

Notulen online Certificaathouders Vergadering (A/B & C)

SAKO

d.d. 14 november 2020

Bestuur	De heer B. Obendorfer, voorzitter Mevrouw L. Dorama, secretaris De heer J. Hermsen, penningmeester De heer H. Raijmakers, beoogd penningmeester De heer H. Bezemer, vicevoorzitter SAKO
Beach Resort Ooghduyne	De heer B. van Wegen, parkdirecteur
Aanwezige eigenaren	Volgens presentielijst
Landal GreenParks	De heer W. Hermans, accountmanager
Het Notuleercentrum	Mevrouw E. van de Ploeg, notulist

Algemeen: met de notulen worden alle presentaties ter beschikking gesteld via eigenarensite.

1. Opening en welkom

De voorzitter opent de online vergadering en heet iedereen welkom bij de eerste gecombineerde certificaathoudervergadering (CHV) van A&B- + C -certificaathouders. Een noodwet maakt het mogelijk dat deze vergadering online wordt gehouden, vanuit het kantoor van Landal in Zwolle. Er volgt een voorstelronde.

2. Mededelingen

De secretaris meldt dat er een video-opname van de vergadering wordt gemaakt aan de hand waarvan de notulen achteraf worden samengesteld.

De secretaris vraagt de aanwezigen om de chatfunctie te gebruiken voor het stellen van vragen. De moderator stemt met bestuur af hoe deze vragen worden beantwoord: direct in de uitzending danwel achteraf in de notulen of individueel.

Bij het openzetten van de stemming zal de moderator rekeninghouden met een eventuele vertraging van twintig seconden. De telling wordt digitaal vastgelegd en hiervan wordt tevens een exportfile gemaakt voor controle van de uitgebrachte stemmen.

3. Vaststellen notulen A&B + C CHV d.d. 13 april 2019

De notulen van beide vergaderingen, A&B- en C-CHV afzonderlijk, zijn via de eigenarensite verstuurd op 7 juni 2019. Er zijn binnen de gestelde termijn geen opmerkingen binnengekomen en derhalve zijn de notulen vastgesteld op 15 september 2019.

Actiepunten uit de notulen van de C-CHV:

- Hand-outs op de eigenarensite plaatsen: Dit is gebeurd.
- Evaluatie certificatenregistratie en -handel: Dit is geagendeerd als agendapunt 8.

Ingekomen vragen:

- Diverse vragen over de certificaten, met name de waarde en types. Hierover meer onder agendapunt 8.

4. Verklaring SAKO Bestuur als enig aandeelhouder Beheermaatschappij Ooghduyne bv

Het bestuur geeft als toezichthouder terugkoppeling van de volgende drie statutaire doelstellingen:

1. Het waarborgen van de continuïteit van de onderneming: Voor de korte termijn geldt dat de maatregelen in verband met de coronacrisis van invloed zijn op de exploitatie van het Ooghduyne-park. Er wordt gebruikgemaakt van alle beschikbare subsidieregelingen en van de ondersteuning van de Rabobank en Landal. De onderneming heeft voldoende financiële middelen om de huidige crisis op te vangen en de continuïteit op de korte termijn te waarborgen. Voor de lange termijn geldt dat het Ooghduyne-park goed op het schema van de strategische tienjarenplanning ligt. De schuldenlast is in relatie tot het

bedrijfsvermogen acceptabel. Het bedrijfsresultaat vergt wat bijsturing; de penningmeester komt hier later nog op terug. De faciliteiten en het park zijn goed onderhouden en voldoen aan de vraag. Er is potentie voor uitbreiding en vernieuwing. De continuïteit van de Ooghduyne-onderneming op de lange termijn is niet in gevaar. De betrokkenheid middels certificaten van woningeigenaren is aandachtspunt. De secretaris komt hier later nog op terug.

2. Het genereren van een optimaal rendement voor zowel de verhurende als de niet-verhurende eigenaren: Tot maart 2020 was er sprake van een toenemende verhuuromzet, maar door de coronacrisis is de verhuurmarkt onberekenbaar geworden. Het optimale rendement wordt momenteel niet gegenereerd, wel het maximaal haalbare rendement. De waarde van de woningen op het park is nog op peil.
3. De uitkering van een redelijk dividend: De afgelopen jaren heeft er om diverse redenen geen dividenuitkering plaatsgevonden, maar het bestuur vertrouwt erop dat er op korte termijn een bestendige dividenuitkering komt.

De heer Van der Werff (ONE044) informeert naar de stand van zaken van de villafondsleningen.

De voorzitter antwoordt dat inmiddels een gedeelte van de leningen is afgelost.

5. Toelichting jaarcijfers 2019 + verwachting 2020, 2021

De penningmeester geeft de volgende toelichting.

- Jaarcijfers 2019: De cijfers zijn gepubliceerd via de eigenarensite. Het geconsolideerde resultaat 2019 was €32.801; een fantastische prestatie van alle medewerkers van het park. De voornaamste afwijkingen ten opzichte van de begroting zijn veroorzaakt door hogere accountantskosten, lagere gastnachtbesteding in de horeca, wijziging van de betaalmethodiek voor de toeristenbelasting en het faillissement van de bouwer van de groepsvilla's. Beheermaatschappij Ooghduyne BV en haar onderliggende vennootschappen hebben in 2020 staatssteun ontvangen en mogen daarom nu geen dividend uitkeren. Het resultaat van 2019 en de verwachting voor 2020 geven daartoe ook geen aanleiding.
- De prognose voor 2020: De verwachte huurderving voor 2020 door de coronacrisis bedraagt ongeveer €700.000. Er is maximaal gebruikgemaakt van de subsidies. Het derde kwartaal 2020 was juist uitstekend, hetgeen het verlies in de horeca en de verhuur gedeeltelijk heeft goedge maakt. De uiteindelijke verwachting voor 2020 is een negatief resultaat van €200.000. Omdat de Rabobank de aflossing van de hypotheek een halfjaar heeft opgeschort, is de liquide schade beperkt gebleven.
- De prognose voor 2021: In verband met de coronacrisis, die in 2021 nog nadelige effecten zal hebben, is een defensieve geconsolideerde begroting opgesteld. Het resultaat is verder gebaseerd op een normale bedrijfsvoering en kan bijgestuurd worden naar gelang de omstandigheden.

De heer Van der Werff (ONE044) vraagt:

- waar het rotsvaste vertrouwen op bestendige dividenuitkeringen op gebaseerd is. De penningmeester meldt dat de toelichting (doorkijk tot 2026) binnenkort afgerond wordt en dan op de eigenarensite gezet zal worden.
- waarom de kortlopende villafondsleningen in de langlopende schulden opgenomen worden, terwijl ze binnen 12 maanden kunnen worden opgeëist. De penningmeester antwoordt dat dit op aangeven van de accountant is gedaan.

De voorzitter bedankt de heer Hermsen voor zijn toelichting.

6. Toelichting Landal/GBRO, met name in verband met coronamaatregelen

De accountmanager geeft een presentatie over de veranderingen binnen Landal, de impact van COVID-19, de wijzigingen t.a.v. eigenarensite e.a. eigenarenzaken, de verhuurontwikkeling 2020 en een doorkijkje naar 2021.

De voorzitter bedankt namens het SAKO-bestuur de heer Hermans voor zijn presentatie en Landal voor de professionele ondersteuning in de afgelopen maanden.

De parkmanager geeft vervolgens een uiteenzetting over het jaar 2020, dat zeer druk begon, maar na 15 maart zwaar te lijden had van de coronamaatregelen. Uiteindelijk is er toch een resultaat behaald waar iedereen trots

op mag zijn. De komende tijd wordt ingezet op verbetering van de schoonmaak, het uitvoeren van geplande renovaties en vervanging van de Landal-aanduidingen en -borden.

De voorzitter bedankt namens het SAKO-bestuur de heer Van Wegen voor zijn presentatie en het hele team voor de bijzondere inspanning en flexibele houding in de afgelopen maanden.

7. Status nieuwbouw + uitgifte extra A-certificaten

De voorzitter geeft uitleg over de uitgifte van nieuwe A-certificaten tegen nominale waarde aan toekomstige eigenaren van de circa 110 nieuwbouwwoningen. Dit zorgt voor €220.000 aan inkomsten certificaten plus nog wat eenmalige inkomsten (verkoop grond) en zal worden ingezet ter aflossing van (kortlopende) schulden en nieuwe investeringen. Een berekening van de intrinsieke waarde is opgenomen in de presentatie.

De voorzitter concludeert aan het eind van de presentatie:

- dat de uitgifte van nieuwe certificaten geen gevolgen zal hebben voor de intrinsieke waarde (geen verwatering);
- dat versterking van de financiële positie tot een beter bedrijfsresultaat zal leiden;
- dat dit tot een toekomstige dividenduitkering zal leiden en vervolgens tot een betere aansluiting van de handelswaarde met de intrinsieke waarde voor de A- en B-certificaten.
- De heer Aarts vraagt of de uitbreiding voor te veel drukte in zwembad, bowling, restaurant en dergelijke zal zorgen. Tevens vraagt hij of hierdoor de opbrengst per woning minder wordt. Dit laatste geldt vooral voor de C-certificaathouders, die niet mee profiteren van een mogelijke dividenduitkering en waarde stijging. De penningmeester antwoordt dat de ontwikkelingen het park en alle eigenaren juist financiële voordelen zullen opleveren, inclusief de C-certificaathouders.

8. Toelichting certificatenregistratie en -handel

De secretaris presenteert de evaluatie van de registratie en handel van certificaten. Zij geeft uitleg over de doelstelling, A- en B-certificaathouders, de huidige situatie en verbeterplannen. Door het SAKO-bestuur wordt de komende tijd ingezet op een actieve benadering van alle certificaathouders en aanpassing van de certificatenwebsite en het reglement. Met als doel de handel in B-certificaten op gang te brengen zodat dit A-certificaten worden, hetgeen de betrokkenheid van certificaathouders bij het park verbetert. De planning is om dit binnen een halfjaar te realiseren.

- De heer Siewertsen vraagt wie de eigenaar is van beheermaatschappij Ooghduyne BV indien SAKO alle 897 certificaten inkoopt. De voorzitter geeft aan dat het geen gewenste situatie is dat SAKO alle certificaten inkoopt. Integendeel, deze constructie is juist in het leven geroepen om alle woningeigenaren te betrekken. Als men alle certificaten zou kopen, blijft SAKO enig aandeelhouder, net als nu. Wel zou een CHV dan alleen met C-certificaathouders zijn, omdat de A- en B-certificaten zijn opgekocht. Verder zou het financiële resultaat volledig ter beschikking komen van het SAKO-bestuur.
- De heer Endruweit vraagt of het al mogelijk is om de B-certificaten, die nog in zijn bezit zijn na verkoop van het huis, te verkopen aan SAKO. De voorzitter antwoordt dat dat pas kan als er voldoende winst wordt gemaakt en dividend wordt uitgekeerd. Wel kunnen de certificaten aan andere woningeigenaren verkocht worden.

9. Voordracht Frank Kusmierz als SAKO bestuurder + stemming

De voorzitter geeft aan dat zich vier uitstekende kandidaten hebben gemeld. Uiteindelijk is ervoor gekozen om de heer Kusmierz voor te dragen als nieuwe SAKO-bestuurder zonder portefeuille. De heer Kusmierz heeft de Duitse nationaliteit en spreekt Nederlands en kan daardoor als bruggenbouwer fungeren naar de Duitse achterban.

De heer Kusmierz kan niet fysiek aanwezig zijn vanwege de in zijn land geldende coronamaatregelen, maar stelt zichzelf voor in een filmpje.

Vervolgens vindt de stemprocedure plaats. De uitslag komt aan de orde bij agendapunt 11.

10. Vertrek Jan Hermsen - overname Hans Raijmakers per 1/1/2021

De heer Raijmakers bedankt de heer Hermsen voor zijn buitengewone bijdrage aan Ooghduyne als penningmeester. Er komt nog een gelegenheid om persoonlijk afscheid van hem te nemen zodra een fysieke bijeenkomst weer mogelijk is. De heer Raijmakers realiseert zich dat het een uitdaging zal zijn om hem op te volgen. Hij zal de ingezette lijn op eigen wijze doorzetten en weet zich hierbij gesteund door het ervaren SAKO-bestuur, de kundige parkmanager en de strategische partner Landal. De heer Raijmakers zal zich ervoor inzetten om het mooie park Ooghduyne nog mooier te maken voor alle belanghebbenden. Aandachtspunten zullen zijn: het bedrijfsresultaat, uitbreiding en vernieuwing van het park, duurzaamheid en maatschappelijk verantwoord ondernemen, en een flexibele organisatie. Ten slotte roept hij iedereen die dat wenst op om contact met hem op te nemen.

De voorzitter wenst de heer Raijmakers veel succes bij deze aanzienlijke klus.

11. Uitslag stemming (agendapunt 9)

De moderator geeft aan dat 61 mensen "ja" hebben gestemd, met in totaal 126 gewicht. Dat is een zeer ruime meerderheid. De voorzitter concludeert dat de heer Kusmierz tot bestuurder is verkozen (**besluit**) en feliciteert hem hiermee. De voorzitter en secretaris zullen na de vergadering nog een controle op de stemming uitvoeren.

12. Eventuele vragen en afsluiting

- De heer Van der Werff (ONE044) vraagt of de heer Kusmierz villafondsleningen heeft. De penningmeester antwoordt dat dat niet het geval is.
- De heer Aarts vraagt nog een reactie op zijn vraag over de verwachte drukte door de uitbreiding van het park. De voorzitter geeft aan dat de twee restaurants meer dan voldoende capaciteit hebben. Voor het zwembad zijn er mogelijkheden om de aantallen aanwezigen te reguleren. Dit is meegenomen in de berekeningen en zal zeer zeker niet tot een overvol park leiden.
- De heer Kusmierz bedankt iedereen hartelijk voor zijn verkiezing tot bestuurder.
- De heer Koopman bedankt alle partijen voor de heldere uiteenzettingen.
- De heer Van der Werff (ONE044) vraagt naar de huidige stand van de villafondsleningen. De penningmeester antwoordt dat dit 2,2 miljoen euro is.
- De heer en mevrouw Vredenburg (ONE181) vragen naar de status van de nieuwbouw. De voorzitter kan hierover geen mededelingen doen omdat er nog onderhandelingen gaande zijn. Er wordt achter de schermen hard gewerkt en de verwachting is dat er op de volgende CHV meer te melden is. Mocht er eerder nieuws zijn, dan wordt dit via de gebruikelijke kanalen verspreid.
- De heer Segers (ONE008) spreekt tot slot zijn complimenten uit voor de wijze waarop de vergadering is verlopen en groet de heer Hermsen.

De voorzitter sluit de vergadering en bedankt iedereen voor de inbreng. De volgende vergadering zal op 13 november 2021 plaatsvinden.

Besluiten- en actielijst ALV Beach Resort Ooghduyne d.d. 14 november 2020

Besluiten

1. De heer Kusmierz is verkozen tot bestuurder

Acties

1. bestuur plaatst alle relevante stukken en presentaties op de eigenaresite.
2. Bestuur controleert stemming en koppelt terug

Bijlagen:

- Alle vragen uit chat die plenair worden beantwoord via de notulen zijn bijgesloten in de bijlage.
- Controle totalen stemming door secretaris

Bijlage 1

Chat vragen (per onderwerp) die niet aan bod zijn geweest/in de chat zijn aangevuld dan wel beantwoord

Dhr. Vd Werff meldt in chat: Verzoeken van accountants om kortlopende schulden onder langlopende schulden op te nemen lijken mij in strijd met de wet en de richtlijnen.

- Dhr. Verheesen antwoordt in chat: als registeraccountant kan ik u vertellen dat beide methoden mogen: het is van oorsprong een langlopende schuld en mag je dan als langlopend presenteren. Mits je maar toelicht dat er een kortlopend deel is. Maar een kortlopend deel mag dus als kortlopend of langlopend (met toelichting) worden gepresenteerd. Dus het kan zo, het kan op 2 manieren en eigenlijk zie je dat accountants persoonlijke voorkeuren hebben.
- Dhr. Vd Werff reageert in chat op antwoord: De villafondsleningen zijn, volgens de voorwaarden zoals vermeld in de jaarrekening, nooit langlopend geweest. U heeft het dus over een situatie die verschilt van de villafondsleningen

Reactie bestuur in reactie op chats na afloop CHV: [Voor het bestuur is het uitgangspunt van de accountant in het verslag doorslaggevend, zij geven immers goedkeuring aan het verslag en ondertekenen dat ook.](#)

Eigenaren woning 202/270: Hoe gaat het met de schoonmaak op andere Landal parken? Hebben die dezelfde problemen? Zijn daar goede ideeën over te nemen?

- Wilfried Hermans reageert via de chat op deze vraag: de inchecktijd staat los van de huidige corona maatregelen, dit is een pilotproject en wordt de komende periode geëvalueerd. Schoonmaak is op alle parken een terugkerend probleem, echter de kop van Noord-Holland heeft een groter probleem om medewerkers op het park te krijgen.

Bijlage 2

Controle stemming, obv export file digitale stemming en deelname vergadering

Aantal aanwezige deelnemers:	93 (exclusief Landal, moderator)
Aantal aanwezige stemgerechtigden	61
Aanwezig vertegenwoordigd stemgewicht	133

Aantal stemmen Frank Kusmierz als bestuurder SAKO

Voor	126
Tegen	4
Onthouding	3