

**Notulen Certificaathouder Vergadering (CHV)
Stichting Administratie Kantoor Ooghduyne
d.d. 11 november 2023**

SAKO Bestuur	Dhr. H. Bezemer, voorzitter SAKO Mw. L. Dorama – secretaris SAKO dhr. F. Kusmierz – lid SAKO 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 – Regio manager
De Jong& Laan	Dhr. S. Franck – accountant
Stouthart & Hilber Notarissen	Mw. I. Jansen

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. Namens het notariskantoor is Ingrid Jansen aanwezig.

Jan Hermsen, de voormalig bestuurder, is afgelopen jaar overleden. Zijn leven en werkzaamheden voor het park worden herdacht. Een minuut stilte wordt in acht genomen.

2. Vaststellen notulen voor A&B- + C-CHV d.d. 12 november 2022, ingekomen stukken.

De notulen van de vorige vergadering wordt doorgenomen. Deze notulen zijn reeds met de eigenaren gedeeld. Enkele wijzigingen t.a.v. namen en woningnummers zijn doorgevoerd.

De notulen van de vergadering d.d. 12 november 2022 worden vastgesteld

Er zijn geen ingekomen stukken.

3. Toelichting jaarcijfers 2022 + verwachting 2023, 2024

a. Toelichting 2022

Sjoerd Franck, de accountant, krijgt het woord. Hij licht de geconsolideerde commerciële jaarrekening toe.

Over 2022 is een positief resultaat van €252K geboekt. Na rente en belastingen blijft hier €24K van over. De heer Franck merkt op dat met name de EBITDA een relevante indicator is voor de gezondheid van de bedrijfsvoering. De EBITDA van €849K is positief.

De heer Van Lingen (74) vraagt of het mogelijk is om de rekeningen van de verschillende werkmaatschappijen in te zien. De heer Franck geeft aan dat dit online mogelijk is.

b. Prognose 2023/2024

De heer Franck licht de prognose voor 2023 en de begroting voor 2024 toe.

Verwacht wordt dat in 2023 na belastingen een positief resultaat van €47K zal worden geboekt. Dit is in lijn met 2022. In 2024 neemt naar verwachting de brutomarge toe, evenals de kosten. Een hoger resultaat is geraamd. Bij een ongewijzigd kostenpatroon zal de energievergoeding zwembad waar mogelijk niet worden doorbelast naar verhurende eigenaren. Dhr. van Wegen komt hier nog op terug in zijn presentatie.

De balans per 31-12-2022 wordt besproken. Het eigen vermogen bedraagt €4,4 miljoen. De solvabiliteit bedraagt 39%. Dit is een gezond percentage.

De kasstroom wordt onderaan de streep gedrukt door forse afschrijvingsposten. De relevantere EBITDA laat wel een positief rendement zien. Voor zowel 2023 als 2024 wordt een teruggang in de liquide middelen voorzien.

De heer Franck merkt op dat er bij hogere opbrengsten zowel gekozen kan worden voor het aflossen op langlopende schulden of investeren in het park. In 2023 is gekozen voor een extra aflossing.

De financiering is anders gepresenteerd dan voorgaande jaren. Van drie leningen bij de Rabobank loopt de rentevast periode in 2024 af. Verwacht wordt dat de nieuwe rentepercentages hoger zullen worden, het is nog niet te zeggen hoe hoog precies. De Villafonds lening is vorig jaar geherfinancierd.

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 doelstelling is om de continuïteit in de bedrijfsvoering te waarborgen. 2022 is met een positief, maar laag, resultaat afgesloten. Dit heeft o.a. te maken met de sterk gestegen energielasten en personeelskosten.

Een tweede doelstelling is het genereren van optimaal rendement op de woningen. In 2021 en 2022 waren de verhuuropbrengsten ruim boven verwachting. In 2023 loopt de verhuuromzet wat terug en loopt daarmee meer in pas met de lange termijn prognoses. Voor de niet-verhurende woningen is de verkoopwaarde van de woningen het meest relevant voor het behalen van rendement.

Een derde doelstelling is het uitkeren van een redelijk dividend. Het resultaat over 2022 geeft geen ruimte voor een dividenduitkering.

Het bestuur is plannen aan het ontwikkelen om het participatie reglement/certificaten beleid te herzien. Deze plannen worden in het voorjaar aan de A&B- certificaathouders voorgelegd. De haalbaarheid en wenselijkheid van de herziening wordt dan besproken. De A&B - certificaathouders ontvangen nog een uitnodiging hiervoor.

5. Bestuurlijke transitie

De heer Raijmakers legt uit dat sinds de exploitatie van het park door SAKO in 2005 veel ten goede is veranderd op het park. Het SAKO-bestuur is van mening dat de exploitatie van Ooghduyne inmiddels zelfstandig kan worden uitgevoerd, zonder een gedelegeerd bestuurder. Dit vraagt om een bestuurlijke transitie.

Op dit moment is één van de leden van het SAKO-bestuur de gedelegeerd bestuurder. Deze persoon is samen met de park directeur verantwoordelijk voor de exploitatie.

Voorgesteld wordt het bestuur op afstand te plaatsen en een full time directeur/bestuurder aan te stellen. Daarnaast is het management versterkt.

De directeur/bestuurder is zelfstandig verantwoordelijk voor de exploitatie. Wel zal SAKO goedkeuring blijven geven voor bepaalde statutair bepaalde onderwerpen, volgt de directeur/bestuurder aanwijzingen op van het SAKO bestuur en krijgt deze advies en ondersteuning van SAKO; leidraad hiervoor wordt een jaarplan.

Dit betekent dat SAKO een jaarplan zal gaan opstellen voor 2024 en deze deelt met de directie. De statutenwijziging zijn voorbereid. Deze vergadering wordt hopelijk de statutenwijziging goedgekeurd. Daarna kan de implementatie plaatsvinden.

6. Besluit statutaire wijzigingen

Mevrouw Dorama geeft aan dat de statutaire wijziging leidt tot nieuwe afspraken over zeggenschap, besluitvorming en zelfstandigheid. Beoogd wordt de zeggenschap van SAKO in de verschillende Bv's te borgen.

Het concept voor de nieuwe statuten is door Stouthart & Hilber Notarissen opgesteld. Vier documenten zijn aan de vergaderstukken toegevoegd, dit betreft de statutenwijziging van de volgende vier entiteiten:

- Stichting Administratie Kantoor Ooghduyne
- Beheermaatschappij Ooghduyne B.V.
- Golf & Beach Resort Ooghduyne B.V.
- Ooghduyne Vastgoed B.V.

De onderlinge relaties tussen de entiteiten zijn duidelijker gemaakt door er één economische eenheid van te maken binnen een groep. De zeggenschap van SAKO is ook binnen de dochters gehandhaafd. De statuten voldoen daarnaast aan de Wet Bestuur en Toezicht Rechtspersonen, bieden flexibiliteit en de zittingsperiode van SAKO-bestuurders wordt verlengd omwille van de continuïteit.

De verschillende artikelen die aangepast gaan worden kort doorgenomen.

De heer Smelt (193) merkt op dat er in de statuten een nieuwe definitie, nl. groepsmaatschappij is opgenomen. Wat wordt hier mee bedoeld? Mevrouw Jansen legt uit dat in de huidige statuten niet duidelijk is dat de verschillende ondernemingen een groep vormen. Dat wordt beoogd te verduidelijken.

Mevrouw Dorama geeft aan dat als er wordt besloten wordt tot goedkeuring, de finale versie naar de notaris gaat. De nieuwe statuten worden op de websites gepubliceerd.

De statutaire wijzigingen worden onder de C certificaathouders in stemming gebracht.

Besluit: De nieuwe statuten worden unaniem goedgekeurd.

7. Besluit opheffen Villafonds B.V.

De voorzitter brengt in herinnering dat Villafonds B.V. is opgericht in een fase waarin woningen achterliepen qua onderhoud. Dit schaafde het aanzien van het park. Middels de B.V. zijn woningen aangekocht, opgeknapt en weer doorverkocht. De afgelopen jaren is dit

niet langer nodig gebleken. De B.V. is op dit moment leeg. Daarom wordt voorgesteld de B.V. op te heffen.

Het opheffen van Villafonds B.V. via een turboliquidatie wordt in stemming gebracht.

Besluit: Unaniem wordt besloten Villafonds B.V. op te heffen.

8. Besluit herkiezing

Het bestuur stelt voor Frank Kusmierz te herverkiezen als lid van het bestuur. De voorzitter benadrukt dat hij een brug vormt tussen SAKO en de Duitse eigenaren. Dit wordt erg op prijs gesteld.

De heer Kusmierz stelt zichzelf kort voor.

De herverkiezing van de heer Kusmierz wordt in stemming gebracht.

Besluit: De heer Kusmierz wordt unaniem herbenoemd als bestuurslid.

9. Uitslag stemronde

De uitslagen van de stemmingen zijn reeds gedeeld.

10. Presentatie Landal

Wilfried Hermans, regional manager bij Landal, licht de ontwikkelingen rondom Landal toe. De presentatie is terug te vinden op de eigenarenwebsite.

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

De heer Smelt (193) vraagt wat de juridische en praktische gevolgen zijn van de overname door Roompot. De heer Hermans legt uit dat de organisaties op delen in elkaar worden verweven. Wel blijven de twee merken vooralsnog los van elkaar bestaan. Voor het contract met het park verandert er nu niks.

De heer Van Lingen (74) vraagt met het oog op de verkiezingen is nagedacht over wat de impact zou kunnen zijn van het toestaan van permanente bewoning op vakantieparken. De heer Hermans geeft aan dat hier nog geen positie over is ingenomen.

Mevrouw Van Houten (186) merkt op dat als zij gebruik wil maken van de last-minute regeling haar eigen woning altijd bezet blijkt. Aan de telefoon kan zij wel een andere woning reserveren. Hoe zit dat? De heer Hermans vertelt dat er niks is veranderd aan de last-minute regeling. Eerst wordt er gekeken of de eigen woning vrij is, daarna wordt er in de poule gekeken naar de beschikbaarheid.

11. Presentatie Beheermaatschappij Ooghduyne BV

Bart van Wegen, directeur, geeft een presentatie over de ontwikkelingen op het park.

Zowel het reguliere parkonderhoud als de geplande werkzaamheden voor dit jaar worden uitgevoerd. Het park komt naar verwachting dit jaar uit op een reserve van €215K.

In 2024 staat onderhoud aan de infrastructuur op de planning. Het voornemen is om een multifunctioneel speelveld te realiseren.

16 september heeft een bijeenkomst plaatsgevonden waar alle eigenaren voor zijn uitgenodigd. De toelichting op de akte van levering, het historisch verloop algemene voorzieningen, de huidige situatie algemene voorzieningen, de invoering van administratieve versimpelingen, het vaststellen normering en het jaarlijks integreren van de parkkosten in het accountants rapport van GBRO zijn hier besproken. De uitwerking van deze presentatie is op de eigenarenwebsite geplaatst met het verzoek om inhoudelijke reacties. Er zijn geen reacties binnengekomen.

Inmiddels heeft een toetsing door de accountants plaatsgevonden en zijn de parkkosten en eigenarenbijdrages vastgesteld en gedeeld.

De gastenwaarderingen zijn over het algemeen positief.

De schoonmaak blijft een punt van aandacht. Wel zijn er belangrijke stappen gezet door met een lokaal schoonmaakbedrijf in zee te gaan. Dit verlicht het personeelstekort.

Enkele woningen beschikken nog niet over een comfort-label. Dit drukt de gastbeleving. Vorig jaar is opgeroepen om meer individueel te overleggen met eigenaren om te kijken hoe er stapsgewijs verbeteringen kunnen worden uitgevoerd. Hier is veel respons op gekomen. Er zijn dit jaar meer dan 80 opdrachten binnengekomen. De woningen worden zo beter op niveau gehouden.

De uitkomst van de warmtescan is gedeeld op de eigenarenwebsite. Er is geen sprake van grootschalige warmtelekage.

Het is belangrijk dat alle verharende eigenaren voor 1 januari een Energielabel voor hun woning hebben. Dit is wettelijk verplicht.

De afvalbakken op het park zullen gefaseerd plaatsmaken voor afvalbakken waar afval gescheiden wordt ingezameld. Het park is ook in 2023 Greenkey Goud gecertificeerd.

Dit jaar is weer een aanbieding verstuurd om verouderde cv-installaties te vervangen. 45 woningen hebben een hybride ketel gekregen en 10 woningen een warmtepomp.

De energiekosten van het zwembad zijn meegevallen. Over Q3 en Q4 worden daarom geen extra vergoedingen in rekening gebracht. Het streven is om voor 2024 alleen in Q1 een bijdrage te vragen aan de verharende eigenaren.

Het energienetwerk op het park is verouderd. Er is een lobby voor aanpassingen en verbetering gestart. Het advies is nog steeds om geen zonnepanelen op de woningen aan te brengen. GBRO heeft slechts een adviserende rol wat betreft verduurzaming.

Rondom het park lopen diverse plannen voor nieuwbouwprojecten. Aan de achterzijde van het park ontwikkelt de firma Kontour circa 80 luxe recreatievilla's. Over de exploitatie is nog geen duidelijkheid. Noorderduyn BV ontwikkelt nog eens 120 recreatiewoningen. Op het park zal veel ruimte voor water en duinachtige landschapselementen zijn. Het park krijgt geen faciliteiten. Er zijn nog geen samenwerkingsafspraken met Ooghduyne gemaakt. Over de exploitatie is nog weinig duidelijk. Bij updates, worden de eigenaren geïnformeerd.

De uitbreidingsplannen voor nieuwbouw op de huidige tennisbaan zijn door de gemeente afgewezen. De project ontwikkelaar acht op termijn op bestuurlijk niveau dit project nog kansen toe.

De samenwerking met de golfclub is geïntensiveerd.

Er worden voorbereiding getroffen om de woningen die via Landal verhuren te voorzien van digitale sloten. Het wordt ook mogelijk om digitaal toegang te krijgen tot bv het zwembad. Informatie volgt in de nieuwsbrief van december.

De verhurende eigenaren, met uitzondering van de groep accommodaties en appartementen, worden benaderd om mee te doen aan een softwash gevelreiniging. Die moet in voorjaar 2024 plaatsvinden. Andere eigenaren kunnen hier ook aan meedoen.

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

De heer Van Lingen (74) vraagt in hoeverre een warmtepomp een zinvolle investering is. De heer Van Wegen vertelt dat de cv's de verantwoordelijkheid van de eigenaren zijn. Collectief laten installeren is prijstechnisch interessant. De antwoorden op de meest gestelde vragen kunnen worden toegezonden. Ook kan men in contact treden met de installateur voor gedetailleerde vragen indien gewenst.

De heer Pieters (284) vraagt of de warmtepompen hinderlijk geluid maken. De heer Van Wegen geeft aan dat dit is getest. Het gekozen model geeft geen geluidsoverlast.

Mevrouw Schoenmaker heeft nog geen toegang tot de eigenarenwebsite. De heer Van Wegen geeft aan dat de nieuwe website voor meer eigenaren toegankelijk is. Er wordt met haar contact opgenomen hierover.

De heer Van Lingen (74) vraagt wat men van plan is met Juliana's. Het restaurant is nu vaak dicht. De heer Van Wegen licht toe dat het restaurant momenteel 3 dagen per week is geopend en dat er daarnaast feesten en partijen worden georganiseerd. In 2024 blijft de exploitatie zoals deze is. Volgend jaar komt er een concreet plan voor de definitieve invulling van het pand.

12. 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.

13. Afscheid Béla Obendorfer

De SAKO neemt afscheid van Béla Obendorfer. Hij heeft zich jarenlang intensief ingezet voor het park en wordt daar uitgebreid voor bedankt.