

VORSCHLAG FÜR EINEN BESCHLUSS FÜR DIE MITGLIEDERVERSAMMLUNG

Zukunftsvision für das Verwalterhaus

Renovierung, Ersatzneubau

Coöperatieve Vereniging Caravanpark Sirjansland U.A. • Stand: September 2026

Aktuelle Situation: Die Dienstwohnung ist gesundheitsschädlich und unbewohnbar

Bautechnisches Gutachten

- Unabhängige Sichtprüfung mit insgesamt 29 baulichen Mängeln an der Gebäudestruktur
- Einstufung des technischen Gesamtrisikos als HOCH („High Risk“).
- Schwerwiegender, aktiver Schimmelbefall in Wänden und Decken infolge von Feuchtigkeit.
- Dachkonstruktion stark veraltet, undichte Fenster, Holzwurmbefall in der Dachkonstruktion.
- Reine Reparaturkosten (Behebung der Mängel): 31.256 € netto.

Folgen und Haftungsrisiken

- Nutzungsverbot: Die ALV hat bereits ein formelles Nutzungsverbot für Wohnzwecke verhängt.
- Fürsorgepflicht: Der Verein haftet als Arbeitgeber voll für die Bereitstellung einer sicheren, schimmelfreien Dienstwohnung.
- Kosmetische Reparatur (31k €) löst das Problem nicht nachhaltig; das Gebäude bleibt energetisch ineffizient.
- Dauerhaft hohe Heiz- und Betriebskosten durch fehlende zeitgemäße Wärmedämmung.
- Vorstand empfiehlt eine dauerhafte, zukunftsichere Gesamtlösung statt Flickwerk.

Rechtliche Bindung vs. operative Notwendigkeit vor Ort

Satzung & Statuten

Keine Pflicht zur Immobilie

- In den Grundstatuten des Vereins ist keine Pflicht verankert, ein Gebäude für den Verwalter vorzuhalten.
- Die Genossenschaft muss per Satzung (Art. 2) zwar die Verwaltung und Instandhaltung des Parks garantieren, wie sie dies organisiert bleibt rechtlich jedoch völlig frei.

Arbeitsvertragliche Koppelung

Fürsorge- & Dienstpflichten

- Die Dienstwohnung (Bedrijfswoning) ist fester und zwingender Bestandteil des aktiven Arbeitsvertrags.
- Der Arbeitgeber muss eine gesundheitlich unbedenkliche Wohnung bereitstellen (Schimmelbeseitigung gesetzlich zwingend).
- Bei Kündigung oder Eintritt in den Ruhestand erlischt das Wohnrecht gekoppelt an das Dienstende.

Gemeinde & Kontrollfunktionen

Operative Präsenz vor Ort

- Die Gemeinde Schouwen-Duiveland verbietet illegale Dauerbewohnung auf normalen Stellplätzen strikt.
- Zwangsgeldbeschlüsse (dwangsom) von bis zu 50.000 € drohen dem Park bei Verstößen einzelner Mitglieder.
- Ein anwesender Verwalter sichert die tägliche Kontrolle, 24/7 Notdienstbereitschaft und die Einhaltung der Parkordnung.

Die strategischen Handlungsoptionen im Überblick

OPTION	KOSTEN	VORTEILE / MEHRWERT	NACHTEILE / RISIKEN	FAZIT / STATUS
Sanierung des Altbestands	Einmalig: ~31.256 € plus MwSt, Laufend: Sehr hoch (Heizung)	Geringe Sofortinvestition, Mitglieder-Eigenleistung möglich	Unkalkulierbare Mängel (High Risk), Keine energetische Modernisierung	Vom Vorstand nicht empfohlen
Ersatzneubau Massivhaus	Einmalig: 422.180 € Laufende Finanzierungskosten ca. 20 Jahre	Echtes Immobilieneigentum; Positiv für Arbeitgeber-Attraktivität	Hohe Verschuldung (300k € Hypothek); Auflösung der Rückstellung; Lange Bauphase; Baulärm im Park	Sehr solide, aber teuer

Der klassische Massiv-Fertigbau von Groothuisbouw

Eckdaten & Ausstattung (Typ GL1)

- Gebäudeabmessungen: Klassische 7,48 x 11,27 Meter mit 2 Vollgeschossen.
- Wohnfläche: ca. 120-130 m² brutto (3 Schlafzimmer, Bad, offene Küche, Wohnzimmer).
- Wärmetechnik: Moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung (EG/Bad).
- Belüftung: Kontrolliertes System mit hocheffizienter Wärmerückgewinnung (WTW).
- Energieeffizienz: Sehr hohe Dämmwerte (Rc-Wert Boden 3.7, Gevel 4.7, Dach 6.3).
- Inklusive: 2 Solarpaneele, Dreifachverglasung, schlüsselfertiger Basisausbau.

Vor- und Nachteile im Detail

Vorteil (+): physische Kapitalanlage für die Genossenschaft.

Vorteil (+): Extrem langlebig (80-100 Jahre)

Nachteil (-): Hohes Investitionsvolumen (422.180 €) bindet beträchtliche Eigenmittel aus den bisherigen Rückstellungen (122k €).

Nachteil (-): Aufnahme einer 300.000 € Hypothek belastet die Vereinskasse jährlich

Nachteil (-): Längere Bauphase mit Erdarbeiten, Betonfundament und logistischer Unruhe im Park.

Finanzierungsstruktur der Bauoptionen & Mietmodelle

Investitions- & Kapitalstruktur

- **Gesamtbudget:** 422.180 € (333.8k € Bau GL1, 10k € Küche, 15k € Sanitär, 20k € Abbruch Altbestand, 5k € Genehmigungen, 38.3k € Reserve).
- **Hypothek (Rabobank):** 300.000 € zu 5,5% Festzins, lineare Aflossing über 20 Jahre.
- **Jährliche Last (Jahr 1):** ca. 31.500 € (sinkt jährlich durch Tilgung um ca. 825 €).
- **Eigenmittel (Coöperatie):** 122.180 € aus den Rückstellungen / freien liquiden Mitteln der Genossenschaft.
- **Liquiditätsprüfung:** Schatzmeister bestätigt und empfiehlt den Einsatz der Eigenmittel

Zwei Mietmodelle im Vergleich

Option A: 'Huurtoeslagproof' (Vom Vorstand empfohlen)

- Kaltmiete: 930 €/Monat (11.160 € jährlich)
- Berechtigt den Verwalter zur Beantragung von Wohngeld (Huurtoeslag).
- Sichert langfristig bezahlbares Wohnen und Arbeitgeber-Attraktivität.
- Jährliche Nettobelastung des Vereins (Jahr 1): 20.340 €.
- Umlage pro Mitgliederschaft (bei 215 Plätzen): 105,30 €/Jahr.

Option B: Marktkonforme Miete

- Kaltmiete: 1.100 €/Monat (13.200 € jährlich)
- Keine Beantragung von Wohngeld möglich (über der Höchstgrenze).
- Erhöht die direkte Kostendeckung des Vereins um ca. 2.000 € p.a.
- Jährliche Nettobelastung des Vereins (Jahr 1): 18.300 €.
- Umlage pro Stellplatz (bei 215 Plätzen): 95,81 €/Jahr.

Dienstwohnung sichert langfristig die Verwalter-Bindung und Nachfolge

Bedeutung für die Personalsuche

- **Branchenstandard in den Niederlanden:** Das Angebot einer 'Beheerderswoning' ist oft fester Bestandteil bei Stellenausschreibungen (Secundaire arbeidsvoorwaarden).
- **Die Rolle des Wohnraums:** Aufgrund der extremen Wohnungsnot in Küstenregionen wie Zeeland ist es für qualifizierte Bewerber nahezu unmöglich, bezahlbare Unterkünfte auf dem freien Markt zu finden.
- **Referenz Nederheide:** Sucht ein Verwalter-Ehepaar und wirbt gezielt mit dem Vorteil
- **Referenz Stortemelk Vlieland:** Musste zwischen 2020 und 2022 gezielt neue Personalhäuser und eine Beheerderswoning bauen, da sonst keinerlei Bewerbungen eingingen.
- **Fazit für Sirjansland:** Eine moderne Dienstwohnung ist der entscheidende Schlüssel, um Verwalter langfristig an den Park zu binden oder erfolgreich neues Personal zu finden.



Die Anträge zur Abstimmung: Weichenstellungen & Alternativenprüfung

- 1.** Grundsatzentscheidung: Ersatzneubau einer modernen Dienstwohnung oder Suche nach Alternativen
- 2.** Formeller Beschluss über den endgültigen Abbruch des baufälligen, gesundheitsgefährdenden Altbestands Zandweg 3.
- 3.** Bereitstellung von 122.180 € Eigenkapital (bei Bau-Optionen)
- 4.** Ermächtigung des Vorstands zur Aufnahme einer 20-jährigen Hypothek von 300.000 € (ausschließlich wirksam im Falle eines tatsächlichen Neubaus).
- 5.** Festlegung des Mietmodells für den neuen Verwalter (Option A: 930 €/Monat [Huurtoeslagproof] vs. Option B: 1.100 €/Monat [Marktkonform]).
- 6.** Einrichtung einer fortlaufenden, zweckgebundenen Instandhaltungsrückstellung von 10 € pro Mittgliedeerschaft/Jahr (ca. 2.150 € p.a. - nur bei Neubau).
- 7.** Mandatierung des Vorstands für die finalen vertraglichen Verhandlungen mit Generalunternehmern und Kreditinstituten.