

**Notulen A-&B-Certificaathoudersvergadering SAKO
op Golf & Beach Resort Ooghduyne
d.d. 12 november 2016 te Julianadorp aan Zee**

Aanwezig namens SAKO:	De heer J. Hermsen, penningmeester De heer J.C. Kooijman, voorzitter De heer W. Oort, secretaris
Aanwezige eigenaren:	volgens presentielijst 64 aanwezig of vertegenwoordigd
Aanwezig namens park:	De heer A. Peulen, parkmanager
Aanwezig namens Landal GreenParks:	De heer W. Hermans, senior accountmanager Beheer Mevrouw M. Schakenraad, consulent Beheer (notulen)

1. Opening

De heer Kooijman opent de vergadering, heet een ieder welkom op deze tweede CHV nieuwe stijl en deelt mee dat de CHV vandaag is gesplitst in een vergadering van A- en B-Certificaathouders en een vergadering van C-Certificaathouders.

Vervolgens stelt de voorzitter de verschillende partijen aan de vergadering voor:

- de medewerkers van het park: Alexander Peulen (parkmanager), Elisa Uijl (manager F&B), Esther Bosman (manager Front Office) en Ditta Lont (commercieel medewerker). Genoemde dames zijn ten tijde van deze vergadering nog actief aan de intekentafels om het tekenen van de presentielijsten in goede banen te leiden.
- de heer Stokvis van accountantskantoor De Jong & Laan
- de heer Obendorfer, kandidaatbestuurslid van de SAKO
- de heer Hermans, senior accountmanager van Landal
- het SAKO-bestuur bestaande uit de heren Hermsen, Oort en Kooijman
- mevrouw Schakenraad, assistent van de heer Hermans en notulist van deze vergadering.

2. Vaststellen agenda

De agenda is ongewijzigd vastgesteld.

Mevrouw Ploeg (27, 151) merkt op dat de notulen van de CHV van 30 mei 2015 niet in het Duits zijn vertaald en is van mening dat deze notulen daarom vandaag niet goedgekeurd kunnen worden. De heer Hermsen antwoordt dat alleen was toegezegd dat het parkreglement in het Duits zou worden vertaald, dat is gebeurd. Een aantal jaren geleden is besloten de notulen van de CHV niet in het Duits te vertalen. Echter gezien de vraag vanuit de vergadering zegt de heer Hermsen toe dat de notulen voortaan wel in het Duits worden vertaald.

Mevrouw Rovers (48) vraagt onder welk agendapunt de financiële consequenties van de brand voor de A- en B-certificaathouders aan de orde komen.

De voorzitter antwoordt dat dit onderwerp bij agendapunt 7 aan de orde komt.

Vervolgens vraagt mevrouw Rovers (48) onder welk agendapunt de dividenduitkering aan de orde komt. De heer Hermsen antwoordt dat dit onderwerp ook bij agendapunt 7 wordt behandeld.

Mevrouw Rovers (48) verzoekt het bestuur de eigenaren te vragen of zij bezwaar hebben tegen het beschikbaar stellen van een lijst met de contactgegevens van alle eigenaren aan alle eigenaren; als de meerderheid van de eigenaren hier voor is, wil mevrouw Rovers dat een dergelijke lijst beschikbaar wordt gesteld.

De voorzitter antwoordt dat dit geen punt is op de agenda van vandaag en dat hij dit verzoek niet honoreert. De voorzitter geeft aan dat het beschikbaar stellen van een dergelijke lijst geen taak van het bestuur is. Vanwege de privacy wetgeving mag dit overigens ook niet. Als mensen elkaar willen vinden, dan moeten zij dit zelf regelen.

Mevrouw Rovers is van mening dat dit onbehoorlijk bestuur is en verzoekt dit op te nemen in de notulen.

Tot slot merkt mevrouw Rovers (48) op dat zij twee uitnodigingen voor twee CHV's heeft ontvangen en dat op de agenda's van beide CHV's het onderwerp 'notulen CHV 2015' staat en vraagt of deze notulen inderdaad in beide vergaderingen worden goedgekeurd.

De voorzitter antwoordt bevestigend.

3. Mededelingen en ingekomen post

De voorzitter deelt mee dat er geen mededelingen en ingekomen stukken zijn.

4. Vaststellen notulen CHV d.d. 30 mei 2015

Mevrouw Rovers (48) mist in de notulen de vermelding van het quorum en vraagt of in de CHV van 30 mei 2015 het quorum aanwezig was.

De heer Hermsen antwoordt dat het aantal aanwezigen bekend is op basis van de getekende presentielijst. Er zijn in deze vergadering geen besluiten genomen, derhalve is het quorum niet van belang. Bovendien hebben de A- en B-certificaathouders geen stemrecht, dit conform de bepalingen in de statuten.

Mevrouw Rovers (48) is van mening dat de A- en B-certificaathouders monddood worden gemaakt. De heer Hermsen geeft aan dat destijds, bij de aankoop van het certificaat, in de statuten is opgenomen dat het stemrecht van de A- en B-certificaten vergeven is aan het bestuur van de SAKO.

De notulen worden ongewijzigd vastgesteld, met dank aan de notulist.

5. Verklaring toezichthouders

De voorzitter leest de verklaring van de toezichthouders voor; deze verklaring wordt als bijlage aan de notulen toegevoegd en op de eigenarensite geplaatst.

De voorzitter voegt aan de verklaring toe dat 2015 in veel opzichten een roerig jaar is geweest. Er was vreugde vanwege het slaan van de eerste paal voor de nieuwe accommodaties en het 25-jarig bestaan van het park; er was sprake van verdriet door de verwoesting van het centrumgebouw als gevolg van de brand.

6. Geconsolideerd resultaat 2015

De heer Stokvis van accountantskantoor De Jong & Laan geeft met een presentatie een toelichting op de gevolgen van de brand op de jaarrekening 2015. De hand-out van de presentatie wordt als bijlage bij de notulen op de eigenarensite geplaatst.

Naar aanleiding van de sheet 'balans per 31 december 2015' merkt de heer Stokvis op dat in de meest rechterkolom onder 'passiva' per abuis 31-12-2016 is vermeld, dit moet zijn 31-12-2014.

De heer Evers vraagt naar de totale kosten van de herbouw van het centrumgebouw. De heer Hermsen zegt toe een totaaloverzicht van de kosten op te stellen zodra alle kosten in beeld zijn.

Vervolgens geeft de heer Evers aan dat hij verwacht dat de afschrijvingen in 2016 lager zullen zijn dan in voorgaande jaren omdat er gedurende een half jaar geen centrumgebouw was.

De heer Stokvis beaamt dat de afschrijvingen in 2016 lager zullen zijn; in 2017 zullen de afschrijvingen echter weer omhoog gaan omdat dan de afschrijvingen van de nieuwe investeringen aan de orde zijn.

De heer Webbink (222) geeft aan in de cijfers de opgebouwde reserves van de afgelopen jaren te missen.

De heer Stokvis antwoordt dat in de jaarrekening de investeringen en afschrijvingen zijn terug te vinden. De investeringen worden elk jaar minder, de afschrijvingen komen ieder jaar terug in het resultaat. Het kan gebeuren dat een verschil ontstaat tussen de boekwaarde en de werkelijke waarde van een

bedrijfsmiddel. De verschillende soorten waarden, zoals boekwaarde, aanschafwaarde e.d. zijn terug te vinden in de toelichting op de balans.

De heer Hermsen vult aan dat hij in zijn toelichting hier verder op terug komt.

Vervolgens geeft de heer Stokvis een toelichting op de verschillende soorten verklaringen die er zijn, zie de hand-out van de presentatie die op de eigenarensite is geplaatst.

Mevrouw Rovers (48) vraagt wanneer een onderneming als een klein rechtspersoon wordt gezien.

De heer Stokvis antwoordt dat hierbij drie criteria een rol spelen:

1. de omzet is lager dan € 8,8 miljoen
2. het balanstotaal is lager dan € 4,4 miljoen
3. het aantal medewerkers is kleiner dan 50.

Gezien het feit dat bij GBRO minder dan 50 medewerkers in dienst zijn en de omzet kleiner is dan 8,8 miljoen euro, wordt de onderneming als een klein rechtspersoon gezien.

De heer Reenders (160) vraagt of voor het gebouw een andere afschrijvingstermijn geldt dan voor bijvoorbeeld de technische installaties in het gebouw.

De heer Stokvis geeft aan dat de afschrijvingstermijn van inventaris en technische installaties korter is dan de afschrijvingstermijn van het gebouw zelf.

De heer Evers vraagt of de bestuurders aansprakelijk gesteld kunnen worden voor besluiten die zij nemen.

De heer Hermsen antwoordt dat het park op alle gebieden optimaal is verzekerd. Voor het bestuur loopt sinds 2005 een bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering.

De voorzitter bedankt de heer Stokvis voor zijn toelichting.

7. Toelichting jaarcijfers 2015

De heer Hermsen geeft aan de hand van een presentatie een toelichting op de jaarcijfers 2015. De hand-out van de presentatie wordt op de eigenarensite geplaatst.

Aanvullend aan zijn presentatie deelt de heer Hermsen mee dat de verzekering een behoorlijk bedrag heeft uitgekeerd naar aanleiding van de brand in december 2015. Met de Rabobank zijn goede financieringsafspraken gemaakt, met een aflossingstermijn van 10 jaar en een rentevoet van 1,655%, dat is erg laag in de zakelijke markt.

Zolang het gebouw nog niet 100% af is, hoeft voor enkele zaken nog niet betaald te worden. Ook is nog niet duidelijk wat het slopen en herbouwen van het centrumgebouw precies heeft gekost.

De heer Hermsen zegt toe in de CHV van mei 2017 inzage te geven in het totaalplaatje van kosten, verzekeringsuitkering, financiering en de financiële consequenties voor de komende jaren.

Gevraagd wordt of de verzekering ook de schade aan de wegen op het park vergoed; deze schade is ontstaan doordat tijdens de sloop en herbouw van het centrumgebouw zwaar verkeer over het park heeft gereden.

De heer Hermsen antwoordt dat de verzekering alleen de schade met betrekking tot het onroerend goed van het gebouw dekt. Met Sweco (voorheen Grontmij) is afgesproken dat zij in het voorjaar de schade aan de wegen inventariseert en op basis daarvan een plan van aanpak opstelt. De herstelwerkzaamheden zullen worden betaald uit de voorziening infrastructuur.

De heer Zweedijk (117) vraagt hoe hoog de hypotheek nog was die in 2007 voor het centrumgebouw was aangegaan.

De heer Hermsen antwoordt dat er een hypotheek van € 1,1 miljoen was.

Vervolgens vraagt de heer Zweedijk (117) hoe de financiële afhandeling is geregeld voor de eigenaren wiens woningen uit de verhuur zijn gehaald vanwege de overlast van de bouwwerkzaamheden.

De heer Hermsen antwoordt dat in de bedrijfsschadeverzekering huurderging is verzekerd. Eigenaren die als gevolg van de bouwwerkzaamheden minder huur hebben ontvangen, worden voor hun huurderging gecompenseerd. Deze compensatie is in twee delen uitbetaald, in april en in september. Oorspronkelijk was met de verzekeringsmaatschappij afgesproken dat de huurinkomsten met 10% zouden worden opgewaardeerd, mede dankzij de inzet van Landal is dit percentage opgehoogd naar 12,9%.

8. Toelichting certificaten

De heer Oort geeft met een presentatie een toelichting op de situatie met betrekking tot de certificaten per 31-12-2015. De hand-out van de presentatie wordt op de eigenarensite geplaatst.

Naar aanleiding van de dividendtoets, waaruit is gebleken dat over 2015 geen dividend kan worden uitgekeerd, wordt gevraagd wanneer wel dividend kan worden uitgekeerd.
De heer Hermsen antwoordt dat dividend kan worden uitgekeerd als de BV meer winst maakt.

9. Rondvraag

Mevrouw Segers (8) complimenteert het bestuur met het prachtige centrumgebouw dat na de brand in zo'n korte tijd is opgebouwd.

10. Sluiting

De voorzitter deelt mee dat de volgende CHV plaatsvindt op 6 mei 2017.
Tot slot bedankt de voorzitter iedereen voor zijn aanwezigheid en sluit de vergadering.

Actielijst A-&B-Certificaathoudersvergadering SAKO d.d. 12 november 2016

Besluiten

1. De notulen van de CHV van 30 mei 2015 zijn vastgesteld.

Acties

- | | |
|--|---------|
| 1. Notulen van de vergadering in het Duits laten vertalen. | Landal |
| 2. Verklaring toezichthouders over 2015 als bijlage aan de notulen toevoegen. | Bestuur |
| 3. De hand-out van de presentaties op de eigenarensite plaatsen. | Landal |
| 4. In de CHV van mei 2017 inzage geven in het totaalplaatje van de kosten n.a.v. de brand in december 2015, de verzekeringsuitkering, de financiering van de herbouw en de financiële consequenties voor de komende jaren. | Bestuur |