

Notulen van de algemene ledenvergadering van de Vereniging Sunclass Durbuy, gehouden op vrijdag 21 juni 2024, om 19.30, te Heeze

Bestuursleden:

Dhr. A. Philipsen (voorzitter)

Dhr. F. de Bruyne (algemeen bestuurslid – ICT en projecten binnen het bestuur)

Mevr. A. Brouwers (financiële zaken)

Dhr. H. van Beveren (aspirant technisch bestuurder)

Commissarissen:

Dhr. H. Colen: commissaris namens de leden

Mevr. I. Heijmink: commissaris namens de leden

Dhr. Y. Ranceau: commissaris namens de grondeigenaar

Parkmanager, gast (op verzoek van het bestuur):

Mevr. N. Michiels

Verslag:

Wouters Services

Aanwezige stemgerechtigden:

<deze informatie zal nog worden toegevoegd>

= = = =

1. Opening

De voorzitter heet iedereen van harte welkom en opent de vergadering. De vergadering is een half uur later gestart i.v.m. de drukte op de weg.

2. Vaststellen notulen ALV 8 december 2023

- De voorzitter deelt mee dat na distributie van de notulen geen aan/opmerkingen ontvangen zijn.
- Het was mevr. Hazelhof (227) niet duidelijk dat er voorafgaand aan de vergadering ook vragen over de notulen ingediend konden worden.

De notulen worden in stemming gebracht.

Besluit: De notulen van de ALV van 8 december 2023 worden goedgekeurd.

3. Mededelingen

- Het agendapunt “Situatie brasserie” wordt van de agenda verwijderd; Ian blijft op het park en dient het contract uit waarbij eerder vernoemde situatie niet meer van toepassing is.
- Introductie nieuwe parkmanager, Nicky Michiels
- Dhr. H. Colen spreekt een woord van dank uit naar dhr. E. Buzeijn (voormalig parkmanager) als dank voor zijn inzet.

- Middels een organigram wordt de samenstelling/structuur van de vereniging getoond.

Opmerkingen:

- Dhr. F. Spoor (132) merkt op dat er ongeveer 4 jaar geleden is overeengekomen tussen de leden en de grondeigenaar dat de grondeigenaar zich tijdens de ALV zou onthouden van stemmen, tenzij bijvoorbeeld de continuïteit van de vereniging in gevaar zou komen. De voorzitter geeft aan dit onderwerp niet te behandelen tijdens de vergadering en er later op terug te komen.
Nagekomen bericht: nader onderzoek heeft vooralsnog geen schriftelijke ondersteuning van de opmerking van dhr. Spoor opgeleverd.
- Mevr. R. Hazelhof (227) merkt op dat in het organigram het aantal personen / fte's per afdeling niet is weergegeven. De voorzitter geeft aan dat de aantallen nu niet in detail paraat te hebben.

4. Voorstellen/benoemen technisch bestuurder

Introductie dhr. H. van Beveren:

Dhr. H. (Hugo) van Beveren is samen met zijn partner Tanja sinds 2018 eigenaar van bungalow 221.

Dhr. van Beveren heeft een studie architectuur gevolgd maar heeft hierbij geen diploma behaald. In het verleden heeft hij geïnvesteerd in vastgoed, is hij eigenaar geweest van een bedrijf in verbouwingen en eigenaar van een bedrijf dat zich bezighield met keukeninrichting en de verkoop daarvan. Sinds 15 jaar is hij werkzaam als fotograaf.

Dhr. van Beveren wil in het bestuur graag meedenken over een toekomstplan van het park voor de komende 20 jaar. Zowel op esthetisch als op technisch vlak wil hij zijn gedachten laten gaan over over efficiënte dienstverlening en een eerlijke kostenverdeling. Hiermee wil hij zijn investering veiligstellen c.q. opwaarderen.

Opmerkingen:

- Mevr. R. Hazelhof (227) vraagt hoe zijn kan doelstelling van het park financieel geborgd kan worden? Dhr. H. van Beveren kan nog geen antwoord geven op deze vraag.

De benoeming van de technisch bestuurder wordt in stemming gebracht.

Besluit: Met 3 onthoudingen en 1 tegenstem wordt dhr. van H. van Beveren verkozen tot technisch bestuurder.

5. Oproep voor commercieel bestuurder

Het commerciële aspect van het park krijgt momenteel te weinig aandacht. Binnen de vereniging is er reeds een werkgroep marketing opgericht, en ook de parkmanager heeft m.b.t. visibility en hospitality een aantal aandachtspunten.

Helaas ontbreekt tot nu toe de bestuurlijke capaciteit om écht stappen vooruit te zetten. Daarom zou het bestuur graag een commercieel bestuurder aan het team toevoegen.

Een potentiële kandidaat commercieel bestuurder zou in eerste als aspirant bestuurder kunnen aansluiten waarna, tijdens de eerst volgende ALV, zijn/haar kandidatuur formeel in stemming wordt gebracht.

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

Dec '23 – jun '24: het verleden domineerde

Na haar benoeming in dec '23 had het bestuur veel ambities. Helaas is in de afgelopen maanden vrijwel alle bestuurlijke capaciteit gaan zitten in operationele zaken en problemen uit het verleden.

Maar het bestuur lijkt nu wel de meeste zaken goed in kaart te hebben en kan vanaf nu de blik voorwaarts richten.

Het bestuur is blij met alle leden die de afgelopen periode zijn blijven bijdragen aan het park, ondanks dat een reactie van het bestuur (door tijdgebrek) vaak lang op zich liet wachten.

De voorzitter vraagt de leden om de App groep (Sunclass Varia) niet te gebruiken om im- of expliciet met het bestuur te communiceren.

Dec '23 – jun '24: een bloemlezing

De voorzitter geeft een korte samenvatting van onderwerpen / dossiers waar het bestuur de afgelopen maanden druk mee is geweest (zie slide 12 van de presentatie van de ALV, die als bijlage bij deze notulen is gevoegd).

Conclusie en aanpak

De organisatie was/is niet 'in control'. Omdat niet alles tegelijk aangepakt kon worden, heeft het bestuur ervoor gekozen om:

- Als eerste de operationele issues aan te pakken, in een zo goed mogelijk beredeneerde volgorde
- Deels parallel daaraan resp. als onderdeel daarvan in te grijpen in de parkorganisatie
- En aansluitend (vanaf 2e helft 2024) aan structurele verbeteringen en de lange termijn van het park (o.a. visie, doelstellingen, budgettering)

Deze aanpak kost tijd. Ook is het niet altijd makkelijk om vanaf grote afstand te besturen. De voorzitter vraagt hiervoor om begrip bij de leden.

Wat hebben we al wel bereikt?

De voorzitter geeft een korte samenvatting van zaken die al wél zijn aangepakt / verbeterd in de afgelopen maanden (zie slides 14 en 15 van de presentatie van de ALV, die als bijlage bij deze notulen is gevoegd).

7. Aanzet voor overall toekomstvisie

Het bestuur en de nieuwe parkmanager zijn – ondanks de verbeteringen die al zijn doorgevoerd – nog steeds te veel tijd kwijt met het oppakken / oplossen van 'urgente operationele verstoringen'. Ze komen daardoor onvoldoende toe aan de noodzakelijke structurele verbeteringen.

Het is (helaas) noodzakelijk dat het bestuur en de parkmanager zich wat distantiëren van individuele operationele issues om zich meer te kunnen focussen op de lange termijn en het 'algemeen belang'.

Vanaf de 2e helft van 2024 zal het bestuur aan de slag gaan met 'de toekomst' (zie slides 18 t/m 22 van de presentatie van de ALV, die als bijlage bij deze notulen is gevoegd).

8. De technische toestand van het park

De technisch bestuurder geeft een korte samenvatting van de technische staat en lopende zaken op het gebied van techniek (zie slides 24 t/m 29 van de presentatie van de ALV, die als bijlage bij deze notulen is gevoegd).

Dhr. H. Colen (75) benadrukt het belang van de keuring maar ook de subsidie die verkregen kan worden van de Belgische overheid indien de parkvergunning wordt verlengd. De hoogte van de subsidie zou mogelijkerwijs gelijk zijn aan het verlies dat het park het afgelopen jaar heeft geleden. Des te meer een reden om de keuring tijdig op orde te hebben. Elke eigenaar is zelf verantwoordelijk voor de goedkeuring van zijn of haar huisje.

Opmerkingen:

- Dhr. E. Vanhoutvin(73) vraagt of dat er goedkeuring is vereist voor 100% van de huisjes of dat het percentage daar ook net onder mag liggen. Dhr. H. Colen bevestigt dat de Belgische overheid met beide maten kan meten maar benadrukt dat alle huisjes (dus 100%) gekeurd moeten zijn.
- Mevr. R. Hazelhof (227) geeft aan 10 maanden bezig te zijn geweest met de keuring van het OCB in het Frans. Ze heeft daarom besloten om de keuring uit te laten voeren door een instantie van haar keuze i.p.v. door een door het park gekozen instantie. Echter liggen de kosten voor het zelf uit te laten voeren van de keuring vele malen hoger dan in het geval het park de keuring organiseert.
- Mevr. I. Heijmink (101) geeft aan dat er zich momenteel op het park ook huisjes bevinden die als niet bewoonbaar geclassificeerd worden en vraagt zich af of dat deze ook gereed gemaakt moeten worden voor de keuring. De technisch bestuurder bevestigt dat dat niet het geval is. Indien deze huisjes worden verbouwd/gerenoveerd dient alsnog de OCB keuring te worden uitgevoerd.
- Dhr. F. Spoor (132) meldt dat hij vernomen heeft dat de keuring van zijn huisje zojuist heeft plaatsgevonden. Echter heeft hij aangegeven te allen tijde bij de keuring aanwezig te willen zijn. Dhr. Spoor voelt zich hierin onvoldoende gesteund omdat hij behoort te weten welke materialen hij dient te gebruiken voor de aanpassing tijdens zijn verbouwing in september. De technisch bestuurder geeft aan dat het bestuur niet verantwoordelijk is voor het verschaffen van de technische informatie. Indien dhr. Spoor niet beschikt over de juiste kennis, dient hij de keuring door derden te laten uitvoeren.
- Dhr. Nuyten (143) deelt dezelfde mening als mevr. Hazelhof. Hij is van mening dat de organisatie van de keuring een grote puinhoop betreft aangezien het het OCB ontbreekt aan eenduidige richtlijnen. Men wil/kan de situatie niet goed uitleggen. Indien deze werkwijze wordt gehandhaafd, zal het percentage van 100% gekeurde huisjes niet worden behaald in november dit jaar. De leiding van dit project zou moeten liggen bij mensen met vakkennis, er wordt gerefereerd aan dhr. M. van Hal. De technisch bestuurder geeft nogmaals aan dat de eigenaren

die hulp nodig hebben bij de uitvoering van de keuring, worden benaderd en worden voorzien van een offerte.

9. Verhuurcijfers/ bezetting van het park

Dhr. Debruyne presenteert de verhuurcijfers / bezetting van het park. De verhouding pool/privé blijft wijzigen ten nadele van de pool. De overall bezettingsgraad volgt in 2024 +/- hetzelfde patroon als in voorgaande jaren.

Dhr. Debruyne geeft wel aan dat er bij het rapporteren van de cijfers noodzakelijkerwijs ook gegevens moeten worden meegenomen die via manuele werkzaamheden tot stand zijn gekomen. Dit zou de betrouwbaarheid nadelig kunnen beïnvloeden.

10. Financiële zaken

Mevrouw Brouwers geeft een samenvatting van werkzaamheden en bevindingen m.b.t. de financiën van het park in de afgelopen maanden (zie slides 35 t/m 41 van de presentatie van de ALV, die als bijlage bij deze notulen is gevoegd).

Het boekjaar 2023 is afgesloten met een verlies van € 117.787,62. Dit betekent dat er per lid een verliesbijdrage van € 501,23 in rekening zal worden gebracht.

Aansluitend geeft mevrouw Brouwers een overzicht van zaken die nog zullen worden opgepakt (zie slide 43 van de presentatie van de ALV, die als bijlage bij deze notulen is gevoegd).

Vragen/opmerkingen:

- Mevr. R. Hazelhof (227) geeft aan dat de kosten van het eerder uitgevoerde boekenonderzoek gefactureerd zouden zijn aan de leden i.p.v. dat de vereniging de kosten hiervoor zou dragen. Dhr. H. Colen (75) geeft aan dat de schadevergoeding, van de persoon die verantwoordelijk was voor de noodzaak tot boekenonderzoek, terecht is gekomen in boekjaar 2022. De kosten voor de uitvoering van het boekenonderzoek zijn in boekjaar 2023 geboekt maar hadden in boekjaar 2022 moeten worden verwerkt. Er is nooit bevestigd dat de kosten voor het boekenonderzoek gefactureerd zouden worden aan de leden. De kosten zouden vallen onder de verlies- en winstrekening.
- Dhr. M. van Beers (44) maakt deel uit van de werkgroep verdeelmodel en onderschrijft de visie van het bestuur dat de loonkostenstijging van de afgelopen jaren zeer ongewenst is. Hij merkt op dat inmiddels 55% van de variabele kosten uit loonkosten bestaat.

Verslag kascommissie

De kascontrole is uitgevoerd door dhr. Spoor en dhr. Mandinga . Voorafgaand aan het presenteren van de bevindingen geeft de kascommissie aan dat:

- Zij geen verificatiewerkzaamheden heeft uitgevoerd (bijv. controle banksaldi boekhouding t.o.v. bankafschriften)
- Er geen controle is verricht op afloop van activa
- Er geen controle is verricht op de verantwoording van de schulden

- Er geen controle is gedaan op de administratieve organisatie en interne controle van de vennootschap

Bevindingen kascommissie

Alle bevindingen vallen onder de verantwoordelijkheid van het oude bestuur (boekjaar 2023)

Bevindingen kascommissie op een rij:

- Het aftreden van het oude bestuur en de toenmalige parkmanager zijn van invloed geweest op de toelichting die de kascommissie heeft mogen ontvangen over de financiële cijfers van 2023. Het betrof een beperkte cijferbeoordeling.
- Op diverse posten is geen of onvoldoende onderbouwing aanwezig.
- Het grootste gedeelte van de vragen over het financiële gedeelte zijn naar tevredenheid beantwoord.
- De resultaatverantwoording dient een getrouw beeld te geven en volledig inzicht te geven in de totstandkoming van het resultaat over 2023, welke niet het geval is.
- Het negatieve financiële resultaat blijkt uit afdoende aansturing door het voormalig bestuur, de voormalige parkmanager en het ontbreken van een toereikende administratieve organisatie en interne controle. Naar de mening van de kascommissie is er onvoldoende aansturing geweest van het voormalige bestuur op de dagelijkse organisatorische parkorganisatie die door de parkmanager gedragen diende te worden.

Aandachtspunten:

- De activa staat is niet bijgewerkt. Er zijn activa geconstateerd die aan het eind van 2023 niet meer aanwezig waren op het park (bijv Spraypark). Hier staat wel een boekwaarde tegenover, € 50.000,00-€ 60.000,00, wat in dit geval neerkomt op een verlies van dezelfde omvang. Zo zijn er waarschijnlijk meer activa die in de loop van het jaar afgeboekt dienen te worden en dus extra verlies betekenen. Er is geen specifiek onderzoek gedaan maar waarschijnlijk zal de post materiële activa met een veel hoger bedrag moeten worden afgeboekt.
- Er zijn aanzienlijke verliezen op de post housekeeping (€ 206.000,00 - € 155.000,00) en technische dienst (€ 289.000,00 - € 181.000,00) geconstateerd welke waarschijnlijk berusten op inhuur oproepkrachten.
- Er bleek sprake te zijn van een ontoereikende verantwoording van uren en verbruik van materiaal door de technische dienst. Dat is niet meer te achterhalen. Dit dient beter gemanaged te worden. Dit is feitelijk onjuist commissarissen hebben geen zicht op de administratie
- De doorbelasting aan de leden in 2023 is onvoldoende correct uitgevoerd (bijv. doorbelasting elektriciteitskosten en kadastraal inkomen).
- Er is geconstateerd dat er over de verhuurprovisie geen BTW in rekening is gebracht. Dit is nooit gebeurd en hierover zijn door het bestuur vragen gesteld aan de toenmalige accountant. Er is geen duidelijke uitspraak van de fiscus dat er geen BTW over deze provisie afgedragen dient te worden. Het heeft een aanzienlijk materieel effect en risico tot gevolg. Het is niet duidelijk dat deze handelswijze wel correct is.

CONCLUSIE

Op basis van de beperkte cijferbeoordeling en het beoordelen van de antwoorden van mevr. A. Brouwers heeft de kascommissie de indruk dat de administratieve organisatie en interne controle in 2023 ontoereikend was en dat de financiële cijfers over 2023 mogelijk een vertekend beeld geven. De kascommissie heeft begrepen dat de huidige accountant geen opdracht heeft gekregen om de getrouwheid van de jaarcijfers van 2023 te onderzoeken.

Vanwege de genoemde bevindingen verzoekt de kascommissie de commissarissen vriendelijk om bovenstaande punten voor het lopende boekjaar in orde te laten maken en toezicht hierop uit te oefenen.

Bovenstaande opmerkingen in acht genomen, heeft de kascommissie grote moeite om positief te adviseren omtrent het vaststellen van de jaarcijfers van 2023 en daarmee het verlenen van decharge over het gevoerde financiële beleid van 2023.

Opmerkingen:

- Dhr. E. Vanhoutvin (73) vraagt of dat de commissarissen het advies overnemen van de kascommissie.
- Dhr. Y. Ranceau (grondeigenaar) geeft aan dat ten tijde van het aftreden van het voormalig bestuur, hen direct decharge is verleend dus dat dit nu niet meer van toepassing is. De voorzitter bevestigt deze uitspraak.
- Mevr. I. Heijmink (101 - als commissaris namens de leden): begrijpt de kritische noot en de kanttekeningen van de kascommissie maar heeft moeite met het feit dat de commissarissen gevraagd worden nog een aantal zaken te laten uitzoeken. Er is duidelijk een poging verwoord voor een visie naar voren. Mevr. Heijmink stelt persoonlijk voor deze visie te continueren daar de vereniging anders 'tegen de stroom in blijft zwemmen'.
- Dhr. H. Colen (75) refereert aan de notulen van de afgelopen ALV waarin duidelijk staat vermeld dat er decharge wordt verleend aan het bestuur over boekjaar 2022. M.b.t. de kascontrole over boekjaar 2023 adviseert hij als één van de commissarissen namens de leden geen decharge te verlenen aan het bestuur maar is hij van mening dat de adviezen die voortgekomen zijn uit de laatste kascontrole meegenomen dienen te worden in boekjaar 2024.
- Dhr. (143) vraagt zich, gezien de adviezen van de kascommissie, af of dat de commissarissen geen signalen hebben opgemerkt in boekjaar 2023 en waarom dat zij niet ingegrepen hebben. Dhr. H. Colen (75) bevestigt dat de commissarissen inderdaad signalen hebben opgevangen over de gang van zaken en dat daar actie op ondernomen is. Echter zijn de signalen niet gecommuniceerd tijdens de ALV omdat de commissarissen druk bezig waren met de optimalisatie van het toenmalige bestuur, al heeft deze poging tot geen resultaat geleid. Het oude bestuur is daarom afgetreden en is er een nieuw bestuur gekozen.
- De voorzitter benadrukt dat er geen zekerheid bestaat over het feit dat met de komst van het nieuwe bestuur alle problemen uit het voorgaande boekjaar zijn opgelost. Hij kan niet garanderen dat er in jaarrekening 2024 geen zaken meer aan het licht komen m.b.t. boekjaar 2023. Echter bevestigt hij wel dat het bestuur net zo lang doorgaat tot dat al het 'puin is geruimd'.
- Mevr. de Grootte (118) geeft aan moeite te hebben met de algemene term 'bestuur' omdat de afgelopen jaren gebleken is dat het de vereniging aan een echt financieel bestuur ontbreekt.

Verlenen van decharge

Het verlenen van decharge aan het (vorige) bestuur over de jaarrekening 2023 wordt in stemming gebracht.

Besluit: Met 6 stemmen voor en 4 stemmen onthouding wordt er geen decharge verleend aan het voormalig bestuur over het gevoerde financiële beleid van boekjaar 2023.

Besluit: De jaarrekening 2023 wordt vastgesteld. Alle leden ontvangen rond de zomervakantie een factuur voor de verliesbijdrage van € 501,23 excl. BTW per huisje.

Opmerkingen:

- Mevr. Wille (3) is dit jaar lid geworden van de vereniging en vraagt of dat zij de verliesbijdrage ook dient te voldoen. Dhr. H. Colen (75) bevestigt het antwoord op haar vraag.
- Mevr. R. Hazelhof (227) bemerkt dat het verlies van 2023 5x zo groot is als het verlies over boekjaar 2022. Welke acties worden ondernomen om een nog groter verlies tegen te gaan? Het is erg vervelend om achteraf een factuur voor een verliesbijdrage te ontvangen. Indien de leden vooraf op de hoogte worden gebracht van een (mogelijk) verlies, kan dit in de prijs naar de huurders worden doorberekend. Aangezien de housekeeping al meerdere jaren als verlieslatende post in de jaarrekening wordt opgenomen, stelt mevr. Hazelhof voor om de prijs van de schoonmaak te verhogen. Alvorens hierop te anticiperen, stelt de voorzitter voor om de eerste financiële resultaten van 2024 af te wachten. Indien deze bij doorrekening aangeven dat er wederom een verliesbijdrage voor 2024 wordt verwacht, dan zullen er maatregelen worden getroffen door het bestuur.

11. Verdeelmodel

Terugblik ALV 6-12-2023

Er werd gestemd op verdeelmodel 1.0 op voorwaarde dat er gekeken kon worden naar de bijdrage van eigenaren die niet verhuren maar wel gebruik maken van het park. De instelling werd als basis gebruikt voor verdeelmodel 2.0.

Advies vanuit de werkgroep:

- Geen extra bijdrage voor de eigenaren die niet verhuren want de lasten wegen niet op tegen de baten.
- Breng in kaart welke soorten kosten er zijn en waar deze zouden moeten worden belegd. Bouw daarna verder uit naar een passende begrotingssystematiek, waarbij een scheiding wordt gemaakt naar 'bezit', 'gebruik' en 'recreatieve voorzieningen'.
- De resultaten hiervan zullen worden belegd in Verdeelmodel 3.0 en zullen worden teruggekoppeld naar de leden tijdens de eerst volgende ALV.

Opmerkingen:

- Dhr. Roets (199) geeft aan dat er in de notulen van de laatste ALV is opgenomen dat Verdeelmodel 1.0 voorwaardelijk was goedgekeurd wat zou inhouden dat dit Verdeelmodel (2.0) opnieuw in stemming dient te worden gebracht.

- De voorzitter bevestigt het bovenstaande en wil de leden middels stemming vragen akkoord te geven op het feit dat het bestuur de opdracht voor de werkgroep heeft verlengd en veranderd omdat het bestuur van mening is dat er een eerlijke toerekening moet zijn van kosten naar de leden die ze maken c.q. veroorzaken. Verdeelmodel 3.0 omvat een transparante en eerlijke verdeling van kosten zodat men weet waarvoor men betaalt en waarom. Uitgebreide informatie omtrent Verdeelmodel 3.0 wordt teruggekoppeld naar de leden tijdens de eerst volgende ALV.

Concrete vraag die ter stemming wordt voorgelegd aan de leden:

Gaat de vereniging akkoord met de voortzetting van Verdeelmodel 2.0 tot aan het moment dat het bestuur voldoende advies heeft ingewonnen m.b.t Verdeelmodel 3.0? Deze informatie wordt teruggekoppeld tijdens de volgende ALV.

Besluit: Met 5 onthoudingen, gaat de vereniging akkoord met de voortzetting van Verdeelmodel 1.0 tot aan de presentatie van verdeelmodel 3.0 tijdens de volgende ALV.

12. Voorstel tot ontzettingen o.b.v. Artikel 11 van de Algemene bepalingen van onze vereniging

Voor dit onderwerp is er vooraf een bijlage bij de agenda verstuurd. De voorzitter geeft hierop een korte toelichting.

Opmerkingen:

- Dhr. E. Vanhoutvin (73) vraagt welk risico het park heeft indien de opbrengst van het huisje de schuld niet dekt? Wat gebeurt er in het ergste geval het huisje niet wordt verkocht? De voorzitter geeft aan dat de risico's niet kunnen worden ingeschat behalve dat men uit ervaring weet op welke termijn en tegen welk bedrag een huisje, gemiddeld genomen, wordt verkocht. Momenteel wordt er voorzien dat er bij 3 van de 4 gevallen een positief saldo overblijft. Echter is het geen garantie.
- Dhr. E. (143) vraagt of dat de procedure die gevolgd is, ook juridisch acceptabel is. De voorzitter geeft aan dat bij één van de 4 gevallen het proces stap voor stap met een advocaat is doorlopen. In de andere 3 gevallen is dit proces gekopieerd.
- Mevr. R. Hazelhof namens dhr. M. Vlaar (236): Welke procedure wordt er gevolgd indien de huisjes te koop worden aangeboden door het park? De voorzitter neemt contact op met dhr. Vlaar en bevestigt dat er geen sprake zal zijn van onderhandse verkoop. Waarschijnlijk neemt het park hiervoor een makelaar in de arm. De verkoop zal in transparantie worden gedeeld met de leden.
- Dhr. E. (143) wenst ter bevestiging te horen dat de verkoop wordt georganiseerd door het park en niet door het lid. De voorzitter bevestigt dat, indien Artikel 11 van de Algemene bepalingen wordt gevolgd, het lid geen lid meer is van de vereniging. Het huisje is daarmee automatisch ontbonden van het lid. De opbrengst van huisje wordt, na aftrek van de openstaande schuld, toebedeeld aan de voormalige eigenaar.
- Dhr. (35) vraagt welke termijn de vereniging afgeeft waarbinnen het huisje vrijwillig verkocht dient te zijn? De voorzitter bevestigt dat hier nooit een termijn aan gekoppeld kan worden. Indien het lid het huisje voor een redelijke prijs bij een zelfde makelaar te koop aanbiedt als de

vereniging, zou men ervan uit moeten kunnen gaan dat het huisje op redelijke termijn verkocht zou moeten kunnen worden. Dhr (35) geeft aan dat er normaal gesproken een deurwaarder zou worden ingeschakeld die de vorderingen op zich neemt. In dit geval blijven de kosten maar oplopen zolang het huisje niet is verkocht. Voor de leden die hun huisje vrijwillig te koop hebben aangeboden, wordt de effectuering van het besluit 30 dagen uitgesteld, indien de leden akkoord geven op het voorstel tot ontzetting. De effectuering kan telkens met 30 dagen worden verlengd maar geeft het bestuur ook de macht om op een bepaald moment de knoop door te hakken (indien de zaak maar voortsleept).

- Dhr. Vendrig (127) vraagt wat er gebeurt indien er na verkoop een restschuld overblijft. Ontvangen alle leden dan weer een verliesbijdrage? De voorzitter geeft aan dat dat inderdaad het geval is als er geen andere baten tegenover staan. Om die reden is het zaak om tijdig in te grijpen.
- Dhr. de Geus (212) vraagt of dat het park interesse heeft een huisje verkoopklaar te maken indien het in een slechte staat verkeert. De voorzitter bevestigt dat het eigen personeel in dat geval zal zorgdragen voor de opknappwerkzaamheden.
- Dhr. (154) is onlangs lid geworden en begrijpt niet waarom de schuld die is ontstaan, opgelost dient te worden door de vereniging. Normaal gesproken, zou hiervoor een deurwaarder kunnen worden ingeschakeld en het lidmaatschap worden ontbonden. In dit geval draagt de vereniging zorg voor de afhandeling terwijl hij van mening is dat deze werkzaamheden in principe thuishoren bij de wanbetaler. Dhr. H. Colen (75) bevestigt dat de algemene bepalingen stappen bevat, die gevolgd dienen te worden. Ter aanvulling wordt vermeld dat met het 'nieuwe' debiteurenbeheer het bestuur slechte betalers nauwkeurig 'op de hielen' zit zodat soortgelijke situaties voorkomen kunnen worden.
- Dhr. Roets (199) vraagt of dat de vermelde bedragen slechts openstaande sommen betreffen of dat hier al kosten over in rekening zijn gebracht. De voorzitter bevestigt dat hier enkel openstaande sommen betreft omdat er nooit extra kosten hiervoor in rekening zijn gebracht. Dhr. Colen (75) geeft aan dat middels de optimalisatie van de processen (verandering in de algemene bepalingen) hier verandering in gaat komen.
- Dhr. Debruyne (118) geeft nogmaals aan dat de opbrengst na verkoop, onder aftrek van de schulden, direct bij de voormalige eigenaar terechtkomt. Indien het huisje, voorafgaand aan de verkoop, door medewerkers van het park wordt opgeknapt, gaan de overige opbrengsten naar de voormalige eigenaar en niet naar het park. De voorzitter bevestigt dat een opknappbeurt door het personeel van het park enkel van toepassing is indien het huisje 'onder water staat'.

Het voorstel tot ontzetting o.b.v. Artikel 11 van de Algemene bepalingen van de vereniging wordt in stemming gebracht.

Besluit: De vereniging gaat unaniem akkoord met het voorstel tot ontzetting o.b.v. Artikel 11 van de Algemene bepalingen van de vereniging. Dit betreft bungalows 022, 091, 098 en 215.

13. Projecten

Bookingssysteem

Ondanks dat in principe de keuze al was gemaakt voor het nieuwe boekhoudprogramma 'Bookzo', is in de laatste fase gebleken dat het programma op een aantal essentiële punten niet voldoet aan de eisen die Sunclass aan het nieuwe boekhoudprogramma heeft gesteld.

De gesprekken met de andere leverancier, die tot het laatste moment toe, in beeld is gebleven, zullen worden hervat en de projectgroep zal worden uitgebreid om zonnodig nog specifiek op de zaak in te gaan. De definitieve keuze zal worden gemaakt na de zomervakantie. Verwachte implementatieperiode: begin Q4 2024.

Laadplein

Het project bevindt loopt. De bouwvergunningen moeten worden aangevraagd; de bestaande verharding richting de straat zal worden uitgebreid zodat het aantal parkeerplaatsen ook toe zal nemen. Links van de slagboom zal een netspanningscabine worden geplaatst. Resultaat: 1 snellader en 6 gewone laders, beiden voorzien van 2 aansluitpunten.

Voor het park zijn er geen kosten verbonden aan de installatie van de laadpalen. Wel dient de organisatie van het park ervoor te zorgen dat de omgeving rondom de laadpalen schoongehouden wordt en dienen problemen met de laadpalen gemeld te worden bij EnergyVision.

Verwachte implementatieperiode: eind okt/begin nov 2024. De levertijd voor de middenspanningscabine bedraagt 20 weken waardoor het proces eventueel nog vertraagd zou kunnen worden.

Internet(snelheid)

Het huidige internet is beperkt in de mogelijkheden aangezien de limiet is bereikt bij de huidige leverancier; 2 inkomende lijnen van 1 Gbit down/20Mbit up. Hiermee is de upload te laag voor het park.

2 alternatieven:

- Fiber binnentrekken op het park, kosten € 50.000,00. Dit is op dit moment geen prioriteit gezien andere prangende zaken.
- Eind 2024 wordt er door Telenet een extra gsm mast geplaatst aan de achterkant van het park bij Septon welke de mobiele dekking zal verbeteren waardoor gasten voor streaming diensten minder afhankelijk zijn van de wifi in de chalets.

Toekomstige organisatie ALV's (digitale mogelijkheden)

- Eén van de leden heeft aangeboden de mogelijkheden nader te onderzoeken.
- Hierbij moet o.a. rekening gehouden worden met de volgende factoren:
 - Statuten
 - Kostprijs
 - Gewogen stemming
- Een fysieke vergadering dient sowieso in Nederland gehouden te worden.
- Leden worden te zijner tijd van een update voorzien.

14. Vooraf ingediende vragen van de leden

Waarop is de verhuur-prijsverlaging voor 2025 gebaseerd?

Alle periodes waarbij de bezetting van het park 80% of meer bedroeg, is de prijs gelijk gebleven. Alle weekenden waarbij de bezetting lager was dan 20%, wordt er € 5,00 per nacht op de prijs in mindering gebracht. Voor de midweken wordt er eveneens een prijsverlaging toegepast van € 5,00 per nacht.

Opmerking mevr. R. Hazelhof (227): De prijzen worden over het algemeen verlaagd met 1% terwijl de inflatie in België het afgelopen jaar 2,8-3,5% bedroeg. A.g.v. de inflatie stijgen ook de kosten van het park. De prijsverlaging in acht genomen, betekent dat het park hierdoor minder inkomsten genereert. Dhr. F. de Bruyne (118) is ervan overtuigd dat de prijsverlaging juist het aantal boekingen zal vergroten. Mevr. R. Hazelhof (227) geeft aan dat ze hiermee in tweestrijd komt te staan; als ze niet meegaat in de verhoging, maakt ze geen verlies t.o.v. de inflatie maar prijst ze zichzelf de markt uit omdat de overige huisjes wel voor een lagere prijs worden verhuurd. Als ze hier wel in meegaat, lijdt ze verlies omdat de verhoogde huuropbrengst niet in verhouding staat met de kosten die door de inflatie zijn gestegen. Ze is van mening dat het park goed moet nadenken over de consequenties van de prijsverlaging. De voorzitter geeft aan dat er hiervoor een formeel beleid moet worden gesteld. De werkgroep marketing zal bij dit proces worden betrokken.

Worden de mogelijkheden van de werkgroepen voldoende benut?

De voorzitter bevestigt dat de mogelijkheden en de inzet van de werkgroepen/commissies onvoldoende zijn benut de afgelopen periode maar dit hier hele praktische redenen aan ten grondslag liggen. In de toekomst zal de inzet van de werkgroep beter en anders moeten worden aangepakt. Desalniettemin wordt de inzet van de werkgroepen/commissies enorm gewaardeerd door de vereniging.

Staan het bestuur en de leden ervoor open een maandelijks infosessie te houden zodat hiermee het app-verkeer kan worden teruggebracht?

De voorzitter geeft aan geen antwoord te kunnen geven op deze vraag. De vraag zal worden teruggekoppeld aan de vraagsteller. Hij/zij dient de wens exact aan te geven zodat het voorstel kan worden voorgelegd tijdens de eerst volgende ALV.

Kan de prijsstelling voor de late check-outs worden heroverwogen? Kan de regeling inhoudelijk nogmaals worden bekeken?

Dhr. Debruyne geeft aan dat het bestuur hier zich nog niet mee bezig heeft gehouden en hier ook nog geen standpunt over heeft ingenomen. Het bestuur is voornemens om dit onderwerp in de toekomst samen met de nieuwe parkmanager op te pakken.

Vraag aan de leden

Het is onbegonnen werk om verhuur onder de minimumtarieven te controleren. Wellicht moet het minimumtarief worden afgeschaft of moet er een slagboom met kentekenherkenning worden geplaatst.

Zijn er leden die over een dergelijke oplossing zouden willen nadenken (in de vorm van een werkgroep)?

Kan de werkgroep marketing hieraan bijdragen?

De voorzitter stelt voor de resultaten voor te leggen in de volgende ALV.

Mevr. R. Hazelhof (227) merkt op dat Booking.com zo nu en dan lagere prijzen weergeeft dan dat de bedoeling is. Om dit soort prijsstellingen te voorkomen, zouden er geen zaken meer gedaan moeten

worden met dit platform, wat anderzijds ook (grote) verliezen oplevert. Dhr. Debruyne geeft aan met 35 verschillende eigenaren in gesprek te zijn geweest die onder de prijs verhuurden. 25 Leden waren zich er niet van bewust onder de prijs te verhuren. De werkwijze van Booking.com maakt het leden niet altijd eenvoudig(er) de juiste prijs in te boeken. Daarom valt hier ook nog wat 'winst' te behalen.

15. Rondvraag

Dhr. Frank Dries?. (25) vraagt wanneer het contract afloopt met de Brasserie. Het contract met de Brasserie loopt tot 2027. Echter hoeft de vereniging zich geen zorgen te maken over de uitbating van de brasserie omdat er zich al eerder belangstellenden hebben gemeld voor een eventuele overname. Tevens is het aan het bestuur om het contract met lan te verlengen als de datum in zicht komt.

Dhr. Frank Dries . (25) vraagt hoeveel stemmen de grondeigenaar heeft. Dhr. H. Colen (75) bevestigt dat in de statuten is geregeld dat grondeigenaar 4/5 van alle stemmen heeft.

Dhr. Frank Dries. (25) vraagt waarom de laadpalen aan de buitenkant van het park worden geplaatst omdat ze op die manier door externen kunnen worden gebruikt. Dhr. Debruyne vult aan dat het gebruik door externen ook voordelen op kan leveren doordat zij bijvoorbeeld gebruik kunnen maken van de Brasserie terwijl de auto wordt opgeladen. Tevens kunnen externen tijdens het opladen van de auto een wandeling maken door het park wat de kans op verhuur vergroot. Mevr. I. Heijmink (201101) vult aan dat de grond waarop het laadplein wordt aangelegd, behoort tot het park waar de leden besluiten over kunnen nemen. De grond onder de huisjes betreft erfpacht waar de grondeigenaar de meeste stemmen heeft.

Dhr. de Geus (212) geeft aan dat volgens de intekening de middenspanningscabine recht voor de ingang van het park zou worden geplaatst. Dhr. Debruyne bevestigt inderdaad dat deze niet op de meest ideale plek komt te staan maar dat het kostentechnisch gezien, wel de beste locatie is.

Dhr. E. Vanhoutvin (73) vindt het vreemd dat het park geen kosten heeft aan het gereed maken van het terrein en het installeren van de laadpalen. Dhr. Debruyne bevestigt dat EnergyVision de kosten hiervoor draagt omdat zij uiteindelijk hun voordeel halen uit het opladen van de auto's. Het laadtarief is nog niet bekend maar voor de snellader zou dit uitkomen op ongeveer € 0,40 per kWh.

Mevr. R. Hazelhof (227) vraagt of dat er een Starlink geplaatst mag worden op haar huisje. Hiervoor moet de leidraad worden bekeken en moet er tevens een bestuursbesluit over worden genomen. Indien akkoord, wordt het voorstel aangedragen tijdens een volgende ALV.

Dhr. Roets (199) vraagt of dat het opportuun is om een kwaliteitsmanager op het park aan te stellen omdat deze een groot deel van de problemen van 'vandaag de dag' zou kunnen oplossen.

De parkmanager is verantwoordelijk voor het park en het personeel maar het bestuur zal samen met de nieuwe parkmanager kijken naar de meest efficiënte vorm waarop het park georganiseerd kan worden. De optie voor een kwaliteitsmanager zal hierin worden meegenomen.

Dhr Roets(199) vraagt of dat het mogelijk is kwartaalcijfers aan te leveren voor de leden, i.p.v. jaarcijfers, en daarmee discussies te vermijden vanwege de lange termijn die verstrijkt tussen de vergaderingen. Dhr. F. Spoor (132) stelt voor om de cijfers op maandelijkse basis te verstrekken (in het belang van de boekhouding) omdat er dan tijdig bijgestuurd kan worden indien er problemen dreigen te ontstaan. Mevr. Brouwers geeft aan dat de dagdagelijkse taken het haar momenteel onmogelijk maken om meerdere keren per jaar de cijfers aan de leden te verstrekken; het samenstellen van de rapportages kost momenteel erg veel tijd. Met de komst van het nieuwe boekhoudprogramma worden de mogelijkheden wat dat betreft beter ingeschat.

Mevr. Vanparys(118) is van mening dat de communicatie vanuit het park naar de leden niet altijd volledig is. Anderzijds is de communicatie van de leden naar het park niet altijd correct. Om een

organisatie als deze draaiende te houden, dient iedereen zich aan de regels te houden. Daarnaast dient de communicatie vanuit het park beter opgezet te worden omdat het (voor haar ook) niet altijd duidelijk is wie er voor welk 'vraagstuk' verantwoordelijk is. Omdat leden te lang op een antwoord moeten wachten, wordt het bericht doorgestuurd naar de volgende afdeling. Dit heeft tot gevolg dat alle mailboxen vollopen en men 'door de bomen het bos niet meer ziet'. Mevr. Vanparys stelt daarom voor om 2 leden aan te stellen als klankbord tussen de parkmanager en de leden. In dit 'voorportaal' worden de klachten verzameld. De voorzitter is van mening dat de informatie- en communicatiestroom moet worden verbeterd om erger te voorkomen. Het voorstel van mevr. Vanparys wordt dan ook opgepakt door het bestuur en zal een oproep gedaan worden naar leden om zich hiervoor te melden.

Mevr. Vanparys (118) geeft aan dat bij de goedkeuring van verdeelmodel 2.0 niet ter sprake is gekomen of dat de goedkeuring incl. of excl. de BTW bedroeg. Normaliter zijn alle prijzen op het park incl. BTW. Hiermee geeft zij aan de situatie te willen herzien.

Mevr. R. Hazelhof (227) geeft aan dat het verdeelmodel is uitgegaan van een bijdrage van 20% voor het park. Deze bijdrage zorgt ervoor dat de verliezen op het park worden gedrukt. BTW heeft daar uiteindelijk niets mee te maken. BTW dient niet als een kostenpost te worden beschouwd; deze kan worden teruggevorderd van de overheid. Indien het percentage wordt verlaagd naar 16,5% houdt dat in dat er volgend jaar weer een bijdrage van de leden wordt verwacht.

Mevr. Halve (68) geeft aan dat de bijdrage van 20% altijd al incl. BTW is geweest dus dat zou nu ook het geval moeten zijn.

Mevr. R. Hazelhof (227) geeft aan dat het park een geruime tijd een BTW percentage van 6% heeft gehanteerd op de facturatie van deze afdracht door de leden, welke had kunnen leiden tot een boete (van de fiscus). Hierbij kan ook worden gemeld dat dit bericht gecommuniceerd had moeten worden met de leden.

Dhr. F. Spoor (132) geeft aan dat de halfjaarlijkse klusdagen ontbreken op de agenda. Hij vraagt hierbij het bestuur deze klusdagen in overweging te nemen en op de agenda te plaatsen voor de eerst volgende ALV.

Deze dagen dragen bij aan een boost voor de onderlinge band tussen de leden en het personeel van het park. Daarnaast worden er werkzaamheden opgepakt die anders zouden blijven liggen. Hierbij uit hij de wens om ook het groenonderhoud weer aan te pakken tijdens deze dagen. Ter aanvulling vraagt hij Nicky, budget vrij te maken voor een personeelsuitje/teambuilding event om de groep bij elkaar te houden.

Mevr. R. Hazelhof (227) vraagt zich af hoe het mogelijk is dat de elektriciteitsprijzen die de leden gefactureerd krijgen 21% boven de prijs liggen van de leveranciers in Wallonië.

Het antwoord op deze vraag wordt door het bestuur teruggekoppeld.

16. Sluiting

De voorzitter sluit de vergadering om 23.22 uur.

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



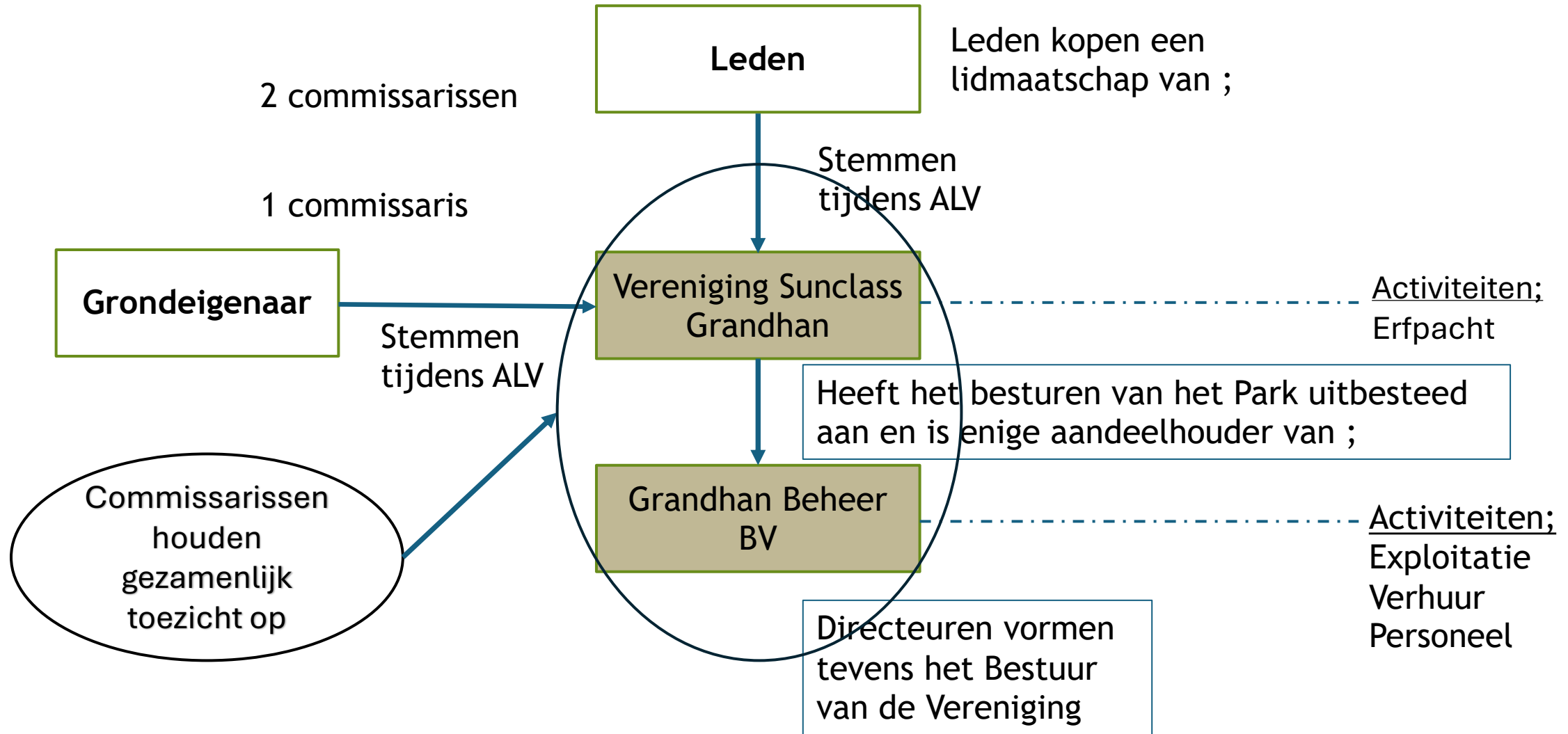
01/001

ALV 21/06/2024

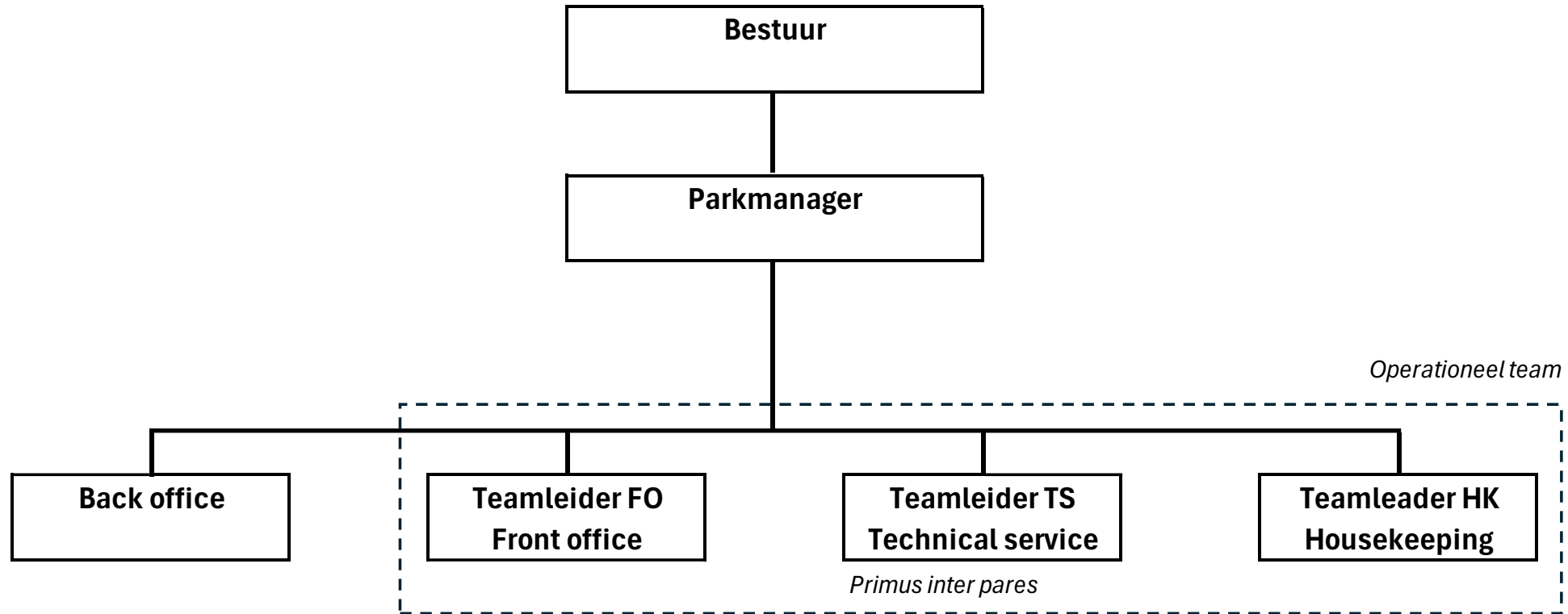
Mededelingen



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?

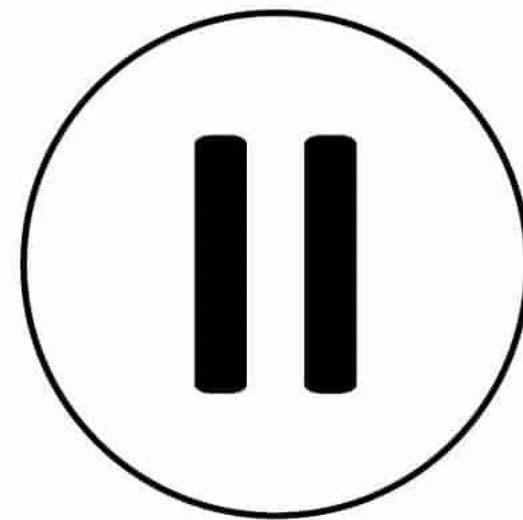
Technische toestand van het park

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



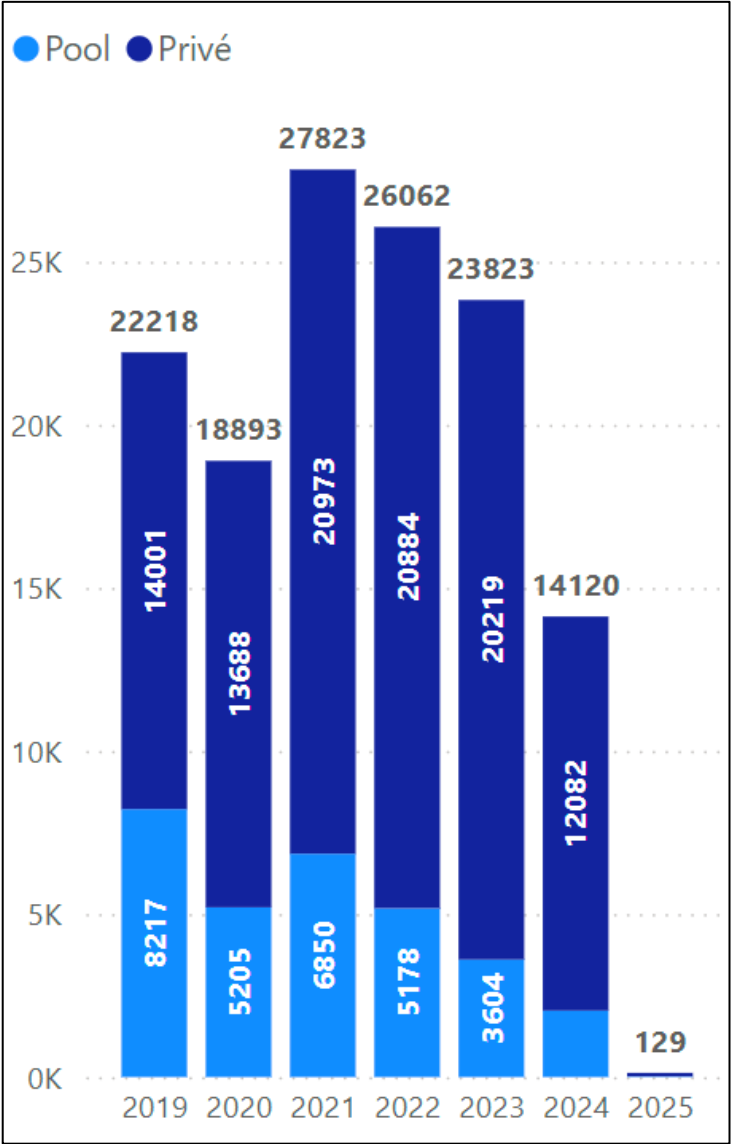
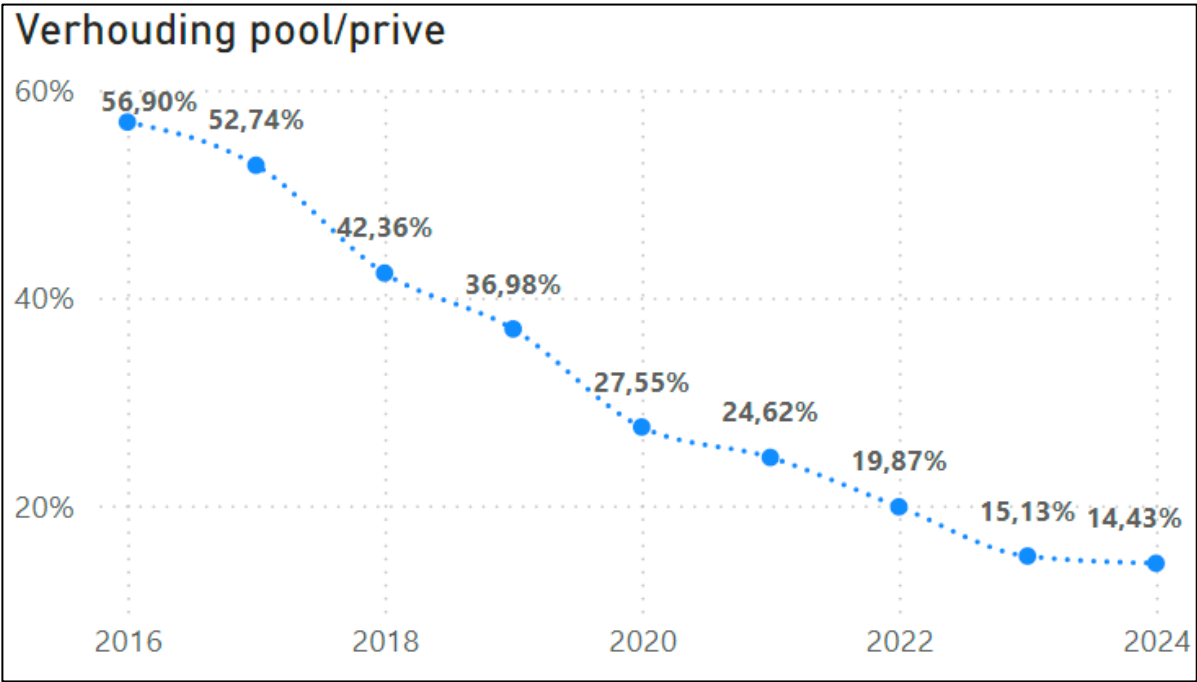
ALV 21/06/2024

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



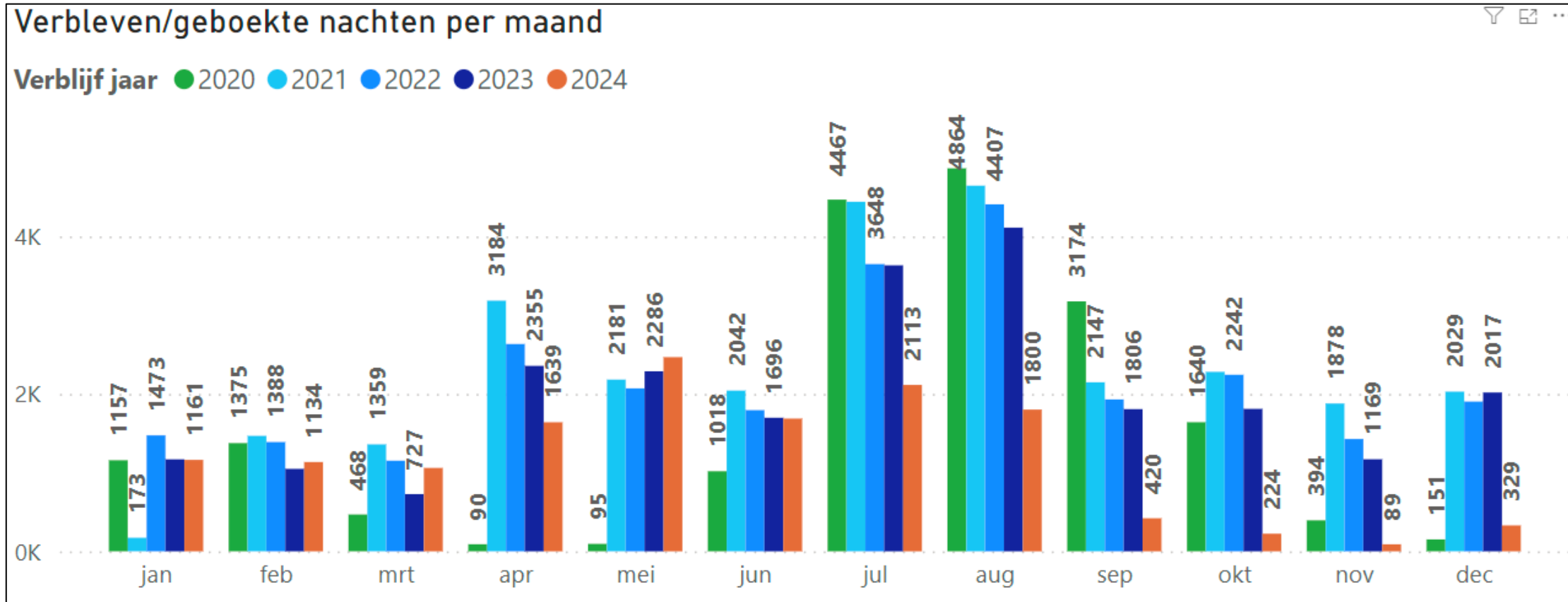
Verhuurcijfers / bezetting van het park

Periode 01/01 – 13/06



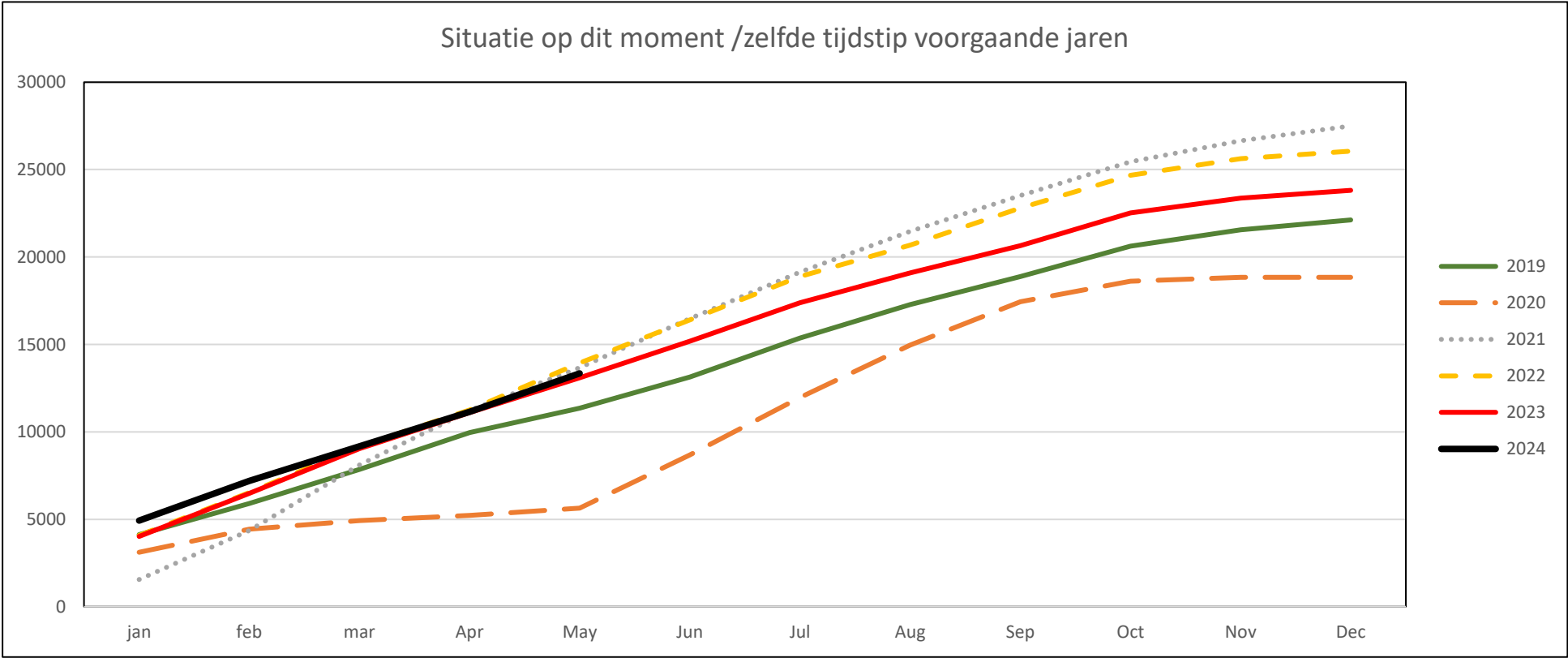
Verhuurcijfers / bezetting van het park

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)

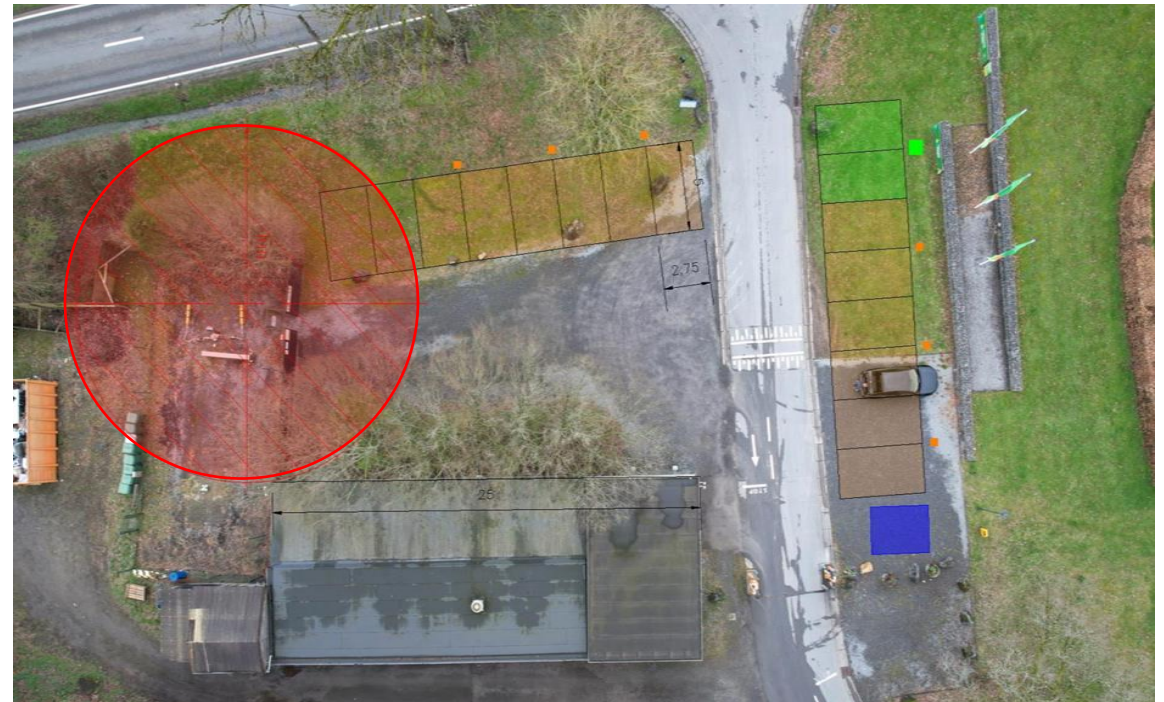
Groen: DC lader

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)

