

Datum

8 september 2026

Onderwerp

Financiering groei en nieuwbouw Pivot Park

Aantal bijlagen

8

Wat adviseert het college te besluiten?

1. *In te stemmen met de 'Campusvisie Pivot Park 2036' als kader voor de groei en nieuwbouw van Pivot Park met als doel het versterken van de werkgelegenheid en het farmaceutische cluster in Oss (publieke taak).*
2. *In te stemmen met de financiering van de volgende onderdelen, waarmee de gemeente Oss als aandeelhouder van Pivot Park groei en nieuwbouw mogelijk wil maken:*
 - a. *Het omzetten van het saldo van de bestaande achtergestelde leningen van € 3.732.000 in eigen vermogen door het doen van een agiostorting in Pivot Park.*
 - b. *Het verstrekken van € 8.759.000 eigen vermogen aan Pivot Park om te investeren in een nieuw gebouw inclusief incubator, een restaurant/community gebouw en verduurzaming.*
 - c. *Het verstrekken van een lening van € 17.145.000 aan Pivot Park om te investeren in een nieuw gebouw inclusief incubator, een restaurant/community gebouw en verduurzaming.*
 - d. *De toekomstige WOZ opbrengsten van de nieuwbouw in te zetten ter dekking van de financiering Pivot Park.*
 - e. *Voor de tussentijdse tekorten in de jaren 2026-2029 een bedrag van € 975.000 te onttrekken aan de reserve egalisatie renteomslag.*
3. *In te stemmen met het voorbehoud bij beslispoint 2 dat de Provincie Noord-Brabant ook instemt met het verstrekken van eigen vermogen en een lening naar rato van de aandelen voor een nieuw gebouw inclusief incubator, een restaurant/community gebouw en verduurzaming.*

4. *Het college de opdracht te geven 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. MSD, Provincie Noord-Brabant (hierna: Provincie) en gemeente Oss hebben samen in 2012 met o.a. de Brabantse Ontwikkelingsmaatschappij (BOM) Pivot Park opgericht. 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 werkgelegenheid in gemeente Oss en het behoud van kennis en kunde op het gebied van medicijnonderzoek, -ontwikkeling en -productie.

Recente groei Pivot Park

De campus organisatie Pivot Park exploiteert een *life science & health* campus waar medicijnen worden onderzocht, ontwikkeld en geproduceerd. De campus is de afgelopen jaren succesvol gebleken. De campus is gegroeid van 23 bedrijven en 135 fte's in 2012 naar 65 bedrijven en er werken inmiddels meer dan 880 mensen. Het hele farmaceutische cluster in Oss, waarvan Pivot Park een belangrijk onderdeel is, behoort daarmee samen met Leiden en Utrecht tot de top drie van grootste productie- en ontwikkelingsclusters voor medicijnen in Nederland. Pivot Park heeft momenteel 41.000 m² verhuurbare oppervlakte en een bezettingsgraad van 90%. De afgelopen jaren zijn er twee nieuwe gebouwen opgeleverd op Pivot Park, te weten Hodgkin (2022) en Madam Curie (2024).

Met het succes komen ook uitdagingen. Pivot Park zit nagenoeg vol en de komende jaren zullen drie gebouwen uit de MSD periode gesloopt worden omdat deze (technisch) afgeschreven zijn. Ze voldoen niet meer aan de huidige toegenomen eisen zoals duurzaamheid. Daardoor ontstaat er een tekort aan ruimte vanaf 2030.

Campusvisie

Pivot Park heeft daarom in 2025, met behulp van het specialistisch bureau Ronald Berger, samen met de Provincie en de gemeente Oss, een nieuwe Campusvisie Pivot Park (zie bijlage 2) gemaakt. In deze visie is de groei en ontwikkeling van de campus voor de periode 2027-2036 in beeld gebracht. De visie is uitgewerkt in een ondernemersplan en een vastgoedplan (

bijlage 3 ligt ter inzage bij de griffie). In december 2025 hebben de aandeelhouders ingestemd met de Campusvisie. De Provincie is als meerderheidsaandeelhouder voornemens om te investeren in Pivot Park en de gemeente Oss wordt gevraagd om naar rato van de aandelen ook een investering te doen.

Concreet bestaat de vraag aan de gemeente Oss uit de volgende onderdelen:

- Het omzetten van de achtergestelde leningen naar eigen vermogen om een toekomstbestendige en robuuste financiële positie van Pivot Park te bewerkstelligen. Dit betekent dat de rentevergoeding die we jaarlijks ontvangen komt te vervallen.
- Een vastgoedinvestering bestaande uit:
 - o Nieuwbouw, inclusief een incubator voor start-ups en accelator voor scale ups. Dit is nodig om te groeien én om krimp vanwege technische afgeschreven gebouwen uit de Organon tijd op te vangen.
 - o Restaurant en community gebouw The Pivot. Het bestaande restaurant voldoet niet meer aan eisen en wensen van deze tijd. Naast een restaurant worden er ook gedeelde faciliteiten gecreëerd die ontmoeting gedurende de gehele dag stimuleren.
 - o Duurzaamheidsinvesteringen. Verduurzaming van de campus is noodzakelijk om aan de toekomstige energievraag te kunnen blijven voldoen (netcongestie).

Voor deze vastgoedinvestering stellen we voor om zowel extra eigen vermogen en aanvullend een geldlening te verstrekken aan Pivot park. We volgen hiermee dezelfde lijn als Provincie Noord-Brabant.

Naast deze financieringsvragen, investeert de Provincie ook in de ontwikkeling van het ecosysteem op Pivot Park. Deze vraag neemt de Provincie volledig voor haar rekening door middel van een subsidieverstrekking (dat proces loopt nog) en is dus geen onderdeel van de financieringsvraag voor de gemeente Oss.

Welk resultaat willen we bereiken?

Doordat we Pivot Park samen met de Provincie financieren en steunen, dragen we bij aan het creëren van een goed vestigingsklimaat voor bestaande en nieuwe bedrijven. De aanpak heeft zich al bewezen en naar verwachting zal de aanzuigende werking op aantrekkelijke werkgevers verder toenemen. We faciliteren de groei van succesvolle bedrijven op Pivot Park. Met als doel dat dit de (hoogwaardige) werkgelegenheid in Oss vergroot.

We geven met dit voorstel ook uitvoering aan 'Met elkaar, aan de slag – Coalitieakkoord 2026 – 2030 gemeente Oss', waarin het college het belang van Pivot Park voor de Osse economie benoemd en aangeeft Pivot Park, als onderdeel van bedrijventerrein Moleneind, te willen blijven ondersteunen. De groei van Pivot Park en het faciliteren hiervan is ook opgenomen in 'Oss Innovatie Maakstad - Economische strategie 2026-2032'. Deze strategie is in januari 2026 vastgesteld door de gemeenteraad. De financiering past binnen de publieke taak, wat een belangrijke voorwaarde is vanuit de wet FIDO (financiering decentrale overheden).

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 De Campusvisie Pivot Park 2036 vormt het kader voor de groei van Pivot Park tot 2036.

De visie is dat Pivot Park (zie ook bijlage 1 en 3 (de laatste ligt ter inzage bij de griffie vanwege bedrijfsgevoelige informatie)) verder doorgroeit tot een stabiel, weerbaar en financieel zelfstandig innovatie ecosysteem voor medicijnontwikkeling en productie. Vanuit deze visie richt het Pivot Park zich op vijf strategische pijlers: start-ups, groei huidige huurders, actief acquireren, regionale instroom en kennisinstellingen. Langs deze pijlers wil Pivot Park groeien naar ongeveer 115 ondernemingen met een gezamenlijke FTE aantal van ongeveer 2.100 in 2036. In het vastgoedplan wordt deze groei in twee fases bereikt. Dit voorstel betreft de financiering van de eerste fase.

1.2 Met dit voorstel bevorderen wij actief het van het werkklimaat in Oss en stimuleren we de groei van ons belangrijkste innovatie-ecosysteem.

Een campus is de plek waar een innovatie-ecosysteem fysiek landt en zichtbaar wordt. Door de nieuwbouw is Pivot Park in staat een aantrekkelijke partner te blijven voor haar bestaande en potentieel nieuwe huurders. Het aantal huurders neemt toe en draagt, gezien hun aard, bij aan hoogwaardige werkgelegenheid in Oss.

Een belangrijke rol van een campusorganisatie is om het ecosysteem aan te jagen en te onderhouden. De toevoeging van een incubatorfunctie voor scale-ups en de integratie van onderwijs- en community voorzieningen dragen bij aan een versterkte doorstroom binnen het ecosysteem en vergroten de aantrekkingskracht van Pivot Park voor talent, kennisinstellingen en industriële partners. Pivot Park wil bedrijven in alle fasen van hun ontwikkeling, van startup tot scale-up en volwassen organisatie beter faciliteren. De verwachting is dat deze bedrijven daardoor zullen groeien en blijvend in Oss zullen landen. Daarmee wordt het cluster van medicijn ontwikkeling én productie in breedte versterkt.

Met de investering in het restaurant The Pivot ondersteunen we het innovatie-ecosysteem op de campus, omdat ontmoetingsplekken cruciaal zijn voor interacties en netwerkvorming.

Daaruit ontstaan nieuwe innovaties. In The Pivot worden, naast een restaurant, ook gedeelde faciliteiten gecreëerd die ontmoeting van de community gedurende de gehele dag stimuleren. Dat stimuleert de kruisbestuiving van ideeën.

Tot slot leiden de verduurzamingsmaatregelen ertoe dat aan de toekomstige energievraag van de campus voldaan wordt. Ook Pivot Park heeft last van netcongestie en de bestaande aansluiting is niet voldoende om aan de toekomstige energievraag te voldoen.

1.3 Het is belangrijk om te investeren in de hoogproductieve en innovatieve delen van onze economie om niet achterop te raken.

Dit voorstel is in lijn met Nederlandse en Europese adviezen. In navolging van de zwaarwegende adviezen aan de Europese Commissie van Mario Draghi ([concurrentievermogen van de EU](#)) en Enrico Letta ([Europese interne markt](#)) en van Peter Wennink aan het kabinet hebben ook het kabinet en de minister van Economische Zaken en Klimaat de noodzaak onderkent van:

- Het maken van slimme keuzes in datgene wat ons sterk maakt;
- Het beschermen van datgene wat waardevol is;
- Het versterken van de productiviteit;
- Het verhogen van de economische groei.

Life Science en Biotech, waar geneesmiddelenproductie onder valt, is hierbij als één de vier strategische investeringsdomeinen genoemd. Het is nodig om te investeren in de hoogproductieve en innovatieve delen van onze economie om niet achterop te raken. Dit is zorgelijk voor onze toekomstige welvaart, het vestigingsklimaat, maar ook voor onze veiligheid. Andere EU-landen, en zeker landen van buiten Europa, zoals de Verenigde Staten en China, zetten immers meer stappen als het gaat om technologie en innovatie. Tegelijkertijd heeft Nederland, Noord-Brabant en Oss veel in huis, op het terrein van farma om mondiaal een technologisch relevante spel/er te blijven.

1.4 Provincie en gemeente trekken gezamenlijk op en zien het belang van Pivot Park voor Oss en Brabant.

In 2012 hebben de Provincie en de gemeente Oss, Pivot Park opgericht. Sindsdien werken we constructief samen. Dit heeft ertoe geleid dat Pivot Park vanuit stabiel vaarwater kon groeien. Als aandeelhouders ligt nu opnieuw de vraag voor om samen op te trekken in deze volgende fase van Pivot Park. Door samen deze investering te financieren naar rato van aandelen, 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 tegenovergestelde signaal af.

2.1 Voor een passende financiering zijn de onderstaande stappen noodzakelijk. Dit leidt tot een positieve businesscase.

- a) We zetten het saldo € 3.732.000 van de bestaande achtergestelde leningen aan Pivot Park (gebouw Madame Curie voorheen genaamd Grizzly) om in eigen vermogen door het doen van een agiostorting. Een versterking van het eigen vermogen is noodzakelijk om de solvabiliteit (verhouding eigen vermogen tot vreemd vermogen) van Pivot Park gezond te houden, zodat de kans reëler is dat Pivot Park op termijn zelfstandig externe financiering kan aantrekken en het vermogen heeft om zelf het innovatie ecosysteem te ondersteunen.

Door het omzetten van leningen in eigen vermogen verliest de gemeente renteopbrengsten van afgerond € 218.000 per jaar. Daar staat tegenover dat de gemeente in dezelfde verhouding aandeelhouder blijft van Pivot Park en de waarde van het park toeneemt. De Provincie heeft ook besloten hun deel van de achtergestelde lening van Madame Curie om te zetten naar eigen vermogen. Daarnaast zijn een deel van eerder verstrekte leningen van de Provincie aan Pivot Park tegen marktconforme voorwaarden geherfinancierd. Gedeputeerde Staten heeft hier op 23 juni 2026 mee ingestemd.

- b) We verstrekken samen met de Provincie € 29.925.000 eigen vermogen aan Pivot Park. Daarmee kan de vennootschap een nieuw gebouw inclusief incubator bouwen, het restaurant/community gebouw The Pivot herbouwen en haar gebouwenportefeuille verder verduurzamen. De storting in eigen vermogen is noodzakelijk om een goede verhouding binnen Pivot Park te krijgen tussen eigen en vreemd vermogen. Het is gebruikelijk dat als je een lening bij de bank krijgt, je een deel van de financiering zelf moet betalen uit eigen middelen. In dit geval betekent dat een bijdrage in het eigen vermogen door de aandeelhouders. De verhouding tussen lening en eigen inbreng is vastgesteld op 65-35%, en is getoetst binnen de financieringsbranche. Gemeente Oss doet volledig mee naar rato van haar aandeel in het eigen vermogen. Dat betekent dat wij € 8.759.000 verstrekken. Om het aandeel van de gemeente Oss in het eigen vermogen te financieren, moeten we dit geld zelf gaan lenen. Dat leidt tot een structurele last van € 289.000 per jaar.

- c) We verstrekken samen met de Provincie nieuwe leningen ter grootte van € 58.575.000 aan Pivot Park. Daarmee kan de vennootschap een nieuw gebouw inclusief incubator bouwen, het restaurant/community gebouw herbouwen en haar gebouwenportefeuille verder verduurzamen. Ook is er rekening gehouden met een financieringsbuffer van afgerond € 3 miljoen. Gemeente Oss verstrekt leningen naar rato van haar aandeel (29,27%) ter hoogte van € 17.145.000. We trekken gelden aan bij de bank (bijvoorbeeld de BNG) en ontvangen rentebaten van Pivot Park. De rente die we betalen aan de BNG is lager dan de rentebaten die we van Pivot Park ontvangen. De rentelasten aan de BNG nemen we op de begroting, evenals de renteopbrengsten. Het verschil daartussen is een voordeel voor de gemeente. We ramen dit voordeel structureel op € 261.000 per jaar.

Aan de leningen die aan Pivot Park worden verstrekt zijn voorwaarden/ uitgangspunten gekoppeld. Deze sluiten aan bij voorwaarden die de provincie stelt:

- o We hanteren het principe van "inzet van eigen vermogen eerst". Dat wil zeggen dat bij de investeringen eerst eigen vermogen door Pivot park aan ons gevraagd gaat worden en pas daarna het vreemde vermogen. Dit heeft gevolgen voor de business case voor de eerste jaren (wel kosten en nog geen opbrengsten);
- o De leningen zijn annuïtaire leningen met een looptijd van 20 jaar met aflossing;
- o Het rentepercentage bedraagt 4,82%. Dit percentage wordt nu vastgesteld, echter onder voorbehoud dat de staatsteunrente ten tijde van het afsluiten van de overeenkomst niet boven dit percentage uitkomt. De staatsteunrente is nu 3,8%;
- o Tijdens de bouw vinden er geen aflossingen plaats. Tijdens de bouw wordt er wel rente vergoed door Pivot, tenzij gedurende de bouw de betalingscapaciteit (DCR) onder de 1 uitkomt. Onder de 1 wil zeggen dat de organisatie precies of net niet genoeg verdiend om schuld te kunnen betalen. Op dat moment staan we toe dat rente bijgeschreven wordt op de lening en dat de totale lening hiermee dus wordt verhoogd. Dit alleen gedurende de bouw, daarna zou deze ratio positiever moeten zijn op basis van de business case;
- o De bouw van de nieuwbouw (Racoon) en het verstrekken van de lening kan pas starten als voldaan is aan het voorverhuurpercentage van 70% i.c.m. met een verhuurpercentage van 90% van de bestaande gebouwen van Pivot Park. Met de nuance dat een van beide voorwaardes 5% negatief mag afwijken, als

de andere voorwaarde minimaal hetzelfde percentage positief afwijkt. Dit is afgesproken, omdat deze huurinkomsten nodig zijn om de rente en aflossing van de lening te kunnen betalen;

- o De financiering met vreemd vermogen voor het restaurant The Pivot en de verduurzaamheidsmaatregelen starten pas na de aanvang van de bouw van Racoon (nieuwbouw). Tot die tijd kunnen investeringen gedaan worden met inzet van eigen vermogen;
- o Als onderpand voor de lening krijgen we, samen met de Provincie naar rato van de aandelen, hypothecaire zekerheid op de nieuwbouw (Racoon) en recht op de huurinkomsten van de huurders.

Tegenover de renteopbrengsten staat dat we zelf ook gelden moeten gaan lenen bij de bank. We hebben bovenstaand gerekend met een rente van 3,3% aan rentekosten. De looptijd van de af te sluiten geldlening, de renteontwikkeling tot aan het moment dat we lening feitelijk sluiten, vormt daarbij een belangrijk risico. Is de rente over een jaar hoger dan 3,3%, dan heeft dit een negatieve uitwerking op de businesscase.

- d) We maken een schatting van de toekomstige WOZ-waarde en WOZ-opbrengsten van het nieuw te realiseren gebouw Racoon. We stellen voor om deze te beschouwen als dekking voor de financieringslasten. De structurele opbrengst hiervan bedraagt circa € 332.000. Hiermee wijken we af van de gebruikelijke werkwijze. Dit is mogelijk omdat er voor de nieuwbouw geen aanvullende ingrepen in de openbare ruimte nodig zijn waar de gemeente zorg voor dient te dragen. De nieuwbouw vindt plaats op de bestaande campus en Pivot Park zal zelf zorgdragen voor een goede inpassing op de campus.

Samenvattend omvat het financieringsvoorstel:

- Een bedrag van € 3.732.000 aan leningen om te zetten naar eigen vermogen;
- Een bedrag van € 8.759.000 aanvullend te storten als eigen vermogen;
- Een bedrag van € 17.145.000 te verstrekken als geldlening.

Dit leidt tot een licht positieve businesscase voor de gemeente Oss:

- | | |
|--|------------|
| 1. Verlies structurele rente opbrengsten door het omzetten van de achtergestelde lening Madame Curie naar eigen vermogen | € -218.000 |
| 2. Structurele financiële lasten door het aangaan van een lening voor de storting van eigen vermogen voor nieuw vastgoed op Pivot Park | € -289.000 |

3. <i>Structurele financiële lasten door het aangaan van een lening voor het beschikbaar stellen van vreemd vermogen voor nieuw vastgoed op Pivot Park</i>	€ -566.000
4. <i>Verwachte rente opbrengsten van de lening van vreemd vermogen aan Pivot Park voor nieuw vastgoed</i>	€ 826.000
5. <i>Toekomstige WOZ-waarde en WOZ-opbrengsten nieuwbouw</i>	€ 332.000
Totaal	€ 85.000

2.2 *bij het voorgestelde financieringsvoorstel hoort het volgende meerjaren overzicht.*

Bovenstaande cijfers geven een beeld van de structurele eindsituatie. In de eindsituatie realiseren we dus een sluitende business case met een positief resultaat van jaarlijks € 85.000. Maar omdat er sprake is van "inzet van eigen vermogen eerst" ontstaan er in de eerste jaren financiële tekorten (we hebben al wel lasten, terwijl de renteopbrengst en ook de OZB opbrengst later ontvangen worden).

Er is een raming gemaakt van wanneer het eigen vermogen en ook de leningen betaald worden aan Pivot park. In welke jaren dit plaatsvindt is echter sterk afhankelijk van de snelheid waarin Pivot park het voorverhuurpercentage van 70% kan realiseren.

Op basis van de huidige inschatting komen we in de jaren 2026-2029 in totaal € 975.000 tekort. We stellen voor om dit bedrag te egaliseren uit de reserve renteomslag. In deze reserve zit op dit moment een bedrag van circa € 4 miljoen.

Voor een nadere toelichting en onderbouwing van de business case verwijzen we naar aparte financiële bijlage (bijlage 1).

2.3 *De Provincie heeft de businesscase van de voorgestelde nieuwbouw op Pivot Park extern laten beoordelen.*

De Provincie heeft extern adviesbureau Ernst & Young Real Estate Advisory Services (EY) opdracht gegeven de businesscase te beoordelen. Op het rapport rust geheimhouding en dit ligt samen met de door Pivot Park opgestelde businesscases ter inzage bij de griffie. De conclusie van EY is:

"Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de businesscases van Pivot Park strategisch en markttechnisch onderbouwd zijn, waarbij de huidige uitwerking van het financiële model en de onderliggende aannames op onderdelen nog ruimte biedt voor verdere aanscherping, met name ten aanzien van navolgbaarheid en onderlinge consistentie."

De optimalisaties die EY heeft geconstateerd zijn nadien ook uitgevoerd en opgenomen in de businesscase.

2.4 De Provincie Noord-Brabant vermeerderd iedere euro en besteed deze in onze eigen stad.

De provincie is bereid om te investeren in Pivot Park. Dat ziet er als volgt uit:

1. Omzetten achtergestelde lening gebouw Madame Curie in eigen vermogen	Besluitvorming afgerond	€ 8.156.358,-
2. Kwijtschelden lening van BOM Bedrijfslocaties (voorheen: Brabantse Herstructureringsmaatschappij Bedrijventerreinen)	Besluitvorming afgerond	€ 2.500.000,-
3. Subsidie ecosysteem ontwikkeling Pivot Park	Traject subsidieverlening loopt, besluit in najaar verwacht	€ 1.500.000 tot 2.000.000,-
4. Eigen vermogen tbv vastgoed (Racoon, The Pivot en duurzaamheidsinvestering)	Definitieve besluitvorming door GS in januari 2027	€ 21.165.952
5. Lening tbv vastgoed ((Racoon, The Pivot en duurzaamheidsinvestering)	Definitieve besluitvorming door GS in januari 2027	€ 41.430.098

We worden gevraagd om bijna € 30 miljoen te investeren via eigen vermogen en een lening in onze eigen stad. We hebben daarbij een krachtige partner die voor iedere euro die de gemeente investeert, een veelvoud doet en ongeveer € 75 miljoen gaat investeren (ook deels via eigen vermogen en met een lening

3. De provincie is voornemens om in januari de definitieve besluiten te nemen, daarom nemen we een voorbehoud op.

De Provincie zal de besluitvorming over de financiering van het eigen vermogen en een lening, beide naar rato van de aandelen, voor een nieuw gebouw inclusief incubator, een restaurant/community gebouw en verduurzaming na uw besluitvorming agenderen.

Gedeputeerde Staten (GS) heeft wel al op 8 september een voorgenomen besluit genomen, dat in december via een wensen- en bedenkingenprocedure wordt voorgelegd aan Provinciale Staten. Daarna zal GS naar verwachting medio januari 2027 een definitief besluit nemen.

Zonder een positief besluit van de meerderheidsaandeelhouder kan de groei en nieuwbouw van Pivot Park niet doorgaan. Daarom nemen we een voorbehoud op.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

1. Het vastgoedplan uit de Campusvisie Pivot Park 2036 is opgedeeld in twee fases. De gevraagde investering is slechts de eerste fase van het vastgoedplan.

De verwachte tweede fase van de campusvisie bestaat uit een verdere vastgoedinvestering. Op dit moment nemen we hier nog geen besluit over en doen nog geen toezeggingen. Samen met de Provincie beoordelen we de plannen en nemen steeds één stap tegelijk. Pas bij afronding en bewezen succes kijken we naar volgende stappen.

De financiering van mogelijke andere nieuwbouw, beoordelen we pas op het moment dat hiervoor uitgewerkte plannen zijn gemaakt. Dat is nu nog niet het geval en de verwachting is dat dit niet binnen deze bestuursperiode zal gebeuren. De eventuele beoordeling is op basis van de dan geldende marktcondities. Daarbij wordt steeds overwogen of een project niet beter door 'de markt' kan worden gefinancierd.

2.1 Er is een financieel risico

Bij een investering in het eigen vermogen van Pivot Park en het verstrekken van leningen is er een risico. Bijvoorbeeld een faillissement van Pivot Park. De business case en kredietwaardigheid van Pivot Park extern gevalideerd door Provincie waaruit blijkt dat er sprake is van een laag risico (zie bijlage 8 dat ter inzage bij de griffie ligt). Daarnaast is er sprake van groei van de campus in de afgelopen jaren, een hoge bezettingsgraad van verhuurbare oppervlakte (ongeveer 90%) en belangstelling van potentiële huurders. Als aandeelhouder blijven we samen met de Provincie ook invloed op de grote en belangrijke ontwikkelingen op de campus houden.

Een ander risico is de rentontwikkeling op de markt tot het moment dat we feitelijk de lening sluiten. Zoals ook eerder toegelicht moeten we zelf ook geld lenen bij de bank om dit financieringsvraagstuk mogelijk te maken (zie argument 2.1). We houden in de business case rekening met een gemiddelde rente van 3,3%. De looptijd van de af te sluiten geldlening en de rentontwikkeling tot aan het moment dat we lening feitelijk sluiten, worden op dat moment bepaald. Is de rente over een jaar hoger dan 3,3%, dan heeft dit een negatieve uitwerking op de businesscase.

2.2 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 noch in strijd zijn met de staatssteunregels in de zin zoals een bank commercieel een financiering verstrekt.

Samen met de Provincie is ons handelen primair gericht op het versterken van de werkgelegenheid en de aantrekkelijkheid van Oss als vestigingsplaats van farmaceutische bedrijven. Deze bedrijven leveren een bijdrage aan de gezondheidszorg wereldwijd door het ontwikkelen en produceren van (nieuwe) geneesmiddelen. Daarbij dient Pivot Park en het farmaceutische cluster ook het nationaal belang, omdat life sciences en biotech (waar farmacie onder valt) door het kabinet is aangewezen als één van de vier domeinen die essentieel zijn voor onze toekomstige economie en maatschappelijk welzijn. Daarmee is ons handelen gericht op het uitoefenen van een publieke taak.

De Provincie en Pivot Park hebben onderzocht of het vreemd vermogen (deels) door ‘de markt’ gefinancierd kon worden. De uitkomst is dat er sprake is van marktfalen. Bij marktpartijen zat het erin dat het niet paste binnen het beleid, ze een garantstelling verlangde of niet passende financiële- of bouwvoorwaarden stelden. Het is daarom gunstiger voor de Provincie en de Gemeente Oss om dit zelf financieren. De Provincie heeft getoetst dat het rentepercentage voor de lening marktconform is en voldoet aan de Europese staatssteunregels. Wij volgen dit rentepercentage voor het deel van de lening dat wij verstrekken.

3. De gemeente Oss neemt eerder dan de Provincie een besluit over de financiering van de groei en nieuwbouw van Pivot Park.

GS neemt op 8 september een voorgenomen besluit en zal in december middels een wensen en bedenkingenprocedure het financieringsvoorstel in december voorleggen aan PS. In januari zal GS een definitief besluit nemen. Van die besluitvorming zijn we afhankelijk voor de uitvoering. Met dit voorbehoud dekken we het risico af voor het (onverwachte) geval dat Provinciale Staten niet instemt met het voorstel van Gedeputeerde Staten.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

Dit voorstel levert geen structurele nadelen op in de begroting, de businesscase is positief. Daarom kan dit besluit nu voor de programmabegroting worden genomen. De rentebaten en -lasten en de WOZ-opbrengst zijn wel onderdeel van de begroting, maar structureel is sprake van een voordeel in de begroting.

Tijdens de bouwfase is sprake van incidentele verliezen. In die periode hebben we als gemeente wel rentelasten maar ontvangen nog geen rentebaten. We willen lasten deze dekken uit de reserve "egalisatie renteomslag".

b. Communicatie

De besluitvorming zal gedeeld worden met de provincie. Na de besluitvorming van de provincie, zal deze totale uitkomst gedeeld worden met de Raad van Commissarissen en de directie van Pivot Park.

c. Uitvoering

Om de financiering van Pivot Park te kunnen doen trekt de gemeente geld aan op de geldmarkt. Daar betaalt de gemeente een rentevergoeding voor. De stortingen in het eigen vermogen kosten geld. De leningen die de gemeente verstrekt leveren per saldo geld op, zoals uitgelegd in het voorstel.

d. Overlegd met

- de Provincie Noord-Brabant;
- Raad van Commissarissen Pivot Park;
- Directie Pivot Park.

Bijlagen

1. Financiële bijlage
2. Campusvisie Pivot Park 2036 Publieksversie
3. Campusvisie Pivot Park 2036 (inclusief volledig ondernemers- en vastgoedplan) – geheim
4. Businesscase Racoon – geheim
5. Businesscase The Pivot - geheim
6. Businesscase Verduurzamingsmaatregelen – geheim
7. Campusvisie Pivot Park – Update MJB april 2026 (update van de totale businesscase) – geheim
8. Validatie businesscase door Ernst & Young Parthenon – geheim

Samenvatting

Pivot Park heeft in 2025, met behulp van een specialistisch bureau, samen met de Provincie en de gemeente Oss een Campusvisie Pivot Park (zie bijlage 1) gemaakt. In deze visie is de groei en ontwikkeling van de campus voor de periode 2027-2036 in beeld te gebracht. Hieruit volgt een investeringsvraag aan de aandeelhouders (de Provincie en de gemeente Oss). In dit voorstel wordt toegelicht waarom we als aandeelhouder willen investeren in de groei en nieuwbouw van Pivot Park en hoe we dit willen financieren.