

Heden, de

(2024) tweeduizendvierentwintig

ten verzoeken van:

1. **De rechtspersoonlijkheid bezittende stichting, Stichting Belangen Camping de Westeinder,**
2. [REDACTED], wonende te Rijsenhout,
3. [REDACTED], wonende te A [REDACTED].
4. [REDACTED], wonende te Rijsenhout,
5. [REDACTED], wonende te Rijsenhout,
6. [REDACTED], wonende te A [REDACTED],
7. [REDACTED], wonende te Rijsenhout,
8. [REDACTED], wonende te Rijsenhout,
9. [REDACTED], wonende te Rijsenhout,
10. [REDACTED], wonende te Rijsenhout,
11. [REDACTED], wonende te Rijsenhout,
12. [REDACTED], wonende te Rijsenhout,
13. [REDACTED], wonende te A [REDACTED]
14. [REDACTED], wonende te Rijsenhout

allen te dezer zake woonplaats kiezende te 7607 LZ Almelo aan de Ganzendiepstraat 21 ten kantore van de advocaat mr. D.F. Briedé, die ten dezen tot gemachtigde wordt gesteld, zulks met het recht van substitutie;

Heb ik,

GEDAGVAARD:

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Resort Westeinderplassen B.V.** gevestigd te Rijsenhout, gemeente Haarlemmermeer aan de Grote Poellaan 101, 1435 GE aldaar mijn exploit doende en afschrift dezes (alsmede van na te melden producties) latende aan:

O M :

Op woensdag juni 2024 (tweeduizenddvierentwintig des voormiddags te 10.00 uur, al dan niet in persoon of bij gemachtigde / advocaat te verschijnen ter openbare civiele terechtzitting van de kantonrechter van de rechtbank Noord-Nederland, team handel en kanton, locatie Haarlem welke alsdan aldaar gehouden zal worden in het gerechtsgebouw te Haarlem aan het adres Jansstraat 81 te Haarlem (2011 RW).

MET AANZEGGING:

dat gedaagde op die terechtzitting kan antwoorden op de eis als hierna vermeld, dan wel uiterlijk op die terechtzitting of daarvóór ter griffie schriftelijk een met redenen omkleed antwoord bij de griffie kan indienen (in tweevoud), Postbus 1621, 2003 BR, Haarlem.

indien gedaagde niet op de eerste of op een door de rechter nader bepaalde roldatum in het geding verschijnt en de voorgeschreven termijnen en formaliteiten in acht zijn genomen, de rechter verstek tegen gedaagde verleent en de vordering toewijst, tenzij deze de rechter onrechtmatig of ongegrond voorkomt;

bij verschijning in het geding van gedaagden géén griffierecht zal worden geheven;

T E N E I N D E :

Namens mijn requiranten als eisers te horen vorderen dat:

Feiten:

1. Eiseres sub 1, hierna te noemen 'Stichting Belangen Camping de Westeinder', stelt zich op de voet van artikel 2 van haar statuten ten doel de belangen van de bewoners en recreanten van Camping De Westeinder, gelegen te (1435 GE) Rijsenhout aan het adres Grote Poellaan 101, te behartigen (**productie 1**).

2. Eisers sub 2 t/m 13, hierna gezamenlijk aan te duiden als 'de huurders', huren standplaatsen maar ook rechtstreeks stacaravans en chalets (nrs. ██████████) op de camping. Het gaat om de volgende huurders:
- huurder ██████████, sinds maart 2019, standplaats met stacaravan ██████████,
 - huurder ██████████, sinds mei 2019 standplaats ██████████, verhuurd aan ██████████
██████████, mevrouw ██████████,
 - huurder ██████████ sinds maart 2007 verschillende standplaatsen, sinds 2018 standplaats ██████████,
 - huurder ██████████ sinds november 2012, standplaats ██████████,
 - huurder ██████████, sinds januari 2019, standplaats ██████████,
 - huurders ██████████ sinds oktober 2021, standplaats ██████████,
 - huurder ██████████ sinds augustus 2021, standplaats ██████████,
 - huurder ██████████, sinds augustus 2019, standplaats ██████████,
 - huurders ██████████ sinds augustus 2019 / maart 2020, standplaats met chalet ██████████,
 - huurders ██████████ sinds 1975, standplaats ██████████,
 - huurders ██████████, sinds januari 2003, standplaats ██████████,
 - huurder ██████████ sinds 4 november 2023, standplaats ██████████.
 - huurder ██████████, sinds 1 september 2017, standplaats ██████████
3. Met uitzondering van de huurders ██████████ zijn er summiere schriftelijke huurovereenkomsten met algemene voorwaarden voorhanden (**productie 2**).
4. Daarbij gaat het steeds om dezelfde vaste standplaatsen waarop de huurders met veelal niet-verplaatsbare chalets, stacaravans of zelfgebouwde onderkomens het *gehele jaar* ter plaatse staan.
5. Met uitzondering van de huurders ██████████ zijn alle huurders op de camping *woonachtig* en hebben zij zich met toestemming van de voormalige eigenaar van de camping op het adres van de camping ingeschreven in de Basisregistratie Personen (BRP), het voormalige Gemeentelijke Basisadministratie (GBA) (**productie 3**).
6. Huurders ██████████ huren een chalet of stacaravan rechtstreeks van de eigenaar voor permanente bewoning. In de schriftelijke huurovereenkomsten is opgenomen dat het om recreatieve bewoning zou gaan maar daar is feitelijk geen sprake van.

7. De huurders overleggen hun persoonlijk verhalen waarin zij kort beschrijven wat de redenen zijn dat zij op Camping de Westeinder terecht zijn gekomen.
8. Veelal is sprake van een samenloop van omstandigheden en factoren zoals woningnood (huurders ██████████), een echtscheiding (huurders ██████████) of een combinatie daarvan (██████████). In andere gevallen was er al een vriendschappelijke band met de voormalige eigenaar of is deze in de loop van de tijd gegroeid en werden huurders (██████████) actief uitgenodigd om er te komen wonen. Huurders van een chalet ██████████ zochten om verschillende redenen een veilig onderkomen en vonden dat op de camping. Huurder ██████████ is er gaandeweg meer gaan verblijven en heeft zich uiteindelijk ter plaatse ingeschreven (**productie 4**).
9. Opmerkelijk aan het geval van huurder ██████████ is niet alleen dat ████████ heel recent op de camping is gekomen, maar ook dat de campingeigenaar een provisie van 5% over de koopsom berekend en bij de verkoper heeft geïncasseerd.
10. De huurders hebben aanzienlijke bedragen uitgegeven blijkens de verschillende opstellingen en facturen (**productie 5**):
 - huurder ██████████, geen kosten, huurt de stacaravan van de campingeigenaar
 - huurder ██████████ € 48.624,52
 - huurder ██████████ € 110.210,00
 - huurder ██████████ € 48.300,00
 - huurder ██████████ € 55.000,00
 - huurders ██████████ € 55.000,00
 - huurder ██████████ € 96.353,00
 - huurder ██████████ € 79.418,16
 - huurders ██████████, geen kosten, huren het chalet van de campingeigenaar
 - huurders ██████████ € 71.402,59
 - huurders ██████████ € 88.997,80
 - huurder ██████████ € 22.500,00
 - huurder ██████████, € 120.000,00 (getaxeerd in 2020 € 112.000,00 en nadien nog investeringen gedaan)
11. Met toestemming van de voormalige eigenaar hebben diverse huurders verbouwingen uitgevoerd of extra opstallen op de standplaats geplaatst.
12. Op 23 augustus 2023 heeft de voormalig eigenaar in de lokale media nog aangegeven de camping niet te zullen verkopen (**productie 6**).

13. Op 28 november 2023 heeft de voormalige eigenaar de camping verkocht aan Kleen Estate B.V. voor € 5.000.000,00 (**productie 7**).
14. Uit berichtgeving in de lokale media moesten de huurders op 19 januari 2024 afleiden dat de voormalige eigenaar de camping had verkocht (**productie 8**).
15. Door de inmiddels opgerichte stichting 'Belangen Camping de Westeinder' die opkomt voor de belangen van de huurders, is Kleen Estate B.V. uitgenodigd voor een huurdersbijeenkomst op 23 januari 2024 (**productie 9**).
16. Kleen Estate B.V. is niet op de uitnodiging van de stichting ingegaan.
17. Op 23 januari 2024 is gedaagde, hierna te noemen 'Resort Westeinderplassen B.V.' opgericht (**productie 10**).
18. Op 24 januari 2024 hebben de heren █████, █████ en █████ (laatstgenoemde is naar verluidt de geldschietser) zich op de camping gemeld. Hierbij hebben de heren █████ en █████ aangegeven de camping slechts te gaan exploiteren en geen eigenaren te zijn. Zelfs niet van de firma Kleen te zijn.
19. Op 29 januari 2024 heeft de voormalige eigenaar de camping notarieel overgedragen aan Resort Westeinderplassen B.V. (**productie 11**).
20. De heer █████ en de heer █████ zijn (via houdstervenootschappen) (indirect) statutair bestuurder van Resort Westeinderplassen B.V. Zij zijn gezamenlijk (indirect) voor 50% eigenaar van Resort Westeinderplassen B.V.
21. Op 30 januari 2024 troffen de huurders op de camping een aanplakbiljet aan waarin melding wordt gemaakt dat de camping is overgenomen (**productie 12**).
22. In een brief, overhandigd op 30 januari 2024 aan diverse bewoners, doch zeker niet alle bewoners, wordt aangegeven dat "de heer █████, de heer █████ en de heer █████", de nieuwe eigenaren zijn en dat "*de huurovereenkomst*" wordt beëindigd tegen 30 september 2024.
23. Diverse huurders, maar bij lange niet alle, ontvangen dan nog e-mailberichten van Resort Westeinderplassen B.V. met soortgelijke inhoud zonder dat duidelijk wordt gemaakt wat de plannen inhouden en zonder dat compensatie wordt aangeboden (**productie 13**).
24. Ook wordt alvast aangekondigd dat de nutsvoorzieningen per 1 oktober 2024 worden afgesloten en dreigt men het recht in eigen hand te nemen.

25. Dit is het spreekwoordelijke 'startschot' van de feitelijke ontmanteling van de camping waarbij:

- opkopers op de camping worden toegelaten,
- bomen worden omgezaagd,
- chalets worden weggesleept,
- de loods wordt afgebroken,
- het grofvuilverzamelpunt wordt weggehaald,
- een speelhuisje voor de kinderen wordt verwijderd,
- de eierautomaat verdwijnt,
- de dieren op de kinderboerderij worden weggehaald,
- de verkoop van gasflessen stopt.

26. Het gevolg is dat de camping in een rap tempo verpaupert en zich mogelijk onveilige situaties kunnen voordoen. De omgevingsdienst Noordzeekanaal heeft de sloop van een loods stilgelegd.

27. Bij brief d.d. 2 februari 2024 van haar raadsman is de huuropzegging door de stichting weersproken omdat geen rekening wordt gehouden met de gerechtvaardigde belangen van de huurders (**productie 14**).

28. Op 21 maart 2024 volgde een gesprek tussen de huurders en vertegenwoordigers van Resort Westeinderplassen B.V die meldden dat de plannen met de camping nog niet duidelijk zijn maar de camping op 1 oktober 2024 leeg moet zijn. Hoe het verder moet met de op de camping woonachtige huurders, wordt niet duidelijk. Verwezen zij naar het verslag van dit gesprek (**productie 15**).

29. Intussen worden individuele huurders door Resort Westeinderplassen B.V. benaderd om te tekenen voor beëindiging van de huurovereenkomsten tegen 1 oktober 2024 (**productie 16**).

30. De personen van Resort Westeinderplassen B.V. verschaffen zich de toegang tot de gehuurde percelen om de maatvoering op te nemen van het verhuurde chalet en om opzeggingsbrieven op te hangen of te overhandigen, sommige opzeggingsbrieven worden pas medio april verstrekt met datum van januari 2024, hetgeen als intimiderend wordt ervaren (**productie 17**).

31. Op 28 februari 2024 heeft Resort Westeinderplassen B.V. de huurders (ineens) geconfronteerd met een afrekening van energie over 2023 met 30% stijging in de kosten per kWh. De stichting heeft hieromtrent opheldering gevraagd. Daarop is van de zijde van Resort Westeinderplassen B.V. gereageerd in de zin dat wordt gerekend met een bedrag 0,58 cent per kWh *waarin "directe en indirecte kosten"* zijn verwerkt. Ter vergelijking: het CBS gaat over 2023 uit van 0,15 cent per kWh (**productie 18**).

32. Op 27 mei 2024 deed zich een incident voor waarbij een van de mede-eigenaren van Resort Westeinderplassen B.V. bij huurder ██████████, één van de kartrekkers van de stichting 'verhaal kwam halen'. ██████████ werd onheus bejegend en geïntimideerd zoals blijkt uit het relaas. (**productie 19**).
33. Vervolgens werd huurder ██████████ middels een Whatsapp-bericht van 27 mei 2024 met directe ingang de huur opgezegd wegens strijd met de 'kampregels'. Een verdere uitleg wordt niet gegeven. De elektriciteit en de watervoorziening werden direct afgesloten en de parkpassen geblokkeerd. (**productie 20**).
34. Daarna kwamen vier mede-eigenaren van Resort Westeinderplassen B.V. om zich toegang tot het gehuurde te verschaffen middels het ontzetten van de poort /hek van de standplaats. Nadat huurder ██████████ 112 belde, is Resort Westeinderplassen B.V. door de toegesnelde politie te verstaan gegeven de nutsvoorzieningen te herstellen en de passen te deblokkeren. Daartoe is Resort Westeinderplassen B.V. ook gesommeerd in het bericht van haar raadsman. Resort Westeinderplassen B.V. heeft hierop niet gereageerd (**productie 21**).
35. Gegeven deze feiten willen de huurders de huuropzegging(en) ter toetsing aan de kantonrechter voorleggen.

Maatschappelijk kader:

36. De onderhavige kwestie is een exponent van een bredere maatschappelijke ontwikkeling waarbij campingeigenaren campings willen herontwikkelen om door te verkopen aan investeerders of grote buitenlandse partijen die hun eigen formule hanteren.
37. Dit heeft een aantal oorzaken. Beleggen in woningen is minder aantrekkelijk vanwege de stijgende prijzen en de zelfbewoningsplicht die verschillende gemeentes in den lande inmiddels hebben ingevoerd. Ook in deze contreien is dat aan de orde. Reguliere banken financieren geen recreatief vastgoed en de behoefte aan recreëren in eigen land is door de coronapandemie sterk toegenomen. In 2021 en 2022 is het bedrag van deze investeringen fors opgelopen naar 1,6 miljard euro.
38. Zodoende worden campings opgekocht en de huurders de huurovereenkomst opgezegd of het genot aldaar in feite zeer beperkt.
39. Naar aanleiding van de gebeurtenissen rond camping Het Berkenven in Geesteren waarmee deze zaak gelijkenis vertoont, zijn er 85 kamervragen gesteld door Sandra Beckerman van de SP

om 'verroompottisering' van campings tegen te gaan. Vanwege de demissionaire status van het kabinet valt op korte termijn geen actie vanuit de politiek te verwachten.

40. De werkwijze van veel ondernemingen in de campingbranche is veelal gelijk: huurders wordt het verblijf op de camping zo onaantrekkelijk mogelijk gemaakt zoals ook uit voormelde feiten blijkt. De druk is eerst subtiel opgevoerd door eenzijdige wijzigingen op de camping door te voeren en bij huurders wordt aangedrongen op een vertrek.
41. In dagblad AD van 26 april 2024 geeft de heer Bruil, bestuurslid van EuroParcs, aan dat er een dalende interesse is in (luxe) vakantiehuisjes. Eerst werden campings omgebouwd tot vakantie woningparken voor beleggers en nu keert de stacaravan voor privégebruik weer terug. Deze trend zou wellicht kunnen verklaren waarom de twee andere parken van Kleen Resorts in Nieuw-Vossemeer en Yerseke na het vertrek van de laatste bewoners al bijna 2 jaar leeg staan.

Stichting Belangen Camping de Westeinder:

42. De opzegging door Resort Westeinderplassen B.V. van de huurovereenkomsten met de huurders is niet verenigbaar met het eigen belang dan wel doelstelling van de stichting namelijk het conform haar statuten naar behoeven laten wonen en recreëren van de huurder op en rondom de camping.
43. Zodoende is de stichting vanwege haar statuten en haar doelstelling bevoegd een collectieve vordering als bedoeld in artikel 1018c lid 1 RV jo 3: 305a BW in te stellen, dit ter bescherming van de collectieve c.q. gemeenschappelijke belangen van de huurders op de camping namelijk dat zij ter plaatse kunnen blijven wonen en recreëren.
44. De stichting heeft geen winstoogmerk bij de vorderingen en haar vorderingen hebben verband met Nederlandse rechtssfeer. Tot slot is de stichting de enige belangenvertegenwoordiger van de huurders op deze camping zodat niet is te verwachten dat een andere vertegenwoordiger zich zal melden.
45. Tegen deze achtergrond strekken de vorderingen ex artikel 1018c lid 1 RV van de stichting tot het in gemeenschappelijk opzicht laten vaststellen dat de huuropzegging en het daaropvolgend handelen van Resort Westeinderplassen B.V. strijd oplevert met de Europese Richtlijnen voor consumentenbescherming, onrechtmatig en onredelijk is en voor de (aangesloten) huurders schadelijk is geweest. Ook zullen de individuele huurders dit (voor hun eigen gevallen) vorderen.
46. De vereniging zal van de zaak aantekening maken in het register voor collectieve acties zodat derden bekend zijn met deze procedure.

Ambtshalve toetsing aan Europese Richtlijnen consumentenbescherming:

47. De rechtsverhouding tussen partijen betreft een consumentenovereenkomst. Verhuur van een professioneel handelend verhuurder, gelijk Resort Westeinderplassen B.V., aan een consument valt dus ook onder de hierna te bespreken Richtlijnen.
48. Uit de Richtlijn 93/13/EEG betreffende oneerlijke bedingen in consumentenovereenkomsten volgt dat een beding in een overeenkomst eerlijk moet zijn en dat consumenten recht hebben op duidelijke en begrijpelijke informatie. Dit zie op grond van artikel 4 van de richtlijn zowel op kernbedingen als aanvullende bedingen.
49. Uit de Richtlijn 2005/29/EG betreffende oneerlijke handelspraktijken volgt dat *consumenten*, gelijk ook de huurders van standplaatsen, eenzelfde niveau van bescherming genieten tegen misleidende of foute informatieverstrekking over een product of dienst.
50. De Richtlijn 2005/29/EG heeft betrekking op oneerlijke handelspraktijken van ondernemingen jegens consumenten die de *economische belangen* van consumenten schaden of het economisch gedrag van consumenten verstoren.
51. Richtlijn 2011/83/EU betreft een modernisering c.q. wijziging van o.a. de Richtlijn 93/13/EEG en ziet op consumentenrechten zijnde informatierecht en het (door lidstaten) introduceren van sancties die doeltreffend, evenredig en afschrikkend moeten zijn.
52. Verwezen zij (ook) naar de definitie van handelspraktijk in artikel 6: 193a lid 1 onder d BW namelijk *iedere handeling* van een handelaar die verband houdt met een product of dienst. Een handelspraktijk is volgens artikel 6: 193b lid 2 sub b BW oneerlijk (en onrechtmatig) als het vermogen van de gemiddelde consument om een geïnformeerd besluit te nemen merkbaar is beperkt of *kan* worden beperkt.
53. Voormelde Richtlijnen en wettelijke bepalingen nopen de rechter tot *ambtshalve toetsing* van de bepalingen in de huurovereenkomst en eventuele bijbehorende (Recron-) voorwaarden op (on)eerlijkheid en de schadelijke economische gevolgen van deze.
54. Dit klemmt te meer nu de Consumentenbond in oktober 2023 bekend maakte zich per 1 januari 2024 terug te trekken uit Recron. De Recron-voorwaarden vindt de Consumentenbond overbodig (geworden) omdat de wet, de rechtspraak en Europese regelgeving de positie van de consument heeft verbeterd (**productie 22**).

55. Toegepast op de onderhavige zaak levert dat het volgende beeld op:

- sprake is van onevenredige huurovereenkomsten met de huurders waarbij niet is gewaakt hun belangen omdat zij ten tijde van het sluiten ervan niet op de hoogte waren of konden zijn van de gronden voor een eventuele huuropzegging zodat zij dat konden meewegen in het besluit om het huurcontract aan te gaan.
- het is vanwege gebrekkige informatie van de zijde van verhuurder eveneens onduidelijk in welke gevallen en binnen op welke termijn en op welke gronden de huurovereenkomst kan eindigen.
- huurder is geen dan wel onjuiste of gebrekkige informatie situatie gegeven omtrent de eventuele economische gevolgen van de huuropzegging en de verhuurder heeft nagelaten hiervoor een voorziening te treffen.
- een verhuurder weet of kon vermoeden dat het gebrek aan deze informatie van invloed is op het bedrag dat de consument zal (willen) uitgeven voor het product of dienst, in dit geval de huur van een standplaats.
- in een aantal gevallen huurders een chalet of stacaravan zijn gaan huren zogenaamd voor recreatieve bewoning terwijl feitelijk werd bevorderd dat men er weldegelijk permanent ging wonen.
- in voorkomende gevallen wordt van huurders een commissie voor inschrijving in de Gemeente Haarlemmermeer gevraagd alsmede een provisie van de verkoper van een chalet, stacaravan of kampeermiddel.
- huurders zijn misleidt althans onvolledig geïnformeerd doordat Resort Westeinderplassen B.V. niet tijdig haar plannen met de huurders heeft gedeeld.
- huurders zijn zonder concreet en haalbaar plan de huurovereenkomsten opgezegd en geen acht is geslagen op de financiële gevolgen voor de huurders.
- zij desondanks is voortgegaan met de feitelijke ontmanteling van de camping.
- tegenspraak en het opkomen voor de huurdersbelangen wordt niet geduld en komt de huurder op een huuropzegging te staan.

56. Wat de huurders betreft, is hier sprake van oneerlijke handelspraktijken, in het bijzonder als de huuropzegging wordt gebruikt als machtsmiddel en niet wordt voorzien van enig concreet en haalbaar herstructureringsplan dat tijdig aan de huurders bekend wordt gemaakt onder aanbieding van betaling van een reële schadevergoeding zoals hierna wordt gevorderd.

57. Voor een toepassing van een dergelijke sanctie verwijzen de huurders naar de uitspraak d.d. 5 juli 2023 van de rechtbank Midden-Nederland, ECLI:NL:RBMNE:2023:3740 waarin de huurovereenkomst wegens strijdig handelen met de mededelingsplicht werd vernietigd en de

rechtbank Gelderland d.d. 6 maart 2024, ECLI:NL:RBGEL:2024:1184 waar het ging om de Recron-voorwaarden ter zake huurverhogingen zonder duidelijke en transparante onderbouwing.

Onrechtmatig handelen van Resort Westeinderplassen B.V.:

58. Handelen in strijd met de Europese richtlijnen is onrechtmatig.
59. Los van de strijdigheid met de consumentenrichtlijnen, is het consistente rechtspraak dat partijen bij een overeenkomst (van welke aard dan ook) hun gedrag mede moeten laten bepalen door de gerechtvaardigde belangen van de wederpartij. Zie HR d.d. 19 oktober 2007, ECLI:NL:BA7024.
60. Voor alle huurders geldt namelijk dat Resort Westeinderplassen B.V. onrechtmatig jegens hen heeft gehandeld door hen niet tijdig te informeren omtrent haar plannen met de camping en de gevolgen ervan voor hun rechtspositie(s) en de camping op voorhand te ontmantelen.
61. Dit klemt te meer in de gevallen waarin huurders tot heel recent op de camping zijn gekomen en daar woonachtig zijn en/of aanzienlijke uitgaven c.q. investeringen hebben gedaan terwijl hier geen voorziening voor is getroffen of oplossing is geboden.
62. Resort Westeinderplassen B.V. wist ten tijde van de verwerving van de camping dat er huurders permanent op de camping wonen doch heeft zij bij haar acties hiermee geen rekening gehouden hetgeen onbetamelijk is.
63. Het handelen van Resort Westeinderplassen B.V. jegens huurder ██████████ tart elk voorstellingsvermogen en komt neer op maatschappelijk onbetamelijke eigenrichting.

Geen rechtsgeldige huuropzegging:

64. Voor de stichting Belangen Camping de Westeinder en de huurders is het aldus zowel in collectieve zin als in individueel opzicht belangrijk om vast te (laten) stellen dat de huuropzegging(en) onterecht is gedaan en zij Resort Westeinderplassen B.V. kunnen houden aan de gemaakte afspraken en zij aanspraak blijven maken op huurgenot.
65. De huuropzegging(en) zijn in alle gevallen gedaan in strijd met de Europese consumentenrichtlijnen. Vanwege de vernietiging van de belastende bepalingen in de huurovereenkomst gelijk ook het opzeggingsbeding, komt ook de grond aan de huuropzegging te ontvallen.

66. Wat betreft de permanente bewoners geldt op de voet van artikel 7: 233 BW dat onder woonruimte ook wordt verstaan een woonwagen of een standplaats alsmede de onroerende aanhorigheden. Partijen bij de huurovereenkomst hebben immers beoogd dat er woonruimte wordt verhuurd en niet slechts een standplaats. Dit zo zijnde, kan de huur niet worden opgezegd anders dan de dwingendrechtelijke regels van artikel 7: 271 e.v. BW.
67. Dat geldt in sterkte mate voor de huurders [REDACTED] die hun standplaats en stacaravan / chalet rechtstreeks van de campingeigenaar huren en geen alternatieve woonruimte hebben.
68. Zelfs als de regels voor woonruimte niet van toepassing zijn dan volgt uit de uitspraak d.d. 12 januari 2024, ECLI:NL:HR:2024:25 van de Hoge Raad dat in het geval een bewoner beroep doet op artikel 8 EVRM de rechter gedetailleerd onderzoek heeft te doen en de uitspraak van een deugdelijke motivering heeft te voorzien en daarbij de persoonlijke omstandigheden en positie op de woningmarkt heeft te betrekken.
69. Dat is bij de huuropzegging niet gebeurd ten aanzien van de op de camping woonachtige huurders. Reden waarom de huuropzegging in strijd is met artikel 8 EVRM.
70. Zo niet reeds de grondslag aan de huuropzegging is komen te ontvallen wegens strijd met de consumentenrichtlijnen en met 7: 271 BW, geldt dat in het geval van verhuur van uitsluitend standplaatsen, opzegging kan plaatsvinden in het geval van een zwaarwegende grond (ECLI:NL:HR:2016:1134) wat zoveel betekent dat er een voldoende concreet herstructureringsplan voorhanden is, maar ook dat een reële, gerechtvaardigde verwachting bestaat dat vergunningen op korte termijn verkregen kunnen worden (ECLI:NL:RBZWB:2022:2894).
71. In de onderhavige zaak blijkt ten tijde van de huuropzegging niet(s) van een haalbaar plan, zijn er geen onderzoeken gedaan en bestaat er geen zicht op de benodigde vergunningen. De – naar aanleiding van de verkoop van Camping de Westeinder aan Resort Westeinderplassen B.V. - door de gemeente Haarlemmermeer recent ingevoerde exploitatievergunningplicht voor het mogen exploiteren van een camping, is nog niet toegekend door de gemeente Haarlemmermeer.
72. De opzegging mag dan zijn gedaan tegen 1 oktober 2024 maar dit lost niets voor de huurders op. Zij die woonachtig zijn op de camping hebben geen alternatief. Voor recreanten rest niets anders dan de stacaravans en chalets aan opkopers te verkopen of - indien al mogelijk - tegen hoge kosten te ontmantelen of deze achter te laten.
73. Dit zo zijnde ontbreekt bij de opzegging elk concreet aanbod tot betaling van *schadevergoeding*.

74. Dat er bij duurovereenkomsten een aanbod tot schadevergoeding moet worden gedaan, volgt uit Louis Latour/De Bruijn-arrest van de Hoge Raad d.d. 3 december 1999 (ECLI:NL:HR:1999:AA3821) waarin is geoordeeld dat een langdurige overeenkomst niet zomaar opzegbaar was. In het Mattel/Borka-arrest van de Hoge Raad d.d. 21 juni 1991 (ECLI:NL:HR:1991:ZC0291) is geoordeeld dat de redelijkheid en billijkheid kunnen meebrengen dat de opzeggende partij schadevergoeding moet betalen.
75. In het bijzonder ten aanzien van de opzegging van standplaatsen op campings, is aan het voorgaande in juridisch opzicht richting gegeven middels de Berkenven-rechtspraken zowel in kort geding (ECLI:NL:RBOVE:2022:1100) als in de bodemprocedure (ECLI:NL:RBMNE:2022:2351).
76. Uit de uitspraak d.d. 6 juni 2023 van de rechtbank Overijssel, ook weer inzake camping het Berkenven, volgt dat het ontbreken van woonruimte aan een huuropzegging in de weg staat (**productie 23**).
77. De onderhavige zaak vertoont gelijkenis de Berkenven-zaak. Ook daar ging men voort met het feitelijk ontmantelen van de 'oude' camping en werden huurders letterlijk gedwarsboemd. In voormelde uitspraken werd bevestigd dat de opzeggende verhuurder van standplaatsen, de huurder een schadevergoeding verschuldigd is. In gelijke zin oordeelde de rechtbank Noord-Nederland in de zaak van camping Hanestede in Noordwolde.
78. Het is op basis van het onrechtmatig handelen van Resort Westeinderplassen B.V. althans het handelen in strijd met de redelijkheid en billijkheid dat de huurders feitelijk geen kant op kunnen. Er is op de camping niet te recreëren noch kunnen zij hun onderkomens verkopen.

Schadevergoeding:

79. De Richtlijn 2011/83/EU en 2005/29/EG voorzien in sancties die doeltreffend, evenredig en afschrikkend moeten zijn. Volgens deze richtlijn dient de consument toegang te hebben tot schadevergoeding en, in voorkomend geval, prijsvermindering of beëindiging van de overeenkomst,
80. Hoewel het de stichting en de huurders primair te doen is om het voortdurende woon- en recreatiegenot, is onmiskenbaar dat de opstelling van Resort Westeinderplassen B.V. voor hen schadelijk is geweest.
81. Nog afgezien van de stress en zorgen voor de huurders zelf, geldt dat voor hen die veel heeft geïnvesteerd in de onderkomens, deze direct minder waard zijn geworden, dit terwijl het voordien

mogelijk was om met behoud van de standplaatsen tot verkoop over te gaan. Dit geldt in het bijzonder voor de huurders die zeer recent op de camping zijn gekomen en aanzienlijke bedragen hebben uitgegeven om vervolgens direct te worden opgezegd.

82. De consequentie van het door Resort Westeinderplassen B.V. in strijd handelen met de Europese consumentenrichtlijnen althans haar onrechtmatig dan wel handelen in strijd met de redelijkheid en billijkheid, is dat een onevenredig huurcontract leidt tot een sanctie die evenredig, proportioneel en afschrikwekkend is. Reden waarom de huurders ten titel van schadevergoeding een huurvermindering met 50 % vorderen vanaf 1 februari 2024.

83. In het geval Resort Westeinderplassen B.V. andermaal de huurovereenkomsten zal opzeggen, dan niet zonder een concreet en haalbaar plan waarbij uitzicht bestaat op de benodigde vergunningen alsmede onder aanbieding van een schadevergoeding. Daarbij gaat het in de visie van de huurder om een vergoeding van de waarde in het economisch verkeer van de kampeermiddelen hetgeen beantwoordt aan de economische gevolgen voor de huurderconsument en is een doeltreffende sanctiemaatregel op basis van voormelde Europese consumentenrichtlijnen.

Bespreking van het verweer van Resort Westeinderplassen B.V.:

84. In reactie op voormelde brief d.d. 2 februari 2024 heeft Resort Westeinderplassen B.V. in de brief d.d. 25 maart 2024 verder geen inhoudelijk standpunt ingenomen (**productie 24**).

Bewijs:

85. Voor zover de huurders daartoe gehouden zijn, bieden de huurders aan hun stellingen te bewijzen met alle middelen rechtens. In het bijzonder kunnen de huurders verklaren over de gang van zaken op de camping en de afwijkende bedragen voor nutsvoorzieningen en de door hen geleden schade en voor de kampeermiddelen gemaakte kosten. De huurders bieden uitdrukkelijk aan om nader bewijs te leveren van de door hen uitgegeven bedragen.

MITSDIEN:

Het de kantonrechter van de rechtbank Noord-Holland, team civiel en kanton, locatie Haarlem behage bij vonnis uitvoerbaar bij voorraad:

1. Te verklaren voor recht dat op de huurovereenkomsten in collectief en/of individueel opzicht de Europese richtlijnen van consumentenbescherming van toepassing zijn.

2. (Ambtshalve) de huurovereenkomsten en algemene huurbepalingen tussen eisers en gedaagde te toetsen op oneerlijke handelspraktijken aan de hand van de toepasselijke Europese consumentenrichtlijnen.
3. Te verklaren voor recht dat gedaagde in strijd heeft gehandeld met de Europese Richtlijnen voor consumentenbescherming dan wel een oneerlijke handelspraktijk heeft bedreven door o.a.:
 - Onevenredige huurovereenkomsten te gebruiken, althans huurovereenkomsten die niet de juiste feitelijke situatie belichamen,
 - Bij het aangaan van de huurovereenkomst geen informatie te verstrekken op welke wijze en gronden er kan worden opgezegd,
 - Bij het aangaan van de huurovereenkomst geen informatie te verstrekken omtrent de wijze waarop wordt voorzien in de economische gevolgen van een huuropzegging,
 - Door van huurders sleutelgeld c.q. provisie althans een percentage van de verkoopopbrengst van het kampeermiddel te vragen zonder enige duidelijke tegenprestatie,
 - Eisers niet tijdig te informeren omtrent haar visie op c.q. plannen met de camping,
 - Direct op te zeggen zonder zwaarwegende grond zijnde een concreet en haalbaar plan en in een aantal gevallen in strijd met de artikelen 7: 271 e.v. BW,
 - Daarbij geen rekening te houden met de belangen van eisers,
 - Eiseres die opkomt voor de belangen van andere huurders per direct de huur op te zeggen.
 - Voor op de camping woonachtige eisers, geen alternatieve woonruimte(s) aan te bieden,
 - Eisers geen schadevergoeding aan te bieden,
 - Onredelijke druk uit te oefenen op eisers,
 - Geen informatie te verstrekken over de afrekening servicekosten de onderbouwing daarvan,
4. Te vernietigen de consumentonvriendelijke bepalingen in de huurovereenkomst(en) of algemene bepalingen wegens schending van voormelde informatieverplichting waaronder in ieder geval de opzegmogelijkheid voor zover daaraan geen concreet en haalbaar herstructureringsplan aan ten grondslag hoeft te liggen en deze niet voorziet in een reële compensatie zoals passende vervangende woonruimte en schadevergoeding naar de waarde van het kampeermiddel in het economisch verkeer als ook de bepalingen die zien op de een eventuele huurverhoging en afrekeningen van servicekosten en het betalen van 'provisie'

zonder dat duidelijk is waarop deze is gebaseerd en welke tegenprestatie hier tegenover staat.

5. Te verklaren voor recht dat door gedaagde jegens eisers onrechtmatig althans in strijd is gehandeld met de maatstaven van redelijkheid en billijkheid door geen rekening te houden met de gerechtvaardigde belangen van eisers en eigenrichting te plegen.
6. Vanwege voormelde vernietiging van de (van de bepalingen) huurovereenkomsten c.q. strijdig handelen met de Europese consumentenrichtlijnen dan wel onrechtmatig handelen, althans handelen in strijd met de redelijkheid en billijkheid, gedaagde te veroordelen om aan de huurders binnen 14 dagen na betekening van het ten deze te wijzen vonnis te betalen: een bedrag aan vermindering van het stageld vanaf 1 februari 2024 met 50 % althans een percentage in redelijkheid door uw rechtbank te bepalen en gedaagde te veroordelen om tegen behoorlijk bewijs van kwijting het meerdere boven 50 % aan de eisers terug te betalen.
7. Te verklaren voor recht dat in collectief en individueel opzicht geen sprake is van een rechtsgeldige opzegging en de huurcontracten onverminderd doorlopen.
8. Gedaagde te veroordelen om de camping op gelijke voet voort te zetten en te verbieden om aanwezige faciliteiten te beëindigen of af te breken en de huurders de ongestoorde toegang tot de camping te bieden, op straffe van een dwangsom van € 500,00 voor elke dag of gedeelte van de dag dat gedaagde zich hieraan niet houdt, tot een maximum van € 100.000,00.
9. Te verklaren voor recht dat eisers niet gehouden zijn om oneerlijke afrekeningen voor nutsvoorzieningen op basis van 0,58 cent per kWh te betalen.
10. Te bepalen dat gedaagde de huurovereenkomst niet eerder opnieuw kan opzeggen dan in het geval van verhuurde woonruimte in overeenstemming de vereisten van artikel 7:271 e.v. BW en in het geval van verhuurder van standplaatsen op basis van een zwaarwegende grond en in het geval van een herstructurering op basis van een concreet en haalbaar plan in de zin dat er zicht bestaat op de benodigde vergunningen en onder aanbieding van passende vervangende woonruimte voor eisers die er permanent wonen en een schadevergoeding ter hoogte van de economische waarde met voortdoring van de huurovereenkomsten althans een waarde nader te begroten bij staat en te vereffenen volgens de wet.
11. Gedaagde te veroordelen in de kosten van de procedure.

De kosten dezes zijn voor mij deurwaarder