

**Notulen A-&B-Certificaathoudersvergadering SAKO
op Golf & Beach Resort Ooghduyne
d.d. 13 april 2019 te Julianadorp aan Zee**

Aanwezig namens SAKO:	De heer H. Bezemer, bestuurslid Mevrouw L. Dorama, secretaris De heer J. Hermsen, penningmeester De heer B. Obendorfer, voorzitter
Aanwezige eigenaren:	volgens presentielijst 42 aanwezig of vertegenwoordigd
Aanwezig namens park:	De heer A. Peulen, vertrekkend parkmanager De heer B. van Wegen, nieuwe parkmanager Mevrouw M. Vos, manager Front Office
Aanwezig namens Landal GreenParks:	De heer W. Hermans, senior accountmanager Beheer Mevrouw M. Schakenraad, assistent accountmanager (notulen)

1. Opening

De voorzitter opent de vergadering en heet een ieder welkom op deze CHV.

Vervolgens stelt de voorzitter een aantal personen aan de vergadering voor:

- de medebestuurders van de SAKO: mevrouw Dorama en de heren Hermsen en Bezemer
- de heer Hermans, senior accountmanager van Landal
- mevrouw Schakenraad, assistent van de heer Hermans en notulist van deze vergadering
- de komende en gaande parkmanager: de heren Van Wegen en Peulen.

De voorzitter meldt dat de heer Dekker om persoonlijke reden zijn bestuursfunctie heeft neergelegd; de heer Dekker heeft zijn woning op het park verkocht en is vandaag niet aanwezig bij de vergadering.

2. Notulen, ingekomen stukken en mededelingen

Notulen CHV d.d. 17-11-2018

De secretaris deelt mee dat de conceptnotulen van deze CHV digitaal beschikbaar zijn gesteld aan de eigenaren. Er zijn geen reacties op de conceptnotulen ontvangen, waarop de notulen zijn vastgesteld. Dit is op 4 maart jl. per brief aan de eigenaren bevestigd, deze brief is op de eigenarensite geplaatst. De actiepunten uit deze CHV zijn afgehandeld.

Ingekomen stukken

De secretaris deelt mee dat er geen specifieke ingekomen stukken voor deze vergadering zijn ontvangen.

Er zijn wel diverse vragen van certificaathouders ontvangen over de structuur van de CHV's, de (waarde van) de certificaten, de inlogcode voor de website, de procedure bij verkoop van de certificaten etc.

3. Vereenvoudiging certificaat gebeuren

De secretaris geeft een toelichting op de huidige situatie waarin telkens twee afzonderlijke CHV's worden belegd: één voor de A-&B-certificaathouders en één voor de C-certificaathouders. Hoewel de doelstellingen van beide CHV's verschillend zijn, is er ook veel overlap in informatie. Het organiseren van twee afzonderlijke vergaderingen is omslachtig en geeft bovendien veel onduidelijkheid bij de betrokkenen. Daarom is het voorstel van het bestuur om beide CHV's met ingang van volgend jaar te combineren tot één CHV. Juridisch gezien zijn er geen bezwaren voor het samenvoegen van beide CHV's.

De sheets die bij dit agendapunt zijn getoond, zijn op de eigenarensite geplaatst www.landaleigenaren.nl.

Gevraagd wordt of de A-&B-certificaathouders geen stemrecht hebben.

De secretaris antwoordt dat A-&B-certificaathouders inderdaad geen stemrecht hebben, alleen C-certificaathouders hebben stemrecht.

De vergadering stemt in met het voorstel om beide CHV's met ingang van 2020 samen te voegen. Onder voorbehoud van de instemming van de C-certificaathouders in de vergadering die direct na deze vergadering zal plaatsvinden, zal voortaan één gecombineerde CHV worden georganiseerd. Deze CHV zal in het najaar plaatsvinden omdat dan meer tijd is voor het opstellen van de jaarrekening en definitieve cijfers aan de vergadering kunnen worden voorgelegd. In het najaar kan ook de begroting voor het komende jaar worden gepresenteerd. Daarnaast hebben eigenaren in het najaar meer kans om hun woning te boeken voor het weekend waarin de CHV plaatsvindt omdat de bezetting op het park dan doorgaans lager is dan in het voorjaar.

Voorts wijst de secretaris erop dat mutaties in naw-gegevens en overdrachten van certificaten schriftelijk gemeld moeten worden bij de secretaris van het SAKO-bestuur; dit kan via het mailadres secretaris@ooghduynecertificaten.nl. Alleen dan is het mogelijk een correcte registratie van de certificaten te waarborgen.

Tot slot meldt de secretaris dat de registratieprocedure inzake de certificaten wordt geëvalueerd en dat de uitslag van deze evaluatie op de eerstvolgende CHV zal worden gepresenteerd.

4. Verklaring SAKO-bestuur als enig aandeelhouder

De voorzitter geeft aan de hand van enkele sheets een toelichting op de verklaring van het SAKO-bestuur. De hand-out van de presentatie is terug te vinden op de eigenarensite www.landaleigenaren.nl.

Continuïteit van de Ooghduyne onderneming

De voorzitter geeft aan dat het resultaat over 2018 helaas negatief is. Het bestuur had goede hoop dat 2018 positief zou worden afgesloten en heeft dat ook als zodanig aangekondigd; dit was voorbarig, het bestuur biedt hiervoor excuses aan.

Er lopen gesprekken met de bank en overige financiers om de aflossingstermijn en condities van de leningen op te rekken in een herstructureringsprogramma. Voor de accountant was dit reden om de jaarrekening nog niet definitief goed te keuren omdat, afhankelijk van de uitkomst van de herstructurering, hierover een aantekening moet worden gedaan in de jaarrekening 2018.

Een eigenaar merkt op dat sprake is van een verschil van € 350.000 tussen de begroting en de realisatie 2018 en vraagt of de begroting voor 2018 te positief is opgesteld.

De voorzitter antwoordt dat dit feitelijk het geval is; het bestuur had niet verwacht dat de impact van de brand eind 2015 nog tot in 2018 zou naslepen. Bij agendapunt 5 zal het resultaat 2018 uitgebreider worden toegelicht.

Naar aanleiding van de sheet waarin melding wordt gemaakt van twee uitbreidingsprojecten wordt gevraagd waar deze projecten worden gerealiseerd.

De voorzitter legt uit dat het gaat om een locatie op het park, ter hoogte van de tennisbaan, en om een locatie parallel aan de zuidelijke ingang van het park, aan de Callantsogervaat. De plannen zijn nog prematuur en zullen in samenspraak met Landal verder worden vormgegeven en vervolgens het vergunningstraject in gaan.

Een eigenaar geeft aan in de veronderstelling te zijn dat de gemeente Den Helder in een eerder stadium de nieuwbouwplannen heeft afgekeurd.

De voorzitter antwoordt dat tijden veranderen en dat de invulling van de plannen nu anders is dan destijds waardoor de gemeente nu wellicht wel goedkeuring aan de plannen geeft.

Een eigenaar merkt op dat de bestaande appartementen uitkijken op de beoogde locatie van de nieuwbouw en geeft aan hier niet gelukkig mee te zijn; eigenaar vraagt of de Vereniging van Eigenaren van de Appartementen op de hoogte is van deze plannen.

De heer Hermsen antwoordt dat de plannen nog prematuur zijn en dat nog geen overleg met de gemeente heeft plaatsgevonden. Als de gemeente de plannen heeft goedgekeurd, zal met andere betrokkenen worden gesproken.

De inzet is het realiseren van laagbouw accommodaties voor speciale doelgroepen. Een aantal jaren geleden heeft de gemeente de toenmalige bouwplannen afgekeurd vanwege de zichtlijnen. De gehele

opzet is nu anders en ook de zichtlijnen zijn nu anders; vanuit de nieuwe accommodaties zal geen inblik op de terrassen van de appartementen zijn.

De eindconclusie van de verklaring is dat de continuïteit van het Ooghduyne park is gewaarborgd.

Dividend

De voorzitter meldt dat evenals voorgaande jaren ook dit jaar geen dividend zal worden uitgekeerd, dit vanwege het verlies over 2018 en het ontbreken van de benodigde liquide middelen. Het bestuur spreekt de hoop uit dat in de toekomst wel weer dividend kan worden uitgekeerd.

5. Toelichting (concept)jaarrekening 2018

De heer Hermsen geeft met enkele sheets een toelichting op de jaarrekening 2018; zie de hand-out van de presentatie op de eigenarensite www.landaleigenaren.nl.

De jaarcijfers 2018 zijn nog niet definitief, zoals door de voorzitter is toegelicht bij agendapunt 4. Helaas is 2018 afgesloten met een negatief resultaat; oorzaken hiervan zijn onder meer de latere oplevering van de groepsvilla's, een hogere beheervergoeding aan Landal vanwege het feit dat een huuromzet van meer dan € 5.000.000 is gerealiseerd, een nacalculatie van Asito en een hoger energieverbruik in het centrumgebouw als gevolg van onjuiste afstemming van de apparatuur. Daarnaast zijn organisatie- en horecakosten van invloed geweest, hierop wordt nu bijgestuurd.

Vervolgens licht de heer Hermsen enkele aanpassingen in de organisatie toe, zoals het terugbrengen van het aantal managers van 5 naar 4, het in eigen beheer uitvoeren van de animatie op het park en het opstellen van een beter verdienmodel.

Een eigenaar (156) vraagt of de na-verrekening van Asito niet was voorzien.

De heer Hermsen antwoordt dat er uiteraard afspraken zijn gemaakt met Asito. Asito heeft echter ontdekt dat zij te weinig kosten in rekening hebben gebracht en heeft dit ook kunnen onderbouwen. Gelukkig is het wel gelukt om de oorspronkelijke factuur van € 50.000 terug te brengen naar € 20.000.

6. Mededeling begroting 2020

De heer Hermsen geeft met enkele sheets een toelichting op de begroting 2020; zie de hand-out van de presentatie op de eigenarensite www.landaleigenaren.nl.

De begroting voor 2020 is gebaseerd op die van 2019, de enige aanpassingen zijn het vervallen van enkele afschrijvingen en het verlagen van de rentelasten als gevolg van aflossingen. De vernieuwingen die zijn doorgevoerd, en die bij het vorige agendapunt zijn toegelicht, hebben direct effect op de begroting; zo leveren bijvoorbeeld de wijzigingen in het personeelsbestand een besparing van € 65.000 op. Verder is met Landal een afspraak gemaakt over een korting van 0,5% op de beheerprovisie voor dit jaar als de verhuuromzet weer boven € 5.000.000 uitkomt.

Gevraagd wordt of het de verwachting is dat volgend jaar wel dividend kan worden uitgekeerd.

De heer Hermsen antwoordt dat dit afhangt van de uitkomsten van de dividendtoets. Als de uitkomst van de toets positief is, wordt dividend uitgekeerd waarbij 1/3 van de winst naar de onderneming gaat, 1/3 naar de certificaathouders en 1/3 wordt aangewend voor het aankopen van certificaten.

Een eigenaar vraagt of in de begroting ook rekening wordt gehouden met nieuwe investeringen, zoals de nieuwbouwplannen die eerder genoemd zijn.

De heer Hermsen antwoordt bevestigend, echter het ontwikkelen van de uitbreiding van het park kost de onderneming geen geld; deze kosten liggen bij derden zoals de ontwikkelaar.

7. Rondvraag

Er wordt geen gebruik gemaakt van de rondvraag.

8. Sluiting

De voorzitter deelt mee dat de volgende vergadering zal plaatsvinden in het najaar van 2020. Als er tussentijds zaken zijn die van belang zijn, wordt men daarover geïnformeerd via de eigenarensite.

De voorzitter bedankt iedereen voor de prettige vergadering en inbreng en sluit de vergadering.

Besluiten- en actielijst A-&B-Certificaathoudersvergadering SAKO d.d. 13 april 2019

Besluiten

1. De A-&B-CHV zal met ingang van 2020 worden gecombineerd met de C-CHV.

Acties

1. De hand-out van de presentaties op de eigenarensite plaatsen. Landal
2. Registratieprocedure certificaten evalueren en de resultaten presenteren op de Bestuur
eerstvolgende CHV.