

Memo Gedeputeerde

L.W.L. Pauli

Onderwerp

Toezegging technische vragen CDA PS-vergadering 20 januari 2017 inzake
Statenvoorstel 92/16 Pivot Park 2.0

Geachte Statenleden,

In de PS vergadering van 20 januari 2017 heb ik u toegezegd de technische vragen van het CDA beantwoorden over het Statenvoorstel 92/16 'Pivot Park 2.0'. Via dit memo wil ik u hierover informeren.

Overdracht naar private partijen

De dynamiek en activiteiten van de verschillende BV's op Pivot Park is groot. Dit varieert van zuiver vastgoed tot gedeelde onderzoeksfaciliteiten. We hebben nog onvoldoende in beeld over de overdracht naar private partijen. We hebben de volgende vragen:

1. *Kan de gedeputeerde de mogelijkheden en opties wellicht schetsen; zijn we bijvoorbeeld meer gericht op de overdracht van de vastgoed bv en blijft de holding nog een tijdje bij de provincie, of is een volledige overdracht reëel?*

Antwoord: De insteek van de provincie is om op termijn de volledige campus over te dragen naar private partijen.

2. *Welke rol kunnen bedrijven op park spelen? Worden zij in dit proces betrokken en is het aandeel in het park ook voor hen interessant? Het gaat ten slotte om een community.*

Antwoord: Pivot Park heeft een goede band met de bedrijven op het park en informeert ze via het periodieke huurdersoverleg over alle relevante ontwikkelingen zoals de campusontwikkeling. Momenteel is geen enkel bedrijf eigenaar van een gebouw. Uiteraard zijn de bedrijven vrij om de gebouwen, waarin ze nu gehuisvest zijn, over te nemen. Als bedrijven hiervoor interesse tonen, dan zal Pivot Park dit toejuichen.

B. Gebruik van expertise rapporten

Het college kiest er voor om het Roland Berger rapport als samenvatting en uitgangspunt te nemen, vanuit het macro perspectief. In dat kader een aantal vragen:

3. *In het rapport van Roland Berger is voor de financiële prognoses, van beide scenario's, opgenomen dat de cijfers overgenomen zijn van Pivot Park en*

Datum

27 januari 2017

Documentnummer

4141171

Aan

Leden Provinciale Staten van
Noord-Brabant

Kopie aan

-

Van

L.G.A. van Asten

Telefoon

(073) 680 8767

Email

gvdmerkhof@brabant.nl

dat deze niet zijn gechallengeed of geverifieerd. Had de gedeputeerde niet de behoefte om deze cijfers te challengen?

Antwoord: Pivot Park heeft haar businessplan opgesteld samen met Buck Consultancy International (BCI). BCI heeft een goed beeld hoe de verschillende (jonge) campussen in Nederland opereren. Afgelopen jaren hebben zij meermaals een inventarisatie gemaakt van alle campussen en hebben zij vele campussen met bedrijfseconomische vraagstukken bijgestaan. De kennis en ervaring van BCI heeft Pivot Park geholpen in het positioneren van haar toekomstbeeld. De cijfers van Pivot Park zijn zo goed mogelijk onderbouwd, maar een bepaalde mate van onzekerheid is aanwezig omdat aannames moesten worden gedaan over de toekomst. Het challengen/verifiëren van de cijfers zou een herhaling van stappen zijn geweest. Afgezien van de tijd en de extra kosten die dit zou hebben gevergd was niet te verwachten dat dit realistischere cijfers zou hebben opgeleverd.

Datum

27 januari 2017

Documentnummer

4141171

- 4. Het meerderheidsaandeel van de toetsingscommissie challengt wel duidelijk op een aantal punten en zet daar ook vraagtekens bij. Worden deze volledig terzijde gelegd? Of worden onderdelen gebruikt in een herijking van het businessplan, dat immers nog dateert van oktober 2015?*

Antwoord: Zowel de inhoud van het meerderheidsadvies als die van het minderheidsadvies hebben ons geholpen bij het vinden van de juiste oplossingsrichtingen voor Pivot Park. Naar aanleiding van de adviezen is door Roland Berger een compact Businessplan (oktober 2016) opgesteld, is de vastgoedstrategie verder uitgewerkt, is een geïntegreerd rekenmodel toegepast voor een kosten/batenstructuur, en zijn verbeteropties voor de governance benoemd.

C. Sturen en belonen op resultaat

- 5. Kan de gedeputeerde aangeven hoe het krediet van 14 miljoen euro is verdeeld? Wat is daarbij benodigd voor daadwerkelijke investering, en waarmee dekken wij exploitatietekorten af?*

Antwoord: Zoals beschreven in het statenvoorstel zal de benodigde lening voor de volgende doeleinden worden ingezet, namelijk:

- Investeringsruimte voor het aantrekkelijker maken van het vastgoed (herinrichting buitenterrein, verlaging kosten, groot onderhoud, geschikt maken gebouwen voor verschillende huurders (multi-tenant)).
- Financiële ruimte voor het vernieuwen en versterken van de faciliteiten, zoals laboratoria en het Pivot Park Screening Centre.
- Een financiële buffer voor het opvangen van tegenvallende ontwikkelingen.

Door gebruik te maken van het geïntegreerde rekenmodel zijn de kosten en baten van alle BV's met elkaar verbonden. Door deze onderlinge verwevenheid is een onderverdeling per thema moeilijk te maken. Globaal genomen is circa € 5 miljoen nodig voor investeringen in het vastgoed en € 9 miljoen voor de andere thema's. Mijn beantwoording tijdens de PS vergadering dat alleen wordt geïnvesteerd in vastgoed berust op een misinterpretatie van uw vraag.

6. *Voor de benodigde aanvulling van de voorziening wordt ook uitgegaan van de rente-inkomsten: Zijn deze dan volledig dekkend vanuit toekomstige rente? BHB is immers al 0%.*

Antwoord: De reeds aangegane financieringen zijn geheel afgedekt. Alleen de aanvullende financiering moet nog worden afgedekt. Over de invulling van de leningsvoorwaarden zijn nog geen concrete afspraken gemaakt. Deze zullen vergelijkbaar zijn met die van de oorspronkelijke financiering: aflossing na verkoop van de gebouwen (bij een exit van de provincie) en een rente van 2%. Hiermee verwachten wij het risico dat de nieuwe lening niet geheel wordt terugbetaald volledig te kunnen afdekken.

Datum

27 januari 2017

Documentnummer

4141171

7. *In welke mate kan zekerheid worden gegeven over het feit dat dit een laatste financiële impuls is? En dat we uiterlijk 2026 een overdracht hebben naar een private partij, danwel een rendabele exploitatie hebben zonder steun van de provincie?*

Antwoord: Met dit voorstel kunnen we de nodige maatregelen nemen, waarmee we een duurzame campus beogen met een rendabele business case. Daarmee wordt de campus interessant voor private partijen om in te stappen. Onze inschatting is dat we uiterlijk 2026 dit punt bereiken. 100% zekerheid hebben we pas op het moment dat de daadwerkelijke exit plaatsvindt.

8. *Kan de gedeputeerde hierin tot een voorstel komen om in tranches van kredietverlening bijvoorbeeld te koppelen aan het aantal verhuurde m2, aantal bedrijven, ..?*

Antwoord: Reeds in het debat heb ik u toegezegd om in tranches de lening te verstrekken, en de voortgang met duidelijke KPI's te zullen volgen. Halfjaarlijks zult u worden geïnformeerd over de voortgang via de planning & control cyclus van de eenheid Verbonden partijen, waarin Pivot Park ook nadrukkelijk zal worden opgenomen.

Bert Pauli

Gedeputeerde Economie en Internationalisering