

Statenmededeling

Onderwerp

Definitieve financiering single tenant gebouw Panther op Pivot Park

Datum

23 maart 2021

Documentnummer

GS: 4858651

PS: 4863194

Aan Provinciale Staten van Noord-Brabant,

Kennisnemen van

Recente ontwikkelingen en voorgenomen lening te verstrekken door Gedeputeerde Staten aan Pivot Park voor de investering nieuwbouw Panther.

Aanleiding

In het kader van de ontwikkelingen en voorgenomen investering door Pivot Park stellen wij u graag op de hoogte van de laatste stand van zaken. Tevens geven wij u vast een doorkijk naar de zaken die komende periode aan de orde zullen komen.

Bevoegdheid

Gedeputeerde Staten zijn bevoegd om Provinciale Staten te informeren over de stand van zaken en de financiering van Pivot Park ten behoeve van Panther. Gedeputeerde Staten zijn uiteindelijk bevoegd om deze subsidie in de vorm van een lening te verstrekken en de overeenkomst van geldlening met Pivot Park aan te gaan.

Kernboodschap

1. Principebesluit

Op 19 maart 2019 is er door gedeputeerde staten een principe besluit genomen over de financiering van het single tenant gebouw Panther op Pivot Park ten behoeve van een nieuwe huurder. Deze huurder (Pharming) wil een farmaceutische productielocatie realiseren voor een geneesmiddel tegen o.a. angio-oedeem. In samenwerking met een ander bedrijf op Pivot Park wordt dit verwerkt tot een eindproduct (voorgevulde injectienaald). De komst van Pharming levert extra positieve publiciteit en werkgelegenheid op voor Pivot Park en de regio. Deze ontwikkeling versterkt het profiel van het park en zal naar verwachting ook andere bedrijven aantrekken.

Hiermee is de realisatie van Panther een goede aanvulling op de totale vastgoedportefeuille van Pivot Park.

Datum

23 maart 2021

Documentnummer

GS: 4858651

PS: 4863194

2. *Het gebouw Panther*

Het totale gebouw heeft een vloeroppervlak van 4.500m² en de investeringskosten voor het casco gebouw bedragen €9,6 mln. Uit de taxatie die we hebben laten uitvoeren door Ernst en Young blijkt dat het gebouw in combinatie met de reeds gesloten huurovereenkomst een waarde bij oplevering heeft van 15,3 miljoen euro. Hierdoor is het risico op de investering nihil.

3. *Huurovereenkomst*

In de huurovereenkomst zijn gunstige voorwaarden voor Pivot Park opgenomen. De investering betreft alleen de casco bouw. De gebouwgebonden installaties zijn volledig voor rekening van de huurder. De investering van de gebouwgebonden installaties is ruim viermaal hoger dan de kosten voor het casco gebouw. Het gebouw wordt voor 15 jaar verhuurd. De overeenkomst wordt behoudens opzegging telkens met 5 jaren verlengd. Tegen het einde van iedere periode kan de overeenkomst worden opgezegd met een opzegtermijn van 4 jaar. Bij afloop van de eerste periode van 15 jaar is opzegging alleen door Pharming mogelijk. Gezien de investering in de gebouwgebonden installaties, is het niet aannemelijk dat de huurder snel zal vertrekken. In de overeenkomst is ook opgenomen dat alle schade en kosten als gevolg van tussentijdse beëindiging van de overeenkomst vergoed moet worden door de huurder.

4. *Financiën*

Er wordt een lening verstrekt van 9,6 miljoen met een looptijd van 15 jaar tegen een rentepercentage van 3,4%. De lening wordt verstrekt door het Ontwikkelbedrijf. Op basis van de investering en huurovereenkomst met Pharming is het gebouw getaxeerd op €15,3 mln. bij oplevering. Het verschil tussen de marktwaarde en de gevraagde lening is groot. De geschatte waarde bij gedwongen verkoop (circa 70% van de marktwaarde) ligt hoger dan het leningsbedrag. Omdat er sprake is van een eerste recht op hypotheek, is er geen aanvullende risicoafdekking benodigd.

5. *Arbeidsplaatsen*

Voor het bemensen van deze productielocatie zijn naar schatting 25 werknemers benodigd. Dit is voor de grootte van het gebouw relatief weinig en is te verklaren door het feit dat het verwerkingsproces grotendeels geautomatiseerd is. De functies die worden gevraagd binnen de faciliteit variëren in opleidingsniveau van MBO tot academisch geschoold. Een groot deel van de nieuw aan te stellen werknemers bestaat uit operators (MBO+) en laboranten (HBO).

6. *Doorkijk komende periode*

Wij willen graag bij het volgende dossier over de financiering van een multi-tenant gebouw op Pivot Park dat aan uw staten wordt voorgelegd, met u op 25 juni 2021 een themabijeenkomst organiseren over de investeringen op Pivot Park. In de bijlage is een korte schets weergegeven van de historie en perspectief van Pivot Park.

Datum

23 maart 2021

Documentnummer

GS: 4858651

PS: 4863194

Consequenties

Door deze financiering te verstrekken aan Pivot Park kan een belangrijke speler voor het ecosysteem zich vestigen op het park. Dit zal een positieve invloed hebben op de drie hoofdoelstelling van Pivot Park: bevorderen van innovatie, werkgelegenheid en een winstgevende exploitatie.

Europese en internationale zaken

Niet van toepassing

Communicatie

*

Vervolg

GS zullen overgaan tot een marktconforme financiering.

Bijlagen

Bijlage 1: Historie en perspectief van Pivot Park

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, (06) 18 30 33 50,
hvdberg@brabant.nl.

Opdrachtnemer: mevrouw W.M.H. Oudshoorn, (06) 52 78 35 21,
woudshoorn@brabant.nl.