

Onderwerp

Pivot Park en zijn toekomst.

Datum	31 oktober 2016	Naam en telefoon	E. Saras, 9995
Afdeling	SPM	Portefeuillehouder	F. den Brok

Waarover wil je informeren?

In opdracht van de provincie Noord-Brabant en de gemeente Oss is het rapport 'Beschouwingen op het Pivot Park en zijn toekomst' (oktober 2016) opgesteld door Roland Berger Strategic Consultants.

Wat is de aanleiding voor deze informatie?

Er zijn zowel een raadsvoorstel als een statenvoorstel in voorbereiding over welke impulsen er nodig zijn voor een duurzame toekomst voor Pivot Park. Ter onderbouwing van wat er nodig is, zijn er sinds januari 2015 verschillende rapporten opgesteld. Dit rapport brengt de inhoud van de verschillende rapporten samen en gaat in op het maatschappelijke rendement van Pivot Park.

Wat is de kernboodschap?

Pivot Park is opgericht in februari 2012 en ontwikkelt zich in vele opzichten conform de verwachtingen. Het park behoudt en creëert werkgelegenheid in en rond Oss, trekt startende en ook een aantal grotere bedrijven aan, biedt zowel publieke (regio-) als private fondsen mogelijkheden tot investeren en heeft hen al eerste rendementen zien maken.

De duurzame exploitatie van de campus zelf is op dit moment een punt van zorg. De combinatie van vastgoed, screening centre en overige faciliteiten en diensten zal later winstgevend worden dan in het initiële businessplan voorzien en de reserve van EUR 14 miljoen die bij oprichting is gevormd is in 2015 uitgeput – eerder dan voorzien.

1. Pivot Park is de kern van een ecosysteem met grote meerwaarde

Pivot Park en haar bedrijven hebben sterke banden met (internationale) onderzoeksgroepen, innovatieve bedrijven uit de life sciences en andere (top)sectoren. Ongeveer de helft bestaat uit startende ondernemingen en 40% ontwikkelt (innovatieve) producten voor de diagnose en behandeling van ziekten als leukemie, alvleesklierkanker, reuma, infectieziekten als Q-koorts en Lyme en zeldzame aandoeningen als Niemann-Pick type C.

Pivot Park is de kern van een groter ecosysteem met een grote meerwaarde. Alleen al de directe werkgelegenheid op het park over de periode 2012 - 2016 levert een toegevoegde waarde op van in totaal EUR ~40 miljoen. Aan indirecte werkgelegenheid komt daar nog eens eenzelfde bedrag bij. Daarnaast is nu al voor meer dan EUR 2 miljard (en mogelijk oplopend tot EUR 6.5 miljard) geïnvesteerd door strategische kopers. De Brabantse Ontwikkelingsmaatschappij (BOM) heeft hierdoor in nog geen vier jaar EUR 64,2 miljoen verdiend aan twee transacties. Zonder het Pivot Park waren deze opbrengsten niet of nauwelijks tot stand gekomen.

2. Pivot Park is een succes, ook in vergelijking tot andere kennisparken.

De groei ligt op schema zoals was verwacht bij de start in 2011 en de overhead is normaal voor een park in deze groeifase. De bestuurlijke structuur (de splitsing van parkmanagement en vastgoed in twee separate entiteiten) is gebruikelijk.

3. De exploitatie van het park vormt een dilemma

Pivot Park kampt met een structureel tekort op zijn exploitatie. Hierdoor zijn de reserves van EUR 14 miljoen die bij oprichting zijn gevormd in 2015 al eerder dan verwacht uitgeput. Sinds 2012 is er een aantal ontwikkelingen geweest die de behoefte aan vreemd vermogen hebben beïnvloed:

- In vergelijking met het aantal arbeidsplaatsen blijft het aantal verhuurde vierkante meters achter ten opzichte van het initiële businessplan. Dit heeft een aantal oorzaken: De gebouwen zijn oorspronkelijk niet gebouwd voor meer huurders ("multi-tenant") en de verhuurprijzen zijn aan de hoge kant.
- De kostenstructuur was niet op orde; hoge energielasten, hoge servicekosten, een aantal contracten met huurders waarbij Pivot Park de energierekening betaalde en de dierenverblijven bleken moeilijk verhuurbaar.

Hieruit zijn lessen getrokken en enkele weeffouten zijn inmiddels hersteld:

- De verhuurprijzen van laboratoria en kantoren zijn verlaagd;
- Servicekosten zijn verlaagd en er is meer maatwerk mogelijk, zodat de services beter aansluiten bij de wensen van de huurders.
- Er zijn verbeterde servicecontracten voor beveiliging, afvalverwerking, goederenontvangst en catering aangegaan met veelal lokale ondernemers;
- De dierenverblijven zijn uitgeruild tegen andere faciliteiten van MSD;
- MSD en Pivot Park zijn inmiddels grotendeels ontvlochten, waardoor de kosten gerelateerd aan parkfaciliteiten omlaag konden.

4. Er zijn mogelijkheden om opbrengsten te verhogen

Pivot Park prognosticeert de structurele inkomsten de komende jaren te kunnen verhogen met meer dan EUR 2 miljoen, door te investeren in de aantrekkelijkheid, verhuurbaarheid en positionering van het park.

5. Er zijn mogelijkheden om kosten te verlagen

Naast het verhogen van de opbrengsten heeft Pivot Park ten doel gesteld de kosten te verlagen met een bedrag van EUR ~1,5 miljoen (2020 ten opzichte van 2015) door onder meer te investeren in energiebesparende maatregelen, onderhoudscontract te herzien, personeelsbehoefte te beperken en samen te werken met omliggende parken.

6. Resultaat per saldo

Om een eenduidig beeld van de financiële prognose van Pivot Park te schetsen, is een integrale begroting opgesteld (Exploitatie, PPSC en Vastgoed), waarbij de interne verrekeningen (huurafdracht van Exploitatie aan Vastgoed en huurbetaling van PPSC aan Exploitatie) zijn geëlimineerd. Op basis van deze gegevens zijn twee scenario's opgesteld. Scenario 1 volgt de groeiprognoze van het Businessplan 2.0. Scenario 2 voorziet in een lagere groei, een lagere energiereductie, het niet realiseren van vervolg ELF subsidie, en een lagere exit waarde. Beide scenario's voorzien in een verkoop van het vastgoed in 2026.

De geconsolideerde begroting voor Pivot Park voorziet in een cumulatief netto operationeel kasstroom tekort van EUR 5 respectievelijk 8 miljoen in scenario 1 en 2 in de periode van 2016 t/m 2020. Vanaf 2021 wordt jaarlijks een overschot verwacht in de netto operationele kasstroom in beide scenario's.

De beoogde investeringen bedragen in totaal EUR 9,5 miljoen in de periode van 2016 tot 2020, waarvan een groot deel in 2016 en 2017; investeringen zijn geoormerkt voor o.a.:

- Initiële investeringen (in het multi-tenant maken van de gebouwen, doorvoeren van gebouwverbeteringen en uitstraling van het Pivot Park te vergroten);
- Investeringsgerelateerd aan Pivot Park 2.0 (realisatie van een open campus: o.a. door de loskoppeling van gedeelde infrastructuur met MSD en het slopen van een aantal overgenomen gebouwen);
- Specifieke investeringen voor PPSC;
- Investerings in de zuurkasten van voornamelijk gebouwen RE en RK.

In de projecties van het Pivot Park worden op termijn (2021) jaarlijks de operationele kosten en investeringen gedekt door de inkomsten. Het Pivot Park heeft daarnaast financieringslasten. Voor een duurzame exploitatie – waarbij op termijn de inkomsten dekkend zijn voor de operationele kosten, investeringskosten, en financieringslasten – zullen in beide scenario's de financieringslasten moeten worden verlaagd. Er zijn daartoe mogelijkheden zoals het verlagen van de rentelasten of het aanpassen van de aflossingsverplichtingen.

Wat zijn de gevolgen?

De komende jaren moet er geld bij. De omvang van dat bedrag t/m 2026 dat is geprojecteerd door het Pivot Park, is kleiner dan de winst die nu al is gerealiseerd (in werkgelegenheid, investeringen en rendement) – zeker wanneer men dat op macroniveau zou berekenen. De vraag is of men bereid is te investeren in het park en een exploitatieverlies op het park te accepteren om de winst in het ecosysteem te incasseren. Zo ja, dan moeten provincie, gemeente en BOM rekening houden met de volgende overwegingen:

1. Accepteer dat er geld bij moet;

2. Plaats het gezamenlijke belang voorop, waarbij de partijen die financieel profiteren van het ecosysteem gezamenlijk de rekening oppakken. Provincie en BOM profiteren daar via het rendement op investeringen in bedrijven direct van, de gemeente niet;
 3. Maak het regiobelang leidend in de governance. Dit pleit er voor om op het niveau van aandeelhouderschap een partij in de lead te hebben die op de integrale business case van exploitatie / vastgoed en participatie kan acteren en daarvan profiteert, en een volledige investeringsagenda voor het ecosysteem kan opstellen en uitvoeren.
 4. Richt de focus op uitvoering van maatregelen om het park aantrekkelijker te maken en de kosten te beperken;
 5. Verkoop en vergroot het succes. Brabant mag weten dat werkgelegenheid, kennis en economische potentie met succes zijn behouden, publieke investeringen terugverdiend en private aangetrokken; Nederland mag weten wat de regio rond Oss toevoegt aan het nationale life sciences ecosysteem; de wereld mag weten dat er een industriële omgeving is met uitstekende faciliteiten en vestigingsvoorwaarden.
- Wel moet worden geconstateerd dat MSD tot dusver de voornaamste "lead generator" was. Veel bedrijven zijn uit MSD voortgekomen. Aangezien deze bron grotendeels is uitgeput, zal op zoek gegaan moeten worden naar andere manieren om bedrijven aan te trekken. Dit ligt met name in de hoek van kennisinstellingen en de bedrijven die daaruit voortkomen en zoeken naar een plek om activiteiten verder op te schalen.

Wat is het vervolg?

Er zijn zowel een raadsvoorstel als een statenvoorstel in voorbereiding over welke impulsen er nodig zijn voor een duurzame toekomst voor Pivot Park. Deze voorstellen worden gelijktijdig gepresenteerd en vullen elkaar aan.

Communicatie

--

Bijlagen

Rapport 'Beschouwingen op het Pivot Park en zijn toekomst' (oktober 2016) – door Roland Berger

Samenvatting (=korte inhoud)

Pivot Park is sinds 2012 een plek waar nieuwe en bestaande bedrijven zich vestigen die zich bezighouden met de onderzoek naar en de ontwikkeling van nieuwe medicijnen. Pivot Park en zijn bedrijven zijn zeer succesvol; het levert veel werkgelegenheid op, er zijn veel samenwerkingen met

grote bedrijven, universiteiten en kennisinstellingen en er is ook al flink (miljarden) verdiend aan de verkoop van een aantal bedrijven.

Ondanks dit succes is de financiering van het park zelf een probleem. Door verschillende oorzaken is er meer budget nodig om de exploitatie en inrichting van de gebouwen, apparatuur en het terrein in stand te houden. Over de oorzaken, de omvang en de oplossingen zijn verschillende rapporten opgesteld. De vele conclusies en aanbevelingen hieruit zijn samen gebracht in één rapport. Dit rapport zal de basis zijn voor voorstellen die het bestuur van de provincie Noord-Brabant en de gemeente Oss gaan doen aan Provinciale Staten en aan de gemeenteraad.