

Toelichting MeerJarenOnderhoudsPlan (MJOP)
en de samenhang t.o.v. andere kosten zoals de PSB

concept



Inhoud



Huidige situatie	3
Waarom willen we naar een MJOP voor onze parken?	4
Wat is de MJOP methodiek die we voor ogen hebben?	4
Financiële verwerking, formalisering en controle van het MJOP	6
MJOP Definitie: Welke activiteiten vallen onder het MJOP?	7
Welke activiteiten vallen niet onder het MJOP	8
Tot slot	9

Beste eigenaar,

Zoals aangekondigd in de kwartaalupdates van ons 'Eigenaren-transformatieprogramma' is er de afgelopen maanden hard gewerkt aan het opstellen van MeerJarenOnderhoudsPlannen (MJOP) voor onze parken. Vanuit eigenaren en BvE's is er de breed geuite wens om het parkonderhoud transparant en voorspelbaar te plannen en uit te voeren. Wij zien MJOPs dan ook als een belangrijk instrument in het, in een transparant partnerschap met eigenaren, aantrekkelijk houden van onze parken. In deze brochure willen we graag de methodiek en het proces rondom het MJOP toelichten. Ook merken we dat er een brede vraag is vanuit eigenaren om scherper te definiëren welke kosten nu precies onder welke kostensoort (bijvoorbeeld MJOP versus PSB) vallen. Dat gaan we in deze brochure zo helder mogelijk doen.

Huidige situatie

In uw koopakte is opgenomen dat EuroParcs de noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden op het park aan eigenaren in rekening mag brengen. Op dit moment wordt het onderhoud op onze parken nog op verschillende manieren gepland en gefinancierd. Zo zijn er parken waar al een MJOP in werking is, parken waar het onderhoud d.m.v. Noodzakelijke Werkzaamheden (NZW) wordt gefactureerd en parken waar een combinatie van beide wordt gehanteerd, afhankelijk van wanneer een eigenaar zijn woning gekocht heeft. Daarnaast zijn er op diverse parken in de loop der jaren additionele afwijkende afspraken gemaakt. Gezamenlijk leidt dit tot verwarring, vragen/klachten, inefficiëntie en is er dus een onwenselijke situatie ontstaan voor zowel eigenaren als EuroParcs, die we graag samen willen aanpakken in het gezamenlijke belang.



Waarom willen we naar een MJOP voor onze parken?

Door middel van een MJOP dat samen met het BvE bestuur is afgesproken, kunnen we op professionele wijze het parkonderhoud plannen, transparantie bieden in de benodigde onderhoudsactiviteiten en bijbehorende kosten én voorspelbaarheid creëren qua jaarlijkse kosten voor eigenaren. We gaan hiermee idealiter naar één uniforme manier van werken op al onze parken. Bij overstap naar het MJOP zal de NZW dan ook vervallen voor die eigenaren die dit momenteel nog in rekening gebracht krijgen. Eigenaren – zowel verhuurend als niet verhuurend – hebben er belang bij dat de faciliteiten op het vakantiepark goed onderhouden worden, zowel voor het recreatiegenot van eigenaren en gasten, als de waardevastheid van de vakantiewoning.

Wanneer er onverhoopt niet tot een MJOP gekomen kan worden op een park, zullen de park onderhoudswerkzaamheden volgens de akte aan eigenaren doorbelast worden. Op basis van de ervaringen en eigenaren feedback, draagt die methode echter minder positief bij aan de gewenste voorspelbaarheid, transparantie en partnership tussen eigenaren en EuroParcs, en proberen we daarom te voorkomen met dit initiatief.

Wat is de MJOP methodiek die we voor ogen hebben?

1. Het MJOP is primair bedoeld voor gepland onderhoud en vervanging van bestaande faciliteiten en infrastructuur op het park
2. We maken een 20-jaars onderhoudsprojectie, met daarbinnen tijdsvakken van 5 jaar
3. Voor iedere 'faciliteit' wordt ingeschat in welk jaar ongeveer welke kosten te verwachten zijn voor onderhoud & vervanging
4. Dit telt op tot een inschatting van de totale MJOP-kosten per jaar per park voor de komende 20 jaar
5. Voor iedere faciliteit is een verdeelsleutel bepaald op basis waarvan de onderhoudskosten verdeeld worden tussen EuroParcs en eigenaren. De verdeelsleutel wordt uitgedrukt in een percentage dat eigenaren vs EuroParcs bijdragen aan de kosten. In de basis zijn vrijwel alle faciliteiten op het park in het belang van alle eigenaren om het park aantrekkelijk te houden voor eigenaren en gasten. EuroParcs zal afhankelijk van het type faciliteit echter een klein of groter deel meebetalen aan het onderhoud vanuit de dekking van commerciële activiteiten. De voorgestelde verdeelsleutel methodiek is als volgt:
 - a. Onderhoudskosten voor faciliteiten die geen/nauwelijks zelfstandige inkomsten genereren zoals zwembaden, speeltuinen en receptie zijn grotendeels (i.e. 80%/20%) voor rekening van eigenaren
 - b. Onderhoudskosten voor gebouwen met een gedeelde functie, zoals bijvoorbeeld een centrumgebouw met zowel receptie en horeca of retail, worden redelijkerwijs naar rato gedeeld bijvoorbeeld o.b.v. vierkante meters
 - c. Onderhoudskosten voor commerciële faciliteiten zoals een restaurant of winkel zijn volledig voor rekening van EuroParcs (i.e. 0% voor eigenaren vs 100% EuroParcs), net als bijvoorbeeld campingfaciliteiten zoals toiletgebouwen of wasserettes
 - d. Onderhoudskosten voor parkinfrastructuur zijn grotendeels (i.e. 90%/10%) voor eigenaren (excl. gas en elektra gerelateerde infra, die vallen in principe onder de Netbeheerkosten (voorheen ook wel Vastrecht genoemd) die separaat op de jaarnota gefactureerd wordt als onderdeel van de vernieuwde GWE methodiek)



6. De kosteninschattingen, verdeelsleutels en resulterende jaarlijkse eigenarenbijdrage worden afgestemd met het BvE bestuur van uw park (indien er een BvE bestuur is)
7. Minimaal één keer per jaar zal de parkmanager met het BvE bestuur een ronde over het park lopen om de voortgang t.o.v. het MJOP plan te monitoren en de staat van onderhoud te beoordelen
8. Na afloop van ieder kalenderjaar zal de parkmanager aan het BvE bestuur een financieel overzicht tonen van wat de werkelijke MJOP uitgaven zijn geweest t.o.v. het afgesproken MJOP plan – zie ook het hoofdstuk ‘Financiële verwerking, formalisering en controle van het MJOP’ iets verderop in deze brochure
9. Jaarlijks wordt geëvalueerd of het MJOP tussentijds aangepast moet worden op basis van de onderhoudsstaat van het park en in verband met eventuele nieuwe of verwijderde faciliteiten
10. Helaas wordt het uitvoeren van onderhoud (materiaal en menskracht) over het algemeen ieder jaar duurder als gevolg van inflatie en daarom zal het MJOP bedrag jaarlijks geïndexeerd worden op basis van de CBS CPI jaarindex van september. Er wordt gekozen voor de CPI van september omdat die bekend is op het moment dat de jaarnota’s typisch opgesteld worden in het laatste kwartaal.
11. De jaarlijkse MJOP bijdrage voor eigenaren wordt bepaald door het jaargemiddelde te nemen van de te verwachten MJOP eigenarenbijdrage in de komende tien kalenderjaren. Op deze manier worden grote onderhoudsinvesteringen uitgesmeerd over de jaren, wordt een sterk schommelende MJOP-bijdrage voorkomen en is er rust, transparantie en voorspelbaarheid
12. Omdat tien jaar een hele lange periode is waarin er heel veel kan gebeuren, willen we na iedere vijf jaar het MJOP grondig actualiseren (i.s.m. de externe technische partner en de BvE) en het jaarbedrag opnieuw vaststellen voor de komende vijf jaar
13. Het MJOP is, ondanks dat het met de grootste zorg wordt opgesteld, natuurlijk slechts een plan projectie en de werkelijke kosten zullen in de praktijk af kunnen wijken van de inschattingen die vooraf gemaakt zijn. Na iedere vijf jaar zal er dan ook een ‘afrekening’ plaatsvinden om het verschil tussen uitgaven en inkomsten t.o.v. het opgestelde MJOP te verrekenen:
 - a. Als na vijf jaar blijkt dat er minder is uitgegeven dan initieel begroot en ingelegd, (door eigenaren en EuroParcs tezamen) aan het eigenarendeel van het MJOP, dan zal het overschot worden overgeheveld naar het volgende 5-jaars tijdvak, waarmee potentieel in overleg met de BvE de jaarbijdrage voor eigenaren verlaagd (of minder verhoogd) zou kunnen worden.
 - b. Als EuroParcs minder (of juist meer) heeft besteed aan MJOP activiteiten waar eigenaren (via de kostenverdeelsleutel) niet aan bijdragen, dan komt dit verschil vanzelfsprekend niet voor rekening van eigenaren
 - c. Als blijkt dat er na vijf jaar meer is uitgegeven dan initieel begroot en ingelegd (door eigenaren en EuroParcs tezamen), dan is dat in principe voor risico van EuroParcs. Dit voordeel voor eigenaren hebben we ingebracht in de methodiek om een incentive in te bouwen voor EuroParcs om de onderhoudswerkzaamheden zo kostenefficiënt mogelijk uit te voeren en de voorspelbaarheid voor eigenaren te vergroten. Deze regel is ingebracht om het ‘juiste gedrag’ van EuroParcs te stimuleren maar moet wel ruimte laten om in overleg met de BvEs in het belang van het park ‘de juiste keuzes’ te maken zonder dat EuroParcs daar onevenredig nadeel aan ondervindt. Om die reden zijn er enkele belangrijke uitzonderingen op punt b. hierboven:
 - i. het scenario waarbij van tevoren (bij het afspreken van het MJOP) relatief grote investeringen in jaar 1-5 worden verwacht en waar de eigenaren bijdrage wordt ‘uitgesmeerd’ over de 10-jaars periode. In dit scenario financiert EuroParcs de investering dus deels vóór om de MJOP bijdrage voor eigenaren in jaar 1-5 te matigen. Het zou dan ook oneerlijk zijn als die voorfinanciering bij de afrekening na vijf jaar ‘vergeten’ zou worden. Deze voorfinanciering gedaan door EuroParcs in Periode 1 wordt dus wel expliciet overgeheveld naar Periode 2 (jaar 6-10) als aparte post waardoor deze voorfinanciering door eigenaren ‘afgelost’ gaat worden
 - ii. het scenario waarbij EuroParcs in goed overleg met de BvE besluit om in het belang van het park bepaalde geplande werkzaamheden eerder of uitgebreider uit te voeren dan oorspronkelijk gepland
 - iii. het scenario waarbij er investeringen in nieuwe faciliteiten gepland worden met de BvE waar toekomstige MJOP kosten bij horen
 - iv. als er significante wijzigingen/requirements zijn vanuit overheidswege
14. Het voorgesteld jaarritme m.b.t. het MJOP proces zal er als volgt uitzien (dit kan per park wat verschillen afhankelijk van de specifieke parksituatie en afspraken tussen BvE en parkmanagement):
 - a. Q1/Q2: MJOP opstellen/actualiseren (met hulp van de externe partner)
 - b. Q2/Q3: geactualiseerde MJOP doorspreken met BvE bestuur (evt. samen met een ‘schouw’: een inspectieronde over het park)
 - c. Q4: MJOP jaarbijdrage wordt aan eigenaren gefactureerd
 - d. Q1: MJOP jaaroverzicht wordt gedeeld met BvE bestuur om voortgang t.o.v. het plan te bespreken (zowel financieel als operationeel) eventueel wederom samen met een schouw



In het geval er op het park (nog) geen BvE is, zal EuroParcs een samenvatting van de belangrijkste elementen uit het MJOP delen met daarin een opbouw van de vastgestelde MJOP bijdrage voor eigenaren. En zal Parkmanagement, net als in een BvE situatie, eigenaren jaarlijks (bijvoorbeeld via de periodieke parknieuwsbrief 'Actueel') informeren over de operationele én financiële voortgang t.o.v. het plan.

Financiële verwerking, formalisering en controle van het MJOP

We begrijpen dat het voor BvEs belangrijk is om comfort te hebben bij de wijze waarop EuroParcs de MJOP afspraken financieel verwerkt. Hieronder een toelichting van de werkwijze waarmee EuroParcs transparantie en naleving van de afspraken probeert te borgen voor eigenaren:

1. Op parkniveau wordt een balanspost aangemaakt waarop alle MJOP bijdrages terecht komen en van waaruit alle MJOP uitgaven betaald worden
2. Aan het eind van het jaar wordt per park een financieel overzicht gemaakt van alle MJOP uitgaven en inkomsten en van het saldo van de MJOP balanspost
3. Deze overzichten worden transparant aan BvE bestuur beschikbaar gesteld en toegelicht door de parkmanager in de 1e BvE vergadering van het nieuwe jaar
4. Indien noodzakelijk geacht kan een BvE bestuur ook specifieke facturen of urenstaatjes (voor bijv. de Technische Dienst) opvragen ter onderbouwing/bewijsvoering bij de financiële overzichten
5. De MJOP afspraken tussen EuroParcs en BvE (incl. bijbehorende bedragen) worden getekend door park- of regiomanager én minimaal één BvE bestuurder om de afspraken te formaliseren. Tevens wordt de MJOP toelichtingsbrochure gepubliceerd op TOPdesk waarin de afspraken m.b.t. de wederzijdse MJOP spelregels zijn vastgelegd.

Bovenstaande elementen gezamenlijk geven het BvE bestuur een sterke positie in de monitoring en naleving van de afspraken met EuroParcs.

MJOP Definitie: Welke activiteiten vallen onder het MJOP?

Onder het MJOP valt het planmatig meerjarig onderhoud & vervanging van:

- a) Centrale gebouwen en faciliteiten: vloer- & wandafwerking, sanitair, bouwkundig onderhoud, schilderwerk
- b) Gebouw gebonden installaties (incl. serverkasten + internet)
- c) Zwembaden incl. installaties (excl. dagelijkse onderhoudsactiviteiten & schoonmaak – die vallen onder de PSB)
- d) Parkterreinen 'groot' onderhoud van bijvoorbeeld vijvers, fonteinen, strandjes, opnieuw inplanten, boomsnoei- en kapwerk n.a.v. de verplichte 3 jaarlijkse "boomzorgplicht" inspectie (VTA) e.d. (excl. maaien & onkruid wieden van de parkterreinen wat onder de PSB valt en excl. onderhoud aan tuinen/waterpartijen van de vakantiewoningen wat onder het Servicepakket Tuinonderhoud valt – indien een eigenaar dat afneemt)
- e) Groot onderhoud en vervanging van wegen, paden, waterkant, bruggen en steigers, terrassen, verlichting, bewegwijzering, beschoeiing. Dagelijks klein onderhoud hiervan valt onder de PSB
- f) Speeltoestellen/terreinen/hallen
- g) Machinepark: trekkers, grasmaaiers en ander rollend materieel (excl. parkvoertuigen voor persoonsvervoer zoals leaseauto's en golfkarretjes, die vallen onder de PSB)
- h) Commerciële faciliteiten zoals Horeca & Retail worden wel opgenomen in het MJOP voor de volledigheid, maar zijn volledig voor rekening van EuroParcs
- i) Nutsvoorzieningen: riolering en waterleiding (excl. Elektra- en gasnetwerkbeheer, wat onder het Vastrecht valt)
- j) Onvoorzien reserve: bijvoorbeeld bij onverwachte of vervroegde grote reparaties en vervangingen en in beperkte mate verandering in wet- & regelgeving en stormschade, voor zover dit niet onder de dekking van de verzekering valt. Wanneer kosten voor verandering in wet- & regelgeving en stormschade binnen de 5-jaars periode groter zijn dan de opgebouwde Onvoorzien reserve, dan valt het surplus onder Force Majeure en zullen die kosten separaat van het MJOP gedeeld mogen worden met eigenaren: 5%. Wanneer de Onvoorzien reserve niet (volledig) gebruikt is gedurende de 5-jaars periode, wordt het restant overgeheveld naar de volgende 5-jaars periode (volgens spelregel 13 hierboven)
- k) Het opstellen, beheren en uitvoeren van het MJOP kost natuurlijk ook tijd en geld. Een externe partner helpt ons bij het opstellen en actualiseren van de MJOPs, er moeten offertes opgevraagd en beoordeeld worden, we moeten toezien op de kwaliteit van de uitvoering, wettelijke inspecties moeten gedaan worden, facturen moeten beoordeeld/geadministreerd/betaald worden, periodieke overzichten moeten opgesteld worden om de uitgaven t.o.v. het plan te kunnen monitoren samen met de BvEs, de MJOP kosten moeten aan eigenaren gefactureerd worden, etc. Voor al deze 'MJOP management & administratie' activiteiten rekenen wij een 8% opslag.



Welke activiteiten vallen niet onder het MJOP

Om de MJOP definitie zo scherp mogelijk te stellen, helpt het om ook te beschrijven wat er niet onder het MJOP valt. Dit zijn grofweg 3 categorieën:

- I. dagelijks parkbeheer: hiervoor is de Park Service Bijdrage (PSB)
- II. al het onderhoud gerelateerd aan uw vakantiewoning of uw kavel: hiervoor zijn de zogenaamde optionele of verplichte 'servicepakketten'
- III. investeringen in nieuwe faciliteiten of significante upgrades van bestaande faciliteiten: hiervoor zijn separate investeringsaanvragen nodig

I. Park Service Bijdrage (PSB): de Parkbeheerbijdrage wordt in rekening gebracht voor het dagelijks beheer van het park. Voor deze bijdrage ligt de focus vooral op het dagelijks schoon, veilig en toegankelijk houden van het park. In de koopakte wordt de PSB meestal gedefinieerd als 'het schoon- en vrijhouden van wegen en paden, verlichting van wegen en paden, het algemeen toezicht op het park en het gebruik van vrij toegankelijke faciliteiten'. In de praktijk biedt EuroParcs bredere services aan onder de PSB. Er is best een aantal onderwerpen die zowel in de PSB als in het MJOP terugkomen en dat is natuurlijk een bron van potentiële verwarring. Met concrete voorbeelden proberen we hieronder duidelijker te definiëren wat er precies onder de PSB valt (m.b.t. dagelijks beheer) t.o.v. het MJOP (meerjarig/planmatig onderhoud en vervanging)

- Wegen en verlichting begaanbaar/heel houden (excl. meerjarig/planmatig onderhoud & vervanging van asfalt en verlichting, dat valt onder MJOP)
- Toezicht houden en beveiliging
- Veiligheidssystemen (bijv. AED's, alarmsystemen, camera's)
- Day-to-day parkbeheer
- Parkvuilnis afvoeren
- Schoonmaak centrale voorzieningen/terreinen
- Zwembad schoonmaak, waterkwaliteit monitoring en dagelijks onderhoud: verbruiksartikelen, chemicaliën, periodieke metingen, kleine reparaties (schroefjes, kluisjes, deurtjes, etc.). Groter onderhoud en vervangingen vallen onder het MJOP
- Dagelijks groen onderhoud park: maaien, onkruid, snoeien van heggen (excl. tuinen van vakantiewoningen en 'groot onderhoud' aan bomen, vijvers, strandjes, etc.)
- Dagelijks klein onderhoud op het park, zoals kleine reparaties en preventief onderhoud
- Vervoermiddelen voor dagelijks gebruik (e.g. Golfkarretjes, lease auto's)
- Reguliere keuringen, zoals bijv. EED, Green Key, RINE, Simark, speeltoestel keuringen. (exclusief VTA en Scopekeuringen)
- Ongediertebestrijding op algemene gronden
- Parkadministratie en facturatie
- Relatiebeheer en receptiebezetting voor eigenaren, leveranciers en gasten
- Overheidsheffingen en onderhouden overheidsrelaties
- Diervoeder & diervverzorging (wanneer er dieren op het park zijn)
- Ondersteuning park vanuit hoofdkantoor (bijv. Inkoop, Facilitaire dienst, Finance)
- Kapitaalkosten als gevolg van historische investeringen in grond en parkvoorzieningen

II. Vakantiewoning & kavelspecifieke activiteiten: 'servicepakketten'

Verder zijn er nog kostensoorten en onderhoudsactiviteiten aan vakantiewoningen of kavels zelf, die vallen niet onder de PSB of MJOP. Deze activiteiten worden door eigenaren in de vorm van 'servicepakketten' afgenomen van EuroParcs of door eigenaren zelf uitgevoerd. Voorbeelden hiervan zijn:

- Tuinonderhoud woningen
- Klein onderhoud woningen
- Woningbeveiliging
- Huisafval afvoeren
- Warmtebrononderhoud
- TV, Internet, Videma
- GWE kosten

Netwerkbeheerskosten Gas, Elektra, Propaan (excl. significante netwerkupgrades). Binnen de netbeheerskosten berekent EuroParcs alle kosten die nodig zijn om het bestaande net en de aansluiting daarop veilig in stand te houden. Voorbeelden van uitgaven die EuroParcs doet in dit kader zijn: netwerkkosten aan EuroParcs-leveranciers, netwerkonderhoud, reparaties en oplossen van storingen, keuringen, veldkasten, metervervangingen en administratie.

III. Nieuwe investeringen, significante upgrades of Force Majeure

Andere kosten die buiten het MJOP of PSB vallen zijn zaken die nieuw of uitzonderlijk zijn. Hierbij moet u denken aan:

- Nieuwe faciliteiten of significante uitbreidingen van bestaande faciliteiten om het park aantrekkelijker te maken*
 - Significante upgrades van het energienetwerk
 - Nieuwe wet- en regelgeving
 - Andere 'Force Majeur' zoals natuurrampen/stormschade (wat niet vanuit de Onvoorzien reserve binnen het MJOP gefund kan worden)
- * Nieuwe investeringen kunnen gevolgen hebben voor toekomstige onderhoudskosten en dus zal in de evaluatie/goedkeuring van nieuwe investeringen ook aandacht moeten zijn voor eventuele aanpassing van het MJOP nadat de nieuwe investering gerealiseerd is.

Tot slot

Bovenstaande aanpak en verdeling van kostensoorten is een aanscherping/verbetering t.o.v. de brochure die in 2022 gepubliceerd is met beschrijving van het verschil tussen PSB en NZW. De aanscherpingen zijn gedreven door voortschrijdend inzicht en intensieve samenwerking afgelopen jaar met eigenarenrepresentatie o.a. in enkele belangrijke trajecten zoals de nieuwe GWE methodiek en de nieuwe opzet voor de MJOPs.

Helaas is de wereld niet zwart-wit en zijn er altijd wel enkele grijze gebieden, die twijfelgevallen zijn of waarvoor goede argumenten zijn om het net anders te doen. Deze zullen echter marginaal zijn t.o.v. de totale kosten en het belangrijkste is dat de definities voor iedereen duidelijk zijn en dat er geen dubbeltellingen of gaten tussen de diverse kostencategorieën zijn.

Wij hopen dat bovenstaande uitleg met betrekking tot de voorgestelde MJOP methodiek en definitie verhelderend is voor u. We zijn ervan overtuigd dat het invoeren van deze aangescherpte methodiek zowel voor eigenaren als voor EuroParcs voordelen zal brengen in het professioneel, transparant en voorspelbaar plannen en uitvoeren van onderhoud aan onze parken. Het aantrekkelijk houden van onze parken is een prioriteit voor ons allen.

Heeft u vragen en/of opmerkingen, aarzel vooral niet om contact met ons op te nemen. Wij helpen u graag via de gebruikelijke weg, stel uw vragen via TOPdesk!

Met vriendelijke groet namens het hele EuroParcs team

