Financiële bijlage

Beslispunt 2a: omzetten leningen in eigen vermogen

We zetten de bestaande achtergestelde leningen aan Pivot Park (Grizzly) om in eigen vermogen. Door het omzetten van leningen in eigen vermogen verliest de gemeente het recht op rentebaten. Daar staat tegenover dat de waarde van Pivot Park toeneemt.

Lening	*Saldo 31 dec 2026*	*Rentepct*	*Verlies rentebaten*
Achtergestelde lening I	€ *3.250.000*	*5,50%*	€ 178.750
Achtergestelde lening II	€ *481.835*	*8,11%*	€ 39.077
Totaal	**€ 3.731.835**		**€ 217.827**

Beslispunt 2b: verstrekken eigen vermogen

We verstrekken eigen vermogen aan Pivot Park om te investeren in een incubator, een restaurant/community gebouw en verduurzaming. We verstrekken samen met de Provincie eigen vermogen aan Pivot Park. Daarmee kan de vennootschap een incubator bouwen, het restaurant/community gebouw herbouwen en haar gebouwenportefeuille verder verduurzamen. Gemeente Oss doet mee naar rato van haar aandeel in het eigen vermogen.

Loan to value verhouding		65%			
Aandeel eigen vermogen		35%			
Gebouw	*Jaren*	*Hoofdsom*	*Inbreng eigen vermogen*	*Aandeel Oss 29,27%*	*Fin. Lasten structureel*
Racoon (incubator)	2026-2029	€ *71.600.000*	€ 25.060.000	€ 7.335.062	€ 242.057
The Pivot (restaurant)	2027-2028	€ *5.200.000*	€ 1.820.000	€ 532.714	€ 17.580
Verduurzaming	2026-2030	€ *8.700.000*	€ 3.045.000	€ 891.272	€ 29.412
Buffer		€ *3.000.000*	€ -	€ -	€ -
Totaal		**€ 88.500.000**	**€ 29.925.000**	**€ 8.759.048**	**€ 289.049**

Beslispunt 2c: verstrekken leningen

We verstrekken een lening aan Pivot Park om te investeren in een incubator, een restaurant/community gebouw en verduurzaming. We verstrekken samen met de Provincie leningen aan Pivot Park. Daarmee kan de vennootschap een incubator bouwen, het restaurant/community gebouw herbouwen en haar gebouwenportefeuille verder verduurzamen. We trekken gelden aan bij de BNG en ontvangen rentebaten van Pivot Park.

Daar zit een voordeel in voor de gemeente ter grootte van het verschil. Gemeente Oss verstrekt leningen naar rato van haar aandeel in het eigen vermogen.

Omslagrente gemeente			*1,10%*							
Financieringsrente gemeente			*3,30%*							
Financieringsrente Pivot			*4,82%*							
Gebouw	*Jaren*		*Hoofdsom*		*Verstrekking vreemd vermogen*		*Aandeel Oss 29,27%*		*Fin. Lasten structureel*
Racoon (incubator)	2026-2029	€	71.600.000	€	46.540.000	€	13.622.258	€	449.535
The Pivot (restaurant)	2026-2027	€	5.200.000	€	3.380.000	€	989.326	€	32.648
Verduurzaming	2026-2030	€	8.700.000	€	5.655.000	€	1.655.219	€	54.622
Buffer		€	3.000.000	€	3.000.000	€	878.100	€	28.977
Totaal		**€**	**88.500.000**	**€**	**58.575.000**	**€**	**17.144.903**	**€**	**565.782**
Verwachte rentebaten gemeente Oss								**€**	**826.384**
Voordeel						€	41.430.098	**€**	**260.603**

Beslispunt 2d: WOZ-baten 2029-2030

We ramen de WOZ baten ter dekking van de financiering aan Pivot Park. We ramen de WOZ-waarde en WOZ-opbrengsten van het nieuw te realiseren gebouw.

Belastingsoort		*WOZ-waarde*	*Tarief*		*WOZ-bate*
Eigenarenbelasting Racoon	€	71.600.000	*0,219%*	€	156.804
Gebruikersbelasting Racoon	€	71.600.000	*0,244%*	€	174.919
				€	**331.723**
Netto voordeel in de begroting				**€**	**85.450**

Business in de periode 2026-2030

Onderstaand is een beeld van de business case geschetst in de tijd op basis van de huidige inschatting van de bouwtempo (sterk afhankelijk van de realisatie van % voorverhuur).

1. Variabelen

Omslagrente	1,10%	Rente achtergestelde lening I	5,50%
Rente kapitaalmarkt (last)	3,30%	Rente achtergestelde lening II	8,11%
Rente leningen Pivot Park (bate)	4,82%		
WOZ-tarief eigenaren en gebruik	0,4633%		
WOZ-waarde Racoon (raming)	€ 71.600.000		

2. Omschijving verstrekkingen	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**Totaal**
1. Omzetten achtergestelde lening							
1.1 Omzetten achtergestelde lening I	€ 3.250.000						€ 3.250.000
1.2 Omzetten achtergestelde lening II	€ 481.835						€ 481.835
Subtotaal	€ *3.731.835*	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ *3.731.835*
2. Verstrekken eigen vermogen							
2.1 Racoon	€ 29.375	€ 2.729.420	€ 3.949.608	€ -		€ -	€ 6.708.403
2.2 The Pivot	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
2.3 Verduurzaming	€ 65.958	€ 1.984.686	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 2.050.644
2.4 Buffer Racoon	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Subtotaal	€ *95.334*	€ *4.714.106*	€ *3.949.608*	€ -	€ -	€ -	€ *8.759.047*
3. Verstrekken vreemd vermogen (leningen)							
3.1 Racoon	€ -	€ -	€ 4.210.010	€ 6.692.605	€ 3.346.302	€ -	€ 14.248.917
3.2 The Pivot	€ -	€ -	€ 24.353	€ 60.882	€ 456.612	€ 980.194	€ 1.522.040
3.3 Verduurzaming	€ -	€ -	€ 427.485	€ 68.360	€ -	€ -	€ 495.846
3.4 Buffer Racoon	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 878.100	€ 878.100
Subtotaal	€ -	€ -	€ *4.661.848*	€ *6.821.847*	€ *3.802.914*	€ *1.858.294*	€ *17.144.903*

3. Impact op begroting (businesscase)	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2030**	**Structureel**
1. Omzetten achtergestelde lening							
1.1 Omzetten achtergestelde lening I	€ -	€ -178.750	€ -178.750	€ -178.750	€ -178.750	€ -178.750	€ *-178.750*
1.2 Omzetten achtergestelde lening II		€ -39.077	€ -39.077	€ -39.077	€ -39.077	€ -39.077	€ *-39.077*
Subtotaal	€ -	€ *-217.827*	€ *-217.827*	€ *-217.827*	€ *-217.827*	€ *-217.827*	€ *-217.827*
Effect: we realiseren minder rentebaten.							
2. Verstrekken eigen vermogen							
2.1 Rente over eigen vermogen	€ -3.146	€ -158.712	€ -289.049	€ -289.049	€ -289.049	€ -289.049	€ -289.049
Effect: we hebben rentelasten tegen marktrente van 3,3%							
3. Verstrekken vreemd vermogen (leningen)							
3.1 Rente over vreemd vermogen	€ -	€ -	€ 70.860	€ 174.552	€ 232.356	€ 260.603	€ 260.603
Effect: we realiseren een marge op de rente.							
4. Raming WOZ-opbrengsten							
4.1 Raming WOZ-opbrengsten na ingebruiknan	€ -	€ -	€ -	€ 172.822	€ 278.756	€ 331.723	€ 331.723
Resultaat businesscase	**€ -3.146**	**€ -376.538**	**€ -436.015**	**€ -159.501**	**€ 4.237**	**€ 85.450**	**€ 85.450**
Dekking tekorten businesscase							
Reserve rente	€ -3.146	€ -376.538	€ -436.015	€ -159.501	€ -		0
Saldo businesscase na dekking	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ 4.237**	**€ 85.450**	**€ 85.450**
Totaal aanvangsverliezen						€	-975.201
ROI in jaren							11,41