



OOGHDUYNE

SAKO

## **Participatie reglement**

# **Stichting Administratie Kantoor Ooghduyne (SAKO)**

# Inhoud opgave

	Blz.
Inleiding.....	3
artikel 1 Certificaat categorieën.....	3-4
artikel 2 Zeggenschapsrechten.....	4
artikel 3 Vermogensrechten .....	4-5
➤ a Koersontwikkeling	
➤ b Dividendbeleid	
artikel 4 Verhandelbaarheid certificaten.....	5-6
artikel 5 Terugkoop garantie.....	6
artikel 6 Integriteit bestuurders .....	6
artikel 7 Certificaathoudervergadering.....	7
artikel 8 Reglementen beheer.....	7
Begrippenlijst en afkortingen .....	8

## Inleiding

Ooghduyne als onderneming, is in 2005 in handen gekomen van Beheermaatschappij Ooghduyne B.V. Dat hield in dat de infrastructuur, het personeel en het verhuursysteem van de Ooghduyne onderneming is overgenomen.

De redenen waren het verkrijgen van financiële stabiliteit en het optimaliseren van het rendement op de recreatiewoningen enerzijds en het verbeteren van de kwaliteit van het Ooghduyne Park anderzijds.

De financiering van deze bedrijfsovername is gerealiseerd door de verkoop van certificaten aan woningeigenaren en financieel geïnteresseerden. De koopsom is toentertijd aangevuld met leningen van derden.

Bij aankoop van een of meerdere certificaten krijgen woning eigenaren als tegenprestatie (indirecte) **zeggenschapsrechten en vermogensrechten**. Dit reglement voorziet in de spelregels hoe deze rechten worden uitgeoefend samen met overige relevante zaken.

De Ooghduyne onderneming streeft daarbij naar een duurzame verbintenis met de participerende woningeigenaren en heeft als nevensdoel de financiële inleg te doen renderen.

### Artikel 1. Certificaat categorieën

Er wordt onderscheid gemaakt in A-certificaten, B-certificaten en C-certificaten.

**A-certificaten:** 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:** zijn verhandelbaar tussen personen of bedrijven die geen woning op het Ooghduyne park bezitten, iedereen kan B-certificaten verwerven. Afhankelijk van situatie van de eigenaar kan een certificaat wisselen van categorie.

**C-certificaten:** zijn onlosmakelijk verbonden met elke woning op het park en verschaffen de eigenaar stemrecht tijdens de Certificaathouders vergadering.

## **Artikel 2. Zeggenschapsrechten** (voor alle C-certificaathouders)

Het bijbehorend stemrecht staat in de statuten beschreven.

**Alle** eigenaren (C-certificaathouders) hebben gelijkwaardige zeggenschap met de begrenzing, dat het aantal woningen dat men bezit, bepalend is voor het aantal stemmen dat men bij een formele stemronde mag uitbrengen.

Voor elke woning één stem met een maximum van 15 stemmen.

## **Artikel 3. Vermogensrechten** ( voor A- en B- certificaathouders)

Vermogensrechten zijn verdeeld in twee componenten, namelijk koersontwikkeling van het certificaat en dividend:

### **3a) Koersontwikkeling**

De intrinsieke waarde\* van Beheermaatschappij Ooghduyne B.V. is gelijkgesteld aan het zichtbaar eigen vermogen.

( \* Onder intrinsieke waarde wordt verstaan de waarde van alle bezittingen van de onderneming minus de schuld.)

De intrinsieke waarde wordt gedeeld door het aantal uitgegeven certificaten en dit resulteert in de intrinsieke waarde per certificaat. Deze waarde wordt elk jaar tijdens de Jaarlijkse Certificaathouders Vergadering ( CHV) bekend gemaakt.

### **3b) Dividendbeleid**

Na goedkeuring van de jaarcijfers vindt er een wettelijk voorgeschreven dividendtoets plaats. De toets bestaat uit een onderzoek door de accountant welke daarbij tewerk gaat volgens een zogenaamde Uitkeringstest.

Hierbij wordt onder andere gekeken naar:

- o Winstgevendheid over de afgelopen jaren;
- o Het eigen vermogen;
- o De wettelijke reserves;
- o De statutaire reserves
- o Solvabiliteit, etc.

Bij een positieve uitkomst kan het bestuur dividend uitkeren. Daarnaast wordt de volgende intentie verklaring gehanteerd:

- Indien het boekjaar een negatief resultaat geeft, wordt er geen dividend uitgekeerd. Het verlies komt geheel ten laste van de onderneming. Certificaathouders worden nimmer verplicht om bij te storten.
- Indien het boekjaar een winst (na belasting) geeft van minder dan € 35.000,= wordt eveneens geen dividend uitgekeerd. De winst komt in zijn geheel ten bate van de onderneming.
- Indien het boekjaar een winst (na belasting) geeft van meer dan € 35.000,= dan wordt deze winst als volgt verdeeld:
  - 1/3 deel ten bate van de onderneming
  - 1/3 deel als dividend uitkering voor certificaathouders
  - 1/3 deel voor het terugkopen van certificaten
- Indien terugkoop van certificaten niet (meer) noodzakelijk is, zal het gereserveerde bedrag evenredig verdeeld worden tussen de onderneming en certificaathouders (middels dividend uitkering).

Het SAKO bestuur kan in uitzonderlijke gevallen afwijken van de eerdergenoemde intentieverklaring. In dat geval moet het SAKO bestuur met een onderbouwde motivatie de certificaathouders informeren.

Het dividend resultaat wordt tijdens de jaarlijkse CHV bekend gemaakt. Bij dividend uitkering wordt het bedrag binnen 12 weken na de bekendmaking op de CHV aan de certificaathouders overgemaakt.

Het dividend wordt overgemaakt aan die certificaathouders die op 31 december van het betreffende boekjaar staan ingeschreven in het certificaten register.

#### **Artikel 4. Verhandelbaarheid certificaten**

De aan- en verkooptransactie van certificaten is een proces dat wettelijk gezien middels een notariële passering dient plaats te vinden. Om hieraan te kunnen voldoen en om de verhandelbaarheid van de certificaten op inzichtelijke wijze te kunnen uitvoeren is de volgende procedure van toepassing:

- De secretaris van de SAKO benoemt de notaris die alle certificaten transacties zal uitvoeren, de secretaris coördineert het gehele transactie proces en is het centrale aanspreekpunt.
- De interne certificaten handel wordt ondersteund door een website ([www.ooghduynecertificaten.nl](http://www.ooghduynecertificaten.nl)) waar kopers en verkopers van certificaten elkaar kunnen vinden. De prijs die door verkopers van certificaten gevraagd wordt, mag afwijken van de intrinsieke waarde; kopers kunnen bieden.

- Nadat koper en verkoper een overeenkomst hebben gesloten moet er een transactieformulier gecompleteerd en naar de secretaris verstuurd worden.
- Transacties van certificaten worden groepsgewijs uitgevoerd. ***Dit gebeurt minimaal eenmaal per jaar en wel op de laatste woensdag van de maand mei.*** De secretaris dient uiterlijk drie weken voor de transactie-datum alle benodigde informatie in zijn bezit te hebben.
- De kosten voor de notariële transactie bedragen totaal € 225,- per individuele transactie; een transactie kan uit meerdere certificaten bestaan. Dit bedrag wordt door de notaris direct met de verkopende partij verrekend.
- Ook bij de verkoop van de woning inclusief certificaten dient men voor de certificatenverkoop de bovengenoemde procedure te volgen.
- Eigenaren die certificaten gelijktijdig met een pand verkopen dienen dit te melden bij de secretaris.
- Om in individuele behoeftes te kunnen voorzien, kan de transactie frequentie aangepast worden en kunnen transacties eventueel door een externe notaris gepasseerd worden. Dit is ter beoordeling van de secretaris. De mogelijke extra kosten zijn voor rekening van de verkopende partij.
- Indien SAKO nog eigen certificaten in portefeuille heeft, mogen deze certificaten alleen tegen intrinsieke waarde verkocht worden.
- Ingeval van overlijden van certificaathouders dienen nabestaanden de secretaris een verklaring van erfrecht te zenden zodat die de legitieme rechten kan controleren.
- Indien een zaakwaarnemer wordt aangewezen moet een door certificaathouder en zaakwaarnemer getekend document, met kopieën van een identiteitsbewijs, aan de secretaris beschikbaar gesteld worden.
- De secretaris is verantwoordelijk voor het correct en tijdig bijhouden van het certificatenregister en de website [www.ooghdynecertificaten.nl](http://www.ooghdynecertificaten.nl)

## Artikel 5. Terugkoop garantie

Alle certificaten ( A+B) zijn verhandelbaar via de website [www.ooghdynecertificaten.nl](http://www.ooghdynecertificaten.nl). SAKO kan certificaten terugkopen.

Een terugkoopgarantie is van toepassing op woningeigenaren die hun (laatste) woning op het park hebben verkocht zonder dat de certificaten zijn mee verkocht (B-certificaat), kosten van overdracht zijn voor verkopende partij.

Op termijn zal SAKO deze certificaten terugkopen tegen de geldende marktcoers minus 10%; verhandelen via de website blijft dus aanbevelenswaardig.

Het tijdstip van terugkoop is mede afhankelijk van de financiële mogelijkheden binnen de Ooghduyne onderneming ( zie tevens punt 3b, winstverdeling); een tijd- garantie wordt niet gegeven.

Het SAKO Bestuur stelt jaarlijks vast hoeveel B-certificaten er worden teruggekocht. De secretaris is bevoegd om de transacties via de notaris uit te voeren. Het bestuur zal jaarlijks op de CHV inzage geven over de uitgevoerde terugkooptransacties.

## **Artikel 6. Integriteit bestuurders**

In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat bestuurders van de SAKO en van de Beheersmaatschappij Ooghduyne B.V. geen voorkennis mogen gebruiken bij hun aan- of verkoop van certificaten.

## **Artikel 7. Certificaathouders vergadering**

Conform de statuten zal er jaarlijks een certificaathouders vergadering worden gehouden. Alle certificaathouders worden hiervoor schriftelijk en tijdig uitgenodigd.

De CHV zal zich concentreren op de vermogensrechten van de certificaathouders. De volgende zaken zullen daarbij in ieder geval geagendeerd worden:

- ✓ Koersontwikkelingen van certificaten
- ✓ Dividendverklaring
- ✓ Verloop van de certificatenhandel
- ✓ Toekomstverwachting
- ✓ Mededelingen van het Bestuur

## **Artikel 8. Reglementenbeheer**

Het SAKO bestuur is verantwoordelijk voor de juiste uitvoering van dit reglement.

Bij een mogelijk dispuut zal de tekst in de Statuten van de SAKO evenals de afschriftakte van administratievoorwaarden SAKO altijd prevaleren boven de tekst in dit reglement.

Indien zich zaken voordoen waarin het reglement niet voorziet, kan het bestuur zelfstandig beslissen. Zo een besluit wordt op de eerstvolgende CHV bekend gemaakt en gemotiveerd.

Aanpassing van het reglement is uitsluitend mogelijk op voordracht van het SAKO bestuur en na goedkeuring van de CHV. Certificaathouders worden schriftelijk geïnformeerd over wijzigingen in het reglement.

De SAKO heeft nog een bestaande verplichting aan de vorige parkeigenaar om bij de realisatie van het nieuwbouwproject rond het centrumgebouw maximaal vier aandelen per nieuwbouweigenaar te leveren tegen de nominale waarde. De vorige

parkeigenaar is tevens de projectontwikkelaar van deze nieuwbouw en is al de rechtmatige eigenaar van de kavel.

Certificaathouders zijn verplicht persoonlijke mutaties tijdig en schriftelijk aan de secretaris door te geven.



## Begrippenlijst en afkortingen

**Bestuur** staat voor het bestuur van de SAKO, tenzij anders vermeld.

**Convenant** is het document waarin gemaakte afspraken tussen het SAKO bestuur en overige partijen is vastgelegd. Dit betreft een aanvulling op de statuten.

**CHV** staat voor Certificaathouders vergadering. Dit is de jaarlijkse vergadering voor de certificaathouders met het SAKO bestuur.

**Dividend** is de jaarlijkse winstuitkering over de certificaten van aandelen.

**GBRO** staat voor Golf & Beach Resort Ooghduyne. Dit is de werkmaatschappij die het park beheert en de recreatieverhuur uitvoert voor de deelnemende woningeigenaren.

**Intrinsieke waarde** van een certificaat is de werkelijke waarde die het certificaat vertegenwoordigt; het is een afgeleide van het intrinsieke vermogen gedeeld door het aantal uitgegeven certificaten. Deze wordt jaarlijks op de CHV bekend gemaakt.

**Infrastructuur:** deze bestaat hoofdzakelijk uit het openbaar groen, wegennet, ondergrondse leidingen, riolering, hek, poorten, speelfaciliteiten en het centrumgebouw.

**Marktkoers** is de gemiddelde waarde van verhandelde certificaten in een bepaald jaar; indien er handel heeft plaatsgevonden, wordt dit tijdens de CHV bekend gemaakt.

**Nominale waarde** bedraagt € 1.000,- en is de beginwaarde bij uitgifte van de certificaten.

**Ooghduyne onderneming:** samenvoeging van Beheermaatschappij Ooghduyne bv (houdster van de aandelen) en haar beide dochtermaatschappijen Ooghduyne Vastgoed bv (onroerende goederen) en de GBRO bv (werkmaatschappij voor het park en de verhuur).

**SAKO** staat voor Stichting Administratie Kantoor Ooghduyne. In de SAKO worden o.a. de uitgegeven aandelen van Beheermaatschappij Ooghduyne bv beheerd en wordt het certificaten register bijgehouden. Het SAKO bestuur is, als toezichthouder, tevens verantwoordelijk voor het bestuur of directie van Beheermaatschappij Ooghduyne bv.

**Verhuursysteem:** de GBRO verhuurcontracten met de woningeigenaren evenals de verhuurovereenkomst met Landal GreenParks.

**Woning:** een recreatievilla of appartement op het Ooghduyne park.

**Winst** is het resultaat na aftrek belasting.