



## **Nieuwsbrief dd. 1 september 2020 Obligatiehouders Landgoed Keihoef h/o Woonzorg Invest**

Geachte belegger,

De aanvraag van de bouwvergunning loopt zoals gebruikelijk weer de onvermijdelijke ambtelijke vertraging op. Vier weken geleden heeft de afdeling monumentbeheer van de gemeente Breda de woonboerderij/zorgboerderij en de Vlaamse schuur/herstelzorg beoordeeld ten aanzien van de toekomstige bouwkundige wijzigingen. De wagenschuur/dag en nachtverblijf voor het management en verplegend personeel viel buiten deze monumenten beoordeling.

De uitkomst was in elk geval positief, waarop de aanvraag van de vergunningen eindelijk kan gaan plaatsvinden.

### **Exploitatiescenario van het landgoed en de woonzorg**

Gelet op de coronacrisis en de lock down van centra voor bejaarden-gezondheidszorg is de vraag voor appartementen bij Woonzorg Invest op dit moment volledig stil gevallen. De verwachting is dat de vraag in de loop van volgend jaar weer kan toenemen op het moment dat het corona-vacin voor iedereen beschikbaar is. In elk geval zijn de vooruitzichten van de verhuur van Woonzorg en herstelzorg aan kapitaalkrachtige ouderen alleen maar verbeterd door het beperkte aanbod van luxe woonzorg locaties.

### **Bestemmingsplan wijziging voor het landgoed goedgekeurd**

De wijziging van het bestemmingsplan om op deze locatie woonzorgactiviteiten te ondernemen is in 2019 eindelijk goedgekeurd. Vervolgens is er in dat jaar veelvuldig overleg geweest met de architect en de gemeente Breda over het indienen van de aanvraag van bouwvergunningen voor de woonzorgboerderij, de Vlaamse schuur als herstelzorg, de wagenschuur als dag en nachtverblijf voor het management en verzorgend personeel en de nieuwbouw van 8 zomerzorgstudio's op de plek waar vroeger een varkensstal heeft gestaan.

### **Vertraging aanvraag bouwvergunning Gemeente Breda**

Het aanvragen van één vergunning voor het gezamenlijk verbouwen van de woonzorgboerderij en de Vlaamse schuur, welke beiden onder de wet 'monumentenzorg' vallen, heeft geleid tot onverwachte en bureaucratische vertraging. Dat geldt eveneens voor de vergunningsaanvraag voor de verbouwing van de wagenschuur en de nieuwbouw van 8 zomerzorgstudio's.

Ter voorkoming van een volgende bureaucratische vertraging is besloten om zowel voor de woonzorgboerderij alsook voor de Vlaamse schuur, voor elk een afzonderlijke bouwvergunning aan te vragen. Daarnaast is inmiddels ook voor de wagenschuur een afzonderlijke bouwvergunning voor een dag-, en nachtverblijf voor het management en verzorgend personeel, aangevraagd.

### **Nieuwe aanvragen voor de bouwvergunningen**

Landgoed Keihoef heeft inmiddels opdracht gegeven aan architecten buro Dhont (deze deed ook de wijziging van het bestemmingsplan voor ons) in Breda om de nieuwe aanvragen voor de bouwvergunningen te begeleiden en besloten dit niet meer zelf te doen. De herinrichting van de woonzorgboerderij is formeel vergunningsvrij maar de gemeente Breda stelt zich op het standpunt dat er een 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 vergunning toch met de verbouwing daarvan te beginnen.

In verband met gewijzigde regelgeving moet er een nieuw parkeerplan worden ingediend samen met een stallingsruimte voor fietsen en materialen.

Ten aanzien van de ventilatie-voorschriften, vanwege de corona-problematiek, wordt hier met een vergrootglas naar gekeken. Daarvoor moeten wij de nodige technische tekeningen laten maken en nieuwe balansberekening aanleveren.

### **Oplevering dag en nachtverblijf**

De interne verbouwing van het dag-, en nachtverblijf van de wagenschuur zijn wij wél zonder bouwvergunning gestart, en durfden dat te doen omdat deze voormalige schuur geen rijksmonument is. De oplevering vindt in oktober 2020 plaats. De afgifte van deze bouwvergunning wordt eveneens in het vierde kwartaal verwacht.

### **Licht vervuilde grond**

De grond onder de geplande 8 zomerzorgstudio's (het gaat om maximaal 25 m<sup>3</sup>) blijkt volgens de nieuwe PFAS-norm, licht te zijn vervuild en mag niet worden afgevoerd zonder eerst een onafhankelijk bodemonderzoek te laten uitvoeren. Om die reden hebben wij de bouwaanvraag hiervan tijdelijk ingetrokken, totdat de overige bouwvergunningen zijn afgegeven en de verbouwing daarvan is gerealiseerd.

### **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**

De milieugroepering “de Baronie’ uit Breda, als overlegpartner van de gemeente Breda, heeft bezwaar aangetekend tegen de plaatsing van 400 m2 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 Woonzorg Invest ervoor gekozen om de aanvraag van een inrichtingsvergunning voor het zonnecellenpark en de ecologische waterzuiveringsvijver uit te stellen totdat alle bouwvergunning zijn afgegeven en de nieuwbouw en verbouwingen formeel zijn opgeleverd.

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

De directie beschouwt het verweer van de milieugroepering als contraproductief, maar kiest voor een praktische oplossing, in plaats van nu al een langdurige juridische procedure aan te gaan en daarmee 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 hebben getrokken en in tegenstelling tot de wensen van de gemeente Breda toch vier afzonderlijke bouwvergunningen aanvragen, heeft dit als nadeel dat de exploitatie is opgeschoven.

De verwachting is dat:

- De verbouwing van de woonzorgboerderij in het eerste kwartaal 2021 kan gaan plaatsvinden en de verhuur na het tweede kwartaal 2021;
- De verbouwing van de Vlaamse schuur voor herstellingszorg, in het tweede kwartaal 2021 kan gaan plaatsvinden en de verhuur in het vierde kwartaal 2021;
- De verbouwing c.q. oplevering van het dag en nachtverblijf oktober 2020 zal plaatsvinden;
- De bouwaanvraag voor 8 zomercarestudio's pas eind 2021 zal plaatsvinden
- De aanleg van het zonnepark en de ecologische waterzuiveringsvijver omstreeks eind 2021 zal kunnen gaan plaatsvinden.

### **Wij hebben geen andere keus dan de rentebetalingen tot medio 2021 op te schorten**

Vanwege de coronacrisis en daaropvolgende te verwachten financiële crisis, met alle mogelijke negatieve, maatschappelijke en bedrijfseconomische onzekerheden, heeft ook bij Landgoed Keihoef voor de nodige wijzigingen van beleid en liquiditeitsplanning gezorgd.

Om het landgoed te kunnen blijven onderhouden en te exploiteren met minimale liquide middelen, heeft de directie besloten om de verschuldigde rentes over 2019 tot en met 30 juni 2021 op te schorten. Hiermee voldoet Landgoed Keihoef onder andere aan artikel 7.7.5 en 7.21 van de obligatie voorwaarden. Een meerderheid (96%) van de Obligatiehouders heeft de directie bevestigd hiervoor gelet op de coronacrisis en mogelijke financiële gevolgen daarvan, begrip te hebben.

### **Beleidsbeslissingen**

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 onderhoud van het landgoed. 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 zelfstandig 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 2021 grotendeels gerealiseerd te hebben.

Voor de volledigheid informeren wij u dat de aandeelhouder voor het 'vrijwillig' verstrekken van de noodzakelijke financiële middelen, afhankelijk is van derde partijen waarvan de inkomsten zijn stilgevallen. Deze uitgestelde inkomsten en daardoor veroorzaakte liquiditeitsproblemen heeft wereldwijd alle ondernemingen van grote multinationals tot kleine ZZP'ers getroffen. Uitsluitend om die reden heeft de aandeelhouder financieringen ten behoeve van rentebetalingen opgeschort.

Conform de Obligatievoorwaarden heeft Landgoed Keihoef zich verplicht om Obligaties terug te kopen, maar uitsluitend indien zij hiervoor voldoende liquide middelen beschikbaar heeft en beschikbaar kan houden. Op dit moment heeft Landgoed Keihoef deze liquide middelen niet beschikbaar en kan zij daarom de Obligaties op dit moment nog niet terugkopen.

Wereldwijd zitten alle economieën op slot en komen er ook voor de aandeelhouder geen geldmiddelen vrij om in Landgoed Keihoef te investeren. Wij kunnen alleen maar hopen op een spoedig economisch en financieel herstel, omdat er geen rekenmodellen bestaan waar wij ons op kunnen baseren. De markt weet het niet en wij weten het ook niet.

Wij vragen u vertrouwen en geduld te hebben totdat de coronastorm is uitgeraasd.

Voor meer specifieke financiële informatie verwijzen wij u naar de jaarrekening van 2019 welke toegankelijk is via uw persoonlijke beheer account.

Wij vertrouwen u met bovenstaande informatie op een juiste manier te hebben geïnformeerd en staan daarnaast open voor al uw vragen.

Namens Landgoed Keihoef B.V.

Bay van der Bunt (directeur)

## Overzicht van de Obligatie voorwaarden

### Woonzorg Invest, Informatie Memorandum:

**artikel 6.7.3** Indien en voor zover Rente niet wordt uitgekeerd op een Rentebetalingdatum of de Aflossingsdatum: (a) blijft die Rente onverkort verschuldigd en opeisbaar en (b) is over het bedrag van die Rente overeenkomstig het bepaalde in de artikelen 6.7.1 tot en met 6.7.3 Rente verschuldigd.

#### **artikel 6.7.4 Obligatievoorwaarden**

In het geval dat de liquiditeitspositie van Landgoed Keihoef naar de mening van het bestuur niet toereikend is om op enige Rentebetalingdatum Rente te betalen, dan heeft Landgoed Keihoef het recht deze betalingsverplichtingen op te schorten, in welk geval de nadien verschuldigde Rentevergoeding vermeerderd wordt met het tekort op eerdere verschuldigde Rentevergoeding.

Deze genoemde liquiditeitspositie is minimaal gelijk aan 6 (zes) maanden toekomstige verschuldigde Rente. Over opgeschorte Rente zal in dat geval Rente worden vergoed zoals gesteld in artikel 6.7.3.

**artikel 6.7.5** Indien een Rentebetalingdatum in enig jaar niet op een Werkdag valt, dan zal de verschuldigde Rente worden betaald op de eerstvolgende Werkdag. Opschorting van Rentebetalingen mag slechts plaatsvinden, wanneer de vrije liquiditeiten van Landgoed Keihoef minder bedragen dan een bedrag dat gelijk is aan 12 (twaalf) maanden toekomstige Renteverplichtingen.

### Woonzorg Invest, Informatie Memorandum:

#### **artikel 7.21 Risico opschorting van Rentebetalingen**

In het geval de liquiditeitspositie van Landgoed Keihoef naar de mening van het bestuur niet toereikend is om op enige Rentebetalingdatum Rente te betalen, heeft Landgoed Keihoef het recht de betalingsverplichtingen op te schorten in welk geval de nadien verschuldigde Rentevergoeding vermeerderd wordt met het tekort op eerdere verschuldigde Rentevergoeding.

Over opgeschorte Rente zal Rente worden vergoed. Indien een Rentebetalingdatum in enig jaar niet op een Werkdag valt, dan zal de verschuldigde Rente worden betaald op de eerstvolgende Werkdag.

Opschorting van Rentebetalingen zal slechts plaatsvinden, wanneer de vrije liquiditeiten van Landgoed Keihoef minder bedragen dan een bedrag dat gelijk is aan 12 (twaalf) maanden toekomstige Renteverplichtingen.