

14. Het Vastgoed

14.1. De locatie

Landgoed Keihoef, gelegen aan de Bredestraat 9 in Breda, bevindt zich aan de rand van de in de jaren 90 gebouwde moderne en ruim opgezette woonwijk "Haagse Beemden". Op minder dan 90 meter afstand bevindt zich in de woonwijk een basisschool en op 600 meter afstand een medisch centrum. Waar het landgoed twintig jaar geleden nog in de polder lag, ligt het nu in het hart van de samenleving. Met aangrenzend bos en weilanden met vee, biedt het landgoed een wijds uitzicht over uitgestrekte landerijen en straalt het daarmee een adembenemende rust uit. De drie aanwezige burens wonen allen op ca. tweehonderd meter van het landgoed.

De snelweg A50 Rotterdam – Antwerpen bevindt zich op 2 kilometer afstand (3 minuten rijden) en NS-station Prinsenbeek op 1,5 kilometer afstand (2 minuten rijden). Het centrum van Breda, een van de mooiste steden van Nederland met haar uitgebreide uitgaanscentrum, ligt op 10 minuten rijden. Men kan tevens gebruik maken van de buslijnen die zich op enkele minuten loopafstand bevinden.

14.2. Vastgoedhistorie en -restauratie

Het landgoed, de langgevelboerderij en de Vlaamse schuur hebben een Rijksmonumenten-status en zijn respectievelijk in 1852 en 1872 gebouwd. Een NSW-status (Natuurschoonwet) wordt aangevraagd en biedt daarmee extra fiscale voordelen. De voormalige boerderij is in 2008 voorzien van een nieuwe rieten kap en de gebouwen zijn in authentieke staat gerestaureerd gedurende een grondige restauratie die in 2010 voltooid is. Tijdens de restauratie zijn de muren in spouw opgetrokken. Het hoogwaardige aftimmerwerk kenmerkt zich door de zeer gedetailleerde en traditionele architraven en sierlijsten die door alle gebouwen en vertrekken onopvallend aanwezig zijn. De CV-buizen en airconditioning kanalen zijn door de verbouwing/restauratie volledig aan het zicht onttrokken en de HR-aluminium CV-radiatoren zijn in de muren verzonken en weggewerkt. Deze restauratie is zonder enige financiële beperking uitgevoerd. Het gehele landgoed, de tuinen en de gebouwen bevinden zich in de hoogst mogelijke staat van onderhoud. Het landgoed met tuinen, erf en de gebouwen bieden aan de buitenkant het aanzien alsof de tijd tweehonderd jaar heeft stilgestaan, terwijl binnen alle moderne voorzieningen zijn aangebracht die een maximaal luxe en comfortabel woongenot bieden. Met de herinrichting van dit rijksmonument tot energieneutrale woonzorg is dit erfgoed daarmee op de hoogste sport van de "duurzaamheidsladder" geplaatst.

Wijnkelder

De ruime kelder met loophoogte, gemetselde wijnschappen en plavuizen vloer, doet vermoeden alsof deze al honderden jaren in gebruik is. De realiteit gaat verscholen achter het restauratie-vakmanschap en gebruik van moderne bouwmaterialen. Zo bestaat de kelder uit een in één geheel gegoten betonbak, die daardoor vrij is van lekkage.

Tuinverlichting

Het terrein is rondom voorzien van kabelbuizen waarin elektriciteitsleidingen (220/380V) en communicatieleidingen liggen. Uitbreiding van bekabeling voor bijvoorbeeld tuin- en sfeerverlichting is daardoor zonder groot graafwerk eenvoudig uitvoerbaar.

Historisch Bak- en tuinhuisje

Het traditionele 200 jaar oude bak- en tuinhuisje is voorzien van elektriciteit (220/380V) en drinkwater. Het is in november 2014 op traditionele wijze gerestaureerd en voorzien van spouwmuren en een boeren plavuizen vloer.

Beregeningsinstallatie

Het terrein is volledig voorzien van een computergestuurde beregeningsinstallatie voor de tuinen met een pompcapaciteit van 15 m³ p/uur.

Drinkwater- en elektriciteitsvoorziening

Alle opstallen zoals kippenhok, wagenschuur annex paardenstal, bak- en tuinhuisje zijn voorzien van een 220/380V elektra-aansluiting en drinkwatervoorziening.

Camera terreinbewaking

Het terrein is volledig omheind en met twee elektrisch bedienbare poorten afgesloten. Dag- en nacht detectiecamera's waken 24/7 over het terrein. De camerabeelden worden vanaf verschillende posities 360° opgenomen en in de meldkamer van de beveiligingsdienst gemonitord. Het terrein betreden zonder signalering en/of alarmmelding is niet mogelijk.

Wagenschuur annex paardenstal

Deze is niet in gebruik als paardenstal en is voorzien van elektriciteit (220/380V), drinkwater en harde bestrating. Tijdens de herinrichting van de gebouwen worden hierin drie kantoorruimten gerealiseerd.

Uilenkast, zwaluwen, witte duiven en een Valkenfamilie

In het bos huist al meer dan 75 jaar opeenvolgend een uilenfamilie en in de wagenschuur annex paardenstal sieren tientallen zwalwnesten de binnenkant van de dakconstructie. In het kippenhok en de Vlaamse schuur nestelen doorlopend een twaalftal witte duiven.



Weiland, paarden, schapen, lammetjes kippen en kuikentjes

Het weiland biedt volop ruimte aan paarden, schapen of andere hobbydieren. Dartelende veulens en lammetjes naast loslopende kippen en jonge kuikentjes, maken het voorjaar compleet. Het kippenhok, met rieten kap, is in 2009 in spouwmuur gebouwd en voorzien van elektriciteit (220/380V) en drinkwater. Acht loslopende kippen en een haan zorgen dagelijks voor verse eieren en jaarlijks voor jonge kuikentjes.



Openbare nutsvoorzieningen

Elektra, 65KVA 380/220 aansluiting loopt rechtstreeks vanuit het transformatorhuis naar het landgoed; Internet aansluiting 120 MB Ziggo/UPS; Watermeter 10 m³ p/u; Riolering binnen- en buitenshuis zijn volledig vernieuwd; KPN aansluiting 12 ISDN-lijnen; GSM-ontvangst KPN en T-Mobile optimaal bereik middels GSM-versterker; WiFi-bereik in alle gebouwen en rondom het terrein aanwezig.

Hang- en sluitwerk

Alle buitendeuren zijn voorzien van gecertificeerde driepuntsluitingen en inbraakwerend hang- en sluitwerk. Alle binnendeuren zijn massief en 60 minuten brandvertragend, alsmede voorzien van gecertificeerde driepuntsluitingen. Alle buiten- en binnendeuren zijn tevens uitgevoerd met gecertificeerde cilindersloten en zijn met een Masterkey sleutelsysteem afsluitbaar. Alle deuren in invalide toegankelijke vertrekken worden elektrisch geopend en gesloten.

Lift

In de centrale hal is een ruime personenlift naar de 1^e verdieping gesitueerd. Hierdoor is elk vertrek, behoudens de zolder, voor mindervaliden bereikbaar.



Geïsoleerde en vloeistofdichte betonvloeren met vloerverwarming

In alle gebouwen zijn de betonvloeren op de begane grond op 20 cm vloerisolatie gestort: 18 cm dik, dubbel bewapend, gecertificeerd vloeistofdicht en voorzien van vloerverwarming.

Landgoed is op een terp gebouwd

Tijdens de watersnoodramp in 1953 stond dit landgoed droog in tegenstelling tot de omringende boerderijen waar het water tot aan de voordeur stond. De terphoogte zorgt er tevens voor dat het hemelwater, ook bij extreme regenval, op natuurlijke wijze wordt afgevoerd naar de ecologische vijvers. Wateroverlast is op dit landgoed al honderden jaren niet voorgekomen.

14.3. Herontwikkeling en Duurzaamheid

Landgoed Keihoef wordt herontwikkeld tot een woon-zorgcomplex voor kapitaalkrachtige ouderen. Dankzij de recente grondige restauratie en modernisering aan de binnen- en buitenzijde, vraagt de herontwikkeling een minimum aan verbouwings- en/of herinrichtingskosten. In de voormalige boerderij zijn op de begane grond 4 luxe en ruime woonzorgstudio's gesitueerd met elk een eigen (eventueel afgesloten) tuin van 500 m². Op de 1^e verdieping zijn 4 woonzorgstudio's annex herstellzorgstudio's gesitueerd, waarvan twee bewoners ook een eigen (afgesloten) privétuin van 500 m² ter beschikking hebben.

De gebouwen op het landgoed voldoen na de herinrichting aan de meest recente opvattingen op het gebied van duurzaamheid. Voor de verwarming van de panden wordt o.a. gebruik gemaakt van een warmtepomp en er wordt gebruik gemaakt van zonnepanelen. De gebouwen voldoen aan de hoogste eisen op het gebied van warmte-isolatie. Landgoed Keihoef is daarmee energieneutraal.

De exploitatie wordt georganiseerd vanuit één centrale post met één zorgteam. In de Vlaamse schuur verblijven zes zorgcliënten die tijdelijk fysiek niet in staat zijn voor zichzelf te zorgen en hiervoor een samenhangende zorgindicatie hebben. In de woonzorgboerderij wonen met name oudere bewoners die gebruik maken van de aangeboden zorg en overige diensten.

14.4. Energieneutraal

Op een aan het zicht onttrokken deel van het weiland zijn ca. 600 m² zonnepanelen gepland voor energievoorziening en warmtepompen ten behoeve van CV en airconditioning. De opstelling van de zonnepanelen is zodanig geconstrueerd dat het onder de zonnepanelen gelegen weiland begraasd kan worden door schapen en ander klein vee.

Ergieneutraal leven in een woonzorggemeenschap

De aanleg van de zonnepanelen, warmtepompen, waterzuivering en overige energieneutrale voorzieningen levert, naast een besparing van het eigen energiegebruik, ook elektriciteit aan het elektriciteitsnet.

Ecologische waterzuivering van afvalwater

Op het weiland, gelegen aan de straatzijde, wordt een ecologische waterzuivering aangelegd waardoor geen afvalwater wordt geloosd op het openbare riool. Deze ecologische waterzuiveringsvijver (2.500 m²) wordt volledig geïntegreerd in het bestaande landschap en wordt vanaf de straatzijde zichtbaar als een grote en op natuurlijke wijze beplante vijver met vissen, eenden en andere wilde watervogels.

Verwarmd zwembad en ecologische waterzuivering van regenwater

Het regenwater wordt in een separate vijver opgevangen en vervolgens op natuurlijke wijze gezuiverd voor gebruik als (met zonne-energie verwarmd) zwembad. Datzelfde water wordt via filters gezuiverd voor gebruik ten behoeve van was, afwas, bad, douche, toilet, schoonmaak en overige huishoudelijke toepassingen. Daarmee is ook het watergebruik van de woonzorg energieneutraal.

Warmwatervoorziening

Hiervoor worden ondergrondse tanks (warmwaterboilers) met elk een inhoud van 2.000 liter, tot 90 graden verwarmd dankzij de door zonnepanelen opgewekte stroom. Dit warme water wordt o.a. gebruikt voor CV en overige huishoudelijke warmwaterbehoeften.

14.5. Indeling van de gebouwen

Het nuttig vloeroppervlak van de voormalige boerderij is ca. 700 m² en is voorzien van een ruime lift. De woonzorgstudio's en herstellzorgstudio's hebben allemaal een eigen badkamer en daarmee een maximale privacy. Daarnaast zijn er twee ruime gemeenschappelijke ruimtes voor gezamenlijke activiteiten. De ruimtes voor kantoor- en zorgpersoneel zijn zeer efficiënt in het ontwerp meegenomen.

14.6. De woonzorgstudio's en herstellzorgstudio's

De woonzorgstudio's (inclusief luxe badkamer) hebben variërende groottes van ca. 41 m² tot 96 m². De herstellzorgstudio's en hospicestudio's hebben (inclusief luxe badkamer) variërende groottes van ca. 28 m² tot 52 m². Per bewoner is er ruim 85 m² bruto vloeroppervlak beschikbaar. De verhouding tussen de ruime luxe privéruimtes en grote algemene ruimtes is een bewuste keuze en een belangrijk onderdeel van het concept. De bewoners brengen veel tijd door in de gemeenschappelijke ruimtes, zowel binnen- als in de buitenruimtes van de tuinen. Bewoners van deze zorg en hospicestudio's hebben een hoge zorgvraag en zouden normaal gesproken niet meer zelfstandig kunnen wonen. De zorg- en hospicestudio's kunnen, anders dan meer reguliere zelfstandige seniorenappartementen, worden getypeerd als luxe en ruime eenpersoons woonzorg- en herstellzorg studio's. De algemene ruimtes zijn hoogwaardig afgewerkt. Hetzelfde geldt voor de onder architectuur aangelegde tuinen.

14.7. Hospice (Palliatieve terminale zorg)

De laatste fase van het leven brengen de meeste mensen het liefst thuis door. Soms is dit niet mogelijk door de woonomstandigheden, of omdat familie of vrienden de nodige 24-uurszorg niet (meer) kunnen bieden. Dan ontstaat de vraag naar passende zorg. De zorg op het Landgoed biedt een huiselijke omgeving om op een waardige manier afscheid te kunnen nemen van het leven. Deskundige verpleegkundigen en verzorgenden hebben veel ervaring op gebied van palliatieve zorg. Er wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de wensen van de bewoner en de familieleden door hospicEZorg op maat te bieden.

De ruime studio's zijn sfeervol ingericht en bieden al het comfort voor mensen die in de terminale fase zitten. De studio's beschikken over een eigen badkamer en kitchenette. Naast de complete inrichting kan de bewoner met persoonlijke en dierbare bezittingen de kamer verder inrichten om zo nog meer het gevoel van thuis te creëren. Er is altijd gelegenheid om bezoek te ontvangen. Familieleden en vrienden kunnen komen en gaan, want vaste bezoektijden zijn er niet. Ook is er een mogelijkheid voor bezoek om te blijven logeren. Alles is erop gericht om zoveel mogelijk de eigen levenssfeer van de cliënt te behouden.

In Noord-Brabant zijn er slechts 4 low-care hospice locaties, terwijl er een toenemende vraag is. Om die reden voorziet Landgoed Keihoef ook in deze commercieel zeer lucratieve zorgvraag.

14.8. Airconditioning en verwarming

Alle woon- en verblijfvertrekken, geen enkele uitgezonderd, zijn voorzien van airconditioning, heteluchtverwarming en CV-radiatoren. Deze zijn per vertrek (indien gewenst door de bewoner zelf) in te stellen op de gewenste temperatuur. Op de begane grond zijn alle vertrekken voorzien van vloerverwarming. Het uitgebreide lucht aan-/afvoerkanalenstelsel t.b.v. warme of gekoelde lucht biedt elk vertrek afzonderlijk de gelegenheid 24/7 de lucht te filteren/reinigen van pollen (filter afhankelijk) en/of het vertrek onder een hogere druk te houden dan de buitenlucht en vrijwaart daarmee bewoners tegen mogelijke hinderlijke stofdeeltjes, hooikoorts en of allergie.

14.9. Brandbeveiliging, Alarm en ICT

Elk vertrek, geen enkel uitgezonderd, is voorzien van bekabelde rook-/brand- en alarmsensoren en een sprinklerwatermist installatie. Hiermee voldoen alle ruimtes en gebouwen aan de hoogst mogelijk brandeisen van het bouwbesluit. De brandveiligheid voor zorgbehoevende en kwetsbare ouderen is daardoor maximaal gewaarborgd.

Alle vertrekken, inclusief toiletten en badkamers, zijn voorzien van een of meerdere aansluitingen voor vaste telefonie, TV-aansluitingen en bekabelde (CAT-6) internet-contactpunten.

Om technische, veiligheids- en privacyoverwegingen is bewust gekozen voor een traditionele bekabeling ten behoeve van ICT-verbindingen, waarbij WiFi en andere data/signaaloverdrachtssystemen niet zijn uitgesloten.

14.10 Bestemming sociaal maatschappelijk

Het landgoed valt onder de bepalingen van het bestemmingsplan "Buitengebied Noord", van de gemeente Breda, vastgesteld bij raadsbesluit van oktober 2013, met als hoofdbestemming "woon-doeleinden" en subbestemming "agrarisch" voor het perceel Bredestraat 9 te Breda.

Op 21 juni 2016 is voor het landgoed een initiatiefplan bij de gemeente Breda ingediend om zorgvoorzieningen op het landgoed uit te mogen voeren. Binnen het kader van het bestaande bestemmingsplan (Breda Buitengebied Noord 2013) is wonen de hoofdfunctie in de gebouwen op het landgoed, dat pal op de bestemmingsplangrens ligt van stedelijke bebouwing en agrarische bestemming. Het bestemmingsplan voorziet in tal van mogelijkheden om de agrarische bestemming van het landgoed te wijzigen in een sociaal maatschappelijke bestemming, waarmee de exploitatie van een woonzorgvoorziening mogelijk wordt.

Op 20 januari 2017 heeft het College van B&W van de gemeente Breda een principeakkoord afgegeven om het landgoed een maatschappelijke bestemming toe te kennen voor het realiseren van een woonzorgvoorziening voor ouderen. Dientengevolge wordt de officiële omgevingsvergunning omstreeks midden 2017 verwacht, zonder dat dit de uitvoering van de herinrichting tegenhoudt.



Sociaal maatschappelijk bewustzijn bij Woonzorg Keihoef

14.11 Kadastrale percelen van Landgoed Keihoef

Breda Sectie L 332:	Woonboerderij a/d Bredestraat 9	3.580 m ²
Breda Sectie L 331:	Vlaamse schuur, erf en tuin a/d Werftseweg 3	2.660 m ²
Breda Sectie L 327:	Grasland/natuurgrond aan de Werftseweg 3	4.250 m ²
Breda Sectie L 600:	Bosgrond en natuurgrond a/d Bredestraat	2.928 m ²
Breda Sectie L 601:	Natuur en houtopstanden a/d Bredestraat	7.662 m ²
Breda Sectie L 602:	Bosgrond en natuurgrond a/d Bredestraat	7 m ²
Breda Sectie L 606:	Bosgrond en natuur a/d Bredestraat	<u>14.395 m²</u>
	Totale grondoppervlakte	35.480 m ²

14.12 Verkoper en koopprijs

Het eigendom van het landgoed van ruim 3,5 ha. inclusief opstallen is aangekocht voor een koopsom van € 2.750.000 (twee miljoen zeventienhonderdvijftigduizend euro) door de Vennootschap Landgoed Keihoef. De koopsom, inclusief overdrachtskosten, is bijeengebracht door middel van de Uitgifte van Obligaties van Landgoed Keihoef en, indien nodig, door een tijdelijke door de verkoper te verstrekken geldlening tegen onderpand van Obligaties.

14.13 Waardering van het landgoed

De huidige waardering, c.q. marktwaarde, van het Landgoed wordt bepaald door de oppervlakte van de grond (3,5 ha.), de opstallen (Woonzorgboerderij 2.000 m³, Vlaamse schuur 2.000 m³ en Wagenschuur 500 m³), de ligging (landelijk gelegen aan de rand van een woonwijk), de staat van onderhoud (uitstekend na volledige restauratie) en de functie (wonen, en bedrijfsmatig), is het geschatte bedrag

dat een koper aan de eigenaar moet betalen als zijnde de meest waarschijnlijke prijs die redelijkerwijze onder de gegeven condities kan worden verkregen.

De doelstelling is om het landgoed uit te breiden naar 5 ha. ter verkrijging van een NSW-status en anderzijds uit te breiden met een woonzorgbestemming. Na verkrijging van de vergunningen en volledige bezetting van de woonzorgstudio's, herstellingsstudio's en zomerzorgstudio's, ontstaat er automatisch een meerwaarde van het landgoed met vastgoed. Op dat moment is het zinvol om het landgoed te laten taxeren. Met een officiële status als woonzorgvastgoed kan daarmee een aanmerkelijk hogere waarde ontstaan dan met de huidige woon-bedrijfs-functie. In elk geval zal de waardering als woonzorgvastgoed geenszins lager worden getaxeerd.

Het beleggingsobject bestaat derhalve uit het landgoed met vastgoed en het woonzorgconcept. Het landgoed dient daarmee als extra dekking, c.q. onderpand en ter meerdere zekerheid van verhaalsrecht voor de Obligatiehouders en Financiers bij niet nakoming van de rentebetaling en Aflossingsverplichtingen door Landgoed Keihoef B.V.

14.14 Aankoop van extra 1,5 ha. grond

Er lopen onderhandelingen met de gemeente Breda en met derden voor de aankoop van extra grond ter grootte van 1,5 ha. voor een prijs van ca. € 150.000 (honderdvijftigduizend euro). De aankoop wordt gedaan ter uitbreiding van het landgoed naar 5 ha. De aankoop wordt, indien nodig, tijdelijk gefinancierd door de verkoper van het landgoed, tegen onderpand van Obligaties en/of een geldleningsovereenkomst. Er is geen zekerheid dat deze grond daadwerkelijk aangekocht kan worden.

14.15 Financiering van de nieuwbouw en herinrichtingskosten

De herinrichtingskosten van de gebouwen, herinrichting van terrein en aanleg van de energieneutrale voorzieningen inclusief ecologische-waterzuiveringsvijver annex zwembad en de nieuwbouw van 8 zomerzorgvakantiestudio's zijn begroot op € 1.000.000 (één miljoen euro). De financiering van deze kosten wordt, indien nodig, tijdelijk gefinancierd op basis van een tijdelijke overbrugging middels een achtergestelde lening met achtergestelde rentebetaling.

14.16 Woonzorgconcept

De exploitant van het in het Vastgoed gesitueerde woonzorgcomplex is Woonzorg Keihoef, een dochtervennootschap van Landgoed Keihoef. Het zorg- en welzijnsconcept van het woonzorgcomplex is eigendom van Landgoed Keihoef. Woonzorg Keihoef werkt volgens dat concept en specialiseert zich in kleinschalige landelijk gelegen particuliere en luxe woonzorgvoorzieningen voor kapitaalkrachtige ouderen. Het ideaal dat wordt nagestreefd is de oprichting van provinciaal gerichte kleinschalige en aan de rand van grote steden en landelijk gelegen accommodaties, die aansluiten op het welvaartsniveau van kapitaalkrachtige oudere bewoners.

Landgoed Keihoef B.V. wil met haar service en dienstverlening, bijdragen aan het welzijn van de ouder wordende kapitaalkrachtige oudere en bijdragen aan een hoge kwaliteit van een luxe en comfortabel leven in de laatste levensfase. Goede kwalitatieve zorg is essentieel, maar er is meer nodig dan dat.

Luxe en welzijn is bij Woonzorg Keihoef B.V. geen sluitpost, maar een essentieel onderdeel van de doelstelling. Ook gastvrijheid en cliëntgerichtheid zijn belangrijke kernwaarden binnen de organisatie. Woonzorg Keihoef B.V. heeft als doelstelling bij te dragen aan een duurzame en bezielde samenleving waarin:

- de menselijke waardigheid in hoge mate gerespecteerd wordt;
- maatschappelijk verantwoord en duurzaam ondernemen een belangrijke plaats innemen;
- de kwaliteit van luxe leven een centraal thema is.

14.17 Zorgverleners hebben recht op een hoog salaris

Woonzorg Keihoef B.V. biedt kapitaalkrachtige ouderen een landelijk gelegen kleinschalige en kwalitatief hoogwaardige woonzorgomgeving binnen een particuliere setting. Deze zorgvisie is ontstaan vanuit kwaliteitsdenken tegen een commercieel verantwoorde financiële vergoeding.

Kwalitatief goede zorg kan alleen geboden worden wanneer de zorgverleners dit doen vanuit hun hart en met passie voor welzijn, maar daar wel ruimhartig voor kunnen worden betaald. Dit betekent tevens dat de zorgverleners ook in de gelegenheid gesteld dienen te worden om te doen waar zij goed in zijn en wat zij graag willen: een relatie met de oudere bewoner opbouwen en hem/haar bezielde en luxe zorg geven, kortom, diensten verlenen.

In de overtuiging en visie van Landgoed Keihoef en Woonzorg Keihoef wordt een menswaardige benadering niet bereikt door alleen maar regels en protocollen te volgen, maar vereist dat respect voor en een oprechte beleving van waarden als: respect, zorg vanuit het hart, aandacht, vertrouwen en vanuit een goede financiële beloning. Woonzorg Keihoef is van mening dat een ruime financiële beloning voor haar zorgverlenende medewerkers alleen nog maar kan worden opgebracht door zorgbehoevende kapitaalkrachtige ouderen.







Groepszorg Woonboerderij begane grond, interieur studio 2