

**Notulen ALV Beach Resort Ooghduyne  
d.d. 13 November 2021**

---

Bestuur	De heer Obendorfer voorzitter Mevrouw L. Dorama, secretaris De heer H. Raijmakers, penningmeester De heer H. Bezemer, vicevoorzitter SAKO De heer F. Kusmierz, bestuurder zonder portefeuille
Beach Resort Ooghduyne	De heer B. van Wegen, parkdirecteur
Aanwezige eigenaren	Volgens presentielijst
Landal GreenParks	De heer W. Hermans, senior-accountmanager
De Jong & Laan	De heer S. Franck
Het Notuleercentrum	Mevrouw I. Smit, notulist

---

## **1. Opening en welkom**

De voorzitter, de heer Obendorfer opent de vergadering om 13.30 uur en heet iedereen welkom bij de gecombineerde certificaathoudervergadering (CHV) van A&B- + C -certificaathouders. Er volgt een voorstelronde. De Beheermaatschappij Ooghduyne BV is ook aanwezig en zal namens GBRO het een en ander toelichten. De heer Franck geeft namens accountantskantoor De Jong & Laan een financiële presentatie. Vanwege de huidige geldende coronamaatregelen gaat de afscheidsreceptie van de heer Hermesen helaas ook dit keer niet door.

## **2. Notulen, ingekomen stukken en mededelingen**

### *Mededelingen:*

De secretaris, mevrouw Dorama merkt op dat er geen mededelingen zijn.

### *Ingekomen stukken:*

-Een schrijven met betrekking tot de Wet bestuur en toezicht rechtspersonen. Dit komt ook terug in agendapunt 9.

-Er is een aantal persoonlijke zaken binnengekomen welke door het GBRO-bestuur met de betrokkenen zijn afgehandeld.

- Recentelijk heeft het bestuur een aantal inhoudelijke en procedurele vragen over de CHV gekregen. De inhoudelijke vragen komen terug in deze agenda. De procedure m.b.t. het vaststellen van de notulen wordt reeds een aantal jaren gevolgd en worden nu ook weer toegelicht n.a.v. de notulen van CHV 14-11-20.

### *Notulen CHV-vergadering 14-11-2020*

Het bestuur heeft de conceptnotulen via de eigenarensite aan alle certificaathouders verspreid en een termijn voor een reactie op het verslag geboden. Deze reacties zijn verzameld en in de notulen verwerkt, waarna het verslag opnieuw op de eigenarensite is geplaatst als definitief document.

Dat betekent dat het verslag van 14-11-2020 is vastgesteld op 21-07-2021.

### *Actiepunten:*

1. Hand-outs op de website zetten: afgehandeld
2. Tijdens de vorige online-vergadering was het bestuur aangewezen op stemmingsaantallen die via de computer werden aangereikt. Na hertelling door het bestuur bleek dat de het aantal uitgebrachte stemmen klopte.

## **3. Verklaring SAKO-bestuur over 2020 en toekomst**

De heer Obendorfer geeft een presentatie die bij dit verslag wordt gevoegd.

*Naar aanleiding van de presentatie worden de volgende vragen gesteld:*

De heer Van Lingen (ONE074) informeert naar de financiële middelen voor het groot onderhoud van het park, waar in het verleden een stichting voor was opgericht. Hij merkt op dat er op de balans een bedrag van maar € 35.000 in kas zit en vraagt zich af waar de middelen gebleven zijn die in deze stichting zaten en het langjarig groot onderhoud moesten waarborgen. Hij vermoedt dat alles wat er in kas zat is opgegaan aan het in leven houden van GBRO en vraagt om een toelichting waar de genoemde gelden zijn gebleven. De heer Hermsen, oud-penningmeester, merkt op dat de uitgangspunten van de stichting juist zijn en dat deze zijn gewaarborgd in Ooghduyne Vastgoed BV. Er zijn voldoende liquide middelen beschikbaar om het groot onderhoud de komende jaren te kunnen financieren. De voorzitter merkt op dat de genoemde stichting is opgeheven, deze was niet in de koopakte opgenomen. Inmiddels is alles weer teruggebracht naar de oorspronkelijke koopakte waar een aparte stichting voor groot onderhoud geen deel van uitmaakt.

De heer Van Lingen licht toe dat in 1998 de stichting ter waarborging van het groot onderhoud is opgericht om een faillissement af te wenden. Deze stichting heeft de basis gelegd voor een financieel gewaarborgd onderhoudsplan voor de komende 20 jaar. Daarnaast is er bij de koop van een woning een individueel onderhoudscontract afgesloten.

(opm. secretaris: doordat geen microfoon werd gebruikt was de toelichting slecht tot niet verstaanbaar)

#### **4. Jaarcijfers 2020, toekomstige financiële ontwikkelingen**

De heer Franck van De Jong & Laan geeft inzicht in het financiële resultaat van 2020. Deze presentatie wordt bij dit verslag gevoegd.

*Naar aanleiding van de presentatie worden de volgende vragen gesteld:*

De heer Van Lingen (ONE 074) vraagt naar de positieve EBITDA van € 1 miljoen. De heer Franck merkt op dat dit bedrag naar verwachting klopt. Er is een bedrag aan uitgaven van gegarandeerd € 509.000. Het bestuur heeft het afgelopen jaar in een lastige tijd de investeringen naar beneden bijgesteld en subsidie van de overheid kunnen ontvangen. De prognose is gedaan op de verhuurbaarheid van de woningen en de verwachting is dat deze verhuur weer langzaam gaat stijgen. Daar kan een worstcasescenario naast worden gezet met een EBITDA van minimaal € 600.000. Dat is minimaal het niveau van 2020 om aan de verplichtingen te voldoen. In het lastige jaar 2020 heeft de Rabobank de Ooghduyne onderneming geholpen door een half jaar lang aflossingen op te schorten.

De heer Van Lingen merkt op dat het balanstotaal groter is dan € 12 miljoen dat voor € 11,5 miljoen uit vaste activa bestaat. Wat zijn deze vaste activa, waar zijn die op gebaseerd? Als die zijn gebaseerd op de prijzen van de huizenmarkt dan kan het Eigen Vermogen (EV) ook fluctueren en bij een dalende huizenprijs zelfs helemaal verdwijnen. Hij is er niet van overtuigd dat de cijfers inderdaad zo positief zijn als het financiële resultaat aangeeft. De heer Franck legt uit dat het hier een commerciële balans betreft met vaste activa van € 11,5 miljoen, wat inderdaad een groot deel van de totale balanswaarde uitmaakt. De fiscale balans kent een andere uitgangssituatie en laat zien dat het materieel vast actief voor ongeveer € 7 miljoen op de balans staat, maar dan staan er ook andere posten op. De heer Franck merkt op dat in het hypothetische geval het onroerend goed commercieel gezien minder waard wordt door bijvoorbeeld het teruglopen van de verhuurbaarheid van de woningen in 2022, dan de taxateur naar de EBITDA kijkt om de waarde van het onroerend goed te bepalen. Daarbij is de korte en of de lange termijn van verhuurbaarheid van belang. Er kunnen meerdere redenen zijn om het vast actief af te waarderen, dan gaat het direct van het EV af. Maar er is ook een aantal redenen te bedenken om het op te waarderen en dan wordt het bij het EV opgeteld. Dit is puur op basis van de jaarrekening; de grondslagen die daar zijn gehanteerd zijn kostprijs minus afschrijvingswaarde. In dit geval zijn het de stichtingskosten van het onroerend goed van. Daar wordt jaarlijks op afgeschreven en dat is de balanswaarde. Het hoofdbestanddeel van de

€ 11,5 miljoen aan materieel vaste activa bestaat uit een aantal gebouwen. De heer Van Lingen stelt nog een aantal vragen naar aanleiding van scenario's naar de toekomst, maar de voorzitter meent dat deze buiten deze vergadering aan GBRO gesteld moeten worden.

De voorzitter merkt op dat de vragen die niet verstaanbaar zijn helaas niet genotuleerd kunnen worden.

De heer Smids (ONE 146 en 64) wil de heer Franck complimenteren voor de duidelijke uitleg. Hij vraagt verder naar de concrete plannen voor de herfinanciering en doelt met name op de Villafondsleningen. De heer Franck legt uit dat de wens bestaat om duurdere rentedragende schulden om te zetten tegen goedkopere leningen, maar deze zijn in de basis aflossingsvrij. Als men die bij de bank zou financieren dan krijgt men daar een deel aflossing voor terug. Het bestuur opteert niet voor het herfinancieren bij een bank maar om de bestaande financiering bij de bank, die men in 10 jaar tijd ziet teruglopen, opnieuw op te gaan bouwen en liefst naar 20 jaar om te zetten. De rentebesparing kan dan ten goede komen aan flexibel gebruik waar iedereen op het park iets aan heeft.

De heer Buurman (ONE 83) vraagt in hoeverre de TVL en NOW terugbetaald moeten worden. De heer Franck merkt op dat er in de balans een aantal vorderingen is opgenomen voor de TVL en de NOW. In de exploitatie staan de bedragen die zijn ingediend bij het RVO en het UWV en als daarmee wordt ingestemd kunnen de harde uitkeringen die dan plaatsvinden GBRO toekomen. Vanuit de kant van de accountant zijn de procedures tijdig afgerond. De definitieve uitspraak van met name de TVL van het eerste kwartaal van 2021 is ingediend maar nog onderweg. Die van 2020 zijn allemaal definitief akkoord.

De voorzitter bedankt de heer Franck voor zijn toelichting.

## **5. Voordracht Mw. L.H. Dorama, verlenging secretaris**

Mevrouw Dorama stelt zich kandidaat voor een volgende periode als secretaris en wordt door het bestuur voorgedragen. Vervolgens vindt de stemprocedure plaats. De uitslag komt aan de orde bij agendapunt 10.

## **6. Nieuwbouwontwikkelingen**

De heer Raijmakers geeft een presentatie over de nieuwbouwplannen. De presentatie wordt bij dit verslag gevoegd.

*Naar aanleiding van de presentatie worden de volgende vragen gesteld:*

De heer Van Lingen (ONE 074) vindt de bouwstijl van de huidige groepsvilla's qua uitstraling niet passen bij de uitstraling van het park zoals het was opgezet. Hij vraagt in hoeverre de nieuwbouw aan zal sluiten bij de uitstraling van het oorspronkelijke park of wordt er opnieuw een andere stijl gehanteerd? De heer Raijmakers geeft aan dat er een heel mooi nieuwbouwplan op tafel ligt dat uitstekend in de omgeving zal passen. Via de aanvraag van de bouwvergunning kunnen de eigenaren bezwaar maken tegen het ontwerp. De heer Van Lingen heeft respect voor de Landalorganisatie waar het de verhuur voor de vele eigenaren van woningen op Ooghduyne betreft, maar hij zal zich altijd verzetten tegen de gedwongen winkelnering die een eigenaar van een woning heeft omdat hij die verplicht via Landal moet verhuren. Hij zou graag zien dat deze verplichting vervalt. De heer Raijmakers dankt de heer Van Lingen voor zijn duidelijke standpunt, Sako en GBRO vinden het echter van groot belang dat er zoveel mogelijk woningen bij Landal in de verhuur zijn. Daarom staan zij achter de verplichting om bij de nieuwbouw de verhuur via een GBRO aangewezen partij, in dit geval Landal, te verhuren. De heer Van Lingen heeft begrip voor de kwaliteitseisen die Landal stelt aan de

woningen, maar hij vindt het niet nodig dat hij iedere 5 jaar de inrichting van zijn woningen moet vernieuwen. Hij vraagt zich af of de verplichtingen die er zijn tussen eigenaren en Landal blijven voortbestaan nu Landal door een andere partij is overgenomen. De voorzitter merkt op dat de huidige contracten in principe niet worden aangepast.

De heer Bolt (ONE 202 en 270) van mening dat het hier om een normale verplichting gaat. Het is in ieders belang dat het park overeind blijft en dat lukt niet als iedere eigenaar op een andere manier gaat verhuren.

De voorzitter dankt de heer Raijmakers voor zijn presentatie en zegt toe dat het bestuur bij een onverwacht grote ontwikkeling de eigenaren via de GBRO-nieuwsbrief zal informeren.

## **7. Presentatie Landal Green Parks**

De accountmanager, de heer Hermans, geeft een presentatie over de situatie binnen Landalorganisatie en de voortdurende impact van COVID-19 op de verhuurontwikkeling 2021. De presentatie waarin deze punten uitgebreid worden toegelicht, wordt voor iedereen beschikbaar gesteld. Er zijn geen vragen.

## **8. Toelichting GBRO-exploitatie, nu en in de toekomst**

De parkmanager, de heer Van Wegen, geeft een presentatie over de huidige exploitatie van GBRO BV en een doorkijkje naar 2022. Deze presentatie wordt bij dit verslag gevoegd.

*Naar aanleiding van de presentatie worden de volgende vragen gesteld:*

De heer Van Lingen merkt op dat er 165 woningen via Landal worden verhuurd maar 190 woningen niet en dat deze grootste groep de minste service ontvangt. Meer dan de helft van de eigenaren heeft dus niets met Landal te maken. Als voorbeeld noemt hij dat het storend is dat er in de uitnodigingsmail voor deze vergadering staat dat het om een ALV voor Landal gaat. Het gaat in dit geval om het GBRO-parken hij pleit ervoor dat het een GBRO-uitstraling heeft. De heer Van Wegen constateert dat de heer van Lingen dit punt al eerder kenbaar heeft gemaakt.

Mevrouw Berends (ONE 183) vraagt of de tennisbanen na de nieuwbouw elders op het park terugkomen. De heer Van Wegen geeft aan dat de speeltuin bij de midgetgolfbaan terugkomt. Samen met de ontwikkelaars van de nieuwbouwplannen wordt er gekeken om elders op het park een veel grotere sportvoorziening te realiseren, met name voor de oudere jeugd.

De heer Mossel merkt op dat hij als eigenaar heel erg tevreden is over het personeel op het park. Hij vraagt of het management overweegt om het personeel een bonus te geven vanwege de inzet tijdens de sterk wisselende omstandigheden van het afgelopen jaar.

De voorzitter bedankt de heer Van Wegen voor zijn presentatie.

## **9. Certificaten, waardeontwikkeling, website/reglement**

Mevrouw Dorama geeft een presentatie over de waardeontwikkeling van de certificaten A en B. Deze presentatie wordt bij dit verslag gevoegd.

Het bestuur verwerkt op dit moment de laatste aanpassingen in het reglement. Het concept zal zo spoedig mogelijk ter informatie aan de certificaathouders worden gestuurd voor vragen en opmerkingen die het bestuur vervolgens in overweging zal nemen voor eventuele aanpassingen. Het bestuur is voornemens om het reglement begin 2022 aan de certificaathouders te doen toekomen.

Mevrouw Dorama zegt toe dat zij relevante informatie over het certificaathouderschap graag wil delen en stelt voor om een informatiebijeenkomst te organiseren om vragen te beantwoorden.

Aangezien de website als register zal gaan fungeren is het van belang dat de secretaris van de SAKO de juiste gegevens heeft om vervuiling van het bestand tegen te gaan. Daarbij is het ook van belang dat men de juiste gegevens kan overleggen mocht een eigenaar de wens hebben om certificaten te verkopen.

## 10. Uitslag stemming (agendapunt 5)

De moderator geeft aan dat 93 mensen "ja" hebben gestemd, de voorzitter concludeert dat de mevrouw Dorama opnieuw en unaniem tot secretaris is verkozen (**besluit**) en feliciteert haar hiermee.

## 11. CHV afscheid van de heer J. Hermsen

De voorzitter vindt het zeer spijtig dat de afscheidsreceptie van de heer Hermsen vanwege de nieuwe coronamaatregelen opnieuw moet worden uitgesteld maar hij gaat ervanuit dat het feest in de loop van 2022 doorgang kan vinden. Om de heer Hermsen toch alvast een cadeau te geven is er besloten om het plein voor het centrumgebouw van Ooghduynen om te dopen tot het Jan Hermsenplein. De heer Hermsen dankt iedereen voor de samenwerking, hij is blij dat alle eigenaren het mogelijk hebben gemaakt dat het bestuur heel veel zaken voor Oogduyne heeft kunnen oppakken. De voorzitter heeft ook een woord van dank voor de inzet van mevrouw Hermsen.

## 12. Vragen en afsluiting

Mw. Hamersveld (ONE 328) vraagt waarom er bij de strandhuisjes een vlag hangt van Roompot. De voorzitter merkt op dat dit uitvoerig ter vergadering aan de orde is geweest; de strandhuisjes zijn door de Roompotorganisatie overgenomen.

De voorzitter sluit de vergadering en bedankt iedereen voor de inbreng en sluit de vergadering om 16.00 uur.

## Besluiten- en actielijst ALV Beach Resort Ooghduyne d.d. 13-11-2021

### Besluiten

1. Mevrouw Dorama is verkozen tot secretaris

### Acties

- | <i>Omschrijving</i>   | <i>Door wie</i> |
|---|-----------------|
| 1. Presentaties worden opgestuurd bij de notulen                    | Secretaris      |
| 2. Concept participatiereglement naar certificaathouders ter inzage | Secretaris      |