

**Protokoll Zertifikatsinhaberversammlung (ZIV)
Stichting Administratie Kantoor Ooghduyne
vom 11. November 2023**

SAKO-Vorstand	Herr H. Bezemer, Vorsitzender SAKO Frau L. Dorama – Schriftführerin SAKO Herr F. Kusmierz – Mitglied SAKO Herr H. Raijmakers – Kassenwart SAKO/Delegierter Verwalter GBRO
Golf & Beach Resort Ooghduyne	Herr B. van Wegen - Direktor
Eigentümer	S. Anwesenheitsliste
Landal GreenParks	Herr W. Hermans – Regionalmanager
De Jong & Laan	Herr S. Franck – Wirtschaftsprüfer
Stouthart & Hilber Notarissen	Frau I. Jansen

1. Begrüßung & Eröffnung

Der Vorsitzende eröffnet die Versammlung und heißt die Anwesenden herzlich willkommen. Der Vorstand, der Wirtschaftsprüfer und die Mitarbeiter von Landal GreenParks werden vorgestellt. Das Notariats wird von Ingrid Jansen vertreten.

Jan Hermsen, ehemaliges Vorstandsmitglied, ist im letzten Jahr gestorben. Im Gedenken an sein Leben und seine Arbeit für den Park legen die Anwesenden eine Schweigeminute ein.

2. Genehmigung des Protokolls der A&B- + C-ZIV vom 12. November 2022, eingegangene Schriftstücke

Das Protokoll der letzten Versammlung wird besprochen. Dieses Protokoll wurde den Eigentümern bereits übermittelt. Einige Namen und Unterkunftsnummern wurden geändert.

Das Protokoll der Versammlung vom 12. November 2022 wird genehmigt.

Es sind keine Schriftstücke eingegangen.

3. Erläuterung Jahresabschluss 2022 + Prognose 2023, 2024

a. Erläuterung 2022

Sjoerd Franck, der Wirtschaftsprüfer, erhält das Wort, Er erläutert den konsolidierten kommerziellen Jahresabschluss.

2022 wurde ein positives Ergebnis in Höhe von 252.000 € verzeichnet. Nach Zinsen und Steuern bleibt ein Betrag von 24.000 € übrig. Herr Franck bemerkt, dass vor allem das EBITDA ein relevanter Indikator für die Gesundheit des Geschäftsbetriebs ist. Das EBITDA von 849.000 € ist positiv.

Herr Van Lingen (74) fragt, ob es möglich sei, Einblick in die Konten der verschiedenen Betriebsgesellschaften zu erhalten. Herr Franck antwortet, dass dies online möglich sei.

b. Prognose 2023/2024

Herr Franck erläutert die Prognose für 2023 und den Etat für 2024.

Voraussichtlich wird 2023 nach Steuern ein positives Ergebnis in Höhe von 47.000 € verzeichnet. Das ist im Einklang mit 2022. 2024 wird ein Anstieg der Bruttomarge und der Kosten erwartet. Es wurde ein höheres Ergebnis veranschlagt. Bei einer unveränderten Kostenstruktur wird die Energiegebühr für das Schwimmbad nach Möglichkeit nicht an die vermietenden Eigentümer weitergegeben. Herr Van Wegen kommt darauf in seiner Präsentation zurück.

Die Bilanz zum 31.12.2022 wird besprochen. Das Eigenkapital beträgt 4,4 Mio. €. Die Solvabilität beträgt 39 %. Das ist ein gesunder Prozentsatz.

Der Cashflow wird von beträchtlichen Abschreibungsposten unter den Strich gedrückt. Das wichtigere EBITDA zeigt dahingegen eine positive Rendite. Für 2023 und 2024 wird ein Rückgang der Barmittel erwartet.

Herr Franck bemerkt, dass bei höheren Erträgen sowohl eine Tilgung der langfristigen Schulden als eine Investition in den Park möglich ist. 2023 wurde zusätzlich getilgt.

Die Finanzierung wurde anders dargestellt als in den Vorjahren. Bei drei Darlehen der Rabobank läuft die Zinsbindung 2024 aus. Voraussichtlich werden die neuen Zinssätze höher sein, wie hoch, lässt sich noch nicht genau sagen. Das Villafonds-Darlehen wurde im letzten Jahr refinanziert.

4. Erklärung SAKO-Vorstand als einziger Gesellschafter der Beheermaatschappij Ooghduyne BV

Der Vorsitzende erklärt, dass der SAKO-Vorstand die Verwaltungs- und Betriebsgesellschaften von Ooghduyne beaufsichtigt. Ziel ist es, die Kontinuität der Geschäftsführung zu gewährleisten. 2022 wurde mit einem positiven, aber niedrigen Ergebnis abgeschlossen. Das war u. a. auf die stark gestiegenen Energie- und Personalkosten zurückzuführen.

Ein zweites Ziel ist die Schaffung einer optimalen Rendite der Unterkünfte. 2021 und 2022 lagen die Mieterträge weit über den Erwartungen. 2023 geht der Mietumsatz etwas zurück und entspricht damit eher den langfristigen Prognosen. Bei den nicht vermieteten Unterkünften ist der Verkaufswert der Unterkünfte für die Erzielung von Rendite am wichtigsten.

Ein drittes Ziel ist die Ausschüttung einer angemessenen Dividende. Das Ergebnis von 2022 lässt keine Dividendenausschüttung zu.

Der Vorstand befasst sich Plänen für die Überarbeitung der Beteiligungsordnung/der Zertifikatsrichtlinie. Diese Pläne werden den A&B-Zertifikatsinhabern im Frühjahr vorgelegt. Dabei werden die Machbarkeit und Notwendigkeit der Überarbeitung besprochen. Die A&B-Zertifikatsinhaber erhalten dafür noch eine Einladung.

5. Übergangsperiode Verwaltung

Herr Raijmakers erklärt, dass sich seit dem Betrieb des Parks durch die SAKO im Jahr 2005 im Park vieles zum Guten verändert hat. Der SAKO-Vorstand ist der Meinung, dass der Betrieb von Ooghduyne inzwischen unabhängig und ohne einen delegierten Verwalter erfolgen kann. Dies erfordert einen Wechsel bei der Verwaltung.

Derzeit ist eines der Mitglieder des SAKO-Vorstands der delegierte Verwalter. Diese Person ist gemeinsam mit dem Parkmanager für den Betrieb verantwortlich. Es wird vorgeschlagen, den Vorstand Abstand nehmen zu lassen und eine(n) Geschäftsführer*in/Verwalter*in einzustellen. Zudem wurde das Management verstärkt.

Der/die Geschäftsführer*in/Verwalter*in ist selbstständig für den Betrieb verantwortlich. Allerdings wird die SAKO weiterhin Zustimmung für bestimmte satzungsmäßig bestimmte Themen geben, befolgt der/die Geschäftsführer*in/Verwalter*in die Anweisungen des SAKO-Vorstands und erhält er/sie Ratschläge und Unterstützung von der SAKO; als Richtschnur dient dabei ein Jahresplan.

Das bedeutet, dass die SAKO einen Jahresplan für 2024 erstellt und diesen mit der Geschäftsführung teilt. Die Satzungsänderungen wurden vorbereitet. In dieser Versammlung werden diese hoffentlich genehmigt. Danach kann die Umsetzung erfolgen.

6. Beschluss Satzungsänderungen

Frau Dorama weist darauf hin, dass die Satzungsänderungen zu neuen Vereinbarungen über Kontrolle, Entscheidungsfindung und Unabhängigkeit führen. Angestrebt wird die Gewährleistung der Kontrolle der SAKO in den verschiedenen GmbHs.

Der Entwurf der neuen Satzungen wurde von Stouthart & Hilber Notarissen erstellt. Vier Dokumente wurden den Versammlungsunterlagen hinzugefügt; dies sind die Satzungsänderungen für die folgenden vier Unternehmen:

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

Die Zusammenhänge zwischen den Unternehmen wurden verdeutlicht, indem sie zu einer einzigen wirtschaftlichen Einheit innerhalb einer Gruppe zusammengefügt wurden. Die Kontrolle der SAKO wird auch innerhalb der Tochtergesellschaften beibehalten. Darüber hinaus entsprechen die Satzungen dem Gesetz über die Verwaltung und Aufsicht juristischer Personen (Wet Bestuur en Toezicht Rechtspersonen) und bieten Flexibilität. Die Amtszeit des SAKO-Vorstands wurde aus Gründen der Kontinuität verlängert.

Die verschiedenen Artikel, die geändert werden, werden kurz besprochen.

Herr Smelt (193) stellt fest, dass eine neue Definition, nämlich die der Gruppengesellschaft, in die Satzungen aufgenommen wurde. Was ist damit gemeint? Frau Jansen erklärt, dass in den derzeitigen Satzungen nicht klar sei, dass die verschiedenen Unternehmen eine Gruppe bilden. Das soll klargestellt werden.

Frau Dorama gibt an, dass die endgültige Fassung an den Notar geht, wenn beschlossen wird, sie zu genehmigen. Die neuen Satzungen werden auf die Websites gestellt.

Die Satzungsänderungen werden den C-Zertifikatsinhabern zur Abstimmung vorgelegt.

Beschluss: Die neuen Satzungen werden einstimmig genehmigt.

7. Beschluss Auflösung Villafonds B.V.

Der Vorsitzende erinnert daran, dass die Villafonds B.V. in einer Phase gegründet wurde, in der Unterkünfte hinsichtlich Instandhaltung im Rückstand waren. Dadurch wurde das Erscheinungsbild des Parks beeinträchtigt. Über die GmbH wurden Unterkünfte gekauft, renoviert und wieder weiterverkauft. In den letzten Jahren war dies nicht mehr notwendig. Die GmbH ist derzeit leer. Aus diesem Grund wird vorgeschlagen, die GmbH aufzulösen.

Die Auflösung der Villafonds B.V. durch eine Turboliquidation wird zur Abstimmung gestellt.

Beschluss: Es wird einstimmig beschlossen, die Villafonds B.V. aufzulösen.

8. Beschluss Wiederwahl

Der Vorstand schlägt vor, Frank Kusmierz als Vorstandsmitglied wiederzuwählen. Der Vorsitzende betont, dass er eine Verbindung zwischen der SAKO und den deutschen Eigentümern bilde. Dies werde sehr geschätzt.

Herr Kusmierz stellt sich kurz vor.

Die Wiederwahl von Herrn Kusmierz wird zur Abstimmung gestellt.

Beschluss: Herr Kusmierz wird einstimmig als Vorstandsmitglied wiedergewählt.

9. Abstimmungsergebnisse

Die Abstimmungsergebnisse wurden bereits mitgeteilt.

10. Präsentation Landal

Wilfried Hermans, Regionalmanager bei Landal, erläutert die Entwicklungen bei Landal. Die Präsentation ist auf der Eigentümersite zu finden.

Anlässlich der Präsentation werden die folgenden Fragen gestellt:

Herr Smelt (193) fragt, welche rechtlichen und praktischen Folgen die Übernahme durch Roompot hat. Herr Hermans erklärt, dass die Unternehmen teilweise miteinander verflochten werden. Die beiden Marken werden aber vorerst getrennt voneinander fortbestehen. Was den Vertrag mit dem Park angeht, ändert sich im Moment nichts.

Herr Van Lingen (74) fragt im Zusammenhang mit den Wahlen, welche Auswirkungen es haben könnte, wenn Dauerwohnen in Ferienparks erlaubt wird. Herr Hermans antwortet, dass es dazu noch keine Stellungnahme gibt.

Frau Van Houten (186) bemerkt, dass ihre eigene Unterkunft immer belegt sei, wenn sie die Last-Minute-Regelung nutzen will. Telefonisch kann sie dann eine andere Unterkunft reservieren. Wie kommt das? Herr Hermans antwortet, dass sich nichts an der Last-Minute-Regelung geändert hat. Erst wird gecheckt, ob die eigene Unterkunft frei ist, danach wird die Verfügbarkeit im Pool geprüft.

11. Präsentation Beheermaatschappij Ooghduyne BV

Bart van Wegen, der Direktor, hält eine Präsentation über die Entwicklungen im Park.

Sowohl die normale Parkinstandhaltung als auch die für dieses Jahr geplanten Arbeiten werden ausgeführt. Voraussichtlich beträgt die Rücklage des Parks dieses Jahr 215.000 €. 2024 ist die Instandhaltung der Infrastruktur geplant. Es soll ein Mehrzweckspielfeld angelegt werden.

Am 16. September fand eine Zusammenkunft statt, zu der alle Eigentümer eingeladen waren. Die Erläuterung der Übertragungsurkunde, der historische Verlauf der allgemeinen Einrichtungen, die aktuelle Situation der allgemeinen Einrichtungen, die Einführung von Vereinfachungen in der Verwaltung, die Festlegung von Standards und die jährliche Einbeziehung der Parkkosten in den GBRO-Bericht des Wirtschaftsprüfers wurden besprochen. Die Ausarbeitung dieser Präsentation wurde mit der Bitte um inhaltliche Reaktionen auf die Eigentümersite gestellt. Es gingen keine Reaktionen ein.

Inzwischen hat eine Kontrolle der Wirtschaftsprüfer stattgefunden und wurden die Parkkosten und Eigentümerbeiträge festgelegt und mitgeteilt.

Die Bewertungen der Gäste sind im Allgemeinen positiv.

Die Reinigung bleibt problematisch. Allerdings wurden durch die Zusammenarbeit mit einer örtlichen Reinigungsfirma wichtige Schritte in die richtige Richtung genommen. Dadurch wird der Personalmangel reduziert.

Einige Unterkünfte verfügen noch nicht über das Komfort-Label. Dadurch wird das Gästeelebnis beeinträchtigt. Letztes Jahr wurde um mehr individuelle Gespräche mit Eigentümern gebeten, um zu prüfen, wie schrittweise Verbesserungen realisiert werden können. Daraufhin kamen viele Reaktionen. Es gingen dieses Jahr mehr als 80 Aufträge ein. So werden die Unterkünfte besser in Stand gehalten.

Das Ergebnis des Wärmescans wurde auf die Eigentümersite gestellt. Es gibt keine großflächigen Wärmeverluste.

Es ist wichtig, dass alle vermietenden Eigentümer vor dem 1. Januar einen Energieausweis für ihre Unterkunft besitzen. Das ist gesetzlich vorgeschrieben.

Die Mülltonnen im Park werden nach und nach durch Abfallbehälter ersetzt, in denen der Müll getrennt gesammelt wird. Der Park besitzt auch im Jahr 2023 ein Green Key Gold-Zertifikat.

In diesem Jahr wurde wieder ein Angebot zum Austausch veralteter Heizanlagen verschickt. 45 Unterkünfte wurden mit einem Hybridkessel und 10 Unterkünfte mit einer Wärmepumpe ausgerüstet.

Die Energiekosten des Schwimmbads waren niedriger als erwartet. In Q3 und Q4 werden deshalb keine zusätzlichen Gebühren in Rechnung gestellt. Für 2024 wird angestrebt, nur im Q1 einen Beitrag von den vermietenden Eigentümern zu erheben.

Das Energienetz im Park ist veraltet. Es wurde eine Lobby für Anpassungen und Verbesserungen gestartet. Es wird weiterhin empfohlen, keine Sonnenkollektoren auf den Unterkünften zu installieren. Die GBRO hat hinsichtlich Nachhaltigkeit nur eine beratende Funktion.

Um den Park herum gibt es verschiedene Pläne für Neubauprojekte. An der Hinterseite des Parks entwickelt die Firma Kontour ca. 80 Luxus-Ferienvillen. Über den Betrieb besteht noch Unklarheit. Noorderduyn BV entwickelt weitere 120 Ferienunterkünfte. Im Park wird viel Platz für Wasser und dünenartige Landschaftselemente sein. Der Park wird keine Einrichtungen haben. Es wurden noch keine Vereinbarungen hinsichtlich Zusammenarbeit mit Ooghduyne getroffen. Über den Betrieb ist noch wenig bekannt. Über Neuigkeiten werden die Eigentümer informiert.

Die Erweiterungspläne für einen Neubau des derzeitigen Tennisplatzes wurden von der Gemeinde abgelehnt. Der Projektentwickler ist der Ansicht, dass dieses Projekt langfristig auf Verwaltungsebene noch Chancen hat.

Die Zusammenarbeit mit dem Golfclub wurde verstärkt.

Es werden Vorbereitungen getroffen, um die über Landal vermieteten Unterkünfte mit digitalen Schlössern auszurüsten. Es wird ebenfalls möglich, z. B. digital Zugang zum Schwimmbad zu erhalten. Informationen darüber folgen im Newsletter von Dezember.

Die vermietenden Eigentümer, mit Ausnahme der Gruppenunterkünfte und Apartments, werden gebeten, an einer Softwash-Fassadenreinigung teilzunehmen. Diese soll im Frühjahr 2024 stattfinden. Andere Eigentümer können sich auch daran beteiligen.

In Bezug auf die Präsentation werden die folgenden Fragen gestellt:

Herr Van Lingen (74) fragt, inwieweit eine Wärmepumpe eine sinnvolle Investition sei. Herr Van Wegen antwortet, dass die Heizanlagen in der Verantwortung der Eigentümer lägen. Eine gemeinsame Installation sei vom Preis her interessant. Antworten auf die am häufigsten gestellten Fragen können zugesandt werden. Bei Bedarf kann man sich für detaillierte Fragen auch an den Installateur wenden.

Herr Pieters (284) fragt, ob die Wärmepumpen störende Geräusche machen. Herr Van Wegen antwortet, dies sei getestet worden. Das gewählte Modell verursache keinen Lärm.

Frau Schoenmaker kann noch nicht auf die Eigentümerwebsite zugreifen. Herr Van Wegen sagt, dass die neue Website mehr Eigentümern Zugang bietet. Sie wird darüber kontaktiert.

Herr Van Lingen (74) fragt, welche Pläne es für Juliana's gibt. Das Restaurant ist im Moment oft geschlossen. Herr Van Wegen erläutert, dass das Restaurant derzeit 3 Tage in der Woche geöffnet ist und dass außerdem Feste und Veranstaltungen organisiert werden. 2024 bleibt der Betrieb, wie er ist. Nächstes Jahr wird ein konkreter Plan für die definitive Gestaltung des Gebäudes erstellt.

12. Eventuelle Fragen und Schließung

Es gibt keine weiteren Fragen oder Anmerkungen.

Der Vorsitzende schließt die Versammlung und dankt den Anwesenden für ihre Teilnahme und Beiträge.

13. Abschied Béla Obendorfer

Die SAKO verabschiedet sich von Béla Obendorfer. Er hat sich viele Jahre intensiv für den Park eingesetzt. Man bedankt sich dafür ausgiebig bei ihm.