



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES  
Mosae Forum 10  
6211 DW

Aan de dames en heren,  
leden van de gemeenteraad

POSTADRES  
Postbus 1992  
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP  
Maatregelen MECC Maastricht

DATUM  
6 juni 2023  
Verz. 6 juni 2023

BIJLAGEN  
Spin-off MECC

BEHANDELD DOOR  
HH (Hans) Dassen

TELEFOONNUMMER  
043 350 4981

ONZE REFERENTIE  
2023.02563

E-MAILADRES  
Hans.Dassen@maastricht.nl

FAXNUMMER

UW REFERENTIE

Geachte raadsleden,

## Inleiding

Deze Raadsinformatiebrief geeft een nadere toelichting op het voorstel dat aan uw Raad wordt voorgelegd bij de behandeling van de Jaarrekening 2022 met betrekking tot aanvullende maatregelen voor MECC Maastricht B.V. (MECC). In deze brief wordt de bestuurlijke context geschetst, het belang van MECC, de knelpunten en hun oorzaken en de voorgestelde maatregelen. Een deel van deze maatregelen valt onder de verantwoordelijkheid van de Raad.

## Context

MECC Maastricht B.V. (MECC) is een belangrijke deelneming van de gemeente Maastricht. De aandeelhouders zijn de gemeente Maastricht (90%) en de Exploitatie Maatschappij Maastricht BV (EMM, 10%), waarvan de gemeente Maastricht voor 99,998% aandeelhouder is. Het gebouw waarin MECC haar activiteiten uitoefent is eigendom van de gemeente Maastricht.

Het Coalitieakkoord 2022-2026 'Maastricht stad van verbondenheid' heeft als ambitie opgenomen om actieve acquisitie van congressen te stimuleren, in eerste instantie via het Maastricht Congres Bureau. In de Economische Visie 'Maastricht kiest voor kwaliteit en innovatie' wordt vermeld dat de Brightlands Maastricht Health Campus (MHC) wordt gezien als een belangrijke plek waar onderzoek, onderwijs en bedrijfsleven samenkomen. Er wordt ook benadrukt dat er wordt gestreefd naar een nauwere verbinding van de stad en haar inwoners met de MHC. Ten slotte wordt benadrukt dat bezoekers langer moeten (ver)blijven dan nu het geval is, om de binnenstad economisch toekomstbestendig en weerbaar te maken.

MECC speelt een belangrijke rol bij het realiseren van al deze ambities, zoals hieronder beschreven in de alinea 'belang'. De Gemeente Maastricht en de Provincie Limburg hebben daarom ook samen € 50 miljoen geïnvesteerd in een vernieuwd MECC.

Op 20 december 2020 heeft het College besloten tot een pakket aan maatregelen voor MECC in verband met Covid-19. Deze omvatte een tijdelijke huurkorting en een kredietfaciliteit voor de gevolgen van COVID-19 tot een maximumbedrag van € 8.1 miljoen. De Raad is hierover geïnformeerd per Raadsinformatiebrief van 1 december 2020 ([RIB - Maatregelen pakket MECC in relatie tot Covid-19.pdf \(parlaeus.nl\)](#)).



DATUM  
6 juni 2023

### Belang

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

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. Het MECC speelt een belangrijke rol als ontmoetingsplaats voor de Brightlands Maastricht Health Campus waar internationaal kennis wordt ontwikkeld en gedeeld via congressen. Deze 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. De bijlage 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.

### Knelpunt en oorzaken

Het MECC staat de komende jaren echter ook voor een grote financiële uitdaging.

Om MECC door deze transitiefase heen te helpen zijn aanvullende maatregelen nodig. Op dit moment maakt het MECC gebruik van een gemeentelijke kredietfaciliteit gekoppeld aan (de nasleep van) Covid-19 om het liquiditeitstekort aan te vullen.

Helaas blijkt dit niet voldoende te zijn. Het MECC wordt geconfronteerd met een onverwachte samenloop van een viertal sterk negatief doorwerkende 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.

Het niet kunnen doorrekenen van kosten in bestaande contracten is 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.

Vanwege de hoger dan verwachte kostenstijgingen is de huur (inclusief onderhoud) ook niet meer marktconform (bandbreedte 9-11%). In 2023 bedroeg de huur 12,4%, en dit zal oplopen tot 14,3% (2024), 14,2% (2025) en 13,6% (2026). Deze sterke groei heeft ook te maken met het aflopen van de huurkorting die bij de verbouwing was afgesproken.

De combinatie van deze factoren heeft geleid tot aanzienlijk negatieve resultaten vanaf 2020 tot en met naar verwachting 2026. Hierdoor is het eigen vermogen van het MECC omgeslagen naar een negatief vermogen. Het resultaat zal naar verwachting pas weer positief zijn vanaf 2027. Als gevolg hiervan verslechtert het eigen vermogen verder, van € 4.5 miljoen negatief eind 2023 tot naar verwachting - € 7.6 miljoen eind 2026. Het af te lossen krediet bedraagt dan ca 6.9 mln.

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



DATUM  
6 juni 2023

### Aanvullende maatregelen

Om deze reden zijn aanvullende maatregelen nodig die zowel op korte termijn (tot en met 2026) als op lange termijn het noodzakelijke effect hebben. Bij het bepalen van de aard en omvang van deze maatregelen heeft het College de volgende uitgangspunten gehanteerd: doelmatigheid op korte en lange termijn, soberheid (niet meer dan nodig uitvoeren) en aanpassen van doelstellingen als de markt dit weer toelaat. 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 miljoen 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.

De voorgestelde samenhangende maatregelen zijn als volgt:

1. De huidige titel van de bestaande 'kredietfaciliteit COVID-19' wordt verruimd naar 'gevolgen Covid-19, energiecrisis en prijsinflatie'.
2. De huur van MECC Maastricht B.V. wordt verlaagd met € 150.000 per jaar, waarbij deze huurverlaging elke 4 –jaar wordt geëvalueerd en indien nodig wordt herzien op basis van de actuele prognose en marktconformiteit van de huur.
3. Er wordt een kapitaalstorting (in aandelenkapitaal) van € 4.5 miljoen gedaan om het eigen vermogen voor het einde van 2023 aan te vullen.
4. Minimaal 50% van het positief resultaat van MECC vanaf 2027 wordt gebruikt om de resterende lening af te lossen en het overige bedrag wordt gebruikt om weerstandvermogen op te bouwen.

Er wordt verwacht dat deze mix van maatregelen voldoende impact zal hebben op zowel de korte als de lange termijn. Deze verwachting wordt ondersteund door het MECC (Raad van Commissarissen en Directie).

Tijdens de behandeling van de stukken met betrekking tot de Jaarrekening 2022 zal de Raad worden voorgesteld om:

1. De dekking van de jaarlijks huurverlaging van € 150.000 opnemen in het budgettair kader begroting 2024.
2. In het raadsvoorstel bij de jaarstukken 2022 voor te stellen € 4.5 miljoen van het rekeningresultaat te bestemmen voor een kapitaalstorting in MECC Maastricht B.V.

### Afweging

Het College heeft deze maatregelen opgebouwd vanuit de voornoemde 4 uitgangspunten: robuust, doelmatig op korte en lange termijn, niet meer dan nodig, en de vinger aan de pols om bij te kunnen stellen. De samenhangende mix maakt het resultaat.

Bij geen aanvullende maatregelen wordt MECC ernstig belemmerd en bedreigd in haar bedrijfsvoering. Zo hebben Raad van Commissarissen en Directie MECC al besloten om geen nieuwe kansen aan te grijpen waarbij normale ondernemersrisico's en kosten voor baten gemoeid zijn. Dit zou op termijn de ambitie en de spin-off ondermijnen. Als indicatie; een succesvol evenement zoals Interclassics zou niet ontwikkeld hebben kunnen worden.

Voldoende kostenbesparingen zijn voor het MECC zelf niet haalbaar, zonder dat dit ten koste gaat van de gewenste omzetgroei, aangezien de kosten grotendeels direct aan de omzet gerelateerd zijn. Het MECC richt zich op meer kostenbesparende duurzaamheidsmaatregelen, maar de impact daarvan is niet voldoende om het probleem op te lossen. Het is ook niet wenselijk om te besparen op kosten van onderhoud, aangezien dit de kwaliteit op de lange termijn zou aantasten.



DATUM  
6 juni 2023

Zonder het kunnen benutten van de kredietfaciliteit voor ook kostenstijgingen ontstaat een liquiditeitstekort. MECC is niet in staat dit door externe marktpartijen te laten financieren. Als de huur niet wordt verlaagd, zou het MECC te hoge niet marktconforme (huur)kosten dragen die een negatieve invloed hebben op de bedrijfsvoering en het resultaat. Als er geen kapitaalstorting plaatsvindt, zou er een aanzienlijke schuld overblijven. Met een winstverwachting van € 200.000 – € 300.000 per jaar (excl. de voorgestelde huurverlaging) en de jaarlijkse aflossing zou het dan onevenredig lang duren voordat voldoende weerstandsvermogen is opgebouwd om te kunnen ondernemen.

Het College hoopt dat deze brief u voldoende achtergrond biedt voor het besluit dat van u gevraagd wordt bij de behandeling van de Jaarrekening 2022.

Uiteraard kunnen wij e.e.a. verder toelichten in de domeinvergadering en Raad.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

G.J.C. Kusters

De Burgemeester,

J.M. Penn-te Strake

Raadsinformatiebrief

Aan: Directie MECC Maastricht BV  
 Van: Erik van den Brink  
 Betreft: Toelichting berekening spin off 2023 - 2027  
 Datum: 6 maart 2023

In het kader van aanvullende financiering door de gemeente Maastricht is het verzoek gekomen om de economische spin off voor de regio Maastricht voor de komende jaren inzichtelijk te maken. Deze ontwikkeling is als volgt weer te geven:

Spin off in miljoenen euro's	2023	2024	2025	2026	2027
Spin off TEFAF	11,4	13,7	16,0	16,0	16,0
Spin off congressen	26,1	35,2	47,9	61,1	66,2
Spin off (vak)beurzen excl.TEFAF	20,6	15,8	20,8	18,9	27,6
Spin off corporate	1,0	1,2	1,1	1,1	1,2
Spin off publieksevenementen	21,1	24,9	24,9	24,9	24,9
Spin off eigen titels	4,6	4,7	4,8	4,9	5,0
<b>TOTAAL spin off per jaar</b>	<b>84,8</b>	<b>95,4</b>	<b>115,5</b>	<b>126,8</b>	<b>140,9</b>

### Uitgangspunten

Ten behoeve van de berekening van de spin off 2023 - 2027 zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- Begroting 2023 en 2023-LRP (2024-2027) is als basis genomen
- Spin off TEFAF is gebaseerd op de berekening van de Gemeente Maastricht die uitkomt op ruim 16 mln. in 2019. Op basis van de geschatte aantallen bezoekers is dit getal eventueel naar beneden bijgesteld. In cijfers ziet dit er als volgt uit:

	2023	2024	2025	2026	2027
<b>Spin off TEFAF (in miljoen €)</b>	<b>11,4</b>	<b>13,7</b>	<b>16,0</b>	<b>16,0</b>	<b>16,0</b>
Aantal bezoekers verwacht	50.000	60.000	70.000	70.000	70.000
Berekening Gemeente (obv 70k bezoekers)	16.010.600	16.010.600	16.010.600	16.010.600	16.010.600

- Voor de bepaling van de spin off voor de overige evenementen is aansluiting gezocht bij de systematiek die in het algemeen én door de gemeente Maastricht gebruikt wordt, nl. het totaal aantal overnachtingen x € 365. Het bedrag van € 365 betreft de, door het NBTC berekende, economische waarde van een internationale zakelijke toerist. De economische waarde van bezoekers en gasten van MECC Maastricht die niet overnachten is in de berekening van de spin off niet meegenomen.
- Voor het segment congressen is per meegenomen (benoemd) congres in de begroting c.q. LRP het aantal overnachtingen bepaald. Voor de opgenomen nog te realiseren (onbenoemde) congressen is op basis van de huurwaarde het aantal nachten berekend. Voor de bepaling van het aantal nachten is als uitgangspunt genomen dat zowel de congresdeelnemer als ook de stand bemanning evenveel nachten blijft dan dat er congresdagen zijn. Dit is als volgt toe te lichten:

	2023	2024	2025	2026	2027
<b>Totaal aantal nachten</b>	<b>71.500</b>	<b>96.466</b>	<b>131.350</b>	<b>167.295</b>	<b>181.370</b>
<b>Spin off congressen (in miljoen €)</b>	<b>26,1</b>	<b>35,2</b>	<b>47,9</b>	<b>61,1</b>	<b>66,2</b>
Huur benoemd	970.114	1.157.459	1.363.586	2.230.147	1.645.447
Aantal deelnemers zonder overnachting	750	100	350	100	200
Aantal deelnemers met overnachting	16.250	18.900	24.700	35.000	28.800
Aantal standhouders	620	591	1.040	1.500	995
Aantal dagen gemiddeld	3	3	3	3	3
Huur onbenoemd	140.000	335.000	400.000	100.000	900.000
Aantal deelnemers zonder overnachting	110	30	100	0	110
Aantal deelnemers met overnachting	2.350	5.470	7.250	1.570	15.750
Aantal standhouders	90	170	310	70	540

- Voor het segment beurzen is per meegenomen (benoemd) beurs in de begroting c.q. LRP het aantal overnachtingen bepaald. Voor de opgenomen nog te realiseren (onbenoemde) beurzen is op basis van de huurwaarde het aantal nachten berekend. Voor de bepaling van het aantal nachten is als uitgangspunt genomen dat de beursbezoeker 1 nacht minder en de stand bemanning, i.v.m. op- en afbouwdagen, 2 nachten meer blijft dan dat er beursdagen zijn. Dit is als volgt toe te lichten:

	2023	2024	2025	2026	2027
<b>Totaal aantal nachten</b>	<b>56.560</b>	<b>43.280</b>	<b>56.980</b>	<b>51.690</b>	<b>75.620</b>
<b>Spin off beurzen excl. TEFAF (in miljoen €)</b>	<b>20,6</b>	<b>15,8</b>	<b>20,8</b>	<b>18,9</b>	<b>27,6</b>
Huur benoemd	494.263	369.283	337.513	351.293	640.446
Aantal bezoekers zonder overnachting	7.700	7.200	12.200	12.200	15.200
Aantal bezoekers met overnachting	11.800	7.820	11.820	9.820	17.820
Aantal standhouders	1.370	980	1.130	990	1.530
Aantal dagen gemiddeld	3	2	2	2	3
Huur onbenoemd	73.000	170.000	152.400	204.872	117.418
Aantal bezoekers zonder overnachting	1.140	3.310	5.510	7.110	2.790
Aantal bezoekers met overnachting	1.740	3.600	5.340	5.730	3.270
Aantal standhouders	200	450	510	580	280

Het verschil per jaar in de spin off is het gevolg van grote beurstitels die niet jaarlijks plaatsvinden, zoals UTECH en Stainless Steel.

- Voor het segment publieksevenementen is per meegenomen (benoemd) evenement in de begroting c.q. LRP het aantal overnachtingen bepaald. Voor de opgenomen nog te realiseren (onbenoemde) evenementen is op basis van kengetallen concert het aantal nachten berekend. Het grootste deel van dit kavel wordt ingenomen door de concerten van Rieu. Voor de bepaling van het aantal nachten is als uitgangspunt genomen dat bezoeker van een concert van Rieu 2 nachten verblijft en de bezoekers van overige evenementen 1 nacht. Stand bemanning blijft evenveel nachten dan dat er evenement dagen zijn. Dit is als volgt toe te lichten:

	2023	2024	2025	2026	2027
<b>Totaal aantal nachten</b>	<b>57.710</b>	<b>68.170</b>	<b>68.170</b>	<b>68.170</b>	<b>68.170</b>
<b>Spin off publieksevenementen (in miljoen €)</b>	<b>21,1</b>	<b>24,9</b>	<b>24,9</b>	<b>24,9</b>	<b>24,9</b>
Concerten Rieu					
Aantal bezoekers zonder overnachting	25.000	30.000	30.000	30.000	30.000
Aantal bezoekers met overnachting	25.000	30.000	30.000	30.000	30.000
Overige evenementen					
Aantal bezoekers zonder overnachting	73.550	71.800	71.600	71.600	71.600
Aantal bezoekers met overnachting	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000
Aantal standhouders	105	105	105	105	105

- Voor het segment corporate is per meegenomen (benoemd) corporate event in de begroting c.q. LRP het aantal overnachtingen bepaald. Voor de opgenomen nog te realiseren (onbenoemde) events zijn geen nachten berekend. Voor de bepaling van het aantal nachten is als uitgangspunt genomen dat zowel de bezoeker als ook de stand bemanning 1 nacht in Maastricht verblijft. Dit is als volgt toe te lichten:

	2023	2024	2025	2026	2027
<b>Totaal aantal nachten</b>	<b>2.800</b>	<b>3.190</b>	<b>3.000</b>	<b>3.100</b>	<b>3.250</b>
<b>Spin off corporate (in miljoen €)</b>	<b>1,0</b>	<b>1,2</b>	<b>1,1</b>	<b>1,1</b>	<b>1,2</b>
Aantal bezoekers zonder overnachting	15.800	17.000	18.069	19.610	20.785
Aantal bezoekers met overnachting	2.400	2.790	2.600	2.700	2.850
Aantal standhouders	200	200	200	200	200
Aantal dagen gemiddeld	1	1	1	1	1

- Voor de eigen titels is per titel een inschatting gemaakt van het aantal overnachtingen per editie, waarbij Interclassics Brussel natuurlijk buiten de berekening is gehouden. Voor de bepaling van het aantal nachten is als uitgangspunt genomen dat de bezoeker 1 nacht en de stand bemanning 2 nachten meer dan het aantal beursdagen in Maastricht verblijft. Dit is als volgt toe te lichten:

	2023	2024	2025	2026	2027
<b>Totaal aantal nachten</b>	<b>12.528</b>	<b>12.792</b>	<b>13.071</b>	<b>13.367</b>	<b>13.738</b>
<b>Spin off Eigen titels (in miljoen €)</b>	<b>4,6</b>	<b>4,7</b>	<b>4,8</b>	<b>4,9</b>	<b>5,0</b>