

Notulen Certificaathouder Vergadering (CHV)
Stichting Administratie Kantoor Ooghduyne
d.d. 9 november 2024

SAKO Bestuur	Dhr. H. Bezemer, voorzitter SAKO Mw. L. Dorama – secretaris SAKO Dhr. F. Kusmierz – lid SAKO
Golf & Beach Resort Ooghduyne	Dhr. B. van Wegen - directeur/bestuurder
Eigenaren	Zie presentielijst
Landal GreenParks	Dhr. R. van der Deijl – Account manager
De Jong& Laan	Dhr. S. Franck – accountant

1. Welkom & opening

De voorzitter opent de vergadering en heet de aanwezigen van harte welkom. Het bestuur, de accountant dhr. Franck en de medewerkers van parken Landal worden voorgesteld. De heer Raijmakers, de penningmeester, is helaas verhinderd.

2. Vaststellen notulen voor A&B- + C-CHV d.d. 11 november 2023, ingekomen stukken

De notulen van de vorige vergadering wordt doorgenomen. Deze zijn reeds met de eigenaren gedeeld. De actiepunten zijn afgehandeld. Er zijn geen vragen of opmerkingen ten aanzien van de notulen.

De notulen van de vergadering d.d. 11 november 2023 worden vastgesteld.

Er zijn geen ingekomen stukken.

3. Toelichting jaarcijfers 2023 + verwachting 2024, 2025

a. Toelichting 2023

Sjoerd Franck, de accountant, krijgt het woord. Hij licht de geconsolideerde commerciële jaarrekening toe. Voor het jaar 2024 is bij de Belastingdienst een ruling aangevraagd voor de vennootschapsbelasting. De fiscale winst kan dan jaarlijks worden toegevoegd aan een onderhoudsvoorziening, in plaats van aan het eigen vermogen. Zo wordt groot onderhoud, investeringen en vervangingen uit de voorziening betaald. Over de fiscale winst hoeft dan geen belasting betaald te worden. Dit levert voor 2024 naar verwachting een voordeel van ca. €110K op. De ruling is nog niet toegekend.

De brutomarge bedroeg in 2023 ruim €4 miljoen. Ten opzichte van 2022 is het rendement licht gestegen. Het bedrijfsresultaat bedroeg €486K. Na belastingen en rentelasten is dit €137K.

b. Prognose 2024/2025

De heer Franck licht de prognose voor 2024 en de begroting voor 2025 toe.

Verwacht wordt dat de brutomarge over 2024 iets lager zal uitvallen dan eerder begroot, en de kosten iets hoger. Dit betekent dat, als de ruling wordt geaccepteerd, er na belastingen een positief resultaat van €35K

zal worden geboekt. De brutomarge voor 2025 zal naar verwachting iets toenemen, waardoor een positief resultaat na belastingen van €250K wordt geboekt.

De balans wordt toegelicht. In 2023 zijn bijna €550K langlopende schulden afgelost. Binnenkort wordt met de bank gesproken om de aflossingslasten te verlagen. Daardoor ontstaat liquiditeit waarmee investeringen in het park kunnen worden gedaan.

In de kasstroom is terug te zien dat de uitgaaf vreemd vermogen in 2024 zal dalen t.o.v. 2023. De EBITDA neemt in 2025 met ruim €200K toe. De liquide middelen nemen met €275K toe.

De heer Verheesen (309) vraagt waardoor de personeelskosten in 2024 stijgen, en in 2025 weer dalen. De heer Franck legt uit dat in 2024 het personeel minder efficiënt is ingezet. Door de restaurantfunctie volledig naar het Centrumgebouw te verplaatsen, en Juliana's enkel voor feesten en partijen te gebruiken, dalen in 2025 de personeelskosten weer.

De heer Van Lingen (74) vraagt waarom de rentelasten niet afnemen. De heer Franck licht toe dat een aantal leningen aflopen. Van twee grote leningen stijgen de rentelasten van ca. 2 naar 4,5 procent. Ondanks forse aflossingen, blijven de rentelasten bij benadering gelijk.

De heer Smit (161) vraagt naar het effect van de aangekondigde btw-verhogingen. De heer Van Wegen geeft aan dat de btw-verhoging naar verwachting pas in 2026 in zal gaan. Voor het komende jaar verandert er dus nog niets. Daarnaast loopt de verhuuromzet grotendeels buiten deze begroting.

De heer Bezemer deelt mee dat de heer Franck zijn eigen kantoor heeft opgericht, en daardoor CHV(voorlopig) niet kan begeleiden. De heer Franck wordt hartelijk bedankt voor zijn werkzaamheden voor het park.

4. Verklaring SAKO Bestuur als enig aandeelhouder Beheermaatschappij Ooghduyne BV

De voorzitter legt uit dat het SAKO Bestuur toezicht houdt op de beheer- en werkmaatschappijen van Ooghduyne. De SAKO houdt o.a. toezicht op de statutaire doelstellingen van de Beheermaatschappij. 2023 is met een positief resultaat afgesloten, en de vooruitzichten zijn de komende jaren eveneens goed. Op langere termijn dienen zaken zoals de aangekondigde btw-verhoging aandacht en veranderende voorkeuren van gasten de aandacht. In het algemeen is de continuïteit van het park voldoende gewaarborgd.

De SAKO streeft daarnaast een optimaal rendement op de woningen na. Dit gaat zowel om opbrengsten uit de verhuur, als om de woningprijzen. De verhuur resultaten zijn langjarig genomen positief. De woningprijzen zijn door marktomstandigheden de afgelopen jaren sterk gestegen. Tegelijkertijd wordt Ooghduyne geholpen door de faciliteiten op het park.

Een andere doelstelling van SAKO is het uitkeren van dividend. De a- en b-certificaten hebben al lange tijd geen dividend uitgekeerd gekregen. Ook dit jaar wordt er geen uitkering gedaan. Ondanks dat het park goed draait, worden geen grote winsten gerealiseerd. Over de toekomstige omgang met het dividend en de verschillende certificaten, wordt later in de vergadering gesproken.

5. Bestuurlijke transitie terugblik

De voorzitter brengt in herinnering dat er de afgelopen jaren uitgebreid is gesproken over de bestuurlijke transitie. In 2023 is de statutenwijziging goedgekeurd. Onderdeel hiervan was het aanstellen van een directeur/bestuurder die los van het SAKO bestuur staat. Dit is in 2024 ingegaan. Het management is

versterkt zodat de directeur/bestuurder goed wordt ondersteund. De voortgang van de transitie wordt in een kwartaaloverleg gemonitord. De organisatie werkt met een jaarplan.

Terugkijkend op het afgelopen jaar concludeert het SAKO-bestuur dat de directeur/bestuurder uitstekend functioneert. De heer Van Wegen is al enkele jaren verbonden aan het park en voert zijn werkzaamheden fantastisch uit. Het SAKO-bestuur heeft door de wijzigingen een lichter takenpakket gekregen, en heeft vooral een toezichthoudende rol. Het scheiden van de uitvoering en het toezicht werkt goed. In het kwartaalgesprek spreekt de directeur/bestuurder met het SAKO-bestuur. Er is een goed format gevonden om de juiste informatie op tafel te krijgen.

Vooralsnog kan geconcludeerd worden dat de transitie geslaagd is. Het bestuur kijkt positief op de afgelopen periode terug.

6. Decertificering

Mevrouw Dorama vertelt dat er veel vragen leven over de decertificering. De a- en b-certificaten zijn vermogenscertificaten, De c-certificaten betreffen woningen met stemrecht. Dit agendapunt gaat enkel over de a- en b-certificaten.

Een aantal jaar geleden is gesproken over een nieuwe versie van het participatiereglement. B-certificaathouders hebben geen woning meer, waardoor de afstand tot het park groter is. Het beleid is vanaf nu gericht op het terugkopen van de B-certificaten. De volgorde van het terugkopen is door een notaris vastgesteld middels een eenmalige loting. Op die volgorde krijgen de eigenaren een aanbod voor de verkoop van hun certificaten. Het bestuur heeft een bedrag van €2000 per certificaat vastgesteld. Jaarlijks wordt vastgesteld hoeveel budget er voor de terugkoop beschikbaar is. Het doel is om een fair voorstel te doen voor eigenaren. In het voorjaar is reeds uitgebreid hierover gesproken, en is de waardebepaling toegelicht. Er is groot draagvlak onder de b-certificaathouders voor deze werkwijze. De certificaten kunnen nog steeds onderling worden verhandeld. Terugkoop van de certificaten resulteert uiteindelijk in een situatie dat SAKO eigenaar wordt van het park, met stemrecht bij de woningeigenaren.

Jaarlijks wordt het vastgestelde bedrag voor de terugkoop van de certificaten bekendgemaakt. In 2024 zullen 50 certificaten worden teruggekocht tegen €2000 per certificaat. De betreffende certificaathouders worden benaderd. Gestreefd wordt om in januari 2025 uit te betalen. Mevrouw Dorama roept B-certificaathouders op om ervoor te zorgen dat de juiste contactgegevens bij de organisatie bekend zijn.

De heer van Lingen (74) vraagt wat er met de ingekochte certificaten gaat gebeuren. Mevrouw Dorama vertelt dat deze via de notaris worden ingetrokken.

De heer Voogel (108) vraagt of de uitslag van de loting bekend wordt gemaakt. Mevrouw Dorama geeft aan dat in overleg met de notaris is besloten dat de volgorde niet gecommuniceerd kan worden.

Gevraagd wordt naar het aantal certificaten. Mevrouw Dorama vertelt dat er in totaal 897 certificaten zijn.

De heer Voogel (108) vraagt of uiteindelijk alle certificaten worden ingekocht. Mevrouw Dorama laat weten dat dit het geval is: eerst worden de B-certificaten ingekocht, daarna de A-certificaten.

Opgemerkt wordt dat het voor eigenaren met veel certificaten prettig zou zijn als de volgorde bekend zou worden gemaakt. Zo heeft men een idee wanneer de certificaten worden uitgekeerd. De heer Bezemer geeft aan dat het bekendmaken zou impliceren dat bekend is wanneer de aflossing plaatsvindt. Dat is niet het geval. In de certificaatvergadering is vastgesteld dat het proces zo eerlijk en snel mogelijk gaat worden uitgevoerd. Als de lijst bekend is, kunnen verschillende certificaten tegen verschillende prijzen verhandeld gaan worden. Certificaten lager op de lijst zouden dan in prijs kunnen gaan dalen. Dat is niet eerlijk naar die

eigenaren toe. De notaris raadde met klem af de lijst te publiceren. Dit argument is wat het bestuur betreft redelijk. Met de bank is binnenkort overleg over nieuwe leningen.

De heer Reenders (160) vraagt of het mogelijk is om een inflatiecorrectie toe te passen. Suggestie wordt aangedragen dat het mogelijk is om, als er een lening bij de bank wordt aangeaan, het rentepercentage te verrekenen in de prijs van de terugkoop.

De heer Bezemer geeft aan deze suggesties mee te nemen. Hij benadrukt dat de opbrengst van de certificaten ook vastzit aan de resultaten op het park. Dat maakt de kwestie ingewikkeld. De belangen van de eigenaren met een woning en met een vermogenscertificaat zijn uit elkaar gaan lopen. Er moet gemiddeld worden tussen het uitkeren van dividend en de verhuur van woningen.

De heer Van der Werff (44) merkt op dat het bedrag dat dit jaar beschikbaar is, redelijk laag is. De heer Bezemer benadrukt dat het doel is om, met oog op het gelijk behandelen van alle eigenaren, de certificaten zo snel mogelijk in te kopen. De jaarlijkse inkoop is afhankelijk van de liquiditeiten. Het beschikbare bedrag kan elk jaar anders zijn. Wellicht is er over enkele jaren financiering vanuit de bank mogelijk en kunnen veel certificaten tegelijk worden teruggekocht.

De heer Van Lingen (74) merkt op dat de kasstroom mede positief wordt door de ruling. Die stelt dat gelden bedoeld zijn voor onderhoud. Als er met de liquide middelen certificaten worden ingekocht, worden die in feite gefinancierd vanuit het onderhoudsfonds. De heer Bezemer stelt dat dit precies het dilemma weergeeft. De belangen van de certificaathouders en de woningeigenaren zijn anders. In principe gaat geld uit het onderhoudsfonds niet gebruikt worden voor het inkopen van certificaten. Het is van belang het park op peil te houden. Tegelijkertijd willen we certificaathouders ook tegemoetkomen.

De heer Van Lingen (74) wil ervoor waken dat het terugkopen van certificaten ervoor zorgt dat het onderhoudsniveau van het park weer daalt. De heer Bezemer merkt op dat het verbeteren van het park er lange tijd voor heeft gezorgd dat er geen dividend werd uitgekeerd aan certificaathouders. Het nieuwe beleid probeert recht te doen aan alle groepen.

Gevraagd wordt wat de ruling inhoudt en wie die begeleidt. De heer Franck vertelt dat de belastingdienst sinds 2005 rulings afsluit met vakantieparken, om ervoor te zorgen dat eigenarenbijdrages niet naar de belastingdienst verdwijnen, maar voor onderhoud aan het park kan worden gebruikt. Deze ruling wordt jaarlijks verlengd. De fiscalist van Landal begeleidt de ruling.

7. Presentatie Landal

De heer Van der Deijl, de nieuwe accountmanager van Landal, stelt zichzelf kort voor. Hij geeft een presentatie over Landal-brede ontwikkelingen. Deze presentatie wordt op de eigenarensite gedeeld.

N.a.v. wordt de volgende vraag gesteld:

Gevraagd wordt hoe de Landal en Roompot organisaties worden samengevoegd. De heer Van der Deijl antwoordt dat gekozen wordt uit de beste systemen van de 2 werelden en nieuwe systemen worden geïntroduceerd.

Medio maart is het kantoor in Amsterdam gereed en zal de overgang van de kantoren Zwolle, Den Haag en Goes plaats vinden. Kantoor Den Haag zal sluiten. In Goes blijven de afdelingen logistiek en gastenservice. In Zwolle blijven de afdelingen finance en home-owners gevestigd. Mogelijk wordt daar nog een nieuw kantoor voor gezocht.

8. Presentatie Beheermaatschappij Ooghduyne BV

De heer van Wegen krijgt het woord over de ontwikkelingen op het park.

Het reguliere parkonderhoud en GBRO dienstverlening is in 2024 volledig uitgevoerd. Dit betreft het geplande onderhoud en werkzaamheden aan infrastructuur. Er zijn 10 extra afvalbakken op het park geplaatst, de renovatie midgetgolfbaan is voltooid, een multifunctioneel speelveld is gerealiseerd, de beveiliging van de poorten is geoptimaliseerd met nieuwe tags, en er is belijning aangebracht bij de parkeerplaats van Juliana's. Het groot onderhoud wordt bekostigd uit een reserve. Deze neemt naar verwachting in 2024 iets toe tot €204.505.

Voor 2025 zijn intern de focuspunten reeds vastgesteld. Dit betreft de vervanging en uitbreiding van het cameratoezicht, het verbeteren van de afvoer van regenwater, de realisatie van een jeu-de-boulesbaan en het stapsgewijs toevoegen van strandvegetatie.

De gastenwaardering in 2024 is in grote lijnen gelijk aan die van 2023. De algemene indruk van het park is goed. Op het gebied van duurzaamheid is wat te winnen, dit is deels in communicatie gelegen. De waardering voor het eten en drinken is iets teruggelopen. In het Centrumgebouw wordt sinds kort met een uitgebreide brasseriekaart gewerkt. We zijn tot de conclusie gekomen dat het economisch zinvoller is om Juliana's alleen te openen voor zakelijke bijeenkomsten, feesten en partijen. Waardering voor de schoonmaak is iets toegenomen. De dalende trend bij de waardering van de faciliteiten is gelukkig gekeerd.

De heer Van Wegen benadrukt dat de kwaliteit van de accommodaties zorgt voor de borging van het rendement. Preventief onderhoud is hiervoor belangrijk. Hij is tevreden dat er steeds meer overleg met individuele eigenaren plaatsvindt. Hij benadrukt dat het mogelijk is om toelichting te krijgen op offertes.

Het park is dit jaar opnieuw Greenkey gecertificeerd. Er gaat worden gewerkt aan een plan om meer natuur inclusief te ondernemen. Alle gebouwen zijn inmiddels voorzien van verplichte energie labels. Er wordt gewerkt aan het aanbod van laadpalen. Eigenaren die interesse hebben in een laadpaal bij hun woning, kunnen zich melden. De exploitatie van het zwembad staat, mede door de hoge verwarmingskosten, onder druk. Per kwartaal wordt beoordeeld of het nodig is om daar voor Landal verhurende eigenaren een extra vergoeding voor in rekening te brengen. In 2024 was dit enkel in het eerste kwartaal nodig. Het verouderde stroomnet op het park is een issue. Liander heeft aangegeven elke individuele verzwarende te toetsen. Eigenaren die op eigen initiatief zonnepanelen of een batterij plaatsen, dienen dit aan te geven bij Energieleveren.nl. Tot op heden werden eigenaren opgeroepen geen individuele zonnepanelen te plaatsen. Dit beleid wordt losgelaten. Zo komt het park hopelijk sneller in aanmerking voor netverzwaring.

Er is geen nieuwe informatie over de status van de 80 luxe recreatievilla's aan de achterzijde van het park. De ontwikkelaar reageert niet op contactverzoeken. Het project Noorderduyn, waarbij 120 recreatiewoningen worden gebouwd, is vrijwel volledig door de bestemmingsprocedure. Bij voldoende verkoop, kan mogelijk eind 2025 met de bouw worden begonnen. Er komen geen faciliteiten op het park. Samenwerkingsafspraken zijn nog niet gemaakt. De Project C Tennisbaan is op ambtelijk niveau afgewezen door de gemeente. De ontwikkelaar werkt aan een nieuw plan. Verwacht wordt dat er op korte termijn niks wordt gerealiseerd.

Conform verplichting in akte van levering heeft Golf & Beach Resort Ooghduyne B.V. een nieuwe inventarisatie gemaakt met afwijkingen ten aanzien van de akte. Met de gemeente wordt overlegd wat de strategie wordt voor aanpak en handhaving. Een update volgt in de nieuwsbrief van december 2024.

Het aangepaste parkreglement 2025 wordt op de website gepubliceerd. Deze wijkt niet erg af van eerdere versies. Vanaf 1 januari 2025 worden de eigenarenkorting stopgezet. Dit met het oog op de bedrijfsmatige exploitatie en een eerlijke deling van lasten. Eigenaren kunnen tot 15 december reageren op het nieuwe reglement en zal vervolgens met inhoudelijke terugkoppeling naar de eigenaren worden vastgesteld.

Het park is dit jaar overgestapt naar seamless arrivals. De verhurende woningen, het zwembad en de indoor speeltuin zijn ermee uitgerust.

Eigenaren met zonnepanelen die collectief verzekerd zijn, dienen het aantal zonnepanelen door te geven.

In toenemende mate is er overlast van ratten veroorzaakt door veranderde wetgeving en omdat omliggende boeren niet meer mogen bestrijden. Preventieve acties worden ondernomen. Meldingen van overlast dienen gemeld te worden bij de receptie.

Na een oproep vorig jaar zijn de gevels van 30-40 woningen gereinigd. Dit verbetert de uitstraling van het park. Eigenaren kunnen hun woningen hier nog steeds voor aanmelden.

N.a.v. worden de volgende vragen gesteld:

De heer Van Lingen (74) vraagt of niet via Landal verhurende eigenaren een sleutelloos slot kunnen krijgen. De heer Van Wegen geeft aan te onderzoeken of het technisch mogelijk is om dit aan te bieden.

De heer Booij (102) vraagt of een padelbaan kan worden overwogen. De markt ervoor is groot, en zou bijvoorbeeld op de plaats van de tennisbaan kunnen komen. De heer Van Wegen neemt het mee.

De heer Wegner (148) vraagt hoe men tegen de stijging van de woz-waarde van de woningen aankijkt. De heer Van Wegen merkt op dat de stijging mede is ingegeven door de hoge verkoopprijzen op het park. Het is mogelijk om bij de gemeente bezwaar aan te tekenen.

Mevrouw Treutler (318) vraagt of inwoners van Den Helder bij het zwembad korting krijgen. De heer Van Wegen geeft aan met alle kortingsregelingen te stoppen, om 1 lijn te trekken voor iedereen. Behalve Landal-gasten moet iedereen een kaartje kopen. Korting voor inwoners van Den Helder is al een tijd niet meer van toepassing.

De heer Van Lingen (74) merkt op dat bewoning mogelijk maken op vakantieparken een politiek thema is. Wat zijn de consequenties daarvan voor Ooghduyne? De heer Van Wegen vertelt in nauw contact te staan met de gemeente hierover. Het standpunt van de gemeente is dat dit niet is toegestaan. De heer Van Lingen vindt het verstandig daar nu al op over na te denken. De heer Bezemer geeft aan dat dit op de radar van het bestuur staat. Waarschijnlijk houden gemeenten een stem in het vormgeven van dit beleid.

Mevrouw Jager-Bouwman (221) merkt op dat er op het park hard wordt gereden. De heer Van Wegen laat weten eerder al drempels te hebben aangelegd. Dit blijft een punt van aandacht.

De heer Bijleveld (118) vraagt of het mogelijk is om een voetpad aan te leggen vanuit het park naar de ingang. De heer Van Wegen neemt de suggestie mee.

De heer Bolt (270) vraagt of uit de enquête blijkt dat gasten de duurzaamheid van het park als onvoldoende waarderen. De heer Van Wegen geeft aan dat dit niet het geval is. De meerderheid waardeert het met een 7 of 8. Wel maken gasten opmerkingen, dit heeft met name met afvalscheiding te maken. Daar wordt aan gewerkt.

9. Eventuele vragen en afsluiting

Er zijn verder geen vragen of opmerkingen.

De voorzitter sluit de vergadering en dankt de aanwezigen voor hun komst en inbreng.