

Heden, de zevende juni (2024) tweeduizendvierentwintig

ten verzoeken van:

1. De rechtspersoonlijkheid bezittende vereniging 'Vereniging Marshoeve gaat door,
gevestigd te Apeldoorn
2. [REDACTED] wonende te Loenen
3. [REDACTED] wonende te Loenen
4. [REDACTED] wonende te Loenen
5. [REDACTED] wonende te Loenen
6. [REDACTED] wonende te Loenen
7. [REDACTED] wonende te Assendelft

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, Jeffrey Johannes Bernardus Rikhof, als toegevoegd
gerechtsdeurwaarder werkzaam bij Cornelia Petronella Franciscus
Maria Kamphuis-Hendriks, als gerechtsdeurwaarder gevestigd
te Almelo, aan de Brugstraat 11;

GEDAGVAARD:

De openbare rechtspersoon de gemeente Apeldoorn waarvan de zetel is gevestigd te Apeldoorn aan het adres Marktplein 1 te (7311 LG) Apeldoorn aldaar mijn exploit doende en afschrift dezes (alsmede van na te melden producties) latende aan:

mw. G.J. t Hoenderdout, aldaar werkzaam;

OM:

Op woensdag zeventwintig juni 2024 (tweeduizendvierentwintig des
voormiddags te 10-00 uur, al dan niet in persoon of bij gemachtigde / advocaat te
verschijnen ter openbare civiele terechtzitting van de rechtbank Gelderland, locatie Apeldoorn team
handel en kanton, welke alsdan aldaar gehouden zal worden in het gerechtsgebouw te Apeldoorn
aan het adres Stationsstraat 104, 7311 MJ, Apeldoorn.

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 9008, 7200 GJ, Zutphen.

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 'vereniging Marshoeve gaat door' stelt zich op de voet van artikel 2.1 van haar statuten ten doel de collectieve belangen van de eigenaren en bewoners/recreanten van camping Marshoeve, gelegen te Loenen aan het adres Reuweg 51, te behartigen. Het betreft rond de 75 aangesloten huurders van standplaatsen aldaar. Verwezen zij naar de statuten van de vereniging (**productie 1**).
2. Het gaat bij die belangen om grofweg een drietal groepen op de camping te weten: huurders die ter plaatse (gedoogd) permanent wonen, huurders die er recreëren en huurders die (met toestemming) onderkomens verhuren voor recreatiedoeleinden, zoals Airbnb.
3. Eisers 2 t/m 7, hierna te noemen 'de huurders', huren allen standplaatsen op camping De Marshoeve gelegen aan de Reuweg 51 te Loenen op basis van een schriftelijke huurovereenkomsten, indertijd nog afgesloten met de vorige eigenaar:
 - Huurder Bronstring sinds 9 september 2013 de standplaats nr. 137
 - Huurder Dagelet sinds 9 juli 2022 de standplaats nr. 60
 - Huurder Kerkhof sinds augustus 2015 de standplaats nr. 75
 - Huurder Niessen, sinds 30 augustus 2022 de standplaats nr. 20

- Huurder [REDACTED], sinds 2013 de standplaats nr. 122
 - Huurder [REDACTED], sinds 8 augustus 2022 de standplaats nr. 14
4. Met sommige huurders is wel een summiere schriftelijke huurovereenkomst afgesloten waarin staat dat de RECRON-regels worden toegepast. Deze zijn veelal niet ter hand gesteld (**productie 2**).
 5. Andere huurders kregen helemaal geen schriftelijke huurovereenkomst en ging alles op vertrouwen en mensen bleven er jaar in, jaar uit staan.
 6. Daarbij gaat het om een vaste standplaats waarop de huurders staan met niet-verplaatsbare kampeermiddelen.
 7. De huurders hebben de volgende bedragen aan hun kampeermiddelen uitgegeven waarover zij uitdrukkelijk kunnen verklaren (**productie 3**):
 - Huurder [REDACTED] € 42.500,00,
 - Huurder [REDACTED] € 36.750,00
 - Huurder [REDACTED] € 50.000,00
 - Huurder [REDACTED] € 34.000,00
 - Huurder [REDACTED] € 36.000,00
 - Huurder [REDACTED] € 55.000,00
 8. Diverse huurders waaronder ook [REDACTED] zijn met toestemming van de vorige eigenaar op de camping permanent woonachtig. Deze betreffende huurders staan ook op het adres van de camping ingeschreven in BRP (Basisregistratie Personen).
 9. Voor huurder [REDACTED] geldt nog dat zij van Sinti-afkomst ('zigeuners') zijn en veelal op campings woonachtig zijn geweest.
 10. Andere huurders, zoals [REDACTED] en [REDACTED] kwamen op de camping wegens gezondheidsklachten en zochten daar de noodzakelijke rust.
 11. Op 17 april 2023 heeft gedaagde, hierna te noemen 'de gemeente Apeldoorn' de camping van de vorige eigenaar overgenomen.
 12. Vooruitlopend op de overname is door huurders [REDACTED] in augustus 2022 nog aan de vorige eigenaar gevraagd of er iets op de camping zou veranderen. Dat was niet het geval.

13. Tijdens een informatiebijeenkomst op 26 april 2023 heeft de gemeente de huurders voorgehouden dat het betalen van de factuur in maandelijkse termijnen gewoon doorgang zou kunnen vinden.
14. Aansluitend op de bijeenkomst heeft de gemeente Apeldoorn bij brief d.d. 25 mei 2023 de huurders voorgehouden dat hen in 2023 de huur wordt opgezegd en het dan ook duidelijk zal worden welke vergoedingen worden betaald (**productie 4**).
15. Bij brief d.d. 25 mei 2023 heeft de gemeente Apeldoorn de huurders een huuropzegging in het vooruitzicht gesteld en hen voorgehouden dat zij (slechts) in aanmerking komen voor de beperkte tegemoetkomingen conform de RECRON-voorwaarden (**productie 5**).
16. Bij brief d.d. 2 juni 2023 is de gemeente door de vereniging (in oprichting) 'de Marshoeve Gaat Door' gewezen op een aantal problemen op de camping zoals het gebrek aan onderhoud en toezicht en de verminderde veiligheid en de beperkte openingstijden van de faciliteiten aldaar (**productie 6**).
17. Bij brief d.d. 14 juni 2023 heeft de gemeente Apeldoorn, de gemeenteraad geïnformeerd over de overname van de camping en daarmee (ook) de exploitatie ervan en dat zij deze wenst af te bouwen. Voorts wordt geopteerd voor de toepassing van de Recron-voorwaarden (**productie 7**).
18. Bij brief d.d. 14 juli 2023 heeft de vereniging tot uitdrukking gebracht dat huurders zich van het kastje naar de muur gestuurd voelen. Als men het beheer aanspreekt over de gebrekkige toestand op de camping, verwijst deze naar de gemeente Apeldoorn (**productie 8**).
19. Bij brief d.d. 7 augustus 2023 heeft de vereniging, de gemeente andermaal op de hoogte gebracht van de bestaande zorgen over de camping zoals (o.a.) het gebrek aan onderhoud, de onveilige situatie rond leeggekomen standplaatsen en onduidelijkheid over het beheer (**productie 9**).
20. Bij brief d.d. 24 augustus 2023 heeft de gemeente een aantal antwoorden gegeven op de in de brief d.d. 14 juli en 7 augustus 2023 door de vereniging gestelde vragen. De gemeente stelt dat de zorgen over veiligheid en overlast worden gedeeld maar verwijst vervolgens naar de beheerder. Volgens de gemeente vindt er afdoende onderhoud plaats (**productie 10**).
21. In de nieuwsbrief d.d. 1 september 2023 heeft de gemeente eenzijdig en met terugwerkende kracht vanaf 17 april 2023 de verkoop van kampeermiddelen met behoud van standplaats verboden (**productie 11**).

22. Met ingang van 1 oktober 2023 heeft de gemeente, de huurders geïnformeerd dat de voorzieningen op de camping zoals de horeca en het zwembad worden stopgezet zoals volgt uit de desbetreffende nieuwsbrief (**productie 12**).
23. Bij brief d.d. 5 oktober 2023 heeft de vereniging de gemeente gewezen op de deplorabele staat van de camping, het gebrek aan toezicht en de overlast die wordt ervaren (**productie 13**).
24. Bij deurwaardersexploot d.d. 11 oktober 2023 heeft de gemeente Apeldoorn, de huurders de huur van de standplaatsen opgezegd tegen 31 december 2024. De gemeente Apeldoorn stelt de gronden van de camping te willen benutten voor woningbouw in de kern Loenen. Volgens de gemeente is dat een zwaarwegende grond. Aangekondigd is dat de voorzieningen worden afgebouwd. Ter zake de opzegging sluit de gemeente aan bij de Recron-voorwaarden. De huurders wordt de keuze gegeven tussen enkele beperkte bedragen aan vergoedingen voor verwijderingskosten (**productie 14**).
25. Bij nieuwsbrief d.d. 23 oktober 2023 heeft de gemeente Apeldoorn, de huurders verder geïnformeerd over de feitelijke ontmanteling van de camping (**productie 15**).
26. Bij brief d.d. 25 oktober 2023 heeft de gemeente aan de vereniging te kennen gegeven enkel op individuele basis met de huurders te communiceren en niet met de vereniging (**productie 16**).
27. Bij brieven d.d. 6 en 25 november 2023 heeft de vereniging de slechte onderhoudstoestand op de camping en de belangen van de daarop woonachtige huurders onder de aandacht van de gemeenteraad van de gemeente Apeldoorn gebracht (**productie 17**).
28. Bij brief d.d. 16 november 2023 heeft de vereniging de gemeente Apeldoorn erop gewezen dat rekening moet worden gehouden met de gerechtvaardigde belangen van de huurders. De gemeente is voorgehouden dat er geen haalbaar plan is en de aangeboden vergoedingen niet redelijk zijn (**productie 18**).
29. Bij brief d.d. 16 maart 2024 aan de vereniging heeft de gemeente de slechte toestand op de camping erkend maar dat men voortgaat met het ontmantelen van de camping en er nooit is gegarandeerd dat deze in stand zou blijven (**productie 19**).
30. Intussen is de camping aan het leeglopen en is er niet of nauwelijks nog te recreëren. Diverse chalets worden nog verwijderd, het zwembad is onbruikbaar en de speeltoestellen zijn verwijderd.

Vereniging Marshoeve gaat door:

31. De opzegging door de gemeente Apeldoorn van de huurovereenkomsten met de huurders is niet verenigbaar met het eigen belang dan wel doelstelling van de vereniging, namelijk het conform haar statuten naar behoeven laten wonen en recreëren van de huurder op en rondom de camping.
32. Zodoende is de vereniging 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.
33. De vereniging heeft geen winstoogmerk bij de vorderingen en haar vorderingen hebben verband met de Nederlandse rechtssfeer. Tot slot is vereniging de enige belangenvertegenwoordiger van de huurders op deze camping zodat niet is te verwachten dat een andere vertegenwoordiger zich zal melden.
34. Tegen deze achtergrond strekken de vorderingen ex artikel 1018c lid 1 RV van de vereniging tot het in gemeenschappelijk opzicht laten vaststellen dat het handelen van de gemeente Apeldoorn onrechtmatig en voor de (aangesloten) huurders schadelijk is geweest.
35. Ook zullen de individuele huurders dit (voor hun eigen gevallen) vorderen.

Ambtshalve toetsing aan Europese Richtlijnen consumentenbescherming:

36. De rechtsverhouding tussen partijen betreft een consumentenovereenkomst. Verhuur van een professioneel handelend verhuurder, gelijk aan een consument valt dus ook onder de hierna te bespreken Richtlijnen.
37. Uit de richtlijn oneerlijke handelspraktijken 2005/28/EG volgt dat *consumenten*, gelijk ook de huurders van standplaatsen, eenzelfde niveau van bescherming genieten tegen misleidende of foute informatieverstrekking over een product of dienst.
38. 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.
39. Voorts is hierin bepaald dat aan dienstverleners die de richtlijn(en) overtreden, doeltreffende, evenredige en afschrikwekkende sancties worden opgelegd.

40. 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 ziet volgens artikel 4 van voormelde richtlijn zowel bijkomende bedingen als op kernbedingen voor zover deze niet duidelijk en begrijpelijk zijn geformuleerd.

41. Hier zij uitdrukkelijk verwezen naar het arrest d.d. 17 mei 2018, ECLI:EU:C:2018:320 van het Hof van Justitie EU, in het bijzonder r.o. 29 e.v. waaruit volgt dat de nationale rechter:

*“ambtshalve dient te beoordelen of een contractueel beding oneerlijk is en aldus het tussen de consument en verkoper bestaande gebrek aan evenwicht dient te compenseren (zie in die zin arresten van 26 oktober 2006, *Mostaza Claro*, C-168/05, EU:C:2006:675, punt 38, en 21 februari 2013, *Banif Plus Bank*, C-472/11, EU:C:2013:88, punten 22 en 24 en aldaar aangehaalde rechtspraak.”*

42. Het Europees Hof maakt daarbij geen onderscheid tussen kernbedingen en andere (bijkomende) bedingen. De *ambtshalve* opdracht aan de rechter luidt om bedingen op *evenwicht* te toetsen.

43. 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.

44. 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.

45. 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 20**).

46. Het voorgaande noopt ertoe de summiere huurovereenkomst(en) en het handelen van de gemeente integraal te toetsen.

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

Toetsing van de huurovereenkomst in het licht van de Richtlijnen:

- er is sprake van onevenredige huurovereenkomsten met de huurders waarbij niet is gewaakt over hun belangen omdat *hen ten tijde van het afsluiten* ervan geen, onjuiste c.q. gebrekkige informatie is gegeven of een voorziening is getroffen ten aanzien van de economische gevolgen wanneer deze worden beëindigd.
- De huurovereenkomst geeft niet aan in welke gevallen en binnen welke termijn en op welke gronden de deze kan eindigen door opzegging. Dat is onvoldoende transparant in het licht van de richtlijnen.
- Afgezien van de onduidelijke c.q. niet-transparante opzegregeling, geeft de huurovereenkomst geen inzicht in de wijziging c.q. verhoging van de huurprijs en de afrekening van servicekosten.
- RECRON-voorwaarden, voor zover van toepassing, bieden geen oplossing voor het woningprobleem van de huurders en voorzien slechts in zeer beperkte vergoedingen die niet in verhouding staan tot de economische waarde van de onderkomens,

Toetsing van het handelen van de gemeente Apeldoorn in het licht van de Richtlijnen:

- de huurders zijn misleid althans niet tijdig en volledig geïnformeerd over de plannen van de gemeente met de locatie.
- de huurders zijn zonder concreet en haalbaar plan door de gemeente opgezegd zonder acht te slaan op de woonsituatie van de huurders en op de financiële gevolgen voor hen,
- de gemeente is desondanks voortgegaan met de feitelijke ontmanteling van de camping.

Onrechtmatig handelen van de gemeente Apeldoorn:

48. Wat de vereniging en de huurders betreft, zijn de huurcontracten in strijd met de Europese consumentenrichtlijnen vanwege het onevenredige en niet-transparante karakter ervan.
49. Gegeven de omstandigheden van het geval, levert de huuropzegging een oneerlijke handelspraktijk op, in het bijzonder omdat niet wordt voorzien in een concreet en haalbaar herstructureringsplan waarbij uitzicht bestaat op de benodigde vergunning en dat tijdig aan de huurders bekend wordt gemaakt met een aanbod tot betaling van reële schadevergoeding.
50. Handelen in strijd met de Europese richtlijnen is onrechtmatig.
51. De onrechtmatigheid wordt nader 'ingekleurd' indachtig de uitspraak HR d.d. 19 oktober 2007, ECLI:NL:BA7024 waaruit volgt dat partijen bij een overeenkomst (van welke aard dan ook) hun gedrag mede te laten bepalen door de gerechtvaardigde belangen van de wederpartij.

52. Dit klemt voor de gemeente Apeldoorn nog meer omdat zij in civielrechtelijk opzicht heeft te handelen indachtig de beginselen van behoorlijk bestuur. Hieraan dient (ook) getoetst te worden in het onderhavige geval.
53. In het arrest d.d. 14 maart 2014, ECLI:NL:HR:2014:624 volgt dat een gemeente op grond van het zorgvuldigheidsbeginsel gehouden is tot een afweging van de betrokken belangen. Zie ook artikel 3:2 Awb waarin staat dat bij de voorbereiding tot enig besluit het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen heeft te vergaren.
54. De gemeente heeft dit alles niet gedaan.
55. Door desondanks en ontijdig de huurovereenkomst(en) op te zeggen, zonder zich rekenschap te geven van de belangen van de huurders zoals het woonbelang en het financiële belang, een verkoopverbod op te leggen en de camping alvast te ontmantelen, handelt de gemeente onmaatschappelijk onbetamelijk en dus (ook daarom) onrechtmatig.
56. Het is onrechtmatig jegens de vereniging omdat zij als doelstelling juist heeft dat de huurders kunnen blijven wonen en recreëren. Het is onrechtmatig jegens de huurders omdat zij door het optreden van de gemeente Apeldoorn voortdurend in het woonrecht en huurgenoet worden geschaad.

Geen rechtsgeldige huuropzegging:

57. Zoals hiervoor reeds is betoogd, levert het opzeggen van de huur onder de gegeven omstandigheden strijd op met de Europese consumentenrichtlijnen althans is sprake van een oneerlijke handelspraktijk en (daarmee) een onrechtmatige daad en kan deze daarom reeds geen effect hebben.
58. Indachtig voormelde uitspraak Zie HR d.d. 19 oktober 2007, ECLI:NL:BA7024, stellen de vereniging en de huurders zich op het standpunt dat huuropzegging van de standplaatsen alleen 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).
59. In de onderhavige zaak blijkt ten tijde van de huuropzegging niet(s) van een haalbaar plan. Integendeel. Enkel is bekend gemaakt dat er een voorkeursrecht op de camping is gevestigd teneinde dit te verwerven. Of de plannen voor woningbouw (uiteindelijk) kunnen worden uitgevoerd en wanneer, is onduidelijk.

60. In zijn arrest d.d. 28 oktober 2011, NJ 2012/685 (*Gemeente De Ronde Venen/SNU en Stedin*) oordeelt de Hoge Raad dat duurovereenkomsten in beginsel opzegbaar zijn en of hiervoor een zwaarwegende grond vereist is, afhankelijk van de in aanmerking nemende de belangen van beide partijen.
61. In zijn arrest van 2 februari 2018, ECLI:NL:HR:2018:141, NJ 2018/98 (*Goglio/SMQ*) oordeelt de Hoge Raad dat ook in geval er een opzegregeling bestaat, de eisen van redelijkheid en billijkheid in verband met de aard en inhoud van de overeenkomst en de omstandigheden van het geval op grond van art. 6:248 lid 1 BW kunnen meebrengen dat aan de opzegging nadere eisen gesteld worden.
62. In de richtinggevende uitspraak over camping de huuropzeggingen op camping Het Berkenven waar geen Recron-voorwaarden van toepassing waren, oordeelde de rechtbank Overijssel in het vonnis d.d. 21 april 2022 in kort geding, ECLI:NL:RBOVE:2022:1100, onder verwijzing naar de uitspraak van het gerechtshof Den Haag d.d. 28 januari 2014, ECLI:NL:GHDHA:2014:17 dat aan de opzegging nadere eisen worden gesteld. Een herstructurering kan volgens de voorzieningenrechter een zwaarwegend belang opleveren maar, onder omstandigheden, niet zonder een aanbod tot betaling van schadevergoeding.
63. In de bodemprocedure oordeelde de rechtbank Midden-Nederland in het vonnis d.d. 22 juni 2022, ECLI:NL:RBMNE:2022:2351, dat de redelijkheid en billijkheid meebrengen dat enerzijds een voldoende zwaarwegende grond voor opzegging moet bestaan en dat anderzijds de opzegging gepaard moet gaan van een aanbod tot het betalen van een redelijke vergoeding. Daarbij is volgens de bodemrechter van belang dat de huurders forse investeringen in hun chalets hebben gedaan en deze niet ergens anders meer geplaatst kunnen worden en de opzegtermijn relatief kort was.
64. Over het woonbelang van een bewoner in het licht van artikel 8 EVRM heeft de Hoge Raad in zijn uitspraak d.d. 12 januari 2024, ECLI:NL:HRL2024:25 geoordeeld dat de rechter gedetailleerd onderzoek heeft te doen en de uitspraak van een deugdelijke motivering heeft te voorzien en daarbij de persoonlijke omstandigheden en de positie op de woningmarkt betreft. Uit de uitspraak d.d. 6 juni 2023 van de rechtbank Overijssel ten aanzien van de laatste bewoners van camping Berkenven volgt dat het ontbreken van passende woonruimte aan een huuropzegging in de weg staat (**productie 21**).
65. Ook hier geldt dat de gemeente Apeldoorn meer nog dan een commerciële verhuurder jegens haar eigen inwoners c.q. huurders indachtig de beginselen van behoorlijk bestuur en redelijk en billijk heeft te handelen.

66. Dit betekent in de eerste plaats dat de gemeente Apeldoorn zich heeft in te spannen om voor de op de camping woonachtige huurders, passende vervangende woonruimte te regelen.
67. Voorts ontbreekt bij de opzegging elk concreet aanbod tot betaling van *schadevergoeding*. De huurders kunnen door het verkoopverbod en de huuropzegging geen kant op. Bovendien zijn er diverse huurders op de camping woonachtig.

Schade:

68. De gevolgen van het onrechtmatig c.q. onredelijk handelen van de gemeente, zoals hiervoor beschreven, zijn schadelijk voor de huurders.
69. Dit geldt in de eerste plaats voor de huurders die met toestemming van de vorige eigenaar op de camping woonachtig zijn er voor hen geen alternatieve woonruimte beschikbaar is.
70. De gedane aankondiging tot herstructurering althans de alternatieve invulling van de locatie, de huuropzegging in combinatie met het verkoopverbod en het feitelijk ontmantelen van de camping leiden er immers toe dat de huurders onder druk worden gezet om het recreatiepark te verlaten zonder enige vergoeding. Dit klemt te meer voor huurders die er wonen zoals [REDACTED] en [REDACTED] en de huurders [REDACTED], die recent op het park zijn gekomen en aanzienlijke bedragen hebben uitgegeven, waarop hen vrijwel direct de huur is opgezegd.
71. Omdat de huidige situatie door de gemeente in het leven is geroepen, wordt voortdurend het huurgenot op het park aangetast. Van onbezorgd recreëren is geen sprake meer.
72. Door de huuropzegging worden de onderkomens minder waard. De waarde van een chalet houdt immers verband met de standplaats alwaar voor meerdere jaren gewoond of gerecreëerd kan worden. Die 'belofte' is ook belichaamt in de huurovereenkomst omdat deze stilzwijgend wordt verlengd.
73. Door het instellen van een verkoopverbod is in de ogen van de vereniging en de huurders de situatie ontstaan dat mensen onder druk van de gemeente chalets verkocht hebben en vertrokken zijn. Zij hebben noodgedwongen hun chalet tegen een veel lager bedrag moeten verkopen en daarmee financiële schade geleden.
74. De door de gemeente Apeldoorn aangeboden 'verplaatsingsvergoeding' staat niet in verhouding tot de gedane investeringen. Ook hier weer speelt dus de consumentenrichtlijn en hieruit voortvloeiende consumentenbescherming een belangrijke rol.
75. Het voorgaande noopt de huurders ertoe om het handelen van de gemeente en de huuropzeggingen aan de kantonrechter ter toetsing voor te leggen.

Huurvermindering:

76. De consequentie van de strijdigheid van de huurovereenkomsten met de Europese consumentenrichtlijnen en het onrechtmatig c.q. onevenwichtig handelen van de gemeente jegens de huurders is dat een evenredige, proportionele en afschrikwekkende sanctie aan de orde is.
77. 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.
78. Met de komst van de gemeente Apeldoorn en door haar toedoen als hiervoor omschreven, is niet of nauwelijks nog sprake van enig huurgenot. Huurders kunnen niet zorgeloos wonen of recreëren terwijl om hen heen alles wordt ontmanteld. De huurders zullen over de periode vanaf april 2023 een huurvermindering vorderen van 60 % over de betaalde huurpenningen. Het komt de huurder ook voor dat deze huurvermindering als een doeltreffende en effectieve en afschrikwekkende sanctie heeft te gelden.

Bespreking van het verweer van de gemeente Apeldoorn:

79. De gemeente Apeldoorn stelt zich kennelijk op het standpunt dat zij de huurovereenkomsten met de huurder zondermeer kan opzeggen, met voorbijgaan aan hun gerechtvaardigde belangen. Dit is onjuist gelet op al het voorgaande. Het standpunt van de gemeente Apeldoorn miskent de bescherming op basis van de Europese richtlijnen en haar eigen verantwoordelijkheid indachtig de beginselen van behoorlijk bestuur.

Bewijs:

80. Voor zover de huurders daartoe zijn gehouden, bieden zij aan hun stellingen te bewijzen met alle middelen rechtens. De huurders kunnen verklaren over de reden waarom zij op de camping zijn gekomen, de gang van zaken op de camping, de toezeggingen en gedane investeringen en andere zaken.

MITSDIEN:

Het de kantonrechter van de rechtbank Gelderland, locatie Apeldoorn behage bij vonnis uitvoerbaar bij voorraad:

1. Te verklaren voor recht dat op de huurverhouding met eisers de Europese consumentenrichtlijnen van toepassing zijn en deze nopen tot ambtshalve toetsing door de rechter.
2. Te verklaren voor recht dat in collectief en individueel opzicht de summiere huurovereenkomsten tussen eisers en gedaagde in strijd zijn met de Europese consumentenrichtlijnen wegens gebrek aan transparantie en informatieverschaffing.
3. Te vernietigen de oneerlijke bepalingen in de huurovereenkomsten namelijk het daaraan ontbreken een transparante c.q. duidelijke regeling in welke gevallen de huur kan worden opgezegd en, uit het oogpunt van evenwichtigheid, welke schadevergoeding moet worden aangeboden, alsmede het ontbreken van een transparante regeling ter zake de mogelijkheid tot huurverhoging en de wijze van afrekening van de servicekosten.
4. Te verklaren voor recht dat gedaagde in zowel collectief als individuele opzicht jegens eisers in strijd heeft gehandeld met de Europese consumentenrichtlijnen althans dat sprake is van een oneerlijke handelspraktijk dan wel maatschappelijk onbetamelijk handelen althans handelen in strijd met de beginselen van behoorlijk bestuur althans handelen in strijd met de maatstaven van redelijkheid en billijkheid door eisers geen informatie te geven omtrent de plannen met de locatie en de huurovereenkomsten op te zeggen zonder haalbaar plan waarbij uitzicht bestaat op de benodigde vergunningen en zonder rekening te houden met de gerechtvaardigde belangen van eisers en de camping alvast te ontmantelen.
5. Vanwege voormelde vernietiging van de bepalingen in de huurovereenkomsten c.q. het strijdig handelen met de Europese consumentenrichtlijnen dan wel maatschappelijk onbetamelijk handelen althans handelen in strijd met de beginselen van behoorlijk bestuur althans de redelijkheid en billijkheid, te bepalen dat het stageld vanaf april 2023 met 60 % althans een percentage in redelijkheid door uw rechtbank te bepalen wordt verminderd en gedaagde wordt veroordeeld om aan eisers binnen 7 dagen na betekening van het ten deze te wijzen vonnis het corresponderende bedrag terug te betalen.
6. Gedaagde te veroordelen tot nakoming van de huurovereenkomsten met eisers door binnen 2 maanden na betekening van het ten deze te wijzen vonnis het zwembad te herstellen, de horeca te (laten) exploiteren, de speeltoestellen en springkussen voor de kinderen terug te

plaatsen, de infrastructuur te herstellen en lege plekken op te ruimen, op straffe van een dwangsom van € 1.000,00 per dag of gedeelte van de dag dat de gemeente zich hieraan niet houdt tot een maximumbedrag van € 200.000,00.

7. Te verklaren voor recht dat de gemeente Apeldoorn niet nogmaals de huurovereenkomsten kan opzeggen anders dan op basis van een zwaarwegende grond voor huuropzegging en onder aanbieding van passende vervangende woonruimte voor de huurders die aldaar woonachtig zijn alsmede haar opzegging vergezeld moet laten gaan van een aanbod tot betaling van schadevergoeding ter hoogte van de waarde in het economisch verkeer althans een nader te bepalen waarde met behoud van de standplaats(en).
8. Gedaagde te veroordelen in de kosten van de procedure.

De kosten dezes zijn voor mij deurwaarder. € 139,42

exploitant	€ 112,37
art. 9 Btag	€ 2,55
art. 10 Btag	€ 24,20
	€ 139,42

De ondergetekende verklaart dat het doen en het betoep van de verschotten noodzakelijk waren voor de goede verrichting van de ambtshandeling. Voorts verklaart ondergetekende geen belangen te hebben in de onderneming die de verschotten heeft geclassificeerd. **Zeer(ee) is niet btw-plichtig en kan de btw niet verrekenen in de zin van de Wet op de Omzetbelasting 1964.**

