

Goedendag meneer Hoorweg,

hieronder vindt u de originele Duitse tekst. Mocht er iets in de vertaling onduidelijk zijn, neem dan gerust contact met ons op.

Wij hebben geprobeerd om via de documenten op de website een overzicht te krijgen.

Desondanks kan het zijn dat we zaken aankaarten of bevragen die reeds uitvoerig zijn besproken.

Mogelijk spelen deze vragen door een soortgelijk gebrek aan informatie echter ook bij andere leden, en is het zinvol om hier nog eens opnieuw naar te kijken.

Tijdens de ALV van april werd het elektriciteitsnet als hoogste prioriteit aangemerkt. In de bijgevoegde grafiek werden de belangrijkste infrastructuurprojecten benoemd. De beheerderswoning staat daarbij op de laatste plaats. Daarom vragen wij ons af waarom deze nu met een hogere prioriteit wordt beoordeeld. We hebben in de documenten geen duidelijke prioriteitenlijst kunnen vinden. Bestaat deze wel en hebben we eroverheen gelezen?

Wij geloven dat een dergelijke lijst de leden kan helpen om in te schatten welke lasten in de toekomst nog gezamenlijk moeten worden gedragen. De beheerderswoning is blijkbaar al eens ter sprake gekomen, maar lijkt voor veel leden nu toch een heel nieuw onderwerp te zijn. Een dergelijke lijst zou voor transparantie kunnen zorgen wanneer deze de essentiële informatie bevat: wat moet wanneer gebeuren en tegen welke kosten? Aanvullend zou een risicoklasse nuttig zijn, mits een bijbehorende legenda duidelijk maakt hoe hoog het risico is. Zo zien de leden in één oogopslag waarom een maatregel noodzakelijk is. In de IT wordt bijvoorbeeld gewerkt met de volgende criteria:

- **Laag (Low):** Bestaande voorzorgsmaatregelen volstaan; restrisico wordt doorgaans geaccepteerd.
- **Gemiddeld (Medium):** Maatregelen zijn wellicht ontoereikend; monitoring of lichte bijsturing noodzakelijk.
- **Hoog (High):** Maatregelen bieden onvoldoende bescherming; risico moet actief worden beperkt.
- **Zeer hoog (Critical / Very High):** Bedreigend voor het voortbestaan of onacceptabel; directe actie is dringend vereist.

Dit is slechts een voorbeeld; er zijn uiteraard andere indelingen mogelijk.

Voor ons rijst echter allereerst de principiële vraag naar de noodzaak van een beheerderswoning c.q. beheerder.

Niet alleen in Nederland is er een trend om af te zien van eigen personeel en via dienstverleningsovereenkomsten de kosten en vooral de (personeels)risico's te verlagen.

In het verleden is er blijkbaar ook al over outsourcing gesproken. Administratieve taken en de opvolging van vragen via een VvE-beheerkantoor, een 24/7 storingsdienst via een standby-contract met een lokaal installatiebedrijf, groenonderhoud, afvalverwerking of de organisatie van jaarlijkse veiligheidskeuringen zouden allemaal door externe dienstverleners kunnen worden uitgevoerd.

Daarmee zouden de jaarlijkse kosten van circa € 30.000 voor de financiering van de woning direct worden bespaard, en kunnen de bestaande reserves worden ingezet voor het stroomnet en andere infrastructurele projecten.

Blijkbaar heeft de beheerder volgens zijn arbeidsovereenkomst echter recht op een dienstwoning. Voor zover dit – om welke reden dan ook – niet gewijzigd kan worden, is het de vraag of de dienstwoning niet in een andere omvang kan worden gerealiseerd. Een woonoppervlakte van 121 m² is voor een beheerder niet noodzakelijk; zelfs een heel gezin heeft deze oppervlakte niet per se nodig.

Een alternatieve mogelijkheid zou "circulaire houtmodulebouw" zijn. De afzonderlijke ruimtemodules (wanden, plafonds, badkamers, leidingen) worden volledig geprefabriceerd in de fabriek. Op het perceel zelf hoeven de modules alleen nog met een kraan geplaatst en aangesloten te worden. De daadwerkelijke bouwtijd op locatie krimpt daarmee van vele maanden naar slechts enkele dagen. Geluidsoverlast, modder en onrust op het park worden zo tot een minimum beperkt. Wel zijn deze woningen over het algemeen kleiner en vragen ze iets meer onderhoud.

Bij een eerste verkenning op internet kwamen we uit op gemiddelde kosten van ongeveer € 250.000 voor een dergelijke woning.

Het grootste voordeel is echter dat het geïnvesteerde kapitaal niet permanent vastligt. Mocht er na een aantal jaar worden besloten om het beheerdersmodel te wijzigen (bijv. de overstap naar een 'smart park'-concept zonder beheerder ter plaatse), dan hoeft de dienstwoning niet gesloopt of tegen hoge kosten onderhouden te worden. Deze kan eenvoudig in zijn geheel worden gedemonteerd en met restwaarde worden doorverkocht aan een ander park.

Kijkend naar de ontwikkeling van de personeelskosten op basis van de ons bekende cijfers vanaf 2021 (zie bijgevoegde Excel), valt er veel te zeggen voor een concept met minder personeel. In het verleden heeft het blijkbaar ook gefunctioneerd met 1,4 fte.

Dit zal in de toekomst vermoedelijk echter alleen haalbaar zijn wanneer taken duidelijk zijn vastgelegd en leden bereid zijn deze taken structureel en betrouwbaar op zich te nemen.

Daarvoor is uiteraard een takenlijst nodig van zaken die realistisch gezien door leden uitgevoerd kunnen worden. Het ontbreekt ons op dit vlak simpelweg aan ervaring.

Wat daarnaast pleit voor een smart-park-concept met een minimale personele bezetting, zijn de aanzienlijke stijgingen van personeelskosten die ook in de toekomst te verwachten zijn. De daadwerkelijke personeelsopbouw valt niet rechtstreeks uit de balans af te lezen. Eenvoudig berekend levert elke fte een besparingspotentieel c.q. financieringsruimte voor externe diensten op van zo'n € 55.000 per jaar.

Met de Capi-app en de achterliggende software e-Captain zet u al stappen in de juiste richting van slim parkbeheer. Zonder het systeem door en door te kennen, mag worden aangenomen dat er met name via selfservice voor leden en verdere AI-ontwikkelingen nog een aanzienlijke besparing op het gebied van administratie te behalen valt.

We weten dat u al enorm veel werk verzet en zijn u daar zeer dankbaar voor. Desondanks zouden we het op prijs stellen als u nog eens zou willen kijken naar het prioriteren/inventariseren van taken voor de leden en de mogelijkheden rondom outsourcing.

Mochten we hier op enigerlei wijze bij kunnen ondersteunen, dan doen we dat graag.

Met vriendelijke groet,



Guten Tag Herr Hoorweg,

unten finden Sie den originalen deutschen Text. Falls etwas in der Übersetzung unklar ist, können Sie uns gerne ansprechen.

wir haben versucht, uns über die auf der Website zur Verfügung gestellten Dokumente einen Überblick zu verschaffen. Dennoch kann es sein, dass wir Sachverhalte aufgreifen oder hinterfragen, die bereits abschließend diskutiert worden sind.

Möglicherweise stellen sich aber auch andere Mitglieder aus ähnlicher Unkenntnis diese Fragen und sollten eventuell nochmal neu betrachtet werden.

In der ALV April wurde das Stromnetz mit der höchsten Priorität bewertet. In der beigegeführten Grafik wurden die wichtigsten Infrastrukturprojekte benannt. Das Verwalterhaus steht dabei an letzter Stelle. Daher stellt sich für uns die Frage, warum es jetzt mit höherer Priorität bewertet wird. Wir haben in den Dokumenten keine eindeutige Prioritätenliste gefunden. Gibt es diese und wir haben es übersehen?

Wir glauben, dass eine solche Liste den Mitgliedern helfen könnte, einzuschätzen welche Belastungen in Zukunft noch gemeinsam gemeistert werden müssen. Das Verwalterhaus ist offenbar schon einmal benannt worden, scheint aber für viele Mitglieder jetzt dennoch ein ganz neues Thema zu sein. Eine solche Liste könnte für Transparenz sorgen, wenn sie die wesentlichen Inhalte enthält. Wann muss was zu welchen Kosten gemacht werden. Ergänzend ist eine Risikoklasse hilfreich, wenn eine entsprechende Legende klar macht, wie hoch das Risiko ist, damit den Mitgliedern auf einen Blick klar wird, warum eine Maßnahme erforderlich ist. Bspw. wird in der IT mit folgenden Kriterien gearbeitet:

Gering (Low) Vorhandene Schutzmaßnahmen reichen aus; Restrisiko wird meist akzeptiert.

Mittel (Medium) Maßnahmen reichen eventuell nicht aus; Beobachtung oder moderate Nachbesserung nötig.

Hoch (High) Schutzmaßnahmen bieten keinen ausreichenden Schutz; Risiko muss aktiv gemindert werden.

Sehr hoch (Critical / Very High) Existenzbedrohend oder inakzeptabel; sofortige Maßnahmen zwingend erforderlich.

Hier gibt es aber noch weitere Möglichkeiten, das ist nur ein Beispiel.

Für uns stellt sich aber zunächst die grundsätzliche Frage nach der Erforderlichkeit eines Verwalterhauses bzw. Verwalters.

Nicht nur in den Niederlanden besteht die Tendenz, auf eigenes Personal zu verzichten und mit Dienstleistungsverträgen Kosten und insbesondere (Personal-)Risiken zu reduzieren.

In der Vergangenheit wurde offenbar auch schon über Outsourcing diskutiert. Administrative Aufgaben / Ansprechpartner für Anfragen durch VvE-Verwaltungsbüro, 24/7 Notdienst durch einen Standby-Vertrag mit einem lokalen Installationsbetrieb, Grünschnitt, Müllentsorgung oder die Organisation von jährlichen Sicherheitsprüfungen ließen sich durch einen extern Dienstleister realisieren.

Dabei würden sofort die jährlichen Kosten von rd. 30.000 € für die Finanzierung des Hauses eingespart werden und die bisherigen Rücklagen könnten für das Stromnetz und weitere Infrastrukturaufgaben verwendet werden.

Offenbar besteht aber im Arbeitsvertrag des Verwalters ein Anspruch auf eine Dienstwohnung. Insofern dies - aus welchen Gründen auch immer - nicht geändert werden kann, ist es fraglich, ob die Dienstwohnung nicht in anderem Umfang realisiert werden kann. Eine Wohnfläche von 121 ist für einen Verwalter nicht erforderlich. Selbst eine Familie benötigt nicht zwangsläufig diese Wohnfläche.

Eine alternative Möglichkeit wäre der "Zirkuläre Holzmodulbau". Die einzelnen Raummodule (Wände, Decken, Bäder, Leitungen) werden komplett im Werk vorgefertigt. Auf dem eigentlichen Grundstück müssen die Module nur noch per Kran zusammengesetzt und angeschlossen werden. Die eigentliche Bauzeit vor Ort schrumpft von vielen Monaten auf wenige Tage. Lärm, Schmutz und Unruhe im Park werden minimiert. Diese Häuser sind aber in der Regel kleiner und haben einen etwas höheren Pflegeaufwand.

Bei ersten Internetsuchen haben wir auf gemittelte Kosten von ca. 250.000 € für ein solches Haus recherchiert.

Der größte Vorteil besteht aber darin, dass das eingesetzte Kapital nicht dauerhaft gebunden ist. Sollte bspw. nach ein paar Jahren beschlossen werden, das Verwaltermodell zu ändern (z. B. Umstellung auf ein verwalterloses Smart-Park-Konzept), muss die Dienstwohnung nicht abgerissen oder für andere Zwecke teuer unterhalten werden. Sie kann einfach als Ganzes demontiert und gewinnbringend an einen anderen Park verkauft werden.

Betrachtet man die Personalkostenentwicklung auf Basis der uns vorliegenden Daten ab 2021 (vgl. Excel in Anlage) spricht viel für ein Konzept mit weniger Personal. In der Vergangenheit hat es offenbar auch mit 1,4 FTE (Vollzeitstellen) funktioniert.

Das wird vermutlich zukünftig aber nur möglich sein, wenn Aufgaben festgelegt sind und die Bereitschaft von Mitgliedern besteht, diese Aufgaben verbindlich auch zu übernehmen. Dafür benötigt es natürlich eine Liste der Aufgaben, die auch realistisch übernommen werden könnten. Dazu fehlt es uns schlicht an Erfahrung.

Was darüber hinaus für ein Smart-Park-Konzept mit geringem Personaleinsatz spricht, sind die erheblichen Personalkostensteigerungen, die auch in Zukunft zu erwarten sind. Die tatsächlichen Personalstrukturen lassen sich nicht aus den Bilanzen ablesen. Einfach gerechnet wäre je FTE ein Einsparpotential bzw. Finanzierungsmöglichkeit von externen Dienstleistungen in Höhe von rund 55T€ / Jahr.

Mit der Capi App und der dahinterliegenden Software e-Capitain gehen Sie schon in die richtige Richtung der smarten Verwaltung. Ohne die Software zu kennen, ist davon auszugehen, dass gerade im Bereich Self-Service der Mitglieder als auch in der Weiterentwicklung hinsichtlich AI, noch ein erhebliches Einsparpotenzial im Bereich Verwaltung zu erwarten ist.

Wir wissen, dass Sie eh schon sehr viel Arbeit haben und sind dafür wirklich sehr dankbar. Dennoch würden wir uns freuen, wenn Sie sich dem Themen Listenerstellung / Prioritäten für die Mitglieder und Outsourcing nochmal beschäftigen könnten. Gerne unterstützen wir auch dabei, wenn wir das irgendwie können.

Viele Grüße

[Redacted Signature]