



BVE & EP

Contracten en samenwerking

02/07/2025

Teams

Kees, Saskia, Joris en Jos

Agenda

- ☐ Opening
- ☐ Praktische afspraken
- ☐ Proces tot op vandaag
- ☐ Highlights per onderdeel
- ☐ Communicatieplan EP
- ☐ Implementatie & next steps
- ☐ Communicatie BVE naar eigenaren
- ☐ Belofte maakt schuld



Opening

- Deelname
 - 29 BVE met 3440* leden, vertegenwoordiging 6678 eigenaren (ofwel 52 % vertegenwoordiging) . EuroParcs kent ongeveer 12.000 kavels; waarvan we dus groot deel vertegenwoordigen
Impact = groot
- Afspraken meeting
 - “Mute”
 - Na elk onderdeel vragen (we ‘unmuten als u uw handje opsteekt , maar houden wel tijd in de gaten)
 - Chat met vragen kan . Deze vragen zullen na de meeting nog worden opgelijst en doorgestuurd in Q&A zo snel mogelijk achter. Staat los van ‘vragen tussenin’.
 - Is uw vraag dus niet beantwoord door tijd, zet ze aub in de chat en elke vraag zal beantwoord worden erna
 - 19:00 tot max 21:00 (met 5 minuten pauze)
 - Stuk rond ‘Rental Ownership’ = Eparcs (Simon ten Hennepe)

Praktisch

- Doel deze avond
 - Presentatie, Informatie en achtergrond van **finale** documenten
 - Ratio die voor langdurige verbetering zorgt eerder dan defensie/emotionaliteit
- Vervolgstappen
 - Communicatief traject EP
 - Implementatie en overstap (& de rol van de BVE)



Proces tot op vandaag



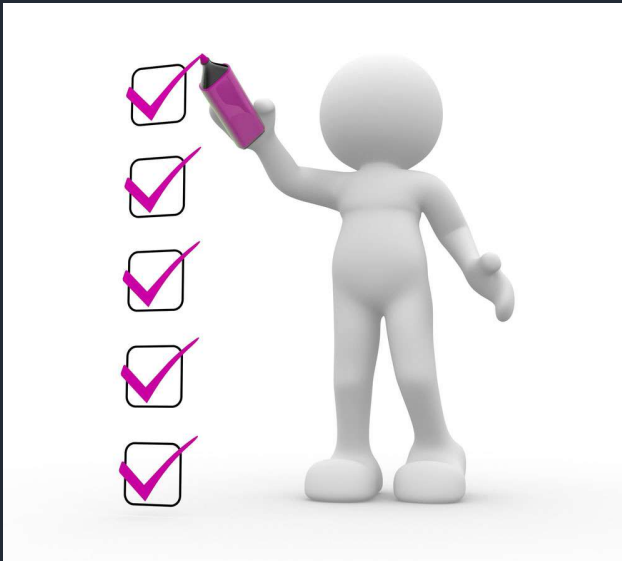
- “Laatste Fase”
 - **Juridische** invalshoek en brief = blijft belangrijke basis
 - **Alle** opmerkingen vanuit BVE’s
 - Gelezen & samengevoegd per onderdeel
 - Opties
 - Doorgezet eigen advocaat voor interne toets
 - Doorgezet naar advocaat + erna EP
 - Doorgezet naar EP
- Finale documenten
 - Basisovereenkomst (**incl PSB, PNZW**)
 - SLA
 - Cijfers & Communicatie
 - Eigenarenmodellen (incl Holliday Voucher principe)

Quid Succes ?

- “Het is 1 – 0 voor eigenaren” : 90% (...zoniet 100%) werd aangepast en doorgezet wat juridisch en zelfs verder dan juridisch kan. Vrijwel in elk document is alles opgenomen : **Meer winst dan enkel het juridisch kader !**
- EuroParcs beseft ‘onze kracht’ en is daarom zeer ‘meegaand geweest’ : *“Andries zat niet bepaald te wachten op wederom gesprekken over de Basisovereenkomst en de Eigenarenmodellen”.*
- Aangesloten BvE’s zijn op tal van momenten geïnformeerd en betrokken. **Elke vraag werd beantwoord.**
- Na (jaren)lange periode van ‘geen dialoog/conflict’ en ‘zorgen’ : nu tijd voor nieuwe start.
Maar we moeten doorgaan hierin want anders is het effect ook ‘negatief’ voor onszelf.



Highlights per onderdeel 'Wat is er bereikt'



- ☐ Basiscontract (incl PSB, PNZW)
- ☐ Samenwerkingsovereenkomst
- ☐ Eigenaarsmodellen
- ☐ Poolmodel verhuur
- ☐ Vakantie tegoed
- ☐ Cijfers & communicatie
- ☐ SLA

Basisovereenkomst (incl. PSB, PNZW)



Basisovereenkomst

- Inclusief PNZW, PSB
- Evenwichtiger : boetes verlaagd + vloeien terug naar park
- Betalersregeling werd toegevoegd
- Opbouw tarieven is helder & onderbouwd
- Duidelijk wat voor verhuurder van toepassing is en wat bij eigen gebruik (bezwaar is weg!) – ikv latere switch blijft bestaan ('stuk benoemd als verhuurder en stuk als enkel eigen gebruik benoemd')
- Schade en proces schade , incl verplichting EP
- *Disclaimer EP is over alle documenten heen evenwichtig gemaakt*

Basisovereenkomst (incl. PSB, PNZW)



PSB

- Proces PSB en hoogte (€) bepaald* : jaarlijkse afstemming
** Is per park verschillend , per park ook nog klankbord die dit bepaald of er is verschil onderling ifv criteria (bv. chalet, grootte)*
- Klankbord groep evenwichtig tussen verhurende, niet verhurende eigenaren en BVE – Continuïteit
 - Klankbordgroep kan externe controle laten instellen
- Onderdelen PSB zijn niet in PNZW te vinden en vice versa
- Doel : dekt alle kosten park
 - Uitbestede kosten (bv. groen, afval)
 - Kosten parkpersoneel (enkel gerelateerd aan parkbeheer, verhuur)
 - Inkoop materialen (algemene voorzieningen, energie)
 - Kosten servicekantoor (excl verhuur, mkt, aquisitie, parkontwikkeling)
- Validering elke 2 jaar door externe accountant (eind 2025 over 2024 eerste maal)
- Rekenmodel per park (sommige zaken anders per park)

Basisovereenkomst (incl. PSB, PNZW)



PSB

- Kosten achterstallig onderhoud en gevolg ervan = rekening EP
- Quid animatiekosten?
- Elk park kent winst - en verliesrekening
 - Tegen 2028 kostendekkend
 - Daarna kapitaalkosten doorrekening (maar geen onderdeel van PSB actueel!)
- Basisprincipe PSB
 - Transparant in kosten , werkwijze en verdeling
 - Eerlijke verdeling tussen eigenaren
- Moet met goedkeuring maar : met verlies is 'éénzijdig' aanpasbaar ! (wettelijk ok) – Actueel tem 2028 krediet

Basisovereenkomst (incl. PSB, PNZW)



PNZW

- 1 januari 2026 uniform per park (dus actuele NZW, MJOP valt weg *)
* *Behoudens tijdelijke overgang*
- Gaat om groot onderhoud , duidelijk overzicht wat er onder valt in document (dus wat ook 'niet')
- Enkel werkelijke kosten worden doorbelast (dus bv. geen dubbele kosten technische dienst)
- 'Schouwing principe' , sept/oktober : samen planning opmaken tussen EP en BVE voor J+1
- Verdeelsleutel naar te dragen kosten per deel conform 'logica'
- Waar EP nalatig was in het verleden , zal zij de extra kosten dragen hiervoor
- Wanneer BVE besluit actueel niet over te gaan naar PNZW, blijft actuele NZW of MJOP (tijdelijk) van toepassing



Samenwerkingsovereenkomst BVE - EP(New)

- EuroParcs wil graag samenwerkingsovereenkomsten sluiten: één met de BvEs van de afzonderlijke parken en één met het Platform
- EuroParcs heeft daarvoor concepten opgesteld, maar die hebben wij nog niet kunnen reviewen en ook nog niet aan het Platform kunnen voorleggen (= breder dan de 29)
- Procesvoorstel:
 - Stap 1: wij hebben al aan EP gemeld dat dit te snel gaat en we het eerst nog met het Platform willen bespreken
 - Stap 2: Review door Kees, Saskia, Joris en Jos
 - Stap 2 : Bespreking oktober overleg platform



Eigenarenmodellen

- Keuze conform eigen gebruik vs verhuur
- Staan correct op punt conform de suggesties/aanvullingen die gebeurd zijn
- Meeste impact : Rental Ownership ikv verhuur met 'poolmodel' en 'vakantietegoed' (zie verder)



Poolmodel verhuur

- Logisch en goed systeem met doel meer verhuur door flexibiliteit
- Meer eigen gebruik mogelijk ('vakantietegoed')
- Eerlijk systeem in verdeling ('RRF') , maar ook wanneer je toetreedt of niet etc (moment van...)
- Verdeling risico's naar verhuur
- Transparante afrekening (zie voorbeeld)
- Zekerheid inkomsten , maar wel nog specifiek ifv PSB, PNZW

Uitleg & berekening

- Simon te Hennepe
- Euro Parcs Finance Director

Vakantie Tegoeed “eigen gebruik”

- Omwisselmethode : 1 euro heeft 2 euro waarde
- Gaat over jaren heen
- Kopen tussenin kan ook (indien extra gebruik)
- Is logisch systeem als je gaat naar poolmodel wat extra verhuur moet teweeg brengen.
- Ook vandaag ‘betaal’ je al ‘eigen gebruik’ door ‘minder verhuur’



Cijfers & Communicatie



- Heldere afspraken frequentie meetings en verwachtingen
- Heldere afspraken naar transparantie van cijfers en data
- Bepalen PNZW en PSB in € en onderdelen
- Bespreken parklokale initiatieven (alook problemen)
- Local 'ownership' versterken



SLA



- Realistische timing en output te verwachten naar processen toe
- Geprioteriseerd naar verwachtingen toe ('in de mate van mogelijke')
- Werkelijke output en verantwoordelijkheden ingezet





Communicatieplan EP & BVE

- Verschillende momenten (data)
 - Start: 2 juli (vandaag)
 - Vervolg : 9 juli (intern EP breed meeting met parkmanager en intern)
- Verschillende tools
 - E-mail, brief, podcast, video, infosheet, flyers, website,
- BasisPPT voor parkmanager
- Verschillende talen (oa ook duitse taal)
- Juli tem Sept
- Vanaf 1 sept opnieuw 'persoonlijk aanbod'



Communicatie 'Video'

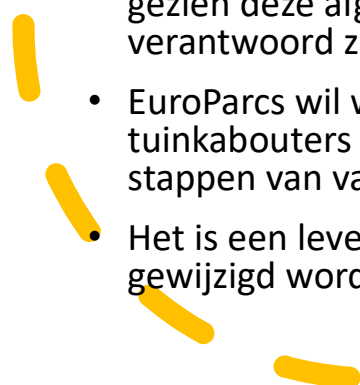
- Doel is niet om ons aan de kar van EuroParcs te hangen maar duidelijk te maken als volgt
 - Dat de winst voor de eigenaar wel degelijk in de nieuwe documenten zit
 - Dat de BVE's hier met 'samen sterk' wel degelijk 1-0 score behaald hebben
 - Dat EP het niet eenvoudig had maar we nu engagements konden afdwingen & de toekomst beter zal worden
 - Dat er door deze engagements verbetering (kwalitatief) komen
- Video is dus positief signaal vanuit BVE naar EP met 'dwingen' naar nieuwe vorm van samenwerking.
Video gaat veel 'verder' dan enkel ons stuk is gewoon hun 'dag' die ze in beeld brengen op 9 juli
- Video zal pas, na akkoord & bij meerderheid (= met toestemming dus) van de aangesloten BVE's (>75% = 21 van de 29) door EP mogen gebruikt worden in verdere communicatie.





Implementatie & Overstap - Wat nu

- We hebben , samen met EP, een collosale/grote oefening gedaan die resulteert in wat we denken goede contracten, evenwichtig – helder en duidelijk & goed naar de toekomst
- We hebben er alles uitgehaald vanuit ons BVE platform , elke zorg werd besproken & behandeld, iedereen kon input geven in team vanuit elke bestuurder
- Wij hopen dus dat elke BVE hier een (positief) gevolg aan geeft en dus inziet dat dit werk echt gedaan is in evenwicht en rekening houdende met de wensen en behoeften . Wij (Kees, Saskia, Joris en Jos) kunnen geen mandaat geven ,maar we hopen wel dat iedereen hier de toekomstige goede samenwerking inziet
- EuroParcs heeft dus niet de intentie van nogmaals te gaan ‘onderhandelen’/’bespreken’ van globale punten , gezien deze afgelegde weg waar 90% van onze eisen werd ‘ingelost’ , en de 10% andere eigenlijk verantwoord zijn waarom het anders zou moeten zijn.
- EuroParcs wil wel park specifieke addenda maken in functie van lokale noden (denkende aan de tuinkabouters in de hof of toch tijdelijk lokale MJOP tot aan nieuwe PNZW) maar heeft als doel niet af te stappen van van globale visie
- Het is een levend document , als we met zijn allen toch nog wat over hoofd hebben gezien , dan kan dit gewijzigd worden als hier gemeenschappelijk draagvlak en algemeen belang is





Communicatie BVE naar eigenaren

- Conform uw eigen 'behoeften' en 'werkwijze'
- Aanvullend op EP communicatie , ter verduidelijking / verheldering
- Indien gewenst , nodig kunnen wij 4 eventueel bijstaan waar nuttig nodig (fysiek/teams) – ifv planning, timing

Regionaal en Centraal Initiatief 'EP'



- EP wil graag de samenwerking in het huwelijk versterken met BVE's
- Doel van deze meeting is om met een formele & informele karakter beter te kunnen samenwerken als partners en niet als vijanden
- Datum (TBD) : 'September' ergens op de planning....
- Format
 - Optie A : Centraal
 - Optie B : Decentraal over verschillende regio's
- Vul deze link in aub 'vanavond'
 - Vraag 1: Bent u voor dit initiatief vanuit BVE Bestuur? JA/NEEN
 - Vraag 2: Bent u voor centrale of decentrale scenario? CENTRAAL/DECENTRAAL
 - Vraag 3 (open vraag, niet verplicht) : Wat zou belangrijk zijn op zo een (in)formele meeting volgens u als Bestuur? OPEN VRAAG
- Link :

<https://forms.office.com/r/TdNK9gC3Mf>



Belofte maakt schuld !

- Sterke contractuele basis & helder in uitvoerbaarheid
- EuroParcs moet beloftes waarmaken
- Dus wij gaan
 - Hun daar aan houden via parkmanagement, lokale BVE
 - De (beperkte) tijd geven tot verbetering – lees ‘oktober’. Rome is niet op 1 dag gebouwd maar moet wel concreet veranderen
- Indien geen progressie
 - Met BVE platform nieuwe acties
- Hoe meten/evalueren
 - Via BVE platform , samenkomst
 - Via google forms meten (volgt later) – objectiviteit creëren



Rondvraag

- ☐ Chat Q&A
- ☐ Via mail, telefoon





Hartelijk dank en samen
staan we sterk !

02.07.2025

Teams

Kees, Saskia, Joris en Jos