

**Notulen Certificaathouder Vergadering (CHV)
Golf & Beach Resort Ooghduyne
d.d. 12 november 2022**

SAKO Bestuur	Dhr. Obendorfer – voorzitter SAKO Mw. L. Dorama – secretaris SAKO Dhr. H. Bezemer, lid SAKO dhr. F. Kusmierz – lid SAKO
Afwezig SAKO bestuur	Dhr. H. Raijmakers – penningmeester SAKO/Gedelegeerd bestuurder GBRO
Golf & Beach Resort Ooghduyne	Dhr. B. van Wegen - directeur
Eigenaren	Zie presentielijst
Landal GreenParks	Dhr. W. Hermans – regiomanager
De Jong& Laan	Dhr. S. Franck – accountant
Tol Secretarie	Mevr. C. Tol - notulist

1. Opening

Dhr. Obendorfer opent de vergadering en heet de eigenaren van harte welkom bij de gecombineerde certificaathoudervergadering (CHV) van A&B- en C- certificaathouders. Er volgt een voorstelronde van het bestuur, de afvaardigde Beheermaatschappij Ooghduyne, de accountant van De Jong&Laan, de parkdirecteur en de regiomanager van Landal Greenparks.

2. Notulen, ingekomen stukken en mededelingen.

Vaststellen notulen voor A&B- + C-CHV d.d. 13 november 2021

Het verslag van de vorige CHV wordt ongewijzigd vastgesteld.

Actiepunten n.a.v. de vergadering

De actiepunten zijn afgehandeld.

Ingekomen stukken

Er zijn geen ingekomen stukken.

Mededelingen

Dhr. Raijmakers is vanwege vakantie in het buitenland niet in de gelegenheid om de CHV bij te wonen en heeft zich afgemeld.

3. Toelichting SAKO bestuur als enige aandeelhouder Beheermaatschappij Ooghduyne BV

Dhr. Obendorfer geeft een korte toelichting op de presentatie. De presentatie wordt op de eigenarensite geplaatst. Het jaar 2021 is ondanks corona positief afgesloten. Ook is in het begin van dit jaar de financiële herstructurering afgerond zodat de schuld van Villafonds is afgelost en er een reguliere lening bij de Rabobank voor 10 jaar is afgesloten. Door de energie- en loonontwikkelingen is er enig voorbehoud m.b.t. het resultaat over 2022 en hier wordt in de begroting 2023 al rekening mee gehouden. Toch geeft dit over de lange termijn ruimte voor verdere ontwikkeling m.b.t. nieuwbouw en zijn er geen zorgen over de continuïteit van verhuur op het park. Doordat in 2021 staatssteun is ontvangen, vanwege de maatregelen m.b.t. corona, mag er geen dividend worden uitgekeerd.

4. Toelichting jaarcijfers 2021 + verwachting 2022-2023

Dhr. Franck van accountantskantoor De Jong&Laan geeft als bedrijfsadviseur een presentatie over de jaarcijfers 2021 en het verwachte resultaat over het jaar 2022 en de begroting 2023. De presentatie komt op de eigenarensite te staan. De conclusie kan getrokken worden dat na de coronaperiode het herstel zeer goed is te noemen. De begroting 2022 is eind 2021 opgesteld en het resultaat t/m Q3 is neutraal. De prognose en de begroting over 2023 worden nu opgesteld, rekening houdend met het feit dat de loonkosten en de energieprijzen behoorlijk zullen stijgen. In 2022 is de EBITDA, de

kasstroom vanuit de winst – en verliesrekening, iets gedaald maar eventuele negatieve resultaten in 2023 kunnen opgevangen worden.

De Hr. B. van Wegen geeft nog een toelichting op de volgende zaken. De grootste zorg is de personele bezetting, de verwachte stijging van de loonkosten en de hoge energieprijzen. Wellicht kan het park in aanmerking komen voor staatssteun ter compensatie voor de energiekosten maar dit is nog onzeker en daarom zijn er alvast twee scenario's uitgewerkt om deze kostenstijging op te vangen. In ieder geval zullen de parkkosten aangepast worden aan de nieuwe daadwerkelijke kosten en de energietoeslag op de bedvergoeding voor Landal verhurende eigenaren is afhankelijk van de mogelijke staatssteun. De verwachting is dat eind december 2022 duidelijk wordt welk scenario van toepassing zal zijn, eigenaren worden hier t.z.t. schriftelijk over geïnformeerd.

5. Bestuurlijk Transitie

Dhr. Obendorfer vertelt dat SAKO in 2005 werd opgericht als 5e ondernemer van het Ooghduyne park. Toen het bestuur aantrad in 2005 was bekend dat er veel werk verzet moest worden om te kunnen professionaliseren. Anno 2022 is het bestuur op het punt gekomen of het in standhouden van het huidige model van het bestuur nog de toegevoegde waarde heeft of dat het tijd is om te kiezen voor een ander model en rol van het bestuur. Het voorstel is om het aantal huidige bestuursleden af te bouwen naar drie bestuursleden en om te kiezen voor versterking van het management en het aanstellen van een fulltime directeur/bestuurder.

De directeur/bestuurder is dan ook verantwoordelijk voor de exploitatie. SAKO krijgt dan een adviserende rol en blijft het belang van de certificaten behartigen. Dit vergt een aanpassing in de statuten, afstemming CHV, het jaarplan en hoe moet deze aanpassingen geïmplementeerd worden. Het plan wordt verder uitgewerkt en wordt dan aan de leden voorgelegd in 2023 op de algemene ledenvergadering.

6. Voordracht herkiezing

Er worden dit jaar geen nieuwe bestuurders voorgedragen maar twee leden hebben zich herkiesbaar gesteld. De huidige voorzitter heeft eerder aangegeven om te stoppen en zal na 17 jaar de voorzittershamer op de eerstvolgende bestuursvergadering overdragen.

Dhr. H. Bezemer heeft zich herkiesbaar gesteld en stelt zich ook kandidaat als voorzitter en dhr. H. Raijmakers heeft zich herkiesbaar gesteld als penningmeester en gedelegeerd bestuurder GBRO.

De leden kunnen stemmen met uitzondering van de aanwezigen die de B-certificaat hebben. Zij zijn, volgens het reglement, uitgesloten van stemming. Er zijn 88 rechtsgeldige stemmen en er is unaniem ingestemd met de kandidatuur van beide kandidaten. Hiermee heeft de vergadering besloten dat beide zittende kandidaten deel uit blijven maken van het bestuur en dat de nieuwe voorzitter hierbij aantreedt.

7. Presentatie Landal GreenParks

Dhr. W. Hermans geeft een presentatie over de algemene ontwikkelingen binnen het park. De presentatie wordt op de eigenarensite geplaatst.

Landelijk heeft Landal GreenParks het in 2022 goed gedaan. De bezetting en het resultaat is boven verwachting. Wat betreft de ontwikkelingen m.b.t. Roompot/Landal is nog steeds niet duidelijk. Het traject duurt lang maar dat heeft vooral te maken doordat ACM bepaalde voorwaarden heeft opgesteld waar Landal GreenParks geen invloed op heeft. De verwachting is dat in 2023 hier meer duidelijkheid over komt. De ontwikkelingen m.b.t. de huuromzet in 2022 is boven verwachting maar voor de begroting 2023 wordt rekening gehouden met de sterk stijgende kosten en blijft de begroting 2023 op hetzelfde niveau als de begroting 2022. Tegelijk heeft Landal GreenParks afscheid genomen van acties met grote partners waarbij hogere kortingen voor een boeking werden gegeven. Door de marketing volledig in te zetten op directe boekingen op de eigen website blijkt nu ook uit

het resultaat dat dit tot meer boekingen heeft geleid. De website is volledig aangepast, gemoderniseerd en transparant gemaakt zodat de gast zich kan laten informeren welk park aan de verwachtingen voldoet om daar een boeking te plaatsen. De grootste uitdaging voor Landal GreenParks is de schoonmaak. Door personeelstekort in de schoonmaak geeft dit in alle parken veel problemen en uit de feedback van de gasten blijkt dit ook.

8. Presentatie Beheermaatschappij Ooghduyne BV

Dhr. B. van Wegen geeft deze presentatie. Dit park wordt door de gasten met een hoog cijfer beoordeeld. En het doel is dat in 2023 er weer een hoge waardering komt. Ook hier is de schoonmaak mede door een tekort van personele bezetting een probleem. Vanuit het park is daarom het besluit genomen om met een lokaal schoonmaakbedrijf samen te gaan werken. Dit zorgt voor een verbinding met het park omdat de medewerkers uit deze regio komen. Voor de medewerkers biedt dit mogelijkheden tot combinatie met werk elders in de regio.

Ooghduyne treft maatregelen mbt energiebesparing en verduurzaming bij infrastructuur en bijvoorbeeld centrumgebouw. Tevens heeft het een thermoscan laten uitvoeren in enkele type woningen, om eigenaren te kunnen adviseren mbt isolatie. Mede in verband met de hoge energieprijzen wordt gekeken wat het park nog kan doen aan voorlichting naar de gasten m.b.t bewustwording van hun gedrag maar wel zonder verlies van beleving.

Verder gaat Dhr. Van Wegen in op het verwachte tekort parkkosten, groot onderhoud, status nieuwbouw (plan A, B en C in de presentatie) en meldt enkele parkspecifieke zaken.

9. Certificaten

Mevr. L. Dorama geeft een korte toelichting op de verschillende type certificaten, legt uit er vaak verwarring bestaat tussen de verschillende types en dat er verschil is qua stemrecht.

De waardebepaling van de A en B certificaten is ingewikkeld. Het bestuur heeft zoals in 2021 beloofd gewerkt aan een realistische waardebepaling per certificaat Een van de aanleidingen hiervoor was de verplichte aankoop bij nieuwbouw. Bestuur heeft gezien de huidige ontwikkelingen en complexiteit certificaten besloten dat het beleid t.a.v. certificaten naar de toekomst dient te worden gewijzigd. Derhalve blijft het huidige participatiereglement voorlopig van kracht, de beloofde vernieuwde versie zal niet wordt gepubliceerd. In 2023 komt er een passend en effectief beleidsvoorstel en deze wordt op de algemene ledenvergadering besproken.

De eigenarensite is gereed en aan certificaathouders wordt gevraagd om het account te activeren. De eigenarensite wordt het nieuwe communicatiemiddel waar berichten worden geplaatst zoals bijvoorbeeld de verslagen van de algemene vergaderingen met de bijlagen. De leden ontvangen een handleiding om het account te activeren en hoe de website werkt.

10. Vragen

Wat is de reden geweest om staatssteun aan te vragen en te accepteren?

De accountant geeft aan dat in 2021 deze keuze is gemaakt om te overleven en met het bedrag was er wel genoeg cashflow. Door de coronamaatregelen was het niet mogelijk om gasten te ontvangen maar de parkkosten, waaronder personeelskosten liepen wel door. In 2022 is er geen staatssteun aangevraagd waardoor de overige kosten hierdoor hoger zijn en daardoor negatief uitkomen.

Dhr. Verheesen – nr. 309 en 314:

Wat wordt er gedaan om de cashflow niet verder te laten dalen?

In 2022 is het resultaat boven verwachting en daarom is het mogelijk om een dalende cashflow in 2022 en 2023 op te vangen.

Dhr. Huib – nr. 193:

Heeft dit te maken met de overname Landal GreenPark door Roompot?

De accountant geeft aan dat dit er niets mee te maken heeft. De daling in de cashflow staat hier los van.

Dhr. Vogel – nr. 150:

Wat gebeurt er met het niet uitgekeerde dividend?

Dit blijft staan. Wanneer de liquiditeit te laag is mag er geen dividend uitgekeerd worden.

Hoe hoog is de rente die betaald wordt aan de Rabobank?

De rente is ongeveer tussen de 4% - 6%.

Er is gekeken naar de solvabiliteit en de wetgeving afwaardering. Door deze herfinanciering geeft dit op de langere termijn meer zekerheid. Een voorwaarde van de Rabobank was om een vermogensverklaring van 45% voor dividend als solvabiliteit. De kosten voor het gebouw was € 12 mln. en de waarde van het gebouw is geschat op € 8 mln., er wordt op het gebouw afgeschreven. Uit de zaal kwam de opmerking dat bedrijfspanden met een specifiek doel – gerelateerd aan de activiteit – niet te vergelijken zijn met de marktwaarde als onroerend goed.

Dhr. Verheesen – nr. 309 en 314:

Is er een specificatie van de vermogensverklaring onder de 30%?

Dat is het perspectief van de bank. Hoe meer vastigheid, garantie van de kosten, dan wordt de rente lager. Het heeft te maken met de afhankelijkheid van de resultaten van het park. Wanneer de solvabiliteit wordt verlaagd naar 30% dan ontstaat er ruimte voor uitkeren dividend maar de consequentie kan dan zijn dat de rente stijgt.

Hoe groot is het financieel voordeel in scenario 1 om de temperatuur in het zwembad een graad naar beneden te zetten?

De kostenbesparing aan gas is berekend op minimaal € 51.000,= en kan oplopen tot maximaal € 150.000,- op jaarbasis. Het zorgt wel voor minder confort maar is noodzakelijk.

Dhr. Verheesen – nr. 309 en 314:

Wat betekent de toeslag aan verhuur derden in scenario 2?

De gasten maken gebruik van het zwembad maar ook uit de regio komen er bezoekers voor het zwembad. Het tarief voor de regiogast en niet-verhuurder gasten zijn hoger.

Mevr. Schuringa – nr. 114:

In scenario 2 wordt gesproken over een energietoeslag van € 200,- per bed voor Landal verhurende eigenaren. Wat betekent dit?

Om de kosten beheersbaar te houden komt er een toeslag en voor een vierpersoonshuisje betekent dit € 800,- op jaarbasis.

Dhr. Smelt – nr. 193:

Wat is de reden dat Landal GreenPark zich laat overnemen?

De huidige aandeelhouder Platinum is een private equity fund. De scope van een dergelijke partij is max 5 jaar.

Dhr. Schut – nr. 46:

Gaan de Landal GreenParken verder onder de vlag van Roompot?

Daar is niets over bekend.

Mevr. Sas

Wat gebeurt er met Juliana's?

Het pand blijft bij het park. Wel gaat het pand in de wintermaanden sluiten en wordt er gekeken naar het verduurzamen van het pand.

Dhr. Bolt, nr. 270-202

Wat gaat er gebeuren met kostenstijging van de energie in combinatie met de prijsstijging?

De energiekosten kunnen niet in z'n geheel doorberekend worden in de prijs. De energiekosten moet over het jaar genomen bekeken worden. In de wintermaanden is de opbrengst lager en de kosten hoger, Wel wordt er gekeken welke woning in de wintermaanden aantrekkelijk is en hoe het energieverbruik van de woning is.

Met de warmtescan wordt gekeken welke woningen verder verduurzaamd kunnen worden.

Dhr. De Jong – nr. 49a en aanvullend dhr. Bolt

Is het mogelijk om zonnepanelen te plaatsen en hoe zit het met salderen?

Er wordt onderzocht of de daken geschikt zijn om zonnepanelen te plaatsen en tot op heden is het niet mogelijk om terug te leveren aan de netbeheerder omdat de capaciteit op het park dit niet aankan . Op dit moment wordt gekeken naar verschillende alternatieven. Helaas is het park geen eigenaar van de infrastructuur van het net Het bestuur geeft aan dat de beschikbare informatie op de eigenarensite wordt geplaatst en dat er per half jaar een update plaatsvindt.

Dhr. Scheelmaker – nr. 90

Is het mogelijk dat de gemeente de woningen gaat toewijzen aan asielzoekers?

Het is bekend dat de gemeente een park kan gaan aanwijzen voor het huisvesten van asielzoekers. Tot op heden is hier niets van bekend en dhr. Reinders – nr. 60 geeft aan dat de gemeente te klein is voor deze vorm van opvang en dat er in de regio al een COA-opvangcentrum is gevestigd.

11. Rondvraag en sluiting

De voorzitter sluit de vergadering om 15.00 uur en nodigt de leden uit voor de afscheidsreceptie van dhr. Hermsen die door de coronamaatregelen al een paar maal is uitgesteld.

Besluiten- en actielijst ALV BEach Resort Ooghduyne d.d. 12 november 2022

Besluit

1. De herverkiezing van dhr. Bezemer en dhr. Raijmakers is unaniem door de vergadering aangenomen.
2. Dhr. Bezemer is hierbij verkozen tot voorzitter.

Actie

Alle presentaties worden op de eigenarensite geplaatst door de secretaris.