



1. Einleitung: MJOP (Meerjarenonderhoudsplan)

Dieses Dokument enthält eine kurze Beschreibung des gemeinschaftlichen Eigentums und die vom Vorstand am 25.07.2025 beschlossene Vorgehensweise der Instandhaltung (*überarbeitet am 6.8.25: Südhafen, überarbeitet am 26.9.25: Angebote für Harkkosten, Steg Reparatur Nordhafen, Gesamt-Neubaukosten*). Dieses Dokument ist zugleich der mehrjährige Unterhaltsplan (MJOP) und soll auch zukünftig fortgeschrieben werden.

a. Gemeinschaftseigentum

Das gemeinschaftliche Eigentum des VVE (und damit zu 1/138 jedes Hauseigentümers) besteht aus:

- Wasserflächen (soweit diese nicht zum Privateigentum gehören)
- Straßen (einschließlich Parkplätzen)
- Abwasserkanälen
- Trinkwasserleitungen
- Grünflächen
- Wegerandbepflanzung
- Straßenbeleuchtung (Stromleitungen und Straßenlampen)
- Spundwänden am Nord- und Südhafen, Fingersteige am Südhafen
- Elektrokästen Hafen Süd und Hafen Nord

b. Eigentum Dritter

Weiterhin befinden sich folgende Leitungen als Eigentum Dritter (d.h. von Versorgern) auf bzw. unter dem gemeinschaftlichen Eigentum, jeweils zu den individuellen Haus-Anschlüssen:

- Stromleitungen (Liander)
- Telefonleitungen (KPN)
- Kabelfernsehen (WSC)
- Glasfaserleitungen (geplant KPN)
- sowie die jeweiligen Verteiler bzw. Transformatoren

Für diese Versorgungseinrichtungen ist nicht der VVE zuständig, sondern die jeweiligen Versorger.

c. Privateigentum

Die Grundstücke und Häuser und Wasserflächen (Liegeplätze) gemäß Katasterplan befinden sich im jeweiligen Privateigentum. Ebenso die Wassergrundstücke im Hafen Nord und Hafen Süd, deren Eigentümer jedoch im VVE keine Mitglieder sind (es sei denn, sie sind auch Hauseigentümer).

2. Inventur und Kosten-Historie

Dieses Dokument betrachtet nur den Punkt 1a, d.h. das Gemeinschaftseigentum. Die Punkte 1b und 1c sind nicht Bestandteil dieser Überlegungen.

In der nachstehenden Tabelle sind die einzelnen Teile des Gemeinschaftseigentums aufgeführt, und zwar gemäß den Angaben in den Plänen mit den geschätzten Neubaukosten (Zahlen von 2015), die bisher aufgelaufenen Instandhaltungskosten (Auswertung 2015-2024), sowie die für das Geschäftsjahr 2024/25 geplanten Aufwände:

Infrastruktur	Menge	Neubau-Kosten-schätzung 2015	Aktivitäten 2015-2024 ggf. mit Kosten	Kosten GJ 2024/25
Wasserflächen	19.000 m2 (ohne Häfen)		2014: Ausbaggerung Ronden	Harken: 10.000 € (Sonderumlage)
Straßen (einschließlich Parkplätzen)	10.500 m2	147.000 €	2019-2022: Reparaturen 67.000 €	Gemeinsam mit Abwasserkanälen



Abwasserkanäle	1.600 lfd m	80.000 €	Ad hoc Beseitigung von Verstopfungen	Fortlaufend: 4.000€ (aus Rücklagen)
Trinkwasserleitungen	1.600 lfd m	80.000 €		
Grünflächen	12.000 m2		(Service-Vertrag WSC)	Zusätzlich: 3.000€ de Vries (in 2024/25 aus RAL-Beitrag)
Wegerandbepflanzung	850 lfd m	59.500 €	2015-2022: 63.000 €	
Straßenbeleuchtung (Stromleitungen und Straßenlampen)	32 Lampen	32.000 €	2014: Reparatur Lampenmasten, 2018: LED-Einsatz	
Nord- und Südhafen Nord: 6 Liegeplätze Süd: 17 Liegeplätze VVE: 23m Spundwand östlich vom Südhafen (Grünstreifen)	Nord: 31 lfd m Spundwand, 31 lfd m Steg, Zaun und Tor (kein Fingersteg) Süd: 60 lfd m Spundwand, 60 lfd m Steg, 3 Fingerstege Spundwand Ost: 23m	Nord: 27.950 € Süd: 53.400 €	2015/2023: Nord: 28.000 € 2023: Süd: 96.000 € (einschl. Spundwand Ost)	Eigenarbeit: loser Steg-Unterbau Nordhafen befestigt

Gesamtsummen: öffentliche Flächen (Wasser, Straßen, Grün): 41.540 m2, private Flächen der Bungaloweigentümer ca. 50.000

Summe Kostenschätzung Neubau 2015: 479.850 €, Inflation seither ca. 30% (Summe gemäß statista), d.h. aktuell ca. 625.000 € Neubau-Kosten.

Ergänzend der aktuelle Sachstand zur Pflege der Anlagen:

- Service-Vertrag mit dem WSC, Laufzeit bis 06/2028 (Bestandteil von „TERREIN“ mit Jahreskosten von ca. 57.000 €, finanziert aus dem RAL-Beitrag): Mähen der Rasenflächen, Unkrautentfernung, Straßenreinigung, Stegreinigung Nord- und Südhafen, Laternenpfosten-Reinigung, Kleinreparaturen
- Budgetbeschluss vom 29.03.2025 für Ronden-Harken (Fa. Hark B.V.): Jahreskosten von ca. 10.000 €, finanziert aus Zusatz-Umlage zum RAL-Beitrag, d.h. je 75 €. Diese Kosten werden im Geschäftsjahr 2025/26 voraussichtlich mehr betragen, und zwar ca. 16.000 €
- Budgetbeschluss vom 29.03.2025 für Schnitt der Wegerandbepflanzung (Fa. B de Vries): Jahreskosten von ca. 3.000 €, finanziert aus dem RAL-Beitrag
- Budgetbeschluss vom 29.03.2025 für sukzessive Kanal-Sanierung (Fa. HEGO) und ggf. Straßenreparaturen: Jahreskosten ca. 4.000 €, finanziert aus den Instandhaltungsrücklagen

3. Vorgehensweise / Rücklagen

Die bisherigen Erfahrungen mit den in 2025 neu beauftragten Arbeiten sind positiv. Deshalb wird empfohlen, die gleichen Maßnahmen auch im aktuellen Geschäftsjahr durchzuführen. Für die Verbuchung der Kosten erfolgt aufgrund des Wechsels unseres Geschäftsjahrs mitten in der Saison



folgende Klarstellung: Wenn (wie im Geschäftsjahr 2024/2025) Rechnungen vor dem 30.6. ins alte Geschäftsjahr fallen, werden gemäß Vorstandsbeschluss vom 25.07.2025 die Kosten über das Instandhaltungsguthaben vorfinanziert. Das Instandhaltungsguthaben wird dann im nachfolgenden Geschäftsjahr wieder aufgefüllt.

4. Definition der erforderlichen Gesamt-Rücklage / Worst Case Betrachtung

Mögliche Szenarien: z.B. Schiff zerstört Südhafen, 30-Tonnen-LKW zerstört 100m Fahrbahn sowie Grünstreifen. Zur Schadensbehebung ist jeweils eine Zwischenfinanzierung erforderlich wegen Rechtsstreit mit Versicherung o.ä., theoretisch denkbare Gesamterneuerung der Straße einschl. Kanalisation: 200.000 € scheinen für beide Szenarien ausreichend. Selbst beide Szenarien gleichzeitig eintreten, würden 400.000 € ausreichen. Als Zielgröße für die Instandhaltungsrücklage scheinen derzeit 400.000 € sinnvoll. Eine Erhöhung der Beiträge je Bungalow ist deshalb nicht erforderlich (derzeit 100€ jährlich; mit den unten stehenden Beiträgen wird diese Zielgröße in ca. acht Jahren erreicht).

5. Erhöhung Hafen-Beiträge

Die voraussichtlichen Termine, wann die nächsten Instandhaltungen im Nord- und Südhafen anstehen, werden nachstehend definiert, damit bis dahin sowohl die Rückzahlungen der aktuellen Vorfinanzierung abgeschlossen sind wie auch die voraussichtlich erforderlichen Kosten angespart werden.

Heutige Einschätzung:

Am Nordhafen ist die Instandsetzung der Stege kurzfristig erforderlich, die Komplettrenovierung voraussichtlich ca. 25 Jahre nach der 2015 erfolgten Renovierung wieder fällig, d.h. **ca. 2040**.

Hochrechnung Nordhafen:

- Restlicher Vorschuss noch ca. 6.000 €,
- Kosten nächste Renovierung: Schätzung Steg lt. Angebot ca. 6000 € (evtl. im 2. Halbjahr 2026?), Schätzung Komplettsanierung im Jahr 2040: 16.500 € (analog Kosten Hafen Süd 2021) zuzüglich Inflation ab 2021 bis 2040 = 20 Jahre, 2,5% p.a. = 50% Aufschlag ohne „Zinseszins“ ergibt 24.750€. Zusammen mit Stegkosten und Vorschuss-Rückzahlung also 36.750 €. Auf 15 Jahre verteilt = 2.450 € jährlich (also 410 € je Liegeplatz, statt bisher 345€).

Erwartung Südhafen: nächste Renovierung wieder 25-30 Jahre nach der letzten Renovierung (2023), d.h. **ca. 2050**.

Hochrechnung Südhafen:

Kosten Bouma 04/2023 Südhafen (ohne „Ostwand“) 87.312 €, Inflation in 25 Jahren durchschnittlich 2,5% = 62,5% (ohne Zinseszinsseffekt), d.h. Südhafen muss bis 2050 ca. 142.000 € ansparen sowie den restlichen Vorschuss von ca. 40.000 € (Stand per 06/2024) ausgleichen. *Aufgrund des Zinseszins-Effektes werden aufgrund der jährlichen Steigerung von 2% bis 2050 ca. 130.000 Euro eingesammelt, d.h. der aktuelle Beschluss kann beibehalten werden; eine spätere Anpassung ist denkbar, wenn der Renovierungstermin näher heranrückt.*

6. Zusammenfassung und Wirtschaftsplan 2025/26

Folgende Punkte sollen auf der Vollversammlung im Herbst 2025 beschlossen werden:

- Erneutes Ronden-Harken im Geschäftsjahr 2025/26 (mit zusätzlicher manueller Bewuchs-Entfernung sowie Entsorgung), dann für ca. 16.000 €, d.h. je Bungalow 120€
- Instandhaltungsrücklage
 - o Die Zielgröße wird auf 400.000 € festgelegt
 - o Im Geschäftsjahr 2025/26 sind außer den 4.000€ für den Kanal keine Entnahmen aus der Instandhaltungsrücklage geplant (sofern keine dringlichen kurzfristigen Reparaturen auftreten)



- Die Einzahlungen seitens der Hafenbesitzer werden im nächsten Geschäftsjahr wie folgt angepasst, um nicht nur die Vorfinanzierungen zurück zu zahlen, sondern auch für zukünftige Reparaturen vorbereitet zu sein, und zwar

Nordhafen Erhöhung auf		je	410 €
Südhafen dreiprozentige Steigerung auf	ARLP 01		609 €
	ARLP 02		616 €
	ARLP 03 – 06	je	199 €
	ARLP 07 – 16	je	211 €
	ARLP 18		562 €
	(gesamt Südhafen:		4693 €)

- Wie bisher schon gültig, werden auch zukünftig, d.h. für die nachfolgenden Geschäftsjahre, die Beträge für den Südhafen jährlich um 2% gesteigert (auf volle Euros gerundet)