

arrest

GERECHTSHOF DEN HAAG

Afdeling Civiel recht

Zaaknummer : 200.112.998

Rolnummer rechtbank : 1011746 \ CV EXPL 10-11680

arrest d.d. 28 januari 2014

inzake

1. **Résidence De Ridderhof B.V.**,
gevestigd te Lunteren,
2. **De Ridderhof B.V.**,
gevestigd te Bilthoven,
appellanten in het principaal appel,
geïntimeerden in het voorwaardelijk incidenteel appel,
hierna respectievelijk te noemen: Résidence De Ridderhof en De Ridderhof en gezamenlijk De
Ridderhof e.s.,
advocaat: mr. S.J. van Susante te Arnhem,

legen

1. **K. Landstra**, wonende te Amersfoort,
(huurder van standplaats nr. 1).
2. **W.P.A. Posthumus**, wonende te Oldenzaal,
(huurder van standplaats nr. 5),
3. **H.J. van Esch**, wonende te Soestdijk,
(huurder van standplaats nr. 8),
4. **J.G.J. van Winsen**, wonende te Zoetermeer,
(huurder van standplaats nr. 14),
5. **M.F.J. van Aken**, wonende te Den Haag,
(huurder van standplaats nr. 20),
6. **W. Kruyt**, wonende te Amsterdam,
(huurder van standplaats nr. 21),
7. **M.T. Alkema-van Velthooven**, wonende te Amsterdam,
(huurder van standplaats nr. 25),
8. **N. Alkema**, wonende te Amsterdam,
(huurder van standplaats nr. 26),
9. **A.E.J. van Iersel**, wonende te Utrecht,
(huurder van standplaats nr. 28),
10. **P.J. van Lookeren Campagne**, wonende te Heemstede,
(huurder van standplaats nr. 31),
11. **C. Kölgen**, wonende te Amsterdam,
(huurder van standplaats nr. 35),
12. **E.R.A. Jap Tjoen San**, wonende te Nieuwegein,
(huurder van standplaats nr. 39),
13. **E.M. Leuning**, wonende te Amersfoort,

Zaaknummer: 200.112.998/01

2

- (huurder van standplaats nr. 41).
14. **A.C. Budel**, wonende te Maartensdijk,
(huurder van standplaats nr. 50).
15. **G.J. Drenthe**, wonende te Niekerk,
(huurder van standplaats nr. 57).
16. **LW.G. Hendriks**, wonende te Niekerk,
(huurder van standplaats nr. 58).
17. **M. Moorman**, wonende te Amsterdam,
(huurder van standplaats nr. 59).
18. **A.F. Hockstra**, wonende te Ouderkerk a/d Amstel,
(huurder van standplaats nr. 62).
19. **H. Winkelman**, wonende te Utrecht,
(huurder van standplaats nr. 65).
20. **B.M. van Assenbergh-Vonk**, wonende te Amsterdam,
(huurder van standplaats nr. 72).
21. **U.K.F. Scherer**, wonende te Amsterdam,
(huurder van standplaats nr. 73).
22. **J.D. Cremer**, wonende te De Wilgen,
(huurder van standplaats nr. 79).
23. **M. van Ganzewinkel**, wonende te Erp,
(huurder van standplaats nr. 82).
24. **R.M.A. Vreeken**, wonende te Amsterdam,
(huurder van standplaats nr. 191).
25. **K. van der Erve**, wonende te Laren,
(huurder van standplaats nr. 87).
26. **J. Dros**, wonende te Baarn,
(huurder van standplaats nr. 89).
27. **R.J.G. Maas**, wonende te Hilversum,
(huurder van standplaats nr. 93).
28. **F.S. Elsinga**, wonende te Amersfoort,
(huurder van standplaats nr. 94).
29. **G.A. de Vries**, wonende te Amersfoort,
(huurder van standplaats nr. 99).
30. **P.W.M. Starink**, wonende te Hilversum,
(huurder van standplaats nr. 101).
31. **T. Boexse**, wonende te Amsterdam,
(huurder van standplaats nr. 102).
32. **J.A. Krale**, wonende te Utrecht,
(huurder van standplaats nr. 105).
33. **V.P.A. Lakkien**, wonende te Schiermonnikoog,
(huurder van standplaats nr. 106).
34. **G. Verkley**, wonende te Woerden,
(huurder van standplaats nr. 108).
35. **G.C.H. Gaasbeek Janzen-Beikes**, wonende te Gouda,
(huurder van standplaats nr. 110).
36. **G.W. Wilgenhof**, wonende te Soest,
(huurder van standplaats nr. 113).
37. **R. Sijpestijn**, wonende te Amsterdam,
(huurder van standplaats nr. 114).
38. **M.C.B.A. van Wersch**, wonende te Haarlem,

Zaaknummer: 200.112.998/01

3

-
- (huurder van standplaats nr. 117).
39. **H.P. de Vries**, wonende te Amsterdam,
(huurder van standplaats nr. 118).
40. **A.M. Birnie**, wonende te Utrecht,
(huurder van standplaats nr. 2).
41. **A.E. Buiskool**, wonende te Lage Vuursche,
(huurder van standplaats nr. 3).
42. **A. Hulzebos**, wonende te Zaandam,
(huurder van standplaats nr. 4).
43. **F.H. Brinkhuis**, wonende te Haarlem,
(huurder van standplaats nr. 6).
44. **J. van de Mast**, wonende te Femmes,
(huurder van standplaats nr. 9).
45. **J.C. Kastrop**, wonende te Driebergen,
(huurder van standplaats nr. 10).
46. **C.J. Jansen**, wonende te Santpoort,
(huurder van standplaats nr. 12).
47. **J.P. Guiran**, wonende te Sint Jacobiparochie,
(huurder van standplaats nr. 15).
48. **H. Knöbel**, wonende te Amsterdam,
(huurder van standplaats nr. 16).
49. **L. Praamsma**, wonende te Pahrump U.S.A.,
(huurder van standplaats nr. 17).
50. **C.W. van den Berg**, wonende te Delft,
(huurder van standplaats nr. 18).
51. **S. Raevouri-Praamsma**, wonende te Amsterdam,
(huurder van standplaats nr. 19).
52. **I. Huijts**, wonende te Chênebourg, Genève, Zwitserland,
(huurder van standplaats nr. 22).
53. **Y.M. van Eck**, wonende te Voorburg,
(huurder van standplaats nr. 23).
54. **E.C.M. Nooij**, wonende te Lage Vuursche,
(huurder van standplaats nr. 24).
55. **H.E. Toenkkes**, wonende te Leiden,
(huurder van standplaats nr. 27).
56. **P.A. van Nimwegen**, wonende te Utrecht,
(huurder van standplaats nr. 29).
57. **A. Hamelberg-Jochems**, wonende te Amsterdam,
(huurder van standplaats nr. 30).
58. **E. Wijnen**, wonende te Amsterdam,
(huurder van standplaats nr. 32).
59. **A. Ploeg**, wonende te Sydney, Australië,
(huurder van standplaats nr. 33).
60. **G. Verkaik**, wonende te Utrecht,
(huurder van standplaats nr. 34).
61. **J.F. Metz**, wonende te Hilversum,
(huurder van standplaats nr. 37).
62. **W. Worm**, wonende te Duivendrecht,
(huurder van standplaats nr. 38).
63. **A.W.E Eijwachter**, wonende te Huizen,

Zaaknummer: 200.112.998/01

4

- (huurder van standplaats nr. 40).
64. **E.A.C. Hofman**, wonende te Amsterdam.
(huurder van standplaats nr. 42).
65. **A.J. Wenke**, wonende te Laren.
(huurder van standplaats nr. 43).
66. **H. Folmer**, wonende te Alkmaar.
(huurder van standplaats nr. 44).
67. **R. Post**, wonende te Amsterdam.
(huurder van standplaats nr. 45).
68. **J.W. Bouma**, wonende te Amsterdam.
(huurder van standplaats nr. 46).
69. **C.M de Raay**, wonende te Amsterdam.
(huurder van standplaats nr. 47).
70. **A. Kool**, wonende te Amsterdam,
(huurder van standplaats nr. 48).
71. **C.A. Boomkens**, wonende te Amsterdam,
(huurder van standplaats nr. 51).
72. **A. van 't Ent**, wonende te Zaandam.
(huurder van standplaats nr. 52).
73. **R.G.L. Buschman**, wonende te Hilversum.
(huurder van standplaats nr. 53).
74. **G. Cohensius**, wonende te Badhoevedorp.
(huurder van standplaats nr. 56).
75. **G. van de Hulst-Auf der Brinke**, wonende te Amsterdam.
(huurder van standplaats nr. 57).
76. **W.H.J. Koning-Schook**, wonende te Soesterberg.
(huurder van standplaats nr. 63).
77. **E. Slager**, wonende te Hilversum,
(huurder van standplaats nr. 64).
78. **P.M. van Straalen**, wonende te Amsterdam.
(huurder van standplaats nr. 66).
79. **Th.A. Hillebrand**, wonende te Roclofarendsveen.
(huurder van standplaats nr. 67).
80. **R. Lürsen**, wonende te Amsterdam,
(huurder van standplaats nr. 69).
81. **W.M. Zwartjes**, wonende te Alkmaar.
(huurder van standplaats nr. 70).
82. **A.E.R. Becker**, wonende te Delft.
(huurder van standplaats nr. 74).
83. **S. van Engelen-Krekel**, wonende te Arnhem.
(huurder van standplaats nr. 78).
84. **J. Dumont**, wonende te Amsterdam,
(huurder van standplaats nr. 81).
85. **M. Blakmoor**, wonende te Huizen,
(huurder van standplaats nr. 83).
86. **A.J.H.M. Hartman**, wonende te Wilnis,
(huurder van standplaats nr. 85).
87. **M. Brune**, wonende te Bilthoven,
(huurder van standplaats nr. 90).
88. **L. Wiersma**, wonende te Amsterdam,

Zaaknummer: 200.112.998/01

5

(huurder van standplaats nr. 91).
89. **H. de Beer**, wonende te Breugel,
(huurder van standplaats nr. 92).
90. **P.A. Faber**, wonende te Utrecht,
(huurder van standplaats nr. 95).
91. **K.J. Zomer**, wonende te IJsselstein,
(huurder van standplaats nr. 96).
92. **C.W.H. van de Wiel**, wonende te Utrecht,
(huurder van standplaats nr. 100).
93. **P. Langenberg**, wonende te Luttelgeest,
(huurder van standplaats nr. 103).
94. **J. de Jong**, wonende te Blaricum,
(huurder van standplaats nr. 104).
95. **M. Buwalda**, wonende te Culemborg,
(huurder van standplaats nr. 107).
96. **E.M. Douwes**, wonende te Amsterdam,
(huurder van standplaats nr. 111).
97. **G. van Straten**, wonende te Amsterdam,
(huurder van standplaats nr. 112).
98. **M.C. Klute**, wonende te Utrecht,
(huurder van standplaats nr. 115).
99. **C. de Vries**, wonende te Ouderkerk a/d Amstel,
(huurder van standplaats nr. 116).
geïntimeerden in het principaal appel.
appellanten in het voorwaardelijk incidenteel appel.
hierna gezamenlijk te noemen: huurders.
advocaat: mr. J.M.P.H. van Wezel te Utrecht.

Het geding

Bij exploit van 9 augustus 2012 is De Ridderhof c.s. in hoger beroep gekomen van een door de rechtbank 's-Gravenhage, sector kanton, locatie Delft gewezen vonnis van 10 mei 2012. Bij memorie van grieven (met producties) heeft De Ridderhof c.s. zeven grieven aangevoerd. Bij memorie van antwoord, tevens inhoudende memorie van grieven in voorwaardelijke reconventie (met producties) hebben huurders de grieven bestreden en één incidentele grief aangevoerd. Bij memorie van antwoord in het incidenteel appel, tevens houdende akte uitlating producties, tevens houdende akte overlegging producties heeft De Ridderhof c.s. de incidentele grief bestreden. Huurders hebben een akte uitlating producties tevens overlegging producties genomen. Partijen hebben hun standpunten op 18 november 2013 doen bepleiten. Van de pleitzitting is proces-verbaal opgemaakt.

Vervolgens hebben partijen arrest gevraagd.

Beoordeling van het hoger beroep

1. De door de kantonrechter in het bestreden vonnis vastgestelde feiten zijn door partijen niet bestreden, zodat ook het hof daarvan zal uitgaan.

Zaaknummer: 200.112.998/01

6

2. Het gaat in deze zaak om het volgende.

2.1 Résidence De Ridderhof is eigenaar van de onroerende zaken te Bilthoven waarop De Ridderhof (en daarvoor de heer T. Kruiswijk, hierna: Kruiswijk) "Bungalowpark De Ridderhof" exploiteert (exploiteerde). Die exploitatie bestaat uit de verhuur van jaar tot jaar van (113) staanplaatsen aan particulieren voor recreatief (eigen) gebruik.

2.2 Résidence De Ridderhof heeft voormelde onroerende zaken in 2009 aangekocht van Kruiswijk. Kruiswijk verkocht begin 2009 ook de aandelen in De Ridderhof aan een derde. Résidence De Ridderhof heeft de exploitatieovereenkomst met De Ridderhof bij brief van 6 mei 2009 opgezegd tegen 31 december 2010. De exploitatieovereenkomst is daarna blijkens de nieuwsbrief van De Ridderhof (en voor zover vereist mede namens Résidence De Ridderhof) van 14 januari 2011 verlengd in verband met de lopende (onderhavige) procedure.

2.3 De Ridderhof, althans "Bungalowpark de Ridderhof", althans Kruiswijk enerzijds en ieder van de afzonderlijke huurders anderzijds, hebben schriftelijke huurovereenkomsten gesloten met betrekking tot een standplaats in het bungalowpark.

2.4 De huurovereenkomsten – met uitzondering van de oudste betreffende standplaatsnummers 78, 92, 98 en 112 – bevatten onder meer de volgende (bestemmings) bepalingen:

"STANDPLAATSOVEREENKOMST VASTE PLAATS

(...)

1. De recreant verkrijgt het recht van gebruik voor recreatieve doeleinden van standplaats nr. (...) voor een zomerhuisje (...)

De vergoeding hiervoor bedraagt (...)

2. De ondernemer verleent aan recreant het recht van gebruik voor recreatieve doeleinden van de standplaats als bedoeld onder art. 1 (...) De recreant mag geen tent/caravan of ander zomerhuisje op de overeengekomen standplaats plaatsen, tenzij na uitdrukkelijke goedkeuring van de ondernemer.

(...)

2.5 Tegelijk bij het aangaan of overnemen van de huurovereenkomst hebben huurders ieder (de economische eigendom van) het op de betreffende kavel aanwezige houten vakantiehuis gekocht van de toenmalige eigenaar/huurder. Zij hebben daarbij meestal een courtage van 6% van de koopprijs van de vakantiewoning betaald aan De Ridderhof/Kruiswijk.

2.6 Op de huurovereenkomsten die stammen uit de jaren '80 of begin jaren '90 van de vorige eeuw zijn "de Algemene Standplaats Voorwaarden van de Ridderhof" (verder: AVR) van toepassing. Dit betreft de huurovereenkomsten die betrekking hebben op de standplaatsnummers 8, 12, 18, 20, 21, 30, 32, 38, 40, 42, 43, 47, 52, 66, 72, 91 en 96.

2.7 Artikel 9 van de AVR ("Beëindiging van de standplaats-overeenkomst") luidt, voor zover hier van belang:

"3. Indien de ondernemer geen verlenging van de overeenkomst voor een nieuwe periode wenst, is met inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden voor

Zaaknummer: 200.112.998/01

7

afloop van de lopende periode schriftelijke opzegging van de overeenkomst door de ondernemer alleen mogelijk indien:

- (...)
- c. de ondernemer wegens herstructurering van zijn bedrijfsterrein de standplaats nodig heeft voor een andere bestemming, met inachtneming van lid 4;
- (...)
4. Indien de ondernemer de overeenkomst beëindigt wegens een (voorgenomen) herstructurering dient hij de recreant daarvan tijdig op de hoogte te stellen en heeft de recreant in beginsel recht op schadevergoeding."

2.8 Op de nieuwere huurovereenkomsten zijn de "de RECRON-voorwaarden voor vaste plaatsen 1998", dan wel "de RECRON-voorwaarden voor vaste plaatsen" (zonder toevoeging van enige versieaanduiding) van toepassing verklaard.

2.9 In de in november 2006 tot stand gekomen RECRON-voorwaarden voor vaste plaatsen, welke in werking zijn getreden per 1 januari 2008 (verder: RECRON-voorwaarden 2008) is onder meer het volgende bepaald:

"RECRON

Het recreatiebedrijf waar u wilt reserveren is aangesloten bij RECRON. Dit is de brancheorganisatie van en voor recreatieondernemers. (...). RECRON heeft namens de aangesloten ondernemers, samen met de ANWB en de Consumentenbond, waarbij de laatste twee uw belangen hebben behartigd, spelregels opgesteld: de RECRON-voorwaarden. Afgesproken is dat alle bij RECRON aangesloten ondernemers zich aan deze regels houden (...)

Artikel 1: Definities

In deze voorwaarden wordt verstaan onder:

a. kampeermiddel: (sta)caravan, chalet, zomerhuisje e.d;

(...)

c. vaste plaats: een plaats die is ingericht om gedurende het gehele jaar een kampeermiddel te plaatsen (ongeacht de periode van gebruik, echter zonder dat er van permanent verblijf sprake is);

(...)

Artikel 2: Inhoud overeenkomst

(...)

2. Het is de recreant niet toegestaan, zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de ondernemer, aan het kampeermiddel, zoals omschreven in de overeenkomst, wijzigingen aan te brengen waardoor deze niet meer verplaatsbaar wordt.

(...)

Artikel 3: Duur en afloop van de overeenkomst

1. De overeenkomst wordt voor de eerste maal aangegaan voor de duur van één jaar. (...) Zij wordt na afloop daarvan telkens automatisch voor één jaar verlengd onder de dan geldende voorwaarden.

Artikel 10: Beëindiging overeenkomst

(...)

3. De ondernemer kan de overeenkomst schriftelijk opzeggen:

Zaaknummer: 200.112.998/01

8

*(...)**d. indien de bedrijfsvoering ophoudt te bestaan. Bij verkoop van het bedrijf is niet automatisch sprake van het stoppen van de bedrijfsvoering;**(...)**g. indien de ondernemer een herstructureringsplan voor het terrein tot uitvoering gaat brengen waarvoor vaste standplaatsen moeten worden opgeheven.**4. Opzegging door de ondernemer geschiedt schriftelijk met inachtneming van een termijn van drie maanden voor afloop van het lopende contractjaar. Voor opzegging wegens herstructurering zoals vermeld onder sub g. van het vorige artikellid, geldt een opzegtermijn van minimaal achttien maanden. (...)**6. a. In geval van herstructurering waarbij een vaste plaats wordt opgezegd is de ondernemer verplicht om de recreant zo mogelijk een plaats op het terrein aan te bieden.**b. Indien een plaats niet voorhanden is, heeft de recreant recht op een tegemoetkoming van € 1.350,00 in de kosten die verband houden met de verplaatsing of verwijdering van zijn kampeermiddel, mits de recreant gedurende de opzegtermijn de plaats oplevert zoals gesteld in artikel 13 lid 1. (...)."*

2.10 Bij brief van 29 mei 2009 heeft De Ridderhof de huurovereenkomst met huurders aldus opgezegd:

"U heeft een overeenkomst afgesloten met de Ridderhof B.V. m.b.t. uw huidige standplaats.

Wij zeggen middels dit schrijven, conform artikel 10 lid 3 onder g van de RECRON voorwaarden voor vaste plaatsen, de met u gesloten overeenkomst op tegen 31 december 2010. De reden daarvan is dat het herstructureringsplan voor de Ridderhof tot uitvoering wordt gebracht. U dient uw standplaats op 31 december 2010 geheel ontruimd te hebben verlaten.

(...)

Op basis van de RECRON voorwaarden, artikel 10 onder 6b, heeft u recht op een tegemoetkoming in de kosten voor een bedrag van € 1350,- (...)"

Huurder sub 10 stelt dat hij voornoemde brief nimmer heeft ontvangen.

2.11 Bij brief van 26 juni 2009 lichtte De Ridderhof haar opzegging aldus toe:

"(...) Wij ontvingen van enkele staanplaatshuurders inmiddels een schriftelijke reactie op de opzegging. De indruk bestaat dat de reactie onderling is afgestemd, en mogelijk nog diverse vergelijkbare reacties zullen volgen. Om die reden menen wij er goed aan te doen in deze brief kort en algemeen richting ieder van u te reageren. Zoals u weet heeft het bungalowpark inmiddels een nieuwe eigenaar. De voorgaande maanden zijn benut om de exploitatie van de Ridderhof B.V. zodanig opnieuw vorm te geven dat sprake is van een voor de eigenaar en ondernemer bedrijfseconomisch gewenste exploitatie. (...)

Uit de tot dusver verkregen reacties leiden wij af dat u als huurders geen herstructurering van het bungalowpark De Ridderhof wenst en uiterst tevreden bent over de huidige situatie. (...) Als recreatieondernemer en eigenaar van bungalowpark De Ridderhof worden door ons echter andersoortige afwegingen

Zaaknummer: 200.112.998/01

9

gemaakt en beslissingen genomen. (...) Feit is dat nu nog sprake is van een, van jaar tot jaar, verhuur van staanplaatsen en dat beëindiging van die huurverhouding door bepaalde afspraken wordt beheerst. De bestaande huurovereenkomst beoogt geenszins aan de staanplaatshuurders een oneindig en ongewijzigd gebruik van die staanplaats te garanderen. (...)"

2.12 In juli 2010 respectievelijk september 2010 zijn door De Ridderhof c.s. bij de gemeente De Bilt (verder: de Gemeente) aanvragen ingediend voor de bouw van 87 recreatiewoningen op basis van het zogenaamde Plan Assink (architect). De Gemeente heeft deze bij besluit van 28 januari 2011 geweigerd en heeft deze weigering – na door De Ridderhof c.s. ingesteld bezwaar – gehandhaafd.

2.13 Tegen (onder meer) laatstgenoemd besluit heeft De Ridderhof c.s. op 9 december 2011 beroep ingesteld bij de rechtbank Utrecht, sector bestuursrecht. Bij uitspraak van 25 september 2012 heeft de rechtbank (onder meer) voornoemd beroep gegrond verklaard en heeft de rechtbank verstaan dat de gevraagde bouwvergunning van rechtswege is verleend. De Gemeente heeft tegen laatstgenoemde uitspraak hoger beroep ingesteld.

2.14 Bij brief van 27 juni 2012 heeft De Ridderhof c.s. opnieuw de huurovereenkomsten opgezegd, nu tegen 31 december 2013. In de aanbiedingsbrief bij de huuropzegging is gesteld:

"(...) Zo is in bepaalde gevallen bespreekbaar dat het nu aanwezige recreatiemiddel wordt gehandhaafd en enkel de ondergrond in eigendom wordt overgedragen, mits dat recreatiemiddel qua ligging en constructie c.q. bouwkundige kwaliteit als aanvaardbaar wordt geoordeeld in de beoogde nieuwe situatie na voltooiing van de herstructurering. Ook is door ons aangegeven dat de bijdrage in de kosten van verwijdering zoals vastgelegd in de Recron voorwaarden een gefixeerd en dus overeengekomen bedrag betreft, maar dat wij bereid zijn met de individuele huurder in overleg te treden in die uitzonderingsgevallen waar deze bijdrage naar objectieve maatstaven ontoereikend c.q. onaanvaardbaar is. Daarnaast is met uw bestuur besproken dat, onder nader af te spreken voorwaarden denkbaar is, dat bepaalde huurders van staanplaatsen nog een zekere resterende looptijd wordt gegund en oplevering van de staanplaats uiteindelijk op een iets langere termijn dan met de opzegtermijn gemoeid is. plaatsvindt. (...)"

Ridderhof c.s. heeft echter niet benoemd welke recreatiewoningen niet hoeven te verdwijnen, en evenmin van welke staanplaatsen langer gebruik kan worden gemaakt.

2.15 Ridderhof c.s. vordert in deze procedure – zakelijk weergegeven en voor zover thans nog van belang –

- a. een verklaring voor recht dat de huurovereenkomsten met betrekking tot de staanplaatsen op 31 december 2010 zijn geëindigd, althans op een andere in goede justitie te bepalen datum zullen eindigen;
- b. de veroordeling van huurders de door hen gehuurde staanplaatsen te ontruimen en te verlaten en met afgifte van de sleutels van de slagboom aan haar ter beschikking te stellen, een en ander op straffe van verbeurte van een dwangsom, en met machtiging aan De Ridderhof c.s. om – in het geval huurders nalatig blijven aan deze veroordeling te voldoen – zelf die ontruiming, inhoudende sloop van de vakantiehuisen te bewerkstelligen, zo nodig

Zaaknummer: 200.112.998/01

10

met behulp van de sterke arm, met – in dat laatste geval – veroordeling van huurders in de kosten van die ontruiming;
en met veroordeling van huurders in de kosten van de procedure.

2.16 In voorwaardelijke reconventie – voor het geval de huurovereenkomsten door de opzegging zouden zijn geëindigd/zullen eindigen – vorderen huurders de vergoeding van de door hen als gevolg van de opzegging geleden schade volgens de door huurders overgelegde taxatierapporten.

2.17 Bij het bestreden vonnis heeft de kantonrechter de vorderingen van De Ridderhof c.s. afgewezen met veroordeling van De Ridderhof c.s. in de proceskosten. De kantonrechter overwoog daartoe dat niet is voldaan aan de in artikel 10, lid 3 sub g van de RECRON-voorwaarden voor opzegging gestelde voorwaarde dat sprake moet zijn van een herstructureringsplan dat op korte termijn kan en zal worden ten uitvoer gelegd. Voornoemde voorwaarde staat weliswaar niet met zoveel woorden in de in casu toepasselijke RECRON-voorwaarden 2008, maar staat wel – als uitwerking van de jurisprudentie van de afgelopen jaren – in de voorwaarden zoals die per 1 januari 2013 zullen gaan gelden. Van een concreet en uitvoerbaar plan was nog geen sprake, omdat de vereiste vergunningen ten tijde van de comparitie van partijen op 8 februari 2012 nog niet waren afgegeven. De conclusie moet dan ook zijn, dat aan de door De Ridderhof gedane opzeggingen geen werking toekomt, aldus nog steeds de kantonrechter.

3.1 In het principale hoger beroep vordert De Ridderhof c.s., zakelijk weergegeven, de vernietiging van het bestreden vonnis en alsnog toewijzing van haar inleidende vorderingen. De grieven van De Ridderhof c.s. zijn gericht tegen de overwegingen die de kantonrechter hebben gebracht tot het oordeel dat niet is voldaan aan de voorwaarden uit artikel 10, lid 3, sub g van de RECRON-voorwaarden 2008, als gevolg waarvan aan de opzegging de werking is ontzegd.

3.2 In het voorwaardelijk incidentele hoger beroep vorderen huurders – ingeval de vorderingen van De Ridderhof alsnog zouden worden toegewezen – eveneens zakelijk weergegeven, de veroordeling van De Ridderhof c.s. om aan hen de door hen als gevolg van de opzegging geleden schade te vergoeden.

Is voldaan aan de voorwaarden van artikel 10, lid 3 RECRON-voorwaarden 2008?

4.1 De Ridderhof c.s. is van mening dat de kantonrechter ten onrechte een voorwaarde uit de RECRON-voorwaarden 2013 *"om tot opzegging te kunnen overgaan moet de ondernemer een concreet en uitvoerbaar plan hebben in die zin dat een eventueel benodigde vergunning, wijziging of ontheffing van het bestemmingsplan is verleend, dan wel op redelijke termijn te verwachten is"* op de in geding zijnde opzegging van toepassing heeft geacht. De stelling dat de RECRON-voorwaarden een codificatie zijn van recente jurisprudentie, is niet onderbouwd. De Ridderhof c.s. meent dat het herstructureringsplan waarvoor de vaste plaatsen moesten worden opgeheven bij de opzegging voldoende concreet was: het plan voorzag in een herverkaveling, waarbij het aantal kavels, de concrete indeling en de ligging van de overige infrastructuur reeds bekend waren. Bovendien waren er geen bestuursrechtelijke problemen te verwachten, omdat de plaatsing van de nieuwe recreatiebungalows binnen de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan viel, en een nieuw bestemmingsplan in de maak was dat ruimere mogelijkheden bood. Dit betekent – aldus De Ridderhof c.s. – dat als al geoordeeld zou worden dat voldaan moet zijn aan de

Zaaknummer: 200.112.998/01

11

aangescherpte bepalingen zoals die gelden per 1 januari 2013, dit oordeel niet aan de opzegging in de weg kan staan. Ook op grond van die bepalingen is immers niet vereist dat de vergunningen en ontheffingen reeds verkregen zijn ten tijde van de opzegging, maar (slechts) dat deze op redelijke termijn te verwachten zijn, waarbij de verwachting dient te worden getoetst aan de omstandigheden ten tijde van de opzegging. De Ridderhof c.s. heeft in dat kader verwezen naar de hiervoor onder 2.13 bedoelde uitspraak, waarbij De Ridderhof c.s. benadrukt dat de vertraging in het bestuursrechtelijke traject is te wijten aan de Gemeente en de huurders, zodat deze vertraging niet in haar nadeel mag worden uitgelegd. De toetsing of voldaan is aan de voorwaarden als bedoeld in artikel 10, lid 3 dient ex nunc te geschieden. De omstandigheid dat wijzigingen zijn doorgevoerd in het herstructureringsplan, doet derhalve aan de geldigheid van de opzegging niet af, de opzeggingsgrond blijft immers dezelfde, aldus nog steeds De Ridderhof c.s..

4.2 Het hof overweegt als volgt.

Partijen zijn het er over eens, en het hof acht dit ook een juist uitgangspunt, dat artikel 10, lid 3 van de RECRON-voorwaarden zo moet worden gelezen, dat het herstructureringsplan een zekere concreetheid moet hebben, voordat de ondernemer tot beëindiging van de huurovereenkomst op deze grondslag kan overgaan. Naar het oordeel van het hof is het enkele hebben van een voldoende concreet herstructureringsplan niet voldoende, tevens moet redelijkerwijs de verwachting bestaan dat dit plan ook kan en zal worden gerealiseerd. Dit betekent echter niet dat alle vergunningen al verkregen moeten zijn: het betekent wel dat objectief bezien de reële verwachting gerechtvaardigd is, dat de benodigde vergunningen op korte termijn kunnen worden verkregen. Naar het oordeel van het hof was in ieder geval ten tijde van de tweede opzegging (zie hiervoor onder 2.14) aan deze voorwaarden voldaan. Er was (toen) sprake van een voldoende concreet plan tot herstructurering (herverkaveling, waarbij het aantal kavels werd gereduceerd en de bestaande huisjes werden vervangen door nieuwe vakantiebungalows), terwijl – gelet op de hiervoor onder 2.13 genoemde uitspraak – de verwachting gerechtvaardigd was dat De Ridderhof c.s. binnen redelijke termijn de vereiste vergunningen zou kunnen verkrijgen. Dat een en ander langer heeft geduurd dan door De Ridderhof c.s. gedacht, kan De Ridderhof c.s. niet worden toegerekend, nu dit tijdsverloop is toe te schrijven aan de proceshouding van de Gemeente en huurders en er bovendien niet aan kan afdoen dat ten tijde van de (tweede) opzegging aan de RECRON-opzeggingsvoorwaarden was voldaan. Daar de opzeggingstermijn van de tweede opzegging inmiddels is verstreken, behoeft de vraag of de plannen ook tijdens de eerste opzegging voldoende concreet waren geen afzonderlijke behandeling.

4.3 Nu artikel 10, lid 3 spreekt over een herstructureringsplan voor het terrein waarvoor vaste standplaatsen moeten worden opgeheven, kan niet de eis gesteld worden dat per individueel huurcontract vast moet staan, dat de betreffende locatie door het herstructureringsplan wordt getroffen, om tot opzegging te kunnen overgaan. De omstandigheid dat De Ridderhof c.s. inmiddels aan huurders heeft laten weten dat in bepaalde gevallen bespreekbaar is dat het nu aanwezige vakantiehuisje wordt gehandhaafd en enkel de ondergrond in eigendom wordt overgedragen, maakt dus – anders dan huurders betogen – naar het oordeel van het hof niet dat de opzegging van de huurovereenkomst voor de vakantiehuisje die eventueel gehandhaafd kunnen worden, niet voldoet aan de voorwaarden van artikel 10, lid 3.

4.4 Dit een en ander betekent dat de grieven van De Ridderhof c.s. in zoverre slagen, zodat in het kader van de devolutieve werking de overige in eerste aanleg gevoerde niet behandelde of verworpen verweren dienen te worden beoordeeld.

Zaaknummer: 200.112.998/01

12

Huurregime en toepasselijkheid voorwaarden

5.1 Tussen partijen is niet in geschil dat huurders slechts huurder zijn van onbebouwde grond en dat derhalve wettelijk slechts de algemene bepalingen (afdeling 1 tot en met 4) van boek 7, titel 4 BW van toepassing zijn. Over de vraag of ook de RECRON-voorwaarden (op alle huurcontracten) van toepassing zijn, verschillen partijen echter wel van mening.

Geen algemene voorwaarden van toepassing

5.2 In de oudste huurovereenkomsten, genoemd in rechtsoverweging 2.4 van dit arrest, zijn geen algemene voorwaarden van toepassing verklaard. Nu uit niets blijkt dat de huurders (eventueel later) met de toepasselijkheid van de RECRON-voorwaarden hebben ingestemd, kan er niet van worden uitgegaan dat deze RECRON-voorwaarden op deze huurovereenkomsten van toepassing zijn (geworden). Dat betekent dat de vraag of en zo ja onder welke voorwaarden opzegging van deze huurovereenkomsten mogelijk is, wordt beheerst door de algemene bepalingen (afdeling 1 tot en met 4) van boek 7, titel 4 BW. Dit betekent echter – anders dan De Ridderhof c.s. kennelijk meent – naar het oordeel van het hof niet dat er in het geheel geen grondslag voor enige vergoeding is. Zoals de Hoge Raad heeft overwogen in HR 28-10-2011, LJN: BQ9854 wordt de vraag of, en zo ja onder welke voorwaarden een duurovereenkomst opzegbaar is, bepaald door de inhoud daarvan en door de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen. Indien wet en overeenkomst niet voorzien in een regeling van de opzegging, geldt dat de overeenkomst in beginsel opzegbaar is. De eisen van redelijkheid en billijkheid kunnen in verband met de aard en inhoud van de overeenkomst en de mogelijke omstandigheden van het geval meebrengen dat opzegging slechts mogelijk is indien een voldoende zwaarwegende grond voor opzegging bestaat (HR 3-12-1999, LJN: AA3821, NJ 2000.120). Uit diezelfde eisen kan, eveneens in verband met de aard en inhoud van de overeenkomst en de omstandigheden van het geval, voortvloeien dat een bepaalde opzegtermijn in acht moet worden genomen, en/of dat de opzegging gepaard moet gaan met het aanbod tot betaling van een (schade)vergoeding.

5.3 Naar het oordeel van het hof brengt de aard en de inhoud van de tussen partijen gesloten huurovereenkomsten enerzijds met zich dat een voldoende zwaarwegende grond voor opzegging moet bestaan en anderzijds dat de opzegging gepaard moet gaan met een aanbod tot betaling van een redelijke vergoeding. Naar het oordeel van het hof is sprake van een voldoende zwaarwegend belang als hier aan de orde: de herstructureringsplannen van De Ridderhof worden door het hof als voldoende zwaarwegende grond voor opzegging aangemerkt. Aan de tweede voorwaarde, het aanbod tot betaling van een redelijke vergoeding, is naar het oordeel van het hof niet voldaan. De Ridderhof c.s. heeft met zijn categoriale aanbod om een bedrag van € 1.350.-- per huurder te vergoeden, geen aanbod gedaan waarin rekening is gehouden met alle omstandigheden van het geval. Sterker nog: de individuele omstandigheden van het geval zijn in het geheel niet gewogen. Het bedrag is bovendien niet zodanig hoog, dat het reeds om die reden als redelijk zou moeten worden gekenschetst. Het bedrag dekt veelal niet eens de kosten van sloop, laat staan dat hierin enige tegemoetkoming is opgenomen voor de schade (het verloren gaan van de waarde van het zomershuis c.q. de daarin gedane investeringen). Dit betekent dat vanwege het ontbreken van een aanbod tot betaling van een redelijke vergoeding ten aanzien van de huurders, die zich slechts kunnen beroepen op de algemene bepalingen van titel 7.4 BW, de opzegging geen effect sorteert, zodat het bestreden vonnis in zoverre dient te worden bekrachtigd.

Zaaknummer: 200.112.998/01

13

AVR van toepassing

5.4 Huurders hebben voorts gesteld dat (de rechtsvoorgangers van) De Ridderhof c.s. met een aantal huurders geheel andere voorwaarden zijn overeengekomen dan de RECRON-voorwaarden, te weten de AVR. Op deze (oudere) huurovereenkomsten zijn ook later de RECRON-voorwaarden niet van toepassing geworden. de betreffende huurders hebben daarmee althans nooit ingestemd, aldus huurders.

5.5 Het hof overweegt als volgt.

Tussen partijen is niet in geschil dat middels de huurovereenkomsten met betrekking tot de standplaatsnummers genoemd in 2.6 van dit arrest de AVR-voorwaarden zijn overeengekomen. Het hof is met de huurders van oordeel dat nu uit niets blijkt dat de huurders daarnaast (eventueel later) met de toepasselijkheid van de RECRON-voorwaarden (naast of in plaats van de AVR-voorwaarden) hebben ingestemd, er van moet worden uitgegaan dat deze RECRON-voorwaarden niet (ook) op deze huurovereenkomsten van toepassing zijn (geworden). Dat betekent dat de vraag of en zo ja onder welke voorwaarden opzegging van deze huurovereenkomsten mogelijk is, wordt beheerst door de algemene bepalingen (afdeling 1 tot en met 4) van boek 7, titel 4 BW en de AVR.

5.6 Uit het bepaalde in artikel 9, lid 3 AVR volgt, dat opzegging alleen mogelijk is indien De Ridderhof c.s. wgens herstructurering van zijn bedrijfsterrein de betreffende standplaats nodig heeft voor een andere bestemming en dat dat de huurder in beginsel recht heeft op schadevergoeding. De AVR bieden aldus beschouwd meer bescherming tegen opzegging dan de RECRON-voorwaarden, namelijk een individuele beoordeling van de noodzaak van de opzegging in verband met de herstructurering van het terrein en in beginsel het recht op een (niet vooraf gefixeerde, dus individueel te bepalen) schadevergoeding. Aangezien in de opzeggingsbrief van 27 juni 2012 aan geen van deze beide voorwaarden is voldaan (de individuele beoordeling van de noodzaak tot opzegging, en een op maat gesneden aanbod tot schadevergoeding, terwijl wat betreft de schadevergoeding ook niet gebleken is dat De Ridderhof c.s. hiertoe bereid is; De Ridderhof c.s. heeft immers betoogd dat zij niet gehouden is tot vergoeding van meer dan de in de RECRON-voorwaarden genoemde € 1.350,-), sorteren de opzeggingen bij genoemde brief gedaan, mede in aanmerking genomen hetgeen het hof hiervoor onder 5.3 heeft overwogen, jegens de huurders van standplaatsnummers 8, 12, 18, 20, 21, 30, 32, 38, 40, 42, 43, 47, 52, 66, 72, 91 en 96 geen effect. Dit betekent dat het bestreden vonnis ook voor zover gewezen jegens hen dient te worden bekrachtigd.

RECRON-voorwaarden 2008 van toepassing

5.7 Voor de situatie dat de RECRON-voorwaarden 2008 van toepassing zijn, wijzen huurders er voorts op, dat niet De Ridderhof gaat herstructureren, maar Résidence De Ridderhof, terwijl veel van de huurders een overeenkomst zijn aangegaan met (slechts) De Ridderhof. Alleen de huurovereenkomsten die zijn aangegaan met Kruiswijk/ "Bungalowpark De Ridderhof", zijn ingevolge het bepaalde in artikel 7:226 BW overgegaan op Résidence De Ridderhof. Dit achten huurders van groot belang, omdat de rechten en verplichtingen op grond van de RECRON-voorwaarden enkel gelden tussen de verhuurder (De Ridderhof) en de huurder die partij is bij de overeenkomst, terwijl niet De Ridderhof, maar Résidence De Ridderhof het herstructureringsplan tot uitvoering gaat brengen. De Ridderhof is een geheel andere entiteit dan Résidence De Ridderhof, aldus huurders.

Zaaknummer: 200.112.998/01

14

5.8 Het hof overweegt dat dit verweer huurders niet kan baten. Immers indien het hof er veronderstellenderwijs vanuit gaat dat het standpunt van huurders juist is en de wens tot herstructurering van Residence De Ridderhof niet aan De Ridderhof kan worden toegerekend, betekent dit dat voor de huurders van verhuurder De Ridderhof sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 10, lid 3, sub d van de RECRON-voorwaarden. Vaststaat immers dat Résidence De Ridderhof de exploitatieovereenkomst met De Ridderhof heeft opgezegd, hetgeen betekent dat De Ridderhof de bedrijfsvoering noodgedwongen moet staken en om die reden de huurovereenkomst kan opzeggen.

5.9 Huurders op wie de RECRON-voorwaarden 2008 van toepassing zijn, beroepen zich op de vernietigbaarheid van artikel 10, lid 6 sub b. Huurders voeren daartoe aan dat deze bepaling niet is geschreven voor de situatie waarin zij verkeren. Naar de mening van huurders ziet deze bepaling op verplaatsbare kampeermiddelen en niet op (niet verplaatsbare) vakantiewoningen. De redactie van artikel 10, lid 6 sub b, gelezen in relatie met artikel 2, lid 2, duidt erop dat sprake is van een tegemoetkoming in verplaatsingskosten in plaats van een schadevergoeding voor het verlies van een vakantiewoning, aldus huurders.

5.10 Het hof overweegt als volgt.

In het midden kan blijven of artikel 10, lid 6, sub b van de RECRON-voorwaarden slechts ziet op verplaatsbare kampeermiddelen. Immers: voor zover moet worden geoordeeld dat deze bepaling niet van toepassing is op de onderhavige situatie, moeten de huurders – bij gebreke van een overeengekomen regeling – gelijk worden behandeld met de huurders op wier huurovereenkomsten geen voorwaarden van toepassing zijn.

Voor zover zou moeten worden geoordeeld dat artikel 10, lid 6 sub b van de RECRON-voorwaarden ook ziet op de situatie als hier aan de orde slaagt het beroep op vernietiging, omdat dan – gelet op alle omstandigheden van het geval – sprake is van een voor huurders onredelijk bezwarend beding. De waarde van de vakantiewoningen wordt immers in zeer sterke mate bepaald door de huurovereenkomst. Opzegging van de huurovereenkomst doet niet alleen de waarde van en investeringen in de vakantiewoningen in één klap grotendeels teniet, het zal voor de huurder veelal ook kosten van sloop met zich meebrengen, waarvoor de geboden gefixeerde vergoeding van € 1.350,-- niet voldoende is. Het hof acht hierbij van belang dat Ridderhof c.s. zich een en ander van meet af aan heeft gerealiseerd en gefaciliteerd en daarvoor doorgaans een provisie van 6% van de koopprijs ontving. Dit laatste geldt te meer ten aanzien van de huurders die pas kort voordat De Ridderhof c.s. haar herstructureringsplannen bekend maakte huurder zijn geworden, zonder dat De Ridderhof c.s. hen op de hoogte heeft gesteld van de aanstaande herstructurering. Deze omstandigheden maken dat ook aan deze huurders een redelijke vergoeding moet worden aangeboden, zoals bedoeld in rechtsoverweging 5.3.

5.11 Hieruit vloeit voort dat ook ten aanzien van de huurders op wie de RECRON-voorwaarden van toepassing zijn, geen sprake is van een rechtsgeldige opzegging vanwege het ontbreken van een aanbod tot betaling van een redelijke (op de individuele situatie toegesneden) vergoeding als tegemoetkoming in de schade. Het hof verwijst hierbij naar hetgeen het hiervoor onder 5.2 en 5.3 heeft overwogen. Ook ten aanzien van deze huurders dient derhalve het bestreden vonnis te worden bekrachtigd.

Slotson

5.12 Een en ander betekent dat het bestreden vonnis in conventie ten aanzien van alle huurders, zij het op andere gronden, dient te worden bekrachtigd. Aan het voorwaardelijk

Zaaknummer: 200.112.998/01

15

incidenteel appel wordt daarom niet toegekomen. Bij deze uitkomst past dat De Ridderhof c.s. wordt veroordeeld in de kosten van het (principale) appel. De kostenveroordeling zal zoals door huurders gevorderd uitvoerbaar bij voorraad worden verklaard.

Beslissing

Het hof:

- bekrachtigt het tussen partijen in conventie gewezen vonnis van de rechtbank 's-Gravenhage, sector kanton, locatie Delft van 10 mei 2012;
- veroordeelt De Ridderhof c.s. in de kosten van het geding in hoger beroep, aan de zijde van huurders tot op heden begroot op € 291,- aan griffierecht en € 3.129,- aan salaris advocaat;
- verklaart dit arrest ten aanzien van de kostenveroordeling uitvoerbaar bij voorraad.

Dit arrest is gewezen door mrs. M.J. van der Ven, A.E.A.M. van Waesberghe en H.E.M. Vrolijk en is uitgesproken ter openbare terechtzitting van 28 januari 2014 in aanwezigheid van de griffier.

