



Samenvatting

Het college van B&W heeft een eerste richtinggevende verkenning voor investeringen in het MECC vastgesteld. Het gaat om een bedrag van € 27,2 mln. Met deze investering wordt het MECC een beurs- en congrescentrum dat klaar is voor de toekomst en fungeert als hart van de campusomgeving. De gemeente streeft met de investeringen naar een jaarlijkse margegroei van het MECC van ongeveer € 2 mln. Dit is een stevige impuls voor de economie van de stad. Een gedeelte van de € 27,2 mln. (€ 15 mln.) komt uit het voordeel van de aankoop van het MECC door de gemeente. Het andere deel verwacht de gemeente te kunnen dekken uit het Meerjareninvesteringsplan, een bijdrage van de Provincie en extra huuropbrengsten door het MECC. Deze plannen worden de komende tijd uitgewerkt. Eind 2016 legt het college een definitief uitvoeringsplan voor aan de gemeenteraad.

Beslispunten

Het college besluit:

1. De hoofdlijnen en richting van maatregelen, investeringen en dekking te accorderen voor verdere uitwerking en detaillering leidend tot een Definitief Investeringsplan volgend jaar.
2. De gemeenteraad middels een Raadsinformatiebrief, begin november, hierover te informeren.
3. In het verlengde van lopende contacten met de Provincie over een bijdrage van € 5 mln (excl BTW) hiertoe begin november een formeel verzoek in te dienen.
4. Wethouder Aarts voor bovenstaande punten ad 2 en 3 te mandateren.
5. Alvorens definitieve besluiten over de daadwerkelijke uitvoering genomen worden (met uitzondering van maatregelen met betrekking tot eisen Tefaf die reeds uitgevoerd worden) wordt het Definitieve Investeringsplan aan het college voorgelegd en daarna aan de gemeenteraad gevraagd de investeringen definitief te accorderen (eind 2016).



1. Aanleiding

Na overname van delen van het vastgoed begin dit jaar ontstond investeringsruimte voor het MECC. Hard nodig omdat het gebouw, 25 jaar oud, gedateerd raakt in gebruik en aantrekkelijkheid.

De gemeenteraad heeft opdracht gegeven hiertoe een plan uit te werken. Dat plan is op hoofdlijnen beschikbaar en biedt tevens mogelijkheden voor groei.

Alvorens het plan nader uit te werken tot een Definitief Investeringsplan is accordering op hoofdlijnen (richtingbepalend) noodzakelijk. Definitieve besluitvorming door college en gemeenteraad vindt na die uitwerking plaats (eind 2016).

2. Context

MECC, een belangrijke motor van de regionale economie.

Het MECC levert een toegevoegde waarde voor de stad en regio op van € 60 a € 70 miljoen (BTG Consultants, Raadsnota 2013). Het aanbod van huidige hotelinfrastructuur (met name het relatief hoge aandeel in 4-sterren accommodaties) en het brede palet van hoogwaardige horeca is mede gebaseerd op het zakelijke toerisme waar het MECC een substantiële bijdrage aan levert. Ook is het MECC mede bepalend voor het imago en de naamsbekendheid van Maastricht als internationale en Europese stad (Verdrag van Maastricht, TEFAP, OVSE-conferentie). Het MECC levert bij een omzet van ca. € 12 miljoen, circa 70 directe en 600 indirecte arbeidsplaatsen in de regio op.

Verder is het MECC een belangrijke factor in de ontwikkeling van Maastricht en Zuid Limburg tot kennisintensieve regio, waarbij het fungeert als infrastructureel onderdeel (wetenschappelijke ontmoetingsplek, medische congressen, kenniscentrum) van zowel de Brightlands Healthcampus als Chemelot. Nauwe samenwerking met onder meer Um en AZM wordt gezocht en zal in de toekomst verbreed kunnen worden naar andere kennisinstellingen in de (EU)regio.

MECC: naar een duurzame exploitatie.

Tot enkele jaren geleden was de exploitatie van het MECC voor 75% in handen van RAI, die ook de directievoering deed. Gemeente participeerde voor 25%. Het vastgoed was deels in handen van de gemeente (congresdeel, parkeren) en deels van Annexum (hallen, Forumpassage, catering en kantoren).

Door strategiewijzigingen bij de RAI (focus op Amsterdam) en recessie op de vastgoedmarkten, begin dit decennium, bleken beide partners geen lange termijn belang meer te hebben in het MECC.



Investeringsplan MECC: eerste verkenning en richting bepalen

Investeringsplan MECC: eerste verkenning en richting bepalen

Investeringen werden uitgesteld en inspanningen om tot nieuwe business te komen verkleind. En dat mede in een periode dat er een nieuw contract met TEFAF afgesloten moest worden die –terechtenkele eisen stelde aan de accommodatie. Hoewel daar alle aanleiding voor was bleek Annexum bovendien niet bereid tot een substantiële huurverlaging voor de komende periode. Dalende omzet, geen vernieuwende investeringen, enkele jaren van negatieve bedrijfsresultaten en weinig perspectief op verandering noopten tot ingrijpen.

Die verantwoordelijkheid hebben wij genomen door in 2012 de aandelen van RAI over te nemen (en daarmee 100% risicodragers in de exploitatie te worden) en in 2015 de vastgoedonderdelen van Annexum over te nemen voor een bedrag van € 25 mln. Doel is daarmee een duurzame exploitatie voor lange termijn mogelijk te maken. Met de volledige overname van zowel het vastgoed als de exploitatie ligt het risico 100% bij de gemeente en is de continuïteit van de bedrijfsvoering van het MECC dus maximaal geborgd.

De eerste twee jaren waren nodig voor ontvlechting en het verkennen van nieuwe business. Dit heeft inmiddels geleid tot een positief bedrijfsresultaat en een beter gevulde orderportefeuille met perspectief op een gezond MECC naar de toekomst. Zulks op voorwaarde dat er geïnvesteerd wordt in de accommodatie en deze weer meer concurrerend kan zijn in een dynamische markt waarin concurrenten niet stil zitten.

De stad en regio is een belangrijke asset daarbij, maar ook de verbinding met de Maastricht Health Campus en Chemelotcampus (Brightlands) moet verder uitgebouwd worden. MECC kan daarin een belangrijke rol spelen door, samen met Mosae Vita, het hart van die campus (en van Randwijck) te vormen: MECC Brightlands Meeting Point, de centrale ontmoetingsplek waar horeca en nieuwe commerciële ruimtes, voor iedereen toegankelijk, dynamiek aan het gebied zal geven.

Investeren in de toekomst.

Vanuit die optiek heeft de gemeenteraad na de overname van het vastgoed besloten het financiële voordeel van de koop ten opzichte van de huidige huur van het vastgoed volledig aan te wenden voor de toekomst van het MECC en te gebruiken voor:

- a. Het aanvullen van de onderhoudsvoorziening MECC met jaarlijks € 0,2 mln. conform het gesignaleerde tekort bij het diepteonderzoek 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. (middels reserveren van het restant) noodzakelijke verbeteringen en om toekomstgericht te kunnen investeren in de accommodatie en deze aan te laten sluiten bij de ontwikkeling van de Health Campus.

Voor deze investering, ad c, is € 15 mln beschikbaar.

In mei is gestart met het opstellen van een plan om te komen tot een investeringsprogramma voor het MECC voor de periode 2015-2018. Uitgangspunten daarbij zijn:

- investeringen moeten primair gericht zijn op een duurzame businessontwikkeling voor het MECC door het versterken van de concurrentiepositie, het vergroten van congres en vergadercapaciteit (congressen) en beter accommoderen van events en beurzen;
- TEFAFwensen moeten zo veel mogelijk ingevuld worden;
- reguliere vervangingsinvesteringen en onderhoud worden niet uit de additionele middelen betaald tenzij zij door achtergebleven investeringen niet meer als regulier aan te merken zijn. Nauwgezette afstemming met het Onderhoudsplan dat momenteel opgesteld wordt is noodzakelijk;
- investeringen zijn maximaal afgestemd op Campusontwikkeling BL-MHC (o.m. Mosae Vita) en gebiedsontwikkeling en dragen daar zo veel als mogelijk aan bij;
- optimalisering van parkeren voor BL-MHC zal meegenomen worden in de verkenning;
- het plan is duurzaam en dekt de voorzienbare onrendabele investeringen voor de komende jaren af.

3. Gewenste situatie

Investeringsplan MECC 2015-2018, de eerste verkenningen.

De eerste contouren van dit plan zijn onder regie van MECC en Gemeente Maastricht door de ROGroep opgesteld. Daarbij zijn tevens diverse partijen gehoord, zoals gebruikers en klanten van MECC; experts in events- en congresorganisatie; horeca etc.. (bijlage 1)

In die eerste uitwerking bleek dat naast het up to date maken van de accommodatie er voldoende kansen zijn nieuwe klanten naar het MECC te halen op voorwaarde dat de accommodatie op onderdelen ook uitgebreid zal worden. Daarmee kan ook een veel betere aanhaking op BL-MHC gecreëerd worden door aan het Forumplein een meetingpoint voor gebied en campus te ontwikkelen. Eerste berekeningen komen op een totale investering van € 27,2 mln.



Met een bijdrage van de Provincie ad € 5 mln, het inzetten van in het MJIP gereserveerde gelden voor MECC-Campus ad € 2,2 mln. en het rendabel maken van de resterende 5 mln. (uit gekapitaliseerde huuropbrengsten), samen 12,7 mln., is een haalbaar plan mogelijk waarbij die uitbreidingen meegenomen worden.

Analyse door het MECC over de belangrijkste groeikansen:

MECC Maastricht BV: “MECC Maastricht is een multifunctioneel gebouw dat volledig in de behoefte van de LIVE communicatie moet kunnen voorzien. Voor het MECC zijn alle segmenten die bij kunnen dragen aan het rendement (congressen, exhibitions en events) relevant. Het streven is er op gericht dat alle segmenten optimaal worden gediend.

Dat betekent niet dat er geen prioriteiten zijn als het gaat om de keuze waarin investeringen plaats vinden. Dat is vooral in potentiële groeimarkten, zoals internationale congressen. Voor andere segmenten, zoals bijvoorbeeld de muziekbranche en theater, is die positie minder sterk, mede door de komst van Ziggo DOME, Heineken MusicHall en Gelredome, venues die specifiek op dit segment inspelen. Daarmee is de markt goed voorzien en de kansen voor MECC op dit gebied veel kleiner, tot nihil. Los van de grote investeringen die daarvoor akoestisch / geluidsisolerend nodig zijn. Uiteraard blijft MECC die markt bedienen, maar geen speerpunt in investeringen dus. Hetzelfde geldt voor het intensiveren van gebruik als volwaardig theater.

MECC heeft inmiddels een goede (inter)nationale positie met name in congressen en beurzen. Om deze positie te behouden en te versterken zijn een aantal investeringen noodzakelijk. De accommodatie en voorzieningen zijn gedateerd en er is uitbreiding nodig.

Dit segment acteert wereldwijd op een hoog professioneel niveau en stelt hoge eisen aan de venue en stad. Naast “state of the art” auditoria die zijn voorzien van de laatste ontwikkelingen op het gebied van comfort, licht en geluid voor plenaire bijeenkomsten van 500 tot 3000 pax, is ook het klimaat, the look and feel van het gehele complex incl. horecaruimtes en break-out ruimtes / vergaderzalen noodzakelijk. Dat voldoet nu niet meer aan het gewenste niveau van congresorganisatoren. Hierdoor worden pitches met bijv. Amsterdam, Rotterdam en Den Haag maar ook met Glasgow en Gotenburg verloren, omdat deze venues door recente investeringen wel op het gewenste niveau verkeren.

Het merendeel van de investeringen gaat dan ook naar het segment congressen.



Binnen congressen groeit de behoefte aan parallelsessies variërend van grootte en dus zijn meerdere break out ruimtes nodig om deze congressen te kunnen faciliteren. Zo moet een Expofoyer, maar ook de aansluitende hallen eenzelfde kwaliteitsniveau uitstralen als het congrescentrum. Een inhaalslag is daar te maken op een 30 jaar oud gebouw waarbij de vorige aandeelhouders minimaal hebben geïnvesteerd. Nu niet investeren is een keuze om niet langer concurrerend te zijn in het zakelijke toerisme. Steeds meer zien we dat het congres gecombineerd wordt met een beurs of andersom een beurs met een congres. Maar ook meerdere congressen tegelijk hosten laat de huidige capaciteit niet toe. Om deze inhaalslag te maken en mee te blijven doen in een groeiende maar sterk inter(nationaal) concurrerende markt rechtvaardigt de investeringen volledig.

Met deze investering is er een verwachte groei in de congresmarkt te realiseren van 5500 bezoekers per jaar (1 groot congres van 3000 bezoekers en 3 a 5 congressen van ca. 800 deelnemers.) Al deze congressen passen in de meerdaagse internationale marktbenadering van MECC Maastricht. Dit betekent een margegroei van 1.8 miljoen euro per jaar vanaf 2020. Hieruit is het mogelijk meer huur te betalen (zie bijlage 2), concludeert MECC. De intensivering van de samenwerking met de Universiteit Maastricht en het Academisch Ziekenhuis Maastricht laten zien dat MECC daarin een steeds meer centralere en unieke rol krijgt. Om de langere termijn doelstellingen van Brightlands Health Campus is een sterk MECC een enorm concurrentievoordeel. Omgekeerd geldt dat ook overigens.”

Aansluiting gemeentelijk beleid

De keuze, primair voor versterken van de congresmarkt gemotiveerd door MECC vanuit de huidige sterkte en als groeikans, sluit nauw aan met de ambitie (en het belang) van de stad: versterken van het meerdaags (zakelijk) verblijfstoerisme.

Overigens onderschrijven wij de conclusie van MECC dat een huurverhoging na investeringen mogelijk moet zijn.

Het Investeringsplan MECC 2015-2018, de eerste contouren worden zichtbaar.

In bijgevoegde rapportage van de ROGroep (bijlage 1) zijn de eerste uitwerkingen en beelden opgenomen. De rapportage dient vooral als richtingbepalend document dat nader uitgewerkt zal moeten worden, in die zin zijn de bedragen indicatief en de beelden impressies.



De belangrijkste maatregelen / kosten* bestaan uit:

1	TEFAF eisen	Opwaarderen entree P3/P4; verbinden Expo Foyer-Zuidhal; Parkeervoorziening pieken	2,5 mln
2	Uitbreiden en vernieuwen congresdeel	Auditorium ; revitaliseren Foyer ; Expo-foyer ; multimedia ; look&feel	7,2 mln
3	Brightlands Meeting Point, nieuwbouw aan Forumplein	Nieuwbouw en uitbreiding expofoyer, vergaderfaciliteiten Horeca en commerciële ruimtes aan Forumplein; breakout rooms (ca. 2.000m2)	6,0 mln
4	Revitaliseren Forumpassage groeivariant	Commerciële ruimtes vervangen en flexibel maken in gebruik en afmeting; verplaatsen trap naar P3 / look&feel	2,5 mln
5	Verbeteren look&feel hallen	Eigentijds maken ;	2,0 mln
6	Signing MECC (en BL-MHC)	Led walls aan Forumplein en Kennedysingel	1,0 mln
	Onvoorzien	10%	2,1 mln
	plankosten	15%	3,2 mln
Totaal 27,2 mln			
<p>Noot: Investerings in upgrading openbare ruimte zijn reeds gereserveerd in plandeel 1 van gebiedsontwikkeling BL-MHC.</p> <p>Noot: Bij uitwerking van de plannen wordt zo veel als mogelijk rekening gehouden met duurzaamheid passend binnen het Green Key Label dat het MECC heeft.</p> <p>Noot: Tevens verkend is de mogelijkheid een nieuwe parkeergarage voor ca. 1000 plaatsen te bouwen boven P7, zuidzijde Zuidhal. Dit is binnen de beschikbare budgetten niet mogelijk en wordt later opnieuw verkend in realtie tot bouwprogramma's in het gebied.</p>			

Dekking van de kosten is voorzien uit:

MECC (rendabel: gekapitaliseerde opbrengst uit huurverhoging)	3,5 mln
Horeca en overige (rendabel: gekapitaliseerde opbrengst uit huurverhoging)	1,5 mln
Provincie Limburg (onrendabel, subsidieverzoek wordt voorbereid)	5,0 mln
Gemeente Maastricht (onrendabel, voordeel huurafdracht)	15,0 mln
Gemeente Maastricht (onrendabel, reservering MJIP BL-MHC/MECC)	2,2 mln
	Totaal 27,2 mln

*(Alle bedragen excl btw)



Prioritering en fasering / risico's

In de te nemen maatregelen is door MECC, in nauw overleg met ons, een prioritering aangebracht: Enerzijds omdat de maatregelen maar in een beperkte periode van het jaar uitgevoerd kunnen worden en er derhalve meerdere jaren nodig zijn, en anderzijds om op die wijze een extra risicodekking voor tegenvallers in te bouwen (zie volgende paragraaf).

- TEFAF-eisen hebben de hoogste prioriteit. (ad1)
- Daarna volgen de maatregelen (ad 2,3 en 4) die in samenhang uitgevoerd moeten worden en vooral gericht zijn op het congresdeel, vergaderen, Expo-foyer en relatie MHC.
- Hallen (ad5).
- Signing (ad6).

Risico

1. Bovenstaande prioritering is ook van belang als risicobuffer. Hallen en Signing, samen geschat op € 3,75 mln. (incl. onvoorzien en plankosten), worden als laatste uitgevoerd en zullen vervallen indien de kosten van overige maatregelen hoger uitvallen of de businessontwikkeling achterblijft.

Daarmee wordt het risico van het door MECC op te brengen rendabel deel aanmerkelijk verlaagd.

2.. De hierboven gecalculerde bedragen zijn indicatief en kunnen pas concreet bepaald worden op basis van een op te stellen Programma van Eisen, Voorlopig Ontwerp, Definitief Ontwerp etc. Door prioritering en fasering kunnen mogelijke kostenstijgingen opgevangen worden. In voorkomend geval wordt dat aan het college alsdan voorgelegd.

3. De opgenomen bijdrage van de Provincie is gebaseerd op bestuurlijk overleg. Er is evenwel nog geen besluit van de Provincie. Mocht de bijdrage van de Provincie vervallen, dan zal maatregel 5 en 6 vervallen. Maatregelen 2,3 en 4 worden dan bijgesteld en zich hoofdzakelijk beperken tot revitalisering.

Uitvoering zal uiteraard niet plaatsvinden voordat de benodigde zekerheid verkregen is.

4. Na overleg met Concern is voorlopig geconcludeerd dat de te verkrijgen subsidie van de Provincie naar alle waarschijnlijkheid niet BTW-plichtig is. Om dit restrisico (ca. € 1 mln) af te dekken is de Provincie gevraagd om indien er wel BTW verschuldigd is de subsidie met een gelijk bedrag te verhogen. Ten leste geldt ook hier dat het onder 1 vermeldde van toepassing is.

5. Hoewel zowel MECC als ook wij vertrouwen hebben in de businessontwikkeling die mede door deze investeringen tot stand komen en die met conservatieve schattingen leiden tot een acceptabele



huurverhoging vanaf 2020, is dit altijd een restrisico. Onder ad 1 is aangegeven hoe dat beperkt wordt.

MECC nieuwe impuls – effecten van de investeringen.

De investeringen zullen leiden tot een toename van het aantal medische congressen en bedrijfspresentaties waarmee de exploitatie van het MECC met ongeveer € 1,8 á € 2,0 mln. verbetert. Hierdoor zal Maastricht zich internationaal beter op de kaart zetten als congresstad. Ook zal het aantal overnachtingen in de stad en de regio toenemen (verblijfstoerisme) en dit zal leiden tot een economisch effect van ongeveer € 10 mln. De toename van het aantal medische congressen verstevigt het internationale imago van de BL-MHC en ondersteunt de acquisitieaanpak van Campusorganisatie.

Door een meer open concept te realiseren wordt een duidelijke fysieke en inhoudelijke verbinding met de BL-MHC gemaakt. Voorts schetst de begin dit jaar vastgestelde Structuurvisie Brightlands Maastricht Health Campus, die de “stip op de horizon” voor het gebied markeert, in een latere planfase van de gebiedsontwikkeling een versterking van de fysieke relatie met de binnenstad van Maastricht door de rechtstreekse aansluiting op de Kennedysingel. Daarvoor zijn op dit moment evenwel nog geen middelen beschikbaar.

Kwantitatief leidt dit tot:

Deze plannen moeten leiden tot versterken van de concurrentiepositie en een additionele margegroei van het MECC met € 1,8 mln per jaar (2020). (ruim 15%).

Voor de regio leidt dat tot een additioneel toegevoegde waarde van ca. € 7 - 10 mln.

Geschatte additionele arbeidsplaatsen structureel direct en indirect: 100 à 120.

Gedurende de bouw 250 à 300 mensjaren werk.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Niet van toepassing.

5. Effect op de openbare ruimte

Niet van toepassing.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing

7. Informatiemanagement en automatisering



Niet van toepassing

8. Financiën

Dekking van de totale investering ad € 27,7 mln. is voorzien uit een onrendabel deel van € 22,2 mln. en een rendabel deel van € 5 mln.

Het onrendabel deel bestaat uit:

- € 15 mln. gereserveerd bij raadsbesluit bij overname vastgoed begin 2015;
- € 2,2 mln gereserveerd in MJIP (Begroting 2015: *De resterende € 2,2 mln. is bedoeld voor de overige projecten binnen Brightlands MHC. De planvorming hieromtrent wordt uitgewerkt in samenhang met de benodigde ruimtelijke interventies en de doorontwikkeling van het MECC. Ten aanzien van deze doorontwikkeling zij vermeld dat eind 2015 een concept-Investeringsprogramma MECC 2015-2018 is opgesteld. In 2016 en de jaren daarna zal dat programma, na afstemming met het Meerjaren Onderhoudsprogramma, als één uitvoeringsplan nader worden uitgewerkt en uitgevoerd. Naar verwachting geldt die planning ook voor de overige projecten binnen Brightlands MHC.*);
- € 5 mln. bijdrage Provincie, waartoe een verzoek zal worden ingediend in de lijn met het met hen gepleegde vooroverleg. Na instemming college met verdere uitwerking voorliggend investeringsplan op hoofdlijnen, zal dit geformaliseerd worden).

Het rendabele deel zal opgebracht moeten worden door MECC Maastricht BV:

- € 3,5 mln. uit verhuur accommodatie en services. (Gekapitaliseerde huurverhoging vanaf 2020, nader uit te werken in huurovereenkomst).
- € 1,5 mln. uit huur nieuw horecadeel, commerciële ruimtes (Meeting Point).

Bijlage 2 geeft hiertoe een onderbouwing waarbij conservatief gerekend is.

-Noot: mocht op termijn uit het bedrijfsresultaat van MECC Maastricht BV blijken dat inzet van de 2,2 mln. uit MJIP niet strikt noodzakelijk geweest was, kan de gemeente als enige aandeelhouder besluiten (een deel van) het resultaat als dividend te innen.

-Noot: nieuwe onderhoudskosten zijn voorzien door aanvulling onderhoudsfonds (zie eerder besispunt in raadsnota aankoop vastgoed) en maken deel uit van het rendabel deel investeringen.



Noot: in de uitwerkingsfase wordt rekening gehouden met bepalingen in onder meer de Wet Markt en Overheid etc. Deze worden nader onderzocht. De consequenties zijn bekend voordat het definitieve besluit voorgelegd wordt aan college en raad in 2016.

-Noot: de verwachte kosten ter voorbereiding op de investering tot eind 2016 (planontwikkeling) zijn voorlopig geschat op € 0,6 mln. Dit benodigde voorbereidingskrediet wordt betaald uit de € 15 mln. en is derhalve in de lopende begroting MECC aanwezig.

9. Aanbestedingen

De verdere uitwerking en detaillering leidend tot het Definitieve Investeringsplan (cf beslispunt 1) zal binnen de regels van het gemeentelijk aanbestedingsbeleid plaatsvinden.

10. Participatie tot heden

MECC directie is dagelijks betrokken bij het opstellen van het richtinggevend plan dat nu voorligt en onderschrijft dat volledig. Diverse partijen hebben deelgenomen aan plenaire brainstormsessies en/of zijn individueel geconsulteerd tijdens het onderzoekstraject: MECC Inspirationboard; Stakeholders MECC, waaronder klanten, PCO's, Sahot, VVV, UM en AZM, architecten etc.. Met Provincie hebben meerdere bestuurlijke en ambtelijke gesprekken plaatsgevonden. Intern afgestemd met Concern (BTW verhaal), Communicatie, Vastgoed, Projectmanager Randwijk. Uw college is uitgebreid geïnformeerd middels een collegememo eind september en een presentatie over de businesscase door MECC begin oktober.

Raadsleden hebben globale informatie ontvangen tijdens een presentatie door de MECC directie op 6 oktober, tijdens een bezoek aan MECC.

11. Voorstel

1. De hoofdlijnen en richting van maatregelen, investeringen en dekking te accorderen voor verdere uitwerking en detaillering leidend tot een Definitief Investeringsplan medio/ eind volgend jaar.
2. De gemeenteraad middels een Raadsinformatiebrief, begin november, hierover te informeren.
3. In het verlengde van lopende contacten met de Provincie over een bijdrage van € 5 mln (excl BTW) hiertoe begin november een formeel verzoek in te dienen.



4. Wethouder Aarts voor bovenstaande punten ad 2 en 3 te mandateren.
5. Alvorens definitieve besluiten over de daadwerkelijke uitvoering genomen worden (met uitzondering van maatregelen met betrekking tot eisen Tefaf die reeds uitgevoerd worden) wordt het Definitieve Investeringsplan aan het college voorgelegd en daarna aan de gemeenteraad gevraagd de investeringen definitief te accorderen (eind 2016).

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

- Na accorderen op hoofdlijnen door het College van Burgemeester en Wethouders zal verdere uitwerking op onderdelen plaats moeten vinden leidend tot een Definitief Investeringsplan.
- Dit Definitief investeringsplan zal aan uw college en aan de Gemeenteraad ter accordering in de loop van volgend jaar voorgelegd worden, vermoedelijk rond of na de zomer 2016.
- Het Definitief Investeringsplan wordt 1 op 1 afgestemd met het op te stellen Onderhoudsplan (dat begin 2016 gereed is), zodat integrale uitvoering van alle maatregelen mogelijk is (Uitvoeringsplan).
- Daadwerkelijke uitvoering is voorzien vanaf eind 2016/ begin 2017, met uitzondering van TEFAF eisen die (deels) reeds in 2015 opgepakt zullen worden.
- Middels een Raadsinformatiebrief, die in nauw overleg met de Portefeuillehouder opgesteld wordt, wordt de Gemeenteraad begin november op de hoogte gesteld van de voortgang en van de richting op hoofdlijnen. Na gereedkomen van het Definitieve Investeringsplan wordt de raad gevraagd in te stemmen met de investeringen.
- Vooroverleg (bestuurlijk en ambtelijk) met de Provincie heeft de afgelopen maanden plaatsgevonden. In november wordt per brief de besproken bijdrage ad € 5 mln, excl BTW, formeel aan G.S voorgelegd.

Actieve toelichting aan de pers gebeurt door middel van een gesprek met Dagblad de Limburger (preferred medium) en verspreiding van een persbericht.

Niet actief communiceren. Pas opnemen in besluitenlijst nadat Raad en pers actief geïnformeerd zijn.



RO groep
van waardevol
naar waardevast

WELCOME TO Brightlands MHC



oktober 2015

Ontwikkelingsconcept
Investeringsimpuls
MECC Maastricht

Gedragen Investerings programma MECC

Sinds het voorjaar van 2015 is de gemeente Maastricht volledig eigenaar van het MECC, inclusief de naastliggende delen van Annexum. De aankoop van de gemeente was een strategische beslissing, enerzijds vanwege het belang van het MECC voor stad en regio, anderzijds omdat het MECC een cruciale plek heeft in de ontwikkeling van de Brightlands Maastricht Health Campus. Als nieuwe eigenaar heeft de gemeente Maastricht vanaf mei 2015 gewerkt aan het opstellen van een investeringsprogramma voor de periode 2015-2018.

Dit investeringsprogramma is onder regie van MECC Maastricht BV en de gemeente Maastricht in een brede projectgroep uitgewerkt. Daarbij zijn diverse partijen geconsulteerd, zoals gebruikers en klanten van het MECC. Ook zijn experts in events- en congresorganisatie en horeca bij de planvorming betrokken. Voor u ligt een gedragen investeringsprogramma voor de komende 3 jaar waarmee een impuls wordt gegeven aan het MECC, als katalysator en ontmoetingsplek voor de Brightlands Maastricht Health Campus.

Kaders en uitgangspunten

Bij de uitwerking van het investeringsprogramma 2015-2018 werd vooraf aan de projectgroep een aantal kader stellende uitgangspunten meegegeven:

- De investeringen moeten zich primair richten op het faciliteren van een duurzame business ontwikkeling voor het MECC, door het vergroten van de congres- en vergadercapaciteit (congressen) en het beter accommoderen van events en beurzen;
- De investeringen moeten een bijdrage leveren aan de economische structuur versterking van de stad en de regio;
- Vanwege het strategisch belang van het TEFAF voor het MECC en haar imago moeten de wensen van de TEFAF waar mogelijk worden ingevuld;
- Om aantrekkelijk te blijven als congres- en vergaderlocatie moeten technische faciliteiten worden ingepast die aansluiten bij de hedendaagse trends en ontwikkelingen;
- Het vergroten van de gebruiksmogelijkheden van de Forum passage door deze dusdanig aan te passen dat een flexibel gebruik mogelijk is, en eventueel groei kan plaatsvinden;
- De gebouwdelen voor congressen en beurzen moeten dusdanig aangepast worden, dat zij een eigentijdse "look & feel" krijgen;
- Een verbetering van de signing van het MECC, passend bij het gewenste imago van de congreslocatie en de Brightlands Maastricht Health Campus.
- Na het treffen van de primaire investeringen is MECC toekomst gereed;
- Eventuele aanvullende (vervangings) investeringen vallen onder de lopende exploitatie, e.e.a. op basis van een op te stellen sluitende business case, of uit op te bouwen reserves, winstbestemming na AVA;
- Het onderhoudsplan (en reguliere vervangingsinvesteringen) worden opgesteld los van de investeringsimpuls.
- Duurzaamheid zal in het project zo veel mogelijk aandacht krijgen.

Aanvullend werd als belangrijk uitgangspunt geformuleerd dat de revitalisatie van het MECC duidelijk versterkend moet zijn voor de ontwikkelingen van Brightlands Maastricht Health Campus. De opgestelde structuurvisie voor het gebied is daarbij leidend. De ambitie voor een betere ontsluiting van het gebied en de gewenste integrale parkeeroplossing is onder de aandacht van het team geweest, maar maakt niet direct onderdeel uit van de gestelde opgave. Ook de herinrichting van het Forumplein – de publieke schakel binnen het gebied van de Brightlands Maastricht Health Campus, heeft nadrukkelijk aandacht gehad. De nadere uitwerking en beeldvorming van het plein is in een ander project voorzien. Met beide ontwikkelingen is rekening gehouden bij de geformuleerde aanpassingen van het MECC.

Hart van de nieuwe opzet voor het MECC is het beeldbepalende Brightlands Meeting Point aan de zuidzijde van het congresdeel. Daarmee wordt een nieuwe entree voor het MECC gecreëerd, aan de zo bepalende zijde van de Maastricht Health Campus. Door het toevoegen van een horecavoorziening aan het Forumplein en het aanbieden van commerciële ruimte ontstaat een logische ontmoetingsplek voor het campusgebied. Ook wordt ingespeeld op de dringende behoefte naar meer vergaderfaciliteiten en het uitbreiden en opwaarderen van de bestaande Expo foyer. Dit Meeting Point vormt, in combinatie met een nieuwe entree en een heringericht Forumplein een belangrijk ankerpunt voor de campus.

Samenhangend pakket van maatregelen

De foyer rondom de bestaande twee auditoria krijgen een facelift, passend bij een hedendaags kwaliteitsniveau. De beide auditoria en de toneeltoren worden ingrijpend aangepast naar de huidige wensen en eisen die een bezoeker aan een modern congrescentrum stelt. Daarbij gaat het niet enkel om bouwkundige en installatie technische aspecten, maar er wordt ook voorzien in audiovisuele en interactieve communicatie voorzieningen. Daarmee ontstaat een eigentijdse verblijfsruimte die aansluit bij de hoogwaardige evenementen en activiteiten in het MECC. Nadrukkelijk wordt geen theaterprogrammering voorzien in het congrescentrum.

Voor de hoofdingang op het binnenplein wordt de bestaande parkeerplaats P3/P4 hoogwaardig heringericht. Daarbij ontstaat naast parkeren ook de mogelijkheid om

het gebied te gebruiken voor tijdelijke beursfaciliteiten. De Forum passage ondergaat een ingrijpende gedaanteverandering. Er ontstaat een breed aanbod van flexibel in te delen ruimten, met een moderne look & feel. Het anonieme, openbare karakter wordt zo publieks vriendelijker. Door een deel van de passage transparant te maken wordt de interne oriëntatie, en dus de belevingskwaliteit van de bezoeker vergroot. Met de nieuwe indeling ontstaan daarnaast mogelijkheden om het gebied rond de kiosk in de passage te gebruiken als verlengstuk van de foyer van het congrescentrum.

Naast het congres- en foyerdeel van het complex wordt ook de look & feel van de Noord- en Zuidhal van het MECC verbeterd, evenals de Expofoyer. Deze foyer krijgt een verbeterde aansluiting op de Zuidhal, en de gebruiksmogelijkheden ervan worden vergroot. De genoemde uitbreiding in het Meeting Point draagt daaraan bij.

Tot slot het voorstel om de signing van het MECC in de omgeving te verbeteren. Hierbij wordt gedacht aan Led Walls op de bestaande parkeergarage aan de Kennedysingel en de entree aan het Forumplein.

Behoudens de genoemde maatregelen zullen aan e buitenzijde van het complex geen aanpassingen plaatsvinden.

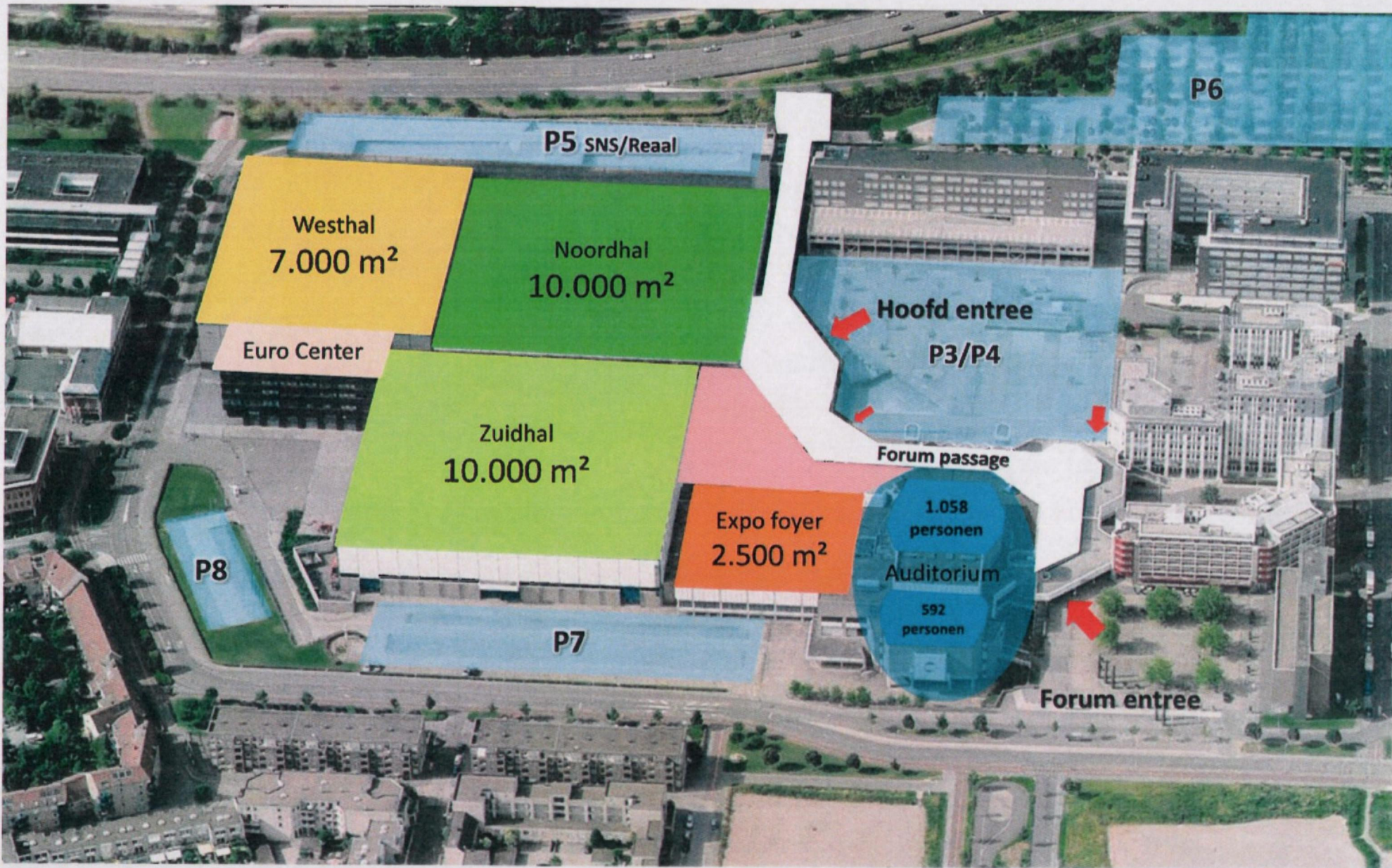
Dit samenhangend pakket van maatregelen, dat nader uitgewerkt dient te worden om te komen tot definitieve planvorming, biedt het MECC een nieuwe vitaliteit. Het betekent een impuls, zowel in beeld als in gebruiksmogelijkheden als het hart van de Brightlands Maastricht Health Campus.

Opgave

Het maken van een investeringsplan voor het MECC

- Business ontwikkeling MECC is leidend
 - Uitbreiden bestaande business
 - Toevoegen nieuwe business
- Spin-off voor de stad door meerdaagse congressen/verblijf
 - Expositie en congresaccommodatie versterken
 - Invullen trends en ontwikkelingen
- Aansluiting op de ontwikkeling omgeving BL-MHC creëren

**Ruimtelijk
programmatisch
voorstel
investeringsimpuls**

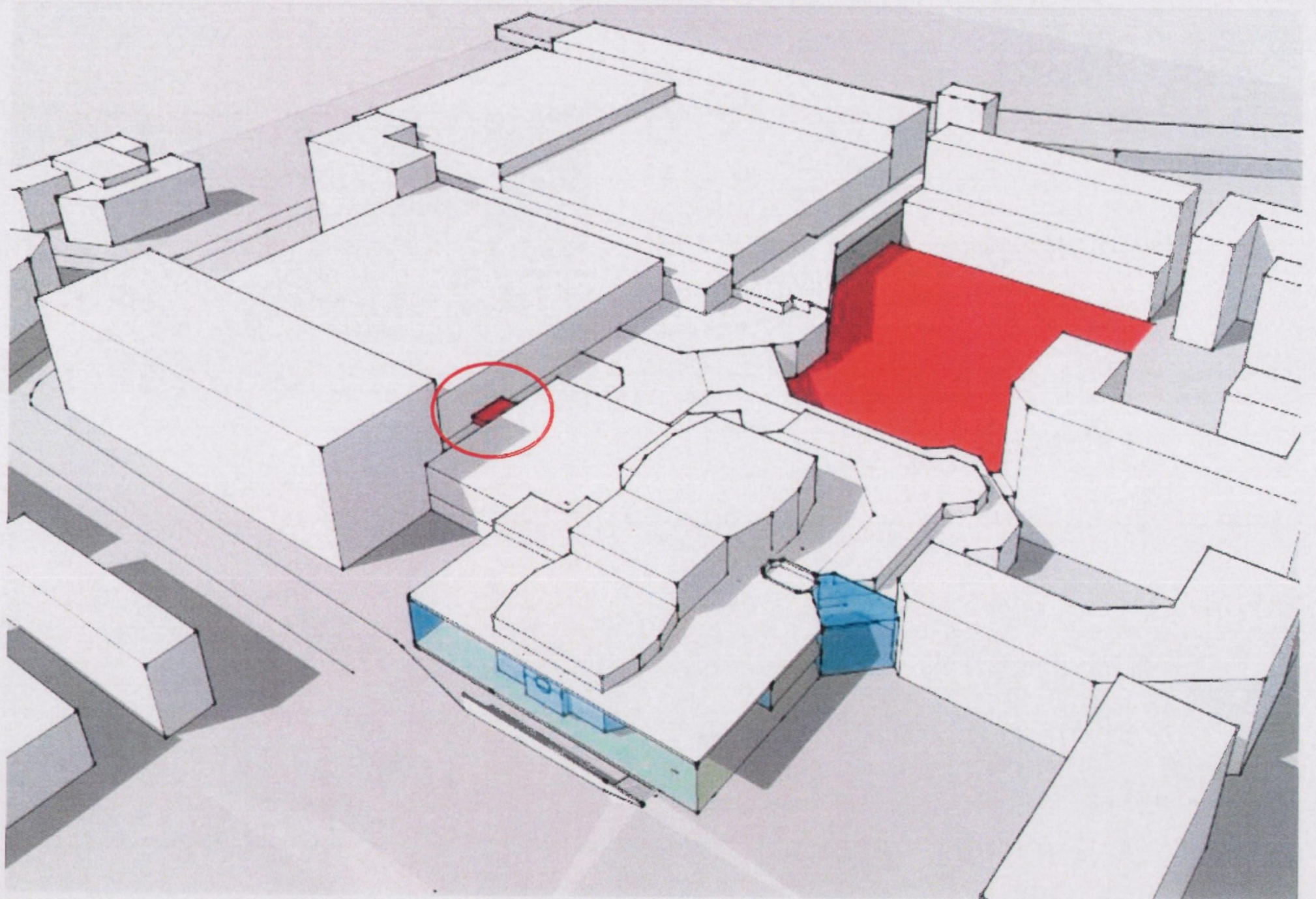


Huidige gebouwsituatie MECC



1. TEFAF eisen: aanpassen parkeerplaats P3/P4, verbinding Expo foyer en Zuidhal
2. Revitaliseren bestaande congresfaciliteiten: 2.1 auditoria, 2.2 foyer, 2.3 Expo foyer
3. Toevoegen Brightlands Meeting Point
4. Revitaliseren Forum passage
5. Look & Feel Noord en Zuidhal verbeteren
6. Signing MECC

Primair pakket investeringen





Nieuw



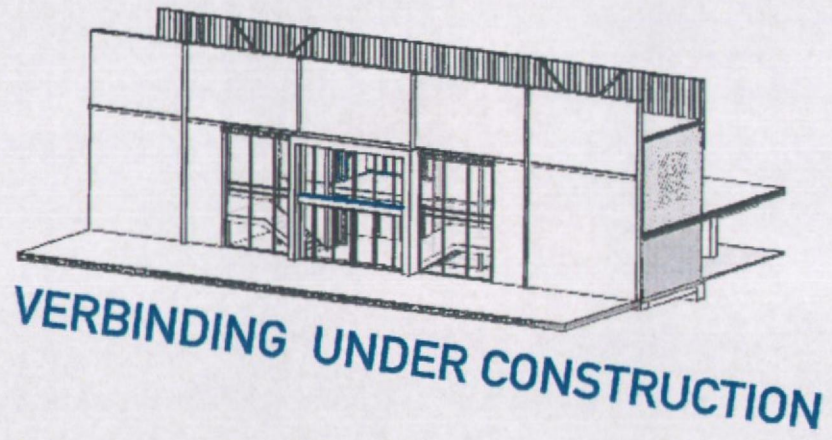
Bestaand

Herinrichten van parkeerplaats P3/P4

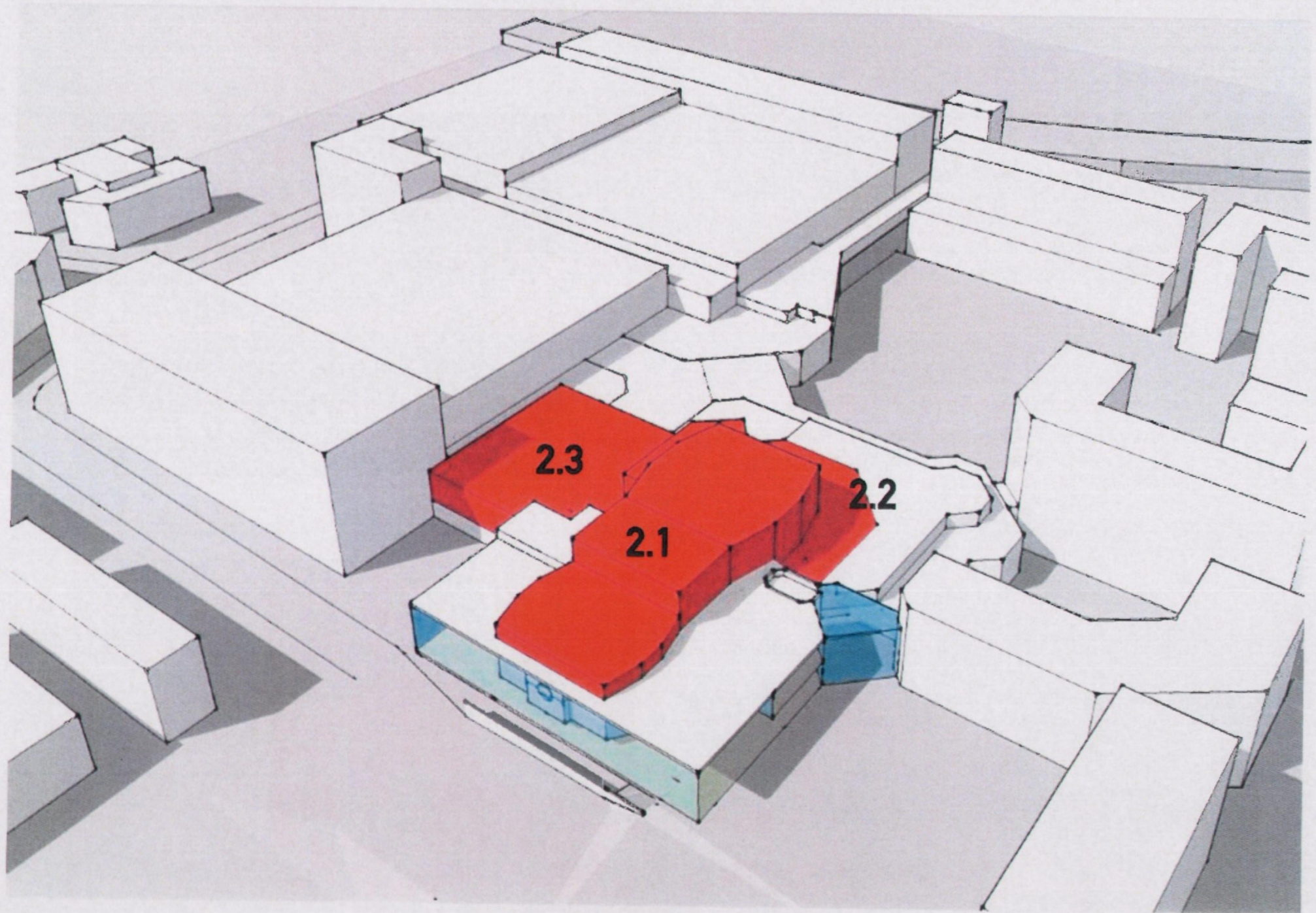
- Parkeervoorziening (incl. groen, laden/lossen)
- Oplaadpunten elektrische auto's
- Schilderen buitengevel Forum passage P3/P4

Verbinding Expo foyer naar de Zuidhal (+lift)

Tijdelijke voorziening treffen t.b.v. top drukte parkeren



1
TEFAF eisen





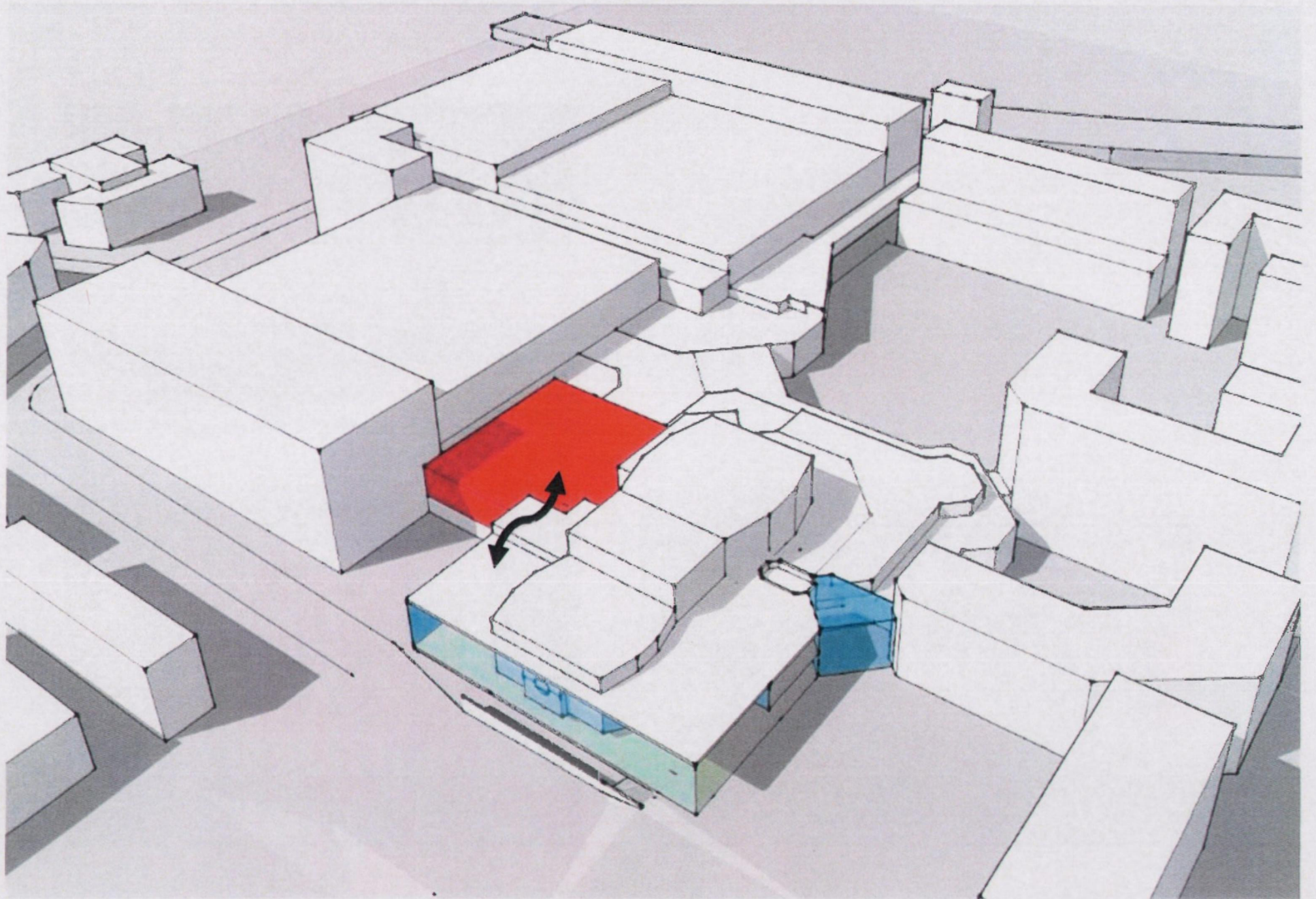
Nieuw

Bestaand



- 2.1 Auditorium
 - Interieur zalen auditorium vernieuwen
 - Techniek/akoestiek en verlichting aanpassen/vernieuwen
- 2.2 Congrescentrum/foyer
 - Interieur aanpassen t.b.v. look & feel
 - Techniek aanpassen
 - Flexibele indeling vergaderfaciliteiten
 - Netwerk infrastructuur en multimedia

2.1 & 2.2
Congrescentrum





Nieuw



Nieuw



Bestaand

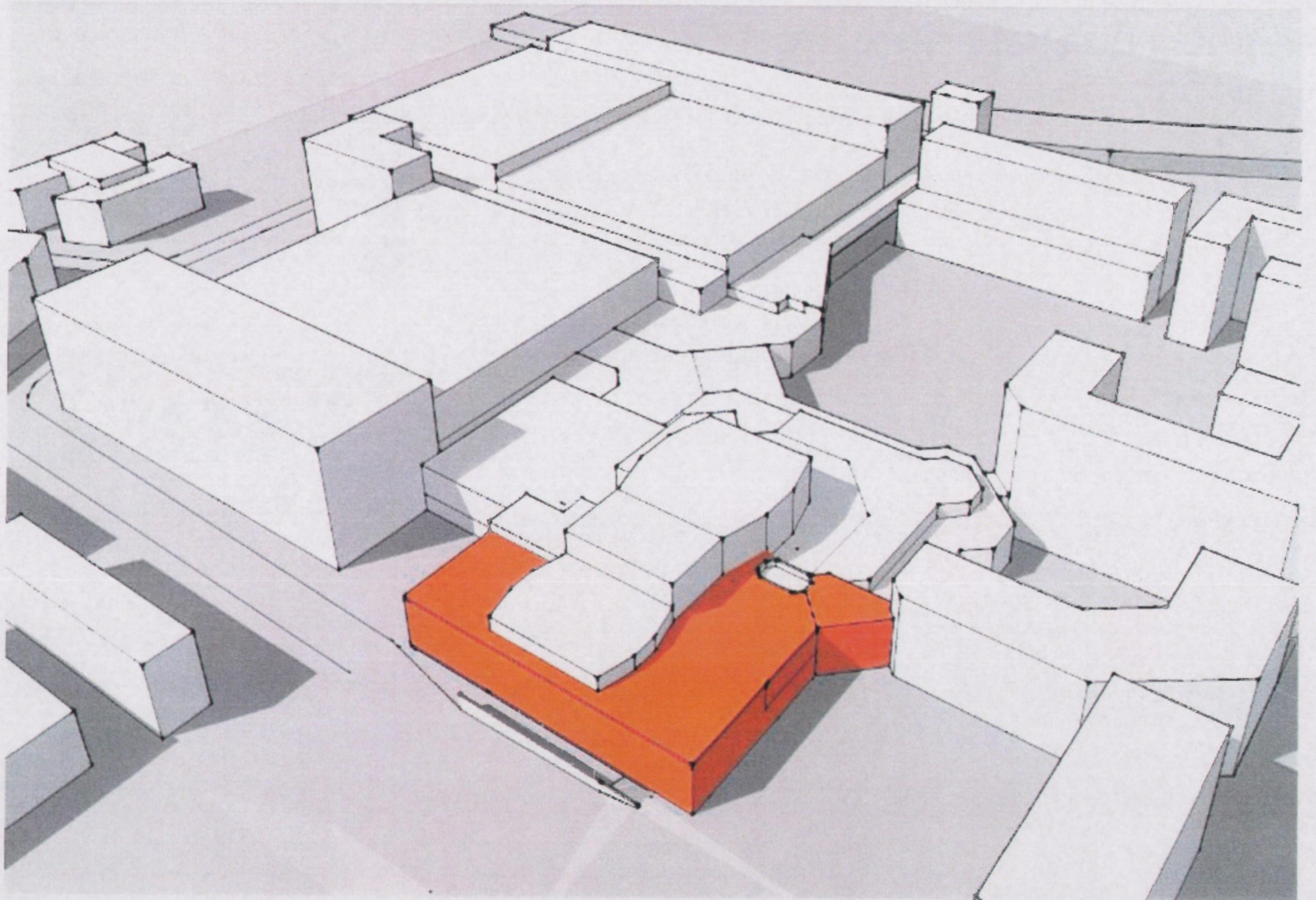
2.3 Moderniseren interne uitstraling Expo foyer

Interieur aanpassen ten behoeve van look & feel

- Wanden
- Plafonds
- Verlichting

2.3

Expo foyer

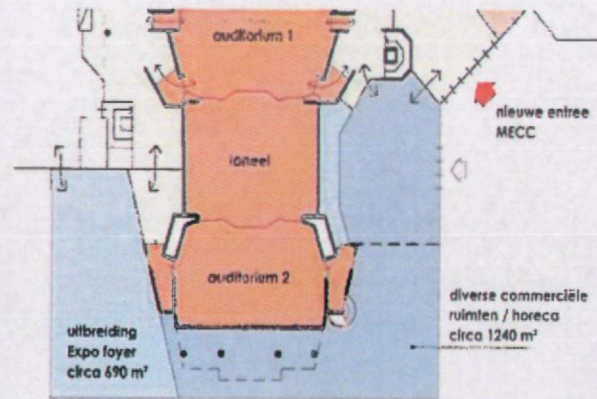




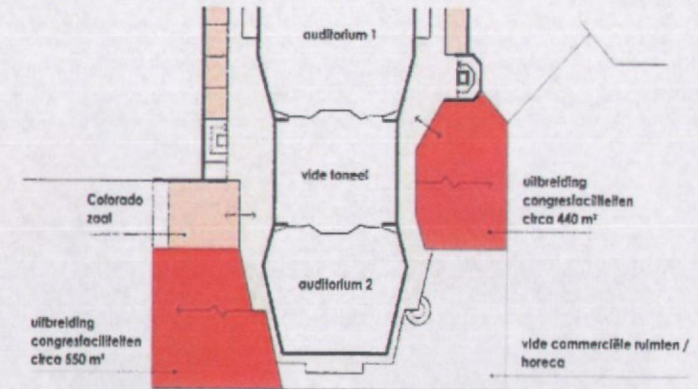
Impressie nieuw



Bestaand



Niveau 1



Niveau 2

- Toevoegen Brightlands Meeting Point
 - Uitbreiden Expo foyer
 - Extra congresfaciliteiten
 - Break out ruimtes
 - Commerciële ruimtes

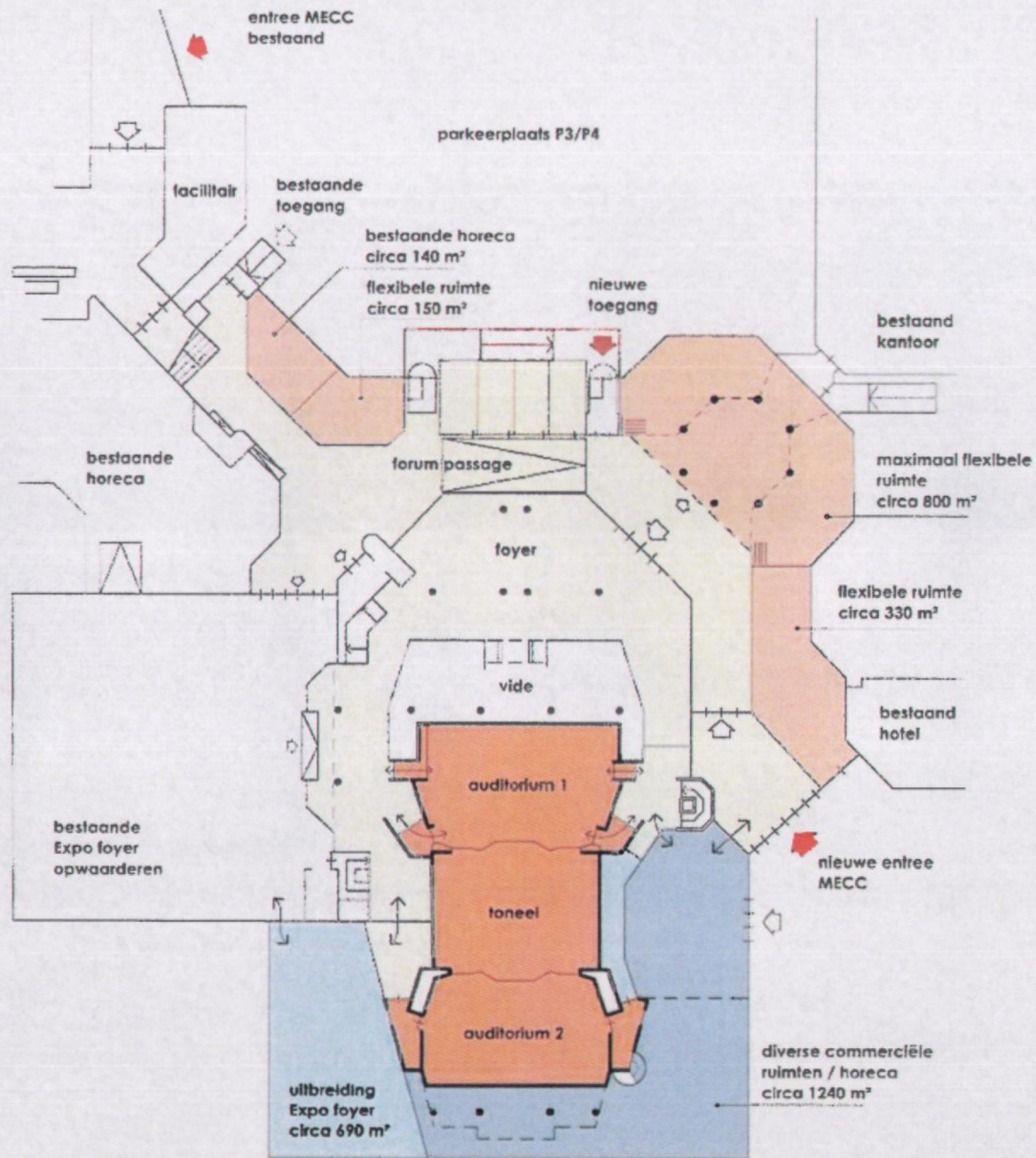
- Vernieuwing entree aan Forumplein/Meeting Point

3

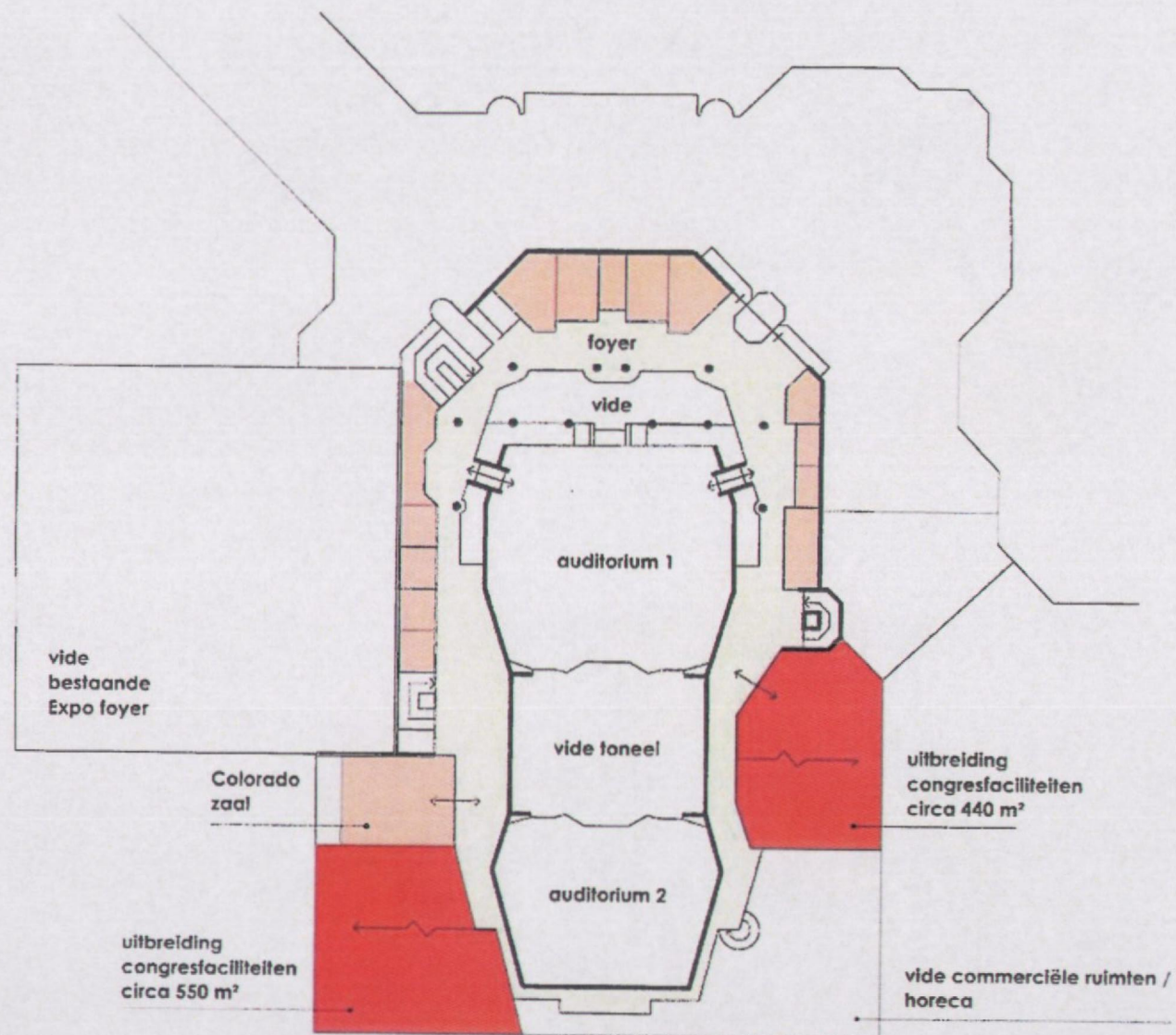
Toevoegen
BL-MHC Meeting Point



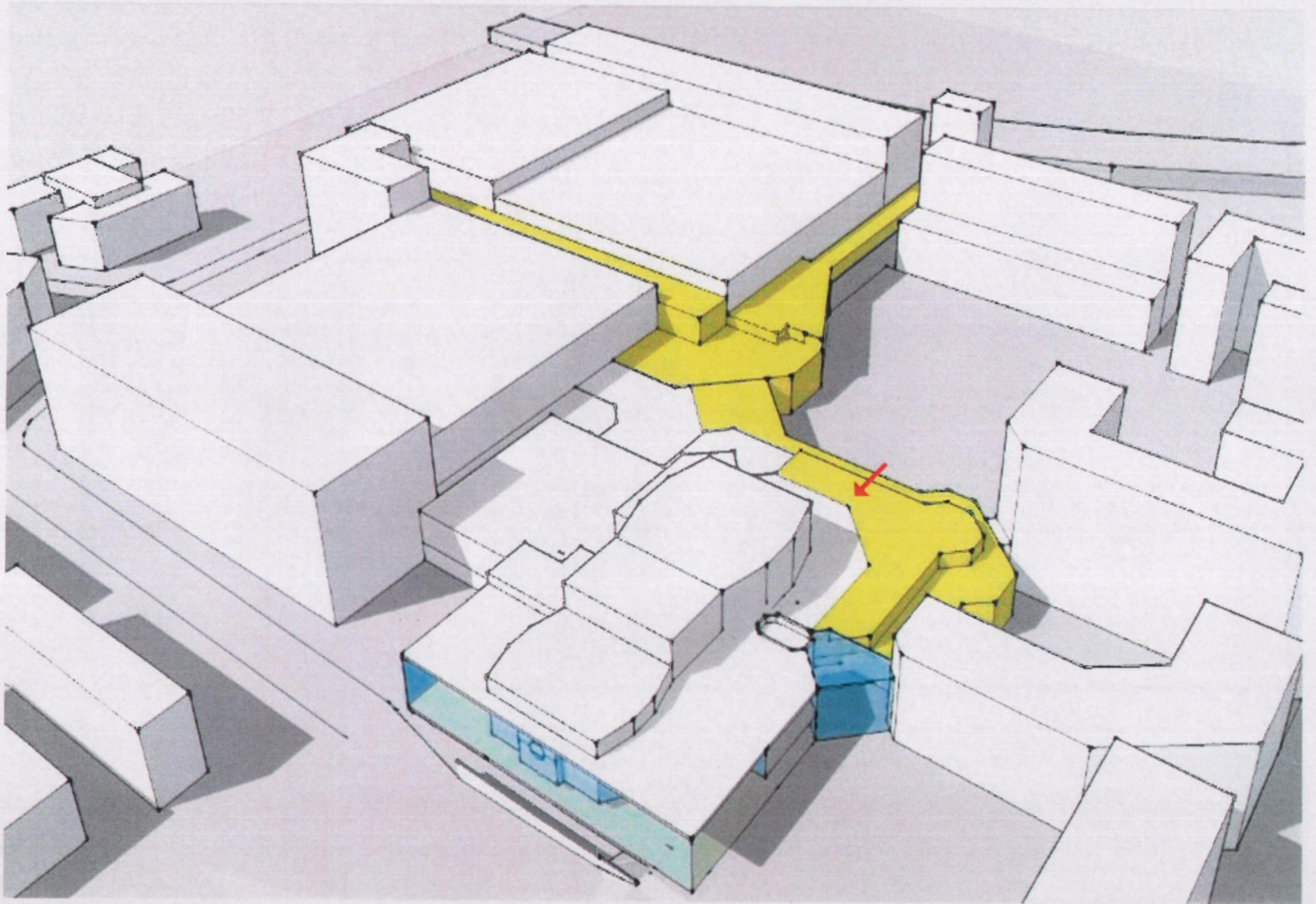
Sfeerbeelden Brightlands Meeting Point



Layout Niveau 1



Layout Niveau 2





Bestaand



- Passage is verlengstuk business MECC
- Géén intensieve openbare doorgang
- Hoogwaardige flexibele invulling
- Mogelijkheid reclame/stadspromotie

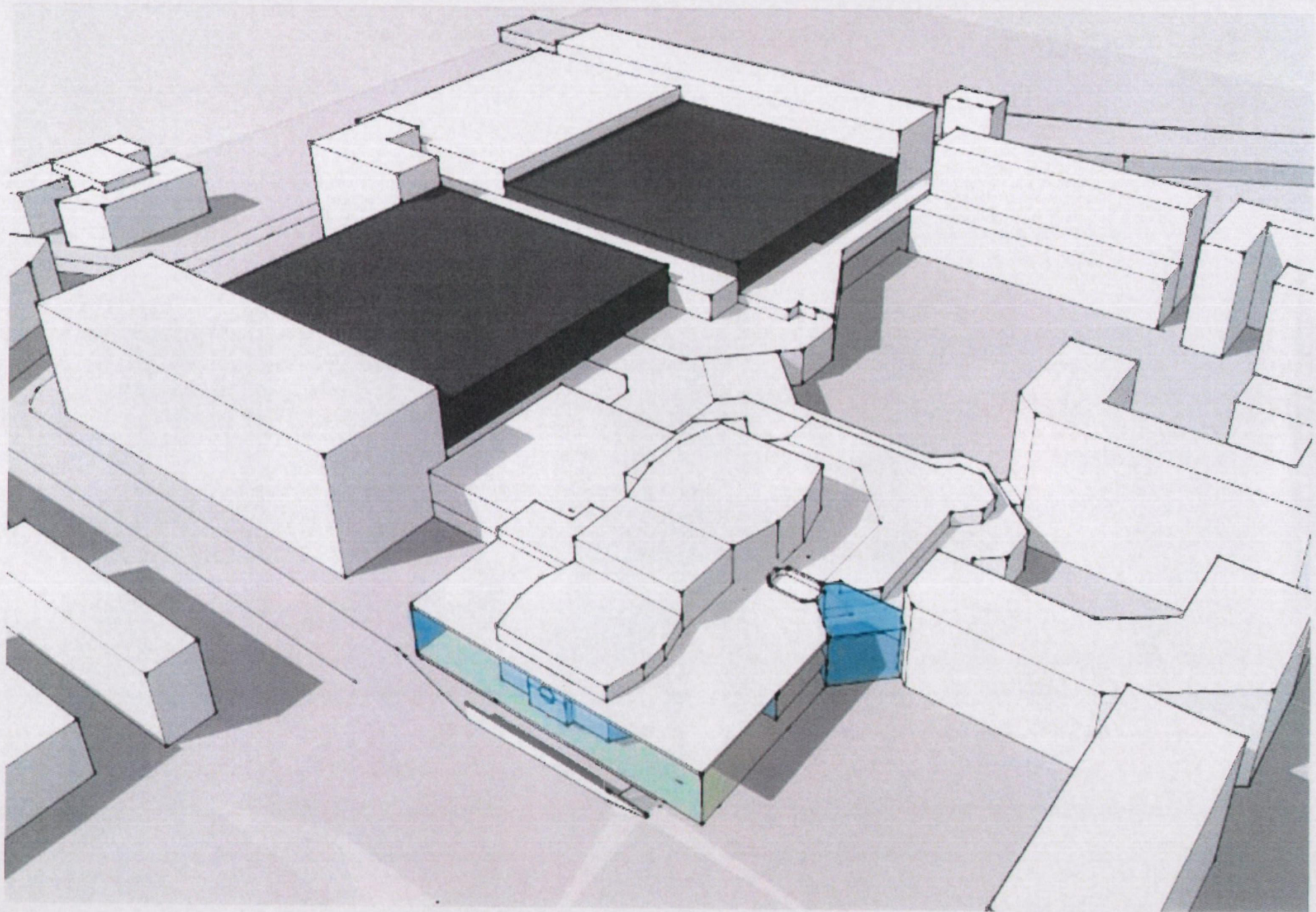


Gewenst dicht / open



- Flexibele ruimte/invulling MECC
- Look & feel: (nieuw plafond/vloer/puien, verbeteren interne oriëntatie)
- Trap naar P3/P4, vernieuwen t.b.v. primaire ontsluiting







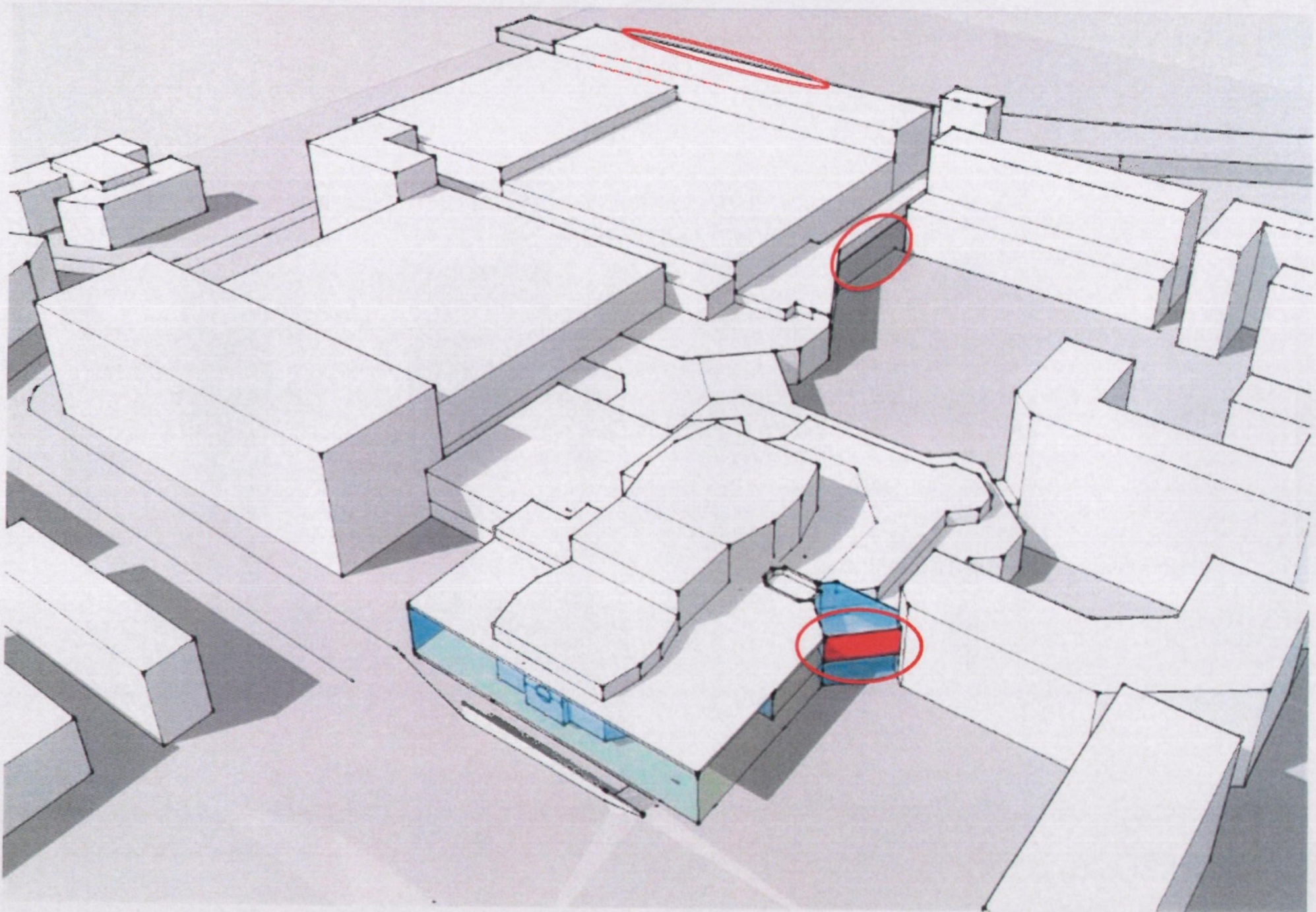
Nieuw



Bestaand

- Verbetering uitstraling intern in Noord- en Zuidhal
- Extra scheiding (tremamat) in de Noordhal aan de zuidzijde van tussenlid Noord-West
- Trap aanbrengen (demontabel) vanuit de Zuidhal naar MECC@table

* *In deze studie zijn géén investeringen meegenomen met betrekking tot eventuele geluidsisolatie van de hallen*





Nieuw



Bestaand



Impressie signing Forum entree

LED WALL & DIGITALE SIGNING

- P garage langs Kennedysingel;
- Forum entree;
- Entree aan P3/P4.

6
Signing

Maatregel	Investering
1 TEFAF eisen <ul style="list-style-type: none"> • Opwaarderen P3/P4 • Verbinding Expo foyer – Zuidhal • Tijdelijke voorziening parkeren Tefaf 	€ 2,5 mln.
2 Revitaliseren bestaande congresfaciliteiten <ul style="list-style-type: none"> • Auditorium/foyer revitaliseren • Expo foyer • Multimedia 	€ 7,2 mln. <ul style="list-style-type: none"> • € 5,7 mln. • € 0,7 mln. • € 0,8 mln.
3 Brightlands Meeting Point <ul style="list-style-type: none"> • Uitbreiding expo foyer • Vergaderfaciliteiten • Horeca/commerciële ruimten • Break out rooms 	€ 6,0 mln.
4 Revitaliseren Forum passage <ul style="list-style-type: none"> • Nieuwe look & feel • Bestaande Commerciële ruimte herbestemmen tot flexibele ruimten • Verbeteren aansluiting door nieuwe entree 	€ 3,2 mln.
5 Verbetering uitstraling Noord- en Zuidhal	€ 2,0 mln.
6 Signing MECC	€ 1,0 mln.
Onvoorzien 10% directe investeringen	€ 2,1 mln.
Plankosten, voorbereiding, toezicht 15%	€ 3,2 mln.
Totaal excl. BTW	€ 27,2 mln.

De genoemde bedragen zijn indicatief en zullen in de vervolgfase nader gespecificeerd worden.

**Totale
investering**

Maatregel

1 TEFAF eisen

- Opwaarderen P3/P4
- Verbinding Expo foyer – Zuidhal
- Tijdelijke voorziening parkeren Tefaf

2 Revitaliseren bestaande congresfaciliteiten

- Auditorium/foyer revitaliseren
- Expo foyer
- Multimedia

3 Brightlands Meeting Point

- Uitbreiding expo foyer
- Vergaderfaciliteiten
- Horeca/commerciële ruimten
- Break out rooms

4 Revitaliseren Forum passage

- Nieuwe look & feel
- Bestaande Commerciële ruimte herbestemmen tot flexibele ruimten
- Verbeteren aansluiting door nieuwe entree

5 Verbetering uitstraling Noord- en Zuidhal

6 Signing MECC

maatregelen

Maatregel	Fasering
1 TEFAF eisen	Fase 1 periode 2015-2016
2 Revitaliseren bestaande congresfaciliteiten	Fase 2 periode 2016-2019 Maatregel 2,3,en 4 integrale aanpak
3 Brightlands Meeting Point	
4 Revitaliseren Forum passage	
5 Verbetering uitstraling Noord- en Zuidhal	Fase 3 gereed 2019
6 Signing MECC	Fase 4 gereed 2019

Met de uitvoering van fase 1 is reeds begonnen en deze zal in 2016 worden afgerond. Voor de geïntegreerde fase 2 (maatregelen 2, 3 en 4) is een periode ten behoeve van voorbereiding en realisatie nodig van circa 3 jaren. Tijdens de uitvoering wordt rekening gehouden met een doorlopende bedrijfsvoering van het MECC. De uitvoering van de fasen 3 en 4 kunnen in 2019 gerealiseerd zijn.

Fasering

Bron	Opbrengst	
MECC gekapitaliseerde opbrengst uit huur/exploitatie *	€ 3,5 mln.	↑ rendabel
Horeca en overige gekapitaliseerde opbrengst uit huur/exploitatie	€ 1,5 mln.	
Provincie Limburg verzoek bijdrage subsidie	€ 5,0 mln.	↑ onrendabel
Gemeente Maastricht - voordeel vastgoed - reservering MJIP relatie Brightlands MHC- MECC	€ 15,0 mln. € 2,2 mln.	
Totaal	€ 27,2 mln.	

* vanaf 2020

Eerste opzet
globale dekking

	Trends en ontwikkelingen	Effect investering
Primaire Investeringsen	Hoogwaardige look & feel	✓
	Aanbod ruimte vergroten	✓
	Social meeting points	✓
	Techniek & multimedia	✓
Secundaire Investeringsen	Bereikbaarheid	n.t.b.
	Parkeren	n.t.b.
Reeds voorzien	Forumplein	Reeds voorziening getroffen

Effect
investeringsen



Ontsluiting



Parkeren / P7

Ontsluiting Kennedysingel t.b.v.
bereikbaarheid BL-MHC & MECC

Parkeren i.r.t. omgeving

Lange termijn
wensen



Forumplein i.r.t. BL-MHC ontwikkelen, voorziening reeds getroffen

**Flankerende
gebiedsontwikkeling**