



# B.V. EXPLOITATIEMIJ GOLFSTEIN

Woudenbergseweg 13A - 3953 ME Maarsbergen  
KvK nr. 30079537 te Utrecht - BTW nr. NL.0070.86.994.B01

## **Notulen van de gecombineerde Buitengewone Algemene Vergadering Van Aandeelhouders en Buitengewone Algemene Vergadering van Certificaathouders van B.V. Exploitiemij. Golfstein dd. 21 november 2017**

Directie van Golfstein: Dirk Osinga (voorzitter), Maarten van Rees, Sander Wijkstra.

Raad van Commissarissen: Jan Reneman (voorzitter), Liesbeth Marchesini, Charles Evers.

1. Jan Reneman opent de vergadering om 22.15 uur en begint met de opmerking dat we deze vergadering niet alleen eigenaren, maar ook twee soorten huurders van certificaten in ons midden hebben;

- Huurders van een certificaat, verkregen van een voormalig Anderstein-lid, wachtend totdat diegene zijn certificaat kan kopen.
- Huurders van een nieuw certificaat dat aan Golfstein is uitgegeven.

Bovenstaande vraagt om enige toelichting, omdat we met deze constructie aanlopen tegen een wettelijk beletsel. Een vennootschap mag namelijk niet stemmen op eigen aandelen. Dat betekent automatisch dat Golfstein geen volmacht mag geven aan de certificaathouders op de onderliggende aandelen.

We hebben dus te maken met een situatie waarin er drie soorten huurders zijn:

- Certificaathouders aan wie STAK een volmacht mag geven.
- Certificaathuurders die huren van ex-leden. Via het ex-lid kan ook een volmacht worden gegeven.
- Certificaathuurders die huren van Golfstein. Deze certificaathouders mogen wel de vergadering bijwonen, maar niet bij volmacht stemmen.

Bij het opstellen van de governance is rekening gehouden met bijzondere (ernstige) omstandigheden, waarbij de STAK zou kunnen overwegen de volmacht eventueel niet te verlenen. Per vergadering moet de STAK derhalve kijken of wellicht voorafgaand aan de vergadering, de certificaathouders en -huurders bijeen geroepen moeten worden, zodat alle belangen zo goed mogelijk kunnen worden behartigd. Er is destijds echter geen rekening mee gehouden dat de bijzondere omstandigheden betrekking zouden kunnen hebben op een situatie met niet alleen het onderscheid tussen certificaathouders en huurders maar bovendien ook nog onderscheid tussen certificaathuurders met en zonder volmacht.

Om nu in een vergadering geen onderscheid tussen de aanwezige leden te maken, is deze situatie is aangemerkt als een bijzondere omstandigheid, wat ertoe heeft geleid dat alle leden een brief hebben gekregen, waarin staat dat niemand meer een volmacht heeft, maar dat we voor besluitvorming in de toekomst een bijzondere procedure zullen volgen. Dat houdt in dat telkens als er een besluit nodig is, waar leden (indien het vereiste quorum aanwezig is) voorheen bij volmacht op konden stemmen, de voorzitter eerst de mening van de vergadering zal vragen; een

peiling zal doen. Vervolgens zal de voorzitter van de STAK worden gevraagd wat het besluit van de aandeelhouder is. De voorzitter van de STAK heeft in zijn brief reeds aangegeven dat het vrijwel ondenkbaar is dat hij de mening, het advies van de vergadering, de aanwezige certificaathouders en huurders, niet zal overnemen.

Karin Eliëns wordt door de voorzitter aangewezen om de vergadering te notuleren.

2. De notulen van de gecombineerde vergadering van aandeelhouders en certificaathouders van 30 mei 2017 zijn, overeenkomstig de bepalingen in de statuten, reeds door de voorzitter en secretaris vastgesteld. De aanwezigen krijgen de gelegenheid tot vragen op opmerkingen. Er zijn geen vragen of opmerkingen.

### 3. Mededelingen

Bij de mededelingen graag aandacht voor het contract met De Ridder. Het betreft namelijk lange termijn verplichtingen en daarom houden de directie van Golfstein en de Raad van Commissarissen zich uitvoerig bezig met deze materie. Zij kijken onder meer of het verantwoord is bepaalde (langdurige) verplichtingen aan te gaan.

Jan Reneman geeft aan dat Dirk Osinga in de Buitengewone Algemene Leden Vergadering reeds een uiteenzetting heeft gegeven over het contract en de contractonderhandelingen met de firma De Ridder. Gezien het feit dat besluitvorming over dit onderwerp thuishoort in deze vergadering, wordt het gezegde hier nogmaals vermeld.

Dirk Osinga, voorzitter van de directie van Golfstein, geeft een toelichting over de onderhandelingen en de stand van zaken.

Feitelijk hebben we te maken met twee partijen die verantwoordelijk zijn voor de baan; de firma De Ridder en de spelers. Bij spelers moet worden gedacht aan het respect dat men heeft en zou moeten hebben voor de baan. Netjes omgaan met de baan betekent het voorkomen van schade. Dus niet met buggies door de heide en op de voorgreen, niet aan de hoge kant de bunker instappen, pitchmarks herstellen, plaggen terugleggen etc.. Het gaat hierbij dus om onderhoud dat de leden zelf kunnen doen.

Wat zijn de uitgangspunten van Golfstein inzake de onderhandelingen met De Ridder? Het huidige contract met De Ridder is goed en is daarom leidend.

De beoordelingen en aanbevelingen, die onlangs zijn gedaan door de STRI (Sports Turf Research Institute, een onafhankelijke partij die de kwaliteit van de baan beoordeelt), waar Maarten van Rees later meer over zal vertellen, zullen in het contract moeten worden opgenomen. Dat betreft dus de verbeteringen in de baan die zij hebben aanbevolen.

Een ander aspect dat in het nieuwe contract moet worden meegenomen, is de verantwoordelijkheid voor advisering, planning, uitvoering en toetsing. Dit ligt nu voor een deel bij de baancommissaris. Golfstein wil dat aspecten over gevolgen van wetgeving, veranderingen, innovaties op het gebied van materieel, green deal etc. ook een verantwoordelijkheid wordt van De Ridder en dat zij een adviesfunctie krijgen over deze materie.

De uitbreiding en veranderingen van de Vallei lus moeten ook onder het nieuwe contract komen te vallen.

Voor het huidige contract betalen wij momenteel een aanneemsom van zes ton. Dat bedrag wordt volgend jaar geïndexeerd tot €645.000,-. Een ander belangrijk aspect voor de komende jaren, is de indexering. Deze is nu nog geënt op de bouw en we willen graag de CPI (Consumenten Prijs Index) ook als leidraad gaan gebruiken.

Dirk Osinga geeft vervolgens aan dat we de komende tijd dus gaan investeren in de baan en wellicht in een uitbreiding van de Vallei lus met drie extra holes. Met het oog hierop is De Ridder daarom gevraagd naar een gestaffelde korting voor al dit meerwerk.

Tevens moet worden meegenomen dat het kwaliteitsplan een update moet krijgen.

Voor al deze zaken geldt een periode van zes jaar, zodat de renovatie en de nieuwbouw wordt uitgevoerd onder leiding van De Ridder. De onderhandelingen zijn in een vergevorderd stadium en de plannen vallen binnen de begroting en de meerjarenbegroting, zoals die zijn opgesteld door Golfstein en de vereniging golfclub Anderstein.

#### 4. Toelichting op de begroting 2018 van B.V. Exploitiemij. Golfstein.

Penningmeester Sander Wijkstra geeft aan dat er in feite sprake is van dezelfde getallen als tijdens de BALV zijn gepresenteerd en toegelicht.

Voor wat betreft de baten een paar opmerkingen:

- De service fee bij Golfstein is een bedrag zonder de BTW in tegenstelling tot het bedrag dat bij de vereniging te zien was, omdat deze wel BTW plichtig is.
- Sponsorinkomsten lopen in de BTW, hetgeen prettig is voor bedrijven, omdat zij voor hun kosten aan Golfstein BTW kunnen aftrekken. Golfstein moet deze BTW dan afdragen.
- De vergoeding van de bedrijfsmiddagen wordt naar verwachting minder en zal waarschijnlijk uitkomen op €40.000,-. Dat is in lijn met de ontwikkelingen van de afgelopen jaren.

Over de lasten meldt de penningmeester het volgende:

Er zal sprake zijn van een kleine verhoging van de lasten met ongeveer €30.000,- (van €1.543.646,- in de prognose 2017 naar begroot voor 2018 €1.571.985,-).

Er is sprake van een resultaat voor rente van €5.000,- en een rentepost van €4.000,- en daarmee kom je precies op nul uit.

*Paul Schreurs vraagt naar de status van de renovatiekosten van de Vallei lus.*

*Sander Wijkstra antwoordt dat dit investeringen zijn.*

Jan Reneman voegt daar nog het volgende aan toe. We kijken in Golfstein altijd vanuit een meerjaren projectie, een meerjaren cashflow, en beoordelen zo per jaar of de begroting voor het komende jaar daarbinnen past en akkoord bevonden kan worden. De begroting is zo dus een afgeleide van de meerjaren projectie. Op basis van de begroting kan de vereniging dan besluiten nemen over wat ze wil gaan doen.

#### 5. Uitgifte aandelen A 1.076 t/m 1.125

Jan Reneman geeft vervolgens aan dat er in 1998 besloten is vijftig aandelen uit te geven, maar hiervoor nooit een akte van uitgifte is gepasseerd. De vereniging en de STAK zijn er wel van uitgegaan, overeenkomstig de besluitvorming tijdens de vergadering hierover, dat zij certificaten konden uitgeven. Die akte moet nu alsnog worden opgemaakt, omdat anders het aandeelhoudersregister niet klopt. Derhalve moet er dus nogmaals worden besloten dat men akkoord is met de uitgifte van deze aandelen.

De algemene vergadering van aandeelhouders van de vennootschap wordt gevraagd te besluiten:

- a. tot uitgifte aan de Aandeelhouder van vijftig (50) aandelen A, nummers A1.076 tot en met A1.125, elk nominaal groot vierhonderddrieënvijftig euro en achtenzeventig cent (€ 453,78).
- b. het voorkeursrecht van de aandeelhouders bij de uitgifte geheel uit te sluiten.
- c. de uitgifte te doen geschieden à pari.

Jan Reneman peilt de mening van de vergadering, die positief is.

Voorzitter van de STAK (aandeelhouder in Golfstein), Frans van Oosten Slingeland, geeft aan dat het bestuur van de STAK, bestaande uit hemzelf, Emily van Dedem en Hanka van Gorkum akkoord is.

#### 6. Statuten wijziging Golfstein

Waar het hier om gaat, is uitwerking te geven aan de wens van de vereniging om te komen tot een meer flexibeler vorm van lidmaatschap, met name voor bedrijfsleden. Dat impliceert onder meer dat het wenselijk is om één soort aandeel en daarmee één soort certificaat te hebben. Je kunt dan per bedrijfslid verschillende pakketten aanbieden die veel beter aansluiten op de vraag uit de markt dan de situatie die we voorheen hadden met B1 en B2 certificaten, waarvoor geen enkele belangstelling meer is.

Door het maatschappelijk kapitaal ongewijzigd te laten, kunnen we alle aandelen innemen en vervolgens tegen de nominale waarde van het A-certificaat weer uitgeven. Dat zijn er dus 1420, zoals voorzitter Peter van Essen heeft toegelicht in de BALV.

Dit alles impliceert dat de statuten van Golfstein moeten worden gewijzigd.

Nu de statuten toch moeten worden aangepast, worden nog twee wijzigingen meegenomen.

In het verleden werd de hoogte van het maatschappelijk kapitaal gebruikt om aan te geven wat het maximaal aantal leden was. De verplichting tot vermelding van de hoogte van het maatschappelijk kapitaal is vervallen. Er is voor gekozen de hoogte van het maatschappelijk kapitaal niet langer te vermelden. Dit geeft meer flexibiliteit en bovendien is het correcter dat de vereniging zelf kan bepalen hoeveel leden zij laat spelen. Het is aan de ledenvergadering om te besluiten wat er met de resterende 120 certificaten (1420 uitgegeven certificaten, waarvan 1300 voor het gemaximeerde ledenaantal), in de toekomst gaat gebeuren.

Een ander punt is, dat in de statuten staat dat bij vervanging van bestuursleden (lees: directie) twee mensen per vacature moeten worden voordragen. Dat blijkt in de praktijk vaak lastig en belemmerend. Het voorstel is dan ook om deze eis te laten vervallen en te vervangen door één bindende voordracht. Mocht die niet worden goedgekeurd door de vergadering, dan moet er weer een nieuwe bindende voordracht komen. Aan de beslissingsbevoegdheid van de aandeelhouders verandert daarmee dus niets.

Wij hebben B1-aandelen die vijf keer de waarde hebben van een A-certificaat en B2-aandelen die 2½ keer de waarde hebben van een A-certificaat. We kunnen niet werken met halve aandelen en daarom moeten de tien uitstaande B2-aandelen, eerst worden samengevoegd tot een bijzonder aandeel, waarna ze in vijftientig gewone aandelen weer worden uitgegeven.

*Marijke Boom vraagt of bij de bepaling van de waarde van het certificaat wordt uitgegaan van de oude waarde van het certificaat of van de huidige waarde van €2.600,-*

*Jan Reneman legt uit dat het bij aandelen gaat om de nominale waarde. De A certificaten hebben een nominale waarde, evenals de B-certificaten. Tellen we dat bij elkaar op, dan geeft dat het maatschappelijk kapitaal weer. Delen we dat door dezelfde nominale waarde als A, dan komen er 1420 aandelen uit. Alle leden krijgen dus een nieuw certificaat. Daar staat niet langer op dat het een A-certificaat betreft, maar daar staat alleen op 'certificaat'. Het behoudt wel hetzelfde nummer.*

Jan Reneman peilt of de vergadering positief staat tegenover de voorgestelde wijzigingen in de statuten. De vergadering is positief.

Voorzitter van de STAK (aandeelhouder in Golfstein), Frans van Oosten Slingeland, geeft aan dat het bestuur van de STAK akkoord is.

Jan Reneman schorst tijdelijk de vergadering van aandeelhouders.

7. Opening Buitengewone Algemene Vergadering van Certificaathouders door voorzitter Frans van Oosten Slingeland.

8. Voorstel van STAK aan de certificaathouders vergadering tot wijziging van de statuten en de administratievoorwaarden.

Certificaathouders zijn gerechtigd om te besluiten over wijzigingen in statuten en/of administratieve voorwaarden van de stichting.

Het voorstel dat aan de certificaathouders wordt voorgelegd, is een noodzakelijk vanwege de omzetting van B-certificaten en A-certificaten in één soort certificaat waarvan de nominale waarde gelijk is aan het huidige A-certificaat.

De certificaathouders gaan akkoord.

9. Frans van Oosten Slingeland sluit de Buitengewone Algemene vergadering van Certificaathouders.

De Buitengewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders wordt heropend.

10. Mutatie Raad van Commissarissen B.V. Exploitiemij Golfstein

I. Aftredend volgens het rooster van aftreden als commissaris B.V. Exploitiemij Golfstein is de heer C.J.M.H.J. Evers. De heer Evers is herkiesbaar.

Jan Reneman peilt of de vergadering positief staat tegenover de herbenoeming. De vergadering is positief.

Voorzitter van de STAK (aandeelhouder in Golfstein), Frans van Oosten Slingeland, geeft aan dat het bestuur van de STAK akkoord is.

11. Rondvraag.

Er zijn geen vragen.

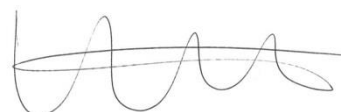
12. Jan Reneman sluit de gecombineerde buitengewone vergadering van aandeelhouders en certificaathouders omstreeks 22.40 uur.

Aldus vastgesteld te Maarsbergen op 7 december 2017



(Jan Reneman)

(Frans van Oosten Slingeland)



(Karin Eliëns)