

ALV 21/06/2024

Vereniging Sunclass Grandhan



Agenda ^(1/2)

- Opening en vaststellen stemgerechtigden (Ad)
- Goedkeuring van de notulen van de vorige ALV (Ad)
Zoals verspreid via nieuwsbrief resp. ledensite
- Mededelingen (Ad)
- Voorstellen / benoemen technisch bestuurder (Han)
- Oproep voor commercieel bestuurder (Ad)
- Terugblik / samenvatting van bevindingen dec '23 – jun '24 (Ad)
- Aanzet voor overall toekomstvisie (Ad)
- De technische toestand van het park (Hugo)
- **PAUZE**



Agenda (2/2)

- Verhuurcijfers / bezetting van het park (periode 01/01 – 15/06) (Frederik)
- Financiële zaken (An)
 - bijlage; zie nieuwsbrief
 - verslag kascommissie over jaarrekening 2023 en voorstel tot decharge bestuur
- Voorstel tot ontzettingen o.b.v. artikel 11 van de Alg. bepalingen (Ad)
 - bijlage; zie nieuwsbrief
- Projecten (Frederik)
- Vooraf ingediende vragen (bestuur)
- Rondvraag (bestuur)



ALV 21/06/2024

Goedkeuring notulen ALV 08/12/23

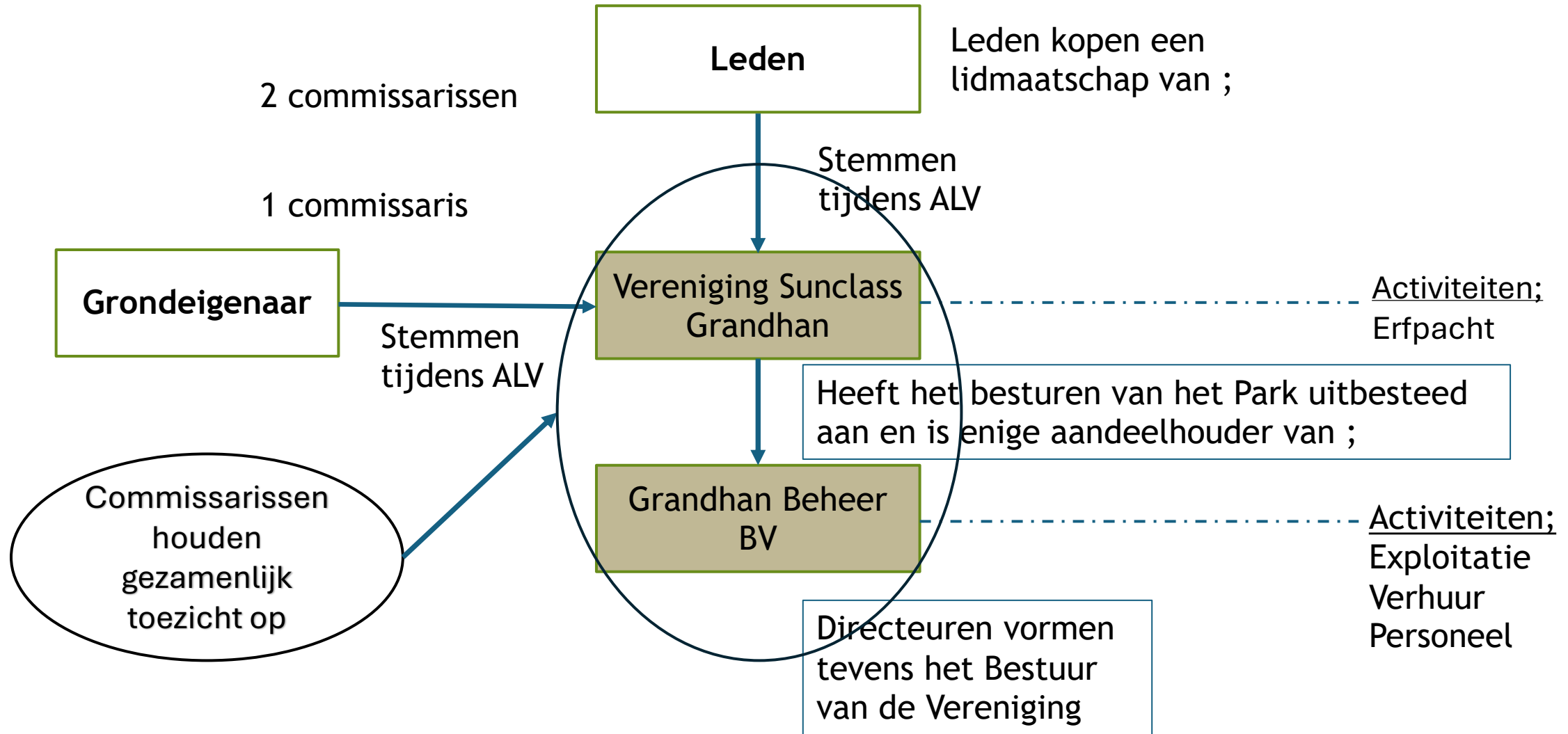


ALV 21/06/2024

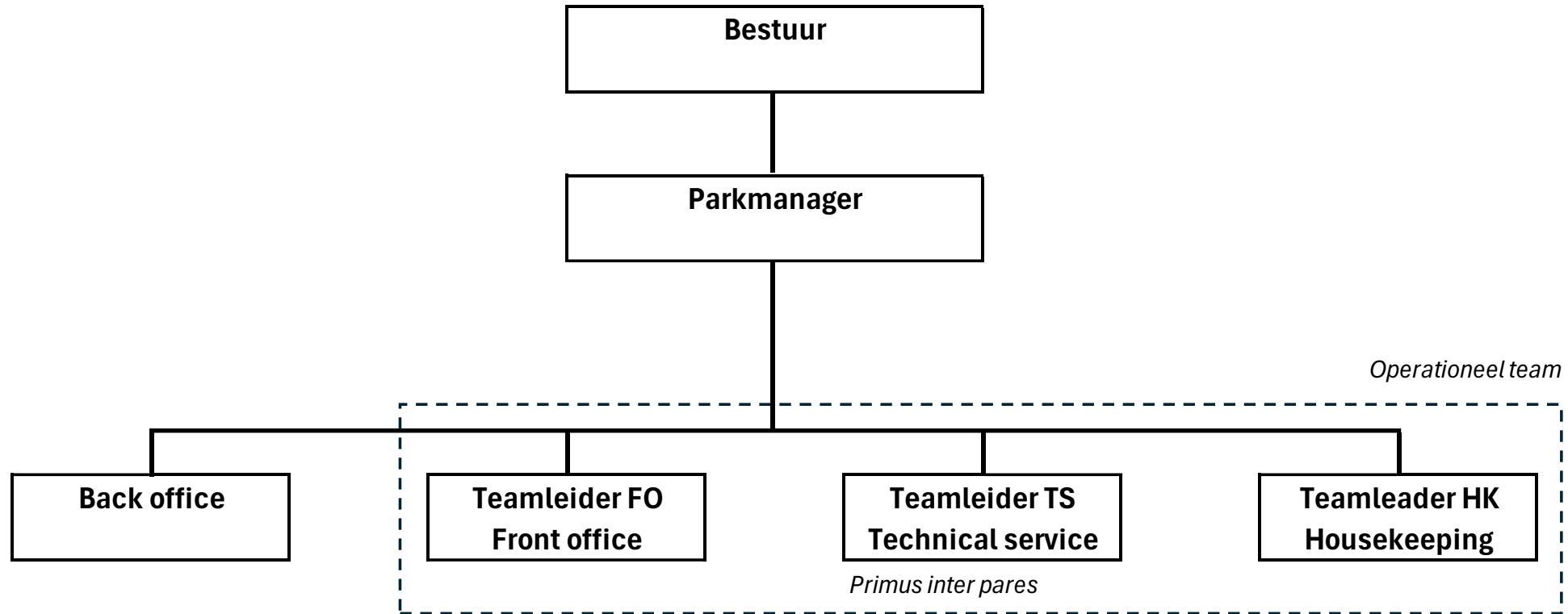
Mededelingen



Organigram Vereniging Sunclass Grandhan



Organigram Grandhan Beheer BV (concept)



ALV 21/06/2024

Voorstellen en benoemen van de technisch bestuurder



ALV 21/06/2024

Oproep voor gegadigden voor de functie van commercieel bestuurder



ALV 21/06/2024

Terugblik / samenvatting van bevindingen dec '23 – jun '24



Dec '23 – jun '24: het verleden domineerde

- Als bestuur hadden we na onze benoeming de ambitie om snel met de toekomst van het park aan de slag te gaan
- Helaas is vrijwel al onze tijd gaan zitten in het aanpakken en oplossen van problemen die in het verleden zijn ontstaan
- We denken dat we inmiddels 'de bodem' wel bereikt hebben en dat we langzaam maar zeker weer kunnen gaan bouwen
- We zijn blij dat veel leden zien hoe groot de klus is waaraan we als bestuur begonnen zijn. Hulp (in werkgroepen en commissies) blijft zeer welkom
- Feedback en kritiek mogen uiteraard. Niet onderbouwde 'gratis adviezen' en ongefundeerde uitlatingen in App-groepen liever niet ...

Dec '23 – jun '24: een 'bloemlezing'

- Operationele, administratieve en boekhoudkundige processen niet onder controle
- Lage (en dus inefficiënte en foutgevoelige) automatiseringsgraad
- Facturatie en debiteurenbeheer niet op orde (en dus grote openstaande posten)
- Medewerkers voelen zich weinig gesteund en zijn zoekende / onzeker
- Geen performance-indicatoren, rapportages en onderliggende cijfers t.b.v. sturing, budgettering en begroting
- Personeelskosten zijn niet onder controle (sterke stijging)
- Langlopende discussiedossiers m.b.t. technische interventies
- Een belastingaanslag uit 2021 (onroerende voorheffing) die wél was ingeboekt, maar nooit ontvangen / opgevolgd / betaald werd (135k)
- Geen visie en beleid m.b.t. de toekomst van het park

Dec '23 – jun '24: conclusies en aanpak

- We waren / zijn niet in control
- Doorgaan op dezelfde weg is geen optie
 - Verliezen zouden structureel blijven bestaan (en toenemen)
 - De lange termijn toekomst van het park zou op het spel komen te staan
- Daarom hebben we gekozen voor:
 1. Aanpakken / oplossen van de geconstateerde issues (gefaseerd, in prioriteitsvolgorde, we kunnen niet alles tegelijk)
 2. Ingrijpen in de parkorganisatie
 3. Het ontwikkelen van een lange termijn visie voor het park en het vertalen hiervan in concrete (meerjaren)plannen
- Quick fixes volstaan niet; een structurele benadering is nodig

Wat hebben we wél al gedaan / bereikt?

- Met de vele personeelswissels is er een pak knowhow uit het park verdwenen. Er staat inmiddels een nieuwe organisatiestructuur. Ook taken en verantwoordelijkheden zijn goeddeels in kaart gebracht. Als laatste stap zal nu worden gewerkt aan het opleiden / begeleiden van bestaande medewerkers en/of het aantrekken van vervangende medewerkers
- De boekhouding is goeddeels op orde gebracht. Vrijwel al het oude zeer is uitgezocht en opgelost of weggewerkt
- Een deel van de boekhouding is uitbesteed, waardoor we minder kwetsbaar zijn in de backoffice
- Een nieuw boekingsprogramma staat in de steigers. Dit zal ook de effectiviteit en efficiency (en hospitality) van de receptie verbeteren

Wat hebben we wél al gedaan / bereikt?

- Op personeelsgebied is een begin gemaakt met het vervangen van dure interim contracten door vast personeel. Dit zal bovendien het engagement van de medewerkers vergroten
- We gaan overstappen naar een nieuw sociaal secretariaat, dat ons beter zal adviseren en begeleiden op HR-gebied
- We hebben een begin gemaakt met het in kaart brengen en juist toerekenen van kosten (met dank aan een aantal zeer nijvere leden). Deze weg zullen we vervolgen, om tot een eerlijke verdeling van kosten en inkomsten voor alle leden van de vereniging te komen
- Zo kunnen we er ook voor zorgen dat de extra inkomsten uit het verdeelmodel worden besteed aan verhuur-gerelateerde diensten

ALV 21/06/2024

Aanzet voor overall toekomstvisie



Jun '24 en verder, voorafgaande overweging

- We komen als bestuur niet of nauwelijks toe aan 'besturen'
- Ook onze nieuwe parkmanager komt nauwelijks toe aan het uitzetten van lijnen voor de toekomst
- Er zijn domweg te veel dossiers die acute aandacht vragen. En er zijn dagelijks te veel 'urgente verstoringen'
- Hoe moeilijk ook; we moeten ons de komende tijd meer gaan afsluiten voor vragen / opmerkingen / casussen van individuele leden. Anders gaan we nooit toekomen aan het 'werken aan de toekomst'
- We vragen hiervoor begrip én instemming van de ALV

Jun '24 en verder, samengevat

Twee parallelle trajecten:

1. De primaire processen van het park verbeteren; o.a:

- Procesbeheersing (sturen op cijfers; meten = weten)
- De medewerkers als team laten functioneren. De sfeer/cultuur verbeteren
- Kostenbesparingen doorvoeren
- Klantbeleving verbeteren (hospitality)
- Positionering van het park verbeteren (marketing / visibility)

Jun '24 en verder, samengevat

Twee parallelle trajecten:

1. De primaire processen van het park verbeteren; o.a:

- Procesbeheersing (sturen op cijfers; meten = weten)
- De medewerkers als team laten functioneren. De sfeer/cultuur verbeteren
- Kostenbesparingen doorvoeren
- Klantbeleving verbeteren (hospitality)
- Positionering van het park verbeteren (marketing / visibility)

Onze nieuwe parkmanager zal hierin de lead nemen.



Juni '24 en verder

- Personeelsbeleid ingezoomd
 - Vermindering personeelskosten
 - Analyse personeel
 - Zoektocht naar 'goedkoper' personeel
(interim beperken, stagiairs, stagiairs, jobstudenten, flexi's)
 - Extern advies (sociale audit)
 - Kennis opbouwen (en behouden)
 - Opleiding personeel (software – soft skills)
 - Creatie van aangename werkomgeving
 - Verbeteren samenwerking tussen personeel / workflows

Jun '24 en verder, samengevat

Twee parallelle trajecten:

2. Een toekomstvisie voor het park ontwikkelen:

- Waar willen we met ons park naartoe?
- Wat is daarvoor nodig (infrastructureel, operationeel, financieel, ...)?
- Welk besturingsmodel (organisatievorm) past daarbij?

Jun '24 en verder, samengevat

Twee parallelle trajecten:

2. Een toekomstvisie voor het park ontwikkelen:

- Waar willen we met ons park naartoe?
- Wat is daarvoor nodig (infrastructureel, operationeel, financieel, ...)?
- Welk besturingsmodel (organisatievorm) past daarbij?

Als bestuur zullen we hierin het voortouw nemen, in overleg met de commissarissen. De ALV heeft (uiteraard) het laatste woord.

Zonder op de toekomst vooruit te willen lopen: het is aannemelijk dat behoorlijk ingrijpende aanpassingen noodzakelijk zullen zijn.

ALV 21/06/2024

De technische toestand van het park



Technische keuring

Prioritair momenteel is het rondkrijgen van onze parkvergunning die afhankelijk is van de OCB keuring die momenteel loopt.

Op 14/5 zijn de eerste keuringen van de huisjes afgerond.

We zitten momenteel aan 25% goedgekeurde huisjes en in theorie moeten we half november klaar te zijn met alle herkeuringen.

De keuringen van onze eigen gebouwen (secretariaat, loods, zwembad en brasserie) zijn inmiddels ook opgestart.

We streven er naar om tegen eind dit jaar rond te zijn met het dossier, om vervolgens onze parkvergunning aan te vragen.

We rekenen daarbij vooral op U om uw eigen huisje keuringsklaar te maken.

Geen vergunning = geen verhuur = einde park.



Technische toestand van het park

Nutsvoorzieningen

Elektriciteit :

- Hoogspanningscabines zijn aangepast
- Groot deel zekeringskasten zijn vervangen
- Deel straatverlichting is vervangen
- Elektriciteitsmeters worden nagekeken op goede werking

Gas :

- Gasmeters worden nagekeken op goede werking

Technische toestand van het park

Nutsvoorzieningen

Watertoevoer:

- Er is vermoeden van een grote lekkage in het leidingnet
- Dit is in onderzoek

Waterafvoer:

- Rioleringsnet is momenteel onder controle
- Waterzuivering is vernieuwd

Conclusie:

- We zijn goed op weg, maar nog niet klaar

Technische toestand van het park

Gebouwen

Receptie:

- Hoewel de gevels recentelijk zijn vernieuwd blijft het gebouw oud, energieonvriendelijk en onpraktisch
- We zoeken momenteel vooral een oplossing voor de tent vooraan

Zwembad:

- Technisch is er heel wat vernieuwd en zijn de grote problemen opgelost
- Het gebouw zelf is ondanks de gevelrenovatie echter hopeloos versleten
- De gasrekening is (daardoor ook) exorbitant hoog

Technische toestand van het park

Gebouwen

Brasserie:

- Het gebouw en de infrastructuur zijn versleten en energie onvriendelijk
- De uitstraling is ...

Speeltuinen:

- De speeltuinen op het park zijn recentelijk vernieuwd

Conclusie:

- Er is visie nodig wat betreft receptie/kantoor, zwembad en brasserie
- Is het nog rendabel om te renoveren of moet er nagedacht worden over vervanging?

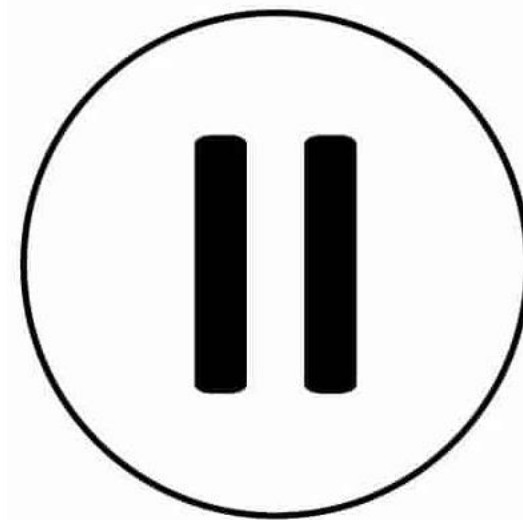
Technische toestand van het park

Gebouwen

Huisjes:

- We willen graag vasthouden aan de uniformiteit van het park, maar tegelijk ook de buitenkant van de huisjes "instagram- en future-proof" maken door sommige richtlijnen te herbekijken
- Tegelijk zou het voor de technische interventies praktischer zijn mocht er meer structuur zitten in het technische deel, zoals verwarmingsketels, kraanwerk etc.
- Doel is om te komen tot 'minder ingewikkelde regels' enerzijds en 'strakkere basisprincipes' anderzijds
- De erfpacht loopt 100j; we moeten zien dat de huisjes die leeftijd halen

ALV 21/06/2024



PAUZE



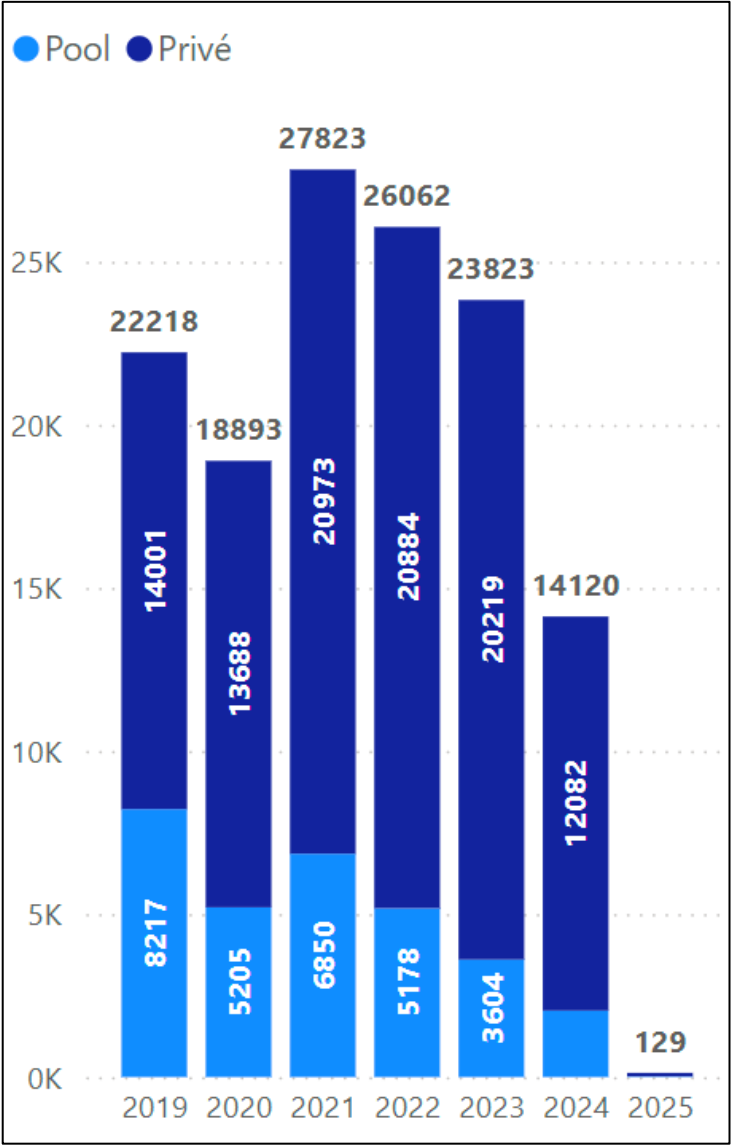
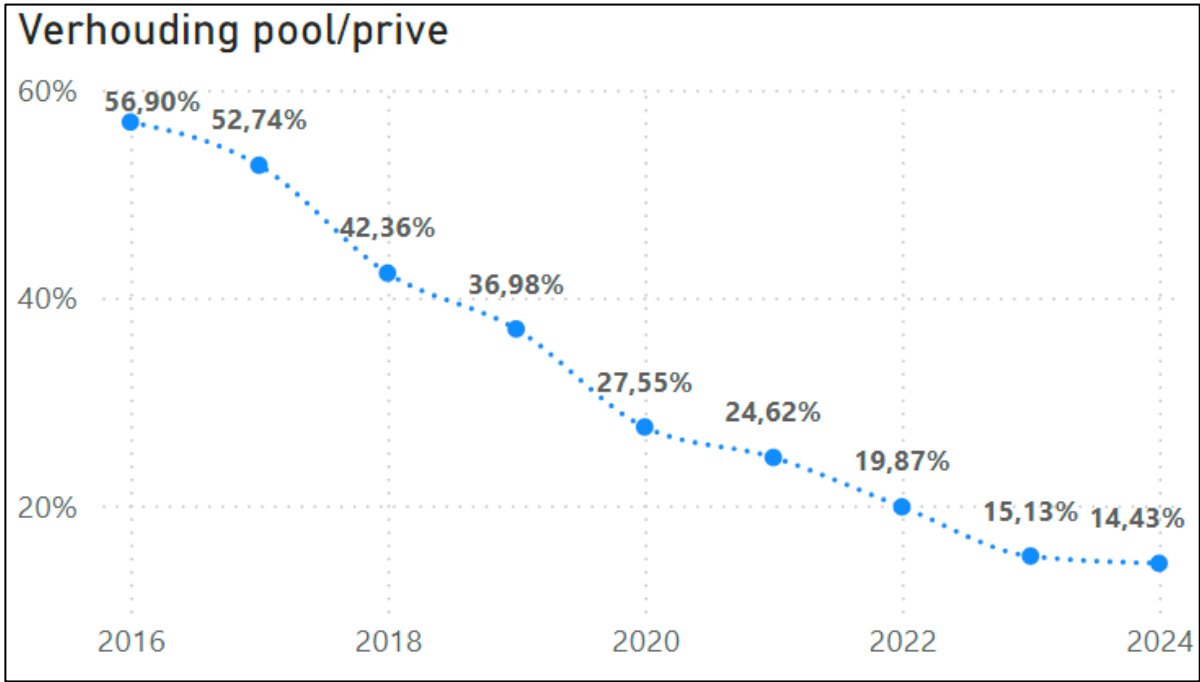
ALV 21/06/2024

Verhuurcijfers / bezetting van het park (periode 01/01 – 15/06)



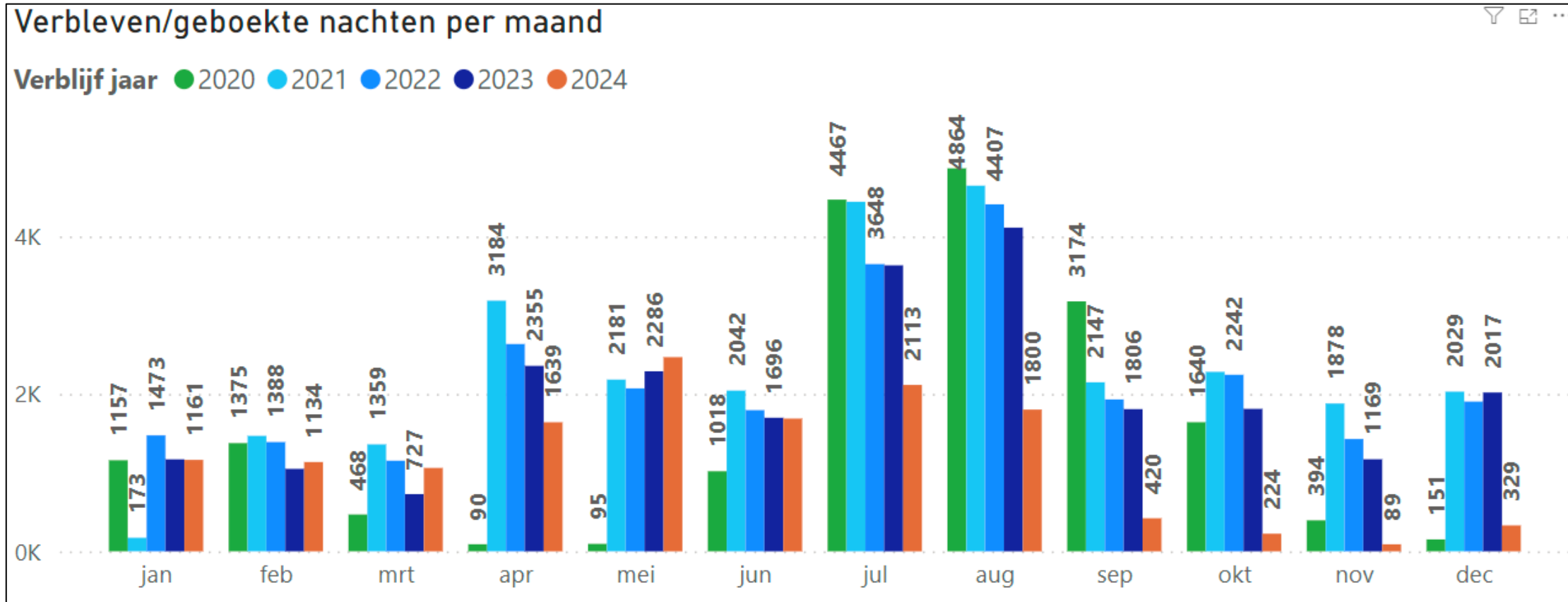
Verhuurcijfers / bezetting van het park

Periode 01/01 – 13/06



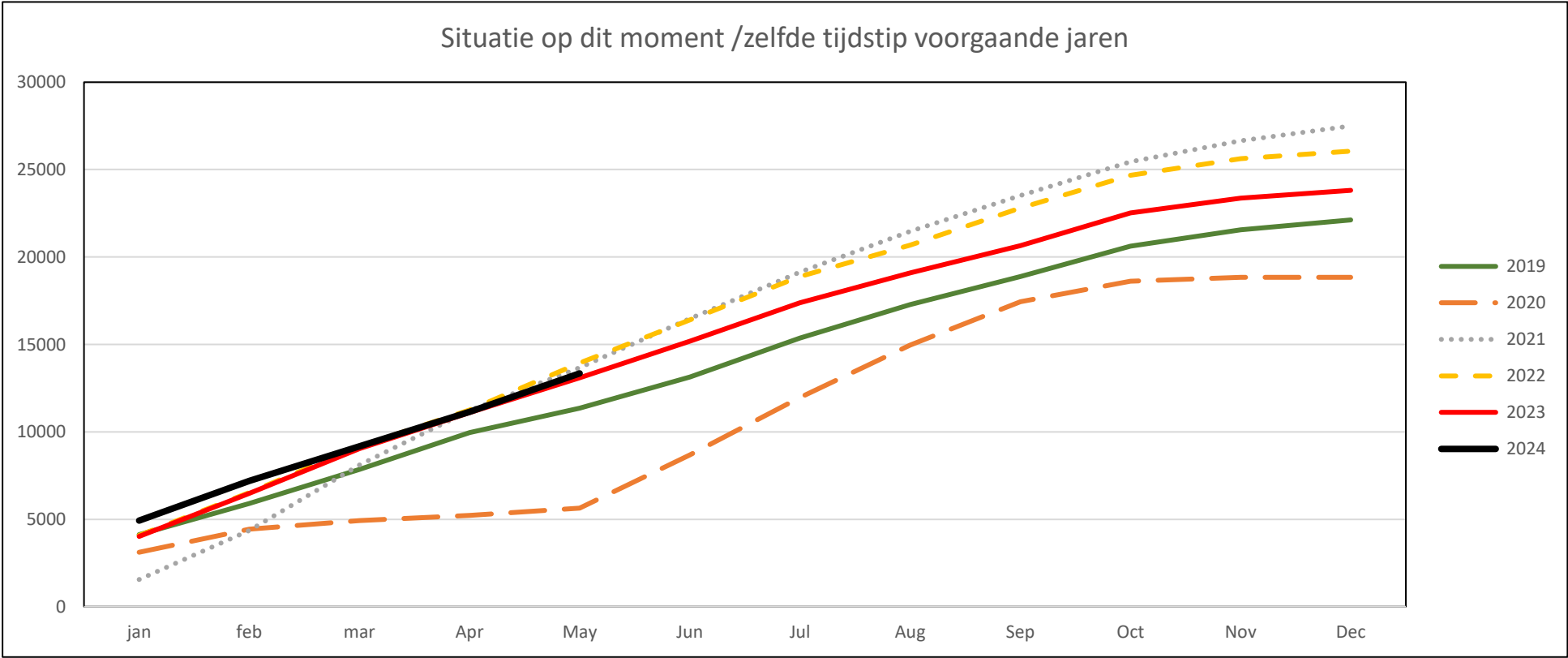
Verhuurcijfers / bezetting van het park

Periode 01/01 – 13/06



Verhuurcijfers / bezetting van het park

Periode 01/01 – 01/06



ALV 21/06/2024

Financiële zaken



Dec '23 – juni '24

- Opkuisen boekhouding + jaarafsluiting 2023
- Automatisatie / efficiëntie boekhouding
- Debiteurenbeheer
- Sociale audit
- Vervanging externe accountant
- Overname boekhoudtaken

Bespreking cijfers 2023

- Investeringsen 2023: 348.600 EUR
 - Waterzuiveringsinstallatie: 188k EUR
 - Hoogspanningscabine: 65k EUR
 - Zwembad: 64k EUR
 - Elektra meters, camera, straatverlichting: 13k EUR
 - Inrichting speeltuin: 7k EUR

Bespreking cijfers 2023

- Opbrengsten
 - Verhuur
 - Daling verhuuropbrengsten agv daling # reservaties + nachten (Park-servicekosten, pool provisie, 10€ per nacht)
 - Stijging opbrengst lakenverhuur + extra's
 - Stijging opbrengst schoonmaak agv prijsstijging (53€ -> 67 €)
 - Technische interventies TD = <-> kosten / TD (onderhoud park + gedeeltelijke doorfacturatie aan leden)
- Kosten
 - Stijging onderhoudskosten park (agv waterschade)
 - Door te rekenen kosten versus doorgerekende kosten (erfpacht / OV: kost > opbrengst)

Evolutie personeelskosten per afdeling

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	%
Administratie							
- payroll	63.405,51	70.763,69	103.718,20	122.603,43	70.357,54	107.448,61	53%
- interim	0,00	0,00	0,00	0,00	34.139,31	29.627,26	-13%
- zelfstandig	83.030,00	80.100,00	58.899,65	50.568,74	92.231,17	112.625,00	22%
	146.435,51	150.863,69	162.617,85	173.172,17	196.728,02	249.700,87	27%
HK							
- payroll	118.638,19	125.424,82	100.089,69	128.571,78	43.362,42	67.827,99	56%
- interim	86.654,00	136.314,26	186.626,18	307.237,45	397.350,93	453.307,82	14%
	205.292,19	261.739,08	286.715,87	435.809,23	440.713,35	521.135,81	18%
TD							
- payroll	155.159,88	137.335,89	134.535,72	119.982,46	63.605,52	88.152,08	39%
- interim	0,00	885,86	23.454,35	15.708,08	111.690,63	188.733,12	69%
	155.159,88	138.221,75	157.990,07	135.690,54	175.296,15	276.885,20	58%
Receptie							
- payroll	104.653,20	99.222,09	82.287,70	83.430,32	46.408,63	27.584,95	-41%
- interim	0,00	6.624,86	7.079,75	27.455,76	88.233,52	165.748,04	88%
	104.653,20	105.846,95	89.367,45	110.886,08	134.642,15	193.332,99	44%
Alg personeelskosten	29.593,51	35.457,31	26.799,90	3.314,76	27.288,59	32.966,19	21%
	641.134,29	692.128,78	723.491,14	858.872,78	974.668,26	1.274.021,06	31%

Housekeeping

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	70 € ipv 67 €
Verhuur lakens + handdoeken	39.467,78	52.820,28	52.964,07	194.633,42	229.691,08	258.237,32	258.237,32
Kosten wasserij	-18.509,10	-26.336,96	-27.359,38	-82.243,53	-90.146,45	-112.796,78	-112.796,78
Aankoop huishoudlinnen	-1.618,70	-5.875,23	-9.663,45	-4.968,16	-14.304,69	-18.326,22	-18.326,22
	19.339,98	20.608,09	15.941,24	107.421,73	125.239,94	127.114,32	127.114,32
	49%	39%	30%	55%	55%	49%	
Opbrengst schoonmaak	168.984,41	205.760,88	180.883,28	287.922,98	315.884,62	392.212,53	409.774,29
AK materiaal HK	-3.713,50	-4.251,93	-4.855,76	-4.508,20	-4.145,53	-7.087,07	-7.087,07
Personeelskost HK	-205.292,19	-261.739,08	-286.715,87	-435.809,23	-500.343,85	-521.135,81	-521.135,81
Huur/onderhoud RM	-1.225,00	-2.849,95	-2.390,20	-3.091,74	-5.172,00	-2.212,00	-2.212,00
	-41.246,28	-63.080,08	-113.078,55	-155.486,19	-193.776,76	-138.222,35	-120.660,59
Totaal HK	-21.906,30	-42.471,99	-97.137,31	-48.064,46	-68.536,82	-11.108,03	6.453,73

Beheersbijdrage

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Beheersbijdrage	187.416,00	193.049,64	192.988,74	192.509,77	278.883,08	367.213,16
Personeelkosten						
- administratie	-146.435,51	-150.863,69	-163.349,80	-173.812,16	-192.623,97	-251.527,20
- receptie	-84.428,36	-89.514,68	-85.795,11	-116.933,21	-137.338,15	-193.332,99
	-43.447,87	-47.328,73	-56.156,17	-98.235,60	-51.079,04	-77.647,03

Bespreking cijfers 2023

- Erelonen accountant: kost boekenonderzoek
- Verlies boekjaar : 117.787,62 eur
=> verliesbijdrage : 501,23 eur (excl btw) per lid

Juni '24 en verder

- Simulatie 2024
- Opvolging doorgerekende kosten (tijdens het jaar + afrek januari)
- Analyse + (her)berekening beheersbijdrage
- Aankoopbeleid TD/HK (zoeken naar goedkopere duurzame alternatieven bv voor serviceset, beperken weggooien beddengoed, centralisatie aankopen)
- Vereenvoudiging processen (facturatie, geen cash)
->minder complex = minder fouten
- Aanpassing facturen
- Debiteurenbeheer (170k EUR > 30 dagen)

- Verslag Kascommissie
- Stemming decharge bestuur

ALV 21/06/2024

Verdeelmodel



Verdeelmodel 2.0 → verdeelmodel 3.0

Terugblik naar ALV 06/12/2023:

Verdeelmodel 1.0 werd gestemd.

Voorwaarde: “Kan er ook gekeken worden naar de bijdrage voor eigenaren die helemaal niet verhuren, maar wel van het park gebruik maken?”

Dit was de insteek voor verdeelmodel 2.0

Advies vanuit de werkgroep:

Geen bijdrage voor eigenaren die niet verhuren, want lasten wegen niet op tegen de baten.

Breng in kaart wat kosten zijn en waar deze kosten worden belegd.

Bouw daarna verder uit naar een passende begrotingssystematiek.

→ Verdeelmodel 3.0



ALV 21/06/2024

**Voorstel tot ontzettingen o.b.v.
artikel 11 van de Algemene
bepalingen van onze vereniging**

(zie bijlage bij agenda)



Artikel 11 van de Algemene bepalingen

- Lid 1 d (kortweg): leden die niet aan hun financiële verplichtingen voldoen, kunnen een boete krijgen en/of een waarschuwing dat het bestuur kan overgaan tot een voorlopige ontzegging van het gebruiksrecht
- Lid 2 (kortweg): als het bestuur overgaat tot een voorlopige ontzegging, bepaalt de ALV binnen 3 maanden of die wordt opgeheven of wordt omgezet in een ontzetting uit het lidmaatschap
- Lid 3 (kortweg): leden over wier lidmaatschap wordt besloten, hebben spreekrecht tijdens de ALV

Spreekrecht leden + stemming

In de bijlage bij dit agendapunt staat beschreven welke procedure we hebben gevolgd. Deze is conform artikel 11 van de Algemene bepalingen voor het lidmaatschap van de Vereniging Sunclass Grandhan.

Vervolgstappen:

- Spreekrecht van betreffende leden (geen aanmeldingen ontvangen)
- Stemming

ALV 21/06/2024

Projecten



Projecten

Het bericht ivm de keuze voor “Bookzo” moeten we herzien en terugkomen op de keuze.

Bij nader inzicht blijken er toch een aantal essentiële gebreken te zijn. Deze zijn pas aan het licht gekomen tijdens de configuratie.

→ We hernemen eveneens de gesprekken met de andere leverancier die het tot het einde van onze selectieronde heeft overleefd.

Nieuwe richtdatum: begin Q4 2024

Dit geeft ons meer ruimte om met vertrouwen te kunnen lanceren.



Projecten

Laadplein:

Samenwerking met EnergyVision

Voorzien om operationeel te zijn eind 2024.

- 6 AC laders (22kw) = 12 laadpunten 11kw
- 1 DC laders (300kw) = 2 snellaadpunten 150kw

Bestaande verharding wordt uitgebreid.

Aanvraag bouwvergunning en netstudie lopende...

Start werken na de zomer (begin oktober)

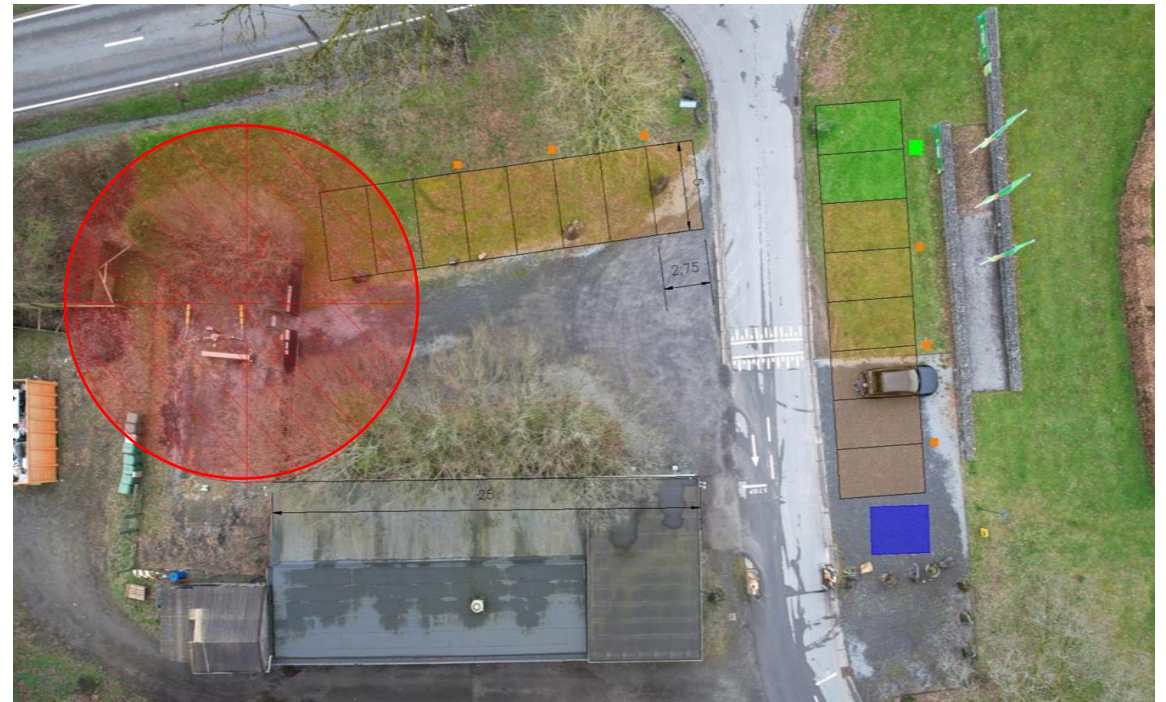
Groen: DC lader

Oranje: AC lader

Blauw : Middenspanningscabine

Kostprijs voor het park: €0

Enkel onderhoud van de omgeving + meldingsplicht bij problemen.



Projecten

Internet (snelheid):

- Bij onze huidige leverancier (VOO) zitten we aan onze limiet:
 - 2 inkomende lijnen van 1Gbit Down / 20Mbit Up.

Vooral de upload is te laag voor het volledige park. Als er klachten komen dan is dit meestal de oorzaak.

Alternatief:

- Fiber binnentrekken op het park. Kostprijs +/- €50K. Geen prioriteit op dit moment.
- Eind 2024. Bijkomende gsm (4,5G) mast op de vlakte naar Septon (achterkant park).

Dit zal de mobiele dekking verbeteren en de gasten de mogelijkheid geven om via mobiele data sneller internet te gebruiken.

Projecten

Toekomstige organisatie ALV's (digitale mogelijkheden)

- Een van onze leden heeft zich aangeboden om de mogelijkheden te bekijken.
- Er moet met heel wat rekening gehouden worden:
 - Statuten
 - Gewogen stemming
 - Kostprijs
 - ...
- We hopen binnenkort met meer info jullie richting uit te kunnen komen.

ALV 21/06/2024

Vooraf ingediende vragen van leden



Vragen van leden

- Prijsverlaging 2025: wat is de achtergrond? Door wie besloten? Wat is voor dergelijke besluiten het gebruikelijke proces?
- De werkgroepen doen veel en geweldig werk, waarvoor dank. Maar wat doen/kunnen de werkgroepen uiteindelijk doen wat ergens toe gaat leiden? Bijvoorbeeld marketing, die vol goede ideeën zitten maar er voor de leden niets tastbaar is geworden en de resultaten ongewijzigd zijn. Is er een gebrek aan budget? Zo ja vraagt het dan niet om een extra investering van de leden om het park (nog) beter op de kaart te zetten?
- Staat het bestuur/leden er open voor om een maandelijkse infosessie te houden los van de ALV om al het verkeer op de app te verlagen?

Vragen van leden

- Kan de prijsstelling voor late check-outs worden heroverwogen? En kan de regeling inhoudelijk tegen het licht worden gehouden?

Vragen van leden

- Kan de prijsstelling voor late check-outs worden heroverwogen? En kan de regeling inhoudelijk tegen het licht worden gehouden?

Vraag aan de leden

- Het controleren van 'verhuur onder de minimumtarieven' is onbegonnen werk
- Het opvolgen van geconstateerde overtredingen is een tijdrovende (en never ending) klus
- Graag zouden we een tijdelijke werkgroep instellen die advies moet uitbrengen over het al dan niet handhaven van minimumtarieven

ALV 21/06/2024

Rondvraag



ALV 21/06/2024

Einde

(datum volgende ALV: 22/11/24)

