

Stichting Administratie Kantoor Ooghduyne

Participatie reglement

A&B certificaathouders

14-2-2024

Rev.: 3.3

Inhoudsopgave

Inleiding

Artikel 1 : Certificaat categorieën

Artikel 2 : Terugkoop systematiek

Artikel 3 : Waardebepaling certificaten

Artikel 4 : Dividend beleid en bestemming voor teruggekochte certificaten

Artikel 5 : Onderlinge handel certificaten

Artikel 6: Certificaten om te zetten in leningen

Artikel 7 : Afronding terugkoop proces + statuten wijziging

Artikel 8 : Certificaten website: Ooghduynecertificaten.nl

Artikel 9 : Integriteit bestuurders

Artikel 10: Mogelijk dispuut

Bijlagen: handleiding website mbt accounts

Inleiding.

De infrastructuur en verhuurformule van het Ooghduyne park is in 2005 overgenomen door de Stichting Administratie Kantoor Ooghduyne (SAKO). De financiering voor de overname is gerealiseerd d.m.v. uitgifte van certificaten aan woningeigenaren op het park en een lening van de bank.

Het SAKO bestuur (hierna te noemen het bestuur) heeft onlangs een evaluatie gemaakt van deze parkovername en de daarbij behorende certificaten met als voornaamste conclusies:

- Het hoofddoel is gerealiseerd: de continuïteit van Beheermaatschappij Ooghduyne bv. en haar dochter bedrijven (hierna te noemen: de onderneming) is gewaarborgd en woningeigenaren hebben d.m.v. park upgrading een zo optimaal mogelijk rendement van de eigen woning(en) kunnen behalen. Dit wordt ook voor de toekomst veilig gesteld en waar mogelijk nog verder verbeterd.
- Het secundaire doel is niet aangeslagen: de uitgifte van vermogen certificaten heeft niet het verwachte effect behaald om financiële betrokkenheid van woning eigenaren met de onderneming te genereren. In de loop der jaren verkochten woningeigenaren wel hun woning (en) maar niet de certificaten met als resultaat dat de meerderheid van de huidige certificaathouders geen woning meer op het park bezitten. Samengevat: het financiële belang van de onderneming ligt niet meer bij de woningeigenaren. Daarnaast nog de volgende observaties:
 - De projectontwikkelaars van de potentiële nieuwbouw plannen hebben bezwaren geuit over participatie in certificaten voor nieuwbouw eigenaren.
 - Het toenemend aantal B certificaathouders zorgt ook voor een steeds maar groeiende administratieve last en vervreemding van het park.

Momenteel is de onderneming een financieel gezond bedrijf en met het bovenstaande in acht genomen heeft het bestuur besloten om geen nieuwe certificaten meer uit te geven en op termijn alle certificaten terug te kopen. De financiële betrokkenheid van de onderneming komt dan uiteindelijk weer binnen het park te liggen. Om dit mogelijk te maken en om duidelijkheid te verschaffen aan certificaathouders is het participatie reglement volledig herzien met deze huidige versie rev. 3.3, de vorige versie 2015 is hierbij vervallen.

Dit heeft verder geen invloed op de bestuurlijke aansturing van het Ooghduyne park. Het bestuur wordt grotendeels gevormd door woningeigenaren en SAKO blijft enig aandeelhouder van de onderneming.

Artikel 1: Certificaat categorieën

Er wordt onderscheid gemaakt in A-, B- en C- certificaten. A & B certificaten zijn vermogenscertificaten, C- certificaten hebben alleen betrekking op zeggenschap.

1a Vermogensrechten

A- certificaten

Dit zijn vermogenscertificaten en worden uitsluitend uitgegeven aan en verhandeld door personen of bedrijven die een woning op het Ooghduyne park bezitten. Een eigenaar die privé certificaten bezit maar de woning op zijn eigen onderneming heeft geregistreerd, wordt als A- certificaathouder gecategoriseerd.

A- certificaten worden bij verkoop van uw (laatste) woning omgezet in B- certificaten. Bij een Ooghduyne woningeigenaar die B- certificaten koopt, wordt het B- certificaat automatisch omgezet in een A- certificaat.

B- certificaten

Dit zijn vermogenscertificaten van certificaathouders die geen woning op het Ooghduyne park bezitten. Deze certificaten zijn vrij verhandelbaar.

Afhankelijk van de eigenaren status op het Ooghduyne park kan een certificaat wisselen van categorie (A naar B / B naar A).

1b Zeggenschapsrechten

C- certificaten zijn geen vermogenscertificaten. Elke woning eigenaar op het Ooghduyne park ontvangt om niet een C-certificaat per woning. Deze certificaten zijn onlosmakelijk verbonden met de woning op het park en verschaffen de eigenaar toegang tot en stemrecht op de Certificaathouders vergadering. A&B certificaathouders hebben wel toegang tot de Certificaathouders vergadering maar hebben geen stemrecht.

Artikel 2: Terugkoop systematiek

Het bestuur zal prioriteit geven aan het jaarlijks terugkopen van de vermogen certificaten en hanteert bij terugkoop de volgende systematiek:

- Jaarlijks wordt door het SAKO bestuur bepaald welk bedrag wordt gereserveerd voor de terugkoop van vermogen certificaten.
- De notaris zal d.m.v. loting de volgorde van terug te kopen certificaten bepalen waarbij de huidige (tot 01-03-2024) B- certificaathouders in het register op de website prioriteit krijgen bij de terugkoop volgorde. Certificaathouders die de “B” status krijgen na 01-03-2024 hebben geen prioriteit meer bij de terugkoop volgorde.
- Elke certificaathouder loot mee met 1 lot, ongeacht het aantal certificaten. Certificaathouder kan maar 1 keer meedoen met de loting, bij niet aanvaarden van het terugkoop voorstel is artikel 7 van dit reglement van toepassing.
- Het terugkoop bod van het bestuur aan certificaathouder geldt altijd voor het totaal aantal certificaten die de betreffende certificaathouder in zijn bezit heeft.
 - Indien bij de laatste uitgelote certificaathouder blijkt dat het totaal aantal terug te kopen certificaten boven het beschikbare budget komt, kan het bestuur beslissen om in dit geval een gedeelte terug te kopen. Het restant gedeelte wordt dan bij de volgende terugkoop tranche(s) als eerste terug gekocht.
- Een terugkoop bod wordt schriftelijk via het e-mail adres in het register op de website door het bestuur aan de uitgelote certificaathouder kenbaar gemaakt .
 - Certificaathouder stuurt bij acceptatie de volgende documenten retour:
 - Een kopie van de notariële koopakte certificaten Ooghduyne.
 - Een verklaring dat certificaathouder nog steeds de rechtmatige eigenaar is van al zijn certificaten met vermelding van het totaal aantal certificaten die certificaathouder in bezit heeft.
 - Een verklaring dat de certificaathouder geen nieuwe certificaten zal aankopen.
 - Bij akkoord bevinding ontvangt certificaathouder verdere instructies van het bestuur voor de notariële overdracht.
- Indien de notaris om welke reden dan ook niet kan overgaan tot notariële overdracht, vervalt het terugkoop bod van het bestuur.
- De notariële kosten voor de terugkoop transactie worden door de onderneming gedragen en alle terug te kopen certificaten worden per tranche in 1 batch bij de notaris overgedragen.
- De teruggekochte certificaten worden ingetrokken , deze intrekking zal elke 3 jaar middels een notaris verklaring worden bekrachtigd. Het bedrag aan teruggekochte certificaten zal in de jaarrekening vastgelegd worden, het bestuur zal jaarlijks een toelichting geven over de stand van zaken.

Artikel 3: Waardebepaling certificaten

De waardebepaling voor het terugkopen van alle certificaten is door het bestuur vastgesteld op € 2.000,= (zegge tweeduizend Euro) per certificaat per 2024.

Note : De oorspronkelijke terugkoop garantie van de handelswaarde -10% (handelswaarde momenteel gemiddeld rond € 850,= per certificaat) vervalt hierbij.

Artikel 4: Dividend beleid en bestemming voor teruggekochte certificaten.

Het bestuur zal voor de komende jaren streven naar een redelijk dividend voor de vermogen certificaten maar is daarbij wel afhankelijk van de wettelijk voorgeschreven dividend toets.

Voor ingetrokken certificaten heeft het SAKO bestuur de keuze om het fictieve bedrag aan dividend over deze ingetrokken certificaten te besteden aan Ooghduyne gerelateerde zaken zoals b.v. :

- Extra terugkoop van vermogen certificaten.
- Duurzaamheid ontwikkelingen woningen / park.
- Eenmalige (gedeeltelijke) restitutie van parkkosten en/of bedvergoeding .
- Ten behoeve van een goed doel, waarbij minder bedeelden een gratis Ooghduyne vakantie op het park krijgen aangeboden.
- Organiseren van evenementen voor woning eigenaren.

Artikel 5: Onderlinge handel certificaten.

Onderlinge handel van certificaten aan 3^{de} partijen blijft mogelijk. Vanaf heden stimuleert SAKO deze handel echter niet meer, maar faciliteert deze certificatenhandel nog wel middels de website Ooghduynecertificaten.nl. Een handleiding is als bijlage bijgesloten.

Bij verkoop van certificaten aan derde partijen dient het bestuur te allen tijde een kopie van de notariële koopakte van certificaten te ontvangen van de kopende partij.

Artikel 6: Certificaten om zetten in leningen.

Zodra de onderneming voldoende leencapaciteit heeft kan de terugkoop van certificaten versneld worden door een af te sluiten lening bij een financiële instelling.

Mocht dit niet mogelijk zijn dan behoudt het bestuur zich het recht voor om gedurende het terugkoop proces de totale waarde (vastgestelde waarde van € 2.000,=) van de nog uitstaande vermogen certificaten om te zetten in 5 jarige annuïteiten leningen met 5 %

rente. Deze certificaathouders hebben dan geen certificaten meer maar een individuele lening die per kwartaal wordt terug betaald. Deze leningen worden in dat geval uitgegeven door Beheermaatschappij Ooghduyne bv.

Zodra dit artikel 6 van kracht wordt zullen certificaathouders tijdig en vooraf geïnformeerd worden.

Artikel 7 : Afronding terugkoop proces + statuten wijziging.

Nadat alle uitgelote certificaathouders een bod hebben ontvangen of nadat de waarde van de certificaten zijn omgezet in leningen zal het terugkoop proces worden afgerond met relevante wijzigingen in de statuten en administratievoorwaarden. Het gaat hierbij om de volgende aanpassingen.

Bij certificaathouders die, om welke reden dan ook (b.v. geen juiste NAW gegevens, geen interesse, geen legitieme documenten etc.), hun certificaten niet hebben verkocht of omgezet in een lening worden als zodanig geadmistreerd waarna de volgende voorwaarden van toepassing zullen zijn:

- Mogelijke dividend uitkering aan certificaathouders wordt gemaximaliseerd tot 2,5% (over nominale waarde) per jaar.
- In het geval dat een certificaathouder zijn certificaten alsnog te koop aanbiedt zijn de volgende terugkoop condities van toepassing:
 - Het bedrag voor terugkoop van certificaten blijft € 2.000,= per certificaat
 - De onderneming zal voor een terugkoop transactie € 100,= per certificaat, met een minimum van € 250,= , aan administratie kosten bij de verkopende partij in rekening brengen.
 - De notariële kosten zijn voor de verkopende partij.
- Bij het ontbreken van juiste NAW- en/of bijbehorende bankrekening gegevens kan dividend niet uitgekeerd worden, in dat geval zal toegekend dividend gereserveerd worden voor een periode van de wettelijk vastgesteld verjaringstermijn* van 5 jaren. Niet uitbetaald dividend komt na het verjaringstermijn ten goede aan de onderneming.
- Bij het ontbreken van juiste NAW- en/of bijbehorende bankrekening gegevens van certificaathouders voor een aaneengesloten periode van langer dan 20 jaar houden certificaten op te bestaan (verjaard).*

** De verjaringstermijn vangt aan nadat geen sprake meer is van registratie, niet meer bekend zijn van eigenaar en/of juiste adres gegevens of dat de juiste eigendom documenten ontbreken.*

Artikel 8: Certificaten website: Ooghduynecertificaten.nl

Elke certificaathouder moet zelf een persoonlijk account registreren en activeren op de website <https://ooghduynecertificaten.nl> . Indien daarbij hulp nodig is, kunt u contact opnemen met de secretaris SAKO via secretaris@ooghduynecertificaten.nl . Doel van het persoonlijke account:

- Registratie en actualisatie van de NAW gegevens, e-mail adres en bankrekening van de certificaathouders. Certificaathouders zijn zelf verantwoordelijk voor het bijhouden van deze gegevens. SAKO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor foutieve gegevens van certificaathouders.
- Certificaathouders kunnen binnen het persoonlijke account hun eigen geregistreerde certificaatnummers controleren met de notariële koopakte van de certificaten, bij mogelijke discrepanties moet de secretaris SAKO geïnformeerd worden.

Daarnaast heeft de website ook nog een ondersteunende functie voor de interne handel in certificaten en als informatie verstrekker voor met name B- certificaathouders.

Zodra een certificaathouder zijn/haar certificaten heeft verkocht wordt het persoonlijke account afgesloten. De website blijft operationeel tot het moment dat het bestuur bepaalt dat continuatie van de website niet meer benodigd blijkt.

Artikel 9: Integriteit bestuurders

Bestuurders mogen geen voorkennis benutten bij de aan- of verkoop van certificaten en moeten zich houden aan de integriteit normen zoals vastgelegd in de statuten.

Artikel 10: Mogelijk dispuut.

Bij het opstellen van dit reglement heeft het bestuur een evenredige balans aangebracht tussen de belangen van certificaathouders en de onderneming. Ook heeft de inhoud van dit reglement een juridische toetsing ondergaan.

Bij niet in dit reglement geregelde onderwerpen, dan wel bijzondere situaties (b.v. pandemie) beslist het bestuur.

Het Nederlands recht is van toepassing, correspondentie wordt in de Nederlandse taal gevoerd

Bijlagen: handleiding website mbt accounts