Notulen van de algemene ledenvergadering van de Vereniging Sunclass Durbuy, gehouden op vrijdag 9 december 2022, om 20.00 uur, te Eindhoven.

Bestuursleden:
Dhr. M. Peeters
Dhr. M. van Hal
Mevr. C. van Steenberghe

Commissarissen:
Dhr. H. Colen: commissaris namens de leden

Parkmanager:
Dhr. E. Buzeijn

Verslag:
Mevr. M. Wouters (Moneypenny)

1. Opening
Dhr. M. Peeters opent de vergadering. De leden zijn middels de nieuwsbrief op de hoogte gesteld van de agenda.
Dhr. Peeters licht toe dat het huidige bestuur is verkozen tijdens de vorige ALV op 19 augustus 2022. De toen destijds gekozen voorzitter dhr. D. Wellens heeft inmiddels zijn ontslag ingediend. Intern is besloten dat Mevr. C. Steenberghe deze rol gaat overnemen.
Dhr. Van Houtvin (bungalow 73) vraagt het bestuur toe te lichten waarom Dhr. Wellens zijn functie heeft neergelegd en of dat de vereniging op dit moment een stabiel bestuur heeft. Dhr. M. Peeters laat weten dat Dhr. Wellens zijn reden van vertrek niet kenbaar heeft gemaakt. Of dat het huidige bestuur stabiel genoeg is, zal de toekomst moeten uitwijzen.
Dhr. M. Peeters en Dhr. M. Van Hal zijn op 19 augustus 2022 gekozen als technische raadgevers, gezien hun achtergrond. Mevr. C. van Steenberghe was niet aanwezig tijdens deze vergadering maar is wel verkozen. Dhr. D. Wellens is toen verkozen als voorzitter. Mevr. C. van Steenberghe heeft zich na het ontslag van Dhr. D. Wellens vrijwillig als voorzitter beschikbaar gesteld.

2. Notulen extra ALV 19 augustus 2022
De notulen worden bij een meerderheid van handopsteking goedgekeurd en vastgesteld.

3. Jaarrapport 2021, vaste kosten, investeringen en reserveringen en budget 2023 +
4. Update dossier waterzuivering, hoogspanningscabines, laadpalen, zwembad, dossier 6% BTW op privé verhuur en diverse lopende zaken
Er volgt een presentatie op groot scherm met een toelichting van de voorzitter Mevr. C. Van Steenberghe en Dhr. M. Van Hal.

<u>Reserveringen & nachten</u>
Het aantal reserveringen op privéverhuur is gestegen met 440. De boekingen via Sunclass zelf zijn gedaald met 254 reserveringen. De standaard is gedaald met 42 reserveringen. Het aantal nachten op de privéverhuur zijn gestegen met 276 . De poolverhuur (Sunclass) is gedaald met 718. Het aantal nachten op het eigen gebruik en privéverhuur is ook gestegen. Het aantal nachten op de poolverhuur is opmerkelijk gedaald, zowel via internet als telefonisch. Dhr. Polder (bungalow 196) vraagt zich af of dat het bestuur bereid is om de poolverhuur te stimuleren of dat er een tendens is om de privéverhuur te laten toenemen. Hij geeft aan dat de site van Sunclass niet direct te vinden is op het internet. Daarnaast vindt hij de site niet aantrekkelijk als hij dat vergelijkt met andere verhuurders of parken. Dhr. Spoor (bungalow 132) onderbreekt de vraagstelling. Hij geeft aan dat in de slides wordt gesproken over ‘eigenaren’ privéverhuur maar hij geeft aan dat dit leden zijn en geen

eigenaren. Daarnaast denkt hij dat de poolverhuur negatief beïnvloed wordt in de neergang van het aantal leden, het aantal natuurlijk leden. Er is één grote commerciële partij, welke lid is van de vereniging, Orava, en volgens hem 50 leden heeft weggekaapt. Die 50 leden verhuurden voorheen ook via de pool. Hoe meer bungalows Orava gaat aankopen, hoe sterker de poolverhuur daalt want de verhuur omvat ook de privé verhuur. Ten tweede werd tot ongeveer 6 jaar geleden het park gepromoot in Nederland, d.m.v. advertenties in het ANBW-blad en deelname aan de vakantiebeurs.
Dhr. M. Peeters reageert dat er inderdaad een aantal vergaderingen hebben plaatsgevonden rondom de promotie van de poolverhuur maar er zijn een aantal issues;

- Het gebrek aan vrijwilligers met een marketing achtergrond
- Stijging in de kosten bij professionalisering door marketingspecialisten

Op dit moment wordt er over gesproken omdat het bestuur ook inziet dat de poolverhuur daalt maar een stimulans van de poolverhuur brengt dus consequenties met zich mee. Deze kan de vereniging zich momenteel niet veroorloven omdat er veel dure ingrepen dienen te gebeuren om het park op een normale wijze te laten draaien. Daardoor heeft de promotie van verhuur geen prioriteit. De Parkmanager E. Buzeijn geeft aan dat Sunclass in maart 2023 zal deelnemen aan de vakantiebeurs in Brugge, West-Vlaanderen.
Dhr. M. Van Hal voegt toe dat het bestuur zich wel degelijk realiseert dat er gewerkt moet worden aan de promotie van de poolverhuur. Ook gaat het bestuur zich actiever inzetten op last minute boekingen door te anticiperen op slecht verhuurde weken/weekenden.
Dhr. F. Debruyne (bungalow 118) vraag het bestuur of dat er vanwege de BTW rompslomp meer mensen terug overstappen naar de poolverhuur. De Parkmanager E. Buzeijn geeft aan dat deze nauwelijks invloed heeft (gehad). Tot op heden zijn er 3 leden geweest die zich om die reden hebben aangemeld voor de poolverhuur.
Mevr. M. Ausems (bungalow 220) is één van de leden die is overgestapt van poolverhuur naar privéverhuur en geeft hiervoor 2 redenen op:

- De bijdrage voor poolverhuur is 23%. Dat is hoog vergeleken met de sites waar er een bijdrage voor afgelegd moet worden voor privéverhuur
- Er is veel meer vrijheid in het blokkeren van weekenden

Ze zou best willen teruggaan naar poolverhuur maar dan zou er op het gebied van bovenstaande punten wat moeten veranderen.
De Parkmanager E. Buzeijn geeft aan dat hoe meer leden er toetreden tot de poolverhuur hoe minder commissie er gerekend gaat worden. Hierbij doet hij namens het bestuur nogmaals een oproep aan de leden om aan te sluiten bij de poolverhuur. Dhr. M. Peeters voegt hieraan toe dat het bestuur zeker welwillend is de commissie te verlagen maar niet in één keer. Tenslotte is het een belangrijk verdienmodel voor het park. Het is beter om percentueel wat minder omzet te hebben dan een hoge omzet te genereren waarbij leden weglopen.
Dhr. Spoor (bungalow 132) merkt op dat als het bestuur de commissie laat zakken van 23% naar 15%, je ook nog te maken hebt met de vroeg boekkorting van 10%. Deze biedt hij privé niet aan waardoor de korting daalt naar 25% (15+10). Een andere mogelijkheid zou zijn om de professionele partij onder de leden, Orava, een hogere bijdrage te vragen dan de natuurlijke leden. Dit zouden zaken zijn waarover de leden kunnen stemmen. De Parkmanager E. Buzeijn voegt toe dat er hier zeker aandacht aan besteed moet worden in de toekomst en deze gedachte zeker het bespreken waard is. Vicky (Orava bungalow 118) vult aan dat iedereen die een bungalow gekocht heeft met de intentie het als een investering te zien. Het is jammer dat daardoor Orava steeds ter sprake komt waardoor veel tijd verloren gaat. Als er dingen met Orava besproken dienen te worden, stuur dan een mail of vraag een gesprek aan met deze mensen. Als vereniging gaan we een belangrijk jaar met veel uitdagingen tegemoet dus laten we ons daar op richten. Alle tijd die dhr. Spoor aan Orava heeft besteed tijdens de vergaderingen had veel beter benut kunnen worden. Dhr. Spoor (bungalow 132) voelt zich hierin aangevallen maar benadrukt nogmaals dat, inzake daling poolverhuur, het een feit is dat de vereniging 50 natuurlijke leden mist die niet meer in de poolverhuur zitten. Vicky (Orava bungalow 118) geeft aan dat Orava sinds kort met 4 bungalows in de poolverhuur zit omdat Orava merkte dat er het laatste seizoen niet veel bungalows verhuurd werden. Het klopt dus niet dat er gesteld wordt dat Orava niet in de pool zit want dat is wel het geval. Hiermee wordt juist de

poolverhuur omhoog getrokken. Daarnaast brengt Orava geld binnen via de privéverhuur. Vicky (Orava bungalow 118) werkt sinds 1,5 jaar operationeel voor Orava.
Dhr. M. van Hal voegt dat Orava geen eigen gebruik heeft van 30% en de leden van Sunclass wel. Dat houdt in dat als Orava een bungalow verhuurt dit relatief gezien ook 30% meer opbrengt dan bij verhuur door de leden omdat deze voor 30% de bungalow zelf gebruiken.

Vaste kosten

Mevr. Heijmink (bungalow 101) wil graag n.a.v. de slide een verklaring hebben voor de toename in de beheers bijdrage. Mevr. C. van Steenberghe verklaart dat puur dit te maken heeft met de stijging van de personeelskosten het afgelopen jaar. De Parkmanager verklaart dat dit een gevolg is van de indexatie van 10-13% op de personeelskosten. Daar bovenop wordt BTW berekend. Tevens is tijdens de ALV van 13 mei 2022 bekend gemaakt dat er op het gebied van HouseKeeping met een extern bedrijf gewerkt zou gaan worden. De testperiode hiervan bedroeg 6 weken. Helaas leverde deze testperiode niet het gewenste resultaat op. De budgettering die hieraan gekoppeld was, klopt gedeeltelijk niet. Daarna was er geen andere keus dan terug te gaan naar de 'oude' werkwijze; personeel aantrekken d.m.v. interim kantoren. Het bestuur is tot de conclusie gekomen dat de kwaliteit van interim krachten een stuk hoger ligt dan die van uitzendkrachten. Het aantal interim krachten hierin is beperkt. Er is een 'witte' en 'zwarte' lijst aangelegd als het gaat om de kwalificatie van interim schoonmaakpersoneel. Als een schoonmaker na 3x poetsen voldoet, belandt deze op de 'witte' lijst, voldoet deze niet na 3x komt hij/zij op de 'zwarte' lijst te staan.
Dhr. Colen (bungalow 75) voegt toe dat de bezoldiging in 2019 van € 700.000 naar € 862.000 gaat in 2021. De gemiddelde stijging per afdeling bedraagt dan 17%. De kosten van sociale verzekeringen komen daar nog bij.
Mevr. Heijmink (bungalow 101) realiseert zich dat er in België een wettelijke verhoging plaatsvindt waar ze niet eerder bij stil heeft gestaan maar waardoor de verhoging op deze post voor haar nu ook te begrijpen is.
Dhr. Van Houtvin (bungalow 73) vraagt zich af of dat de kwaliteitscontrole bij de ingehuurde partij ligt of bij het park. De Parkmanager E. Buzeijn legt uit dat toen hij het management van het park op zich nam, de HouseKeeping bestond uit 6 dames met een vast contract. Hiervan zijn er nog 3 aanwezig op de werkvloer. Momenteel staan ze wegens ziekte allemaal op non-actief. Op de 'witte' lijst staan nog een aantal namen met een sterretje vermeld welke bedoeld zijn voor de eindcontrole na het poetsen. Sunclass hoopt deze 'aan boord' te kunnen houden alhoewel dat voor een dilemma zorgt. Deze personen zouden graag een vast contract willen krijgen bij Sunclass maar dat brengt een verhoging in de kosten met zich mee. Indien zij geen vast contract krijgen, bestaat de kans dat deze personen elders op zoek gaan naar werk.
Dhr. Van Houtvin (bungalow 73) geeft aan dat een bungalow welke niet goed schoongemaakt is, meteen terugkomt in je review/resultaten. Hij vindt dit een belangrijk punt en is bereid hierin een financiële tegemoetkoming te doen. De Parkmanager E. Buzeijn geeft aan altijd zelf alle mails aangaande dit probleem te beantwoorden maar daarnaast wil hij benadrukken dat je als gast aankomt in een bungalow die niet schoon is, dit direct te melden bij de receptie van het park. Dan kan de bungalow nog goed schoongemaakt worden. Achteraf een klacht indienen, heeft dus geen zin want aan de situatie kan dan niets meer veranderd worden. Vicky (bungalow 118) is aangenaam verrast dat de kwaliteit van de schoonmaak enorm verbeterd is de laatste 5 maanden. M.b.t. de reviews benadrukt ze dat we momenteel in een tijd leven waarin men graag het woord 'compensatie' hoort; er alles aan wil doen om er financieel beter van te worden en dreigen met een post op social media indien er geen gehoor wordt gegeven aan het verzoek.
Dhr. Spoor (bungalow 132) geeft te kennen dat hij was verrast door de tariefstijging in de schoonmaak van € 51 naar € 65. Dhr. Peeters geeft aan dat er 5 maanden geleden een test is gedaan waaruit bleek dat de schoonmaak van 1 bungalow anderhalf uur in beslag nam. De totale kosten kwamen hierbij neer op € 76. Maar om niet in één keer dit hele bedrag per keer in rekening te brengen is ervoor gekozen om (voorlopig) uit te komen op € 65. Dhr. Spoor (bungalow 132) merkt op dat hij € 65 voor anderhalf uur schoonmaakwerk voor 1 persoon erg prijzig vindt omdat de kosten van een monteur slechts op € 30 per uur uitkomen. Dhr. Colen geeft aan dat deze discussie tijdens

de vorige ALV ook al aan de orde is geweest en daarna besloten is deze werkwijze te hanteren. Volgens dhr. Spoor is (bungalow 132) er tijdens de desbetreffende ALV niet gesproken over een verhoging van € 51 naar € 65. De Parkmanager E. Buzeijn en dhr. H. Colen bevestigen dat deze verhoging wel besproken is tijdens de ALV. Vicky (bungalow 118) heeft een vergelijking gedaan met een aantal parken en Sunclass komt hierbij het voordeligst uit de bus. Dhr. Spoor (bungalow 132) komt met zijn berekening voor de schoonmaak voor 1 bungalow incl. schoonmaakkosten uit op € 35 en snapt hierbij de onderbouwing van het bestuur niet. De Parkmanager E. Buzeijn voegt toe dat het schoonmaakpersoneel start vanuit de kantine en te voet het hele park moeten doorkruisen voordat ze de desbetreffende bungalow hebben bereikt. Dit zorgt voor een toename in de schoonmaaktijd. De golfkarretjes zouden een uitkomst zijn maar deze worden gebruikt voor het vervoer van beddengoed over het park. De aanschaf van extra golfkarretjes middels lease zou weer een extra kostenpost met zich meebrengen.
Dhr. Spoor (bungalow 132) vraagt of dat het mogelijk is een incidentele kostenverhoging door te voeren met als voorbeeld een verhoging van de schoonmaakkosten op desbetreffende bungalow. Dhr. van Hal geeft aan dat dat niet is toegestaan; het is de afspraak dat we elkaar niet beconcurreren bij de poolverhuur. In de privéverhuur is het wel mogelijk andere prijzen te berekenen.
Dhr. Polder (bungalow 196) vraagt of dat het energieforfait nog bekend gemaakt gaat worden dit jaar. Mevr. C. van Steenberghe geeft aan dat de bijdrage in de wintermaanden € 6,50 per nacht bedraagt en in de zomermaanden € 7,50 per nacht. Hierbij blijft het huidige energieforfait gehandhaafd. De Parkmanager E. Buzeijn geeft aan dat de eindafrekening eind dit jaar wordt opgemaakt en begin januari 2023 wordt verstuurd. De voorschotten worden hierop in mindering gebracht. De voorschotten voor 2023 staan vermeld in de nieuwsbrief maar blijven ongewijzigd.
De Parkmanager E. Buzeijn meldt dat eind dit jaar het contract met Luminus (energieleverancier) vervalt. Uit onderzoek is gebleken dat zij de goedkoopste leverancier zijn in elektra. Er komt voor 2023 een nieuw contract met Luminus voor de duur van 1 jaar. Het contract betreffende de levering van propaangas blijft ongewijzigd. De prijsstijging hierop is te verwaarlozen.
Dhr. F. Spoor (bungalow 132) verwijst naar de maandelijkse voorschotnota waarop belasting betaald wordt voor het 2e verblijf en belasting kadastraal inkomen. Hij heeft Cecile gevraagd naar de jaarafrekening maar heeft er nooit meer iets op gehoord. Is er vanuit de belastingdienst dus wel een afrekening 2e verblijf en een afrekening kadastraal inkomen ontvangen? Als je een voorschot betaalt, moet er ook een afrekening komen. De Parkmanager E. Buzeijn geeft aan dat deze afrekening vanuit de belastingdienst nog steeds niet ontvangen is maar dat de belasting op het 2e verblijf ongewijzigd is. Het bedrag van het kadastraal inkomen is onderhevig aan een index. Zodra de Parkmanager E. Buzeijn bericht heeft over de afrekening van het kadastraal inkomen, wordt dit in de nieuwsbrief vermeld. Volgens dhr. M. Peeters zou het kadastraal inkomen (op de indexering na) ook ongewijzigd blijven.

<u>Investeringen</u>
De waterzuiveringsinstallatie en de hoogspanningscabines zijn de voornaamste investeringen voor 2023.
Dhr. Spoor (bungalow 132) vraagt waarom de investeringsbijdrage van de leden niet over 5 jaar gespreid wordt i.p.v. 2 (2022-2023). Nu moeten de leden het hele bedrag in 2 jaar voldoen. Dhr. M. van Hal geeft aan dat dat in dit geval niet mogelijk is omdat er geen ‘spaarpot’ is waaruit geput kan worden. Er is 5 jaar geleden gestart met het aanleggen hiervan maar al het vermogen is reeds opgebruikt. Vandaar dat dit bedrag, gespreid over 2 jaar, door de leden moet worden voldaan. Dhr. Spoor (bungalow 32) vindt het spijtig voor de leden dat het bedrag in 2 jaar moet worden voldaan terwijl het profijt loopt over 5-10 jaar. Om die reden suggereert hij het bedrag te lenen bij een bank. Dhr. M. van Hal geeft aan dat het nu te laat is om een bank in te schakelen omdat er ook nog bankgarantie gegeven moet worden. Dhr. Spoor (bungalow 132) verwijst naar Orava die ongeveer 1/3 belang heeft bij deze investering en daar ook rente op mag berekenen maar zijn voorstel wordt door de overige aanwezigen verworpen. Dhr. M. Peeters geeft aan dat er 10 jaar geleden al een reserve had moeten worden opgebouwd om dit te bekostigen maar dat is nu te laat. Nu moet het plan van de investering met de bijbehorende investeringsbijdrage van de leden gewoon uitgevoerd

worden. Dhr. M. van Hal geeft aan dat deze investering een noodzakelijk kwaad is die het bestaan van het park overeind houdt. Mevr. Heijmink (bungalow 101) geeft aan alle vertrouwen te hebben in de investering die het bestuur voor ogen heeft. Deze zorgt er namelijk voor dat het park bestaansrecht heeft. Daarnaast heeft zij een ander beeld bij het woord diepte-investering als zij dit vergelijkt met de niet of nauwelijks gestegen waarde van de bungalows in de loop der jaren.

<u>Presentatie investeringen Marc van Hal</u>
Deze investeringen moeten aangepakt worden omdat het park op de rand staat van grote problemen, m.n. voor de eerste 2 genoemde punten

- Waterzuiveringsinstallatie.
  Een paar jaar geleden heeft het park een waarschuwing gekregen. Hier is een tijdelijke oplossing voor gevonden maar verder zijn er geen noemenswaardige verbeteringen op dit gebied toegepast. In 2021 zijn er filter containers geplaatst. In 2022/2023 moet er een definitieve uitwerking komen van planning en budgettering.
  De installatie zal 12 weken in beslag gaan nemen in het seizoen. Het werkingsprincipe van een waterzuiveringsinstallatie is te vergelijken met die van een aquarium. De installatie vindt plaats in 3 fases. Na de uitvoering moet de installatie elektrisch gekeurd worden. Als de installatie eenmaal draaiende is, wordt het systeem op afstand gemonitord zodat er een sein gegeven wordt indien er zich foutmelding voordoet. Daarnaast moet er een onderhoudsplan opgesteld worden zodat deze installatie nog 20 jaar gebruikt kan worden. Tevens moeten de leden ingelicht worden over het gebruik van chloor op het park omdat chloor de bacteriën afbreekt die in het (nieuwe) zuiveringssysteem hun werk doen.
  Het is mogelijk subsidie aan te vragen voor deze werkzaamheden. Het totaalbedrag voor deze installatie is € 150.000. De huurprijs van de containers kan als prijsaanpassing verwerkt worden op het moment dat de opdracht wordt aangegaan voor de werkzaamheden aan de waterzuiveringsinstallatie. Dhr. van Bruggen (bungalow 84) vraagt of dat de subsidie nog invloed heeft op de totale kosten. Hij veronderstelt dat de subsidie niet verrekend is in de investeringsbijdrage. Dhr. M. van Hal geeft aan dat het bestuur voor het innen van de subsidie gaat maar voor het geval dat deze niet toegekend wordt, is het juiste bedrag van de leden gevraagd. Deze gelden worden dan niet teruggegeven aan de leden maar worden gebruikt voor het zwembad.
  Het in stand houden van de oude installatie gedurende de laatste 5 jaar, heeft € 50.000 gekost. Als er op dezelfde voet zou zijn doorgegaan waren deze kosten binnen 3 jaar gelijk geweest aan het vervangen van de installatie.
  Dhr. Colen vraagt zich af of dat het vervangen in verhouding staat tot de parkvergunning. Dhr. M. van Hal bevestigt dat dat het geval is: Indien de waterzuiveringsinstallatie niet vervangen wordt, is de kans groot dat het park gesloten wordt.
  Dhr. Spoor (bungalow 132) vraagt zich af of dat er volgende maand nog verhuurd mag worden indien de rotor het vroegtijdig begeeft. Wellicht dat het plaatsen van 2 extra containers een oplossing is, geeft dhr. M. van Hal aan. Dhr. M. Peeters geeft aan dat het erg belangrijk is dat het contract met de leverancier zo snel mogelijk getekend wordt omdat de verantwoordelijkheid voor de installatie dan naar hen doorgeschoven wordt. Daarnaast zegt hij dat het erg 'kort dag' wordt voor de subsidie aanvraag; deze moet binnen 6 dagen zijn ingediend. Dhr. Spoor (bungalow 132) was in de veronderstelling dat het contract met de leverancier reeds ondertekend was. In mei zou het contract oorspronkelijk al getekend zijn maar dat is niet gebeurd omdat het contract niet volgens de regels zou zijn opgesteld. Het ondertekenen van het contract is ook in het belang van de subsidieaanvraag. Dhr. Spoor (bungalow 132) komt daarom terug op zijn vraag: waarom is het contract met de leverancier nog niet getekend? Dhr. M. van Hal geeft aan dat het huidige bestuur nog altijd niet tekenbevoegd is, staat niet ingeschreven bij de Kamer van Koophandel. Hij hoopt dat het de week er op geregeld zal zijn. Als de inschrijving bij de Kamer van Koophandel geregeld is, kan het contract voor fase 1 getekend worden. Omdat er inmiddels 7 maanden zijn verstreken en er een aantal zaken inmiddels gewijzigd zijn, zal er een nieuw contract opgesteld moeten

worden met de leverancier. Dhr. Spoor (bungalow 132) vraagt het bestuur de leden op de hoogte te stellen middels een nieuwsbrief indien het contract met de leverancier ondertekend is. Dhr. M. van Hal geeft aan dat we ondanks de noodzaak kritisch te werk moeten gaan vanwege het feit dat er eerder een berisping heeft plaatsgevonden.
De offerte van € 180.000 omvat het volgende:

- Het verwijderen van het dak van de zuiveringshangar
- Het vervangen van de 3 rotors
- Nieuwe frequentiedrive voor rotor 1 en 2
- Het behoud van de filtercontainer totdat de nieuwe installatie voltooid is
- Keuring elektrische installatie
- Opvolging zuiveringswerking
- Opvolging op afstand van werking & alarmeren door de firma
- Opstellen preventief onderhoudsplan
- Opstellen plan om zuivering optimaal te houden

De leverancier zal gedeeltelijk het preventief onderhoud op zich nemen inzake monitoring en opvolging maar het vervangen van een zware motor bijvoorbeeld, verloopt via een onderaannemer.
Er komt een vraag uit het publiek omtrent het vervangen van de riolering. De vervanging hiervan is nog niet aan de orde. De Parkmanager geeft aan dat verstoppingen en lekkages te wijten zijn aan het verouderde rioleringsstelsel. Daarnaast bevindt het park zich in een bos waar wortels door de oude rioleringsbuis heen woekeren. Hierdoor ontstaan er ook verstoppingen en lekkages. Indien er een mankement geconstateerd wordt door de eigenaar, gast of het technisch personeel, wordt er een specialistisch bedrijf ingeschakeld welke een zo adequaat mogelijke oplossing biedt. Dhr. M. van Hal geeft aan dat er wellicht op langere termijn nagedacht moet worden over het vervangen van het rioleringsstelsel en de elektriciteitskabels maar gezien deze enorme kostenpost (en het ontbreken van de urgentie), staat dit voorlopig nog niet op de agenda.

- Hoogspanningscabines
  Deze zijn aanwezig op het park sinds 1975 en voldoen niet meer aan de norm. Het is niet veilig voor mensen die eraan of rondom moeten werken. Tevens is het gevaar voor kortsluiting aanwezig.
  Het betreft 2 cabines waar een transformator in zit die hoogspanning en laagspanning brengt. Deze installaties zijn gevuld met toxische (hoog temperatuur) olie. Als deze olie lekt, lekt deze in de bodem wat de helling kan aflopen en leidt tot een milieu incident met enorme kosten tot gevolg. Bij de transformators moet een opvangbak worden geplaatst voor het geval er een lekkage ontstaat. Hoogspanning wordt overgedragen door ‘naakte’ koperen buizen en afgeschermd met een code zodat er niemand bij kan komen. Het systeem wat hiervoor gebruikt wordt is niet meer toegestaan omdat het kortsluiting kan geven en waardoor er brand kan ontstaan. Deze zouden vervangen moeten worden door koperen verbindingslatten. Elektrische kortsluiting kan hoge temperaturen teweegbrengen (m.n. met hoogspanning) zodat koper vergast, het ontploft en de gaswolk brandt. Dat zijn branden die kunnen uitslaan. Omdat het ‘naakte’ leidingen betreft, is er een afscherming nodig. Maar deze afscherming voldoet niet meer omdat de gaten te groot zijn. Iemand die er nonchalant in bezig is, zou deze toch aan kunnen raken. Daarom moet er plexiglas aangebracht worden rondom deze ‘kooi’ zodat het onmogelijk is dat er nog iemand bijkomt of dat er kortsluiting wordt veroorzaakt. De zekeringkasten en de verdeling ervan (laagspanning) moet ook vervangen worden maar zit ook bij de prijs inbegrepen. In geval van nood moeten de hoogspanningscabines afgeschakeld kunnen worden maar deze functie voldoet ook niet meer en moet aangepast worden naar een veilige manier. Het asbest wat voor de oude cabines is gebruikt, moet worden verwijderd. Het is niet mogelijk om onder spanning te werken daarom komt het park een week zonder spanning te zitten. Hiervoor worden generators in gezet zodat de receptie kan blijven draaien om de boekingen te verwerken.

Het is de bedoeling dat de werkzaamheden ergens begin november plaats gaan vinden wanneer er haast geen boekingen zijn maar de datum moet nog worden vastgesteld. De bungalows kunnen niet worden gebruikt omdat de hoogspanning van concept verandert (hoogspanning wordt anders verdeeld). Daarnaast moeten er afspraken gemaakt worden met alle leden over wat er gedaan moet worden met de diepvriezer die een week zonder stroom komt te zitten. Met deze verandering moet elke bungalow voorzien worden van een aardingspin. Bij alle bungalows waar reeds een aardingspin aanwezig is moeten alle waterleidingen en koperen buizen verbonden worden met een equipotentiaal verbinding. Leden die handig zijn, kunnen deze werkzaamheden zelf verrichten maar er wordt een offerte opgevraagd voor de incidentele aanpassingen per bungalow, bij het bedrijf dat de werkzaamheden aan de hoogspanning gaat verrichten. Hoe meer mensen hierbij aansluiten, hoe lager de kosten per bungalow zullen worden.
De kosten voor het vervangen van de hoogspanningscabines bedragen € 57.215. In het kader van de inflatie, is het van groot belang dat het contract met de leverancier op korte termijn getekend gaat worden.

- Zwembad
  Het is soms te koud in het bad en er zijn klachten over de hoeveelheid chloor. Het chloor wordt overigens niet afgevoerd via de waterzuiveringsinstallatie omdat dat de bacteriën in het systeem doodt.
  De specificatie voor deze investering is nog niet afgerond. Dhr. M. Peeters geeft aan dat er tegenwoordig nieuwere en betere technieken bestaan dan enkel met chloor te werken in een zwembad. Anderzijds betreft het hier een publiek zwembad en daarmee kan je niet doen wat je wilt. Een bedrijf dat een zwembad aanlegt, verbouwt of de technische installatie hiervan verzorgt, moet hiervoor klasse 1 gecertificeerd zijn. Er zijn hiervoor 3 leveranciers benaderd maar slechts 1 van hen heeft een offerte afgegeven.
  Het meest cruciale, op dit moment, is het vervangen van de verwarmingsinstallatie gezien de stijgende prijzen in de energiekosten. Daarnaast is er het afgelopen jaar ongeveer € 26.000 uitgegeven aan interventies. Deze 2 factoren maken het vervangen van de verwarmingsinstallatie tot prioriteit.
  De Parkmanager meldt dat er is beslist om voor het begin van de kerstvakantie het gedeelten van het spray park af te sluiten. Hierbij worden de buitenkanten van de ramen van een folie voorzien. Dit om de kosten zo laag mogelijk te houden maar er toch voor zorgt dat dit gedeelte een proper aangezicht krijgt. Aan de binnenzijde zal met watervaste platen een soort “L” worden gevormd. Eén van de leden (schilder van beroep) is gevraagd de wanden met kindvriendelijke beschildering te gaan versieren. Er zullen ook tafels en stoelen worden geplaatst zodat er toezicht gehouden kan worden op de kinderen door (groot)ouders. Dit zijn de plannen van het zwembad tot aan de renovatie of elke andere vorm van verbetering wanneer tijd en budget beschikbaar zijn. Dhr. Polder (bungalow 196) geeft aan dat de kleedruimtes er nogal onverzorgd uitzien en vraagt zich af dat daar nog iets aan wordt gedaan. De Parkmanager geeft aan dat dit item ook op de to-do-lijst staat maar dat het park kampt met personeelswisselingen. Onlangs is er een nieuwe planner aangesteld bij de technische dienst waarbij er goede hoop is op verbetering zodat alle taken opgepakt kunnen worden. Afgelopen week is er een inspectieronde gehouden bij het zwembad waarbij veel achterstallig onderhoud werd geconstateerd. De kleedruimtes, banken, receptie en de weg naar het zwembad zullen zo spoedig mogelijk worden aangepakt. Daarnaast moeten deze ruimtes geschilderd worden waardoor er al een heel ander beeld zal ontstaan.
  Tijdens de storm van een aantal maanden geleden is er een deel van het platte dak (overgang van het zwembad) beschadigd. Door onenigheid met de verzekering duurde het een tijd voordat Sunclass in het gelijk werd gesteld. De offertes voor reparatie stonden al weken uit maar op het moment dat de vergoeding door de verzekering werd uitgekeerd (eind november), was het weer te slecht om het dak te repareren waardoor deze werkzaamheden nu ook vertraging hebben opgelopen. De technische dienst probeert, zolang het dak niet door de externa partij gerepareerd wordt, de gaten waar mogelijk, zelf te

dichten.
Betreffende het zwembad is 1 offerte te weinig, er moeten meerdere offertes opgevraagd worden. Het belangrijkste is dat het zwembad energiezuinig wordt.
Op termijn moet er wel een beslissing gemaakt worden over het spray park; wordt het gerepareerd of wordt het afgebroken en terug in het kinderbad geplaatst.
Dhr. Spoor (bungalow 132) refereert aan de afsluiting van het spray park en vraagt of dat er tijdelijk wat speelgoed voor de kinderen in het zwembad geplaatst kan worden. Dhr. M. van Hal geeft aan dat we er vooral moeten zorgen dat er geen ongelukken gebeuren met dit soort dingen omdat het kinderen vaak heel wild maakt. Dit zwembad heeft ook geen badmeester welke hierop toezicht kan houden.
Operationeel gezien, moet de zuivering goed zijn en de chloorontsmetting moet betrouwbaar zijn. Als de ketels vervangen worden, zal het verbruik ook dalen. Daarnaast voldoet de technische ruimte ook niet meer. De kosten voor het verwerken van de aanpassingen in het zwembad bedragen ongeveer € 140.000.

- Gasverdeling
  In 2016 zijn er bij een aantal huisjes de waterkoppelingen op de gasleidingen vervangen. Vanuit de kwaliteitscontrole zijn er 2 bungalows voor verkoop afgekeurd op gas omdat de koppelingen niet in orde waren. Er bevinden zich nog meer bungalows in het park met hetzelfde probleem. Daarnaast moeten de kraantjes gecertificeerd zijn. Deze zouden vervangen moeten worden door een geel kraantje omdat in veel bungalows een gewoon waterkraantje is bevestigd. De buizen moeten dik genoeg zijn als de ketel verderop staat. Een nieuwe gasketel is veel goedkoper in Nederland maar deze heeft geen Belgische keuring. Sinds 2016 moeten alle bungalows elke 5 jaar gekeurd worden en moeten voldoen aan dichtheid en conformiteit. Dhr. Colen meldt dat alle bungalows aan de buitenzijde een kast moeten hebben waarin een kraan zit om het gas af te sluiten. Dat is naar de voorschriften van de brandweer. De gasinstallatie moet lekdicht zijn wat altijd wordt gecontroleerd.
  Eén van de aanwezigen (bungalow 42) vraagt of dat er een medewerker van de technische dienst alle bungalows langs kan gaan om gas en elektra te checken. Dhr. M. van Hal geeft aan dat deze personen daarvoor niet bevoegd zijn. Daarom wordt er gezocht naar een externe partij die deze keuring kan uitvoeren. Pragmatisch denken en een 2-talig beleid zou wenselijk zijn; hierbij worden zowel de Nederlands- als de Franstaligen goed geholpen en zou het fijn zijn als zo'n partij bij de 2^{e} ronde van de inspectie een korting geeft, gezien het feit dat men eerder aan het werk is geweest voor dezelfde opdracht.
- Autolaadpalen
  Hiervoor was reeds een offerte opgevraagd maar er moet een nieuwe specificatie opgevraagd worden die voldoet aan de wensen van de klant. Er was eerder een offerte opgevraagd maar men was hierbij vanuit gegaan dat de elektriciteit genomen werd van het park maar het netwerk van het park kan niet voorzien in de capaciteitsbehoefte van snel laadpalen. Er moet dus gezocht worden naar andere oplossingen en het aftakken van het spanningsnet rondom het park.
- Internet
  Het internet was al verbeterd maar het moet nog beter. Wellicht is dit te wijten aan de kabel waarop het internet binnenkomt in het park. Een fiberkabel zou al een stap in de goeie richting zijn.

Dhr. M. van Hal bevestigt dat het de bedoeling is om het totaalbedrag van € 237.244 op te gaan vragen bij alle leden, in schijven. Dit houdt in dat het deel van de investering dat op dat moment betaald moet worden, opgevraagd wordt bij de leden en dus niet het hele bedrag. Het is te laat om een lening af te sluiten bij een bank maar voor de investeringen waarin we nog in de aanloopfase verkeren, zou dit een optie zijn.
Dhr. Spoor (bungalow 132) valt over het hoge bedrag dat voor deze investeringen aan de leden wordt gevraagd. Dhr. M. van Hal geeft aan dat we hierin geen andere keuze hebben.

5. Rondvraag

De voorzitter vraagt de aanwezigen de vragen zo kort mogelijk te stellen. De vragen die nu niet beantwoord kunnen worden, kunnen op de mail worden gezet waarna deze alsnog beantwoord zullen worden door het bestuur.

Dhr. van Houten (bungalow 73) heeft 3 vragen:

- Kunnen wij als lid een melding ontvangen indien een gast een reparatie meldt bij de receptie zodat wij de gast kunnen begeleiden? Nu gebeurt dit achteraf en weten wij niet hoe de gast deze reparatie ervaren heeft. De Parkmanager laat weten dat dit momenteel, door de personeelsbezetting, niet mogelijk is maar dat eraan gewerkt zal worden in de toekomst.
- Tijdens de vorige ALV kwam het onderzoek naar het kasboek en het vorige bestuur ter sprake. Vindt daar nog een terugkoppeling op plaats? Dhr. Colen heeft hier geen informatie over beschikbaar. Die opdracht zou gegeven zijn in de periode dat de vorige voorzitter nog aanwezig was. Dhr. van Houten vraagt het bestuur bij deze de status op te vragen welke door de voorzitter wordt bevestigd.
- De brandblussers zijn gekeurd maar bij veel leden is er een affiche bijgeplakt wat vaak niet op de meest handige plaats is gedaan. Had dit niet in overleg met de leden kunnen gebeuren? De Parkmanager bevestigt dat hij deze vragen al eerder per mail heeft ontvangen en beantwoord. Voor het ophangen van de brandblussers is gekozen voor Sicli brandbeveiliging. De manier van ophangen en het plaatsen van het logo zijn bepaald door de Code Wallon waarbij Sunclass zelf geen zeggenschap of inbreng had. Sicli heeft de regelgeving van Code Wallon aangehouden. De Parkmanager heeft op uitnodiging van de leden aantal bungalows bezocht maar is ook van mening dat brandblussers en logo's onlogisch zijn geplaatst.

Dhr. Elias (bungalow 39) geeft aan dat de leden vanavond te horen hebben gekregen dat er behoorlijk wat mis is met heel veel zaken maar dat er nog geen beslissing genomen kan worden. Hoe is het mogelijk dat deze leden op 19 augustus verkozen zijn maar nog steeds geen beslissing kunnen maken op dit moment? De voorzitter antwoordt dat de inschrijving bij de Kamer van Koophandel nog steeds niet in orde is. Dhr. Elias vraagt wat er in deze 4 maanden is gebeurd dat het bestuur nog steeds niet staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel. De voorzitter geeft aan dat er in tussentijd met de notaris is overlegd maar dat er nog een paar vragen beantwoord moeten worden. Als die vragen beantwoord zijn, kunnen de nieuwe bestuursleden zich inschrijven bij de Kamer van Koophandel. Het bestuur gaat hier aankomende week achteraan zodat dit zo snel mogelijk in orde komt. Dhr. Elias bevestigt dat hij niet anders heeft begrepen dan dat de commissaris namens de leden hier half oktober al druk mee bezig was maar niets meer van hem heeft vernomen. Dhr. Colen geeft aan dat dhr. Elias reeds helemaal op de hoogte zou moeten zijn van wat er gebeurd is. Er heeft 3x een gesprek plaatsgevonden tussen dhr. Colen en dhr. Elias over wat er gespeeld heeft. Dhr. Colen vindt het ronduit onbeleefd dat dhr. Elias deze vraag nogmaals stelt tijdens deze vergadering, m.n. omdat het een privé situatie betreft. Dhr. Elias reageert dat hij contact heeft gehad met dhr./mevr. de Boer waaruit zou blijken dat dhr. Colen de laatste anderhalve maand helemaal geen contact heeft gehad met dhr./mevrouw de Boer. Daarnaast vindt hij dat iedereen hiervan op de hoogte mag zijn. Dhr. Colen is sterk van mening dat dhr. Elias deze kwestie buiten de vergadering moet houden. Dhr. Elias vindt dat alle leden het recht hebben om te weten hoe de zaken hier lopen en dat dat gewoon besproken mag worden.

Dhr. Bachman (bungalow 64) wil hier even op inhaken. Het stoort hem dat hij in de notulen terugleest dat we allemaal met een integriteitsprobleem te maken hebben. We zijn allemaal lid van een vereniging waar we een lading geld inpompen en ondertussen schijnt er nu dus iets in de privésfeer te zijn gebeurd maar hij weet niet wat. Dhr. Colen onderbreekt zijn gesprek en vindt dat hij dit niet zo moet interpreteren. Als hij (dhr. Colen) spreekt over een situatie tussen dhr. Elias en de vereniging, noemt hij dat een privé situatie. Dhr. Elias is bezig om zijn lidmaatschap over te dragen waarbij van alles misgaat qua rechtsgeldige ondertekening die op het ene moment wel rechtsgeldig is en op het andere moment weer niet.. Dhr. Colen wil dit buiten de vergadering houden. Het heeft niets met integriteit te maken. Dhr. Bachman (B094) geeft aan dat hij het onderwerp integriteit terug

heeft zien komen in de notulen. En nu gaat het tijdens een ALV ineens over integriteit die niet naar buiten mag komen. Hij vraagt zich af wat er dan gespeeld heeft. Dhr. Colen geeft aan dat het wel naar buiten mag komen. Dhr. Bachman geeft aan dat hij dit begrijpt maar dat hij zich afvraagt n.a.v. notulen waarom er hier geheimzinnig wordt gedaan over bepaalde zaken. Hij zou het billijk vinden als er openheid van zaken wordt gegeven. Dhr. H. Colen geeft aan dat dit onderwerp niet in de notulen heeft gestaan; het is gebeurd na de laatste ALV. Dhr. Bachman (B094) meldt dat hij dan blijkbaar verwijst naar zaken uit de notulen die op andere zaken betrekking hebben waar dan over integriteit gesproken wordt en vindt dit vreemd. Hij zou dat in de toekomst graag anders zien. Volgens hem is uit de notulen letterlijk op te lezen dat er iets over integriteit staat vermeld. Ook over de kwestie dat de commissarissen tot nu toe zich nooit ergens mee hoefde te bemoeien en dat ineens wel gingen doen. Dat ging dan over de brasserie? waar verder niet op in wordt gegaan vanwege integriteit. Het onderwerp wordt daarmee makkelijk 'onder het tafellaken gestopt'. Dhr. H. Colen refereert aan het ontslag van het vorige bestuur. Hij geeft aan dat er toen is gezegd dat er redenen waren waarom het toenmalige bestuur en alle commissarissen een andere zienswijze hadden. Tijdens de vorige ALV heeft dhr. Colen gezegd de integriteit van deze personen niet te willen schaden. Volgens dhr. Bachman (B094) komt dit anders over in de notulen. Daarna komt hij terug op het boekenonderzoek. Dhr. H. Colen geeft aan dat dat met elkaar te maken heeft. Dhr. Bachman (B094) vraagt zich af wat de reden is dat het boekenonderzoek niet in gang is gezet. Dit wordt aangevuld met de vraag of dat het bestuur niet bevoegd is om deze beslissing te nemen. Dhr. H. Colen bevestigt dat de laatste vraag niet te maken heeft met het ontslag van het toenmalige bestuur maar dat de opdracht die gegeven moest worden om het boekenonderzoek te starten, bij de toenmalige voorzitter lag. Er zijn wat zaken gepasseerd waardoor dhr. Wellens van mening was dat hij ontslag moest nemen. Het gevolg is dat er daarna nooit meer een opdracht is gegeven voor het boekenonderzoek. De stand van zaken hierover is nu onbekend. Dhr. Bachman (B094) vraagt wanneer het bestuur er achter is gekomen dat deze opdracht nooit gegeven is. Dhr. M. Peeters verklaart dat tijdens de eerste en enige vergadering die hij met dhr. Wellens gehad heeft dat dhr. Wellens de juiste firma had gevonden die dat boekenonderzoek zou kunnen uitvoeren. Er is dhr. Wellens gezegd dat hij die betreffende firma opdracht kon geven het boekenonderzoek uit te laten voeren. Dhr. M. Peeters bevestigt hiermee dat er 3 maanden lang niets is gebeurd op dat gebied. Als het bestuur morgen in functie zou kunnen zijn, is het vrij eenvoudig: er wordt een dergelijke firma ingeschakeld en het boekenonderzoek kan starten. Als het bestuur morgen officieel in functie is, kunnen de andere zaken ook meteen in gang worden gezet maar de handtekeningen van het bestuur zijn momenteel niets waard. Dhr. Bachman (B094) refereert aan de vorige voorzitter die volgens hem wel bevoegd zou zijn om te tekenen maar dhr. M. Peeters geeft aan dat dit niet het geval was. Mevr. Ausems (bungalow 220) geeft aan aanwezig te zijn geweest bij de ALV van 13 mei 2022. Tijdens deze vergadering werd er gestemd voor een nieuw bestuur (of dat er wel of geen nieuw bestuur zou komen). Zij vond het lastig om te stemmen omdat ze de reden voor een nieuw bestuur niet inzag maar die reden werd ook niet gegeven. Er werd toen benadrukt dat als er een nieuw bestuur zou komen dat er geen vertraging zou ontstaan in de dringende dingen die moesten gebeuren in het park.

Dhr. H. Colen is niet in staat om te tekenen maar er moet toch iemand zijn die de vorige handtekening kon zetten? Is deze nu plotseling ongeldig? Dhr. Colen geeft aan dat het toenmalige bestuur in mei haar ontslag heeft ingediend. Dat bestuur was nog wel verantwoordelijk voor de lopende zaken maar mocht geen nieuwe zaken oppakken totdat het nieuwe bestuur is benoemd. In augustus is het nieuwe bestuur gekozen. Deze is volgens de notulen van de ALV ook benoemd als bestuur. Daarna moeten de gegevens aangepast worden bij de Kamer van Koophandel en KPO (organisatie binnen België waar bestuursleden ingeschreven zijn). Het nieuw bestuur moet dan de persoonsgegevens gaan verzamelen om de nieuwe bestuursleden in te laten schrijven. Dat verzamelen is op een verkeerde manier gestart wat inhield dat er gedurende een maand geen juiste persoonsgegevens zijn verzameld. Niet in de vorm zoals dat in Nederland verplicht is om te hebben zoals een buitenlandse bestuurder in een Nederlandse BV of vereniging. Het betreft hier het verwerken van legitimatie door Belgisch notarissen. Uiteindelijk zijn de gegevens overhandigd aan de eigen notaris, mevr. Harmsma in Joure. Deze dame is ziek en heeft haar portefeuille overgedragen

aan een nieuwe notaris, firma Groenewegen in Heerenveen. Vervolgens is de informatie daar heengegaan. De firma Groenewegen vond het noodzakelijk de hele structuur van het bedrijf onder de loep te nemen voordat ze überhaupt iets voor deze vereniging zou gaan doen. Dhr. Colen heeft vervolgens contact opgenomen met mevr. Harmsma en aangegeven dat er veel ellende is ontstaan omtrent de inschrijving bij de Kamer van Koophandel. Daarbij heeft hij gerefereerd aan het feit dat zij deze inschrijving voor de vereniging zou regelen maar vervolgens deze overgedragen heeft aan de firma Groenewegen. Waarop de firma Groenewegen vervolgens geen actie heeft ondernomen vanwege de herstructurering van hun werkwijze. Daarnaast is de vereniging een nieuwe klant van deze notaris wat inhoudt dat heel het dossier doorgespit gaat worden incl. de UBO-regeling.
Dhr. H. Colen heeft mevr. Harmsma nadrukkelijk gevraagd om de actuele status van dit verhaal. Een week later werd dhr. Colen telefonisch benaderd door dhr. de Boer, Groenewegen Notarissen Heerenveen. Deze heeft aangegeven dat er nog zoveel dingen zijn die geregeld moeten worden dat het verstandig zou zijn dat de vereniging dit zelf gaat doen i.p.v. de notaris. De zaak zit hiermee dus op slot. Dit betekent dat er momenteel niemand tekenbevoegd is, anders dan de oude bestuurders van de vereniging/Grandhan Beheer BV, Dhr. Vital Verhas en Dhr. F. De Milde. Deze personen zouden rechtsgeldig nog alles kunnen tekenen. Dhr. B. Elias (bungalow 39) spreekt dit tegen. Dhr. H. Colen geeft aan dat dit het laatste is wat hem is verteld en wil verder geen discussie aangaan met Dhr. B. Elias. Deze beweert dat de oude bestuursleden niet tekenbevoegd zijn. Dhr. Bachman (bungalow 64) geeft aan dat er wordt gesproken over een vereniging met Nederlands recht. Daar zouden geen Belgische handtekeningen voor nodig zijn. Het bestuur wordt ingeschreven bij de Kamer van Koophandel in Nederland. Mevr. Heijmink (bungalow 101) geeft aan dat het hier Belgische bestuurders voor een Nederlandse vereniging betreft wat extra papierwerk vraagt. Dhr. Spoor (bungalow 132) wil graag zijn diensten aanbieden omdat hij professionele ervaringen heeft met het inschrijven bij de Kamer van Koophandel voor personen die niet woonachtig zijn in Nederland. In dit geval moet de inschrijving voorzien worden van het privé adres van de bestuurder en een uittreksel van de burgerlijke stand. Daarnaast moet de persoon in kwestie incl. papierwerk verschijnen bij de Kamer van Koophandel.
Dhr. M. van Hal geeft aan dat het tijd wordt dat er ‘orde op zaken wordt gesteld’. Dat is ook in het belang van het bestuur dat hierna volgt.
Dhr. Bachman (bungalow 64) dankt het bestuur voor de eerlijkheid maar geeft aan dat het vereniging met een groot probleem kampt. Er zijn dringende zaken in het park die opgepakt moeten worden, subsidies die moeten worden aangevraagd maar we zitten met een bestuur dat feitelijk niets kan. Hoe wordt dat dan opgelost? Dhr. M. van Hal zegt dat de prioriteit ligt bij de inschrijving van de Kamer van Koophandel. Dhr. M. Peeters vraagt zich af of dat het mogelijk is om als (bestuur), verkozen door de ALV, vandaag een machtiging krijgen om 2 dossiers er doorheen te krijgen. Dit in het belang van de subsidie aanvraag. Kunnen we met instemming van de leden de Parkmanager de opdracht geven de uitvoering van deze 2 dossiers voort te zetten? Mevr. Heijmink (bungalow 101) geeft aan dat volgens het Nederlands recht de vereniging hiervoor ingeschreven moet staan bij de Kamer van Koophandel. Dhr. H. Colen geeft aan dat we eventueel de oude bestuurders zouden kunnen vragen hun handtekening te zetten. Dhr. B. Elias (bungalow 39) meldt dat dit absoluut niet is toegestaan. Dat is bevestigd door een notariskantoor en door een jurist. Degenen die tijdens de ALV gekozen zijn, zijn op dat moment officieel rechtsgeldig en mogen tekenen maar dhr. B. Elias kan zich voorstellen dat deze personen dit vanuit juridische overwegingen (omdat de inschrijving bij de Kamer van Koophandel nog niet is voltooid) niet willen. Volgens dhr. H. Colen kan het nieuwe bestuur nog niet tekenen voor de 2 dossiers. In het geval een externa partij onderzoek doet naar de handtekeningen (die niet terug te vinden zijn bij de Kamer van Koophandel), dan heeft de vereniging een probleem.
Indien het bestuur een machtiging krijgt van de ALV, is dhr. M. Peeters bereid om te tekenen. Hij vreest dat leveranciers gaan afhaken indien er niet snel getekend wordt. Dan moet de hele procedure weer opnieuw opgestart worden met een prijsstijging van dien. Dhr. Spoor (bungalow 132) geeft aan dat het mogelijk is om de contracten met 2 personen (vanwege de bedragen) te ondertekenen. Deze handtekeningen zouden rechtsgeldig moeten zijn omdat de vereniging ‘an sich’ ingeschreven staat bij de Kamer van Koophandel. Daarnaast zijn deze personen gekozen door de ALV

wat vastgelegd is in de notulen. Een meerderheid van de leden lijkt hiermee akkoord te gaan en zou hier op deze avond een stem voor willen uitbrengen. Echter wil dhr. M. van Hal dit risico niet nemen omdat (bij gebrek aan inschrijving bij de Kamer van Koophandel) de vereniging niet verzekerd is voor de eventueel hieruit voortvloeiende schade. (Bungalow 216) Stelt toch voor om hier een stemming van te maken, de plannen voor de 2 dossiers voort te zetten en de verantwoordelijkheid te delen. Dhr. M. van Hal gaat wederom niet akkoord maar ook vanwege de reden dat er leden kunnen zijn die niet aanwezig zijn en hiermee ook niet akkoord zouden gaan. Dan vervalt de unanieme instemming direct. Dhr. Bachman (bungalow 64) is jurist maar is van mening dat deze zaak professioneel aangepakt moet worden en dat er geen unanieme stemming gedaan moet worden tijdens een ALV. Als dit later dan toch misgaat, ontstaat er echt een groot probleem.
Vicky (bungalow 118) merkt op dat er in de zaal verschillende mensen zijn met kennis van zaken en stelt voor dat deze mensen een keer samenkomen zodat de proces bespoedigd kan worden.
Dhr. Polder (bungalow 196) vraagt zich nog steeds af waarom een actiepunt van een half jaar oud 'onder het tapijt' dreigt te verdwijnen? Hij leest de notulen maar constateert dat er geen actiepunten bij staan. Hij stelt voor om een actielijst bij te houden waarbij het duidelijk is welke punten zijn afgerond en welke er nog openstaan. Dhr. M. van Hal geeft aan dat er wel tabellen beschikbaar zijn maar dat deze nog niet gedeeld zijn in de ALV. Dhr. Polder (bungalow 196) meldt dat hij het overzicht van de actiepunten in de ALV terug wilt zien. Dhr. M. van Hal geeft aan dat er eigenlijk te weinig vergaderd wordt met 2x per kalenderjaar.
Vicky (bungalow 118) heeft het bestuur een aantal vragen gesteld per mail maar wil weten of dat deze vragen openbaar worden gemaakt;

- Wat is de stand van de audit?
- Waarom is de schoonmaak op zondag duurder?
- Wat is de financiële toestand van 2022?
- Toelichting arrangement leden
- Aanpak BHV route bungalows
- Wat gebeurt er met achterstallige facturen van de leden?
- Wat gebeurt er met de mensen die huren via het sleutelkastje en de receptie passeren?

De antwoorden op deze vragen mogen publiekelijk gedeeld worden. Daarnaast geeft ze aan dat ze het jammer vindt dat de prioriteit van het bestuur dit jaar niet lag bij de poolverhuur. Er staan heel veel kosten tegenover de omzet en ze vreest dat ze hiermee op een verlies uitkomt eind 2022. Er zouden verschillende manieren zijn om een hogere omzet te genereren.

- Wat is het actieplan bij lage bezetting? Wordt er met een korting gewerkt? Wordt er proactief te werk gegaan of reactief? Het bestuur moet hiervoor een signaal geven; de privéverhuur kan dit niet volgen vanwege de lage prijs.
- Wat gebeurt er met marketing? Er is een infokanaal opgestart dat op iedere TV te zien is. Er zou een zelfstandige op aangesproken worden i.v.m. sponsoring maar dit is blijkbaar niet gebeurd.
- Zomeranimatie
- Opvolging omzet en bezetting 2022. De cijfers zijn bekend, de poolverhuur is gezakt en daar kan nu niets meer aan gedaan worden. Evalueren is heel zinvol maar het is nu te laat. Het advies: korter op de bal spelen

Dhr. M. van Hal geeft aan dat er al eerder is gemeld dat het bestuur de poolverhuur heel belangrijk vindt. Daarnaast refereert hij aan een werkgroep welke kan ingrijpen bij lage bezetting. Proactief te werk gaan bij bijvoorbeeld de lage bezetting tijdens de eerste week van de schoolvakantie(s). De prijs hiervan zou een stuk moeten zakken om een boeking aantrekkelijk te maken.
Dhr. de Bruyne (bungalow 118) vraagt of dat het geen optie is om de klusdag opnieuw in te voeren. Hiermee zou de technische dienst van het park ontlast kunnen worden. Mevr. Heijmink (bungalow 101) meldt dat COVID de reden van afschaffing was. Omdat het park toen dicht was, heeft de technische dienst alle achterstallige werkzaamheden opgepakt. Dhr. M. van Hal geeft aan dat de klus dag in eerste instantie in het leven was geroepen om snoeiwerk te verrichten. Achteraf gezien, bleek

dit een grote fout te zijn omdat er meer kapot werd gemaakt dan gesnoeid. Wel is er het idee om in januari 2023 een ledendag te organiseren. Dhr. Spoor (bungalow 132) vindt de klus dag een belangrijk item voor de leden en wenst dit een volgende keer op de agenda te hebben om hierover te stemmen tijdens de ALV. Echter is het aan de Parkmanager E. Buzeijn om te kijken of dat een klusdag waardevol is. Hij zal dat opnemen met de technische dienst.
Dhr. Van Bruchem (bungalow 84) meldt dat er tijdens de ALV van 13 mei een stemming is geweest over de verhuur van 1 dag. Dat besluit zou goedgekeurd moeten zijn. Echter heeft dhr. Van Bruchem (bungalow 84)het afgelopen seizoen zijn bungalow verhuurd voor 1 dag maar technisch gezien, bleek dat niet mogelijk te zijn. De Parkmanager E. Buzeijn geeft aan dat verhuur voor 1 dag mogelijk is maar met uitzondering van de vakantieperiodes. Verder is het aan de leden zelf hier wel of geen gebruik van te maken.

6. Verkiezing nieuwe commissaris namens de leden
Dhr. H. Colen complimenteert het nieuwe bestuur voor de organisatie van deze avond en de inhoudelijkheid daarvan.
Dhr. W. Zwaan heeft vanwege zijn ziekte zijn functie als commissaris van de leden moeten opgeven. Hierdoor kwam er een vacature vrij waaruit 2 aanmeldingen naar voren zijn gekomen, dhr. D. de Bruyne en mevr. I. Heijmink. Deze 2 opties zijn door dhr. H. Colen besproken met de voormalige commissaris van de leden. Dhr. de Bruyne heeft niet de voorkeur omdat dhr. H. Colen van mening is dat zijn bijdrage bijzonder op prijs zou worden gesteld in het bestuur gezien zijn IT achtergrond en gevoel voor marketing. Echter geeft dhr. de Bruyne aan dat een plaats in het bestuur voor hem lastig wordt vanwege belangenverstrengeling daar zijn echtgenote voor Orava werkt. Om deze reden twijfelt hij om zich aan te melden als bestuurslid.
Introductie:
Mevr. I. Heijmink is sinds 2016 eigenaresse van een bungalow op het park en is al een aantal jaren actief in de kwaliteitscommissie. Ze heeft zich aangemeld als kandidaat commissaris van de leden omdat ze, vanuit de kwaliteitscommissie en het contact met de Parkmanager, weet dat er nog een hoop te doen is. Een bestuursfunctie is te tijdrovend vandaar dat ze ervoor gekozen heeft om te gaan voor de functie van commissaris van de leden. Vanuit haar dagelijks werk heeft ze veel ervaring met VVE's.
Er kan online gestemd worden. De vraag is of dat de leden akkoord gaan met de aanstelling van mevr. I. Heijmink als commissaris van de leden vanaf 1 maart. Zij zal ingewerkt worden tussen 1 maart en de eerst volgende ALV. Daarna zal zij officieel aangesteld worden tot commissaris van de leden.
Uitslag online stemming:
Ja: 84 stemmen
Nee: 0 stemmen
Geen mening: 2 stemmen

De uitslag van de stemming betekent dat mevr. I Heijmink vanaf 1 maart mee gaat lopen als commissaris van de leden en tijdens de volgende ALV officieel hiervoor officieel aangesteld wordt.

De voorzitter stelt dhr. Colen de vraag waarom het bestuur niet is geïnformeerd over de voorstelling van de kandidaten. Dhr. Colen legt uit dat het hier een functie betreft die los staat van het bestuur. Echter maakt een commissaris wel deel uit van de BV. Om die reden heeft er ook geen voorstelling plaatsgevonden via de nieuwsbrief wat bij een verkiezing voor nieuwe bestuursleden wel het geval is.
Voor het geval de online stemming mislukt wordt er nog een stemming bij handopsteking uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er 16 stemmen zijn geteld voor mevr. I. Heijmink.

7. Sluiting
De Parkmanager sluit de vergadering om 23.30 en wenst alle aanwezigen een veilige thuisreis.