



Nieuwsbrief december 2020 aan Obligatiehouders Landgoed Keihoef h/o Woonzorg Invest

Geachte belegger,

Namens Landgoed Keihoef informeer ik u als volgt.

Op 25 november is wederom een nieuwe aanvraag voor de bouwvergunning voor de woonboerderij/zorgboerderij, Vlaamse schuur/herstelzorg en de wagenshuur/management-woning en dagverblijf voor het verzorgend personeel aangevraagd. De verwachting is nu dat deze in februari/maart 2021 kan worden afgegeven. (zie hierover de publicatie 9.12.2020 in Dagblad De Stem)

De vertragingen bij de bouwaanvraag zijn veroorzaakt door een interpretatie van het woordje 'verplegend personeel' op een van de tekeningen. Op een van de tekeningen stond vermeld dat verzorgend personeel kon overnachten in een van de kamers van de management-woning en dagverblijf. Hiermee interpreteerde een ambtenaar dat het gehele complex een 'verpleeginrichting' zou gaan worden voor patiënten en niet zelfredzame ouderen.

Inmiddels is dit interpretatie-geschil opgelost door uitsluitend nog te spreken van 'verzorgingsmedewerkers, vergelijkbaar met 'thuiszorg-medewerkers' voor zelfredzame personen binnen een zelfstandige woongelegenheid. En hiermee werd een ander halfjaar durend probleem binnen een dag opgelost en zijn tal van bijzondere voorschriften en bouwkundige voorzieningen opeens niet meer van toepassing voor Landgoed Keihoef.

Exploitatiescenario van het landgoed en de woonzorg

Zoals ik u eerder informeerde is de vraag voor appartementen op het landgoed voor de bejaardenzorg door de corona situatie stil gevallen. De verwachting is dat de vraag medio 2021 weer kan gaan toenemen, in elk geval op het moment dat het corona-vaccin voor iedereen beschikbaar is. De verwachting is dat de vooruitzichten van de verhuur van Woonzorg en Herstelzorg aan kapitaalkrachtige ouderen dan is verbeterd, en ook vanwege het beperkte aanbod van luxe woonzorg locaties.

Oplevering dag en nachtverblijf

De bouwkundige oplevering van de managementwoning/dag,- en nachtverblijf voor verzorgend personeel wordt medio april 2021 verwacht.

Bezwaar zonnecellen en vijver

De milieugroepering 'de Baronie', een overlegpartner van de gemeente Breda, blijft bezwaar maken tegen de plaatsing van zonnecellen en het aanleggen van een ecologische waterzuiveringsvijver, omdat dit in strijd zou zijn met de geldende regels van het vigerende bestemmingsplan.

Het standpunt van Landgoed Keihoef, zoals weergegeven in de vorige nieuwsbrieven, is ongewijzigd en zij handhaaft haar stellingname daarin, c.q. gaat straks met of zonder vergunning gewoon door met de bouw van deze zonnepanelen.

Verwachte exploitatiedatums na afgifte van de bouwvergunning in februari/maart 2021

- De verbouwing van de woonzorgboerderij kan in het tweede kwartaal 2021 gaan plaatsvinden en de verhuur na het vierde kwartaal 2021;
- De verbouwing van de Vlaamse schuur voor herstelzorg, kan in het vierde kwartaal 2021 gaan plaatsvinden en de verhuur na het eerste kwartaal 2022;
- De oplevering van de managementwoning en dag en nachtverblijf kan in april 2021 plaatsvinden;
- De bouwaanvraag voor 8 zomerzorgstudio's zal waarschijnlijk eind 2021 of medio 2022 plaatsvinden;
- De aanleg van het zonnepark en de ecologische waterzuiveringsvijver zal eveneens eind 2021 plaatsvinden.

Opschorten van rentebetalingen tot medio 2021

De coronacrisis en huidige financiële crisis, met alle negatieve, maatschappelijke en bedrijfseconomische onzekerheden tot gevolg, heeft ook bij Landgoed Keihoef voor de nodige wijzigingen van liquiditeitsplanning en beleid gevraagd.

Om het landgoed te kunnen blijven onderhouden en te exploiteren met minimale liquide middelen, blijft de directie bij haar besluit om de verschuldigde rentes over 2020 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 (99.5%) van de Obligatiehouders heeft de directie bevestigd hiervoor, gelet op de coronacrisis en financiële gevolgen daarvan, begrip te hebben.

De verwachting is dat de achterstallige rentes, afhankelijk van beschikbare financiële middelen, na het tweede kwartaal van 2021 uitbetaald kunnen gaan worden.

Beleidsbeslissingen

De liquide middelen van Landgoed Keihoef zijn vanaf januari 2020 sterk verminderd als gevolg van rentebetaling aan de obligatiehouders tot en met december 2019 en de kosten voor de herinrichting van het terrein en onderhoud van het landgoed. Ondanks het achterblijven van de bouwvergunningen heeft de directie vastgesteld dat de continuïteit van Landgoed Keihoef het beste is gewaarborgd bij voortzetting 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, wordt verwacht dit in de loop van 2021/2022 grotendeels gerealiseerd te hebben.

Voor de volledigheid informeer ik u, als aandeelhouder in Landgoed Keihoef, voor het verstrekken van noodzakelijke financiële middelen afhankelijk te zijn van derde partijen. Ook bij deze partijen zijn de inkomsten door de coronacrisis volledig stilgevallen. Het uitblijven van betalingen en daardoor veroorzaakte liquiditeitsproblemen heeft niet alleen Landgoed Keihoef getroffen, maar ook alle aan haar gelieerde ondernemingen. Uitsluitend om die reden heb ik in hoedanigheid als aandeelhouder de noodzakelijke financiering ten behoeve van rentebetalingen moeten opschorten.

Wereldwijd zitten alle economieën op slot en komen er ook voor mij als aandeelhouder geen geldmiddelen vrij om in Landgoed Keihoef te investeren. Gezamenlijk kunnen wij alleen maar wachten dat het vaccin voldoende groepsimmunitet heeft gerealiseerd en vervolgens op een spoedig economisch en financieel herstel. Wij kunnen hier alleen maar op hopen, omdat er geen rekenmodellen bestaan waar wij ons op kunnen baseren. De markt weet het niet en ik weet het ook niet.

Persoonlijk erken ik dat de verwachtingen zoals geschetst in voorgaande nieuwsbrieven telkenmale afwijken van elkaar. Dit afwijken wordt veroorzaakt door de feiten en de omstandigheden waarop ik mij, als positief ingestelde ondernemer, steeds weer opnieuw moet instellen en mijn beslissingen daarop moet aanpassen.

Nu de 'lock down' is verzaamd en vanwege de gemuteerde corona-variant voorlopig niet zal worden verlicht of opgeheven, totdat de meerderheid van de bevolking is gevaccineerd, blijven de economische vooruitzichten voor het jaar 2021 uiterst onzeker zijn en weet ook ik niet meer wat de toekomst gaat brengen.

Wat ik wel weet is dat ik als ondernemer mijn hoofd koel moet houden en zorgen dat Landgoed Keihoef en mijn overige bedrijven gaan overleven, ondanks dat geen enkele daarvan in aanmerking komen voor overheidssteun en alle kosten vanuit privé door mij worden gedragen totdat de corona storm is uitgeraasd. Maar ook mijn privé middelen raken inmiddels uitgeput.

Ik kan niets ander doen dan u vragen vertrouwen en geduld te hebben totdat het corona vaccin de samenleving en de economie weer nieuw leven laat inblazen. Kortom, ik weet het nu niet, en iedereen die het wel weet is morgen miljonair.

Ondanks dat Landgoed Keihoef op dit moment in het geheel geen liquide middelen beschikbaar heeft om haar betalingsverplichtingen jegens haar obligatiehouders na te komen, heeft de onderneming een zeer gezonde solvabiliteit en balanswaarde. (zie jaarrekening 2019 in uw beheeromgeving). Daarnaast zijn de zekerheden voor alle obligatiehouders veiliggesteld middels een 1^e hypotheek op het onroerend goed van Landgoed Keihoef.

Ik vertrouw u met bovenstaande informatie op een juiste en openhartige manier te hebben geïnformeerd en verzoek u beleefd voor overige vragen verzoeken uitsluitend schriftelijk en/of per email te reageren.

Namens Landgoed Keihoef B.V.
Bay van der Bunt (directeur)