



## **Nieuwsbrief Woonzorg Invest, 17 maart 2020**

Terwijl het coronavirus (COVID-19) de krantenkoppen in Nederland en over de hele wereld blijft regeren, kunnen we ons voorstellen dat u zich afvraagt wat dat betekent voor uw belegging in Landgoed Keihoef en de vooruitzichten voor de exploitatie van woonzorg en de waardeontwikkeling van het onroerend goed en uw zekerheid als hypotheccair onderpand.

### **Exploitatiescenario**

Gelet op de marktontwikkelingen in de zorg zijn de vooruitzichten van de verhuur van Woonzorg en herstellzorg aan kapitaalkrachtige ouderen alleen maar verbeterd door de steeds grotere vraag naar luxe woonzorg locaties. Het echter is te vroeg om voor het jaar 2020 - 2021 een concrete winstverwachting af te geven. Er is echter nu geen reden om het exploratiescenario of de winstverwachtingen en de financiële waardering van het onroerend goed te wijzigen.

### **Ontwikkelingen nauwgezet volgen**

De komende dagen zullen we net als u de ontwikkelingen volgen en beoordelen of het noodzakelijk is om ons beleid en de dagelijkse gang van zaken te wijzigen. Deze beslissingen worden met grote zorg en in nauw overleg met u als belegger gedeeld.

Bij een financiële-calamiteit bent u als obligatiehouder verzekerd doordat uw belegging is gedekt door een 1e hypotheccaire dekking op het landgoed. Het vierhonderd jaar oude Landgoed en de gebouwen hebben steeds een positieve waardeontwikkeling gekend ondanks roerige perioden waaronder oorlogen en epidemieën zoals de Spaanse Griep.

### **In deze nieuwsbrief treft u de volgende informatie:**

1. Bestemmingsplan wijziging Gemeente Breda
2. Vertraging aanvraag bouwvergunning Gemeente Breda
3. Nieuwe aanvraag bouwvergunning
4. Oplevering dag en nachtverblijf
5. Licht vervuilde grond
6. Oorzaak vervuiling
7. Bezwaar zonnecellen en ecologische waterzuiveringsvijver
8. Verschuiving exploitatiedatum

### **Bestemmingsplan wijziging Gemeente Breda**

De wijziging van het bestemmingsplan is in 2019 goedgekeurd. Vervolgens is er veelvuldig overleg geweest met de architect en de gemeente Breda over het indienen van de aanvraag van een bouwvergunning voor de woonzorgboerderij, de Vlaamse schuur als herstellingslocatie, de wagenschuur als dag- en nachtverblijf voor het management en verzorgend personeel en de nieuwbouw van acht zomerzorgstudio's op de plek waar vroeger een varkensstal heeft gestaan.

### **Voorkomen vertraging**

Op verzoek van de ambtenaren van de gemeente Breda hebben wij één vergunningsaanvraag voorbereid voor het gezamenlijk verbouwen van drie gebouwen en één nieuw gebouw. Kort samengevat, een 'vier in één' bouwaanvraag.

Deze gebundelde aanvraag omvatte, de Vlaamse schuur, welke beiden onder de wet 'monumentenzorg' vallen, de verbouwing van de wagenschuur en de nieuwbouw van de 8 zomerzorgstudio's. Deze voorbereiding van zo'n gebundelde vergunningsaanvraag heeft recent geleid tot een onverwachte vertraging.

Ter voorkoming van een volgende vertraging hebben wij enkele weken geleden besloten om zowel voor de woonzorgboerderij alsook voor de Vlaamse schuur en de wagenschuur, voor elk een afzonderlijke (dus drie separate) bouwvergunning aan te vragen.

Het aanvragen van een bouwvergunning voor de acht zomerzorgstudio's stellen wij uit, totdat de woonzorgboerderij, de Vlaamse schuur en de wagenschuur conform de bouwvoorschriften zijn opgeleverd en door de gemeente Breda zijn goedgekeurd.

### **Afzonderlijke bouwvergunningen**

Landgoed Keihoef heeft inmiddels de nieuwe aanvragen voor deze drie afzonderlijke bouwvergunningen in voorbereiding maar besloten deze aanvragen door een professionele derde partij te laten uitvoeren en niet meer zelf te doen. De nieuwe aanvragen staan gepland rond begin april. De doorlooptijd is 6 tot maximaal 13 weken.

De herinrichting van de woonzorgboerderij en de Vlaamse schuur is formeel vergunningsvrij, maar de gemeente Breda stelt zich op het standpunt dat daarvoor een gezamenlijke bouwvergunning dient te worden aangevraagd omdat beide gebouwen onder de wet 'monumentenzorg' vallen. Om die reden hebben wij het niet aangedurfd om, zoals wij eerder wel voornemens waren, zonder een bouwvergunning toch met de verbouwing daarvan te beginnen.

### **Verbouwing vergunningsvrije delen**

Indien de bouwvergunningen voor de woonzorgboerderij en of de Vlaamse schuur tot herstellzorg niet op 1 september dit jaar worden afgegeven, houden wij de mogelijkheid open om dan toch alvast met de vergunningsvrije delen van de verbouwing te beginnen. De vergunningsplichtige delen kunnen wij dan uitstellen tot het moment van het afgeven van de daarvoor benodigde vergunningen. In het ergste geval kan de gemeente Breda een zogenaamde bouwstop opleggen, waartegen het bestuur zich dan middels een kortgeding zal verweren.

De interne verbouwingen van de woonzorgboerderij en de Vlaamse schuur worden echter niet door een officieel aanneembedrijf uitgevoerd, maar door onze zusteronderneming, Bouw & Restauratie B.V., welke met Poolse ZZP's de verbouwingen uitvoert. Het bestuur realiseert zich de consequenties van zo'n aanpak.

### **Oplevering dag en nachtverblijf juni/juli**

De verbouwing van het dag-, en nachtverblijf van de wagenschuur zijn wij wél zonder bouwvergunning gestart. Wij durfden dat te doen omdat deze schuur geen rijksmonument is en het geen uitbreiding of nieuwbouw is, maar slechts een interne verbouwing betreft. De informele oplevering van deze bouw vindt in juni/juli van dit jaar plaats.

Na de oplevering van het dag-, en nachtverblijf wordt de woonboerderij ontruimd voor de verbouwing (geraamd vanaf 1 september 2020) en betreft het huidige management het dag- en nachtverblijf om vandaaruit de verbouwing te coördineren en daarna de verhuur en exploitatie van de woonzorg op te starten.

Na oplevering van de verbouwing van de woonzorgboerderij en de Vlaamse schuur als herstellzorg, gelijktijdig met het vinden van een verpleegkundig management-koppel, zal dat management-koppel definitief in het dag en nachtverblijf gaan wonen en vandaaruit de woonzorg leiden.

### **Licht vervuilde grond**

De grond onder de geplande acht zomerzorgstudio's (het gaat om maximaal 25 m<sup>3</sup>) blijkt volgens de nieuwe PFAS-norm licht te zijn vervuild en mag daardoor niet worden afgevoerd zonder eerst een onafhankelijk bodemonderzoek te laten uitvoeren. Dit bodemonderzoek staat gepland op medio april en de uitslag op eind april dit jaar.

### **Oorzaak van de vervuiling**

De oorzaak van de grondvervuiling is ontstaan doordat na de sloop in 2001 van de voormalige varkensstal en verwijdering van de fundering en gierkelder, deze zijn opgevuld met de voormalige erfverharding. Wij weten inmiddels (informeel) dat deze vervuiling ruimschoots binnen de norm valt en de bouwvergunning op die gronden niet kan worden geweigerd.

### **Bezwaar zonnecellen en vijver**

Op dit moment maakt de milieugroepering “de Baronie” uit Breda, als overlegpartner van de gemeente Breda, nog steeds bezwaar tegen de plaatsing van 800 m<sup>2</sup> zonnecellen en het aanleggen van een ecologische waterzuiveringsvijver, omdat dit in strijd zou zijn met de geldende regels van het vigerende bestemmingsplan.

Ter voorkoming van een extra en tijdrovende procedure heeft de vennootschap ervoor gekozen om de aanvraag van een inrichtingsvergunning voor het zonnecellenpark en de ecologische waterzuiveringsvijver uit te stellen totdat alle bouwvergunningen zijn afgegeven en de nieuwbouw en verbouwingen formeel zijn opgeleverd.

Echter de directie is vastbesloten om dit zonnepark en ook de ecologische waterzuiveringsvijver, op basis van burgerlijke ongehoorzaamheid, zonder goedkeuring van de gemeente Breda aan te gaan leggen en een procedure uit te lokken met de gemeente Breda en de Provincie Brabant. Uit informeel overleg met ambtenaren van de gemeente Breda concluderen wij dat er tijdens zo'n procedure vanuit de provincie mogelijk alsnog een vergunning voor zal worden afgegeven, omdat er voor het bestemmingsplan op dat moment dan al nieuwe regels gaan gelden, of er op dat moment misschien al zijn?

De directie beschouwt het verweer van de milieugroepering als contraproductief, maar kiest voor een praktische oplossing, in plaats van nu al de confrontatie op te zoeken en een langdurige juridische procedure aan te gaan en daarmee mogelijk een nog langer uitstel van de exploitatie van de woonzorg te bewerkstelligen.

### **Verschuiving exploitatiedatum**

Nu wij de aanvraag van een bouwvergunning voor het gehele woon-zorgcomplex uit elkaar trekken en in tegenstelling tot de wensen van de gemeente Breda toch drie separate en vervolgens één afzonderlijke bouwvergunning aanvragen heeft dit tot gevolg dat de exploitatie opschuift.

#### **De verwachting is dat:**

- de verbouwing van de woonzorgboerderij kort na het tweede kwartaal 2020 kan gaan plaatsvinden en de verhuur omstreeks januari/februari 2021;
- de verbouwing van de Vlaamse schuur voor herstellingszorg in het vierde kwartaal 2020 kan gaan plaatsvinden en de verhuur omstreeks april 2021;
- de verbouwing c.q. oplevering van het dag en nachtverblijf medio 2020 zal plaatsvinden;
- de nieuwbouw van 8 zomercarestudio's in het 1e kwartaal 2021 zal plaatsvinden en omstreeks het einde van het derde kwartaal 2021 voor verhuur kan worden opgeleverd;
- de aanleg van het zonnepark en de ecologische waterzuiveringsvijver omstreeks medio 2021 zal plaatsvinden.

Het vooruitzicht om in 2019 exploitatieresultaat te realiseren is door de genoemde grondvervuiling en het aanvragen van vier afzonderlijke bouwvergunningen en een combinatie van overige feiten en omstandigheden helaas niet gehaald en heeft de exploitatie ongewenst en onverwacht vertraagd.

In elk geval heeft OL Holding B.V., (moederbedrijf en feitelijke aandeelhouder van Landgoed Keihoef B.V.) de verschuldigde rentes op de obligatielening tijdig en conform afspraak uit eigen middelen gefinancierd en betaald.

De liquide middelen van Landgoed Keihoef zijn weliswaar verminderd als gevolg van rentebetaling aan de obligatiehouders en de gemaakte kosten van de herinrichting van het terrein en de verbouwing van het dag,- en nachtverblijf, en het onderhoud, maar ook deze kosten zijn door de aandeelhouders uit eigen middelen betaald.

### **Beleidsbeslissingen**

Ondanks het achterblijven van de noodzakelijke bouwvergunningen die aanmerkelijk langer op zich laten wachten dan voorzien, heeft de directie na een zorgvuldige afweging vastgesteld dat de continuïteit van Landgoed Keihoef het beste is gewaarborgd bij het voortzetten van het huidige beleid ten aanzien van de herinrichting, de nieuwbouw, de verbouwing en overige aanpassingen ten behoeve van de verhuur c.q. exploitatie van het landgoed in 2021 en verwacht dit in de loop van 2020/21 grotendeels gerealiseerd te hebben.

Breda, 15 maart 2020

Landgoed Keihoef B.V. h/o Woonzorg Invest

B.H.G. van der Bunt (directeur)

Bart Laming (communicatie)

Heeft u dringende vragen voor Bay of Bart Bel met: 076-5416227.

Voor al uw vragen, commentaren, suggesties over onze aanpak: [invest@oldliquors.com](mailto:invest@oldliquors.com)