

Notulen van de algemene ledenvergadering van de Vereniging Sunclass Durbuy, gehouden op vrijdag 8 december 2023, om 19.30, te Eindhoven

Bestuursleden:

Dhr. M. Peeters – Bestuurder (afwezig)
Dhr. M. van Hal - Bestuurder
Mevr. C. van Steenberghe - Bestuurder - voorzitter

Commissarissen:

Dhr. H. Colen: commissaris namens de leden
Mevr. I. Heijmink: commissaris namens de leden
Dhr. Y. Franco: commissaris namens de grondeigenaar

Orava:

Mevr. Vicky Van Parijs

Parkmanager:

Dhr. E. Buzeijn

Verslag:

Wouters Services

1. Opening

De voorzitter heet iedereen van harte welkom en opent de vergadering.

2. Notulen ALV 2 juni 2023

De notulen worden in stemming gebracht en goedgekeurd.

Besluit: de notulen van de ALV van 2 juni 2023 worden goedgekeurd.

3. Jaarrekening 2022

Aandachtspunten:

- N.a.v. de beoordeling van de jaarrekening door de kascommissie, heeft deze voorgesteld per kwartaal een financieel verslag uit te brengen (in samenwerking met de boekhouding) naar het bestuur wat deze vervolgens communiceren met de commissarissen namens de leden.
- Aandacht voor energiebesparing.
- Duidelijk vastleggen wie en wanneer er tot op welke hoogte bevoegd en verantwoordelijk is om opdrachten met financiële gevolgen te verstrekken (inboeken facturen, betalingen accorderen en uitvoeren)
- In een externe opdrachtbrief naar de accountant wordt vastgelegd welke taken en verantwoordelijkheden tot zijn/haar functie behoren. Het is van belang dat de jaarrekening tijdig wordt opgemaakt zodat het bestuur het jaarverslag met het advies van de kascontrolecommissie ter goedkeuring kan voorleggen aan de leden voordat de jaarrekening officieel wordt ingediend.
- Verlies jaarrekening 2022 € 32.728,00
Grootste kostenposten :
 - Plaatsen van een voorlopige container voor de waterzuiveringsinstallatie
 - Problemen met het zwembad
 - Minder poolverhuur waardoor het park veel commissie misloopt

Volgens de statuten (Artikel 6.4) is de vereniging verplicht het verlies van € 32.728,00 te delen door het aantal huisjes waardoor het bedrag per huisje neerkomt op € 139,27 excl. BTW. Dit bedrag zal gefactureerd worden aan de leden.

Dhr. Spoor (132) vraagt of dat de jaarrekening goedgekeurd had moeten worden door de

accountant alvorens deze ter goedkeuring voor te leggen aan de leden. De voorzitter bevestigt de goedkeuring van de accountant op het jaarverslag. Dhr. Spoor geeft aan op pagina 3 van het accountantsverslag de goedkeuring van de accountant ontbreekt. Mevr. Heijmink (101) antwoordt hierop dat dat het verslag dat op de ledenpagina staat vermeld een onofficieel verslag is en dat deze nog gecorrigeerd moet worden. De voorzitter heeft zojuist bevestigde zojuist de goedkeuring van de accountant op het jaarverslag in de vraag die eerder werd gesteld door dhr. Spoor (132)

De jaarrekening wordt in stemming gebracht waarbij decharge wordt verleend aan het bestuur voor het gevoerde financieel beleid over boekjaar 2022.

Dhr. Spoor (132) meldt dat het verlies van de jaarrekening gelijkenis vertoont met het bedrag van de vordering (boekenonderzoek m.b.t. een oud bestuurslid). Deze vordering is een jaar geleden besproken in de ALV. Is deze vordering opgenomen in de bijdrage of moet deze vordering alsnog toegevoegd worden? Dhr. Colen (75) bevestigt dat de bedragen enige gelijkenis vertonen maar dat deze bedragen verder niets met elkaar te maken hebben. De desbetreffende persoon neemt niet alleen de vordering voor zijn rekening maar ook een deel van de kosten van het boekenonderzoek. De uitbetaling van de vordering en een deel van de kosten van het boekenonderzoek heeft reeds plaatsgevonden voordat de jaarrekening door de accountant is opgesteld, zoals reeds in een vorige ALV is gepresenteerd.

Besluit: De vereniging verleent decharge aan het bestuur voor het gevoerde financieel beleid over boekjaar 2022.

4. Kostenbegroting 2024

T.a.v. de kostenbegroting van 2023 is er een percentage van 2% toegevoegd aan de kostenbegroting van 2024.

Tijdens de bespreking van de kostenbegroting 2024, komen de volgende vragen/opmerkingen aan bod:

- Mevr. Hazelhoff (227) merkt op dat de toevoeging van 2% een laag percentage betreft omdat de inflatie in België het afgelopen jaar 11% bedroeg.
- Mevr. Van Parijs (118): Wat is de oorzaak in het verschil van de HouseKeeping? -€ 170.200,00 in 2023 naar -€ 115.450,00 in 2024.
Deze vraag wordt meegenomen naar de boekhouding en teruggekoppeld naar de leden als antwoord op de vragen na afloop van deze vergadering.
- Mevr. Hazelhoff (227): Waarom dalen de kosten van gas en elektra van € 104.371,00 in 2023 naar € 18.025,00 in 2023.
Het antwoord op deze vraag wordt ook teruggekoppeld naar de boekhouding.
Mevr. Hazelhoff (227): Waarom wordt de beheerdersbijdrage verdriedubbeld?
Het antwoord op deze vraag wordt ook teruggekoppeld naar de boekhouding.
Dhr. Spoor (132) adviseert hierin de oorzaak per post aan te geven. De antwoorden op bovenstaande worden vermeld in de nieuwsbrief, verstuurd met het verslag en worden tevens op het ledenaccount geplaatst.
- Dhr. de Bruyne (118) geeft aan dat de personen van het bestuur (welke ook eigenaar zijn) hadden kunnen verwachten dat deze presentatie veel vragen op zou wekken. De Parkmanager geeft aan dat dhr. Willems (accountant van Havermaet) uitgenodigd was om een professionele toelichting te geven op de kostenbegroting van 2023. Echter heeft de verplaatsen van de ALV ertoe geleid dat hij niet in de mogelijkheid verkeerde om aan te sluiten. Daarnaast was een digitale aanwezigheid (via scherm) voor hem geen optie. Omdat er in februari of maart een volgende ALV zal plaatsvinden, zal dhr. Willems dan van de mogelijkheid gebruik maken om alle cijfers tot in detail, fysiek, toe te lichten en antwoord te geven op alle vragen.

- Dhr. Vermeersch (44) vraagt of dat er een schatting gemaakt is van het volledige verlies van 2024 omdat het verlies bij Q3 reeds is opgelopen tot -€ 128.305,00. De Parkmanager verwacht een positieve tendens voor het laatste kwartaal maar zeer vermoedelijk zal er geëindigd worden met een verlies. De kosten voor het zwembad spelen hierbij een grote rol. Indien de leden ervoor kiezen om het zwembad open te houden, worden er een kostenpost verwacht van € 20.000,00-€ 25.000,00.

5. Besluitvorming lidmaatschap voor leden met een betalingsachterstand

In het voorjaar wordt een extra ALV belegd om stap 4 en 5 in het proces van de betalingsachterstanden vast te leggen.

Huidige stand van zaken:

- 22 leden met een betalingsachterstand.
- Totaal bedrag € 162.000,00.
- Het grootste bedrag bevindt zich onder 5 bungalows (ongeveer € 93.000,00). Van deze 5 eigenaars hebben er 2 aangegeven dat zij bereid zijn het park opdracht te geven de bungalow te verkopen en hun lidmaatschap af te staan. De overige 3 eigenaars zijn niet medewerkend van aard en zullen waarschijnlijk uit hun lidmaatschap worden ontzet.
- 6 bungalows waarvan de eigenaars met een aangetekend schrijven zijn benaderd. De vraag is of dat de betalingsachterstand middels een incassobureau wordt voldaan of dat de achterstand door de leden zelf wordt voldaan. Indien er geen betaling volgt, zullen deze leden in het voorjaar uit hun lidmaatschap worden ontzet.
- Er is een advocaat ingeschakeld die de procedure heeft gecontroleerd en een brief heeft opgesteld naar de desbetreffende leden. Deze brief kan bij de leden afgeleverd worden door een deurwaarder. Echter moeten deze leden minimaal 30 dagen van te voren schriftelijk worden ingelicht en de kans krijgen zich te verdedigen in de ALV. Voor deze ALV werd die periode niet gehaald daarom wordt er een extra ALV belegd in februari of maart. Echter mag er maximaal 3 maanden verstrijken tussen het versturen van de brief en de verdediging in de ALV.

Vragen en opmerkingen:

- Mevr. Heijmink (101) geeft aan dat dit de beste oplossing is om discussie te voorkomen aangezien de brief vanuit de advocaat in opdracht is gegaan vanuit het oude bestuur en er op deze avond een nieuw bestuur wordt gekozen.
- Mevr. Hosten (45): Moeten de leden met een betalingsachterstand nog achterstallige kosten betalen? Dhr. van Hal (48) geeft aan dat de bungalow in de verkoop wordt gebracht. De opbrengst verminderd met de achterstallige kosten wordt doorgestort naar de toenmalige eigenaar.
- Dhr. Michiel Vlaar (236): Wordt er ook nagedacht over het feit dat een bungalow bij verkoop minder oplevert dan de hoogte van de achterstand? Dhr. van Hal geeft aan de achterstand momenteel nog niet de helft bedraagt van een normale opbrengst van een bungalow.
- Mevr. van Heijst (133): Vindt dit een bijzondere regeling. Als een lid van de vereniging stopt met betalen, wordt de financiële rompslomp bij de vereniging achtergelaten. Dhr. van Hal (48) geeft nogmaals aan dat de achterstanden worden ingehouden op de verkoopprijs van de bungalow. Daarnaast wordt er een boete en rente geïnd en administratiekosten in rekening gebracht.
- Mevr. Van Parijs (118): Mogen de huisjes tijdens de achterstand worden verhuurd? Dhr. van Hal (48) bevestigt dat de huisjes tijdens de achterstand gewoon mogen worden verhuurd. De stap die genomen moet worden, is om de eigenaar middels een deurwaarder de toegang te ontzeggen tot de bungalow. Vervolgens krijgt de eigenaar 10 dagen de tijd om de bungalow te ontruimen waarna de bungalow door het park verkocht wordt.
- Mevr. Heijmink (101) stelt aan alle leden voor om de algemene bepalingen van de vereniging goed te lezen omdat deze stappen hierin vermeld staan. Daarnaast zullen deze bepalingen geplaatst worden op de ledenpagina. De vragen over de procedure zijn tijdens de vorige ALV

reeds toegelicht. De kostbare tijd tijdens een vergadering kun nu aan andere zaken/vragen worden besteed.

- Eric (199): Is de Belgische wetgeving van toepassing of de Nederlandse? Dhr. van Hal (48) bevestigt dat het volgens de statuten van de vereniging om de Nederlandse wetgeving gaat.
- Ivo Ploemen(163) In hoeverre is er rekening gehouden met de facturen die onderliggend zijn aan de achterstanden? Deze persoon geeft aan regelmatig facturen van de vereniging te ontvangen die niet rechtsgeldig zijn vanwege de fouten die in het opstellen van de facturen zijn gemaakt. Hij is een voorstander van het proces maar de achterstanden moeten niet ontstaan door het versturen van niet rechtsgeldige facturen. De basisprincipes waarop een factuur moet vastgesteld zijn, ontbreken vaak. In de genoemde facturen staat het Nederlands en het Frans vaak door elkaar of staat de BTW niet goed vermeld. Als de personen met een betalingsachterstand beroepen op het feit dat het hier niet rechtsgeldige facturen betreft, heeft het park een probleem. De basisprincipes die toepasbaar moeten zijn volgens de wet, ontbreken vaak op een factuur. Dhr. van Hal(48) geeft aan dat het hierbij gaat om betalingsachterstanden van bijvoorbeeld 8 maanden en niet om de punctualiteit van de factuur. De desbetreffende persoon stelt voor om facturen te delen met de groep, of het nieuwe bestuur, om inzichtelijk te maken wat er mist op een factuur. Mevr. Heijmink (101) beaamt dit voorstel.
- Dhr. Vermeersch (44): Is het niet mogelijk om de achterstand rechtstreeks in te houden op de uitbetaling van de poolverhuur?
Dhr. van Hal (48) geeft aan dat dat in het verleden wel mogelijk was maar sinds er overmatig privé wordt verhuurd, behoort dit niet meer tot de mogelijkheden.
- Mevr. Heijmink (101) geeft aan dat er sinds juni een striktere opvolging plaatsvindt en dat de processen goed worden opgevolgd. Ze verzoekt de leden die nog een betalingsachterstand hebben, deze nog voor de feestdagen te voldoen.

6. Gas- en elektrakeuringen

De OCB keuringen zijn hervat op 21 november jl. Hierover is een gedetailleerde nieuwsbrief rondgestuurd naar de leden op 20 november waarin de mogelijke problemen uiteen zijn gezet. Er zijn 2 Teams sessies georganiseerd (22 en 23 november) waarbij vragen gesteld konden worden. Na ontvangst van het OCB rapport dient er z.s.m. terugkoppeling gegeven (bij voorkeur binnen 14 dagen) te worden aan het park of dat er wel of geen correctie plaats moet vinden via het park of op via eigen coördinatie. Als er geen melding wordt gedaan aan het park over de wijze van herstel na de keuring, wordt de desbetreffende bungalow automatisch meegenomen in de offerte voor de loodgieter of elektricien. De offertes hiervoor moeten namelijk z.s.m. worden aangevraagd i.v.m. de deadline voor conformiteit (6 maanden na daadwerkelijke keuring). Voor het geval de eigenaar de correctie/aanpassing na de OCB keuring zelf verwerkt, dient er dezelfde dag nog een herkeuring plaats te vinden wegens de kans op ongevallen in de woning.

Na zijn aftreden zal dhr. van Hal (48) nog in overleg gaan met OCB omdat de rapportage niet is uitgevoerd zoals dat het geval had moeten zijn. Wegens een gebrek aan leveranciers was het ook hier moeilijk een (geschikt) keuringsbedrijf te vinden en moet men 'roeien met de riemen die men heeft'. Zonder deze keuring is het niet mogelijk om een toelating tot vakantiehuisje te verkrijgen en kan er dus ook niet verhuurd worden.

- Dhr. Vermeersch (44): Geeft aan dat hij een paar maanden geleden melding heeft gedaan bij het park dat de elektra in zijn bungalow, n.a.v. de OCB keuring, niet voldeed. Hij was in de veronderstelling dat de verdere opvolging door het park werd verzorgd. Echter heeft hij daar nooit meer response op ontvangen. De Parkmanager geeft aan dat hij er zeker van is dat zijn melding is meegenomen in de offerteaanvraag voor het herstel van de elektra. Charlier, de firma die de elektra verzorgt, is snel om ter plaatse te komen maar laat het versturen van offertes lang op zich wachten. Doorgaans moet er een herhaaldelijk verzoek tot offerteaanvraag in worden gediend voordat er een reactie wordt ontvangen.
- De Parkmanager geeft tevens aan dat er momenteel weer contact is met de firma Durdu.

Deze firma heeft in het verleden het herstel van de elektra in de bungalows verzorgd maar ondervond problemen op het gebied van facturatie en betaling ten tijde van een bestuur in het verleden.

- Dhr. Spoor (132) vraagt naar de kosten van het herstel van de gaslek in zijn bungalow. De Parkmanager stelt hem gerust door te melden dat middels de goede prijsafspraken met de leverancier en door de onderhandelingen over het aantal uren, door de Parkmanager, de kosten uiteindelijk beduidend lager zullen uitvallen dan dat dhr. Spoor verwacht. De Parkmanager zal dhr. Spoor binnen een week op de hoogte brengen van de uiteindelijke kosten.

7. Woord namens aftredend bestuur door Marc van Hal (48)

Ieder bestuurslid heeft een eigen reden tot het neerleggen van zijn/haar bestuursfunctie.

Na een jaar van opschoning kan er nu gestart worden met:

- Opbouw van betere systemen
- Noodzakelijke hervormingen
- Herbronning
- Nodige herstructurering

Buiten de techniek die op het park te lijden heeft gehad onder het gebrek aan onderhoud en verbetering, liep het bestuur er tegenaan dat er veel informatie uit het verleden niet beschikbaar was wat het lastig maakte om bepaalde zaken (goed) aan te pakken.

Het bestuur heeft getracht een open beleid te voeren, open te staan voor opmerkingen en suggesties, met veel respect voor inzet en ideeën van anderen. In de praktijk heeft dit geleid tot de totstandkoming van werkgroepen en commissies die op het juiste moment oprezen en de ruimte kregen hun ding te doen (in overleg met het bestuur en de Parkmanager)

- Andere prijszetting verhuur in functie van bezetting
- Verdien/verdeelmodel
- Sunny, publiekslieveling en festiviteiten
- Sun flash
- Animatieprogramma's
- Website aanpassing door ICT

De reeds langsepende parkproblemen zijn aangepakt, weliswaar niet zonder slag of stoot maar wel met succes:

- Waterzuivering (95% gerealiseerd)
- Hoogspanning (50% gerealiseerd)
- Gas- en elektrakeuring (25% gerealiseerd)
- Zwembad (stond op de planning voor 2024 maar inmiddels zijn de cv-ketels en zuiveringspompen vervangen)
- Speeltuin (90% gerealiseerd)

Pijnpunten in het bestuur:

- Gereduceerde bezetting
Na een volledige bezetting (4) tijdens de start is het bestuur na 2-3 maanden in een gereduceerde bezetting (3) doorgegaan. Niet eenvoudig omdat met 3 personen wel alle bestuursfuncties ingevuld moesten worden.
- Te weinig daadkracht en gebrek aan mandaat.

Voor een bestuur is het belangrijk het vertrouwen van de leden te krijgen. Dat was er grotendeels maar niet van iedereen.

- Onduidelijke rol- en taakverdeling binnen het bestuur, Parkmanager en commissarissen

Dit vreet veel tijd en energie.

- Gebrek aan financiële middelen waardoor er niet preventief gewerkt kan worden.
- Zoeken naar betere overlegplatforms zoals Teams vergaderingen of infovergaderingen op het park ter voorbereiding op een ALV.

Uitwerken procedures:

Uit noodzaak zijn vele ontbrekende procedures zijn uitgewerkt ter bevordering van efficiëntie en duidelijkheid. De statuten betreffen 'krijtlijnen' uit 1975 maar zijn niet praktisch en uitvoerbaar in 2023.

- Aanpak wanbetaling
- Verkoop bungalows en noodzaak van keuringen
- KC verslagen
- Interventies ('in progress')

Als het gaat om leden die zich herhaaldelijk niet aan de regels houden (winterplan, zwart verhuur of verhuren beneden de prijs)

Dhr. H. Colen(75) spreekt een woord van dank uit naar Mevr. van Steenberghe en Dhr. M. van Hal voor hun verrichte werkzaamheden in het bestuur. Dhr. M. Peeters is afwezig.

8. Presentatie en voorstel door de werkgroep: verdienmodel/verdeelmmodel

Deze werkgroep bestaat uit de volgende leden:

- Hanneke van Heijst (133)
- Marc Vermeers (44)
- Tony Polder (196)
- Ria Hazelhoff (227)
- Frederik de Bruyne (118)

Toelichting op de presentatie

- De poolverhuur is opgericht in de tijd dat Booking.com nog niet bestond en er geen overschot was aan website met parkaanbieders. Hiermee is het huidige verdienmodel gebaseerd op poolverhuur.
- Opdracht van het bestuur: wat kan er verbeterd worden aan huidige verdienmodel? Zodat Sunclass weer een financieel gezonde vereniging wordt.
- Uitgangspunten:
 - Win-win voor iedereen (leden, gasten, het park)
 - Transparantie:
 - ✓ duidelijke bestemming huurinkomsten
 - ✓ betere verdeling tussen vaste en variabele lasten voor leden
 - Het betreft een vereniging zonder winstoogmerk (alle inkomsten die binnenkomen, zijn bestemd voor het park)
 - Rechtvaardige bijdrage verdeling tussen pool- en privéverhuurders
 - Het belang om te investeren in preventie i.p.v. 'damage control' (buffer opbouwen voor onvoorziene omstandigheden)
- Analyse van het probleem

De parkbijdrage loopt terug ondanks dat het aantal verhuurnachten stijgt. Het blijkt dat poolverhuur meer 'gewicht in de schaal heeft' dan privé verhuur omdat, door de oorspronkelijke situatie, het inkomstenmodel was gebaseerd op poolverhuur. Dat betekent dat poolverhuurders relatief gezien het meeste inbrengen per verhuurde nacht (3x zoveel als privé verhuurders). Door allerlei maatschappelijke veranderingen (opkomst van internet, reisorganisaties die niet meer actief zijn, het verdwijnen van telefonische boekingen) en de opkomst van platforms Booking.com en Airbnb (welke de markt hebben overgenomen), is er een verschuiving ontstaan van poolverhuur naar privéverhuur. Echter

brengt de privé verhuur voor het park aanzienlijk minder op. Het aandeel van de poolverhuur bedraagt momenteel minder dan 15% van de totale verhuur. Het aantal verhuurde nachten stijgt en er heeft een indexering plaatsgevonden maar de inkomsten gaan niet omhoog.

- Oplossing(en)

- Er moet een andere balans gevonden worden tussen pool- en privébijdrage.
- Deze bijdrage moet niet gefixeerd zijn maar meebewegen met de prijsstijgingen, groei en seizoen afhankelijkheid (in het laagseizoen zijn de verhuurprijzen lager, in het hoogseizoen hoger)
- Aanpassen parkbijdrage. Staat al 15 jaar vast op € 10,00 (zowel pool- als privéverhuur). Als deze jaren geleden mee had gestegen met de nachttarieven, was de parkbijdrage nu ongeveer € 20,00 geweest (€ 100,00 was het gemiddelde overnachtingstarief in 2022)
- Poolprovisie 23 % (voor poolverhuurders) moet gecorrigeerd worden. Deze moet percentueel berekend worden over het nachttarief (excl. BTW)

- Aanbevelingen aan het bestuur en de leden

- Creëren van een betere balans tussen pool- en privéverhuur door het verhogen van de parkbijdrage naar 20% van de normhuur (zoals deze is opgenomen in de verhuurkalender). Deze parkbijdrage is van toepassing op zowel pool- als privéverhuur.
- Verlagen van de poolprovisie naar 4-5%. Deze is momenteel veel te hoog. Deze is opgesteld in de tijd dat er afdrachten gedaan moesten worden aan Thomas Cook, Travel Wagon-Lit om reizen binnen te halen. Echter is deze situatie nu niet meer relevant.
Het komt neer op € 25,00 voor poolverhuur en € 20,00 voor een privé verhuurnacht uitgaande van een verhuurprijs van € 100,00 per verhuurnacht. Hierbij ontstaat er een eerlijke balans tussen pool- en privéverhuur.
Voor de 5% poolprovisie worden de leden voor 100% ontzorgd worden; zij hoeven geen BTW aangifte en de facturatie te verzorgen. Deze zaken moeten wel zelf geregeld worden indien het om privé verhuur gaat. Echter heeft een privé verhuurder als voordeel zelf de prijs op te drijven.
Afdracht bij de concurrent:
 - ✓ Roompot: 25%
 - ✓ Topparken: 30% + betalen eigen verblijf
- Creëren van een bijdrage die mee varieert door de tijd heen; meebeweegt met de prijsontwikkeling en seizoen afhankelijk wordt.
- Leden behoeden voor kosten door tegenvallers d.m.v. het aanleggen van een buffer.
- Parkbijdrage gebruiken voor de optimalisatie van het park, ten goede van alle gasten en leden.

- Verschil commissie en bijdrage

- Commissie: Er wordt een betaling gedaan waar diensten tegenover staan.
- Bijdrage: Een som met geld die betaald wordt aan een gemeenschappelijk doel (dus ook aan jezelf)

- Toekomstperspectief pool- en privé bijdrage

Er wordt geen spectaculaire stijging verwacht in de bijdrage omdat er zeker ook al kosten verwacht worden om de poolverhuur nieuw leven in te blazen. De bijdrage voor privéverhuur zal dermate hoger (blijven) liggen gezien het grote aandeel in de verhuur. Echter is dit (door de huidige reeds genoemde) omstandigheden ook de 'nieuwe' realiteit.

Er is een tariefsverhoging op de verhuur toegepast van 2% voor de jaren na 2024.

- Investeringsplan

Er moet beter gekeken worden naar het investeringsplan;

- Kan er geanticipeerd worden op kosten?
- Welke kosten worden wanneer verwacht?
- Weke werkzaamheden dienen er wanneer uitgevoerd te worden? (opstellen begroting)
- Werkzaamheden uitvoeren/investeringen doen indien middelen pas daadwerkelijk beschikbaar zijn.

De werkgroep doet een oproep aan de leden om het nieuwe verdienmodel te ondersteunen.

Vragen en opmerkingen:

- Eric (199): In de huidige € 10,00, is er € 2,00 voor water voorzien. Wat gebeurt er met de waterkosten indien er wordt meegegaan in het voorstel? Waar wordt die € 2,00 effectief gebruikt voor de waterrekening? Mevr. Hazelhoff (227) geeft aan dat in het nieuwe voorstel het bedrag van € 10,00 vervalt en dat het water is opgenomen in het bedrag van de 20%. Er vindt geen naheffing plaats net zoals bij gas en elektra; het water is van de leden gezamenlijk.
- Dhr. Spoor (132) heeft een opmerkingen t.a.v. de parkbijdrage m.b.t. het aantal huisjes. Dhr. Spoor (132) geeft aan dat 15% van de bungalows niet verhuurd wordt. Volgens mevr. Hazelhoff (227) ligt dat percentage slechts op 8,4%. Volgens mevr. van Heijst (133) moet er in ieder geval nog actie ondernomen worden op de bungalows die niet verhuurd zijn. Volgens mevr. Heijmink (101) betalen de eigenaars van de onbezette bungalows nu ook geen parkbijdrage. Eric (199) is een voorstander van een vaste bijdrage per bezette nacht, ongeacht pool- of privéverhuur of eigen gebruik. Op deze manier draagt iedereen de lasten. Volgens mevr. Hazelhoff (227) gaat iedereen 20% bijdragen ongeachte pool- of privéverhuur; een eerlijke verdeling, de gebruiker betaalt.
- Ivo Ploemen(163) is het ook mogelijk om de keuze voor dit voorstel uit te stellen tot de eerst volgende ALV (maart), waarbij de eigen gebruiker ook in het verhaal wordt meegenomen (voorstel 2.0)? Mevr. Hazelhoff (227) geeft aan dat dat niet mogelijk is om dat de tijd dringt.
- Dhr. Ad Philipsen (74): Is voorstander van het stemmen op het huidige voorstel omdat het park zich niet kan permitteren dit voorstel nog langer voor zich uit te schuiven. Daarnaast moet er eerst onderzoek worden gedaan naar de kosten waaraan bijgedragen moet worden per nacht (privé, pool of eigen gebruik) alvorens in te stemmen met een voorstel 2.0.
- Dhr. Spoor (132): Geeft aan dat dit voorstel (de 20% regeling) een grote impact heeft op het hele park en is er een voorstander van om op een zo kort mogelijke termijn iedereen (ongeveer 200 leden) de gelegenheid te geven zijn/haar stem uit te brengen. Er wordt aangevoerd dat leden die niet in de gelegenheid verkeerden om de vergadering bij te wonen, de mogelijkheid hebben gekregen om een volmacht af te geven. Dhr. Tony Polder (196) geeft aan dat er de afgelopen tijd 5 sessies (4 in het Nederlands en 1 in het Frans) zijn gegeven waar tekst en uitleg is gegeven over het voorstel. Tijdens de sessies is duidelijk vermeld dat er in de ALV verder over gediscussieerd maar ook gestemd zou worden. Er is dus voldoende gelegenheid geweest om op de hoogte gebracht te worden van de plannen.
- Dhr. Robert Bachman (64) geeft aan dat het voorstel van de werkgroep een stap te ver is in de afspraak die er gemaakt was. Volgens hem zou de werkgroep een voorstel doen. De werkgroep zou dat voorstel neerleggen bij het bestuur en in de eerst volgende ALV zou er een stemming worden gehouden. Mevr. Hazelhoff (227) geeft duidelijk aan dat er

afgesproken was dat dit voorstel neergelegd zou worden bij het huidige bestuur, de Parkmanager en de commissarissen, welke opdrachtgever waren van dit voorstel. Volgens mevr. Hazelhoff (227) staan zij allen achter dit voorstel.

- Dhr. Dominique Algoet (117): Geeft aan dat er nog een groot aantal vragen beantwoord moet worden. Zolang de antwoorden op deze vragen niet bekend zijn, wil hij niet overgaan tot stemming. Mevr. Hazelhoff (227) geeft aan dat het grootste deel van de vragen die niet beantwoord zijn, niet bij deze werkgroep thuishoren. Deze vragen zijn neergelegd bij het bestuur.
- Dhr. van Hal (48) geeft aan dat de huidige situatie niet langer gehandhaafd kan worden en dat er dus tot stemming moet worden overgaan m.b.t. het nieuwe voorstel. Dit is de mogelijkheid om uit de financiële misère te komen.
- Mevr. Hazelhoff (227) geeft aan dat er 5 sessies aan de leden zijn gegeven maar dat nog niet de helft van het aantal leden aanwezig was tijdens deze presentaties.
- Mevr. Hazelhoff (227) geeft aan dat er voor 8% van de bungalow geen wijzigingen plaatsvinden.
- Mevr. Hazelhoff (227) geeft aan dat de kosten die betaald moeten worden, in de huurprijs worden doorberekend. Afgelopen jaar lag haar verhuurprijs 17,5% boven de verhuurprijs van het park maar ze heeft dit jaar meer nachten verhuurd dan vorig jaar. Het is niet altijd gezegd dat een verhoging van de verhuurprijs tot een daling in de verhuur leidt.
- Dhr. Stan van Esdonk (216): Heeft in het verleden zelf verhuurd maar is 2 jaar geleden, vanwege drukte, overstapt van privé- naar poolverhuur maar leidt er dik verlies onder. Hij stelt zichzelf nu de vraag: willen we ons laten verrassen door rekeningen en investeringen achteraf? Of maken we een 'spaarpotje', gelijkmatig verdeeld over privéverhuur en poolverhuur? Dhr. van Esdonk (216) komt al jaren op het park en vindt het heel correct op de prijzen aan te passen conform de vergelijkbare norm. Hij vindt het zeer netjes dat de commissie ook de vraag meeneemt hoe er omgegaan moet worden met de leden die niet verhuren, en dat de commissie daarop terugkomt in de volgende vergadering.
- Dhr. Ruud Simons (49): Het is duidelijk dat er iets moet gebeuren. Hij is van mening dat de commissie goed werk heeft geleverd, o.a. in het geven van de sessies. Het is hem niet duidelijk dat de poolcommissie daalt van 23% naar 5%. Is die 5% wel kostendekkend (t.a.v. de inspanningen)? Mevr. Hazelhoff (227) bevestigt dat deze 5% kostendekkend is. Uit een gesprek met de Parkmanager is gebleken dat er voor het park evenveel werk 'kleeft' aan een poolboeking als aan een privéboeking.
- Dhr. Rick Vrouwenvelden (68) geeft aan dat hij enkel privé verhuurt maar dat dit enkel tot verlies leidt. Mevr. van Heijst (133) vraagt hem aan te geven hoe hij als privé verhuurder enkel verlies kan leiden. Welke posten worden er meegenomen in de kosten? Zijn partner geeft aan dat de investeringen daar inderdaad wel bij zitten maar het gaat er hen om dat zij op de grens van winst en verlies verkeren. De investeringen waar hierover gesproken wordt, betreft de eigen investeringen dus niet de investeringen van het park.
- Dhr. Ivo Ploemen (163): Hij snapt niet waarom het bestuur de opdracht heeft gegeven aan de werkgroep om de poolverhuur aantrekkelijker te maken. Er wordt een ander model voorgesteld voor een prijsbijdrage. De poolverhuur blijft niet gelijk en er is ook geen voorstel gedaan om de poolverhuur aantrekkelijker te maken. Dhr. van Hal (48) geeft aan dat het voorstel is gebaseerd op de veronderstelling dat de pool gelijk blijft. Maar de intentie is dat de pool ontzorgt en dat zou poolverhuur aantrekkelijker moeten maken. Daarnaast geeft hij aan door de bijdrage voor de poolverhuur te laten zakken er meer leden enthousiast worden om hieraan deel te nemen.
- Mevr. Ria Hazelhoff (227): Bij aanvang van de werkgroep is de vraag gesteld hoe de pool verhoogd zou kunnen worden maar naarmate de tijd verstreek, bleek het verhogen van de pool bijna onmogelijk. Daarom heeft de werkgroep gekeken naar de samenstelling van de inkomstenstroom waaruit men heeft geconcludeerd dat de inkomstenstroom hartstikke scheef is. Zowel pool- als privéverhuur zijn belangrijk voor het park maar het park moet betaald worden door degenen die er overnachten.

- Mevr. Hosten (45): Geeft aan dat er al veel foto's van bungalows op de website zijn geplaatst. Echter ontbreken er nog steeds foto's van een aantal bungalows. Een website voorzien van foto's van alle bungalows zou de poolverhuur ook aanzienlijk kunnen vergroten. Mevr. Vicky Van Parijs(118) geeft aan dat er nog steeds poolverhuurders zijn die geen foto's van hun bungalow naar haar hebben doorgestuurd om op de website te plaatsen. Mevr. Hazelhoff (227) geeft aan dat leden waarvan de foto's van de bungalow zichtbaar zijn op de website van Sunclass, 91% meer worden geboekt dan leden die geen foto's van de bungalow hebben laten plaatsen.
- Dhr. Colen (75) geeft aan dat de financiële positie van het park de leden noodzaakt tot stemming. Het park draait namelijk al 7 jaar achter elkaar verlies. Indien er aan de inkomstenkant geen toename plaatsvindt, zal het park de komende jaren verlies blijven draaien. De verliezen zullen enkel stijgen door de kostenstijging en de loonindexen. M.a.w. de kosten op de HouseKeeping en de technische dienst zorgen jaarlijks voor een flink verlies. Het park loopt een financieel risico omdat er jaar op jaar verlies gedraaid gaat worden. Dhr. Colen (75) benadrukt dat ieder lid persoonlijk aansprakelijk is voor het verlies van de vereniging. Tegenstemmen zal mogelijk leiden tot het niet aantreden van een nieuw bestuur. Het huidige bestuur treedt vandaag af. In dit geval blijven er twee mogelijkheden over voor de vereniging:
 - de vereniging heft zichzelf op
 - de vereniging stelt een professioneel extern bestuur aan (€ 150.000,00 – € 180.000,00 extra kosten per jaar)

Dhr. Colen (75) stelt voor om over te gaan tot een verlengde pauze zodat alle leden het voorstel nog even kunnen laten bezinken en bovenstaande overwegingen mee kunnen nemen in hun besluitvorming.

Na de verlengde pauze stellen de commissarissen leden voor 'mee te gaan' met de presentatie zoals deze tijdens de vergadering gegeven is. Met 1 voorwaarde: dat de commissarissen aan de betreffende groep direct een nieuwe adviesopdracht geven om de punten die openstaan (leden die niet verhuren) dat daar antwoorden op komen. Dat de versie 2.0 in de voorjaars ALV van juni aan de leden en aan het nieuw te verkiezen bestuur gepresenteerd wordt en de versie 2.0 in stemming wordt gebracht. Dit ook om het nieuwe bestuur vertrouwen te geven.

- Dhr. Spoor (132) vraagt wanneer de 20% regeling ingaat. Dhr. Colen (75) antwoordt dat dat vermoedelijk per 1 januari 2024 zal zijn. Dhr. Spoor vraagt of dat van toepassing is op elke boeking die vanaf 1 januari 2024 gedaan gaat worden of dat de regeling van toepassing is op alle boekingen in de verblijfsperiode vanaf 1 januari. Dhr. Colen (75) geeft aan dat de uitwerking hiervan nog moet plaatsvinden en dat hij daarom het antwoord op deze vraag momenteel niet beschikbaar heeft.
- Mevr. Heijmink (101) geeft aan dat als de leden willen dat het nieuwe bestuur voortvarend van start gaat, dit model in stemming dient worden gebracht. Indien tijdens de ALV van juni 2024 model 2.0 wordt weggestemd, wil dat zeggen dat het huidige voorstel dan alsnog weggestemd wordt. Dan is er nogmaals de kans dat het bestuur aftreedt.
- Dhr. Spoor (132) geeft aan dat het voor hem momenteel niet duidelijk is waaraan de opbrengsten van de 20% regeling besteed gaan worden.
- Dhr. Colen (75) geeft aan dat in de factuur vaste lasten een bijdrage voor investeringen is opgenomen. Op de investeringen is er jaarlijks een flink tekort. Afgelopen jaren zijn er hele specifieke investeringen ter goedkeuring aan de leden voorgelegd waarvoor nadien ook separate facturen zijn verstuurd naar de leden. Het hoge bedrag aan vaste kosten is te wijten aan de erfpacht die jaarlijks voldaan moet worden en heeft dus niets met investeringen te maken. Qua parkkosten zit dit park in lijn met de grote verhuurders echter heeft Sunclass te kampen met de jaarlijkse afdracht van de erfpacht.
- Eric (199) heeft in het jaarverslag van 2022 gelezen dat er ooit een lening is aangegaan bij de

leden, € 1.500,00 per bungalow. Is dat juist? Dhr. Colen (75) geeft aan dat de schuld aan de leden momenteel € 355.000,00 bedraagt (is in de balans opgenomen). Eric (199) suggereert deze truc nog een keer toe te passen om geld te creëren. Hier wordt aan toegevoegd dat dit eenmalig geld is terwijl de vereniging een structureel tekort heeft. Dhr. Colen (75) geeft aan dat er per jaar € 155.000,00 aan investeringsbijdrage wordt gevraagd via de vaste kosten factuur. Mevr. Heijmink (101) geeft aan dat het eerder onder de noemer 'onderhoud' valt dan 'investering'.

- Dhr. Spoor (132) pleit eerder voor het verhogen van de vaste investeringsbijdrage en het verlagen van het percentage in het aangedragen voorstel. Mevr. Heijmink (101) geeft aan dat exploitatieverliezen niet op te lossen zijn met het verhogen van de investeringsbijdrage. Exploitatieverliezen zijn variabel en komen voort uit variabele zaken. De oplossing die nu voorgesteld is, is variabel. Onder de leden bevindt zich een aantal critici welke nogmaals wordt gevraagd aan te sluiten bij de werkgroep om de blik te verfijnen.
- Dhr. Jurgen Hofman (51): Wil graag naar voren brengen dat hij heeft begrepen dat er jarenlang niet geïndexeerd is waardoor de parkbijdrage ver onder de norm is komen te liggen. Het tekort wat hierdoor is ontstaan, wordt verdeeld onder alle leden. Dat betekent dat de niet-verhuurder (waaronder dhr. Hofman (51) zelf altijd meer heeft betaald dan feitelijk nodig was. Mevr. Heijmink (101) bevestigt dat deze uitspraak van belang is voor de versie 2.0

Het voorstel van de 20% regeling wordt in stemming gebracht.

Besluit: Met 6 stemmen tegen en 2 onthoudingen wordt het voorstel van de 20% regeling aangenomen.

9. Voorstel Kandidaat bestuur – voorstel kandidaat-bestuursleden en stemming

Nieuwe kandidaat bestuursleden:

- An Brouwers (29) (kandidaat financieel bestuurder)
- Ad Philipsen (74) (kandidaat voorzitter)
- Frederik de Bruyne (118) (kandidaat algemeen bestuurslid – ICT)
- Ria Hazelhoff (227) (kandidaat algemeen bestuurslid – commercie en marketing)

Er staat nog een vacature open voor een technisch bestuurder. Met 5 personen is het bestuur compleet.

Huidig technisch adviseur: Eric Vanhoutvin (73)

Kandidaat technisch adviseur: Peter de Geus (212) (lid keuringscommissie)

Huidig juridisch adviseur: Robert Bogers (24)

Mevr. Hazelhoff (227) brengt een woord van dank uit naar:

- Het oude bestuur, voor de weg die zij zijn ingeslagen en het begin van het pad dat is vrijgemaakt voor het nieuwe bestuur.
- De commissies en werkgroepen, die het afgelopen jaar ontzettend veel werk hebben verricht.
- De leden, voor hun kritische blik. De leden helpen het nieuwe bestuur een goed beleid neer te gaan zetten.
- De commissarissen namens de leden met name Dhr. Colen (75) en mevr. Heijmink (101)

Doelstelling nieuw bestuur:

Werken aan een financieel gezond park en operationeel soepel lopend park. Zodat de Parkmanager ook wat meer 'lucht' krijgt en niet blijft verzanden in ontelbare emailberichten.

Transparantie naar de leden:

De leden informeren via informatiesessies.

Verbetering samenwerking:

Naast de 2 huidige werkgroepen (marketing en het verdienmodel) zou het fijn zijn als er meerdere werkgroepen zouden worden opgericht.

Stimuleren van het wij-gevoel:

Er met z'n allen voor zorgen dat het er fijn toeven is door o.a. samen de verantwoordelijkheid te dragen door de handen uit de mouwen te steken of personen aan te spreken op ontoelaatbaar gedrag.

Strategie: terug naar de basis:

- Kijken naar wat er goed is, naar wat er door het vorige bestuur is neergezet.
- Waar staan we?
- Wat is goed geregeld?
- Waar is ruimte voor verbetering?

Als de antwoorden op bovenstaande vragen bekend zijn, kan er een visie worden ontwikkeld en kan er een beleid uitgestippeld worden. Hierdoor kan er een plan van aanpak gemaakt worden, deze presenteren aan de leden en goede discussies voeren!

Het nieuwe bestuur streeft naar open en duidelijke communicatie maar daar valt nog 'winst' te behalen.

De beslissingen van het bestuur zijn:

- Altijd wel overwogen
- In het collectief belang van het park
- In lijn met de visie (van het bestuur)
- In het belang van de leden

Rollen:

- ALV (hoogste orgaan binnen deze vereniging)
- Commissarissen namens de leden:
 - Dhr. H. Colen
 - Mevr. I. Heijmink
 - Dhr. Y. Franco (commissaris namens de grondeigenaar)
- Bestuur
- Werkgroepen en commissies (vallen onder het bestuur)
- Parkmanagement
- Kascommissie (moet onafhankelijk van het bestuur hun taak kunnen uitoefenen en vallen daarom onder de commissarissen)

Dhr. Ad Philipsen (74) vraagt de leden duidelijk na te denken over welk issue bij welk orgaan neergelegd wordt.

Momenteel wordt het overgrote deel van de vragen naar de Parkmanager gestuurd.

Eigenlijk is dit de bedoeling niet.

Vragen en opmerkingen:

- Dhr. Polder (196): T.a.v. de communicatie naar de leden geeft hij aan dat de nieuwsbrieven zeer onregelmatig verspreid worden. Daarnaast zijn er veel vragen onder de leden. Een verbeterde communicatie zorgt voor meer vertrouwen onder de leden. Is er iemand binnen het bestuur die specifiek de communicatie naar de leden onder zijn/haar verantwoordelijkheid neemt? Deze taak wordt opgepakt door mevr. Hazelhoff (227) en dhr.

de Bruyne (118)

- Ivo Ploemen (163): Hoe gaat het bestuur zich verhouden tot de werkgroep? Mevr. Hazelhof (227) geeft aan dat een bestuurslid altijd plaatsneemt in de werkgroep (niet in de rol van voorzitter) zodat de vragen die in een werkgroep ontstaan, altijd direct beantwoord kunnen worden. Aan elke bestuurder zou dan een werkgroep komen te hangen. Mevr. Heijmink (101) bevestigt dat er met het bestuur is afgesproken dat er geen dubbel rollen kunnen zijn; mevr. An Brouwers (29) kan, indien het kandidaat bestuur wordt verkozen, geen plaats meer nemen in de kascommissie maar kan wel, gezien haar financiële achtergrond, met de werkgroep verdienenmodel aan de slag. Mevr. Hazelhoff (227) kan vanwege haar bestuursfunctie geen plaats meer nemen in de werkgroep verdienenmodel.
- Dhr. Spoor (132): Hoe kan het park weer in de markt worden gezet? Bijvoorbeeld door deelname aan de vakantiebeurs of een advertentie in De Kampioen. Mevr. Hazelhof (227) geeft aan dat het ontbreekt aan budget voor het bovenstaande maar daarnaast heeft de werkgroep al veel activiteiten op het park georganiseerd zoals feesten, een muziekavond of een folklore avond op het park. Met de marketingcommissie is afgesproken een activiteitenkalender op te stellen. Daarnaast is re-branden een optie en is er nog steeds behoefte aan een SEO-budget.
- Dhr. de Bruyne (118) geeft het verschil aan tussen een commissie en een werkgroep.
 - Commissie: oneindig in de tijd
 - Werkgroep: eindig in de tijd

Het tijdsbestek is vaak van belang voor het toetreden tot een commissie of werkgroep.

Het kandidaat bestuur wordt in stemming gebracht.

Besluit: Het nieuwe bestuur wordt unaniem gekozen.

Oproep commissieleden:

Dhr. Colen (75) en mevr. Heijmink(101) doen een oproep voor nieuwe kandidaten voor :

- De kascommissie.
De kascommissie is op zoek naar 2 nieuwe leden.
De tijdsbesteding bedraagt ongeveer 2-3x per jaar 2 avonden.
- De kwaliteitscommissie
Er zijn meerdere leden nodig voor de kwaliteitscommissie. De tijdsbesteding bedraagt een aantal dagen per jaar.
De werkzaamheden (voor- of najaar) betreffen het (in duo's) keuren van bungalows zodat deze voldoen aan de eisen van een modern park.

Nieuwe kandidaten voor zowel de kas- als kwaliteitscommissie kunnen zich melden bij de commissarissen van de leden, dhr. Colen en mevr. Heijmink.

10. Rondvraag

- Eric (199) doet een oproep om de ALV op een zaterdag te laten plaatsvinden i.p.v. op vrijdagavond omdat het voor veel mensen lastig is om op vrijdagavond in Eindhoven te komen. Daarnaast zijn vraag om de vergadering 'dichterbij' huis te houden. Hierbij wordt Maastricht gesuggereerd. Dhr. Colen (75) geeft aan dat dit voorstel in overweging wordt genomen maar dat er ook leden zijn die vanuit Noord Nederland of Noord België moeten komen waarvoor de afstand juist vergroot wordt.
- Michiel Vlaar (236) geeft aan dat er al heel veel geld in het zwembad is 'gepompt'. Echter vindt hij het zwembad nog steeds niet uitnodigend. Wellicht is het een idee om het zwembad te sluiten en er een indoor speeltuin van te maken.
- Dhr. Vanhoutvin (73) roept iedereen op na te denken over de vacature van technisch bestuurder en benadrukt hierbij het belang en urgentie hierbij.

- Mevr. Van Parijs (118): Geeft aan dat er te pas en te onpas administratiekosten in rekening worden gebracht. Hierbij wordt het bestuur gevraagd dit nog eens te bekijken. Het gaat hierbij m.n. om het aanpassen van de boeking of het toevoegen van een lakenpakket. De tijd en energie kan beter gestoken worden in de controle op zwarte verhuur en mensen die op andere manieren 'de kantjes er vanaf lopen' dan de mensen achter hun vordden te zitten die de regels van het park naleven. De Parkmanager geeft aan dat het hier om een bestuur afspraak gaat die vorig jaar is gemaakt. Hij zal het nieuwe bestuur uitnodigen om op korte termijn samen te gaan zitten waarbij o.a. dit onderwerp wordt aangekaart. De vraag t.a.v. de administratiekosten zal door de Parkmanager teruggekoppeld worden in de nieuwsbrief waaraan de verslagen zijn gekoppeld.
- Dhr. Vrouwenvelden (68) geeft aan dat er tijdens de vorige ALV onduidelijkheid bestond over het behoud van de parkvergunning. Is dit nog steeds een risico? De Parkmanager geeft aan dat er niet over een risico gesproken kan worden maar dat er urgentie bij is geboden, een gegeven is. De gemeente Durbuy wenst van alle bungalows op het park kant en klare keuringsrapporten te ontvangen betreffende gas en elektra. Indien deze door de gemeente ok zijn bevonden, kan er een verlenging van de parkvergunning aangevraagd worden bij de provincie Luxemburg.

11. Sluiting

De voorzitter dankt alle leden voor zijn/haar aanwezigheid en benadrukt dat ook de lastige discussies (m.n. over het verdienmodel) goed zijn gevoerd.

Tevens brengt hij de toonzetting, die vaak in app groepen wordt gebruikt, onder de aandacht: Wees hier kritisch in voordat er onder de leden een toon wordt gezet die de sfeer van de vereniging niet ten goed komt. De voorzitter wenst iedereen een veilige thuisreis en sluit de vergadering om 23:00 uur.