



Samenvatting

Het College breidt de bestemming van de oorspronkelijk voor COVID-19 bestemde kredietfaciliteit voor het MECC uit om de gevolgen van de energiecrisis en andere kostenstijgingen te dekken. De huur van het MECC wordt met € 150.000 per jaar verlaagd teneinde marktconformiteit te bewerkstelligen en elke 4 jaar herzien om de actuele marktconformiteit ervan te beoordelen. Bovendien stelt het College voor om de financiële positie van het MECC te versterken door een storting van aandelenkapitaal van € 4,5 miljoen.

Hoewel het MECC met corona en de verbouwingsperiode een moeilijke tijd achter de rug heeft laten de huidige cijfers zien dat de business van het MECC op een relatief korte periode een positieve ontwikkeling kent. Hierdoor zorgt het MECC voor aanzienlijke economische voordelen voor de stad (ongeveer € 85 miljoen in 2022). Het MECC speelt ook een belangrijke rol als ontmoetingsplaats voor de Brightlands Maastricht Health Campus waar internationaal kennis wordt ontwikkeld en gedeeld via congressen.

Desalniettemin ondervindt het MECC nog steeds de negatieve gevolgen van de tijdelijke sluiting tijdens de verbouwing en de coronapandemie. Bovendien kan het de aanzienlijk gestegen energiekosten niet doorberekenen in eerder afgesloten contracten. Ten slotte zijn de onderhoudskosten van het vernieuwde MECC hoger dan verwacht.

De beoogde maatregelen zullen het MECC helpen door deze overgangperiode heen te komen en bieden ook een positief vooruitzicht op de lange termijn. Hierdoor kan het MECC opnieuw investeren in nieuwe ontwikkelingen ten behoeve van de stad en de campus.

Beslispunten

Uw College wordt voorgesteld:

1. De huidige bestemming van de vigerende kredietfaciliteit te verruimen tot 'gevolgen Covid-19, energiecrisis en prijsinflatie'.
2. De huur van MECC Maastricht B.V. te verlagen met € 150.000 per jaar, deze huurverlaging vierjaarlijks te evalueren en indien nodig te herzien op basis van de actuele prognose en marktconformiteit van de huur.
3. Zodra MECC weer een positief resultaat kent, de helft ervan aan te wenden voor het aflossen van het krediet om zo ook weerstandvermogen op te kunnen bouwen.



4. De Raad bij de behandeling van de Jaarrekening 2022 voor te stellen:
 - a. De dekking van de jaarlijks huurverlaging ten laste te brengen van het positieve begrotingssaldo.
 - b. In het raadsvoorstel bij de jaarstukken 2022 voor te stellen € 4.5 mln. van het rekeningresultaat te bestemmen voor een storting aandelenkapitaal in MECC Maastricht B.V.
5. De Raad via bijgaande Raadsinformatiebrief te informeren over de achtergrond van de maatregelen, als basis voor de behandeling van de voorstellen bij Jaarrekening 2022, en de brief te versturen na de op 6 juni Collegebehandeling van de Jaarrekening 2022.
6. Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 sub b van de Wet open overheid, geheimhouding op te leggen op bijlage 1 (jaarverslag MECC Maastricht) en bijlage 2 (Long Range Plan MECC Maastricht) voor de duur van 5 jaar.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 30 mei 2023:

Conform.

Collegevoorstel



1. Aanleiding

Knelpunt

Het perspectief van MECC is positief. De omzet is reeds zo kort na Corona weer terug op het niveau van voor Corona en groeit naar verwachting verder.

MECC heeft echter ook te kampen met een onvoorzien hoog negatief resultaat tot en met 2026. Het Long Range Plan 2023 (bijlage 1) geeft het liquiditeitstekort. De financieringsbehoefte stijgt naar verwachting tot circa € 6.9 mln. ultimo 2026. Het Eigen Vermogen bedraagt dan € 7.6 mln. negatief.

Oorzaak

MECC heeft te maken met een onverwachte samenloop van vier sterk negatieve factoren:

Aan de businesskant werken negatief door dat het MECC is gesloten geweest (en dus geen inkomsten heeft gehad) in verband met de verbouwing, en de grote impact van Covid-19.

En aan de kostenkant werken negatief door de onvoorziene hogere onderhoudskosten verbonden aan de nieuwbouw, en de exorbitante prijsstijgingen van energie en andere kosten die niet kunnen worden doorberekend in bestaande contracten met organisatoren.

De onderhoudskosten zijn onvoorzien sterk gestegen door de prijsindex van 14.6 % die over het bedrag is berekend. Oorzaak is ook dat sprake is van een hoge complexiteit van de nieuwbouw en het onderhoud, met bij voorbeeld veel nieuwe en complexe installaties (energie/ lucht, veiligheid, ...) met kosten die vooraf lastig in te schatten zijn.

Bij de wel voorziene hogere kosten werd ervan uitgegaan dat deze door een voorziene omzetstijging (meer business) door MECC gedekt zouden kunnen worden. Door de hoger dan voorziene kostenstijgingen en de nasleep van Corona is de huur (incl. onderhoud) niet meer marktconform (bandbreedte 9-11%). In 2023 is deze 12,4%, oplopend naar 14,3% (2024), 14,2% (2025) en 13,6% (2026). De groei van het percentage heeft ook te maken met het aflopen van de bij de verbouw afgesproken huurkorting.

Het niet kunnen doorrekenen van kosten in bestaande contracten is voorts typisch voor de congresmarkt, waar het jaren kan duren om deze situatie te veranderen. Dit komt door de zogenaamde lead time tussen het afsluiten van een contract en het daadwerkelijk plaatsvinden van het congres, die vaak enkele jaren bedraagt. Dit betekent dat MECC de veel hogere kosten voor verwarming en verlichting van de accommodatie, die niet waren voorzien op het moment van contractondertekening, zelf moet dragen. In nieuwe contracten die nu worden afgesloten, worden deze kosten wel meegenomen.



Dat samen heeft gezorgd voor een sterk negatief resultaat vanaf 2020 tot en met naar verwachting 2026. Hierdoor is de Eigen Vermogenspositie van MECC verdampt en omgeslagen in een negatief vermogen. Het resultaat is volgens het LRP pas weer positief vanaf 2027. Hierdoor verslechtert het Eigen Vermogen verder van ultimo 2023 € 4.5 mln. negatief tot ultimo 2026 naar verwachting - € 7.6 mln.

Deze combinatie van factoren belemmert en bedreigt de bedrijfsvoering van het bedrijf en daarmee de spin-off voor de stad en de campus.

Probleem

De huidige kredietfaciliteit Covid-19 voorziet niet in energie- en prijscrisis en de hieruit voortvloeiende extra behoefte aan liquiditeit. Op lange termijn leggen de aflossing- en renteverplichtingen van het benodigde krediet (€ 6.9 mln. ultimo 2026) een dusdanig beslag op het resultaat, dat de vermogenspositie onevenredig lang negatief blijft. Het opbouwen van weerstandsvermogen om zelf onzekerheden en risico's te kunnen opvangen is niet mogelijk.

Voor MECC Maastricht is het niet of nauwelijks mogelijk geld extern aan te trekken.

MECC wordt nu al sterk belemmerd in het ondernemen, waar kosten voor de baat uitgaan en/of sprake is van risico. De Raad van Commissarissen en Directie sluiten risico's uit. Nieuwe ontwikkelingen ten bate van MECC en de stad waar kosten voor de baat uitgaan, of die met 'normale' onzekerheden zijn omgeven, worden niet opgepakt om verdere problemen op de korte termijn te voorkomen. Dit schaadt het realiseren van haar (en de gemeentelijke) ambitie ten aanzien van de spin-off voor de stad en de positie in het netwerk van de Health Campus.

2. Context

Bestuurlijk en beleidskader

In het Coalitieakkoord 2022-2026 'Maastricht, Stad van Verbondenheid' is als ambitie opgenomen "Stimuleren van actieve acquisitie van congressen, in eerste instantie via het Maastricht Congres Bureau'. Zonder 'venue' i.c. congresaccommodatie kan aan deze ambitie geen invulling worden gegeven.

In de Economische Visie 'Maastricht kiest voor kwaliteit en innovatie' wordt aangegeven dat '... in het bijzonder de Brightlands Maastricht Health Campus (MHC), zien we als een belangrijke fysieke plek waar onderzoek, onderwijs en bedrijfsleven bijeenkomst'. Voorts is aangegeven 'we zoeken naar



meer verbinding van de stad en haar inwoners met de MHC. Het MECC als fysieke ontmoetingsplek kan daarin een belangrijke rol spelen als hart van de campus'. Tot slot wordt gesteld 'we zien graag dat bezoekers langer (ver)blijven dan nu het geval is. Dat maakt de binnenstad economisch toekomstbestendig en weerbaar".

Belang MECC

MECC heeft een omvangrijke transitie afgerond. De om/verbouw naar een eigentijdse innovatieve congresaccommodatie is nagenoeg gereed. Het perspectief van MECC is positief. De omzet is weer terug op het niveau van voor corona. Bijlage1 (Longe Range Plan - LRP) toont het omzetspectief.

Het belang van het MECC voor de stad en regio gaat verder dan alleen het bedrijf, de werkgelegenheid en het winstperspectief. Strategisch gezien maakt het MECC een belangrijk onderdeel uit van het ecosysteem van de Health Campus. De congressen die in het MECC plaatsvinden, dragen bij aan kennisontwikkeling en kennisdeling rond de speerpunten van de campus. Ze zorgen ook voor internationale publiciteit voor de kennisstad en de campus, mede via de mondiale communicatiekanalen van het Maastricht Convention Bureau. De recente verbouwing van het MECC heeft ook tot doel gehad om het gebouw verder door te ontwikkelen als ontmoetingsplek binnen de Campus, waar grote behoefte aan is in het gebied.

Bovendien heeft het MECC een aanzienlijke economische spin-off voor de (binnen)stad. Bijlage 2 toont dat deze in 2023 ongeveer € 85 miljoen bedroeg en een verdere groei wordt verwacht. Congressen en beurzen zorgen voor een langere verblijfsduur dan bij regulier toerisme en generen een hoge spin-off van € 365 per persoon per dag, en vinden voornamelijk plaats op doordeweekse dagen wanneer hotels en restaurants extra klanten kunnen gebruiken.

Gemeente en Provincie Limburg hebben samen € 50 mln. geïnvesteerd in een vernieuwd MECC. Zonder MECC BV als huurder ontstaat incurant gemeentelijk vastgoed.

Eerdere besluiten

MECC heeft in haar transitie te maken gekregen met de combinatie van de verbouwperiode en de Corona crisis. Dit raakte de business van MECC sterk negatief. Hiervoor is in 2020 door het College per besluit van december 2020 besloten tot een maatregelenpakket MECC in relatie tot Covid-19. Deze omvatte tijdelijke huurkorting en een kredietfaciliteit tot een maximum van € 8.1 mln.



3. Gewenste situatie

3.1. Uitgangspunten

In de aanleiding is de majeure opgave geschetst waar MECC voor staat. Zonder (additionele) maatregelen die effect sorteren op de korte én op de lange termijn problemen wordt de continuïteit van het bedrijf ernstig bedreigt.

Drie belangrijke vertrekpunten voor de maatregelen zijn doelmatig, sober en adaptief

- Doelmatig: zij moeten voldoende perspectief bieden op korte én op lange termijn.
- Sober: niet méér maatregelen dan nodig en in omvang niet groter dan nodig.
- Adaptief: bij kunnen stellen in aard of omvang als de actuele situatie daarom vraagt.

Daarbij moet de gekozen oplossing robuust zijn. De maatregelen moeten het fundament bieden om weer te kunnen ondernemen als bedrijf ten bate van de stad en het kunnen invullen van de ambitie die is uitgesproken bij het investeren van € 50 mln. in de vernieuwing/verbouw. Dat vergt weerstandsvermogen om risico's die verbonden zijn aan het ondernemen en onzekerheden i.c. onvoorziene ontwikkelingen zelf het hoofd te kunnen bieden.

Doel op korte termijn is het borgen in transitie van de continuïteit van het MECC. Dat vereist het oplossen van het liquiditeitstekort en het bieden van perspectief voor de onderneming.

Doel op langere termijn is een MECC dat kan ondernemen om economisch en maatschappelijke kansen te pakken ten bate van de stad. Dat vereist voldoende resultaat om leningen haalbaar af te kunnen lossen en parallel weerstandsvermogen op te kunnen bouwen om ondernemersrisico's en onzekerheden zelf op te kunnen vangen.

3.2. Mix van maatregelen

De volgende maatregelen zijn afgewogen:

1. Steun uit energie noodfonds.
2. Tekorten onderbrengen in de lopende kredietfaciliteit oorspronkelijk voor Corona.
3. Huurverlaging.
4. Tekorten afdekken middels een achtergestelde lening.
5. Een kapitaalstorting (zijnde een storting aandelenkapitaal).

Per sonderende Collegememo's van 16 en 23 mei bent u meegenomen in de afweging van deze scenario's apart en samengesteld. U heeft in uw vergadering van 23 mei richting gegeven voor de



wenselijke en haalbaar pakket van maatregelen. Het betreft een mix van de in de memo van 23 mei gepresenteerde minimale/sobere variant en robuuste variant, met als uitkomst:

1. Het verruimen van de huidige titel van de vigerende kredietfaciliteit naar 'gevolgen Covid-19, energiecrisis en prijsinflatie'.
2. Het verlagen van de huur van MECC Maastricht B.V. met € 150.000 per jaar, deze huurverlaging 4-jaarlijks te evalueren en indien nodig te herijken op basis van de actuele forecast en marktconformiteit van de huur.
3. Een kapitaalstorting van € 4.5 mln. voor het aanvullen van het Eigen Vermogen ultimo 2023 .
4. Zodra MECC weer een positief resultaat kent, de helft ervan aan te wenden voor het aflossen van het krediet om zo ook weerstandvermogen op te kunnen bouwen.

Financiële doorkijk van de maatregelen

Met de storting en huurverlaging resteert de MECC de volgende situatie

Per 1 januari 2024 is het Eigen Vermogen aangevuld tot 0.

In het LRP was voor 2024-2026 een verlies voorzien van totaal ongeveer € 3.1 mln.

Met de ook voorgestelde huurverlaging van in totaal € 450.000 in die periode ontstaat per saldo een negatief vermogen van ongeveer € 2.650.000 eind 2026.

Het zonder maatregelen voorziene krediet (LRP) eind 2026 bedraagt ongeveer € 6.9 mln.

Inclusief kapitaalstorting en huurverlaging resteert daarvan eind 2026 ongeveer € 1.950.000.

Inclusief de huurverlaging is de verwachte winst vanaf 2027 gemiddeld € 300.000 – € 500.000 per jaar.

Bij het benutten van 50% voor aflossing en 50% voor het opbouwen van weerstandsvermogen betekent dit een aflossingsperiode voor het krediet van 13 resp. 8 jaar, en een weer positief Eigen Vermogen na 9 resp. 5 jaar.

Er is sprake van een marge, onder aanname van de nu voorziene kengetallen die onder het LRP liggen.

Staatsteun

Paulussen Advocaten is gevraagd te adviseren over de maatregelen in relatie tot staatssteun.

Ten aanzien van de huurverlaging geeft zij aan dat het geen staatssteun is, mits sprake is van marktconformiteit. Hierover heeft Deloitte eerder een benchmark uitgevoerd. De marktconforme



marge van de huur/omzetverhouding is circa 9-11%. De huur (ook met verlaging) blijft boven die bandbreedte.

Ten aanzien van de kapitaalstorting geeft zij aan dat kapitaalstorting is geen staatssteun, áls deze marktconform is. Zij geeft aan niet te kunnen beoordelen óf de storting marktconform is.

Paulussen Advocaten geeft aan dat de context van de specifieke markt voor congresaccommodaties een rol speelt. Het gaat er niet om dát er een storting plaatsvindt, maar of deze de markt verstoort i.c. wat doen andere overheden met 'hun' venues. MECC geeft aan dat in Nederland Rotterdamhaar venue ook ondersteund, evenals Den Haag. Het is bij MECC niet bekend hoe de verhoudingen zijn in het Europese speelveld. Verkrijgen van maximale zekerheid zou een diepgaande financiële analyse zoals via een benchmark methode vergen van die markt.

Paulussen Advocaten geeft aan dat uitgangspunt is dat de vraag beantwoord moet worden of een private partij ook zou investeren onder gelijke condities. Deze casus is echter minder eenduidig. Er speelt voor een overheid een extra argument dan 'de markt' om een rol te nemen: het maatschappelijk-economisch belang van de congresaccommodatie, zeker voor Maastricht (spin-off). Dat belang leidt tot een andere afweging dan een marktpartij zou maken die e.a. bedrijfsmatig beoordeeld.

Het risico dat een partij bij gemeente Maastricht bezwaar aantekent en/of de Europese Commissie een onderzoek start, lijkt zeer klein.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

MECC werkt als bedrijf aan het verlagen van de energiekosten. MECC werkt aan investeringen in (kostenbesparende) duurzaamheid, om minder beïnvloed te worden door de energielasten. Ook wordt daarmee wordt bijgedragen aan de Mission Zero doelstelling van de gemeente.

Zo wordt er (deels in samenwerking met de gemeente) gekeken naar E-inkoop, naar de uitbreiding van zonnepanelen op de daken (met name de Westhal). Met adviesbureau Green Fish en technisch adviseur Equans wordt een routekaart uitgewerkt en gekeken naar alternatieven om de hallen te verwarmen, liefst met elektra i.p.v. gas. Er wordt aan de volgende opties gewerkt: extra 1.700 PV-panelen, verdere uitbreiding laadinfra (onderdeel plan laadplein i.o.m. gemeente en DHV-Royal Haskoning) en vervanging met gas opgewekte halwarmte door elektrische opties (mogelijkheden E-warmtepompen).

In 2022 ontving MECC hiervoor het 'BREAM-NL In Use' certificaat met een score 'very good'



5. Effect op de openbare ruimte

Niet van toepassing.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing.

7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)

Niet van toepassing.

8. Financiën

De Raad wordt voorgesteld de jaarlijkse huurverlaging te dekken uit het positief begrotingsaldo, en de kapitaalstorting ten laste te brengen van het rekeningresultaat 2022.

Het besluit van uw College wordt verwerkt in de stukken voor de behandeling van de Jaarrekening 2022 in de Raad van 11 juli 2023.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing

10. Participatie tot heden

De oplossing is afgestemd met MECC (Raad van Commissarissen en Directie).

11. Voorstel

Conform de Financiële verordening gemeente Maastricht 2018 en het Treasury statuut 2018 kan het College rechtstreeks leningen verstrekken aan haar deelnemingen zoals MECC Maastricht BV. Zij is daarmee ook bevoegd om de aanwending van de kredietfaciliteit te verruimen.

Het College is bevoegd om (wederom) huuraanpassing door te voeren binnen de kaders van marktconformiteit van huur. De Raad is bevoegd gezag voor het doen van een kapitaalstorting en voor de dekking van de huurverlaging.

Uw College wordt voorgesteld:

1. De huidige bestemming van de vigerende kredietfaciliteit te verruimen tot 'gevolgen Covid-19, energiecrisis en prijsinflatie'.



2. De huur van MECC Maastricht B.V. te verlagen met € 150.000 per jaar, deze huurverlaging vierjaarlijks te evalueren en indien nodig te herzien op basis van de actuele prognose en marktconformiteit van de huur.
3. Zodra MECC weer een positief resultaat kent, de helpt ervan aan te wenden voor het aflossen van het krediet om zo ook weerstandvermogen op te kunnen bouwen.
4. De Raad bij de behandeling van de Jaarrekening 2022 voor te stellen:
 - a. De dekking van de jaarlijks huurverlaging ten laste te brengen van het positieve begrotingssaldo.
 - b. In het raadsvoorstel bij de jaarstukken 2022 voor te stellen € 4.5 mln. van het rekeningresultaat te bestemmen voor een storting aandelenkapitaal in MECC Maastricht B.V.
5. De Raad via bijgaande Raadsinformatiebrief te informeren over de achtergrond van de maatregelen, als basis voor de behandeling van de voorstellen bij Jaarrekening 2022, en de brief te versturen na de op 6 juni Collegebehandeling van de Jaarrekening 2022.
6. Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 sub b van de Wet open overheid, geheimhouding op te leggen op bijlage 1 (jaarverslag MECC Maastricht) en bijlage 2 (Long Range Plan MECC Maastricht) voor de duur van 5 jaar.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Het Collegebesluit van 30 mei wordt verwerkt in de voorstellen bij de jaarrekening 202 (College 6 juni, Raad 11 juli).

Afdeling Financiën werkt de kapitaalstorting uit in afstemming met MECC.

Op basis van deze mix van maatregelen wordt ook de huurovereenkomst bijgesteld en getekend.