Advies aan B&W

Onderwerp

Financiering groei en nieuwbouw Pivot Park

Datum	1 september 2026	**Naam en telefoon**	Iris Smolders (5960), Coen van den Hout (9300) & Gordon Braicks (9894)
Afdeling	LWE & FC	**Portefeuillehouder**	Nick Pruimboom

Wat adviseer je te besluiten?

1. *De raad voor te stellen om:*
    a. *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).*
    b. *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:*
        i. *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.*
        ii. *Het verstrekken van € 8.749.000 eigen vermogen aan Pivot Park om te investeren in een nieuw gebouw inclusief incubator, een restaurant en verduurzaming.*
        iii. *Het verstrekken van een lening van € 17.039.000 aan Pivot Park om te investeren in een nieuw gebouw inclusief incubator, een restaurant en verduurzaming.*
        iv. *De toekomstige WOZ opbrengsten van de nieuwbouw in te zetten ter dekking van de financiering Pivot Park.*
        v. *Voor de tussentijdse tekorten in de jaren 2026-2029 een bedrag van € 940.000 te onttrekken aan de reserve egalisatie renteomslag.*
    c. *In te stemmen met het voorbehoud bij beslispunt 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 en verduurzaming.*
    d. *Het college de opdracht te geven dit besluit te delen met de Provincie Noord-Brabant.*
2. *Geheimhouding op te leggen op de volgende bijgestuurde bijlagen en deze voor de raadsbehandeling ter inzage bij de griffie te leggen:*
    a. *Campusvisie Pivot Park 2036 (inclusief volledig ondernemers- en vastgoedplan)*
    b. *Campusvisie Pivot Park – Update MJB april 2026 (update van de totale businesscase)*
    c. *Externe validatie door Ernst & Young Real Estate Advisory Services (EY)*
    d. *Businesscase Racoon*
    e. *Businesscase the Pivot*
    f. *Businesscase Verduurzamingsmaatregelen*

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Op 7 juli jl. heeft u het C-stuk financieringsvraagstuk Pivot Park besproken. Dit vraagstuk is uitgewerkt in bijgevoegd raadsvoorstel. U wordt gevraagd om daarmee in te stemmen en het voorstel naar de raad te sturen.

Aan welke opdracht draagt dit advies bij?

In het 'Met elkaar, aan de slag – Coalitieakkoord 2026 – 2030 gemeente Oss' heeft u het belang van Pivot Park voor de Osse economie benoemd en heeft u aangegeven Pivot Park, als onderdeel van Moleneind, te willen blijven ondersteunen. Daarnaast is de groei van Pivot Park en het faciliteren hiervan ook opgenomen in 'Oss Innovatie Maakstad - Economische strategie 2026-2032'. Deze strategie is in januari 2026 vastgesteld door de gemeenteraad.

Welk resultaat willen we bereiken?

Een raadsbesluit is noodzakelijk om een passend antwoord op de financieringsvraag voor Pivot Park te formuleren. We willen deze besluitvorming in oktober 2026 aan de raad voorleggen.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 In lijn met de uitkomst van de eerdere behandeling van het collegevoorstel C-stuk financieringsvraagstuk Pivot Park, is het raadsvoorstel nu uitgewerkt.

Het raadsvoorstel bevat een uitwerking van de eerder voorgelegde financieringsvraag voor Pivot Park. De belangrijkste wijzingen zijn:

- Het rentepercentage voor de lening van het vreemd vermogen aan Pivot Park is door de Provincie vastgesteld op 4,82%. Dit is zoals verwacht hoger dan het rentepercentage uit het eerdere voorstel. Daardoor valt de businesscase licht positief uit i.p.v. neutraal. De financiële uitwerking leest u terug in het raadsvoorstel en de financiële bijlage.
- Er is een planning voor de financiering voor de bouwperiode van de te realiseren nieuwbouw opgenomen in de financiële bijlage. In de eindsituatie realiseren we een sluitende businesscase met een positief resultaat van jaarlijks € 84.000. 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). Op basis van de huidige inschatting komen we in de jaren 2026-2029 in totaal € 975.000 tekort. Dit is sterk afhankelijk van de snelheid waarin Pivot park het voorverhuurpercentage van 70% kan realiseren (een voorwaarde voor het verstrekken van de lening). 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.
- De staatssteuntoets is door de Provincie uitgevoerd voor het vaststellen van de marktconforme rente. Die is op dit moment 3,8%. Met een rentepercentage van 4,82% blijven we daar ruim boven. Enige voorbehoud is dat de staatsteunrente ten tijde van het afsluiten (na afronding besluitvorming Provincie begin 2027) van de overeenkomst niet boven dit percentage uitkomt.

1.2 We maken de stukken voor de Gemeenteraad en Provinciale Staten gelijktijdig openbaar.
Eerder is geadviseerd om het bijgevoegde raadsvoorstel besloten te behandelen. Nadien bleek dat de Provincie haar besluitvormingstukken al in september openbaar maakt. Dat maakt een besloten behandeling aan onze zijde overbodig. De raadsbehandeling zal dus openbaar plaats vinden. Met de Provincie is wel afgesproken dat we de stukken gelijktijdig openbaar maken na instemming van uw college en Gedeputeerde Staten (GS), beiden op 8 september. Dit is bestuurlijk afgestemd met de Provincie.

De bestuurlijke besluitvorming bij de Provincie wijkt af van onze besluitvorming en is als volgt. GS zal op 8 september een voorgenomen besluit nemen. De immunisatieportefeuille van waaruit de Provincie dit vraagstuk financiert is een GS bevoegdheid. In december zal het Statenvoorstel via een wensen- en bedenkingenprocedure worden voorgelegd aan Provinciale Staten. Daarna zal GS naar verwachting medio januari 2027 een definitief besluit nemen.

2 De genoemde bijlagen bevatten bedrijfsgevoelige informatie over Pivot Park.
Deze onderliggende stukken bevatten bedrijfsgevoelige informatie. We willen de raadsleden wel de mogelijkheid bieden om hier kennis van te nemen, maar het kan daardoor niet openbaar gedeeld worden. Voor de validatie van de businesscases uitgevoerd door Ernst & Young Real Estate Advisory Services (EY) is ook ambtelijk getekend voor geheimhouding.

Wat zijn kanttekeningen, tegenargumenten of risico's?

1. *Behandeling van dit raadsvoorstel in de cyclus van oktober is wenselijk, omdat we met de Provincie hebben afgesproken dat wij onze besluitvorming eerst voorleggen.*

Dit is een goed gebruik tussen de Gemeente Oss en de Provincie wanneer het gaat om besluitvorming over Pivot Park. De Provincie zal hun wensen- en bedenkingenprocedure in december agenderen in Provinciale Staten. Vanwege de begrotingsbehandeling in november, komen wij op oktober uit. Daarom ligt de besluitvorming nu aan u voor.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

Dit voorstel levert geen structurele nadelen op in de begroting, de businesscase is positief. Wel is sprake van incidentele verliezen tijdens de bouwfase. In die periode hebben we als gemeente wel rentelasten maar ontvangen nog geen rentebaten. We willen deze lasten dekken uit de reserve "egalisatie renteomslag".

b. Informatiebeveiliging en Privacy

nvt.

c. Communicatie

Het raadsvoorstel met bijlagen kan pas openbaar worden na behandeling in de agendacommissie van PS. Die behandeling staat gepland voor 21 september 2026. Daarna worden de media geïnformeerd, dat gebeurt in overleg met Team Communicatie.

d. *Uitvoering*
nvt.

e. Overlegd met
Concerncontroller
Adviseur Planning en Control
Concerndirecteur R&E
Strateeg R&E
Afdelingshoofd LWE
Jurist Vastgoedontwikkeling
Accountmanager Farma
Adviseur Bestuurscommunicatie

Bijlagen

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

---

Samenvatting (=korte inhoud)

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.