

**Protokoll Zertifikatsinhaberversammlung (ZIV)  
Golf & Beach Resort Ooghduyne  
vom 12. November 2022**

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| SAKO-Vorstand                 | Herr Obendorfer – Vorsitzender SAKO<br>Frau L. Dorama – Schriftführerin SAKO<br>Herr H. Bezemer – Mitglied SAKO<br>Herr F. Kusmierz – Mitglied SAKO |
| Abwesend SAKO-Vorstand        | Herr H. Raijmakers – Kassenwart SAKO /<br>Delegierter Verwalter der GBRO  |
| Golf & Beach Resort Ooghduyne | Herr B. van Wegen – Parkmanager   |
| Eigentümer                    | S. Anwesenheitsliste  |
| Landal GreenParks             | Herr W. Hermans – Regionalmanager   |
| De Jong & Laan                | Herr S. Franck – Wirtschaftsprüfer  |
| Tol Secretarie                | Frau C. Tol - Protokollführerin   |

### **1. Eröffnung**

Herr Obendorfer eröffnet die Versammlung und heißt die Eigentümer herzlich zur kombinierten Zertifikatsinhaberversammlung (ZIV) der A&B- und C-Zertifikatsinhaber willkommen. Es folgt eine Vorstellungsrunde des Vorstands, des Repräsentanten der Beheermaatschappij Ooghduyne, des Wirtschaftsprüfers von De Jong & Laan, des Parkmanagers und des Regionalmanagers von Landal GreenParks.

### **2. Protokoll, eingegangene Schriftstücke und Mitteilungen**

*Genehmigung des Protokolls der A&B- und C-ZIV vom 13. November 2021*

Das Protokoll der letzten ZIV wird ohne Änderungen genehmigt.

*Aktionspunkte der letzten Versammlung*

Die Aktionspunkte wurden erledigt.

*Eingegangene Schriftstücke*

Es sind keine Schriftstücke eingegangen.

*Mitteilungen*

Herr Raijmakers ist im Auslandsurlaub und kann nicht an der ZIV teilnehmen, er hat sich abgemeldet.

### **3. Erklärung SAKO-Vorstand als einziger Gesellschafter der Beheermaatschappij Ooghduyne BV**

Herr Obendorfer erläutert die Präsentation kurz. Die Präsentation wird auf die Eigentümersite gestellt. Das Jahr 2021 wurde trotz Corona positiv abgeschlossen. Auch wurde zu Beginn dieses Jahres die finanzielle Umstrukturierung abgeschlossen, sodass die Schuld des Villenfonds getilgt und bei der Rabobank ein reguläres Darlehen über 10 Jahre aufgenommen wurde. Aufgrund der Energie- und Lohnentwicklungen gibt es einige Vorbehalte hinsichtlich des Ergebnisses von 2022; dies wird im Etat 2023 bereits berücksichtigt. Dennoch bietet dies langfristig Raum für weitere Entwicklungen bezüglich Neubau und bestehen keine Sorgen über die Kontinuität der Vermietung des Parks. Da 2021 wegen Corona-Maßnahmen staatliche Beihilfe gezahlt wurde, darf keine Dividende ausgeschüttet werden.

### **4. Erläuterung Jahresabschluss 2021 und Prognose 2022-2023**

Herr Franck vom Wirtschaftsprüfungsbüro De Jong & Laan hält als Unternehmensberater eine Präsentation über den Jahresabschluss 2021, das voraussichtliche Ergebnis 2022 und den Etat 2023. Die Präsentation wird auf die Eigentümersite gestellt. Es kann gefolgert werden, dass die Wiederherstellung nach der Corona-Zeit sehr gut ist. Der Etat 2022 wurde Ende 2021 erstellt und das Ergebnis ist bis einschließlich Q3 neutral. Die Prognose und der Etat 2023 werden nun erstellt, wobei die Tatsache berücksichtigt wird, dass die Lohnkosten und die Energiepreise beträchtlich steigen

werden. 2022 ist das EBITDA, der Cashflow aus der Gewinn- und Verlustrechnung, etwas gesunken, aber etwaige negative Ergebnisse im Jahr 2023 können ausgeglichen werden.

Herr B. van Wegen erläutert auch noch die folgenden Dinge. Die größten Sorgen betreffen den Personalbestand, die voraussichtliche Erhöhung der Lohnkosten und die hohen Energiepreise. Möglicherweise kommt der Park für staatliche Beihilfe zum Ausgleich der Energiekosten in Frage, aber das ist noch nicht sicher und deshalb wurden bereits zwei Szenarien ausgearbeitet, um diese Kostenerhöhung auszugleichen. In jedem Fall werden die Parkkosten an die neuen tatsächlichen Kosten angepasst und der Energiezuschlag auf die Bettengebühr für über Landal vermietende Eigentümer ist von der eventuellen staatlichen Beihilfe abhängig. Voraussichtlich wird Ende Dezember 2022 klar, welches Szenario zur Anwendung kommen wird; die Eigentümer werden darüber zu gegebener Zeit schriftlich informiert.

## **5. Übergangsperiode Vorstand**

Herr Obendorfer teilt mit, dass SAKO 2005 als 5. Unternehmer des Parks Ooghduyne gegründet wurde. Als der Vorstand 2005 sein Amt antrat, war bekannt, dass hart gearbeitet werden musste, um professioneller werden zu können. Anno 2022 steht der Vorstand vor der Frage, ob die Beibehaltung des derzeitigen Vorstandsmodells noch einen Mehrwert hat oder ob es an der Zeit ist, ein anderes Modell und eine andere Rolle für den Vorstand zu wählen. Vorgeschlagen wird, die Anzahl der derzeitigen Vorstandsmitglieder auf drei zu reduzieren und sich für eine Verstärkung des Managements und die Einstellung eines Fulltime-Geschäftsführers/Verwalters zu entscheiden. Der Geschäftsführer/Verwalter ist dann auch für den Betrieb verantwortlich. SAKO erhält eine beratende Rolle und vertritt weiterhin die Interessen der Zertifikatsinhaber. Das erfordert eine Änderung der Satzungen, der Abstimmung in der ZIV, des Jahresplans und die Implementierung dieser Änderungen.

Der Plan wird weiter ausgearbeitet und danach den Mitgliedern in der Allgemeinen Mitgliederversammlung 2023 unterbreitet.

## **6. Vorschlag Wiederwahl**

In diesem Jahr werden keine neuen Vorstandsmitglieder nominiert, aber zwei Mitglieder haben sich zur Wiederwahl gestellt. Der derzeitige Vorsitzende hat bereits angekündigt, dass er ausscheidet, und wird nach 17 Jahren den Hammer des Vorsitzenden während der nächsten Vorstandssitzung übergeben.

Herr H. Bezemer hat sich zur Wiederwahl gestellt und kandidiert ebenfalls für das Amt des Vorsitzenden. Herr H. Raijmakers hat sich als Kassenwart und als delegierter Verwalter der GBRO zur Wiederwahl gestellt.

Mit Ausnahme der Anwesenden, die ein B-Zertifikat besitzen und gemäß Geschäftsordnung ausgeschlossen sind, sind die Mitglieder stimmberechtigt. Es gibt 88 rechtsgültige Stimmen und die Kandidatur beider Kandidaten wird einstimmig angenommen. Hiermit hat die Versammlung beschlossen, dass beide amtierenden Kandidaten weiterhin ein Vorstandsamt ausüben und dass der neue Vorsitzende sein Amt antritt.

## **7. Präsentation Landal GreenParks**

Herr W. Hermans hält eine Präsentation über die allgemeinen Entwicklungen im Park. Die Präsentation wird auf die Eigentümersite gestellt.

Landesweit hat Landal GreenParks 2022 gut abgeschnitten. Die Belegung und das Ergebnis liegen über den Erwartungen. Was die Entwicklungen in Bezug auf Roompot/Landal angeht, gibt es noch immer keine Klarheit.

Der Prozess dauert lange, aber das hat vor allem damit zu tun, dass die ACM bestimmte Bedingungen gestellt hat, auf die Landal GreenParks keinen Einfluss hat. Voraussichtlich gibt es 2023 mehr Klarheit. Die Entwicklungen des Mietumsatzes liegen 2022 über den Erwartungen, aber für den

Etat 2023 werden die stark steigenden Kosten berücksichtigt, und der Etat 2023 wird auf dem gleichen Niveau wie der Etat 2022 bleiben. Gleichzeitig verabschiedete sich Landal GreenParks von Aktionen mit großen Partnern, bei denen höhere Nachlässe für eine Buchung gewährt wurden. Durch die vollständige Ausrichtung des Marketings auf Direktbuchungen über die eigene Website zeigen die Ergebnisse nun auch, dass dies zu mehr Buchungen geführt hat. Die Website wurde vollständig angepasst, modernisiert und transparent gestaltet, damit sich die Gäste darüber informieren lassen können, welcher Park ihren Erwartungen entspricht, um dort eine Buchung vorzunehmen. Die größte Herausforderung für Landal GreenParks ist die Reinigung. Aufgrund des Personalmangels bei den Reinigungsfirmen kommt es in allen Parks zu zahlreichen Problemen, wie auch das Feedback der Gäste zeigt.

## **8. Präsentation Beheermaatschappij Ooghduyne BV**

Herr B. van Wegen hält diese Präsentation. Dieser Park wird von den Gästen hoch bewertet. Ziel ist es, 2023 erneut eine hohe Bewertung zu erreichen. Auch hier ist die Reinigung ein Problem, das zum Teil auf den Mangel an Personal zurückzuführen ist. Daher hat der Park beschlossen, mit einer örtlichen Reinigungsfirma zusammenzuarbeiten. Das schafft einen Bezug zum Park, denn die Mitarbeiter kommen aus der Region. Für die Mitarbeiter ergeben sich dadurch Kombinationsmöglichkeiten mit einer anderen Beschäftigung in der Region.

Ooghduyne ergreift Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Verbesserung der Nachhaltigkeit der Infrastruktur und z. B. des Zentrumgebäudes. Außerdem hat der Park in einigen Unterkunftstypen einen Thermoscan durchführen lassen, um die Eigentümer hinsichtlich Isolierung beraten zu können. Unter anderem im Zusammenhang mit den hohen Energiepreisen wird geprüft, was der Park noch hinsichtlich Aufklärung der Gäste tun kann, damit sie sich ihres Verhaltens bewusst werden, ohne dass das Erlebnis darunter leidet.

Herr Van Wegen geht auch auf das erwartete Defizit bei den Parkkosten, die Großinstandhaltung und den Stand des Neubaus (Plan A, B und C in der Präsentation) ein und erwähnt eine Reihe von parkspezifischen Angelegenheiten.

## **9. Zertifikate**

Frau L. Dorama erläutert kurz die verschiedenen Arten von Zertifikaten und erklärt, dass es häufig zu Verwechslungen zwischen den verschiedenen Arten kommt und dass es Unterschiede bei den Stimmrechten gibt.

Die Bewertung von A- und B-Zertifikaten ist kompliziert. Der Vorstand hat, wie 2021 versprochen, an einer realistischen Bewertung pro Zertifikat gearbeitet. Ein Grund dafür war der verpflichtete Kauf beim Neubau. Angesichts der aktuellen Entwicklungen und der Komplexität der Zertifikate hat der Vorstand beschlossen, dass die Richtlinien in Bezug auf Zertifikate in Zukunft geändert werden müssen. Daher bleibt die derzeitige Beteiligungsordnung vorerst in Kraft; die angekündigte aktualisierte Fassung wird nicht veröffentlicht. 2023 wird ein angemessener und wirksamer Vorschlag für die Richtlinien gemacht und während der Allgemeinen Mitgliederversammlung besprochen.

Die Eigentümersite ist fertig und die Zertifikatsinhaber werden gebeten, das Konto zu aktivieren. Die Eigentümersite ist das neue Kommunikationsmittel, auf das Mitteilungen wie z. B. die Protokolle der Allgemeinen Mitgliederversammlungen mit Anlagen gestellt werden. Die Mitglieder erhalten eine Anleitung zur Aktivierung des Kontos und zur Funktionsweise der Website.

## **10. Fragenrunde**

*Was war der Grund für die Beantragung und der Annahme der staatlichen Beihilfe?*

Der Wirtschaftsprüfer sagt, dass diese Entscheidung 2021 getroffen wurde, um zu überleben; und durch diesen Betrag war ausreichend Cashflow vorhanden. Durch die Corona-Maßnahmen konnten

Protokoll ZIV Golf & Beach Resort Ooghduyne vom 12. November

2022

keine Gäste empfangen werden, aber die Parkkosten, einschließlich Personalkosten, liefen weiter. 2022 wurde keine staatliche Beihilfe beantragt, wodurch die sonstigen Kosten höher sind und ein negatives Ergebnis haben.

*Herr Verheesen – Nr. 309 und 314:*

*Was wird unternommen, um einen weiteren Rückgang des Cashflows zu verhindern?*

2022 liegt das Ergebnis über den Erwartungen, sodass es möglich ist, einen rückläufigen Cashflow in den Jahren 2022 und 2023 auszugleichen.

*Herr Huib – Nr. 193:*

*Steht dies im Zusammenhang mit der Übernahme von Landal GreenPark durch Roompot?*

Der Wirtschaftsprüfer sagt, dass dies nicht der Fall ist. Der Rückgang des Cashflows hat damit nichts zu tun.

*Herr Vogel – Nr. 150:*

*Was geschieht mit der nicht ausgeschütteten Dividende?*

Diese wird nicht verwendet. Wenn die Liquidität zu gering ist, darf keine Dividende ausgeschüttet werden.

*Wie hoch sind die an die Rabobank gezahlten Zinsen?*

Der Zinssatz liegt zwischen 4 % und 6 %.

Die Solvenz und die Rechtsvorschriften hinsichtlich Abwertung wurden geprüft. Diese Refinanzierung bietet längerfristig mehr Sicherheit. Eine Bedingung der Rabobank war eine Vermögensaufstellung von 45 % für die Dividende als Solvenz. Die Kosten für das Gebäude betragen 12 Mio. € und der Wert des Gebäudes wurde auf 8 Mio. € geschätzt; das Gebäude wird abgeschrieben.

Aus dem Publikum kommt die Bemerkung, dass Betriebsgebäude mit einem bestimmten Zweck - bezogen auf die Aktivität - nicht mit dem Marktwert einer Immobilie verglichen werden können.

*Herr Verheesen - Nr. 309 und 314:*

*Gibt es eine Aufschlüsselung der Vermögensaufstellung unter 30 %?*

Das ist die Sichtweise der Bank. Je mehr Sicherheit und Kostengarantie, desto niedriger der Zinssatz. Das hat mit der Abhängigkeit von den Ergebnissen des Parks zu tun. Wenn die Solvenz auf 30 % gesenkt wird, schafft dies Spielraum für die Ausschüttung von Dividenden, aber die Folge kann sein, dass der Zinssatz steigt.

*Wie groß ist der finanzielle Nutzen in Szenario 1, wenn die Temperatur im Schwimmbad um ein Grad gesenkt wird?*

Die Einsparungen an Gas wurden auf mindestens 51.000 € beziffert und könnten sich auf maximal 150.000 € pro Jahr erhöhen. Das mindert zwar den Komfort, ist aber notwendig.

*Herr Verheesen - Nr. 309 und 314:*

*Was bedeutet der Zuschlag für die Vermietung an Dritte in Szenario 2?*

Die Gäste nutzen das Schwimmbad, aber auch Besucher aus der Region kommen wegen des Schwimmbads. Die Preise für Gäste aus der Region und für Nicht-Gäste von Vermietern sind höher.

*Frau Schuringa - Nr. 114:*

*Szenario 2 sieht einen Energiezuschlag von 200 € pro Bett für über Landal vermietenden Eigentümer vor. Was bedeutet das?*

Um die Kosten überschaubar zu halten, wird ein Zuschlag erhoben, der für eine Unterkunft für vier Personen 800 € pro Jahr beträgt.

*Herr Smelt – Nr. 193:*

*Was ist der Grund dafür, dass sich Landal GreenPark übernehmen lässt?*

Der derzeitige Anteilseigner Platinum ist ein Private-Equity-Fonds. Der Geltungsbereich einer solchen Partei beträgt maximal 5 Jahre.

*Herr Schut - Nr. 46:*

*Werden die Landal GreenParks unter der Flagge von Roompot weitergeführt?*

Darüber ist nichts bekannt.

*Frau Sas*

*Was wird mit Restaurant Juliana's passieren?*

Das Gebäude bleibt beim Park. Die Räumlichkeiten werden jedoch während der Wintermonate geschlossen, und es wird geprüft, ob die Nachhaltigkeit verbessert werden kann.

*Herr Bolt, Nr. 270-202*

*Was wird mit dem Kostenanstieg bei der Energie in Verbindung mit dem Preisanstieg geschehen?*

Die Energiekosten können nicht in vollem Umfang auf den Preis umgelegt werden. Die Energiekosten müssen über das Jahr hinweg betrachtet werden. In den Wintermonaten sind die Einnahmen niedriger und die Kosten höher. Es wird geprüft, welche Unterkunft in den Wintermonaten attraktiv ist und welchen Energieverbrauch sie hat.

Der Wärmescan wird eingesetzt, um festzustellen, welche Unterkünfte nachhaltiger gestaltet werden können.

*Herr De Jong - Nr. 49a und ergänzend Herr Bolt*

*Ist es möglich, Sonnenkollektoren zu installieren, und wie sieht es mit der Netzeinspeisung aus?*

Es wird untersucht, ob sich die Dächer für die Installation von Sonnenkollektoren eignen, und bisher ist es nicht möglich, Strom an den Netzbetreiber zu liefern, da die Kapazität des Parks dies nicht zulässt. Derzeit werden verschiedene Alternativen in Betracht gezogen. Leider ist der Park nicht der Eigentümer der Netzinfrastruktur. Der Vorstand sagt, dass die verfügbaren Informationen auf die Eigentümersite gestellt werden und alle sechs Monate eine Aktualisierung erfolgt.

*Herr Scheelmaker - Nr. 90*

*Ist es möglich, dass die Gemeinde die Unterkünfte an Asylbewerber vergibt?*

Es ist bekannt, dass die Gemeinde einen Park für die Unterbringung von Asylbewerbern zuweisen kann. Bislang ist darüber nichts bekannt, und Herr Reinders - Nr. 60, weist darauf hin, dass die Gemeinde für diese Art von Aufnahme zu klein ist und dass es in der Region bereits ein COA-Aufnahmezentrum gibt.

## **11. Schließung**

Der Vorsitzende schließt die Versammlung um 15.00 Uhr und lädt die Mitglieder zum Abschiedsempfang von Herrn Hermsen ein, der durch die Corona-Maßnahmen bereits ein paar Mal verschoben wurde.

## **Beschluss- und Aktionsliste AMV Golf & Beach Resort Ooghduyne vom 12. November 2022**

### **Beschlüsse**

1. Die Wiederwahl von Herrn Bezemer und Herrn Raijmakers wurde von der Versammlung einstimmig angenommen.
2. Herr Bezemer ist hiermit zum Vorsitzenden gewählt.

### **Aktionen**

Alle Präsentationen werden von der Schriftführerin auf die Eigentümersite gestellt.