

(2024) tweeduizendvierentwintig

108218

ten verzoeken van:

1. De rechtspersoonlijkheid Belangenvereniging De Scheepsbel gevestigd te Weesp
2. Matthijs Bakker, wonende te Wezep
3. Peter Buissonier en Rita Verbeek, wonende te Alphen aan den Rijn
4. Marjolijn Buitendijk, wonende te Almere
5. Janet van der Vliet, wonende te Streefkerk
6. Janet van der Vliet, wonende te Weesp
7. Marjolijn Buitendijk en Rita Verbeek, wonende te Oostzaan
8. Floortje Margaretha Fokkens en Benjamin James King, wonende te Amsterdam
9. Marjolijn Buitendijk, wonende te Almere
10. Janet van der Vliet, wonende te Breda
11. Janet van der Vliet, wonende te Waarder

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, Jorg Veenbaas, gerechtsdeurwaarder gevestigd te Kampen en daar kantoorhoudende aan het Meewunplein 9

GEDAGVAARD:

De rechtspersoonlijkheid bezittende besloten vennootschap ALO Beheer B.V. gevestigd te Doornspijk gemeente Elburg aan het adres Klaterweg 9, 8085 SB aldaar mijn exploitatie doende en afschrift dezes (alsmede van na te melden producties) latende aan:

MEEROUW E. VERNIKAMP, Aldaar WERKZAAM
als boekhouder

mondeling of schriftelijk

OM:

Op WOENS dag 7 februari 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 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 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;

TENEINDE:

Namens mijn requiranten als eisers te horen vorderen dat:

Feiten:

1. Eiseres sub 1 stelt zich de voet van artikel 2 van haar statuten ten doel de belangen van de recreanthuurlers van camping De Scheepsbel, gelegen te (8085 SB) Doornspijk aan het adres Klaterweg 9, te behartigen. Het betreft rond de 90 aangesloten huurders van standplaatsen aldaar. Verwezen zij naar de statuten van de vereniging (**productie 1**).
2. Uit informatie van het Kadaster blijkt dat gedaagde, het campingbedrijf 'ALO Beheer B.V.' eigenaresse van de campinggronden is en wordt zij geacht verhuurder te zijn. Uit informatie uit

het handelsregister volgt dat enig aandeelhouder van ALO Beheer B.V. sinds 29 maart 2021 Capfun NL B.V. is. Reden waarom gedaagde wordt aangeduid als 'Capfun' (productie 2).

3. Eisers sub 2 t/m 11, hierna gezamenlijk aan te duiden als 'de huurders', huren standplaatsen op camping De Scheepsbel. Het gaat om de volgende huurders:
- [REDACTED], sinds 20 juli 2022, huurder van de standplaats D13
 - [REDACTED], sinds januari 2022 huurder van de standplaats C73.
 - [REDACTED], sinds 2007 huurder van de standplaats F15.
 - [REDACTED], vanaf 2005 huurder (geweest) van de standplaats C47 en vanaf 2019 huurders van de standplaats D39
 - [REDACTED], sinds 2018 huurder van standplaats D11,
 - [REDACTED], sinds 2020 huurder van standplaats C84.
 - [REDACTED], sinds oktober 2021 de huurder van standplaats F41A
 - [REDACTED], sinds eind 2019/begin 2020 huurder van de standplaats E37
 - [REDACTED], sinds 2018 de huurders van standplaats E06.
 - [REDACTED], sinds 2007 huurders van standplaats D48.
4. Daarbij gaat het steeds om dezelfde vaste standplaatsen waarop de huurders met veelal niet-verplaatsbare caravans of zelfgebouwde onderkomens en vakantiehuizen het gehele jaar ter plaatse staan.
5. Zowel voor als na de komst van Capfun hoefde men om als huurder van een standplaats op de camping te worden alleen de persoonsgegevens door te geven en werd de caravan bekeken. In voorkomende gevallen werd gebruik gemaakt van een eenvoudig overschrijvingsformulier, door verkoper, koper en camping te ondertekenen. Huurders kregen en krijgen jaarlijks een factuur voor het stageld. De huurders leggen hiervan een aantal facturen over (productie 3).
6. De huurders hebben voor hun onderkomens (inclusief verbeteringen en investeringen) veelal bedragen uitgegeven variërend tussen € 35.000,00 tot € 140.000,00. De huurders verwijzen naar het bijgaande overzicht van uitgegeven en geïnvesteerde bedragen en, waar beschikbaar, een foto-impressie van het onderkomen (productie 4).
- [REDACTED] € 86.000,00
 - [REDACTED] een bedrag € 55.000,00
 - [REDACTED] een bedrag € 60.000,00
 - [REDACTED] een bedrag € 125.000,00
 - [REDACTED] een bedrag € 140.000,00
 - [REDACTED] een bedrag € 120.000,00
 - [REDACTED] een bedrag € 60.000,00
 - [REDACTED], een bedrag € 36.175,00
 - [REDACTED] een bedrag € 41.000,00
 - [REDACTED], een bedrag € 35.600,00

7. Huurder [REDACTED] woonde vanwege de woningnood nog bij zijn ouders. Zijn moeder heeft tot tweemaal toe een zelfmoordpoging gedaan. [REDACTED] is toen opgevangen door opa en oma, maar als jonge ondernemer was de reisafstand naar zijn klantenkring te groot. Na therapie besloot hij daarom bij zijn schoonouders in te trekken, aangezien een eigen woning nog steeds geen optie bleek en van al zijn spaargeld een chalet op de Scheepsbel aan te schaffen. Voor [REDACTED] is de camping een toevluchtsoord om tot rust te komen. Huurder [REDACTED] heeft € 86.000,00 aan zijn onderkomen uitgegeven. Verwezen zij naar het persoonlijk relaas van [REDACTED] (productie 5).
8. Huurder [REDACTED] zijn relatief recent (in januari 2022) de standplaats gaan huren dus na de komst van Capfun. Na lang zoeken hebben zij een chalet gekocht voor € 52.500,00. Voorafgaand heeft [REDACTED] uitdrukkelijk bij Capfun, die toen al eigenaar was, geïnformeerd of er op de camping veranderingen op komst waren. Zij kregen de verzekering dat dat niet het geval was. Verwezen zij naar het persoonlijk relaas van [REDACTED] (productie 6).
9. Huurder [REDACTED] kwam in 2007 op de camping na een soortgelijke situatie waarin zij (met Capfun) nu ook verkeren. Men kwam voor de rust en om de kinderen een leuke tijd te bezorgen. Huurder [REDACTED] heeft indertijd € 42.000,00 geïnvesteerd en het object netjes onderhouden. Huurder [REDACTED] hoorde dat de camping zou worden overgenomen maar de vorige eigenaar Alex Huisman verzekerde hen dat er niets zou veranderen.
10. Huurder [REDACTED] Kneip zag in 2018 de camping als een mooie plek om de Randstad bij tijd en wijle te ontvluchten en de kinderen in een natuurlijke omgeving op te laten groeien. Nadat hun oude caravan aan vervanging toe was, besloot [REDACTED] onder de mededeling van de vorige eigenaar Alex Huisman dat zijn dochter de zaak zou overnemen, eind 2020/ 2021 een vakantiehuis met fundering te bouwen voor een aanzienlijk bedrag van € 140.000,00 met toestemming van zowel Alex Huisman als de gemeente Elburg. Verwezen zij naar het feitenrelaas van huurder [REDACTED] (productie 7).
11. Huurder [REDACTED] stonden al vanaf 2005 op de camping De Scheepsbel. Toen de kinderen groter werden, verkochten zij in 2019 hun chalet. Daar kregen zij spijt van en vervolgens hebben zij in april 2020 de huidige standplaats op de camping gehuurd om daar zelf een compleet huis op te bouwen waarmee een bedrag van € 125.000,00 was gemoeid, alles in overeenstemming met de vorige eigenaar Alex Huisman en de gemeente. Verwezen zij naar het feitenrelaas van huurder [REDACTED] (productie 8).
12. Huurder [REDACTED] zocht als drukke ondernemers een rustige plek om te recreëren. Zij kochten rechtstreeks van de campingeigenaar Alex Huisman een nieuw chalet dat in januari 2021

is geplaatst op de standplaats die zij vervolgens volledig van binnen en buiten hebben ingericht. Toen, kort nadien, de camping door Capfun werd overgenomen en [REDACTED] informeerde naar de gevolgen, verzekerde eigenaar Alex Huisman dat het wel zou loslopen en er niets was om zorgen over te maken. Gemaakte afspraken met Alex Huisman, worden door Capfun niet nageleefd. Verwezen zij naar het feitenrelaas van huurder [REDACTED] (productie 9).

13. Huurder [REDACTED] kwam ook relatief recent op de camping, in oktober 2021, nadat Capfun al eigenaar was geworden. Voor hun onderkomen hebben [REDACTED] een bedrag rond € 60.000,00 uitgegeven. Er hoefde van Capfun geen huurcontract te worden afgesloten. De bedoeling was om het onderkomen niet alleen zelf te gebruiken om te recreëren maar ook om te verhuren voor extra inkomsten. Hiermee was Capfun akkoord. Namen van gasten zijn ook steeds aan Capfun doorgegeven. Verwezen zij naar het feitenrelaas van huurder [REDACTED] (productie 10).
14. Huurder [REDACTED] werd eind 2020 de huurder van een van de laatste nog vrije kavels op de camping. De huur ging per 1 januari 2021 in. Huurder [REDACTED] heeft ongeveer € 34.000,00 uitgegeven voor aankoop en aanpassingen. Komende uit een echtscheiding is de standplaats voor [REDACTED] essentieel voor de omgangsregeling met zijn kinderen. Verwezen zij naar het feitenrelaas van huurder [REDACTED] (productie 11).
15. Huurder [REDACTED] kocht in 2018 een chalet voor omstreeks € 7.000,00 op de camping om zo dicht bij de (schoon)familie te zijn voor mantelzorg. Het onderkomen is in de loop van de tijd van onder tot boven verbouwd en gemoderniseerd wat al met al € 41.250,00 heeft gekost. Verwezen zij naar het feitenrelaas van [REDACTED] (productie 12).
16. Huurder [REDACTED] heeft in 2007 het eigen ingenieursbedrijf ingeruild voor een drukke baan in de Randstad en zag de camping als een oase van rust. Huurder [REDACTED] heeft ongeveer € 35.000,00 uitgegeven. Verwezen zij naar het feitenrelaas van huurder [REDACTED] (productie 13).
17. De huurders hechten eraan dat zij op een mondelinge behandeling (kort) hun verhaal kunnen doen.
18. Op 30 januari 2021 ontvingen de huurders voor het eerst bericht van de voormalige eigenaar Alex Huisman dat de camping was verkocht aan Capfun. Er komen "meer accommodaties bij" en "stapje voor stapje zal de nieuwe visie zichtbaar worden" (productie 14).
19. Na het eigendom te hebben verworven, heeft Capfun de huurders niet geïnformeerd omtrent haar 'visie' op de camping en wat dit voor de zittende huurders zou betekenen. In plaats daarvan volgt uit de persoonlijke verhalen van de huurders dat de vertegenwoordiger van Capfun steeds heeft benadrukt dat haar komst niet ten koste zou gaan van de vaste standplaatsen.

20. De praktijk wees anders uit.

21. Capfun heeft eenzijdig wijzigingen op de camping aangebracht. Om enig inzicht te geven in de schaal van de (bouw)activiteiten van Capfun, wordt verwezen naar een plattegrond waarop dit in kaart is gebracht. Het omcirkelde deel met pijl valt binnen een Natura 2000-gebied; de camping zelf ligt binnen een straal van 10 km van een Natura 2000-gebied (productie 15).

22. De huurders geven hieronder een (niet- uitputtende) opsomming van feiten en omstandigheden waarmee zij geconfronteerd worden:

- Tegen de verleende kapvergunning van 87 bomen loopt een beroepsprocedure bij de bestuursrechter van de rechtbank Gelderland (productie 16).
- Faciliteiten zijn nog maar beperkt open zoals de binnenspeeltuin, de snackbar en de receptie. Zo was er in de meivakantie (2 weken) animatie wat er nu onder Capfun niet meer het geval is. De receptie wat beperkter open. De horeca plus binnenspeeltuin waren open in schoolvakanties/met feestdagen. Dat is niet meer het geval. De snackbar was wel open in de weekenden, nu is alles dicht, óók in schoolvakanties/met feestdagen.
- De Capfun-woningen worden voorzien van glasvezel en 16 (en deels zelfs 25) ampère elektra terwijl de zittende huurders geen internet hebben en 10 ampère hebben.
- Het zwembad wordt verbouwd zonder dat er een onherroepelijke vergunning is. Voor de vergunningsaanvraag is inmiddels tweemaal een stikstofrapportage opgesteld, die niet lijkt te voldoen aan de gestelde eisen waarop een vergunning kan worden verkregen.
- Het zwembad is verbouwd zonder dat er een onherroepelijke vergunning is. Voor de bouw van twee zwembaden is een omgevingsvergunning verleend waartegen de huurders bezwaar hebben aangetekend. De commissie voor bezwaarschriften Elburg en Nunspeet heeft op 18 december 2023 heeft geconcludeerd dat de vergunning op onjuiste gronden is verleend (productie 17).
- Er is veel bouwoverlast
- Chalets mogen niet meer verhuurd worden tenzij hier extra voor wordt betaald of geheel niet meer worden verhuurd.
- Onder druk van huuropzegging biedt Capfun zittende huurders nog slechts tijdelijke huurcontracten met bijbehorende nadelige huurvoorwaarden aan zoals hierna zal worden toegelicht.
- Onderkomens mogen niet meer verkocht worden dan na goedkeuring van Capfun terwijl de voorwaarden die hiervoor gelden onduidelijk zijn. Dit volgt uit de jaargids 2023 van Capfun (productie 18).
- Illustratief is het relaas van huurder ~~xxxxxx~~ die daadwerkelijk hebben geprobeerd hun caravan te verkopen maar dat afstuitte op de afwijzende houding van Capfun.

- Gebruik van het onderkomen voor vrienden/familie wat voorheen kosteloos was, is dat niet meer vanwege een door Capfun ingevoerd strippenkaartsysteem met een maximum van 35 nachten. Ook dienen bezoekers nu te betalen voor gebruik van het zwembad wat voorheen gratis was.
- Capfun heeft per e-mailbericht d.d. 11 november 2022 de huurders bericht dat een huurverhoging met 9,9 % wordt doorgevoerd en de prijzen voor de nutsvoorzieningen zullen stijgen en dat een overname van de standplaats voortaan onderhevig is aan de toestemming van Capfun zonder dat duidelijk wordt gemaakt welke voorwaarden dan gelden (productie 19).

23. Vanaf maart 2023 is Capfun de zittende huurders van vaste plaatsen nieuwe huurovereenkomsten gaan aanbieden omwille van, naar zij stelt, administratieve redenen ook in verband met de slagboompassen. Het betreft een huurovereenkomst voor bepaalde tijd namelijk (eenmalig) 8 maanden met Recron-voorwaarden. Als huurders niet tekenen, zouden de huidige overeenkomsten per 1 april 2023 expireren aldus Capfun in het desbetreffende bericht (productie 20).

24. In het bericht d.d. 6 juni 2023 voert Capfun de druk op de huurders om te tekenen verder op: als zij niet tekenen, zullen de huurovereenkomsten worden opgezegd en zou alleen 'het beperkte wettelijke regime' nog gelden, waarmee kennelijk wordt bedoeld dat de huurders geen rechten hebben (productie 21).

25. Opmerkelijk genoeg heeft de vertegenwoordiger van Capfun zich tegenover een huurder in een e-mailbericht d.d. 19 juni 2023 laten ontvallen dat het niet is aan te raden om te investeren in een standplaats en dat Recron-voorwaarden slechts een "klein voordeel" biedt (productie 22).

26. Na de zomer van 2023 is Capfun, de huurders blijven bestoken met telefoontjes en e-mailberichten om, bij wijze van laatste herinnering, toch zo snel mogelijk de nieuwe huurovereenkomst ondertekend retour te sturen (productie 23).

27. De huurders hebben deze (nieuwe) huurovereenkomst niet getekend omdat zij dit een verslechtering van hun rechtspositie vinden, dit omdat daarin een (eenmalige) periode van 8 maanden staat vermeld. Daarop zal hierna, bij het standpunt van de huurders, nader worden ingegaan.

28. Bij brief d.d. 19 juni 2023 is namens de belangenvereniging, Capfun voorgehouden dat het niet de bedoeling is om langlopende contracten voor tijdelijke in te wisselen. Voorts is bij Capfun geïnformeerd naar de toekomstplannen met de camping (productie 24).

29. Bij e-mailbericht d.d. 7 juli 2023 is Capfun herinnerd aan voormelde brief (**productie 25**).
30. Bij e-mailbericht d.d. 10 juli 2023 heeft Capfun aangegeven pas inhoudelijk te reageren als wordt aangegeven welke huurders worden vertegenwoordigd en dat zij met de belangenvereniging geen contracten heeft afgesloten (**productie 26**).
31. Bij e-mailbericht d.d. 20 juli 2023 is onder verwijzing naar de statuten van de vereniging andermaal aangedrongen op duidelijkheid omtrent de in de brief d.d. 19 juni 2023 genoemde kwesties, in het bijzonder de afrekening van de servicekosten die exorbitant zijn gestegen (**productie 27**).
32. Omdat de huurders niet willen tekenen, heeft Capfun hen bij (collectieve) brief d.d. 28 september 2023 de huurovereenkomsten opgezegd en aangegeven dat als men dit niet accepteert, zij genoodzaakt is om *"de huuropzegging ter toetsing voor te leggen aan de kantonrechter"* (**productie 28**).
33. Capfun heeft haar eigen huuropzegging niet aan de kantonrechter voorgelegd.
34. Bij brief d.d. 30 oktober 2023 is van de zijde van de vereniging en huurders, nogmaals benadrukt dat sprake is van een herstructurering en het niet in het belang is van zittende huurders om kortlopende contracten af te sluiten. Voorts is opnieuw geïnformeerd naar de plannen en de gevolgen daarvan voor de huurders (**productie 29**).
35. Bij brief d.d. 7 november 2023 heeft Capfun inhoudelijk gereageerd. Samengevat wordt ontkend dat sprake zou zijn van een herstructurering van de camping. De huurders wordt een weigerachtige houding verweten omdat zij niet willen tekenen voor de nieuwe huurovereenkomst die in haar optiek niet nadelig zou zijn. Ten aanzien van de verhoging van het stageld wijst Capfun op extra voorzieningen die vanaf 2022 worden gerealiseerd. Verder ziet Capfun geen aanleiding om de nutsvoorzieningen te specificeren naar werkelijk verbruik. Hierna zal het standpunt van Capfun nog worden weerlegd (**productie 30**).
36. Ondertussen hebben sommige huurders, waaronder huurder [REDACTED] geprobeerd hun onderkomen te verkopen met behoud van de standplaats. Onder de vorige eigenaar was dit steeds toegestaan en werd er middels een eenvoudig overschrijvingsformulier (zie hiervoor productie 3) meegewerkt aan de overname c.q. afsluiten van een (nieuwe) huurovereenkomst. Zoals volgt uit de gevoerde correspondentie legt Capfun de huurders simpelweg een verkoopverbod op gelijk zij overigens ook doet op andere camping zoals (bijvoorbeeld) camping Het Wieskamp (**productie 31**).

Maatschappelijk kader:

37. 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.
38. 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.
39. Zodoende worden campings opgekocht en de huurders de huurovereenkomst opgezegd. Die zouden toch geen aanspraak hebben op enige bescherming, zo was lang de gedachte, ook bij Capfun getuige haar opzegbrief.
40. Naar aanleiding van de gebeurtenissen rond camping Het Berkenven in Geesteren waarmee deze zaak gelijkenis vertoont zijn er 85 kamervragen geteld door Sandra Beckerman van de SP om 'verroempottisering' van campings tegen te gaan. Vanwege de demissionaire status van het kabinet valt op korte termijn geen actie vanuit de politiek te verwachten.
41. Capfun is van origine een Franse onderneming die diverse campings in Nederland heeft aangekocht om daar haar specifieke campingformule uit te rollen. In Nederland worden inmiddels eenentwintig middelgrote campings onder de vlag van Capfun getransformeerd. De campings worden uitgebreid met verhuurbare houten vakantiechalets.

Belang van de vereniging:

42. De opzegging door Capfun van de huurovereenkomsten met de huurders is niet verenigbaar met het eigen belang dan wel de doelstelling van de vereniging namelijk het conform haar statuten naar behoeven laten recreëren van huurders op en rondom camping De Scheepsbel.
43. 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 recreëren.

44. De vereniging heeft geen winstoogmerk bij de vorderingen en deze hebben verband met Nederlandse rechtssfeer. Tot slot is de vereniging de enige belangenvertegenwoordiger van de huurders op de camping De Scheepsbel 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 vereniging in de eerste plaats tot het in gemeenschappelijk opzicht laten vaststellen dat het handelen van Capfun jegens de vereniging maar ook de huurders onrechtmatig is.

Onrechtmatig handelen van Capfun:

46. Het is consistente rechtspraak dat partijen bij een overeenkomst (van welke aard dan ook) *als redelijke mensen hebben te handelen* en hun gedrag mede moeten laten bepalen door de gerechtvaardigde belangen van de wederpartij. Zie HR d.d. 19 oktober 2007, ECLI:NL:BA7024.

47. Voor alle huurders geldt namelijk dat Capfun 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). Dit klemmt te meer in de gevallen waarin huurders tot zeer recent (en onder Capfun) op de camping zijn gekomen en aanzienlijke uitgaven c.q. investeringen hebben gedaan waarbij keer op keer door Capfun wordt aangegeven dat er geen plannen zijn om huurders op te zeggen zoals men ook in de pers heeft bevestigd. Zittende huurders wordt, naar eigen zeggen, nooit gevraagd te vertrekken (**productie 32**).

48. Deze investeringen zijn niet louter voor eigen rekening gedaan maar zorgden ook voor een betere uitstraling van de camping en daarmee verhuurbaarheid ervan.

49. Voor de zittende huurders gaf de komst van nieuwe huurders op de camping (waaronder dus en) juist de bevestiging dat de komst van Capfun en haar eventuele plannen niet voor hen nadelig zou uitpakken gelijk ook door de vertegenwoordiger van Capfun steeds is benadrukt.

50. Gelet op de omvang van haar activiteiten in Nederland, werkt Capfun met een vooropgezet plan en wist zij ook heel goed welke "stapjes" men zou zetten. Achteraf laat Capfun zich ontvallen dat het in haar visie niet verstandig was om aanzienlijke bedragen te investeren.

51. Capfun heeft de huurders op geen enkel moment voorgehouden dat het haar plan c.s. voornemen is om de eigen formule op de camping uit te rollen en dat huurders daarvoor moeten wijken.

52. Het in plaats van de lopende huurovereenkomsten aanbieden van slechts nog tijdelijke huurovereenkomsten met nadelige Recron-voorwaarden is bij veel Capfun-campings een veelvoorkomend onderdeel van een herstructurering. De druk is eerst subtiel zoals in maart 2023 als in de berichtgeving van Capfun de slagboompassen worden genoemd en de indruk wordt gewekt dat als er niet getekend wordt, de slagboom dicht blijft. Ook krijgen huurders te verstaan dat als zij niet tekenen, de huurovereenkomst afloopt terwijl zij doorlopende contracten hebben. Als dat onvoldoende effect heeft, wordt gewezen op het gebrek aan bescherming van de wet en uiteindelijk gedreigd met een huuropzegging die ook wordt geeffectueerd.
53. Dit doet sterk denken aan het geval van camping Berkenven zowel in kort geding (ECLI:NL:RBOVE:2022:1100) als in de bodemprocedure (ECLI:NL:RBMNE:2022:2351) waar de slagboom niet eerder open ging dan nadat er getekend was voor een nieuwe slecht kortdurende huurovereenkomst.
54. Zodoende respecteert Capfun niet de lopende huurovereenkomsten die zij nota bene zelf met de laatste huurders zoals [REDACTED], [REDACTED] en [REDACTED] heeft afgesloten en evenmin bestaande (en opgebouwde) rechten van zittende huurders. Immers, voor zittende huurders geldt dat de huurovereenkomst niet automatisch expireert maar dient te worden opgezegd.
55. Niet alleen wenst Capfun nog slechts kortlopende huurcontracten voor maximaal 8 maanden af te sluiten, de bijbehorende Recron-voorwaarden zijn voor de huurders niet gunstig vanwege de aanspraak op een geringe geldelijke tegemoetkoming bij expiratie ervan. Die bedraagt veelal € 1.860,00 voor een enkel chalet of € 2.804,00 voor een dubbel chalet. Dit staat niet in verhouding tot het bedrag dat de huurders hebben geïnvesteerd. Dit klemmt te meer nu recentelijk in oktober 2023 bekend is geworden dat de Consumentenbond zich per 1 januari 2024 terugtrekt uit Recron, zoals dat op haar website wereldkundig is gemaakt. De Recron-voorwaarden vindt de Consumentenbond overbodig omdat de wet, de rechtspraak en Europese regelgeving de positie van de consument heeft verbeterd. De Consumentenbond wijst daarbij op de toetsing van (algemene) voorwaarden door de rechter (productie 33).
56. Dus het, in de woorden van Capfun zelf, 'kleine voordeel' uit de Recron-voorwaarden opdringen aan zittende huurders, wetende dat consumentenbescherming is verbeterd ten opzichte van diezelfde voorwaarden, maakt dat zij daarmee nog louter haar eigen belang nastreeft om de huurders de huur flexibel op te (kunnen) zeggen, zonder enige aanspraak op schadevergoeding.
57. De bepaalde tijd van de nieuwe huurovereenkomst en het gebrek aan duidelijkheid c.q. informatie van de zijde van Capfun over de toekomst van het park, zorgt ervoor dat de huurders in

onzekerheid verkeren over hun verblijf op de camping. Het maakt bovendien dat hun onderkomens onverkoopbaar zijn.

58. Niet alleen oefent Capfun oneigenlijke druk uit op de huurders om lopende overeenkomsten voor tijdelijke in te wisselen, zij werpt ook belemmeringen op ter zake verkoop. Voorheen was verkoop welhaast een administratieve handeling middels het gebruik van een eenvoudig overschrijvingsformulier. Dat was de situatie toen de huurders op de camping kwamen, ook onder Capfun. Voor zittende huurders golden geen beperkingen ten aanzien van de verkoop van kampeermiddelen en voor relatief nieuwe huurders heeft Capfun ten aanzien van de mogelijkheid van verkoop geen voorbehouden gemaakt.
59. Vanzelfsprekend is een nieuwe huurder onderhevig aan de toestemming van Capfun doch hieraan de voorwaarde verbinden dat de nieuwe huurder slechts een eenmalig tijdelijk contract afsluit, is onrechtmatig althans levert strijd op met de maatstaven van redelijkheid en billijkheid. Immers, huurders zijn relatief recent op de camping gekomen en hebben aanzienlijke bedragen uitgegeven c.q. geïnvesteerd. Dat wist Capfun. Uit de correspondentie van Capfun richting huurder [REDACTED] volgt dat een verkoop uiteindelijk wordt verboden. Capfun kon en kan dan ook bevroeden dat het introduceren van een verkoopverbod tot gevolg heeft dat de (markt)interesse in een dergelijk onderkomen non-existent wordt althans dat de verkoopwaarde in vergelijking tot de gedane investering(en) zeer wordt beperkt. Geen koper zal een aanzienlijk bedrag betalen voor een onderkomen dat niet in overeenstemming is met de formule van Capfun. Ook zal deze niet bereid zijn om een tijdelijk contract af te sluiten of van een zittende huurder over te nemen. Deze gang van zaken biedt een koper niet het vertrouwen dat men nog jaren van de investering kan genieten. Reden waarom de vereniging en de huurders in het bijzonder ten aanzien van de mogelijkheid van verkoop vorderen dat de opstelling van Capfun onrechtmatig is althans strijd oplevert met de maatstaven van redelijkheid en billijkheid.
60. Dit brengt de vereniging en de huurders weer terug bij de voormelde uitspraak van de Hoge Raad: Capfun geeft er door haar wijze van acteren geen blijk van zich iets van de gerechtvaardigde belangen van de huurders aan te trekken. Capfun trekt zich niets aan van de consumentenbelangen van de huurders. Capfun volgt enkel haar eigen belang om de eigen formule uit te rollen. Huurders met wie zij recentelijk heeft gecontracteerd zet zij onder druk om opnieuw maar nu slechts kortstondig te contracteren. Bovendien werpt zij belemmeringen op ter zake een voorgenomen verkoop. Dat is onmaatschappelijk gedrag althans levert dit strijd op met de maatstaven van redelijkheid en billijkheid.

Onterechte huuropzegging:

61. Capfun heeft de huurders voorgehouden dat zij haar eigen huuropzegging, ingegeven door het niet ondertekenen van een nieuwe huurovereenkomst, door de rechter zou laten toetsen. Dat heeft Capfun niet gedaan. Reden waarom de vereniging en huurders zich genoodzaakt zien dit te doen.
62. Voor wat betreft de huuropzegging (zelf) is het zo dat de huurders van Capfun dezelfde (standaard)opzegbrief hebben ontvangen. Zodoende is er een gemeenschappelijk belang en wensen de vereniging en de individuele huurders de opzegging van de huurovereenkomsten zowel in collectief als in individueel opzicht te bestrijden. Het strekt immers te ver te verlangen dat alle huurders individueel op de camping een vordering op dit punt instellen. Dat is niet efficiënt en belast het rechtssysteem.
63. Het opzeggen van een huurovereenkomst omdat huurders hun lopende huurovereenkomst(en) niet willen inwisselen voor een (eenmalig) tijdelijke van 8 maanden, levert voor Capfun geen zwaarwichtige reden op. Capfun heeft de lopende huurovereenkomsten simpelweg te respecteren.
64. Wil Capfun van lopende huurovereenkomsten af dan dient zij deze op te zeggen op basis van het werkelijke verhaal namelijk een herstructurering die zij, gelet op de omstandigheden van het geval, doorvoert, gelijk zij doet op allerlei campings in den lande.
65. Ook hiervoor geldt dat 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).
66. In de onderhavige zaak blijkt ten tijde van de huuropzegging niet(s) van een haalbaar plan. Capfun herstructureert "stapje voor stapje" maar voor wat zij *uiteindelijk van plan is*, heeft zij geen onderzoeken gedaan en beschikt zij niet over de benodigde vergunningen van de gemeente, zo volgt uit het voorgaande.
67. De opzegging mag dan zijn gedaan met een opzegtermijn tot 31 december 2024 maar dit lost niets voor de huurders op. Gegeven het feit dat Capfun met zittende en potentiële huurders alleen nog tijdelijke contracten wenst af te sluiten met Recron-voorwaarden die, in haar woorden, slechts een 'klein voordeel' bieden, is er geen perspectief. Potentiële overnamekandidaten willen niet

tijdelijk huren en zullen niet toekomstgericht investeren in een Capfun camping. Voor zittende huurders rest niets anders rest dan de caravans aan opkopers te verkopen of - indien al mogelijk - tegen hoge kosten te ontmantelen of deze achter te laten.

68. Dit zo zijnde ontbreekt bij de opzegging elk concreet aanbod tot betaling van *schadevergoeding*.
69. 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.
70. 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).
71. De onderhavige zaak vertoont gelijkenis de Berkenven-zaak. Ook daar drong de eigenaar aan op het tekenen van alleen nog tijdelijke huurcontracten, ging men voort met het ontmanteling van de 'oude' camping en werden de huurovereenkomsten vervolgens opgezegd, zonder enige aanbieding van *schadevergoeding*. 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 (productie 34).
- Schade:
72. De gevolgen van het onrechtmatig c.q. onredelijk handelen van Capfun, zoals hiervoor beschreven, is voor de huurders schadelijk. Het leidt er immers toe dat huurders onder druk worden gezet om de camping te verlaten zonder enige vergoeding. 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.
73. Gegeven deze hiervoor beschreven situatie en de door Capfun in het leven is geroepen en de onterechte huuropzegging, wordt het voortdurende huurgenot van de huurders aangetast. Van onbezorgd recreëren is geen sprake meer.

74. Door de opzegging worden de onderkomens minder waard. De waarde van een stacaravan houdt immers verband met de standplaats alwaar voor meerdere jaren gewoond of gerecreëerd kan worden.
75. Door het verkoopverbod en omdat Capfun alleen nog tijdelijke huurcontracten wil afsluiten, kunnen de huurders de stacaravan / chalets lopende de huurovereenkomst niet meer verkopen althans niet voor een reëel bedrag. Dit klemmt te meer in de gevallen waarin de huurovereenkomsten relatief kort geleden zijn afgesloten.
76. Hoewel het de vereniging het in de eerste plaats te doen is om, in het belang van alle huurders, de huuropzegging te bestrijden, zal zij voorwaardelijk vorderen namelijk voor het geval de huuropzegging om welke reden toch rechtsgeldig zou zijn (gedaan) dat Capfun wordt veroordeeld tot betaling een schadevergoeding jegens de bij haar aangesloten huurders (aldus niet voor haarzelf) in redelijkheid te bepalen althans nader op te stellen bij staat en te vereffenen volgens de wet, gelijk ook de individuele huurders dat ook vorderen. Ook deze vordering is gemeenschappelijk omdat anders individuele huurders genoodzaakt zijn om ieder voor zich een schadevergoeding te vorderen. De maatstaf voor de schade laat zich immers niet eenvoudig bepalen. Reden waarom een schadestaatprocedure daarvoor de geëindigde weg is.

Lastenverzwaringen:

77. Op camping De Scheepsbel zijn door Capfun lastenverzwaringen doorgevoerd. Enerzijds betreft dat de eenzijdige verhoging van de parklasten met 9,9 % vanaf 2021. Hieronder volgt een tabel met verhogingen van de prijs voor een standplaats (productie 35).

Jaar	CPI	Verhoging % De Scheepsbel
2018->2019	2018-> 1,7%	1,5% (excl. btw verhoging)
2019->2020	2019-> 2,6%	2,5%
2020->2021	2020-> 1,3%	3%
2021->2022	2021-> 2,7%	5%
2022->2023	2022-> 10% (waarvan 4,6% veroorzaakt door energie-inflatie)	9,9%
2023->2024	2023-> 5%	9,9%

78. De verhoging die eind 2020 werd aangekondigd en voor het eerst boven de CPI uitsteeg terwijl Capfun daarna eigenaar werd, springt direct in het oog evenals de daarop volgende verhogingen boven het CPI-cijfer. Waarop deze is gebaseerd, is onduidelijk. Een duidelijke contractuele grondslag ontbreekt. Ook is deze verhoging niet ruim van tevoren aan de huurder bekend gemaakt. Mogelijk wordt de verhoging verklaard door de stijging van de prijzen. Echter was de inflatie in 2021 nog 2,7 procent aldus het CBS. De inflatie in 2022 was dan wel uitzonderlijk hoog maar vooral als gevolg van de stijging van de energielasten. Dat verklaart de verhoging door Capfun met 9,9 procent niet omdat zij de energiekosten apart bij de huurders in rekening brengt. Een verhoging van het stageld moet dan wel een zekere relatie hebben met het serviceniveau. Een verhoging wordt echter niet verklaard door extra voorzieningen omdat deze nog niet klaar zijn en, zoals hiervoor betoogd, niet ten volle ten goede komen aan de vaste standplaatshouders en omdat de voorzieningen juist minder beschikbaar zijn en er langdurig sprake is van bouwoverlast. Over 2023 lijkt de inflatie uit te komen op 4,2 % terwijl Capfun ook over 2023 vasthoudt aan 9,9 % zonder enige rechtvaardiging.
79. Anderzijds gaat het bij de lastenverzwaring om de energietarieven die Capfun hanteert. Uitgangspunt is dat enkel wordt doorbelast, het bedrag dat aan het einde van het jaar daadwerkelijk aan de nutsvoorzieningen door de huurders is verbruikt. Na de komst van Capfun werden de huurders vanaf 2021 geconfronteerd met facturen die volledig uit de pas liepen met de bedragen die zij voordien betaalden. Van de zijde van de vereniging is bij herhaling gevraagd om een onderbouwing aan de hand van de tarieven die Capfun zelf aan nutsbedrijven betaalt, dit indachtig het uitgangspunt dat de verhoging van de nutsvoorzieningen voor haar geen verdienmodel mag zijn, laat staan een middel om het voort te zetten verblijf op de camping zo onaantrekkelijk mogelijk te maken. Als gevolg van deze voortdurende onduidelijkheid, valt niet na te gaan of de kosten die Capfun bij de huurders in rekening brengt in redelijk verband staan met de standplaatsen of de kampeermiddelen. Ook niet of sprake is geweest van een eerlijke verdeling, evenredig verdeeld over alle standplaatsen. De huurders hebben belang bij duidelijkheid.
80. Noch ten aanzien van de verhoging van het stageld noch ten aanzien van de verhoging van de nutsvoorzieningen geldt dat deze voldoen aan de redelijke eisen die de huurders hieraan mogen stellen. Voor zover Capfun zich op enig beding (uit de Recron-voorwaarden) beroept, moet dit het licht van de Europese Richtlijn 93/13 die voorschrijft dat dit duidelijk, transparant, begrijpelijk en (dus) eerlijk moet zijn. Deze toetst dient ambtshalve door de rechter te worden gedaan. Van enig redelijk beding blijkt in het geval van Capfun geen sprake te zijn. Reden waarom de vereniging en de huurders hierna zullen vorderen dat de huurverhoging en doorberekening van nutsvoorzieningen niet voldoet aan de eisen van redelijkheid en billijkheid en voor zover dit berust op enig beding, en dat sprake is van een oneerlijk beding.

Bespreking van het verweer van Capfun:

81. Capfun betwist dat sprake is van een herstructurering doch naar aard en uitvoering ter plaatse is daarvan feitelijk weldegelijk sprake. Anders dan op andere campings, hanteert Capfun de "hapjes-methode" maar dat is niettemin een herstructurering. Zover zij kan, rolt Capfun haar formule uit terwijl van een haalbaar en toetsbaar plan geen sprake is. Huurders worden door Capfun onder de druk van een huuropzegging, bewogen om louter nog tijdelijke huurcontracten te tekenen met Recron-voorwaarden die, in haar eigen woorden, slechts een klein voordeel bieden. Daarmee trekt Capfun zich niets aan van de gerechtvaardigde belangen van de huurders, met name niet de huurders die relatief recent op de camping zijn gekomen en daar aanzienlijke investeringen hebben gedaan en door de opzegging geen mogelijkheid hebben van hun investering te genieten. Zoals hiervoor is beargumenteerd, is tegen de achtergrond van de bekende Capfun-formule, de onmogelijkheid om nog kampeermiddelen over te schrijven en het in haar ogen ook 'kleine voordeel' sprake van een verslechtering van de rechtspositie(s) van de huurders, ook omdat de Consumentenbond zich uit Recron heeft teruggetrokken omdat de consument mag rekenen op betere bescherming van wet en regelgeving. Capfun kan niet van de huurders verlangen dat zij tekenen voor, in de ogen van de Consumentenbond, *achterhaalde* Recron-voorwaarden.

Bewijs:

82. Voor zover de huurders daartoe gehouden zijn, bieden de vereniging en de huurders aan hun stellingen te bewijzen met alle middelen rechtens. In het bijzonder kunnen de huurders verklaren over de inhoud van de met de vorige eigenaar en de huidige vertegenwoordiger van Capfun gevoerde gesprekken, de gang van zaken op de camping, de afwijkende bedragen voor nutsvoorzieningen en de door hen geleden schade en 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 Gelderland, locatie Apeldoorn behage bij vonnis uitvoerbaar bij voorraad:

1. Te verklaren voor recht dat eisers 2 t/m 11 met gedaagde doorlopende huurcontracten hebben voor onbepaalde tijd.

2. Te verklaren voor recht dat in collectief en/of in individueel opzicht 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 door:
 - zittende huurders niet te informeren omtrent haar visie op de camping.
 - voorafgaand aan het sluiten van de overeenkomsten met nieuwe huurders geen informatie te verstrekken over deze visie en de gevolgen voor de eisers,
 - onredelijke druk uit te oefenen op huurders met wie zij recent heeft gecontracteerd om een tijdelijke huurovereenkomst af te sluiten met voor hen nadelige Recron-voorwaarden,
 - door huurders er ten oprechte op te wijzen dat als er niet getekend wordt, de lopende huurovereenkomsten expireren terwijl deze gewoon doorlopen,
 - hen onderwijl de verkoop van caravans en andere onderkomens te verbieden althans te bemoeilijken door dit onderhevig te maken aan haar toestemming zonder dit nader te duiden en
 - door hen geen schadevergoeding aan te bieden.
 - De huur op te zeggen als men niet instemt met een nieuw huurcontract.
 - Desverzocht door de vereniging geen informatie te verstrekken over de huurverhogingen en de afrekening van de nutsvoorzieningen.
3. Te verklaren voor recht dat de huuropzeggingen door gedaagde in collectieve zin en/of in individueel opzicht naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zijn en de huurovereenkomsten doorlopen en niet zijn geëindigd c.q. eindigen.
4. Te verklaren voor recht dat Capfun een (voorgenomen) verkoop van een onderkomen van een zittende huurder niet op voorhand kan verbieden en geen onredelijke eisen van stellen aan een nieuwe huurder en huurovereenkomst.
5. Voorwaardelijk, namelijk voor het geval de huuropzeggingen om welke reden(en) dan ook in stand blijven, te verklaren voor recht dat gedaagde in collectieve almede en/of in individueel opzicht eisers 2 t/m 11 schadevergoeding dient aan te bieden en dat zij jegens hen wordt veroordeeld tot betaling van enig bedrag door uw rechtbank te begroten dan wel nader op te maken bij staat en te vereffenen volgens de wet.
6. Te verklaren voor recht dat de huurverhoging met 9,9 % en verhoging van de nutsvoorzieningen zonder voor eisers kenbare onderbouwing van de zijde van gedaagde in strijd zijn met de maatstaven van redelijkheid en billijkheid, en voor zover deze berusten op enig beding, dit als oneerlijk aan te merken zodanig dat eisers 2 t/m 11 niet gehouden zijn tot betaling ervan.

7. Gedaagde te gebieden om binnen 1 maand na betekening van dit vonnis inzicht te geven in de kostenopbouw van de nutsvoorzieningen vanaf het jaar 2021 onder overlegging van de facturen die zij ontvangt van de nutsbedrijven alsmede de wijze waarop zij de kosten heeft verdeeld, het een en ander op straffe van een dwangsom van € 500,00 per dag of gedeelte van de dag dat gedaagde zich hieraan niet houdt tot een maximum van € 40.000,00.
8. Gedaagde te veroordelen in de kosten van de procedure

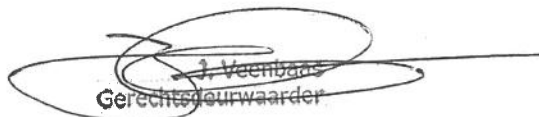
De kosten dezes zijn voor mij deurwaarder

Exploot	€ 112,37
BBP /KVK	€ 2,85
DBR	€
BTW	€ 24,20
Totaal	€ 139,42

De eisende partij heeft verklaard de BTW niet te kunnen verrekenen op grond van de Wet Omzetbelasting 1968.

De kosten van deze ambtshandeling zijn daarom met BTW verhoogd.

Ondergetekende verklaart dat de in rekening gebrachte verschotten noodzakelijk zijn gemaakt voor de goede verrichting van de ambtshandeling en dat hij geen belang heeft in de onderneming of derde die deze verschotten factureert.


J. Veenbaas
Gerechtsdeurwaarder

