

Onderwerp

Financieel en ontwikkelingsperspectief Pivot Park

Datum	17 maart 2015	Naam en telefoon	E. Saras, 9995
Afdeling	SPM	Portefeuillehouder	F. den Brok

Waarover wil je informeren?

1. Adviesbureau PWC heeft eind 2014 een doormeting verricht op de financiële doorkijk die het bestuur van Pivot Park heeft gegeven;
2. Er is minimaal tot medio 2016 voldoende financiering;
3. Er wordt een integraal businessplan opgesteld voor de periode 2016-2020
4. De uitwerking van de Intentieverklaring doorontwikkeling Pivot Park 2.0 (waaronder de beoogde grondtransactie tussen MSD en gemeente)

Wat is de aanleiding voor deze informatie?

De nieuwe directeur van Pivot Park heeft eind 2014 een financiële doorkijk gepresenteerd. Daaruit bleek dat er een tekort aan cashflow ontstaat. En dat de verhouding inkomsten en uitgaven op langere termijn kritisch blijft. Gemeente Oss en provincie Noord-Brabant hebben daarop PWC opdracht gegeven om een 'Scan Marktpotentieel & Exploitatie Pivot Park' uit te voeren. Het rapport is (vertrouwelijk) in te zien bij de raadsgriffie.

Wat is de kernboodschap?

PWC constateert dat op Pivot Park zich een heel nieuw ecosysteem heeft ontwikkeld van medicijnontwikkeling en -ontdekking. Meerdere spin-offs van MSD hebben een succesvolle groei kunnen doormaken en er hebben zich – vooral recent – nieuwe huurders gevestigd. Deze zijn aangetrokken door de reputatie en unieke infrastructuur rondom het Pivot Park, de beschikbare onderzoeksapparatuur en de aanwezige kennis en kunde op het gebied van geneesmiddelenonderzoek.

PWC heeft vervolgens de totale exploitatie van Pivot Park (inclusief vastgoed) beschouwd en constateert daarin een aantal belangrijke knelpunten:

1. Doorkijk op vastgoedexploitatie is zeer ambitieus
"Het ambitieniveau voor groei van de omvang van de activiteiten van Pivot Park ligt hoog en vereist aanpassing van de waardepropositie en versterkte internationale werving."
2. Vastgoedkarakteristieken van het complex zorgen voor onrendabele exploitatie
"Voorgestelde aanpassingen van de faciliteiten zijn belangrijke stappen richting verbetering van de exploitatie. Dit vergt een strakke regie op planning en bijdragen van alle stakeholders."
3. Toekomstig succes Pivot Park Screening Centre is bepalend voor winstgevendheid
"Het businessmodel voor het screening centrum is nog in ontwikkeling en heeft een interessant

maar onbewezen marktperspectief. Een verdere uitwerking van een onderliggend strategie- en businessplan als onderdeel van het integrale businessplan Pivot Park is wenselijk.”

Wat zijn de belangrijkste bevindingen en aanbevelingen?

1. Zonder extra middelen heeft Pivot Park vanaf medio 2015 geen geld meer. Dit punt is opgelost. Pivot Park beschikt over voldoende middelen tot minimaal medio 2016 . De middelen zijn afkomstig van BOM en OLSP Vastgoed BV (hiervan zijn de gemeente en de provincie aandeelhouder);
2. De marktpositionering van Pivot Park is onvoldoende duidelijk, waardoor het aantrekken van voldoende huurders lastig blijft;
3. De samenwerking tussen Pivot Park en OLSP Vastgoed BV mag nauwer, gericht op een gezamenlijke commerciële vastgoedstrategie;
4. Geef voorrang aan de ontvlechting en ontkoppeling (milieuvergunning) van Pivot Park met MSD;
5. Stel een Integraal Businessplan Pivot Park 2.0 op;
6. Reserveer een derde tranche financieringsronde (te baseren op het Integraal Businessplan Pivot Park 2.0).

Wat is het vervolg?

1. Het bestuur van Pivot Park stelt een herijkt businessplan op. Dit doet zij samen met OLSP Vastgoed BV. Een aanbeveling van PWC is namelijk dat beide organisaties nauwer dienen samen te werken. De inhoudsopgave van dit plan is vertrouwelijk in te zien bij de raadsgriffie
2. Uit het herijkt businessplan volgt de omvang van aanvullende middelen die er nodig zijn. We houden rekening met verdere aanloopverliezen en ruimte die OLSP Vastgoed BV zal moeten geven aan Pivot Park in een verlaging van het huurcontract. Of en hoe OLSP Vastgoed BV dit kan accommoderen, heeft gevolgen voor de aandeelhouders (afwaardering van de deelneming door de gemeente en provincie).
3. De gemeente en provincie wensen een 'second opinion' op de vraag of er voldoende belangstelling is onder huurders voor vestiging op Pivot Park. De aannames uit het herijkte businessplan worden onafhankelijk getoetst.
4. De informatie uit de stappen 2– 4 wordt vertaald in een raadsvoorstel. Naar verwachting kan dit vlak na het zomerreces worden geagendeerd.

Communicatie

Bovenstaande informatie raakt de kern van de bedrijfsvoering en concurrentiepositie van Pivot Park. Vertrouwelijkheid over deze informatie is dus van groot belang voor Pivot Park. Dat zal mogelijk ook gelden voor het raadsvoorstel dat te zijner tijd wordt voorgelegd.

De informatieverstrekking aan de gemeenteraad is als volgt verlopen:

- Op 11 november 2014 heeft het bestuur van Pivot Park de doorkijk 2016-2020 gepresenteerd. Zij concludeert dat er langer aanloopverliezen worden gemaakt dan bij de start was voorzien. Verder zijn de beschikbare middelen medio 2015 op.

- De toenmalige fractievoorzitters zijn hierover op 4 december vertrouwelijk geïnformeerd. Door gemeente en provincie is vervolgens PWC ingeschakeld om een doormeting te doen van de doorkijk.
- Op 29 januari 2015 werd het PWC rapport definitief.
- Op 2 februari zijn de fractievoorzitters opnieuw geïnformeerd (gezien het grote aantal nieuwe fractievoorzitters). Daar is ook kort ingegaan op de concept bevindingen van PWC.

Vervolg proces Intentieverklaring doorontwikkeling Pivot Park 2.0

Wij werken aan de transactie elementen uit deze intentieverklaring:

- Er zijn afspraken gemaakt over de overgang van (laboratorium)gebouw RX van MSD naar OLSP Vastgoed BV. RX is nu in erfpacht van OLSP Vastgoed BV en heeft dat om niet verkregen. Tegelijkertijd heeft MSD gebouw RD voor 15 jaar in erfpacht verkregen van OLSP Vastgoed BV.
- De adviescommissie Ruimte heeft op 9 oktober 2014 ingestemd met de beoogde grondtransactie van MSD naar gemeente Oss. Met als opmerking dat er geen risico's mogen blijven bestaan rondom bodemvervuiling en ondergrondse infrastructuur. De transactie wordt nu met die uitgangspunten uitgewerkt en ligt binnenkort ter besluitvorming voor in het college van B&W. Gegeven de financiële problematiek van Pivot Park zullen wij u (nogmaals) om advies vragen voordat wij de overeenkomst daadwerkelijk ondertekenen.
- Pivot Park, OLSP Vastgoed BV en de gemeente Oss werken gezamenlijk aan de open campus voor Pivot Park 2.0. Voor zowel de gebouwen, het terrein, de ondergrondse infrastructuur en de milieuaspecten worden plannen voorbereid.

Bijlagen (vertrouwelijk ter inzage bij de raadsgriffie)

1. PWC advies 'Scan Marktpotentieel & Exploitatie Pivot Park' – 29 januari 2015.
2. Inhoudsopgave herijkt businessplan Pivot Park 2016-2020