



# Gemeente Maastricht

> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES  
Mosae Forum 10  
6211 DW Maastricht

Aan de dames en heren,  
leden van de gemeenteraad

POSTADRES  
Postbus 1992  
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP  
Maatregelen pakket MECC in relatie tot Covid-19

DATUM  
1 december 2020  
Verzonden: 01-12-2020

BIJLAGEN  
--

BEHANDELD DOOR  
LMM (Leon) Fredrix

TELEFOONNUMMER  
043 350 4529

ONZE REFERENTIE  
2020.32376

E-MAILADRES  
Leon.Fredrix@maastricht.nl

FAXNUMMER  
043 - 350 4141

UW REFERENTIE  
--

Geachte raadsleden,

Het College heeft op 1 december ingestemd met een pakket aan maatregelen voor het MECC om de gevolgen van de Covid-19 pandemie beheersbaar te houden.

De uitbraak van Covid-19 en de daaropvolgende overheidsmaatregelen hebben grote impact op de exploitatie van het MECC-complex (= onderdeel van de gemeentelijke vastgoedportefeuille). Nadat TEFAF voortijdig moest worden beëindigd, is vrijwel de gehele exploitatie van het congres- en beurzencomplex onmogelijk geworden. In de corona-raadsinformatiebrieven van 3 april en 4 september is specifiek ook de situatie bij MECC Maastricht toegelicht.

Naar aanleiding van deze uitbraak alsmede de beperkende maatregelen van de overheid is in april reeds door de MECC-organisatie een forse bezuinigingsoperatie gestart en is snel daarop een reorganisatie ingezet waarbij alle tijdelijke contracten zijn beëindigd, personeel is afgebouwd en medewerkers tijdelijk bij andere organisaties zijn gedetacheerd. Op alle fronten wordt getracht de kosten te beperken en ook wordt voortdurend gezocht naar mogelijkheden om toch omzet te kunnen genereren (o.a. beschikbaar stellen ruimten voor het noodhospitaal van MUMC+, of tijdelijk voor de GGD voor een corona-teststraat). Ook werd samen met Theater aan het Vrijhof, gekeken of er toch voor groter publiek voorstellingen mogelijk waren (M-Theater). Helaas hebben de aangescherpte maatregelen ook dit inmiddels onmogelijk gemaakt.

In eerste instantie werd er nog van uitgegaan dat de bestaande buffer in het eigen vermogen van MECC Maastricht in combinatie met de ingrijpende bezuinigingsmaatregelen tot een beheersbare situatie zou leiden. Daarom werd in eerste instantie verwacht dat met een aanvullende geldlening en het verstrekken van uitstel van huurbetaling, de situatie overbrugd zou kunnen worden. Met het aanhouden van de beperkende maatregelen blijkt dat de consequenties toch veel groter zijn. De achterblijvende omzet zorgt in hoog tempo dat het (eigen) vermogen van MECC Maastricht wordt uitgehold. Met het perspectief dat ook de komende jaren nog een nadelig effect op de omzet en het resultaat van MECC Maastricht wordt verwacht, komt de continuïteit van het congres- en beurzencomplex MECC in het gedrang. In dat kader achten wij het van groot belang om de aanwezige publieke (basis)infrastructuur voor evenementen, beurzen en congressen in stand te houden teneinde onherstelbare schade aan de Maastrichtse economie te voorkomen. MECC Maastricht heeft in oktober de gemeente gevraagd om de huurafspraken marktconform aan te passen aan de gewijzigde marktomstandigheden en tevens aanvullend krediet te verstrekken om de exploitatie van het congres- en beurzencomplex de komende jaren te kunnen blijven continueren en

Raadsinformatiebrieven



DATUM  
1 december 2020

op de afgesproken wijze te investeren in de oplevering van de nieuwe congresfaciliteit voor 5.000 bezoekers.

### **Impact Covid-19 op omzet en marge MECC Maastricht en verzoek tot huuraanpassing**

De impact van de beperkende maatregelen als gevolg van Covid-19 zijn voor het MECC bijzonder groot. Sinds de voortijdige sluiting van de TEFAF zijn vrijwel alle evenementen afgelast en men verwacht over 2020 een terugval van de omzet van € 13,67 mln. naar € 8,25 mln. MECC heeft inmiddels zeer ingrijpende maatregelen genomen om haar kosten zo veel als mogelijk te beperken en is naarstig op zoek naar nieuwe kansen om toch omzet te kunnen genereren en haar medewerkers zo veel mogelijk aan het werk te houden. Naast het niet door kunnen gaan van grote evenementen in 2020, verwacht het MECC ook een langdurige impact op de bereidheid van bezoekers om congressen en beurzen te bezoeken, met name bij internationale en intercontinentale bezoekers. De onzekerheid wordt nu al zichtbaar in de geplande activiteiten voor 2021.

Rekening houdend met het bezuinigingsprogramma en de reorganisatie, heeft MECC Maastricht een resultaat- en liquiditeitsprognose gemaakt en dit laten toetsen door RSM Netherlands Accountants. Met betrekking tot het bepalen van de impact op de congressen, beurzen en evenementen, is uitgegaan van een geleidelijk herstel van de markt in 2021, waarbij met name de bezoekers die van ver moeten komen, terughoudender zullen zijn in hun bereidheid tot deelname. Als gevolg van de dalende omzetten, zal ook een aantal kosten (de zogenaamde directe kosten) lager uitvallen. Wanneer op de omzet de directe kosten in mindering worden gebracht, resteert de marge waarbinnen de indirecte kosten van MECC Maastricht moeten worden opgevangen. Een belangrijke component van de indirecte kosten van MECC Maastricht wordt gevormd door de huurkosten van het gemeentelijke vastgoed. Daarom vraagt MECC Maastricht van de gemeente een aanpassing van de huur aan de gewijzigde omstandigheden over de periode 2020 t/m 2023.

### **Impact Covid-19 op liquiditeit MECC Maastricht en verzoek tot lening**

De achterblijvende inkomsten, waarbij wel nog een groot deel van de kosten gemaakt moet worden, heeft direct invloed op de beschikbare liquide middelen van MECC Maastricht. In mei van dit jaar bedroeg de kaspositie nog € 4,46 mln. Omdat er sindsdien nog maar zeer beperkt inkomsten zijn gerealiseerd, zal in december 2020 de bodem zijn bereikt en kunnen er geen betalingen meer worden verricht. Het door de gemeente verstrekte uitstel van huurbetaling, zoals dat voor alle huurders geldt, biedt hierin nog heel even respijt.

Ook is het duidelijk dat veel kosten ook na 2020 zullen doorlopen en vooralsnog geen serieuze inkomsten gerealiseerd kunnen worden. Daarnaast zal een aantal investeringen gerelateerd aan de upgrading en uitbreiding van het Congrescentrum binnenkort moeten plaatsvinden. Dit met het perspectief dat ook de komende jaren nog met een verlaagde omzet rekening moet worden gehouden.

MECC Maastricht heeft geen eigendommen, anders dan inventaris en voertuigen. De gebouwen en parkeerplaatsen zijn in eigendom van de gemeente Maastricht die naast de reguliere (handels) debiteuren, de grootste schuldeiser van MECC Maastricht is. Hierdoor is het voor MECC Maastricht niet of nauwelijks mogelijk geld extern aan te trekken. Met de gemeente als nagenoeg 100% aandeelhouder, is daarom de vraag gesteld of zij bereid is om krediet te verstrekken om de exploitatie van het Congres- en Beurzen centrum te kunnen blijven continueren. Zonder aanvullend krediet, zal MECC Maastricht genoodzaakt zijn binnenkort surseance van betaling aan te vragen, omdat het niet meer aan haar betalingsverplichtingen kan voldoen. Het benodigde krediet zal oplopen naar ca. € 8,1 mln. medio 2023, waarna het weer geleidelijk kan worden afgebouwd. Conform de Financiële verordening gemeente Maastricht 2018 en het Treasurystatuut 2018 kan door het college een krediet worden verstrekt om het liquiditeitstekort van MECC Maastricht te overbruggen.



DATUM  
1 december 2020

### **Overweging belang**

MECC Maastricht is een belangrijke schakel in de Maastrichtse en regionale economie en dat is ook de reden waarom Maastricht in 2012 het 75% belang van RAI Amsterdam heeft overgenomen en besloten heeft samen met de provincie te investeren in deze economische infrastructuur. Naast de directe omzet van MECC Maastricht, is er de direct gerelateerde omzet in zaken als catering en standbouw. Veel groter is echter het belang van de afgeleide omzet vanuit het (internationale) zakelijke verblijfstoerisme, met name bij de meerdaagse congressen en evenementen. Denk aan de impact voor hotels, restaurants, winkels, cultuur en transport. Het Nederlands Bureau voor Toerisme en Congressen (NBTC) schat de economische impact van iedere internationale congresganger op € 360,= per dag. De totale impact van MECC Maastricht werd in 2009 door BTG geschat op € 70 mln. Hierbij is nog geen rekening gehouden met het uitstralings-effect qua imago voor de stad/regio en naamsbekendheid voor toerisme en bedrijven.

Daarnaast is het Congrescentrum een cruciaal onderdeel van de Brightlands Maastricht Health Campus. Het nieuwe Brightlands Meetingpoint dat momenteel gerealiseerd wordt aan het Forumplein, dient niet alleen ter accommodatie van de vele extra congresgangers die het MECC kan ontvangen na de uitbreiding. Het biedt tevens ruimte voor horeca, bijeenkomsten, vergaderruimtes, (expat)netwerkevents etc., en dat voor alle campusbezoekers.

### **Beoordeling alternatieven**

Gegeven de liquiditeitspositie van MECC Maastricht, zal zonder maatregelen, de continuïteit van MECC Maastricht in het gedrang komen met gevolgen die veel ingrijpender zijn dan de voorgestelde maatregelen voor zowel de gemeente (als aandeelhouder en eigenaar van het vastgoed), als voor de Maastrichtse en regionale economie. Een surseance van betaling zal onvermijdelijk leiden tot een faillissement, omdat een sanering van de huidige schulden, geen enkel perspectief biedt om de komende jaren door te kunnen exploiteren. Ook lijkt het zeer onwaarschijnlijk een nieuwe partij te vinden die de exploitatie van het congres- en beurzen centrum wil overnemen. Zelfs al zou op korte termijn een partij gevonden kunnen worden, dan nog is het zeer waarschijnlijk dat de huidige huur van de gebouwen fors verlaagd dient te worden. Dit met het oog op de verwachte exploitatiemogelijkheden de komende jaren.

### **Beoordeling marktconformiteit**

Ten tijde van het besluit tot investeren in de uitbreiding en upgradering van het congres- en beurzen centrum, heeft toetsing van de marktconformiteit van zowel de huur als de investering plaatsgevonden om te beoordelen of mogelijk sprake zou kunnen zijn van (ongeoorloofde) staatssteun. Dit onderzoek is uitgevoerd door de stadsadvocaat in samenwerking met Deloitte. Deloitte had dit eerder ook al gedaan voor de gemeente Rotterdam ten behoeve van Ahoy Rotterdam waarvan de uitkomst destijds is getoetst door de Europese Commissie.

Nu de omzet van MECC Maastricht fors daalt, daalt daarmee ook de draagkracht van MECC Maastricht om huur te kunnen betalen. Conform de (door Deloitte) getoetste methodiek is een aanpassing van de huur aan de gewijzigde marktomstandigheden aanvaardbaar. Nu de gevraagde aanpassing van de huur in relatie tot de omzet/marge wordt gebracht, kan de gevraagde (tijdelijke) huuraanpassing als marktconform worden aangemerkt.

Conform de Financiële verordening gemeente Maastricht 2018 en het Treasurystatuut 2018, kan het College rechtstreeks leningen verstrekken aan haar deelnemingen zoals MECC Maastricht BV. Een lening was als onderdeel van de huidige investeringen in het Congrescentrum ook voorzien om een deel van de huurdersinvesteringen van het MECC te financieren. De huidige omzetontwikkeling en het bijgestelde perspectief voor de komende jaren, maken dat een aanzienlijke grotere financiering benodigd zal zijn dan eerder verwacht.



DATUM  
1 december 2020

### **Beoordeling precedentwerking**

Naar aanleiding van de beperkende maatregelen als gevolg van Covid-19 heeft het College ervoor gekozen om huurders van gemeentelijk vastgoed de mogelijkheid te bieden om de huur in 1e instantie met drie maanden op te schorten, de 1e tranche liep van april t/m juni 2020. Dit is vervolgens verlengd met een 2e tranche waarbij nogmaals drie maanden huuropschorting kon plaatsvinden, van juli t/m september 2020. MECC Maastricht heeft met het oog op haar liquiditeitspositie, van die mogelijkheid gebruik gemaakt.

Naast uitstel van betaling, kunnen huurders van gemeentelijk vastgoed beroep doen op verschillende ondersteuningsregelingen via het Rijk. Voor de evenementenbranche, waar de activiteiten van MECC Maastricht toe worden gerekend, is er geen regeling, anders dan de regelingen die voor alle ondernemers openstaan (zoals NOW). Dit geldt echter voor meer huurders van gemeentelijk vastgoed die graag in aanmerking zouden willen komen voor (tijdelijke) aanpassing van de huur aan gewijzigde marktomstandigheden.

Toch is de afweging voor MECC Maastricht niet vergelijkbaar met enige andere huurder van gemeentelijk vastgoed. Niet alleen is MECC Maastricht een 100% deelneming van de gemeente, maar het Congres- en Beurzencentrum neemt ook een cruciale positie in de Maastrichtse en regionale economische infrastructuur. Dat is ook de reden waarom zowel de gemeente, als de provincie grootschalig investeren in deze voorziening. Liefst zien we geen enkele onderneming ten ondergaan aan de gevolgen van de beperkende maatregelen bij de Covid-19 pandemie. Indien echter MECC Maastricht wegvalt, heeft dat gevolgen voor heel veel Maastrichtse en regionale ondernemers, niet alleen op de korte, maar zeker ook op de langere termijn.

Een vergelijkbare casus doet zich momenteel voor in Rotterdam, waar de gemeente eigenaar is van een deel van de gebouwen van Rotterdam Ahoy en momenteel fors mee investeert in de upgrading en uitbreiding van het Rotterdam Ahoy Congres Centrum (RACC). Ook Rotterdam Ahoy kampt met het vrijwel volledig wegvallen van activiteiten op het moment dat het nieuwe Congrescentrum en een concertzaal op het punt staan opgeleverd te worden. Hier heeft de stad inmiddels (22 september jl.) besloten de huur tijdelijk aan te passen aan de gewijzigde marktomstandigheden vanwege het belang dat Rotterdam Ahoy heeft in de economische infrastructuur van de stad. Vanuit dat perspectief heeft Rotterdam tevens ingestemd met het verstrekken van een krediet ter overbrugging van moeilijke financiële omstandigheden.

### **Pakket van maatregelen voor het MECC**

Vanuit het besef dat MECC Maastricht een zeer belangrijke schakel vormt in de Maastrichtse en regionale economische infrastructuur, heeft het college op 1 december ingestemd met een pakket van maatregelen om de impact van de Covid-19 pandemie op de exploitatie van het congres- en beurzencentrum beheersbaar te houden. Onder voorwaarden heeft het college ingestemd met een tijdelijke aanpassing van de huur aan de gewijzigde marktomstandigheden door de huur in eerste instantie met 30/35% naar beneden bij te stellen en die aanpassing geleidelijk naar 0% af te bouwen in 2024. Tevens heeft het college ingestemd met het verstrekken van een overbruggingskrediet van maximaal € 8,1 mln. die geleidelijk terug betaald dient te worden.

De kosten van de huuraanpassing zullen in de rapportage van de effecten van de Covid-19 pandemie meegenomen worden en bespreekbaar worden gemaakt bij het Rijk, indachtig de toezegging dat alle kosten die de gemeente maakt, door het Rijk zullen worden vergoed. Zo lang vergoeding van het Rijk nog niet is ontvangen, zullen de kosten opgevangen moeten worden in de post Onvoorzien van de betreffende jaarbegroting. De geraamde kosten hiervan bedragen over de jaren 2020 t/m 2023 in totaal € 1,85 mln.



DATUM  
1 december 2020

Het college beseft dat dit in tijden van bezuinigingen, een zware maatregel is, maar verwacht dat de impact van de getroffen maatregelen veel kleiner is voor zowel de gemeente, als voor de lokale economie, dan een faillissement van MECC Maastricht.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

De Burgemeester,

R.E.C. Kleijnen.

J.M. Penn-te Strake.