Datum

1 juni 2021

Onderwerp

Financiering nieuwbouw Pivot Park

Aantal bijlagen

1

Wat adviseert het college te besluiten?

1. *Het verstrekken van een achtergestelde geldlening ter hoogte van € 3,25 miljoen aan Pivot Park;*
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. Het uitgangspunt is dat wanneer Pivot Park drie vastgestelde doelen heeft bereikt (farmaceutische innovatie, hoogwaardige werkgelegenheid en winstgevende exploitatie), de gemeente en de provincie de aandelen overdragen. Pivot Park exploiteert een *life science & health* campus waar medicijnen worden onderzocht, ontwikkeld en geproduceerd. De aandeelhouders willen de campus zelfs verder ontwikkelen tot een open innovatiecampus.

Recente ontwikkelingen

De campus heeft meerdere successen op haar naam staan en heeft een aanzuigende werking op grotere werkgevers. Afgelopen periode is Pivot Park vaak positief in het nieuws geweest. Denk aan het tekenen van een 20-jarig contract met het beursgenoteerde Pharming [1] en Lead Pharma - dat een samenwerking met het farmaconcern Roche aangaat. Daarnaast wordt bij Bioconnection een COVID-19 vaccin geproduceerd [2] en worden bij Movianto diverse vaccins opgeslagen en gedistribueerd. Hoewel deze laatste niet fysiek op de campus zit maar op Vorstengrafdonk, draagt het wel bij aan de reputatie van Oss als life sciences stad. Dit geldt ook voor de buren MSD en Aspen. Ten slotte is er intensieve samenwerking met Onderwijs, zoals de Technische Universiteit Eindhoven, en is er een Han lectoraat Drug Discovery naar Oss gehaald.

Nieuwbouw

Met het realiseren van successen komt uitdaging. 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. Pivot Park heeft in samenwerking met een specialistisch bureau een masterplan gepresenteerd. In het masterplan wordt beschreven hoe zij kan voldoen aan de vraag van haar potentiële en bestaande huurders, en zodanig kan groeien dat zij binnen 5 jaar zonder de steun van de Provincie en gemeente kan functioneren.

---

[1] https://www.bd.nl/oss-e-o/farmaceut-pharming-trekt-naar-oss-en-bouwt-eerste-nieuwe-gebouw-op-pivot-park~ac2bffda/

[2] https://www.bd.nl/oss-e-o/nog-grotere-rol-voor-oss-in-strijd-tegen-corona-bioconnection-produceert-vaccin~aa1f14c2/

Het realiseren van nieuwbouw is noodzakelijk om het gevraagde niveau van dienstverlening voor *life sciences* te kunnen aanbieden. Eén van de meest majeure projecten hierin is 'Grizzly'; een projectnaam voor een nieuwbouwproject van € 37,1 mln voor meerdere huurders. De Provincie heeft aangeboden de financiering onder voorwaarden te kunnen en willen verstrekken. De gemeente heeft nog niet kenbaar gemaakt welke rol ze wil nemen en voor welk aandeel.

Welke vraag ligt nu voor?

De totale noodzakelijke financiering voor 'Grizzly' bedraagt 37,1 mln. Provincie Noord-Brabant heeft extern adviesbureau Ernst & Young Real Estate Advisory Services (EY) opdracht gegeven de businesscase te beoordelen. Op het rapport rust geheimhouding en ligt ter inzage bij de griffie. De conclusie van EY is:

"*Gegeven de fase waarin het project momenteel verkeert, de eisen die aan het project worden gesteld en gebaseerd op de analyse die EY op de businesscase heeft uitgevoerd (waaronder de toetsing van de IRR die boven de rendementseis ligt zoals opgenomen in de businesscase Grizzly), is de investering haalbaar en dus te overwegen. De haalbaarheid van de businesscase zal echter in elke opvolgende fase opnieuw getoetst moeten worden.*"

Enkele commerciële banken hebben een offerte uitgebracht op de financiering. Deze banken zijn bereid maximaal 50-70% financiering verschaffen, maar vragen een aanvullende storting van 30%-50% eigen vermogen van de aandeelhouders. Daarnaast worden de aandeelhouders gevraagd garant te staan voor de financiering van de bank. Dat betekent dat de lusten genoten worden door de bank (rente en zekerheden) en de lasten vooral voor de aandeelhouders blijven (risico's). Daarom hebben we naar alternatieven gekeken.

De Provincie heeft vanuit haar *immunisatieportefeuille* middelen beschikbaar om de financiering te verstrekken. Wanneer aandeelhouders zelf de financiering verzorgen is een storting in het eigen vermogen niet noodzakelijk. Deze storting kan in deze casus worden vervangen door een achtergestelde lening. In deze situatie ziet de financieringsstructuur er als volgt uit:

- 30% achtergestelde geldlening
- 70% aanvullende hypothecaire geldlening

De achtergestelde geldlening kent een hoger risico dan een hypothecaire lening omdat de lening "achtergesteld" is ten opzichte van andere schuldeisers. Dit betekent dat bij schuldsanering de aflossing van deze lening als laatste in de rij van schuldeisers komt te

staan. Aanvullend kan een hypothecaire lening worden verstrekt met het recht van hypotheek als onderpand.

Omdat de Provincie en gemeente Oss samen optrekken in alle belangrijke ontwikkelingen is aan gemeente Oss de vraag gesteld:

Welke rol en aandeel wil de gemeente nemen in de financiering?

Gemeente Oss heeft altijd een actieve rol gehad als aandeelhouder en partner van de Provincie. En wil dat in deze casus ook doen. Bij deze omvangrijke financiering moet de gemeente goed afwegen welke rol zij op zich neemt. De gemeente wil zo zuiver mogelijk de overheidsrol vervullen. Hieronder staan de mogelijk opties, tezamen met de belangrijkste voor- en nadelen:

Optie 1	Niets doen en een garantstelling afgeven
Optie 2	Het risico afkopen bij de Provincie
Optie 3	Het verstrekken van een achtergestelde lening
Optie 4	Het verstrekken van een achtergestelde lening en een hypothecaire lening

Toelichting op de opties

1. *Niets doen en een garantstelling afgeven.* Als de gemeente niet deelneemt aan de financiering betekent dit dat de Provincie de totale financiering alleen doet. In dat geval wordt ons alleen gevraagd een garantstelling af te geven voor 3.25mln (ons aandeel in de achtergestelde lening). We ontvangen daarvoor een vergoeding van de Provincie van 1,5%. Door deze garantstelling af te geven, nemen we het risico van dit bedrag "over' van de provincie. In een worse case scenario kan de provincie gebruik maken van deze garantstelling en kost dit de gemeente op dat moment € 3,25 mln. Waar de gemeente tot nu toe optreedt als partner binnen Pivot park laat ze de Provincie de financiering alleen afhandelen. Het voordeel is dat de gemeente een vergoeding ontvangt voor garantstelling. Het nadeel is dat deze passieve opstelling niet helpt in de relatie met de Provincie en de vergoeding eenvoudig hoger kan zijn bij gelijk risico (optie 3).

   Omdat het deze optie niet past bij een pro-actieve aandeelhouder en negatief doorwerkt

op onze relatie met de Provincie adviseren we deze optie niet.

2. *Het risico afkopen bij de Provincie.* De Provincie biedt aan om het risico voor het aandeel in de achtergestelde lening van Oss af te kopen voor 1,1mln (ineens of in 10 termijnen). De provincie kan ons in een *worse case* scenario niet aanspreken voor 3,25mln (ons aandeel in de achtergestelde geldlening), Maar deze afkoop van risico kost geld. Het belangrijkste nadeel is dat de vergoeding van 1,1mln een last vormt in de exploitatie en we krijgen er feitelijk niets voor terug. Het beperkte voordeel is dat we 'mee doen', maar alleen in de meest elementaire vorm.

   Omdat deze optie een extra druk vormt op de exploitatie van de gemeente adviseren we deze optie niet.

3. *Een achtergestelde lening verstrekken van 3.25mln.* De gemeente verstrekt een achtergestelde lening van 3,25mln voor de duur van 20 jaar tegen een rente van 5,5%. De daadwerkelijke invulling van de aflossingsbedragen van de leningen worden in overleg met Pivot Park besproken en zullen een marktconform karakter hebben. De lening verantwoordt de gemeente als Financieel Vaste Activa en vormt een langlopende vordering. Afhankelijk van onze eigen risico-inschatting op de lening wordt in overleg met de accountant een voorziening opgenomen. We hebben momenteel de waarde van de aandelen van Pivot Park volledig voorzien. De huidige waarde van de aandelen, inclusief agioreserve, bedraagt € 2.366.196. Op basis van het jaarplan Pivot Park Holding zijn vanaf 2021 positieve resultaten te verwachten. Dit kan betekenen dat we onze huidige voorziening naar beneden kunnen bijstellen. Op dit moment is het te vroeg om hieraan bedragen te koppelen. Met die vrijkomende middelen kunnen we het (beperkte) risico op de achtergestelde lening afdekken. We verwachten dus niet dat we met het verstrekken van een achtergestelde geldlening onze voorziening (fors) moeten verhogen.

   Het duidelijke voordeel van deze optie is dat we actief bijdragen aan de financiering, en een positief effect heeft op de begroting ter grootte van de marge op de rente. We treden ook (continuerend) zuiver op in onze rol als overheid en treden niet op als bankier. We verstrekken als aandeelhouder alleen ons aandeel in de achtergestelde geldlening. Er is geen sprake van precedentwerking omdat de gemeente al eerder met deze vorm van financiering Pivot Park steunde. De kans dat de lening niet wordt terugbetaald achten we klein. Grizzly kent qua huurders bij voorbaat al een forse over-inschrijving.

Vanwege de duidelijke financiële voordelen, het beperkte risico en omdat we optreden als volwaardig partner adviseren we deze optie te kiezen.

4. *Zowel achtergestelde- als een hypothecaire lening verstrekken.* Optie 4 is gelijk aan optie 3, maar de gemeente verstrekt bovenop de achtergestelde lening van 3,25mln een hypothecaire lening van max. 7,6mln. Deze laatste heeft een looptijd van 20jr tegen een rente van 2,5%. Ook hier geldt dat de daadwerkelijke invulling van de aflossingsbedragen van de leningen in overleg met Pivot Park worden besproken en een marktconform karakter hebben. We doen volledig in de financiering mee naar rato van ons aandeel. Het belangrijkste voordeel ten opzichte van optie 3 is dat de gemeente ook een opslag op de rente in rekening kan brengen over het deel van de hypothecaire lening. Het belangrijkste nadeel is dat de gemeente dan feitelijk de rol vervult van financier (bankier), wat precedentwerking tot gevolg kan hebben.

   Vanwege het feit dat de gemeente zuiver haar rol als overheid wil vervullen en niet die van financier adviseren wij deze optie niet.

Aan welke opdracht draagt dit advies bij?
Het draagt bij aan de verdere versterking, groei en bloei van Pivot Park. Zij kan haar huidige en toekomstige huurders huisvesting bieden. Hierdoor wordt hoogwaardige werkgelegenheid voor de gemeente behouden en uitgebreid. Dat kan bijdragen aan een verhoging van het gemiddelde opleidingsniveau van onze (beroeps)bevolking.

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?

1.1 Met dit voorstel tonen we ons een actieve speler in het bevorderen van het werkklimaat in Oss.

Door de nieuwbouw is Pivot park in staat een aantrekkelijke partner te blijven voor haar bestaande en potentieel nieuwe huurders. De huurders nemen in aantal toe en door hun aard ook hoogwaardige werkgelegenheid.

1.2 Iedere euro wordt vermeerderd en besteed in onze eigen stad.
We investeren in onze eigen stad en hebben een krachtige partner die voor iedere euro die de gemeente investeert, een veelvoud doet. 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.

1.3 We tonen het belang van Pivot Park voor Oss
Door mee te investeren laten we aan de provincie zien hoe belangrijk Pivot Park is voor gemeente Oss. Dat is een investering die zich in de toekomst uitbetaalt. Als we kiezen om niet mee te doen geven we het omgekeerde signaal af.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

1.1 Het masterplan bestaat uit meer nieuwbouw.
We hebben slechts een globaal beeld welke nieuwbouw in de toekomst noodzakelijk is en tegen welke prijs. Samen met de Provincie beoordelen we de plannen en nemen steeds één stap tegelijk. We overwegen daarbij steeds of een project niet beter door 'de markt' gefinancierd kan worden.

1.2 De gemeente heeft te maken met beperkingen binnen Wet FIDO
Wet FIDO geeft aan in artikel 2 lid 1: "*Openbare lichamen kunnen uitsluitend ten behoeve van de uitoefening van de publieke taak leningen aangaan, middelen uitzetten of garanties verlenen*". De reden van de eventueel te verstrekken lening aan Pivot Park moet goed uitgelegd worden zodat aan de voorwaarden van de Wet FIDO voldaan blijft worden. Het mag geen financiering worden buiten de overheidstaak, in de zin zoals een bank commercieel een financiering verstrekt.

1.3 Er is een (beperkt) financieel risico

Bij een achtergestelde lening is er een risico. Bijvoorbeeld een faillissement van Pivot Park. Gezien de enorme groei van de campus in de afgelopen jaren, de grote belangstelling voor Grizzly bij potentiele huurders, en de Provincie als stevige partner in het geheel, is het risico echter beperkt.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

Afhankelijk van de gekozen optie kan de financiële impact nader worden uitgewerkt. Hier schetsen we beknopt de financiële gevolgen van iedere optie. De opties bieden een schaal mogelijkheden van financieel zeer behoudend naar financieel ondernemend.

- Optie 1: beperkte impact. We ontvangen een vergoeding van 1,5% over 3,25 mln.
- Optie 2: er is sprake van extra lasten voor de gemeente van 1,1mln. ineens of in 10 termijnen. Er is geen dekking voor deze lasten.
- Optie 3: de gemeente trekt middelen aan voor 3,25mln en verstrekt deze als achtergestelde lening aan Pivot. Over de lening ontvangt de gemeente 5,5% rente. Er is sprake van een verwachtte ruime marge op de rente, omdat we zelf geld tegen een beduidend lagere rente kunnen aantrekken. We treffen naar verwachting een beperkte risicovoorziening voor de lening, deze kunnen we mogelijk dekken uit de verwachte afname van de voorziening op de aandelen.
- Optie 4: idem aan optie 3 met de volgende aanvulling. De gemeente trekt aanvullende middelen aan voor 6,7mln en verstrekt deze als hypothecaire lening aan Pivot. Over deze lening ontvangt de gemeente 2,5% rente. Er is sprake van een marge op de rente.

b. Privacy

N.v.t

c. Communicatie

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

d*. Uitvoering*

Vooralsnog is geen verdere actie nodig.

e. Overlegd met

- Leon van de Mortel (senior-accountmanager Economie)
- Marionne van Dongen (Strategisch adviseur economie en samenwerking)

- Frank den Brok (wethouder)
- Coen van den Hout (concerncontroller)

Bijlagen

1. Ter inzage bij de griffie: analyse businesscase Grizzly (EY)

Volgvel	Ons kenmerk
10	

Samenvatting (=korte inhoud)

We investeren samen met de Provincie 37,1mln in Pivot Park ten behoeve van nieuwbouw en continuïteit. Als mede-aandeelhouder verstrekken we hiervoor een achtergestelde geldlening van 3,25 mln. De Provincie verstrekt een achtergestelde geldlening van 7,85mln en aanvullend een hypothecaire lening van 26mln.