ADVIESCOMMISSIE KREDIETVERSTREKKINGEN EN INVESTERINGEN

ADVIES 17 juli 2026

Op 7-07-2026 lag het voorstel voor ter zake de financiering van het vastgoedplan Pivot Park, behelzende de constructie van gebouw Raccoon (inclusief incubatorlaag), de vervanging van het bedrijfsrestaurant en de implementatie van verduurzamingsmaatregelen. De totale investeringsbehoefte is geraamd op € 85 tot € 90 miljoen.

Advies

Met als uitgangspunt dat de financiële sanering van Pivot Park Screening Center (PPSC) deugdelijk is afgerond en de investering cruciaal wordt geacht voor de continuïteit en groei van het Brabantse biofarmaceutische ecosysteem, adviseert de commissie positief over deze voorgenomen financiering. Over een eventuele latere participatie van Rabobank in deze financiering -met een gelijke zekerheidspositie als de huidige financier - adviseert de commissie eveneens positief.

Met de expliciete vaststelling dat:

- Het kredietrisico is geduid op BBB- door externe adviseur EY en de geprognosticeerde Debt Service Coverage Ratio (DSCR) van Pivot Park in de exploitatiefase (>2031) naar verwachting uitstijgt boven de 1,2.
- Er ter sanering van de balans historische leningen ter grootte van € 2,5 miljoen zijn kwijtgescholden en dat bestaande achtergestelde leningen (circa € 10 tot € 11 miljoen, oorspronkelijk 8%) worden geconverteerd naar eigen vermogen (0% rente).
- De aandeelhouders (Provincie Noord-Brabant en Gemeente Oss) een gecombineerde kapitaalinjectie aan eigen vermogen verstrekken ter hoogte van € 30 miljoen en dat zij instaan voor een eventuele kostenoverschrijding gedurende de bouw.

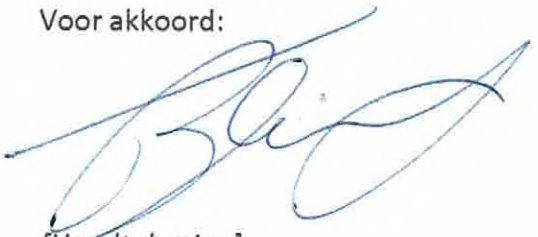
én het toevoegen van aanvullende voorwaarden en aandachtspunten:

- Voorwaardelijkheid Eigen Vermogen: De kapitaalinjectie van € 30 miljoen (waarvan € 21 miljoen provinciaal) geschiedt voorafgaand aan de verstrekking van de lening.
- Kaderstelling Commerciële Syndicering: Bij toetreding van een andere externe financier accepteert de provincie geen voorwaarden die de projectuitvoerbaarheid disproportioneel belemmeren. Concreet impliceert dit een maximale rentecomponent van 5%, een strikte 50/50 pari passu risicoverdeling, en een normatief voorverhuurpercentage van maximaal 70% (als alternatief voor de door de bank geëiste 90%).
- Beheersing Incubator-risico: De allocatie van de incubatorlaag (startups) binnen gebouw Raccoon wordt strikt gecappeerd op maximaal 5% tot 10% van het vloeroppervlak

teneinde het operationele verlies op huurinkomsten te maximeren.

- Governance en Continuïteit: De provincie initieert (bijvoorbeeld op jaarbasis) een formeel evaluatiemoment gericht op het integreren en herfinancieren van de versnipperde leenstructuren (inclusief het separaat gefinancierde gebouw Grizzly). Tevens wordt additionele borging verlangd ten aanzien van het opvolgingsbeleid binnen het smalle directieteam van Pivot Park ter mitigatie van het geïdentificeerde key-man risk.

Voor akkoord:



[Handtekening]
F.B. Overdijk,
Voorzitter Adviescommissie Kredietverstrekkingen en Investeringen