

**Protokoll Allgemeine Mitgliederversammlung
Beach Resort Ooghduyne
13. November 2021**

Vorstand	Herr B. Obendorfer, Vorsitzender Frau L. Dorama, Schriftführerin Herr H. Raijmakers, Kassenwart Herr H. Bezemer, Vizevorsitzender SAKO Herr F. Kusmierz, Vorstandsmitglied ohne Portfolio
Beach Resort Ooghduyne	Herr B. van Wegen, Parkmanager
Anwesende Eigentümer	Laut Anwesenheitsliste
Landal GreenParks	Herr W. Hermans, Senior Account Manager
De Jong & Laan	Herr S. Franck
Het Notuleercentrum	Frau I. Smit, Protokollführerin

1. Eröffnung und Willkommensgruß

Der Vorsitzende, Herr Obendorfer, eröffnet die Versammlung um 13.30 Uhr und heißt alle Anwesenden zur kombinierten Zertifikatsinhaberversammlung (ZIV) der A&B- + C-Zertifikatsinhaber willkommen. Es folgt eine Vorstellungsrunde. Die Beheermaatschappij Ooghduyne BV ist ebenfalls anwesend und wird im Namen der GBRO ein paar Dinge erläutern. Herr Franck hält im Namen der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft De Jong & Laan eine finanzielle Präsentation. Aufgrund der aktuellen geltenden Coronamaßnahmen kann der Abschiedsempfang von Herrn Hermsen leider auch dieses Mal nicht stattfinden.

2. Protokoll, eingegangene Schriftstücke und Mitteilungen

Mitteilungen:

Die Schriftführerin, Frau Dorama, meldet, dass es keine Mitteilungen gibt.

Eingegangene Schriftstücke:

- Ein Schreiben über das niederländische Gesetz über die Verwaltung und Aufsicht juristischer Personen (Wet bestuur en toezicht rechtspersonen). Dies wird auch bei Tagesordnungspunkt 9 erwähnt.
- Es gab einige persönliche Angelegenheiten, die vom GBRO-Vorstand mit den Betroffenen geklärt wurden.
- Vor Kurzem hat der Vorstand einige inhaltliche und verfahrenstechnische Fragen über die ZIV erhalten. Die inhaltlichen Fragen sind in die Tagesordnung aufgenommen. Das Protokoll-genehmigungsverfahren wird bereits seit einigen Jahren gehandhabt und wird auch dieses Mal wieder im Zusammenhang mit dem Protokoll der ZIV vom 14.11.2020 erläutert.

Protokoll ZIV 14.11.2020

Der Vorstand hat den Protokollentwurf über die Eigentümersite unter allen Zertifikatsinhabern verteilt und eine Frist für Reaktionen geboten. Diese Reaktionen wurden gesammelt und im Protokoll verarbeitet. Danach wurde das Protokoll erneut als definitives Dokument auf die Eigentümersite gestellt.

Damit wurde das Protokoll vom 14.11.2020 am 21.07.2021 genehmigt.

Aktionspunkte:

1. Handouts auf die Website stellen: erledigt

2. Während der letzten Online-Versammlung war der Vorstand auf Stimmenanzahlen angewiesen, die über den Computer generiert wurden. Nach einer erneuten Stimmenauszählung des Vorstands zeigte sich, dass die Zahl der abgegebenen Stimmen korrekt war.

3. Erklärung SAKO-Vorstand über 2020 und die Zukunft

Herr Obendorfer hält eine Präsentation, die dem vorliegenden Protokoll beigelegt wird.

Bezüglich der Präsentation werden die folgenden Fragen gestellt:

Herr Van Lingen (ONE 074) fragt nach den finanziellen Mittel für die große Instandhaltung des Parks. Dafür war in der Vergangenheit eine Stiftung gegründet worden. Er bemerkt, dass sich laut Bilanz nur ein Betrag von € 35.000 in der Kasse befinde, und fragt sich, wo die Mittel geblieben seien, die diese Stiftung besaß und die die langfristige große Instandhaltung garantieren sollten. Er vermutet, dass alles, was an Barmitteln vorhanden war, für die Aufrechterhaltung der GBRO verwendet wurde, und bittet um eine Erklärung, wohin die genannten Gelder geflossen sind. Herr Hermsen, der ehemalige Kassenwart, bemerkt, die Ausgangspunkte der Stiftung seien korrekt und in der Ooghduyne Vastgoed BV abgesichert. Es seien ausreichend flüssige Mittel verfügbar, um die große Instandhaltung in den nächsten Jahren finanzieren zu können. Der Vorsitzende sagt, die genannte Stiftung sei aufgelöst worden, da sie nicht in der Kaufurkunde enthalten war. Inzwischen sei alles wieder in der ursprünglichen Kaufurkunde untergebracht, in der keine separate Stiftung für die große Instandhaltung vorgesehen ist.

Herr Van Lingen erklärt, die Stiftung wäre 1998 zur Absicherung der großen Instandhaltung gegründet worden, um einen Konkurs zu verhindern. Diese Stiftung hatte den Grundstein für einen finanziell abgesicherten Instandhaltungsplan in den nächsten 20 Jahren gelegt. Außerdem wird beim Kauf einer Unterkunft ein individueller Instandhaltungsvertrag geschlossen.

(Anmerkung Schriftführerin: da kein Mikrofon benutzt wurde, war die Erklärung schlecht bis überhaupt nicht zu verstehen.)

4. Jahresergebnis 2020, künftige finanzielle Entwicklungen

Herr Franck, Firma De Jong & Laan, gibt einen Einblick in das Finanzergebnis 2020. Diese Präsentation wird dem vorliegenden Protokoll beigelegt.

Bezüglich der Präsentation werden die folgenden Fragen gestellt:

Herr Van Lingen (ONE 074) erkundigt sich nach dem positiven EBITDA in Höhe von € 1 Million. Herr Franck gibt an, dass dieser Betrag voraussichtlich korrekt ist. Die garantierten Ausgaben belaufen sich auf € 509.000. Der Vorstand hätte im letzten Jahr in einer schwierigen Periode die Investitionen nach unten korrigiert und einen Zuschuss von der Regierung erhalten. Die Prognose basiert auf der Vermietbarkeit der Unterkünfte und voraussichtlich steigt diese Vermietung langsam wieder an. Es kann ein Worst-Case-Szenario mit einem EBITDA von mindestens € 600.000 hinzugefügt werden. Das befindet sich mindestens auf dem Niveau von 2020, um die Verpflichtungen zu erfüllen. Im schwierigen Jahr 2020 hat die Rabobank dem Ooghduyne-Unternehmen geholfen, indem sie Tilgungen ein halbes Jahr lang aussetzte.

Herr Van Lingen bemerkt, dass die Bilanzsumme € 12 Millionen, die zu € 11,5 Millionen aus Anlagevermögen bestehen, übersteigt. Was ist dieses Anlagevermögen, worauf basiert es? Wenn es auf den Preisen des Wohnungsmarkts basiert, kann auch das Eigenkapital (EK) schwanken und bei einem sinkenden Hauspreis sogar ganz verschwinden. Er ist nicht davon überzeugt, dass die Zahlen tatsächlich so positiv sind, wie das Finanzergebnis zeigt. Herr Franck erklärt, dass es um eine Handelsbilanz mit einem Anlagevermögen von € 11,5 Millionen geht, das tatsächlich einen Großteil des gesamten Bilanzwertes darstellt. Die Steuerbilanz besitzt eine andere Ausgangssituation und weist Sachanlagen in Höhe von ungefähr € 7 Millionen aus, aber dann befinden sich auch andere Posten in der Bilanz. Herr Franck sagt, dass sich der Gutachter im hypothetischen Fall, dass die

Immobilien kommerziell im Wert sinken, z. B. durch einen Rückgang der Vermietbarkeit der Unterkünfte im Jahr 2022, das EBITDA ansieht, um den Wert der Immobilien zu bestimmen. Dafür sind die kurzfristige und/oder die langfristige Vermietbarkeit wesentlich. Es kann mehrere Gründe für eine Herabschreibung des Anlagevermögens geben, in dem Fall wird es direkt vom EK abgezogen. Es kann aber auch eine Reihe von Gründen für eine Höherstufung geben, dann wird es zum EK addiert. Dies geschieht lediglich auf der Grundlage des Jahresabschlusses; die darin verwendeten Ausgangspunkte sind Selbstkosten minus Abschreibungswert. In diesem Fall sind es die Baukosten der Immobilien. Diese werden jährlich abgeschrieben und das stellt den Bilanzwert dar. Der Großteil der € 11,5 Millionen an Sachanlagen besteht aus einer Reihe von Gebäuden. Herr Van Lingen stellt noch einige Fragen hinsichtlich Zukunftsszenarien, aber der Vorsitzende ist der Ansicht, dass diese außerhalb dieser Versammlung an die GBRO gestellt werden sollten.

Der Vorsitzende bemerkt, dass Fragen, die nicht zu verstehen sind, leider nicht ins Protokoll aufgenommen werden können.

Herr Smids (ONE 146 und 64) möchte Herrn Franck ein Kompliment für die klare Erläuterung machen. Er fragt außerdem nach den konkreten Plänen für die Refinanzierung und meint damit vor allem die Villenfondsdarlehen. Herr Franck antwortet, es gäbe den Wunsch, teurere zinstragende Schulden in billigere Darlehen umzuwandeln, aber diese seien grundsätzlich tilgungsfrei. Wenn man diese über die Bank finanzieren würde, würde man einen Teil der Tilgung dafür rückerstattet bekommen. Der Vorstand will nicht von der Refinanzierung bei einer Bank Gebrauch machen, sondern möchte die bestehende Finanzierung bei der Bank, die in einer Periode von 10 Jahren rückläufig wird, neu aufbauen und am liebsten auf 20 Jahre umstellen. Die Zinsersparnis kann dann flexibel genutzt werden und kommt auf diese Weise allen im Park zugute.

Herr Buurman (ONE 83) fragt, inwieweit TVL und NOW (niederländische staatliche Corona-Zuschussmaßnahmen) rückerstattet werden müssen. Herr Franck antwortet, dass einige Forderungen für TVL und NOW in die Bilanz aufgenommen wurden. In den Betriebskosten sind die Beträge zu finden, die bei der Behörde für Unternehmen (RVO, Gewerbeamt) und der UWV (niederländische Bundesagentur für Arbeit) eingereicht wurden. Wenn diese genehmigt werden, können die dann geleisteten harten Zahlungen der GBRO zugutekommen. Vonseiten des Wirtschaftsprüfers wurde das Verfahren fristgemäß abgewickelt. Die definitive Erklärung über insbesondere die TVL des ersten Quartals 2021 wurde eingereicht, ist aber noch auf dem Weg. Den Erklärungen von 2020 wurde allen definitiv zugestimmt.

Der Vorsitzende dankt Herrn Franck für seine Erläuterung.

5. Nominierung Frau L.H. Dorama, Verlängerung Schriftführerin

Frau Dorama kandidiert für die nächste Amtsperiode als Schriftführerin und wird vom Vorstand nominiert. Danach erfolgt die Stimmabgabe. Das Ergebnis wird bei Tagesordnungspunkt 10 besprochen.

6. Entwicklungen Neubau

Herr Raijmakers hält eine Präsentation über die Neubaupläne. Die Präsentation wird dem vorliegenden Protokoll beigelegt.

Bezüglich der Präsentation werden die folgenden Fragen gestellt:

Herr Van Lingen (ONE 074) findet, dass der Baustil der derzeitigen Gruppenvillen hinsichtlich Ausstrahlung nicht zum Erscheinungsbild des Parks passt, wie es ursprünglich gedacht war. Er fragt, inwieweit der Neubau mit dem Erscheinungsbild des ursprünglichen Parks übereinstimmt. Oder wird

noch ein anderer Stil verwendet? Herr Raijmakers antwortet, es gäbe einen ansprechenden Neubauplan, der hervorragend in die Umgebung passen würde. Die Eigentümer können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Einwände gegen den Plan erheben. Herr Van Lingen hat Respekt für Landal, wenn es um die Vermietung der Unterkünfte der vielen Eigentümer in Ooghduyne geht, aber er wird sich immer gegen das Trucksystem wehren, dem ein Unterkunftseigentümer ausgesetzt ist, weil er verpflichtet ist, die Unterkunft über Landal zu vermieten. Er würde es begrüßen, wenn diese Verpflichtung aufgehoben würde. Herr Raijmakers dankt Herrn Van Lingen für seinen klaren Standpunkt, Sako und GBRO halten es jedoch für äußerst wichtig, dass möglichst viele Unterkünfte über Landal vermietet werden. Deshalb unterstützen sie die Verpflichtung, bei Neubau die Vermietung einer von der GBRO angewiesenen Partei, in diesem Fall Landal, zu übergeben. Herr Van Lingen hat Verständnis für die Qualitätsanforderungen, die Landal an die Unterkünfte stellt, er hält es aber nicht für notwendig, alle 5 Jahre die Einrichtung seiner Unterkünfte erneuern zu müssen. Er fragt sich, ob die Verpflichtungen zwischen den Eigentümern und Landal auch nach der Übernahme durch eine andere Partei weiter bestehen. Der Vorsitzende bemerkt, dass die derzeitigen Verträge im Prinzip nicht geändert werden.

Herr Bolt (ONE 202 und 270) ist der Meinung, es handle sich hierbei um eine normale Verpflichtung. Es sei im Interesse aller, dass der Park bestehen bleibt, und das könne nicht erreicht werden, wenn jeder Eigentümer auf eine andere Art vermiete.

Der Vorsitzende dankt Herrn Raijmakers für seine Präsentation und sagt zu, der Vorstand werde die Eigentümer bei einer unerwartet großen Entwicklung über den GBRO-Newsletter informieren.

7. Präsentation Landal GreenParks

Der Account Manager, Herr Hermans, hält eine Präsentation über die Lage im Landal-Unternehmen und die fortwährenden Auswirkungen von COVID-19 auf die Vermietungsentwicklung 2021. Die Präsentation, in der diese Punkte ausführlich erläutert werden, wird allen zur Verfügung gestellt. Es gibt keine Fragen.

8. Erläuterung GBRO-Betrieb, jetzt und in der Zukunft

Der Parkmanager, Herr Van Wegen, hält eine Präsentation über den aktuellen Betrieb der GBRO BV und einen Ausblick auf 2022. Die Präsentation wird dem vorliegenden Protokoll beigelegt.

Bezüglich der Präsentation werden die folgenden Fragen gestellt:

Herr Van Lingen bemerkt, es würden 165 Unterkünfte über Landal vermietet, aber 190 Unterkünfte nicht. Dies sei die größte Gruppe, die den geringsten Service bekäme. Mehr als die Hälfte der Eigentümer hätte also nichts mit Landal zu tun. Beispielsweise sei es störend, dass in der Einladungs-E-Mail für diese Versammlung steht, dass es sich um eine Mitgliederversammlung für Landal handelt. Es handle sich um den GBRO-Park, deshalb plädiert er dafür, dass sie eine GBRO-Ausstrahlung haben sollte. Herr Van Wegen stellt fest, dass Herr Van Lingen diesen Punkt schon zu einem früheren Zeitpunkt angesprochen hat.

Frau Berends (ONE 183) fragt, ob die Tennisplätze nach dem Neubau wieder an einer anderen Stelle im Park angelegt werden. Herr Van Wegen antwortet, dass der Spielplatz beim Minigolfplatz neu angelegt wird. Gemeinsam mit dem Entwickler der Neubaupläne wird geprüft, ob an einer anderen Stelle im Park eine viel größere Sportanlage, vor allem für die älteren Jugendlichen, gebaut werden kann.

Herr Mossel bemerkt, er sei als Eigentümer über das Personal im Park sehr zufrieden. Er fragt, ob das Management in Erwägung ziehe, dem Personal für seine Bemühungen während der sich ständig ändernden Umstände im letzten Jahr einen Bonus zu geben.

Der Vorsitzende dankt Herrn Van Wegen für seine Präsentation.

9. Zertifikate, Wertentwicklung, Website/Geschäftsordnung

Frau Dorama hält eine Präsentation über die Wertentwicklung der Zertifikate A und B. Die Präsentation wird dem vorliegenden Protokoll beigelegt.
Der Vorstand bearbeitet im Augenblick die letzten Änderungen der Geschäftsordnung. Der Entwurf wird den Zertifikatsinhabern möglichst bald zur Information übermittelt. Es können Fragen und Bemerkungen eingereicht werden, die der Vorstand prüfen und danach etwaige Änderungen an der Geschäftsordnung vornehmen wird. Der Vorstand plant, den Zertifikatsinhabern die Geschäftsordnung Anfang 2022 zuzusenden. Frau Dorama sagt zu, relevante Informationen über den Besitz von Zertifikaten weiterzuleiten, und schlägt vor, zur Beantwortung von Fragen eine Informationszusammenkunft zu organisieren. Da die Website als Register fungieren soll, ist es wichtig, dass die Schriftführerin der SAKO über die korrekten Angaben verfügt, damit eine Verunreinigung des Bestands verhindert werden kann. Es ist ebenfalls wichtig, dass die richtigen Daten vorgelegt werden können, wenn ein Eigentümer den Wunsch hat, Zertifikate zu verkaufen.

10. Ergebnis Abstimmung (Tagesordnungspunkt 5)

Der Moderator teilt mit, dass 93 Ja-Stimmen abgegeben wurden, der Vorsitzende stellt fest, dass Frau Dorama damit erneut einstimmig zur Schriftführerin gewählt wurde (**Beschluss**) und gratuliert ihr.

11. ZIV-Abschied von Herrn J. Hermsen

Der Vorsitzende bedauert es sehr, dass der Abschiedsempfang von Herrn Hermsen aufgrund der neuen Corona-Maßnahmen wiederum verschoben werden muss, er geht aber davon aus, dass die Feier im Laufe des Jahres 2022 stattfinden kann. Um Herrn Hermsen aber inzwischen schon ein Geschenk zu geben, wurde beschlossen, den Platz vor dem Zentrumgebäude von Ooghduyne in den Jan Hermsenplatz umzubenennen. Herr Hermsen dankt allen für die Zusammenarbeit, er freut sich, dass alle Eigentümer es ermöglicht haben, dass der Vorstand viele Angelegenheiten für Ooghduyne in Angriff nehmen konnte. Der Vorsitzende bedankt sich auch bei Frau Hermsen für ihr Engagement.

12. Fragen und Schließung

Frau Hamersveld (ONE 328) fragt, warum bei den Strandhäusern eine Fahne von Roompot hängt. Der Vorsitzende antwortet, dies sei während der Versammlung ausführlich besprochen; das Roompot-Unternehmen hätte die Strandhäuser übernommen.

Der Vorsitzende dankt allen für ihre Beiträge und schließt die Versammlung um 16.00 Uhr.

Beschluss- und Aktionsliste ZIV Beach Resort Ooghduyne vom 13.11.2021

Beschlüsse

1. Frau Dorama wurde zur Schriftführerin gewählt.

Aktionen

- | <i>Beschreibung</i> | <i>Wer?</i> |
|--|-----------------|
| 1. Präsentationen werden zusammen mit dem Protokoll verschickt. | Schriftführerin |
| 2. Den Zertifikatsinhabern den Entwurf der Teilnahmeordnung zur Einsicht übermitteln | Schriftführerin |