

Statenvoorstel 30/21 A

Voorgestelde behandeling

Agendavergadering :

PS-vergadering :

Datum

18 mei 2021

Documentnummer

GS: 4865485

PS: 4892214

Onderwerp

Procedure Wensen en bedenkingen financiering vervangende nieuwbouw gebouw "Grizzly" op Pivot Park

Aan Provinciale Staten van Noord-Brabant

Samenvatting

Pivot Park ontwikkelt zich snel en heeft zich ten doel gesteld de komende jaren te transformeren naar een compacte campus met hoogwaardige gebouwen en buitenruimten die een leidende rol in de wereld van farmacie blijft spelen.

Innovatie en samenwerking tussen de verschillende bedrijven en kennisinstellingen krijgen zo vorm. Voorbeelden hiervan zijn de Summerschool en het lectoraat met de HAN.

Pivot Park groeit op dit moment uit de jas en kan de vraag naar laboratorium- en kantoorruimte niet meer aan. Om toekomstige groei van Pivot Park mogelijk te maken vinden wij (ver)nieuwbouw van een aantal panden noodzakelijk. Enerzijds om aan de vraag van bedrijven te kunnen voldoen, anderzijds om daarmee het park te verduurzamen, en tegelijkertijd draagt deze investering bij om een aantrekkelijke campus te worden met een positieve exploitatie, zodat een goede exit van de provincie als aandeelhouder op termijn mogelijk is.

Wij zijn voornemens te besluiten tot financiering van het gebouw 'Grizzly', een gebouw met laboratorium- en kantoorruimte voor meerdere gebruikers (multi-tenant) en één van de voorgenomen nieuwbouwplannen. Wij stellen uw Staten in de gelegenheid eventuele wensen en bedenkingen bij dit voorgenomen besluit kenbaar te maken.

Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de op 12 december 2019 in de Algemene vergadering van Aandeelhouders (AvA) vastgestelde Strategie Pivot Park Holding en de al eerder, in de AvA van 8 mei 2019 vastgestelde update van de Vastgoedvisie. Daarnaast is nieuwbouw noodzakelijk voor de realisatie van de drie hoofddoelstellingen van Pivot Park: innovatie, werkgelegenheid en een

winstgevende exploitatie, zoals opgenomen de aandeelhoudersovereenkomst die is getekend bij de fusie Pivot Park in 2019.

Datum

18 mei 2021

Documentnummer

GS: 4865485

PS: 4892214

Wij stellen daarnaast vast dat de doelen (40 bedrijven en 600 arbeidsplaatsen) die bij herfinanciering in 2017 zijn gesteld ([Statenvoorstel 92/16 Pivot Park 2.0, impulsen voor een duurzame exploitatie](#)) inmiddels gehaald zijn. Met het behalen daarvan en omdat met de nieuwbouw de vastgoedportefeuille van de campus verandert, starten we dit jaar met een onderzoek naar de manier waarop en de voorwaarden waaronder we het terugtrekken van de provincie, als aandeelhouder, uit Pivot Park vorm kunnen geven en zo op termijn tot een exit kunnen komen.

Het voorstel

- Eventuele wensen en bedenkingen kenbaar te maken betreffende het voorgenomen besluit van Gedeputeerde Staten om aan Pivot Park Holding in 2021 een hypothecaire lening te verstrekken van maximaal € 37,1 miljoen voor de ontwikkeling van Grizzly

Aanleiding

Pivot Park is in 2012 gestart onder de naam Oss Life Science Park (OLSP). Directe aanleiding was het massaontslag bij MSD door het sluiten van haar research & developmentafdelingen. Vanuit onze publieke verantwoordelijkheid hebben wij toen met de gemeente Oss, de BOM, het ministerie van EZ en MSD de handen ineen geslagen (Statenvoorstel 62/11A Oprichting Oss Life Science Park). Het doel van OLSP was om kennis, patenten en banen voor de regio te behouden. Bij de start van het park waren er in totaal 23 huurders die grotendeels zijn overgekomen vanuit de sluitende researchafdelingen van MSD. In 2016 was het aantal bedrijven al gegroeid naar 37 met 485 hoogwaardige arbeidsplaatsen. Momenteel is het park nagenoeg vol en zijn er 60 bedrijven gevestigd met 635 werknemers. Om haar leidende positie in de wereld van farma te behouden en te versterken is verdere groei voor Pivot Park noodzakelijk (in bijlage 1 'Historie en perspectief Pivot Park' is dit verder uitgewerkt). Om door te kunnen groeien als aantrekkelijke campus is nieuwbouw essentieel.

Bevoegdheid

Het verstrekken van een hypothecaire lening aan Pivot Park is conform Art 158, lid 1, sub e van de Provinciewet een privaatrechtelijke rechtshandeling waartoe Gedeputeerde Staten bevoegd zijn. De lening wordt op grond van de Algemene wet bestuursrecht verleend, namelijk als een subsidie in de vorm van een geldlening.

In de Verordening treasury Noord-Brabant is vastgelegd dat Gedeputeerde Staten vanuit de immunisatieportefeuille een subsidie in de vorm van een lening mogen verstrekken, die zowel een maatschappelijk als een financieel rendement oplevert. In dat geval nemen Gedeputeerde Staten een definitief besluit nadat Provinciale Staten hun wensen en bedenkingen hebben kunnen inbrengen.

In het bijgevoegde Ontwerpbesluit staat als standaardtekst dat Provinciale Staten geen wensen en bedenkingen hebben bij het voorgenomen besluit van Gedeputeerde Staten. De achterliggende reden is dat Gedeputeerde Staten vooraf niet weten of Provinciale Staten wensen en bedenkingen willen uiten en zo ja, dat het dan aan Provinciale Staten is om deze te formuleren en kenbaar te maken aan Gedeputeerde Staten. Leden van Provinciale Staten kunnen hun vergadering door middel van amendementen op het ontwerpbesluit aangeven welke wensen en bedenkingen zij hierin willen laten opnemen. De griffie kan statenleden behulpzaam zijn bij het formuleren van het amendement.

Datum

18 mei 2021

Documentnummer

GS: 4865485

PS: 4892214

Doel

Naast de noodzaak om te groeien om haar positie binnen farma te behouden en uit te bouwen, heeft Pivot Park de opdracht en de ambitie om het park te verduurzamen. De afgelopen jaren is Pivot Park daar mee gestart en nog steeds worden er stappen gezet om alle bestaande gebouwen op een zo efficiënt mogelijke manier te verduurzamen. De groei is ook noodzakelijk om een positieve exploitatie voor de komende jaren te realiseren.

Uit de Vastgoedvisie blijkt dat gebouw RE op Pivot Park in een matige tot slechte staat verkeerd. Het volgende is daarover opgenomen *“Bouwkundig en installatietechnisch gezien kent gebouw RE een fors risicoprofiel voor de eigenaar. Deze risico's kunnen slechts beperkt in de MOP (Meerjaren Onderhoudsplannen) en door initiële investeringen worden gemitigeerd.”* Geadviseerd wordt dan ook om zo snel mogelijk te kijken naar de businesscase voor vervangende nieuwbouw.

Grizzly wordt een multi-tenant gebouw (meerdere gebruikers) met een vloeroppervlakte van 11.000m². Hiermee wordt dus niet alleen het onderhoudsgevoelige gebouw RE vervangen maar wordt er ook ruim 4.500 m² toegevoegd aan het park. Zo kunnen huidige huurders uitbreiden en komt er ook weer ruimte om nieuwe huurders te faciliteren op Pivot Park. Het gebouw biedt plaats aan ongeveer 350 werknemers. Ongeveer 150 werknemers komen over uit het te slopen gebouw RE en er ontstaat ruimte voor ongeveer 200 nieuwe werknemers. De totale investering bedraagt ongeveer €37,1 mln. Door de sloop van RE hoeft het uitgestelde groot onderhoud en de verduurzamingswerkzaamheden niet meer uitgevoerd te worden. Het gebouw zal ongeveer voor 70% bestaan uit laboratoria en voor ongeveer 30% aan kantoorruimte.

In het kader van duurzaamheid is het de ambitie van Pivot Park om het gebouw Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG) en gasloos uit te voeren.

Pivot Park Holding BV heeft op basis het Voorlopig Ontwerp (VO) een financiële businesscase opgesteld voor het gebouw Grizzly en toegelicht in een rapportage van 20 oktober 2020. Het gaat om de eerste contouren van de financiële businesscase. Zodra het Definitief Ontwerp (DO) en het bijbehorende bestek klaar zijn, wordt een definitieve business case opgesteld met de eigenlijke financiën. De investeringen geven een goed beeld van hoeveel de nieuwbouw van Grizzly gaat kosten en opbrengen.

Argumenten

Datum

18 mei 2021

Documentnummer

GS: 4865485

PS: 4892214

1. Publieke taak

Voor de versterking van een ecosysteem is het nodig dat bedrijven, kennisinstellingen en werknemers bij elkaar in de buurt zitten, faciliteiten delen en samenwerken om tot nieuwe oplossingen en producten te komen. Een campus is daarmee een brandpunt voor ondernemerschap, innovatie en onderwijs, en gaat dus verder dan alleen het verhuren van ruimte. Voor versterking van de life science and health sector, zoals opgenomen in het economisch beleidskader, speelt de doorgroei van Pivot Park een belangrijke rol. Pivot Park wil verder transformeren naar een open en innovatieve campus. Daarbij spelen zaken als het uitbouwen van de farmaceutische community, inclusief faciliteiten. Gewerkt wordt naar een compacte campus, met hoogwaardige gebouwen, hoogwaardige buitenruimte en gemeenschappelijke voorzieningen. Op deze wijze wil Pivot Park aantrekkelijk blijven voor nieuwe bedrijven/starters, zittende bedrijven, voor mogelijke nieuwe investeerders en voor onderwijsinstellingen.

Uit het onderzoek van Buck ([2018](#)) blijkt dat de groei van arbeidsplaatsen over de jaren 2014-2018 op Pivot Park 57%, was terwijl de regio Oss maar een groei van 3% kende in deze periode. Daarnaast ligt het opleidingsniveau in Oss lager dan het landelijk gemiddelde. Extra banen (200) op Pivot Park, waar het opleidingsniveau voor 90% HBO of hoger is, draagt dus positief bij aan een betere verdeling van het opleidingsniveau in de regio.

Deze investering draagt bij aan de doorontwikkeling van Pivot Park en het behalen van de doelstellingen die zijn opgenomen in de aandeelhoudersovereenkomst:

- Het leveren van een bijdrage aan de gezondheidszorg wereldwijd, met name door de ontwikkeling van een campus voor onderzoek naar en ontwikkeling van medicijnen.
- Het behoud en de groei van hoogwaardige werkgelegenheid in Noord-Brabant en in de gemeente Oss in het bijzonder.
- Het leveren van een bijdrage aan de regionale en nationale kennis economie, in het bijzonder aan de Topsector Life Sciences & Health (LSH) en de Topsector Chemie.
- Het bereiken van zodanig positieve exploitatieresultaten zodat het park en de parkorganisatie kunnen worden overgedragen aan een of meer private partijen.

2. Provincie geëigende partij?

Op dit moment zijn er geen private banken die zonder een garant- of borgstelling van de provincie het gebouw Grizzly willen financieren. Er is nog onvoldoende trackrecord van positieve cashflows van Pivot Park. Banken financieren maximaal 70% met een garantstelling.

Dit houdt in dat er minimaal een eigen vermogen van € 11,1 miljoen extra nodig is. Dit houdt in dat voor Oss de storting minimaal € 3,25 miljoen bedraagt en voor de provincie minimaal € 7,85 miljoen.

Ook investeerders zullen selectief willen instappen. Dat wil zeggen dat zij mogelijk wel eigenaar willen worden van gebouw Grizzly, maar niet van de anderen bestaande gebouwen. Daarmee zou het eigendom versnipperd raken en kan er concurrentie op het park ontstaan. Wij willen Pivot Park als geheel behouden, zodat het gehele Park zowel financieel als economisch blijft renderen. Een (gedeeltelijke) exit is daarom nu nog niet aan de orde.

Datum

18 mei 2021

Documentnummer

GS: 4865485

PS: 4892214

3. Financiering en verwachte rendement

Financiering via de immunisatieportefeuille kent 2 opties. De eerste is om net zoals de bank maximaal 70% van de kosten te financieren. Dit houdt in dat er vanuit de aandeelhouders (gemeente Oss en provincie) € 11,1 miljoen eigen vermogen moet worden gestort.

De tweede optie is dat gemeente Oss een achtergestelde lening verstrekt voor hun aandeel in het eigen vermogen van € 3,25 miljoen (30% van € 11,1 miljoen). Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oss is voornemens om dit voorstel voor te leggen de aan gemeenteraad op 8 juli 2021. De provincie zal dan het restant bedrag van € 33,8 miljoen lenen vanuit de immunisatieportefeuille

We zien dat de ontwikkelingen op het park een positieve weerslag hebben op het financiële perspectief van Pivot Park. De prognoses zijn positief en met de bouw van gebouw Panther (zie [Statenmededeling](#) Definitieve financiering single tenant gebouw Panther op Pivot Park 23 maart 2021) en gebouw Grizzly worden de prognoses beter. Op basis van de verwachtingen van de farma in zijn algemeenheid en specifiek van het park zijn de risico's van deze investeringen vanuit de immunisatieportefeuille af te dekken binnen de bestaande risicoreservering.

De provinciale subsidie in de vorm van een lening met (gedeeltelijke) hypothecaire zekerheid kent een looptijd van 20 jaar met een rentepercentage van 5,5 % over € 7,8 miljoen en 2,5% over de overige 70% van het leningsbedrag van € 26 miljoen. De leningen van provincie en gemeente samen bedragen 100% van de stichtingskosten van gebouw Grizzly. Dat is niet gebruikelijk, omdat over het algemeen tot 70% van een investering wordt gefinancierd met een lening. Omdat de provincie en gemeente aandeelhouders zijn, is ervoor gekozen om 100% van de investering te financieren, zodat we afspreken dat ook 100% wordt terugbetaald (afgelost) met rente. Deze rente is daarom hoger dan bij een 'normale' lening.

4. Risico en risicoafdekking

De businesscase is extern beoordeeld door Ernst & Young's Real Estate Advisory Services (hierna EY REAS). EY REAS heeft haar bevindingen en beoordeling toegelicht in een rapportage van 22 februari 2020.

De algemene conclusie van de beoordeling 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 business case heeft uitgevoerd waaronder de toetsing van de IRR die boven de rendementseis ligt zoals opgenomen in de BC*

Grizzly, is de investering haalbaar en dus te overwegen. De haalbaarheid van de businesscase zal echter in elke opvolgende fase steeds opnieuw getoetst moeten worden."

Datum

18 mei 2021

Documentnummer

GS: 4865485

PS: 4892214

Naast een beoordeling van de businesscase heeft EY REAS een taxatie van het object Grizzly uitgevoerd (22 februari 2021). In de taxatie wordt de marktwaarde ingeschat op circa € 35,7 miljoen. De investeringskosten in de businesscase van gebouw Grizzly zijn geraamd op circa € 37,1 miljoen. Ondanks het verschil tussen de stichtingskosten en marktwaarde wordt toch geconcludeerd om de investering te overwegen. Dat heeft vooral te maken met het behalen van de gewenste rendementseis.

Het oordeel over de businesscase Grizzly is positief. Dit oordeel is gebaseerd op de volgende constatering:

1. De businesscase is goed opgebouwd en voorzien van een externe beoordeling. De aannames zijn herleidbaar, realistisch en vallen volgens EY REAS in de bandbreedte.
2. Er is gerekend met verschillende scenario's. Hiermee is de gevoeligheid van verschillende aannames inzichtelijk gemaakt. Zo wordt de businesscase doorgerekend in negatievere scenario's:
 - a. Een hogere aanvangsleegstand (30% in jaar 1)
 - b. Een lagere huurindexering (0,5% lager)
 - c. Een hogere kostenindexering (1% hoger)
 - d. Een lagere huurprijs (5% lager)
 - e. Hogere bouwkosten (1,5% hoger)

De conclusie in de businesscase is dat in elk scenario het gewenste rendement op de investeringen behaald wordt en dat de businesscase hiermee positief is.

3. De investering leidt tot een verbetering van de EBITDA¹ van Pivot Park Holding BV. Daarmee draagt de investering bij aan de verbetering van de financiële positie van het gehele park.

5. Looptijd

De lening kent een looptijd van 20 jaar.

6. Rapportage en verantwoording

Jaarlijkse rapportagemomenten worden gekoppeld aan de al reeds lopende afspraken over rapportage.

¹ EBITDA: Earnings before Interest, Taxes, Depreciations and Amortization. Oftewel Het resultaat voor rente, belasting, afschrijving en buitengewone lasten. Het is een maatstaf voor de Brutowinst met aftrek van de overheadkosten

Kanttekeningen

1. De risico's met betrekking tot deze hypothecaire lening zijn relatief laag. De vraag naar ruimte op Pivot Park is groot. Voordat we tot verstrekking van de lening over gaan, eisen we dat voor 70% van het gebouw huurovereenkomsten getekend zijn, tegen huurvoorwaarden die aansluiten op de opgestelde businesscase.
Hoewel de marktwaarde lager is dan de investeringskosten, is de berekende ondernemingswaarde door EY hoger. Dat heeft alles te maken met de eerdergenoemde rendementseis van het eigen vermogen. Deze is lager dan de rendementseis waar EY mee heeft gerekend bij de bepaling van de marktwaarde. Als er ter zijner tijd een exit moet worden gerealiseerd, dan moeten we rekening houden met een hogere rendementseis op het eigen vermogen van de koper. Voorlopig is dat niet aan de orde.
2. Met de herfinanciering in 2016 is afgesproken om 2026 als richtinggevend jaar te noemen om tot een exit te komen (10 jaar). Hierbij is slechts het jaar leidend geweest, er zijn geen doelen aan gekoppeld. Mogelijk is de uitkomst van het onderzoek dat later of juist eerder een beter moment is tot aandelenoverdracht. Bij dit onderzoek zal ook gekeken worden naar het waarborgen van de inhoudelijk strategisch (Brabantse) belangen.
3. Het besluitvormingsproces van de gemeente Oss loopt in lijn met die van ons, waardoor voorafgaand aan onze besluitvorming nog niet vaststaat of de gemeenteraad zal instemmen met het verstrekken van de achtergestelde lening. De gemeenteraad van Oss zal op 8 juli 2021 hierover een besluit nemen. Indien de gemeenteraad niet instemt zal de provincie de gehele stichtingskosten financieren van maximaal € 37,1 miljoen. Mocht de gemeenteraad van Oss negatief besluiten, dan zullen wij in bestuurlijk overleg met het college van burgemeester en wethouders treden om afspraken te maken over de consequenties.

Datum

18 mei 2021

Documentnummer

GS: 4865485

PS: 4892214

Financiën

Het voorgenomen besluit van Gedeputeerde Staten om een hypothecaire lening te verstrekken aan Pivot Park betreft nog een principebesluit, de nadere uitwerking vindt de komende periode plaats in nauw overleg tussen Pivot Park en de aandeelhouders.

De financiële positie van Pivot Park is het afgelopen jaar verbeterd en ook de prognoses laten een positief beeld zien. Dat heeft natuurlijk alles te maken met de huidige bezetting en de groei van de afgelopen jaren en de komende periode. Binnen de Algemene risicoreserve (ten behoeve van Pivot Park) ontstaat er ruimte om de risico's van deze nieuwe financiering af te dekken, omdat de risico's van de oude financieringen (zowel de inbreng van eigen vermogen als leningen) lager worden ingeschat.

Klimaat

In het kader van duurzaamheid is het de ambitie van Pivot Park om het gebouw Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG) en gasloos uit te voeren. De realisatie van een Bijna Energie Neutraal Gebouw wordt in het geval van gebouw Grizzly gerealiseerd door het verminderen van de warmte- en koude vraag, de reductie van primair fossiel energiegebruik en daarmee het toepassen van hernieuwbare energie.

Datum

18 mei 2021

Documentnummer

GS: 4865485

PS: 4892214

Europese en internationale zaken

Het betreft een marktconforme lening, waardoor er geen sprake is van staatssteun.

Planning

Nadat uw Staten al dan niet wensen en bedenkingen naar voren hebben gebracht, volgt de definitieve besluitvorming door Gedeputeerde Staten.

Bijlagen

1. Historie en perspectief Pivot Park
2. Overzicht financiering en risicoafdekking
3. Waardering businesscase Grizzly EY (geheim)
4. Taxatierapport Grizzly EY (geheim)
5. Notitie fiscale aspecten EY (geheim)
6. Strategie Pivot Park (geheim)
7. Vastgoedvisie Pivot Park 2018 (geheim)

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,

de voorzitter,

de secretaris,

mr. I.R. Adema

drs. M.J.A. van Bijnen MBA

Programmamanager: de heer H.B.W. van den Berg, Hvdberg@brabant.nl.

Opdrachtnemer: Mevrouw W. Oudshoorn, woudshoorn@brabant.nl.