

Wie jetzt weiter?

Ob diese Frage wirklich in den Direktionsräumen von Europarcs gestellt wurde, bleibt schleierhaft, aber es müssen sicher nötige Diskussionen über den zukünftigen Kurs geführt werden. Viel schlechter kann es ja kaum kommen, wenn man sich von der Familie verabschieden muss, die den Betrieb groß gemacht hat und die jetzt unter der Obhut der Banken steht. Dass eben diese Familie offenbar jahrelang Raubbau beging, macht die Sache nur noch schmerzlicher: damit ist nicht alleine das Geld, sondern auch das Vertrauen weg, und man muss sich als Betriebsführung nicht alleine als Unternehmung sondern auch sich selbst neu finden. Wie das gelingt und wie sich das verwirklicht, werden wir als Eigentümer in den kommenden Monaten hautnah erleben. Dass es erneut eine aufregende Zeit werden wird, wobei wir uns in den vergangenen Jahren als Interessensvertretung ja auch nicht gerade gelangweilt haben, steht außer Zweifel!



Im Folgenden, so wie es nun aussieht letztem Rundschreiben diesen Jahres, reihen wir die wichtigsten Entwicklungen aneinander, und trotz der häufigen Kontakte zwischen der Verwaltung vom Beachclub und der Direktion von EP bleibt die Unsicherheit bei den Entwicklungen groß. Das hat natürlich alles mit der unsicheren Situation innerhalb von EP zu tun, eine Unsicherheit, die wir in der oft verwirrenden, teilweise widersprüchlichen Berichterstattung aus dem Hauptbüro in Amersfoort wiederfinden, wodurch auch bei uns Fakten und Vermutungen notgedrungen durcheinanderkommen. Im Gegensatz zu EP weisen wir aber darauf deutlich hin!

Die geplante Parkerweiterung

Seit der formellen Vorstellung der geplanten Parkerweiterung im Sommer 2023 ist sehr viel passiert. Oder sehr wenig, abhängig von der Sicht auf diese Angelegenheit. Wir können uns gut vorstellen, dass das inzwischen für die meisten Eigentümer weit abgeschlagen ist, denn augenscheinlich passiert natürlich sehr wenig, eigentlich nichts. Aber hinter den Kulissen, und das ist das, womit wir als Verwaltung beschäftigt sind, können wir wohl über das ereignisreichste Jahr bisher sprechen. Wir haben intensiven Kontakt sowohl mit der Gemeinde Sluis als auch mit EP gepflegt und haben selbst einige Bewegung bei beiden Parteien gesehen. Um den Sommer 2024 herum waren wir dann auch vorsichtig optimistisch: EP war offenbar bereit, viel zu investieren, um das Leid der bestehenden Eigentümer zu mindern und die Gemeinde Sluis schien einigermaßen bereit, mitzuziehen. Die Bereitschaft der Gemeinde Sluis besteht wohl immer noch, aber seitens EP rechnen wir inzwischen mit einer kräftigen Anpassung der Ziele, einfach, weil der finanzielle Rahmen der neuen Direktion durch den Großanteileigentümer Waterland deutlich eingeschränkt werden wird. Wir können leider keine Details nennen, durch die übervolle Agenda von EP haben wir seit dem 1. November 2024, obwohl Gespräche geplant waren, nicht mehr an einem Tisch sitzen können, aber die Chance, dass der ursprüngliche Plan vom Sommer 2023 noch durchgeht, wird immer kleiner.

Bei der Drucklegung dieses Rundschreibens ist noch kein neuer Gesprächstermin bekannt. Wir gehen aber davon aus, dass schon bald ein Nachfolgetermin mit der Direktion stattfinden wird und wir werden Sie dann über das Resultat informieren. Abhängig vom Ausgang dieses Gesprächs werden wir uns dann, natürlich nach Rücksprache mit den Eigentümern, über mögliche Folgeschritte beraten.

Die Vertragsmigration/ Horizon2028

Europarcs ist ein Konglomerat von Betrieben mit einer oft langen Geschichte (Topparken, Droomparken, Europarcs), wobei lediglich das Engagement der Familie Vos als Verbindung galt. All die verschiedenen Betriebe und deren Tochterunternehmen haben zu einer großen Zahl von Verträgen zwischen einerseits den Parkbetreibern und andererseits den individuellen Eigentümern geführt. Um darin Struktur einzubringen, wurde das Projekt "Vertragsmigration" aufgestellt, mit dem Ziel, die verschiedenen Verträge auf eine gewisse Anzahl von Standardmodellen zu beschränken.

Einer der Schöpfer der neuen Eigentümermodelle, Max Roest, hat einst von achtzig verschiedenen Verträgen gesprochen, die zurzeit im Umlauf sind, aber es können genauso gut noch mehr sein. Aller Grund, daran etwas ändern zu wollen. Du kannst als Unternehmen sehr gut davon profitieren, es ist eine Frage davon, den bestehenden Eigentümern einen schönen Lockvogel vor die Nase zu halten, um ihnen den Übergang zu einem neuen Vertrag möglichst schmackhaft zu machen. Leider ist letztes nicht geglückt, neue Modelle ja, Lockvogel nein.

Wie stehen die Dinge jetzt? Es wurde seit April diesen Jahres viel geredet. Wir haben das als BCH nicht direkt getan, sondern uns durch eine Anzahl von Verwaltungsmitgliedern anderer Interessengemeinschaften, mit denen wir zusammenarbeiten, vertreten lassen. Das hat zu einiger Bewegung seitens EP geführt. Für einige Parks in unserer Zusammengruppe, das sind vor allem Parks mit sehr vielen vermietenden Eigentümern, kann das ausreichend sein: Wir hören jedenfalls Stimmen von Verwaltungen, die ihre Mitglieder positiv stimmen. Eine große Mehrheit sieht das aber anders und sieht vor allem, dass die neuen Verträge einseitig zum Vorteil von EP sind. So ein Schluss ist natürlich nicht aus der Luft gegriffen: Seit diesem Frühling haben sich mehrere Anwälte mit den neuen Verträgen befasst und bei allen juristischen Beurteilungen kommt doch stets der gleiche Ratschlag heraus: **Unterschreiben Sie nicht!** Für uns als Verwaltung lautet die Botschaft an Sie, unsere Mitglieder, deshalb auch deutlich: **Unterschreiben Sie nicht**, und wenn Sie doch überlegen zu unterschreiben, machen Sie es erst, nachdem Sie sich von einem sachkundigen Anwalt beraten ließen. Das kostet Geld, aber unterschreiben ohne Vorabuntersuchung kann bedeuten, dass Sie später noch viel mehr Geld verlieren. Es ist daher besser, den sicheren Weg zu wählen!



Der Parkservicebeitrag (PSB)

Es ist Ihnen inzwischen sicher klar geworden, dass EP Geld braucht, viel Geld. Geld, das man hofft, bei den Eigentümern zu holen. Wenn wir das kurz zusammenfassen: Rechnen Sie in den folgenden Jahren mit weniger Service für mehr Geld!

Als Verwaltung haben wir Mitte Oktober ein erstes Gespräch über den PSB mit sowohl dem Park- als auch dem Regionalmanager im Beisein des heutigen CEO, Andries Bruil, geführt. Während dieses Gesprächs wurde uns verdeutlicht, dass EP in den kommenden Jahren den PSB notgedrungen kräftig erhöhen wird. Wir erhielten dabei von Andries Bruil die Zusage, dass EP dabei vollständig transparent vorgehen wird: Wir würden vom PSB eine vollständige Aufschlüsselung erhalten und so einen Einblick in die tatsächlichen Kosten erhalten, die EP entstehen, um unseren Park am Laufen zu halten.

Die Zusage, völlige Transparenz, bekam etwa einen Monat später ein völlig anderes Gesicht: Ja, man will uns die Zahlen gerne mitteilen, aber vom vorbehaltlosen Informieren vorab kann keine Rede sein: Es muss erst ein Geheimhaltungsvertrag unterschrieben werden!

Dafür danken wir freundlichst. Wir sind eine Interessengemeinschaft von Eigentümern, nicht von Europarcs, dafür steht das "E" in BvE nicht. Wenn wir verhandeln werden über die zukünftige Entwicklung des PSBs, dann wird das mit offenen Karten geschehen mit völliger Transparenz zu unseren Mitgliedern. Ohne das Mandat einer Mehrheit unserer Mitglieder können wir ja keine Vereinbarungen treffen, und das werden wir auch niemals machen!

Durch unseren kurzen Draht zu Interessengemeinschaften in anderen Parks wissen wir, dass wir hier sicher nicht alleine dastehen. Vielleicht ist das auch der Grund, dass EP vorläufig noch zurückhaltend in der prognostizierten Tarifentwicklung zu sein scheint: Die für 2025 angekündigte Erhöhung ist in Übereinstimmung mit dem CPI-Index. Dies ändert nichts daran, dass die Begründung der Kosten nach wie vor nicht transparent ist. Wir gehen daher davon aus, dass diese Transparenz folgen wird, aller-

dings ohne vorherige Bedingungen. Denn wir bleiben gesprächsbereit, denn nur durch Gespräche kommen wir gemeinsam voran.

Die notwendigen Arbeiten (Noodzakelijke Werkzaamheden, NZW)

In der EP-Struktur nach dem 1. November wurden die Verantwortlichkeiten anders verteilt: Es wurden viel mehr Verantwortlichkeiten und (Budget-) Befugnisse im Mittelbau angesiedelt und es wurde weniger zentral im Hauptbüro beschlossen. Unserer Vermutung nach geht es vor allem um eine Personalreduktion im Hauptbüro um die Kosten zu senken, daher bleibt es abzuwarten, wie sich das in der Praxis auswirken wird. Für uns bedeutet das konkret, dass wir über den PSB mit dem Regionalmanager und über die Erfüllung der NZW mit dem Parkmanager verhandeln.



Inzwischen gab es mehrere Gespräche mit sowohl dem Park- als auch dem Regionalmanager und wir haben unsere Vorstellung mit beiden Herren geteilt. Zentral in diesen Vorstellungen steht erneut die völlige Transparenz. Das geht auch nicht anders, denn wir müssen für die Unterhaltsarbeiten im Park bezahlen und wollen nicht nur detailliert wissen, wofür wir bezahlen, wir wollen auch über die auszuführenden Arbeiten mitentscheiden und Einsicht und Mitsprache haben auf die anfallenden Kosten. Dies ist in Übereinstimmung mit der Auffassung des heutigen CEO von EP und durch denselben CEO in unserem Gespräch Mitte Oktober bestätigt worden. Es wurde sogar ein Prüfbericht zugesagt.

Das ist das, wo wir jetzt stehen. Konkreter können wir noch nicht sein, weil EP, nach dem Machen von guten Absprachen doch Probleme hat, sich an diese Absprachen zu halten. Nichts Neues unter der Sonne. Wir geben dem Prozess Vertrauen entgegen und sehen unseren Folgegesprächen, die voraussichtlich Anfang nächsten Jahres stattfinden werden, mit Interesse entgegen. Danach erklären wir Ihnen auch den Vorgang im Detail. Allerdings müssen wir zunächst sehen, dass EP tatsächlich hält, was es verspricht.

Echt nötig: Bekämpfung des Wassereintruchs

Ein Punkt, über den wir seit Jahren sprechen und der, so EP, nun auch tatsächlich angegangen werden soll. Leider wurde diese Zusage schon oft gemacht, doch es geschieht bis jetzt wenig bis gar nichts.

Ob dabei kurzfristig eine Veränderung eintritt, bleibt abzuwarten, aber dass dieser Punkt in Kürze angegangen werden wird, wurde Anfang Dezember nochmals durch den Betrieb, der diese Arbeiten ausführen soll, der uns bekannte Wegkamp, bekräftigt. Das wird nicht mehr in diesem Jahr sein, doch Anfang kommenden Jahres wird tatsächlich der Anfang mit der ersten Phase gemacht werden, das Anlegen eines ersten Flutungsbeckens.

Schauen wir mal.

Zugangssystem auf Basis von Kennzeichenerkennung

Warum dieses System, so wie es aussieht, noch in diesem Monat seine Arbeit aufnimmt.

Also:

- Folgende des Rundschreibens, das Sie am 26. November von Hauptbüro erhielten, ist die Einführung vor allem gedacht, uns das Leben leichter zu machen.
- Folgende der Beilage, die wir vom Hauptbüro erhalten konnten, zum Glück gleich in zwei Sprachen, sind es vor allem die widrigen Dinge, die (potenziell) in unserem Park passieren und die die Einführung notwendig machen: Prostitution, Drogenkriminalität, Untervermietung. Die Beilage fügen wir diesem Rundschreiben bei, da Sie ja auch für uns als Eigentümer wichtig ist!
- Folgende des Parkmanagers ist das System technisch veraltet und muss schnellstens ersetzt werden.

Was ist die Wahrheit? Es ist in jedem Fall gut, dass EP versucht, transparent zu handeln und allerlei Gründe nennt, oft leicht zueinander im Widerspruch, um dieses System einzuführen. Aus dem Verband zusammenarbeitender Eigentümergevereine hören wir inzwischen, dass dieses System bereits in mehreren Parks installiert ist oder installiert werden soll. Damit scheint eine technische Notwendigkeit, obwohl sicher möglich, etwas weniger wahrscheinlich. Es kann aber gut sein, dass uns der Parkmanager vom Gegenteil überzeugen möchte.

Vorerst scheint der dritte Grund von Jan Willem Meijerink die Basis zur Einführung dieses Systems zu sein: Die Untervermietung außerhalb von EP in den Griff zu bekommen, denn damit wird das Verdienstmotiv von EP direkt angetastet. Die Chance, dass man das zugibt oder mit vielen Worten umschreibt, halten wir aber nicht für sehr groß.

Inzwischen sind dazu wegen der geplanten Einführung bereits von verschiedenen Seiten Anwälte auf diese Materie angesetzt. Ob das die Einführung verzögert oder sogar verhindert, bleibt abzuwarten: EP hat dringend Geld nötig und wird dabei keine Mittel scheuen. An der Aufstellung des neuen Schlagbaums wird jedenfalls in Schoneveld bereits eifrig gearbeitet!

Es ist in diesem Zusammenhang angebracht, nochmals zu betonen, dass wir als Verwaltung jeden Anwalt nur dann einschalten, wenn wir das Mandat unserer Mitglieder dazu haben. Anwälte sind ja, so haben wir es während der Beschwerdeprozedur gegen den Entwurf eines Bestimmungsplans gemerkt, recht hochpreisig. Als Richtlinie sehen wir, dass wir erst Geld zur juristischen Unterstützung ausgeben, wenn die Mehrheit der Mitglieder dahintersteht. Es ist ja Ihr Geld, das wir ausgeben!

Mitteilungen vom Haus

Dies ist bereits ein langes Rundschreiben, deswegen halten wir es kurz.

- Aus unserem Parkteam heraus wird an Verträgen mit diversen Dienstleistern gearbeitet. Sie bekommen diese zum Zeitpunkt, wenn wir mit dem betreffenden Dienstleister ein für uns akzeptables Verhandlungsergebnis erzielen konnten, automatisch zugesendet. Parallel dazu erscheint die Veröffentlichung auf unserer Webseite.
- Durch einige Mitglieder wurden wir auf die Tatsache hingewiesen, dass unsere Versicherung keinen Schutz gewährt bei Überflutung durch einen primären Dammbrech. Das stimmt, und soweit wir wissen, bietet auch kein anderes Versicherungsunternehmen diesen Schutz an oder nur unter enorm hohen Kosten. Die Hälfte von Niederland liegt unterhalb des Meeresspiegels, somit ist der Durchbruch eines primären Damms, bei uns wäre das natürlich der Seedamm, auf den wir alle schauen, per Definitionem katastrophal. Zum Glück ist der letzte große Durchbruch bereits eine Weile her (1953), aber das Risiko bleibt stets bestehen. In dem Moment, wo so etwas passiert, heißt es daher leider "Jeder für sich alleine"!
- Diesen Monat bekommen Sie von unserem Schatzmeister die Bitte, den Mitgliedsbeitrag für 2025 zu bezahlen. Bedenken Sie dabei, dass wir auf unserer letzten allgemeinen Mitgliederversammlung beschlossen haben, den Beitrag für 2025 zu erhöhen!

Und nach dieser schweren Kost wollen wir es wieder etwas einfacher halten:

Ein ausverkauftes Haus

Denn das war genau am Samstag, den 2. November im Restaurant unseres Parks der Fall: Ein Muschelabend, der bis auf den letzten Platz besetzt war! Das organisierende Komitee sah sich denn auch gezwungen, eine Anzahl von Leuten enttäuschen zu müssen, da die Kapazität der Küche nun mal beschränkt ist. Daraus geht wieder einmal hervor, so wie Jan Weemers bereits früher feststellte, dass wir vor allem Burgunder sind. Und dass wir lokale Speisen wertzuschätzen wissen, denn so können wir Muscheln und Seezungen ja wohl nennen. Zu Recht, den wir sitzen ja an der Küste, dann

Rundschreiben Dezember 2024



soll der Schwerpunkt auf *fruits de mer* liegen. Jos und seine Mannschaft haben jedenfalls wieder ihr Bestes gegeben, den alles schmeckte köstlich! Alles in allem wieder ein gelungener Abend und leider bereits wieder das letzte Event unseres Freizeitteams, welches, dank Jan und Muriel, wieder auf ein gutes Jahr zurückblicken kann.



Zum Schluss

Erst noch einige wichtige Termine, die bereits in unserer Agenda festliegen, aber Wiederholungen machen deutlich:

Neujahrsempfang : Samstag, den 11. Januar

Allgemeine Mitgliederversammlung : Sonntag, den 9. März

Bleibt uns nur noch, Ihnen allen frohe Feiertage zu wünschen, und alles Gute für 2025!



Mit freundlichem Gruß,

Im Namen der Verwaltung von Beachclub de Horizon

Jan van Loenhout

Deutsche Übersetzung: Robert Dorner