor van de regionale economie.

De positie van het MECC (en de kwaliteitsimpuls) is cruciaal onderdeel van het concept omdat hier een centrum ontstaat, vergelijkbaar met "de strip" van de High Tech Campus Eindhoven. Als impuls aan het Forumplein wordt een Foyer toegevoegd aan het Congresdeel van het MECC. De nieuwe foyer moet niet alleen - als overbuurman van Mosae Vita - het plein iconisch afsluiten, maar biedt tegelijk ruimte voor horeca, bijeenkomsten, vergaderruimtes, (expat)netwerkevents etc., en dat voor alle campusbezoekers. Het is dus als het ware hét Meeting point voor de campus zoals door partijen vastgelegd - en door de MHC BV onderschreven - in ons gezamenlijk masterplan. Het is ook daarom dat de ontwikkeling van de Foyer nu is voorzien in de eerste fase van de gebiedsontwikkeling van de Maastricht Health Campus.



Momentum

Nu de ontwikkelingen voor een impuls in Randwijck gunstig zijn, en er perspectief komt in de onderhandelingen met Annexum, lijkt er een momentum te zijn om de dossiers te verknopen en zaken te doen. Indien we een investering in het gebied doen (de raad heeft reeds € 2,8 mln. voor de realisatie van fase 1 beschikbaar gesteld), lijkt het goed ook naar de stuurbaarheid voor de toekomst te kijken. Eigendom van alle vastgoedposities van het MECC biedt de mogelijkheid om eigen keuzes te maken. Met de historisch lage rentestand, is het mogelijk niet alleen kostenneutraal het eigendom over te nemen, maar tevens ruimte te creëren voor een investeringsimpuls in de gebouwen om het MECC ook voor het komende decennium als internationale topbestemming op de kaart te houden. Op die manier kunnen MHC en MECC elkaar juist uitstekend versterken.

5.5. Deposito en investeringsverplichting

Ten tijde van de overname door Annexum van het MECC vastgoed, had de toenmalige eigenaar (Rodamco) nog een onderhouds- en investeringsverplichting. In de overdracht heeft de gemeente bedongen dat ter zekerstelling van de betreffende verplichting, een bedrag van € 4 mln. op een afzonderlijke rekening is geplaatst, waarover Annexum en de gemeente slechts in gezamenlijkheid kunnen beschikken. Hierbij is overeengekomen dat € 2,5 mln. aangewend zal worden voor "herontwikkeling en upgradation van de Forumpassage en Forumentree" en € 1,5 mln. zal worden aangewend voor "de overige (niet zijnde upgradation van de Forumpassage en Forumentree) [...] marktinvesteringen".

In de afgelopen jaren is er veel discussie geweest over de inzet van deze middelen, maar tot feitelijke inzet is het tot heden niet gekomen. Wel wordt momenteel op verzoek van Tefaf gesproken over de realisatie van een lift en de verbetering van de aansluiting tussen de hallen van Annexum en de Expofoyer van de gemeente.

5.6. Onderhandelingen

In de afgelopen maanden zijn (mede onder druk van de externe financier) de gesprekken weer geïntensiveerd en zijn de gemeente en Annexum steeds dichterbij elkaar gekomen. Zo heeft Annexum eind september 2014 de vraagprijs verlaagd naar € 33,8 mln. excl. het deposito. Als antwoord op het schriftelijk bod door Annexum, heeft de gemeente onverbindend een bedrag van € 25,0 mln. geboden met een claim op het deposito. Na een vervolgoverleg in november, heeft Annexum haar vraagprijs bijgesteld in december 2014 naar € 28,25 mln. excl. het deposito, onder voorwaarde dat MECC Maastricht BV haar kantoren verhuist en gedurende 10 jaar kantoorruimte van Annexum in de Gaetano Martinolaan blijft huren.

Ten aanzien van het deposito heeft Annexum zich tot heden op het standpunt gesteld dat deze middelen vrij moeten vallen aan Annexum. De gemeente heeft steeds het standpunt ingenomen dat deze middelen onderdeel uitmaken van het gebouw en reeds lang geïnvesteerd hadden moeten zijn. Derhalve stelt de gemeente dat deze ten gunste van de koper (de gemeente) zouden moeten vrijvallen, die de verplichting behoudt om ze ook feitelijk voor het bedoelde doel te besteden.

Ten aanzien van de verplichting dient te worden opgemerkt dat deze op de eigenaar van de gebouwen rust, echter het bedrag is nog niet besteed. Indien het bedrag wel besteed zou zijn, mag worden aangenomen dat daarmee ook de waarde van het gebouw met een vergelijkbaar bedrag verhoogd zou zijn. Het is daarmee zuiverder te spreken over de waarde van het gebouw excl. het deposito.

In het antwoord dat door de gemeente in januari 2015 is gegeven op de propositie van Annexum, heeft de gemeente aangegeven te overwegen de discussie over het deposito los te laten, mits op zeer korte termijn tot overeenstemming kan worden gekomen. Hier tegenover is door de gemeente



gesteld dat de Hoofdentree, de Euro- en Forumpassage en de Cateringruimte, integraal onderdeel vormen met de hallen en derhalve onderdeel van de prijs van de hallen dienen uit te maken. Daarnaast wenst de gemeente afspraken te maken over het deel van P3 dat grenst aan de Forumpassage (en de toegang voor de beleving van het Cateringdeel). Verder heeft de gemeente aangegeven geen noodzaak te zien in aankoop van het kantoordeel (Euro Centre). De gemeente heeft immers leegstand in haar eigen kantoren en wenst niet nog meer leegstand(srisico) te verwerven. Omdat het bouwdeel echter onlosmakelijk onderdeel uitmaakt van het MECC-complex, wil de gemeente dit overnemen als onderdeel van de totaalprijs. Een verhuizing van MECC Maastricht BV is echter uitgesloten, omdat dit de leegstand alleen maar vergroot.

5.7. Overeenstemming onder voorbehoud van goedkeuring

Op 20 februari hebben slotonderhandelingen plaatsgevonden tussen de gemeente Maastricht en Annexum. Onder voorbehoud van goedkeuring door de bevoegde organen van beide organisaties, is daarbij het volgende overeengekomen¹:

- 1) De gemeente neemt de volgende Vastgoeddelen MECC over (zie bijlage 2), welke nu in eigendom zijn bij Stichting Bewaarder Vastgoed MECC voor een totaal bedrag van € 25,0 mln.:
 - a) Noordhal;
 - b) Zuidhal;
 - c) Westhal;
 - d) Hoofdentree;
 - e) Forumpassage (incl. winkelruimten);
 - f) Europassage;
 - g) Eurocentre (Kantoren MECC);
 - h) Catering;
 - i) Parkeerterrein P3 (gedeeltelijk).
- 2) De gemeente zal de parkeerplaats P4 en P3 (gedeeltelijk) herinrichten, waardoor één parkeer- en verblijfsgebied ontstaat waarbij tijdens evenementen en activiteiten bij het MECC extra ruimte beschikbaar is voor bezoekers en gebruikers van het MECC, terwijl op dagen dat er geen evenementen of activiteiten in het MECC zijn, er parkeerruimte beschikbaar is voor de gebruikers en bezoekers van de kantoren aan de Gaetano Martinolaan (Euro Business Centre).
- 3) Ter compensatie van het wegvallen van de parkeerplaatsen P3 en het niet instemmen met het door Annexum gewenste alternatief huren van kantoorruimte, wordt afgesproken de netto parkeeropbrengst van P3 (gedeeltelijk) en P6 gedurende 10 jaar af te staan aan Stichting Bewaarder Vastgoed MECC. De prijs hiervan wordt gefixeerd op € 100.000,- per jaar. Omdat er de mogelijkheid wordt opgehouden om op P6 een gebouw te realiseren in relatie tot de Health Campus, wordt afgesproken dat een afkoop vanaf jaar 4 van deze regeling mogelijk wordt onder dan overeen te komen condities.
- 4) Aan het eigendom van het vastgoed MECC, kleeft een onderhouds- en investeringsverplichting. Ten tijde van de verkrijging door Stichting Bewaarder Vastgoed MECC is overeengekomen dat € 2,5 mln. aangewend zal worden voor "herontwikkeling en upgradering van de Forumpassage en Forumentree" en € 1,5 mln. zal worden aangewend voor "de overige (niet zijnde upgradering van de Forumpassage en Forumentree) [...] marktinvesteringen". Deze verplichting wordt door de

¹ Tekst op onderdelen nadien in onderling overleg tussen partijen aangevuld, geactualiseerd en aanpast. De opgenomen tekst betreft de essentie waar overeenstemming over is d.d. 11 maart 2015 en uitgewerkt wordt in de koopovereenkomst (en voor zover relevant de koopakte).



gemeente als “ketting”-verplichting overgenomen, voor zover deze betrekking heeft op de vastgoeddelen zoals opgenomen onder ad.1.

- 5) Voor de betreffende onderhouds- en investeringsverplichting, bestaat een afzonderlijke rekening, waarover Annexum en de gemeente slechts in gezamenlijkheid kunnen beschikken. Hierover wordt afgesproken dat dit bedrag beschikbaar komt voor Annexum zonder beschikkingsrecht van de gemeente. Van dit totale bedrag zal € 1,5 mln. door Annexum ten behoeve van investeringen in de vastgoeddelen welke in eigendom achterblijven bij Stichting Bewaarder Vastgoed MECC beschikbaar zijn. Voor zover nodig zal de gemeente meewerken aan de door Annexum beoogde verpanding van dit bedrag ten behoeve de herfinanciering van de vastgoeddelen welke in eigendom achterblijven bij de Stichting Bewaarder Vastgoed MECC.
- 6) Ten aanzien van het proces wordt afgesproken dat de eigendom per 1 april 2015 van de onder ad.1 benoemde vastgoeddelen wordt overgedragen aan de gemeente Maastricht. Om dit te kunnen realiseren dienen de volgende processtappen doorlopen te worden:

<i>Processtap</i>	<i>Actie</i>	<i>Gereed</i>
a) Verslag gemaakte afspraken	Gemeente	21-02 ✓
b) Bevestiging gemaakte afspraken	Annexum	23-02 ✓
c) Bespreking gemaakte afspraken in College van B&W	Gemeente	24-02 ✓
d) Concept raadsbesluit bespreken in College van B&W	Gemeente	24-02 ✓
e) Afstemming agendering met raadspresidium	Gemeente	24-02 ✓
f) Verzending uitnodiging informatiebijeenkomsten (3 en 4 maart) en participantenvergadering (11 maart) Vastgoed MECC CV (na bevestiging gemeente)	Annexum	25-02 ✓
g) Informatieverstrekking voorgenomen verkoop aan participanten Vastgoed MECC CV	Annexum	04-03 ✓
h) Concept kadastrale splitsing Vastgoed MECC	Gemeente	05-03 ✓
i) Concept koopovereenkomst Vastgoed MECC	Gemeente	06-03 ✓
j) Instemming financier Stichting Bewaarder Vastgoed Maastricht met splitsing en opheffen hypotheek van de te verkopen vastgoeddelen	Annexum	09-03 ✓
k) Instemming met verkoop door participantenvergadering Vastgoed MECC CV	Annexum	11-03 ✓
l) Perstoelichting inzake aankoop en verzending raadsstukken	Gemeente	12-03 ✓
m) Definitieve koopovereenkomst / notariële akte (<i>gereeddatum</i>)	Gemeente	13-03
n) Bespreking gemeenteraad voornemen tot aankoop in Raadsronde	Gemeente	17-03
o) Besluitvorming gemeenteraad aankoopbesluit in Raadsvergadering	Gemeente	31-03
p) Aankoop / Notarieel transport	Beide	01-04

- 7) Partijen zullen alles in het werk stellen om bovenstaande processtappen te realiseren, gericht op overdracht van het vastgoed per 1 april 2015. Mocht door onvoorziene omstandigheden vertraging in het proces ontstaan, treden partijen met elkaar opnieuw in overleg.

5.8. Toekomstgericht investeren

Op basis van de overeengekomen afspraken, dient de gemeente het kettingbeding van Stichting Bewaarder Vastgoed MECC over te nemen. Als gevolg hiervan dient de gemeente de komende jaren een bedrag van € 4 mln. te investeren in onderhoud, herontwikkeling, upgrading en marktinvesteringen conform de oorspronkelijke overeenkomst. Daarnaast dient Annexum de



komende jaren een bedrag van € 1,5 mln. te investeren in de vastgoeddelen die bij haar in eigendom achterblijven. Beide investeringen zullen zowel de waarde van het betreffende vastgoed, als de waarde van het gebied (in relatie tot de ontwikkeling van de Health Campus) ten goede komen.

Daarnaast is overeengekomen dat de gemeente (gedeeltelijk samen met Annexum) het parkeren op P3 en P4 gaat herinrichten en hiermee een upgrading doorvoert op het "Binnenterrein". Deze afspraak houdt ook verband met de gesprekken die met TEFAF zijn gevoerd met het oog op verlenging van hun overeenkomst de komende 5 jaar. Vanuit dat perspectief is afgesproken de Hoofdentree (en aangrenzend het binnenterrein) te verbeteren. Verder is afgesproken met TEFAF dat er een lift zal worden gerealiseerd tussen de Zuidhal en de Expo Foyer om het gecombineerd gebruik ook voor minder-validen te verbeteren. In totaal gaat het hierbij (afhankelijk van de kwaliteit en reikwijdte van de investeringen) om een bedrag van € 2,0 tot € 3,0 mln.

Verder is reeds als onderdeel van de Structuurvisie ter versterking van de pleinfunctie opgenomen het centrale Meetingpoint te realiseren. Een eerste verkenning waarbij ook de mogelijkheden van de Forumpassage in worden meegenomen, laat een investering zien van € 5,0 tot € 6,0 mln. Ten aanzien van deze investering zijn als onderdeel van de Structuurvisie reeds verkennende afspraken gemaakt met de Provincie Limburg in de afgesloten Koepelovereenkomst fysieke impuls Brightlands Maastricht Health Campus.

Tot slot is dertig jaar na de bouw van het complex, een algehele investering in het complex noodzakelijk om het ook de komende jaren een eigentijdse uitstraling mee te geven. Dit zal ten dele overlappen met de onderhouds- en investeringsverplichting welke de gemeente als onderdeel van het kettingbeding zal meekrijgen. Bij deze investeringen wordt in elk geval gekeken naar de cateringfunctie welke nu centraal in het complex gelegen is, maar daardoor alleen bij grote evenementen in de beurshallen een goed gebruik kent. Een positionering meer in lijn met de Congresfunctie en een Meetingpoint-functie, vergt een heroriëntatie van deze functie. Daarnaast wordt gekeken naar een upgrading van de installaties en toiletten. Ook wordt gekeken naar de uitstraling aan de buitenzijde van de gebouwen. Hierbij is er een wens om tot een betere signing (LED-aanduidingen) te komen, maar wordt er ook gekeken naar de mogelijkheden voor zonnepanelen en geluidsisolatie. Ook zal er gekeken moeten worden naar de inrichting van de Forumpassages en daar gelegen winkelruimten.

In totaal zal op deze wijze de komende jaren voor een bedrag van € 15 tot € 20 mln. geïnvesteerd worden in onderhoud en toekomstgerichte investeringen om het MECC ook voor het komende decennium als internationale topbestemming op de kaart te houden. Het is hiermee een diepte investering in een economische motor van de stad met een veelvoud aan stedelijk rendement. Zelfs zonder de versterkende kracht met de Health Campus, genereert het MECC met onder meer het meerdaags verblijf, een toegevoegde waarde voor stad en regio van € 60 - €70 mln. per jaar met 60 directe en 600 indirecte arbeidsplaatsen. Daarnaast wordt hiermee een ankerpunt gecreëerd voor de Brightlands Maastricht Health Campus, waar het een vliegwielfunctie kan vervullen. Met de historisch lage rentestand, is het mogelijk niet alleen kostenneutraal het eigendom over te nemen, maar tevens ruimte te creëren voor de benodigde investeringsimpuls samen met onze partners.

5.9. Parkeergarage P5

Indien de gemeente het vastgoed van Annexum overneemt, is vrijwel het volledige vastgoed rond het MECC in handen van de gemeente. Dit met uitzondering van de Parkeergarage P5. Deze garage is in 1999 verkocht in een fiscale constructie aan SNS en wordt door de Exploitatie Maatschappij Maastricht BV (EMM) gehuurd. EMM verhuurt deze garage aan het MECC tegen 1/3 van de parkeeropbrengst. De opbrengst is regulier iets groter dan de huur, maar de afgelopen jaren, vanwege tegenvallende bezoekresultaten iets lager.



De parkeergarage is door de ontwikkelaar (Rodamco) niet correct opgeleverd en de gemeente heeft na jarenlange discussie en contra-expertise in 2012 besloten de rechtsgang in te zetten. De juridische procedure loopt momenteel en in 2015 verwachten we een (eerste) gerechtelijke uitspraak. De kosten voor onderzoek en (juridische) ondersteuning zijn erg hoog en drukken zowel het resultaat van EMM, als de gemeentelijke exploitatie Mecc.

In 2015 ontstaat in de voorgestelde transactie een éénmalig resultaat van ca. € 0,3 mln. omdat de extra investeringsruimte pas vanaf 2016 zal worden ingezet. Dit incidentele resultaat dat in 2015 ontstaat zal gedeeltelijk benodigd zijn ter dekking van de éénmalige kosten met betrekking tot de aankooptransactie (advies en onderzoekskosten). Het restant kan gebruikt worden voor de juridische procedure inzake P5 en ter versterking van de exploitatiereserve Mecc.

Verder kan overwogen worden de parkeergarage van SNS terug te kopen. De gemeente heeft op basis van de overeenkomst een eerste recht tot koop. Gezien de huidige gunstige financieringsmogelijkheden voor de gemeente, kan ook daarmee een substantieel structureel voordeel behaald worden. Het lijkt echter wijs de eerste gerechtelijke uitspraken af te wachten alvorens op dit vlak verdergaande stappen te ondernemen.

6. Duurzaamheid en gezondheid

N.v.t.

7. Personeel

N.v.t.

8. Informatie en automatisering

N.v.t.

9. (Duurzame) aanbestedingen

N.v.t.

10. IBOR beheersparagraaf

N.v.t.

11. Financiën

Zoals in paragraaf 5.8 en 5.9 is aangegeven, kan aankoop van de betreffende vastgoeddelen door de gemeente inclusief de benodigde investeringen budgettair neutraal uitgevoerd worden. Hiervoor is het wel noodzakelijk dat de financieringsgrondslag voor deze exercitie op een voor de gemeente realiseerbaar (extern) rentepercentage wordt gebracht. Hoewel het huidige rentepercentage voor een 30-jarige annuïteiten lening 1,50% bedraagt, is uit voorzichtigheid een rekenpercentage van 2,0% gehanteerd.



De bieding komt neer op een daling in jaarlasten van ca. 40%. Deze ruimte kan gebruikt worden voor noodzakelijke investeringen in het MECC om de faciliteiten bij de tijd te houden en een duurzame impuls in de business ontwikkeling. Daarnaast is er ruimte voor herstel van de onderhoudsvoorziening van het MECC en het verruimen van de marktactiviteiten van het MECC.

Onderhoud

Met het overnemen van het eigendom van de betreffende vastgoeddelen MECC van de Stichting Bewaarder Vastgoed MECC, gaat ook de onderhoudsverplichting van dit vastgoed over op de gemeente Maastricht. Naast rente en afschrijving, dient de gemeente derhalve ook rekening te houden met de kosten van het (eigenaren)onderhoud. Ten tijde van de overname van de aandelen MECC van RAI, heeft de gemeente in 2013 uitvoerig onderzoek gedaan naar de onderhoudstoestand van de gebouwen en de daarvoor beschikbare onderhoudsmiddelen. Hierbij is geconcludeerd dat in 2013 incidenteel een bedrag van € 123.033 benodigd zou zijn en structureel een bedrag van € 175.000. Destijds is dit element als risico in de exploitatie van MECC Maastricht BV gehouden. Nu de gemeente eigenaar van het volledige vastgoed wordt, dient ook dit tekort in de onderhoudsmiddelen opgepakt te worden om problemen in de (nabije) toekomst te voorkomen. Hiervoor is een structurele aanvullende dotatie van € 200.000 benodigd in de Onderhoudsvoorziening van het MECC.

Versterking marktactiviteiten MECC

MECC Maastricht BV heeft de laatste twee jaar een, weliswaar klein, positief bedrijfsresultaat behaald. In 2013: € 25.000, in 2014 (verwachting ca. € 40.000). Dit biedt geen ruimte voor investeringen in marktwerking, vernieuwde concepten, nodig ter vervanging van "oude" formules en investeringen in de congressmarkt.

Op ons verzoek heeft MECC Maastricht BV niet rechtstreeks onderhandeld met Annexum met betrekking tot de delen die ze rechtstreeks huren (Catering en Kantoren voor ca. € 0,68 mln. per jaar). In de huidige markt zou dat een marktconforme korting op de huur opgeleverd hebben ten gunste van hun bedrijfsresultaat (25% tot 30%). Voorgesteld wordt dit bedrag, afgerond op € 200.000, als huurkorting aan het Mecc te verstrekken, onder de afspraak dat dit wordt ingezet ter versterking van de marktactiviteiten.

Beoordeling bieding

Momenteel betaalt de gemeente € 2,85 mln. huur per jaar voor de hallen aan Annexum en MECC Maastricht BV betaalt € 0,68 mln. voor de overige delen aan Annexum. De vraagprijs is daarmee 7,25 maal de jaarhuur. Dit is laag voor commercieel vastgoed. Ter vergelijking wordt voor winkelpanden buiten het kernwinkelgebied momenteel ca. 12 maal de jaarhuur genomen en voor kantoren ca. 12 - 14 maal.

Het vastgoed van het MECC is echter niet regulier en zeker geen courant vastgoed. De onderliggende exploitatie door MECC Maastricht BV kan slechts een beperkte huur opbrengen en om die reden zit de gemeente al vanaf de oprichting van het MECC als huurder tussen partijen. De huidige huur wordt al 15 jaar betaald en kent sindsdien alleen een reguliere indexatie. Tot voor enkele jaren kon op basis van de bestaande verhoudingen hiermee een sluitende exploitatie bij Mecc gerealiseerd worden. De huidige vraagprijs geeft in dat kader ruimte voor een aanzienlijke huurkorting.

Conform huurovereenkomst zijn de onderhandelingen 3 jaar voor afloop van de (eerste) huurovereenkomst opgestart. In die periode is een substantiële verlaging van de vraagprijs



gerealiseerd. Omgerekend naar de jaarlasten is een voordeel van ca. 40% bereikt in het momenteel voorliggende akkoord:

Gebouwdeel	Huur 2014 per jaar	Vraagprijs mei 2012	Vraagprijs sept. 2014	Vraagprijs december 2014	Vraagprijs februari 2015
Noordhal, Zuidhal, Westhal Europassage en Hoofdentree	€ 2,85 mln.	€ 36,5 mli	€ 28,0 mli		
Catering en Forumpassage	€ 0,45 mln.	€ 5,2 mli	€ 3,5 mli		
€urocenter (kantoor)	€ 0,23 mln.	€ 3,8 mli	€ 2,3 mli		
Totaal	€ 3,53 mln.	€ 45,5 mli	€ 33,8 mli	€ 28,25 mln.	€ 25,0 mln.
Opmerkingen:		ex. deposito € 4,0	ex. deposito € 4,0	ex. deposito € 4,0 huur 10 jr € 0,14 p/j	ex. deposito € 4,0 parkeren 10 jr € 0,10 p/j

Op basis van het voorliggende onderhandelingsresultaat, zijn de exploitatie consequenties als volgt:

Rentelasten	2,00%
Aankoopwaarde	€ 25,00 mln.
Annuïteit 30 jr.	€ 1,12 mln.
Reservering onderhoud (1 ^e indicatie, vergt nog nader onderzoek)*	€ 0,87 mln.
Afdracht Parkeeropbrengst P3 - P6 (gedurende 10 jaar)	€ 0,10 mln.
exploitatiekosten	€ 2,09 mln.
* Op basis van de huidige huurovereenkomsten van de gemeente zijn alle exploitatiekosten zowel eigenaars als huurders voor rekening van MECC Maastricht B.V. (inclusief servicekosten, OZB, verzekeringen etc.). Alleen reserveringen voor groot onderhoud komen ten laste van de gemeente (normatief € 20 per m ² BVO)	

Conclusies

Afhankelijk van de financiering (de gemeente kan momenteel lenen voor minder dan 2,0%), zijn de jaarlasten ca. 40% lager dan de huidige huurlasten. Op basis hiervan is er ruimte voor:

- Er is ruimte om het tekort in de onderhoudsvoorziening MECC aan te vullen (jaarlijks ca. € 0,2 mln. benodigd cf. diepte-onderzoek bij overname aandelen RAI door gemeente in 2013 – correcties onderzoek 1);
- Er is ruimte voor een marktconforme huurkorting aan Mecc Maastricht BV ad. € 0,2 mln. welke ingezet kan worden voor het versterken van de marktactiviteiten;
- Het restant biedt ruimte voor het doen van investeringen (totaal ca. € 15,0 mln. oftewel € 1,16 mln. extra jaarlasten, inclusief onderhoud) in de vernieuwing van het vastgoed van het Mecc, conform de deposito-overeenkomst (€ 4,0 mln.), de wensen van Tefaf (€ 2,0 - € 3,0 mln.), Meetingpoint (€ 5,0 - € 6,0 mln.) en de algemene investeringen voor het eigentijds maken van het complex en een duurzame impuls in de business ontwikkeling;



12. Voorstel

Ten aanzien van privaatrechtelijke overeenkomsten in het kader van bebouwd en onbebouwd onroerend goed, is in de Financiële Verordening in art. 7 lid 5² opgenomen dat de gemeenteraad haar wensen en bedenkingen dient aan te geven, alvorens het college kan overgaan tot aankoop.

De Gemeenteraad wordt voorgesteld:

1. Te besluiten geen bedenkingen te hebben tegen de aankoop van de vastgoeddelen MECC van de Stichting Bewaarder Vastgoed MECC onder de voorwaarden als weergegeven in paragraaf 5.8;
2. Het financiële voordeel van de koop ten opzichte van de huidige huur van het vastgoed, te gebruiken voor:
 - a. Het aanvullen van de onderhoudsvoorziening MECC met jaarlijks € 0,2 mln. conform het gesignaleerde tekort bij het diepte-onderzoek bij overname van de aandelen RAI door de gemeente in 2013;
 - b. Het verstrekken van een huurkorting aan MECC Maastricht BV ad. € 0,2 mln. welke ingezet dient te worden voor het versterken van de marktactiviteiten;
 - c. Het restant te reserveren voor noodzakelijke verbeteringen en om toekomstgericht te kunnen investeren in de accommodatie en deze aan te laten sluiten bij de ontwikkeling van de Health Campus.

13. Vervolg / Planning

Na instemming met de voorgestelde aankoop, zal per 1 april 2015 de aankoop via notariële overdracht geëffectueerd worden onder voorbehoud dat de huidige hypothecaire last er van is verwijderd.

Na verwerving zullen de huidige huurovereenkomsten met MECC Maastricht BV worden herzien conform de inzet van dit raadsstuk. Daarnaast zullen de aangegeven investeringen verder worden uitgewerkt. Daar waar deze investeringen betrekking hebben op (achterstallig) onderhoud, zullen deze door het College in overleg met MECC Maastricht BV worden opgepakt. Waar het de upgrading van het complex betreft, zal een programmatische aanpak op hoofdlijnen verder uitgewerkt worden en een programma van voorgenomen investeringen ter vaststelling aan uw raad worden voorgelegd.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

P.J. Buijtels.

De Burgemeester,

O. Hoes.

² Het college zal ex art. 169 lid 4 Gemeentewet de raad vooraf inlichtingen geven, en ter zake geen definitief besluit nemen dan nadat de raad haar wensen en bedenkingen ter zake ter kennis van het college heeft gebracht in het geval van: - aankopen van onroerend goed, [...] groter dan € 0,5 mln.



VOLGNUMMER
24-2015

14. Communicatie richting raad

Met het openbaar worden van dit raadsvoorstel, is tevens een persbericht verstuurd. Tot die tijd is met het oog op voorbereiding van de overeenstemming, alleen vertrouwelijk gecommuniceerd.

Raadsvoorstel



BIJLAGE

I

VOLGNUMMER

25-2015

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d.24 februari 2015,
organisatieonderdeel B&O-Ontwikkeling, no. 2015-07213;

BESLUIT:

1. Geen bedenkingen te hebben tegen de aankoop van de vastgoeddelen MECC van de Stichting Bewaarder Vastgoed MECC onder de voorwaarden als weergegeven in paragraaf 5.8;
2. Het financiële voordeel van de koop ten opzichte van de huidige huur van het vastgoed, te gebruiken voor:
 - a. Het aanvullen van de onderhoudsvoorziening MECC met jaarlijks € 0,2 mln. conform het gesignaleerde tekort bij het diepte-onderzoek bij overname van de aandelen RAI door de gemeente in 2013;
 - b. Het verstrekken van een huurkorting aan MECC Maastricht BV ad. € 0,2 mln. welke ingezet dient te worden voor het versterken van de marktactiviteiten;
 - c. Het restant te reserveren voor noodzakelijke verbeteringen en om toekomstgericht te kunnen investeren in de accommodatie en deze aan te laten sluiten bij de ontwikkeling van de Health Campus.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van

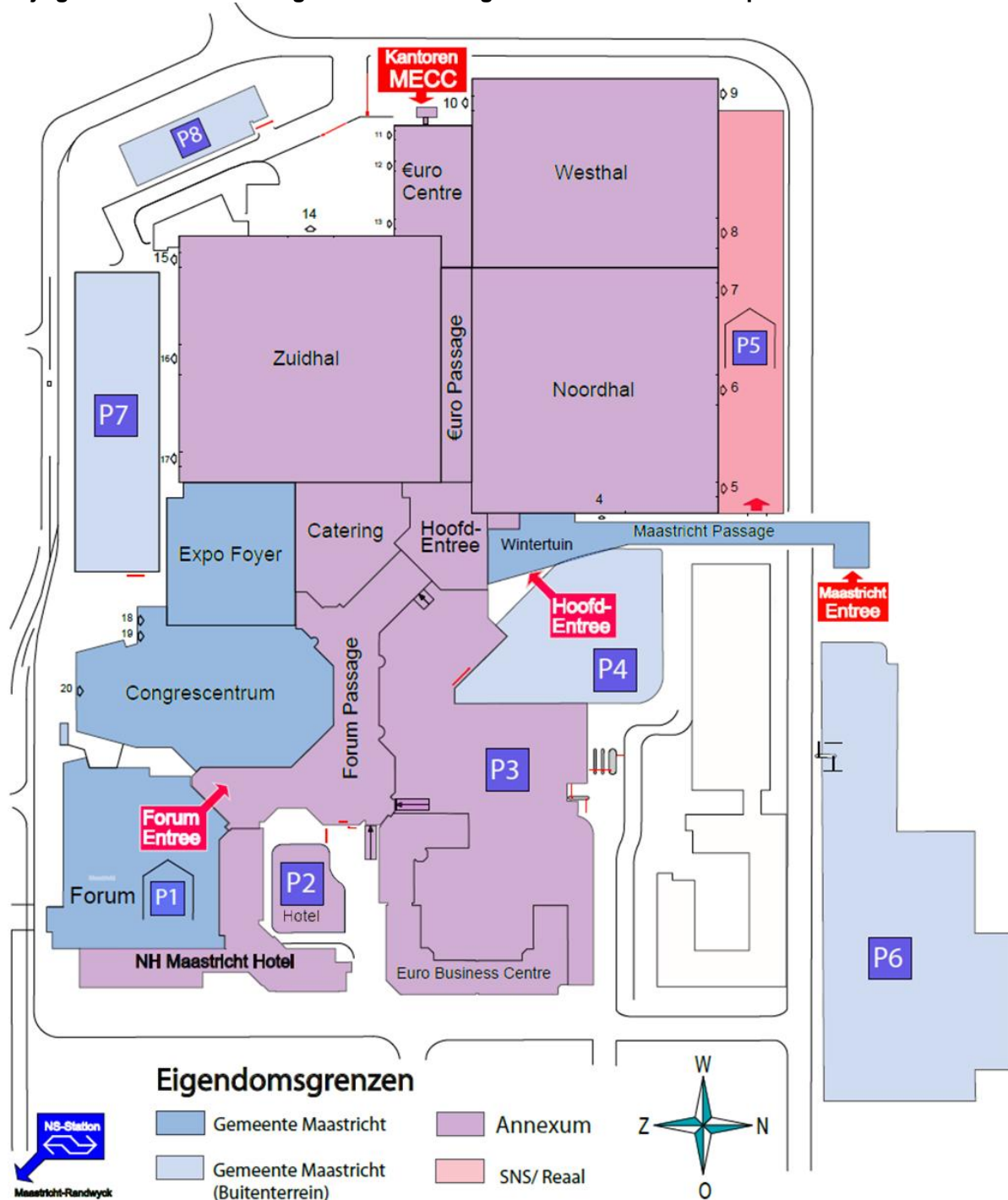
De Griffier,

De Voorzitter,

Raadsbesluit



Bijlage 1: Situatieschets eigendommen Vastgoed MECC vóór aankoop



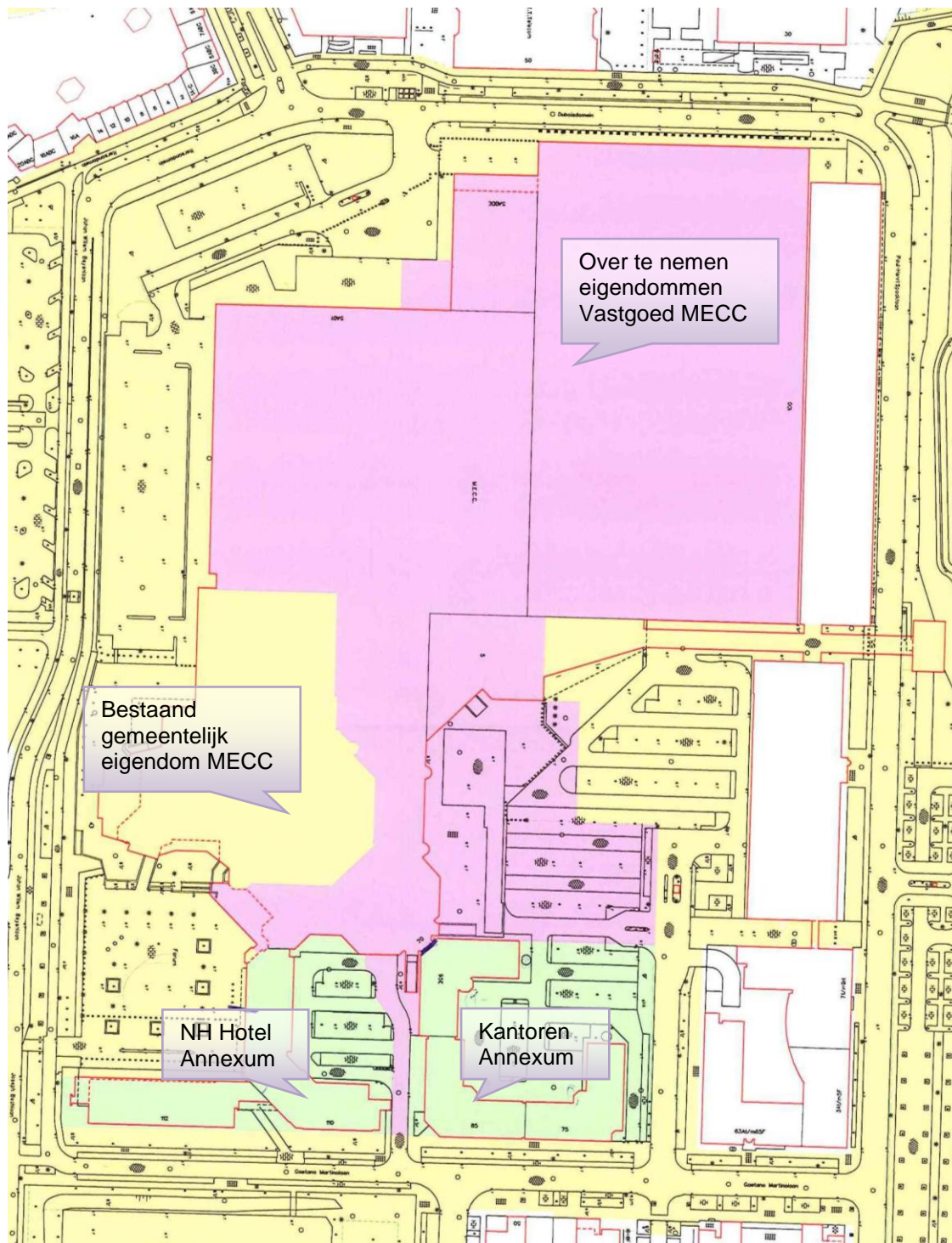
Raadsbesluit



BIJLAGE
2

VOLGNUMMER
24-2015

Bijlage 2: Over te nemen Vastgoed MECC



Raadsbesluit