

Datum

18 september 2023

Onderwerp

Aanvullende financiering nieuwbouw Pivot Park

Aantal bijlagen

2

Wat adviseert het college te besluiten?

1. *Het verstrekken van een aanvullende achtergestelde geldlening ter hoogte van € 673.210 aan Pivot Park ten behoeve van de afbouw van het gebouw Grizzly en voor inbouw(pakketten) voor huurders.*
2. *Dit besluit te delen met de Provincie Noord-Brabant.*

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Historie Pivot park

In 2010 beëindigde MSD een deel van haar research & development activiteiten in Oss. Daarmee ontstond in crisistijd de onwenselijke situatie dat de werkgelegenheid in Oss afnam met bijbehorende nevenschade. Zoals het verdwijnen van hoogwaardige kennis en kunde. MSD, Provincie Noord-Brabant (hierna: Provincie) en gemeente Oss hebben samen in 2012 met o.a. de Brabantse Ontwikkelingsmaatschappij (BOM) een onderneming opgericht. Deze onderneming heeft de R&D grond en vastgoed van MSD overgenomen zodat het Pivot Park zelfstandig kon worden geëxploiteerd. Gemeente Oss is samen met de Provincie 100% aandeelhouder van Pivot Park. De gemeente heeft 29,27% van de aandelen, de Provincie houdt 70,73%.

De aandeelhouders hebben Pivot Park zodanig gefinancierd en begeleid dat er uit een moeilijke startsituatie opnieuw een levendig werkklimaat is ontstaan. Het doel van deze constructie is nadrukkelijk het behouden van (hoogwaardige) werkgelegenheid in gemeente Oss en het behoud van kennis en kunde op het gebied van medicijnonderzoek, -ontwikkeling en -productie. Pivot Park exploiteert een *life science & health* campus waar medicijnen worden onderzocht, ontwikkeld en geproduceerd. De aandeelhouders willen de campus verder ontwikkelen tot een open innovatiecampus.

Nieuwbouw Grizzly

Pivot Park zit nagenoeg vol en de gebouwen uit de MSD-periode zijn (technisch) afgeschreven. Ze voldoen niet meer aan de huidige toegenomen eisen zoals duurzaamheid. Het realiseren van nieuwbouw is noodzakelijk om het gevraagde niveau van dienstverlening voor *life sciences* te kunnen aanbieden. Het meest recente nieuwbouwproject is het multi-tenant gebouw *Grizzly*. De gemeente en de provincie hebben in 2022 samen hiervoor in totaal € 37,1 mln financiering beschikbaar gesteld in de vorm van een hypothecaire- en een achtergestelde financiering.

De financiering van Grizzly bestond uit:

Financiering Grizzly I	Hypothecair	Aandeel 'eigen vermogen'	Totaal
Provincie Noord-Brabant	€ 26.000.000	€ 7.850.000	€ 33.850.000
Gemeente Oss	€ -	€ 3.250.000	€ 3.250.000
Totaal	€ 26.000.000	€ 11.100.000	€ 37.100.000

De besluitvorming hiertoe vond besloten plaats in de gemeenteraad op 8 juli 2021. Het college B&W besloot op 15 maart 2022 tot het daadwerkelijk verstrekken van de achtergestelde lening.

Welke vraag ligt nu voor?

Vanwege de gestegen bouwprijzen én de aanvullende wensen van huurders met betrekking tot inbouwpakketten boven op de standaard inbouw, is de bestaande financiering van € 37,1mln niet voldoende. De Provincie is voornemens een aanvullende financiering te verstrekken van € 6 mln en daarbovenop € 0,5 mln te reserveren voor onverwachte posten. Met deze voorgenomen aanvullende financiering kan Pivot Park het gebouw Grizzly volledig af- en inbouwen. Door de extra inbouwpakketten kan het gebouw nog beter en rendabeler verhuurd worden binnen de verwachte tijdsplanning (begin 2024). Dat betekent dat de risico's

verbonden aan het verstrekken van aanvullende financiering in beginsel gedekt worden door hogere opbrengsten bij Pivot Park.

Wat is het gewenste aandeel van gemeente Oss?

De gemeente verstrekt geen hypothecaire lening maar heeft altijd haar rol gepakt in het bijdragen van risicodragend vermogen. De investering in Grizzly vraagt om 30% risicodragend vermogen (achtergestelde geldlening). Dat is op de totale aanvullende financiering van € 6,5 mln een bedrag van € 2,3 mln. Gemeente Oss heeft 29,27% van de aandelen, dat betekent dat vraag voorligt om voor € 673.210 een achtergestelde lening te verstrekken.

Berekening aandeel Oss Grizzly II	Bruto investering	Aandeel 'eigen vermogen'	Aandeel Oss
Grizzly II	€ 6.000.000	€ 1.800.000	€ 526.860
Reserve	€ 500.000	€ 500.000	€ 146.350
Totaal	€ 6.500.000	€ 2.300.000	€ 673.210

Aan welke opdracht draagt dit advies bij?

Het draagt bij aan de verdere versterking, groei en bloei van Pivot Park. Deze aanvullende investering heeft als doel om het gebouw "Grizzly" af te bouwen en volledig verhuurbaar te maken. Daardoor kan Pivot Park haar huidige en toekomstige huurders hoogwaardige huisvesting bieden. De investering leidt tot een verbeterde kasstroom van Pivot Park en een waardevermeerdering voor zowel het gebouw als voor Pivot Park als geheel. Pivot Park is een belangrijke drijver voor hoogwaardige werkgelegenheid voor de gemeente en biedt mogelijkheid deze verder uit te breiden.

Welk resultaat willen we bereiken?

Doordat we Pivot Park samen met de Provincie financieren en steunen, creëren we een goed vestigingsklimaat voor bestaande en nieuwe bedrijven. De aanpak heeft zich al bewezen en de verwachting is dat de aanzuigende werking op mooie werkgevers gaat toenemen. We faciliteren de groei van succesvolle Pivot Park bedrijven. Bijna al het werk op Pivot Park bestaat uit werk waar een hoogwaardige opleiding voor nodig is. Dat betekent dat de groei van Pivot ook bijdraagt aan de groei van het gemiddeld opleidingsniveau in Oss.

Welke argumenten zijn er voor dit advies? (=want)

1.1 Deze investering versterkt de maatschappelijke meerwaarde van Pivot Park

en haar ecosysteem.

Gemeente Oss en de Provincie Noord-Brabant zijn samen aandeelhouder van Pivot Park en staan achter haar doelstellingen en vastgoedvisie. Mede daarom hebben de Provincie en gemeente Oss besloten nieuwbouw Grizzly te financieren. *Life science* bedrijven die zich vestigen op Pivot Park investeren primair in onderzoek en innovatie, en niet in vastgoedfaciliteiten. Pivot Park neemt deze investeringen op zich en rekent deze door in de huurprijzen aan de huurders. We zien dat de afgelopen jaren de gekozen strategie zich vertaalt in een toename van de werkgelegenheid op Pivot Park. Elk jaar stijgt het aantal werkzame medewerkers op de campus. Een werknemer in de geneesmiddelensector voegt gemiddeld zo'n € 156.000 toe aan de economie. Bovendien is het een relatief duurzame en schone industrietak met grote maatschappelijke impact op gezondheid.

1.2 De investering in afbouwen en extra inbouwen van Grizzly is noodzakelijk om het gebouw ten volle te benutten.

Door inflatie trad een onvoorziene stijging van de (casco) bouwkosten op. In de raming van het casco-investeringsbedrag in 2020 was de inflatie achteraf te laag berekend. Daarnaast is in 2020 bij de bouw van Grizzly, in de oorspronkelijke businesscase, nog onvoldoende rekening gehouden met de inbouwwensen van de nieuwe huurders. In de *life science* sector is het niet gebruikelijk dat huurders investeren in inbouw, maar dat deze wordt verdisconteerd in de huur. De inbouw wordt door Pivot Park verdisconteerd in de huur met een looptijd van een huurcontract van –in beginsel– zes jaar. Door deze tijdelijk hogere huur wordt gedurende de looptijd van het huurcontract een hoger rendement gehaald op het gebouw.

1.3 Zowel Pivot Park als gemeente Oss hebben profijt van de investering

De investering in deze inbouw zorgt dat nieuwe huurders worden aangetrokken die bijdragen aan verdere ontwikkeling van de campus. Deze huurders brengen eigenschappen mee zoals ondernemerschap, focus op Research & Development en community building. Ook de gemeente heeft profijt van de investering. Door ons aandeel te doen in de financiering laten we aan de provincie zien hoe belangrijk Pivot Park is voor gemeente Oss. En dat gemeente Oss bereid is als volwaardige partner haar aandeel te blijven doen. We investeren in onze eigen stad en hebben een krachtige partner die voor iedere euro die de gemeente investeert, een veelvoud inbrengt. Door het toenemen van de waarde van het vastgoed ontstaat een situatie waarin sprake is van hogere WOZ-opbrengsten, vergunningen en positieve bijkomende effecten waardoor Oss aantrekkelijker wordt voor meer *life science & health* ondernemingen.

Wat zijn tegenargumenten of risico's? (=maar)*1.1 In de toekomst verandert mogelijk de aandeelhoudersrol van de gemeente en provincie bij Pivot Park.*

In de aandeelhoudersovereenkomst uit 2019 is bepaald dat de provincie en gemeente streven naar verkoop van hun belang (de 'exit') in 2026. In de tussentijd is het speelveld aanzienlijk veranderd. Pivot Park wordt onder andere vanwege haar rol gedurende de COVID pandemie gezien als campus van nationaal belang. Strategisch autonomie in medicijnontwikkeling en -productie speelt daarbij een grote rol. Daardoor is betrokkenheid van een publieke aandeelhouder wellicht gewenst. Het onderzoek naar de toekomstige gewenste rol van de provincie en gemeente als aandeelhouder kan tot andere uitkomsten leiden. Tenslotte bouwen we een waarborg in om bij een eventuele verandering van aandeelhouderschap ook de financieringsstructuur te heroverwegen.

1.2 Er is een (beperkt) financieel risico

Bij het verstrekken van financiering beoordelen we risico's, bijvoorbeeld een faillissement van Pivot Park. Gezien de groei van de campus in de afgelopen jaren, het feit dat Grizzly voor ingebruikname al bijna geheel verhuurd is aan huurders, en de Provincie als stevige partner in het geheel, is het risico echter beperkt.

We verwachten dat Grizzly begin 2024 opgeleverd wordt. In die korte tussenliggende periode verwachten we niet dat de bouwkosten nog (verder) uitlopen. In de markt lijkt de forse toename van de bouwkosten op dit moment te stagneren. Voor de zekerheid heeft de Provincie in de totale financiering een extra reservering van € 500.000,- ingebouwd voor onvoorziene (bouw)kosten.

De risico's op deze aanvullende financiering zijn relatief laag te noemen. De vraag naar (huur)ruimte op Pivot Park is groot. Dit blijkt ook uit het feit dat bij de start de leegstand veel lager is dan geprognostiseerd in 2020. Het is zelfs goed mogelijk dat bij oplevering van Grizzly het volledig is verhuurd. Hierdoor ontstaat een positieve businesscase.

Waar moeten we rekening mee houden?*a. Financiën*

De gemeente verstrekt tot € 673.210 als achtergestelde lening aan Pivot Park. Over de lening ontvangt de gemeente rente. Er is sprake van een verwachte ruime marge op de rente, omdat we zelf geld tegen een lagere rente kunnen aantrekken. Omdat de investering bij Pivot Park gedekt wordt door huurcontracten en sprake is van een positieve prognose, treffen we geen voorziening op deze lening. De rente wordt door de Provincie vastgesteld op het moment van het sluiten van de overeenkomst en wordt gebaseerd op de dan geldende marktomstandigheden.

b. Privacy

N.v.t

c. Communicatie

We stemmen de resultaten naar aanleiding van dit voorstel af met onze partners binnen de Provincie Noord-Brabant en het bestuur van Pivot Park.

d. Uitvoering

In samenwerking met de Provincie geeft college B&W uitvoering aan het sluiten van de overeenkomst en het verstrekken van de achtergestelde lening.

e. Overlegd met

- Coen van den Hout (concerncontroller)
- Leon van de Mortel (senior-accountmanager Economie)

Bijlagen

1. Kredietwaardigheidsonderzoek Pivot Park Holding B.V. uitgevoerd door Zanders (geheim)
2. Beoordeling businesscase Grizzly II door Provincie Noord-Brabant (geheim)

Samenvatting (=korte inhoud)

We investeren samen met de Provincie aanvullend 6,5 mln in Pivot Park om de bouw van project Grizzly af te ronden en specifieke investeringen voor huurders te doen. Deze uitgaven worden gedekt binnen de huurcontracten van Pivot Park. Ons aandeel in de totale financiering bestaat uit een achtergestelde geldlening van maximaal € 673.210.