

## Collectif Info 8 2014-08-05 (Deutsche Fassung auf Grundlage des frz.Textes)

Liebe Freunde des Collectifs,

### **Worum kämpfen wir?**

Im Jahr 2002 forderte die Direktion Euronat eine immense Erhöhung der Jahresgebühren unter Anwendung des Artikel IV-A (Reglement de Jouissance), der ihr erlaubte, die Höhe der Gebühren in ihrem Sinne festzulegen. Dieser Versuch hat Entrüstung ausgelöst und eine sehr große Anzahl der Nutzungsrechtsinhaber vereint. Mit individueller Vollmacht der Mitglieder erhoben die Verantwortlichen des Verein IFE-AIDE Klage.

Dies führte im Jahr 2004 zu einem Vergleich zwischen Euronat und IFE, der die Erhöhung der Jahresgebühr (mit einer Kostentabelle und jährlicher Anpassung nach Baukostenindex und Mindestlohn) für 10 Jahre eindeutig festlegte. Ein neuer Artikel IV-A wurde formuliert (- und beim Hypothekenamt hinterlegt).

Ende 2014 läuft dieser Vergleich aus. Die aktuellen Verantwortlichen des Vereins IFE haben sich bereits vor Beginn der Verhandlungen schriftlich einverstanden erklärt und verpflichtet, mit den (zukünftigen) Vorschlägen des gemeinsam bezahlten Gutachters einverstanden zu sein (- und auf mögliche Rechtsmittel zu verzichten!), ohne überhaupt Bedingungen der Vorgehensweise zu kennen.....

Das Ergebnis dieser Verhandlungen bedeutet eine Rückkehr zum „alten“ Artikel IV-A und damit zur Aufhebung der 2004 erreichten Vorteile.

Der Verein IFE hat sich durch seinen Verantwortlichen der Redevancekommission - mit Billigung des Präsidenten- uneinsichtig, inkompetent und unaufrichtig gezeigt.

Wir bedauern diese Art der Verhandlungen. Das Zurückhalten von Informationen seitens Euronat und IFE hat eine Menge Schaden verursacht und das Entstehen des "Collectifs" ausgelöst.

Die Frage nach einem Austausch der Verantwortlichen -insbesondere des Zuständigen für die Redevance- Kommission stellt sich!

Was die Redevance anbetrifft, müssen wir **jetzt** handeln!

Die Euronat-Verwaltung möchte tatsächlich zurück zu der früheren Klausel (im ehemaligen Art.IV- A) ... und die Verantwortlichen von IFE akzeptieren es!

Die Sprecher des Collectifs erklärten, das käme für die Mitglieder des Collectifs nicht in Frage.

Man muss jedoch pragmatisch sein und Alternativen aufzeigen: allerdings ist dies nur die persönliche Position der Vertreter des Collectifs!

***In keinem Fall werden die Vertreter des Collectifs für die Nutzungsrechtsinhaber Entscheidungen in deren Namen treffen: jeder handele nach bestem Wissen mit den Möglichkeiten, die ihm geboten sind!***

Wir hoffen, dass die folgenden Informationen etwas Licht ins Dunkel bringen – was bisher die Direktion Euronat ... und der Verantwortliche der Redevancekommission unterlassen haben!

Wir machen –mit gesundem Menschenverstand- einen Vorschlag, zu dem sich jeder seine eigene Meinung bilden kann.

### **Wie ist der Stand der Dinge?**

- Mehr als 300 Unterzeichner haben sich dem « Collectif » angeschlossen, nachdem die im Vorhinein vom IFE-Präsidenten akzeptierten Grundlagen der Verhandlung „durchsickerten“!

- Im Namen der IFE-Mitglieder im „Collectif“ wurde satzungsgemäß ein Antrag auf eine Außerordentliche Mitgliederversammlung gestellt. Der IFE-Präsident hat unter Missachtung der Satzung dem nicht stattgegeben.
- Sprecher des Collectifs (JP Vacandare, D Werbrouck, S Claudot), begleitet von Barbara Ropers, waren von der Direktion Euronat zu verschiedenen Arbeitstreffen eingeladen, in denen sie wichtige Informationen erhielten.

### Welche Informationen können wir mitteilen?

- Das (analytische) Buchführungssystem der Firma Euronat unterscheidet mehrere Geschäftsbereiche, die getrennt geführt werden. Die Sparte Bungalow ist eine separate Einheit. Die anderen Geschäftsbereiche sind: Schwimmbad, Thalasso, Camping/Caravaning, Verkauf und Baumaßnahmen Bungalows, Vermietung, Mobilhomes, Geschäfte sowie Zeltbereich „Prêt-à-vivre“. ....
- Das erlaubt die direkte Zuordnung der spezifischen Kosten (-wenn eindeutige Rechnungen damit verbunden sind-) und die prozentuale Verteilung anderer "Allgemeinkosten" nach einem bestimmten Aufteilungsschlüssel.
  - o *Zum Beispiel: eine Stromrechnung für die Beleuchtung der Bungalow-Dörfer geht direkt zur Bungalowsparte. Die Kosten für die Bewachung des Geländes, was alle Sparten im Euronat betrifft, werden auf die verschiedenen Geschäftsbereiche verteilt.*
- Zusätzlich zu den direkten Aufwendungen im Zusammenhang mit den Bungalows werden die folgenden Kosten hinzugefügt:
  - o 15% der Personalkosten der Verwaltung Euronats
  - o eine Zuweisung zu den Abschreibungen von bestimmten, schon getätigten Investitionen
- Ein wesentlicher Aufteilungsschlüssel ergibt sich aus der Geländefläche, die von den Bungalowdörfern belegt ist (ca. 125 ha); für die Direktion sind das jetzt 60% (von ca. 335 ha abzgl nicht genutzter Flächen). Dieser Prozentsatz wird verwendet, um die Allgemeynkosten des Naturistenzentrums den Bungalowbereichen zuzuordnen.

### Was wird von den Jahresgebühren bezahlt?

	EUR
Redevance (2013)	1 182 000
andere Einnahmen	134 000
<b>TOTAL EINNAHMEN</b>	<b>1 316 000</b>
Pachtzahlungen an Gemeinde	371 000
Gehälter + Gebühren	328 000
Instandhaltung/Rep Immob + Mat. Geräte	245 000
Zuweisung zu Abschreibungen	69 000
Honorare	57 000
(Techn) Geräte	54 000
Reparaturdienst	51 000
Anteil Fahrzeugkosten	48 000
Versicherungen	41 000
Elektrizität	30 000
Andere Ausgaben	83 000
<b>TOTAL AUSGABEN</b>	<b>1 377 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-61 000</b>

Die Konten des Bereichs Bungalow scheinen regelmäßig im Defizit zu sein, was natürlich für die SAS Euronat inakzeptabel und für alle Nutzer beunruhigend ist. Dies ist ein Gesichtspunkt, der eine Anhebung der Gebühren rechtfertigen würde.

Wegen des vermeintlichen Endes der Gültigkeit des Art IV-A (von 2004) drängt SAS Euronat die Bungalowbesitzer zu einem unerwartet hohen finanziellen Beitrag. Die IFE-Verantwortlichen akzeptieren dies und vergessen damit ihre Verpflichtung, die Interessen der Vereinsmitglieder zu verteidigen!

### **Ergebnisse der drei Treffen mit der Direktion:**

Die Konten der Bungalows - so wie sie etabliert und dargestellt werden- erscheinen im Defizit. Wir glauben, dass ein Rechtsverfahren zu einer Erhöhung der Gebühren führen wird. Es ist wichtig, einen Erhöhungsmodus vorzuschlagen, der klar, dauerhaft und wirtschaftlich für alle Nutzungsrechtsinhaber ist, aber auch für SAS Euronat Sicherheit bietet.

Der gemeinsam bestellte Sachverständigen (IFE/Euronat) schlägt folgende Art der Erhöhung vor:

- Eine fortschreitende Anpassung der Gebühr (20% über 10 Jahre als Ausgleich für Defizit im Bereich Bungalow) zusätzlich zur bisherigen Art der Erhöhung nach Baukostenindex ICC und Mindestlohn SMIC,
- **und zusätzlich** (für 10 Jahre) Einzahlung in einen Fond für Investitionen oder Renovierung (genannt „Fonds de Rénovation“), die für die Eigentümern schon fällig ist, bevor die Arbeiten umgesetzt sein werden (ca. 510 €TTC jährl. für Typ Landais/Landes oder Aquitaine).
- Der Leiter der Redevancekommission und der IFE Anwalt akzeptieren ohne Diskussion das Prinzip der Vorauszahlung und die Liste der (geplanten)Investitionen - auch solcher, die die Eigentümer gar nicht betreffen!

Dies bedeutet also, auf den ehemaligen Art.IV-A zurückzufallen, der es SAS Euronat erlaubt, die Höhe der Gebühren nach eigenem Ermessen festzulegen.

Risiko „FONDS“: 1. ein Präzedenzfall wird geschaffen 2. die im Voraus gezahlten Geldmittel werden eventuell nicht bestimmungsgemäß verwendet - trotz eines nachträglichen "droit de regard". Missbräuchliche Verwendung ist möglich, und das beunruhigt berechtigterweise die Eigentümer.

Anstatt die Interessen der Nutzungsrechtsinhaber zu vertreten, handeln die Verantwortlichen von IFE dieses Mal gegen sie, indem alles akzeptiert wird! Und das ist noch nicht alles: Inkompetenz wird mit „Augenwischerei“ zugedeckt, indem man eine schlechte Idee aufgreift: freier Schwimmbadeintritt für alle Bungalowbesitzer! (Die Direktion Euronat scheint diesen Vorschlag auch nicht mehr so gut zu finden, auf Grund der vielen Ausnahmeregeln – was sie am 31.07.14 äußerte). Der Effekt dieser vermeintlichen "Großzügigkeit" wäre, dass alle Kosten des Schwimmbad (- ein Fass ohne Boden) in den Kostenbereich Bungalow einfließen und zu 60% von den Eigentümern zu finanzieren wären! Danke für dieses "Geschenk"!

### **Was können wir vorschlagen? Was hätte bei Verhandlungen und (eventuell) vor Gericht eine Chance?**

Es ist ganz einfach: die Inhaber der Nutzungsrechte zahlen nur das, was sie betrifft und die Direktion Euronat verwendet dafür die Summen, die mit der Redevance bezahlt werden.

1. Die Arbeiten, die nicht die Eigentümer betreffen, sollen von ihren Gebühren ausgeschlossen sein, zum Beispiel jene des Schwimmbades (und anderer zukünftiger Einrichtungen dieser Art), Thalasso, Geschäfte, Camping und Mobilhome ...

Nur Kosten für Arbeiten, von denen alle Beteiligten im Naturistenzentrum gleichermaßen profitieren, darf den Bungalowbesitzer auferlegt werden: nämlich jene, die die gemeinsame Infrastruktur oder den Bungalowbereich erhalten/aufwerten.

2. Nur der gerechtfertigte Anteil an Arbeiten für Eigentümer müssen in der Buchhaltung des Bungalows enthalten sein: das ist der Wert der Abschreibungen der Einrichtungen, die den Bungalows zugeordnet sind. Auf diese Weise ist keine Umlenkung möglich: SAS Euronat kann investieren, und die Besitzer sind sicher wie ihre Jahresgebühren verwendet werden!

3. Das Niveau der Redevance soll so festgesetzt werden, dass der Kostenbereich Bungalows ausgeglichen ist mit einer Toleranzspanne von 5% (marge de tolérance 5% als weltweit akzeptierter Standard)!

Wir wurden angesprochen, die Liste der geplanten Investitionen zu überprüfen: Das haben wir vor und werden Sie darüber informieren!

**Und folgendes versteht sich eigentlich von selbst :**

- Natürlich muss sich auch SAS Euronat (als Eigentümer einer großen Anzahl von Bungalows) an den Kosten beteiligen - wie alle anderen Eigentümer!
- Die nachträgliche Überprüfung durchgeführter Investitionen - deren Prinzip von der Direktion Euronat akzeptiert zu sein scheint-, muss weiterverfolgt werden: es wird alle Zweifel bezüglich der Einhaltung der Ausschreibungsverfahren und der tatsächlich durchgeführten Arbeiten beseitigen.
- die Besitzer sollten auch Vorschläge für mögliche Investitionen einbringen: SAS Euronat muss sie anhören und darauf antworten.

**Der beste Weg, um den aktuellen ungerechten (einseitigen) Vorschlag abzulehnen ist es, mit "NEIN" zu stimmen und gleichzeitig den Austausch des Verantwortlichen der Redevancekommission zu verlangen. Mögen die IFE-Mitglieder diese Gelegenheit wahrnehmen, den Verein IFE wieder dahin zu bringen, dass ihr Interesse vertreten und eine sinnvolle Lösung mit der Direktion EURONAT gefunden wird!**

S. Claudot J.P. Vacandare D. Werbrouck