

Toevoeging is verleend door de Raad voor Rechtsbijstand onder nummer:

Heden, de

(2023) tweeduizenddrieëntwintig

ten verzoeken van:

1. **De rechtspersoonlijkheid bezittende vereniging** gevestigd te Dordrecht,
2.wonende te Schagen
3.briefadres Medemblik, wonende te Ursem
4.briefadres Amsterdam, verblijvende te Ursem
5.wonende te Dordrecht
6., Briefadres Wormerveer, wonende te Ursem
7.wonende te Wijk aan Zee
8., wonende te Edam

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 rechtspersoonlijkheid bezittende besloten vennootschap..... gevestigd te aldaar mijn exploat doende en afschrift dezes (alsmede van na te melden producties) latende aan:

O M :

Op dinsdag 7 maart 2023 (tweeduizenddrieëntwintig des voormiddags te 10.00 uur, al dan niet in persoon of bij gemachtigde / advocaat te verschijnen ter openbare civiele terechtzitting van de rechtbank Noord-Nederland, locatie Leeuwarden team handel en kanton, welke alsdan aldaar gehouden zal worden in het gerechtsgebouw te Leeuwarden aan het adres Zaailand 102, 8911 BN, Leeuwarden.

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 20130, 8900 HM, Leeuwarden.

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 stelt zich de voet van artikel 2 van haar statuten ten doel de belangen van de bewoners van het recreatiepark De Ursemmerhof, gelegen te (1645 VK) Ursem aan het adres De Leet 28, te behartigen. Het betreft 160 aangesloten huurders van standplaatsen aldaar **(productie 1)**.
2. Het bestuur van de vereniging bestaat uit huurders van de camping en deze heeft geen winstoogmerk.
3. Eisers sub 2 t/m 8, hierna te aan te duiden als 'de huurders' , huren al jaren (variërend van minder dan 5 maanden tot maar liefst 30 jaar) een standplaats op camping Ursemmerhof van gedaagde, tevens eigenaresse, hierna te noemen ' **(productie 2)**.

4. Het gaat om de volgende personen:

- , plaatsnummer M19, sinds 2015 woonachtig op de camping.
- , plaatsnummer P9, sinds 1996, woonachtig jaar op de camping.
- , plaatsnummer P14, sinds september 2021 (aldus 1,5 jaar) op de camping.
- , plaatsnummer P28, sinds 24 september 2022 aldus nog geen 6 maanden op de camping.
- , plaatsnummer F9 , sinds augustus 2020 (aldus 2,5 jaar) op de camping.
- plaatsnummer J9, sinds 28 september 2022 op de camping.
- , plaatsnummer P12, sinds 28 augustus 2022 op de camping.

5. Daarbij gaat het steeds om dezelfde standplaatsen waarop de huurders met veelal niet - verplaatsbare caravans het *gehele jaar* staan. Overgelegd wordt een huurovereenkomst die daartoe pleegde te worden gebruikt (**productie 3**).

6. De huurders hebben voor hun onderkomens c.q. caravans (inclusief verbeteringen en investeringen) veelal bedragen uitgegeven variërend tussen € 10.000,00 a 50.000,00. De huurders verwijzen naar het bijgaande overzicht van uitgegeven en geïnvesteerde bedragen (**productie 4**).

- een bedrag € 5.000,00 en nadien veel zelf geïnvesteerd
- een bedrag € 30.000,00 in 2001, later nog een aanbouw geplaatst van € 5.000,00, schutting, bestrating € 10.000,00, CV, € 3.000,00, airco € 1.000,00
- een bedrag € 30.000,00 in september 2021 en € 2.000,00 aan verbeteringen
- , een bedrag € 35.000,00 op september 2022,
- een bedrag € 12.000,00 in augustus 2020 en € 5.000,00 aan verbouwingen, extra chalet in augustus 2020 € 8.000,00 en € 3.000,00 aan verbeteringen
- € 20.000,00 aanschaf caravan op 28 september 2022,
- die op 28 augustus 2022 zijn chalet gekocht voor € 27.000,00.

7. Geen van de huurders is voorafgaand aan het sluiten van de huurovereenkomst geïnformeerd over eventueel op handen zijnde plannen vanten aanzien van de camping. Daar hebben de huurders ook naar geïnformeerd.

8. Huurder heeft in augustus 2020 haar chalet op Ursemmerhof gekocht op plek F09 Tijdens het opstellen van het huurcontract met de camping is zij op geen enkele manier geïnformeerd over eventuele plannen. Vanuit de krant vernam zij dat dat er enkele jaren geleden plannen waren voor een nieuw project "Schermerbuiten" maar dat dit in fases gebouwd zou worden. Dat er pas gestart zou worden met bouwen als er woningen verkocht waren. Dat de nieuwe huizen aan de linkerkzijde van de recreatieplan zouden komen en op een weiland achter het park. Dit alles zou niet ten koste gaan van de huidige standplaatsen. De huurders hoefden

zich geen zorgen te maken. Dit alles volgens een krantenartikel van september 2020 (**productie 5**).

9. Ook volgens de beheerder zou het nog jaren duren voordat er iets op het park zou gebeuren.
10. Huurderstaat sinds september 2021 op camping Ursemmerhof, op plek P14. Zij heeft haar chalet in september 2021 gekocht voor € 30.000,00. Verder heeft zij ongeveer € 2.000,00 geïnvesteerd in allerlei verbeteringen. Ook huurderheeft specifiek gevraagd naar de plannen van de camping. De beheerder gaf ook haar aan dat er plannen lagen, maar dat het nieuwe project "Schermerbuiten" in fases gebouwd zou worden. Dat er pas gestart zou worden met bouwen als er woningen verkocht waren. Dat de nieuwe huizen aan de linkerzijde van het meer zouden komen en op een weiland achter het park. Op het moment dat het contract werd opgesteld was er dus nog geen woning verkocht en was de bouw van een proefwoning inmiddels stilgelegd vanwege ondeugdelijke materialen. Volgens de beheerder zou het nog jaren duren voordat er iets zou gebeuren.
11. Door omstandigheden zijn huurderswoonachtig op de camping, dit bij gebrek aan passende huisvesting. Verwezen zij naar het relaas dat zij hebben gemaakt (**productie 6**).
12. De huurders waren dan ook onaangenaam verrast toen hen bij brief d.d. 28 september 2022 de huurovereenkomsten werden opgezegd tegen 31 december 2023. In de brief wordt als reden voor de opzegging genoemd dat*de komende jaren* de camping en de recreatieplan willen herontwikkelen waarna de kavels worden verkocht aan de recreanten en/of beleggers (**productie 7**).
13. Nota bene heeft..... vlak voor en zelfs op de dag waarop zij de opzegbrief verstuurde nog aan huurdersop 28 augustus 2022 respectievelijk 28 september 2022 een standplaats verhuurd; personen die kort daarvoor aanzienlijke sommen hadden uitgegeven voor de aanschaf van hun onderkomens. Hiervoor zijn doorzelfs administratiekosten a € 265,00 in rekening gebracht (**productie 8**).
14. Dit was voor enkele huurders aanleiding om de vereniging op te richten en zich met de andere huurders (inmiddels 160) daarin te verenigen.
15. Hoe ingrijpend de opzegging voor de huurders is geweest, volgt (ook) uit het relaas van huurderdie op 24 september 2022, aldus nog geen 6 maanden geleden, een huisje kocht voor € 35.000,00 om een nieuwe basis te creëren en er deels te gaan wonen. Die droom is uiteengespat zoals volgt uit het desbetreffende krantenartikel (**productie 9**).

16. Op 30 september 2022 is door de beheerder van de camping aan een ieder meegedeeld dat er vanaf die dag geen verkopen en overnames meer kunnen plaatsvinden (**productie 10**).
17. Naar de huurders achteraf is gebleken:..... heeft sinds zij in 2014 eigenaresse werd, het beleid om leegkomende plekken niet meer te verhuren en wordt voorts de recreatieplas niet meer onderhouden met een voortschrijdende verloedering tot gevolg. Het aantal lege kavels ligt nu rond de 100-150 plekken.
18. In 2019 bood de Provincie een subsidie van € 60.000,00 om de kwaliteit van het zwemwater (Ursemmerplas) te verbeteren. Deze subsidie werd doorgeweigerd (**productie 11**).
19. Vanaf het moment van aankoop is er totaal geen onderhoud gepleegd. Niet aan de infrastructuur, niet aan het zwemwater, niet aan het strandje, niet aan het park, niet aan straatverlichting, toegankelijkheid en parkeerplaatsen etc. Dit volgt uit de recente foto-opnamen (**productie 12**).
20. Navraag bij de gemeente Koggenland leerde de huurders dat daar wel overleg is geweest metmaar er geen concreet plan te voorbereiding of goedkeuring voorligt (**productie 13**).
21. Bij brief d.d. 22 november 2022 van hun raadsman hebben de huurders de rechtsgeldigheid van de opzegging weersproken (**productie 14**).
22. In reactie daarop heeftbij e-mailbericht d.d. 15 december 2022 van haar raadsman laten weten het standpunt van de huurders niet te delen. Geconcludeerd wordt dat partijen principieel van inzicht verschillen (**productie 15**).
23. Bij brief d.d. 16 januari 2023 is (ook) namens de verenigingandermaal de geldigheid van de opzegging weersproken enverzocht om binnen 2 weken aan te geven of men bereid is tot betaling van schadevergoeding (**productie 16**).
24. Bij e-mailbericht d.d. 19 januari 2023 worden namenswedervragen gesteld over o.a. de vergunningsplicht en wordt in algemene zin gesteld dat het debat in en buiten rechte niet wordt geschuwd (**productie 17**).

Standpunt huurders:

25. De onderhavige kwestie is een exponent van een bredere maatschappelijke ontwikkeling waarbij campingeigenaren campings willen herontwikkelen om door te verkopen aan investeerders.
26. 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.
27. Dus wat is er makkelijker dan een camping op te kopen en de huurders de huurovereenkomst op te zeggen. Die zouden toch geen aanspraak hebben op enige bescherming, zo was lang de gedachte.
28. 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 aan minister De Jonge van Volkshuisvesting die in reactie daarop heeft aangekondigd onderzoek te gaan doen naar de manier waarop investeerders vakantieparken opkopen.
29. Hoewel minister De Jonge aanvankelijk niets voelde voor het standaard uitvoeren van een Bibob-onderzoek heeft hij in een recent kamerdebat laten weten in het eerste kwartaal van 2023 te komen met een actieagenda voor vakantieparken om de 'verroompottisering' van campings tegen te gaan.
30. De opzegging doorvan 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 recreëren van de bewoners op en rondom het recreatiepark Ursemmerhof.
31. Zodoende is verenigingvanwege 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.
32. Vereniging..... heeft geen winstoogmerk bij de vorderingen en haar vorderingen hebben verband met Nederlandse rechtssfeer. Tot slot is verenigingde enige

belangenvertegenwoordiger van de huurders op de camping zodat niet is te verwachten dat een andere vertegenwoordiger zich zal melden.

33. Tegen deze achtergrond strekken de vorderingen ex artikel 1018c lid 1 RV van de verenigingin de eerste plaats tot het in gemeenschappelijk opzicht laten vaststellen dat het handelen vanonrechtmatig en voor de (aangesloten) huurders schadelijk is geweest. Ook zullen de individuele huurders dit (voor hun eigen gevallen) vorderen.
34. Voor alle huurders geldt namelijk datonrechtmatig jegens hen heeft gehandeld door hen niet tijdig te informeren omtrent ophanden zijnde plannen met de camping. Dit klemt te meer in de gevallen waarin huurders tot zeer recent op de camping zijn gekomen en aanzienlijke uitgaven c.q. investeringen hebben gedaan.
35. Voor de bestaande huurders gaf de komst van nieuwe huurders juist de bevestiging dat er geen actuele herstructureringsplannen (meer) aan de orde waren. Waarom anders liet nog huurders toe?
36. Inmiddels laat de camping door leegstand en gebrek aan onderhoud verloederen, wordt vervolgens de huur opgezegd en verbiedt zij de huurders om hun caravans te verkopen zonder enige vergoeding aan te bieden.
37. Daarmee geeft geen blijk ervan zich wat van de gerechtvaardigde belangen van de huurders aan te trekken.
38. In het licht van het onrechtmatig handelen en de daaraan ten grondslag liggende omstandigheden, is de opzegging reeds niet rechtsgeldig gedaan, althans komt deze in strijd met de maatstaven van redelijkheid en billijkheid.
39. Omdat het merendeel van de huurders deze (standaard)opzegbrief heeft ontvangen is ook hier sprake van een gemeenschappelijk belang en wensen verenigingen de individuele huurders de opzegging van de huurovereenkomsten zowel in collectief als individueel opzicht te bestrijden. Het strekt immers te ver dat alle huurders op de camping een vordering op dit punt moeten instellen. Dat is niet efficiënt.
40. Aanvullend zij (nog) opgemerkt dat een opzegging slechts kan plaatsvinden in het geval van een zwaarwegende grond (ECLI:NL:HR:2016:1134), wat zoveel betekent als dat het niet voldoende is 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).

41. In de onderhavige zaak blijkt niet(s) van een haalbaar plan. Het plan is beperkt tot een schets terwijl niet blijkt dat er voldoende financiering beschikbaar is en of voor de uitvoering de benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd en vergunningen zijn verkregen.
42. Saillant detail is dat op de plattegrond van de nieuwe situatie de Ursemmerplas volledig wordt omringd door nieuwe chalets terwijl de toegang daartoe openbaar moet blijven. Dit is bij verkoop door het Recreatieschap West Friesland vastgelegd. B&W Koggenland houdt ook aan dit standpunt vast en heeft dit zelfs in het coalitieakkoord 2022-2024 benoemd.
43. De opzegging mag dan zijn gedaan met een opzegtermijn tot 31 december 2023 doch deze dient naar zijn aard voor huurders om een oplossing te vinden. Vanwege het verkoopverbod rest de huurders dan alleen de mogelijkheid om caravans – indien al mogelijk - tegen hoge kosten te ontmantelen of achter te laten.
44. Dit zo zijnde ontbreekt bij de opzegging elk concreet aanbod tot betaling van *schadevergoeding*.
45. Dit 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.
46. 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). Hetzelfde geldt in de zaak van camping Hanestede in Noordwolde waarin uw rechtbank in Leeuwarden in voorlopige zin oordeelde dat de wijze van opzegging niet deugde en de verhuurder schadeplichtig is geworden.
47. De onderhavige zaak vertoont in zoverre gelijkenis met deze zaak omdat geen aanbod tot schadevergoeding is gedaan. Bij camping Berkenven en Hanestede gingen de respectievelijke eigenaren direct over tot de ontmanteling van camping terwijl in de onderhavige zaak de eigenaar als ware een sterfhuisconstructie toepast, dit door lege plekken niet op te vullen en geen onderhoud meer te plegen.
48. Het resultaat is echter hetzelfde namelijk dat de huurders voor voldongen feiten worden gesteld in de zin dat het steeds minder aantrekkelijker voor hen wordt om ter plaatse te recreëren en zij vanwege het verkoopverbod geen kant op kunnen.

Schade:

49. De gevolgen van dit handelen van is voor de huurders schadelijk geweest. Het leidde er immers toe dat huurders onder druk werden gezet om de camping te verlaten zonder enige vergoeding.
50. Dit klemt te meer voor de huurders die zeer recent op de camping zijn gekomen en aanzienlijke bedragen hebben uitgegeven om vervolgens direct te worden opgezegd.
51. De huurders zien hun eigendommen in rook opgaan en worden eind 2023 ook nog geconfronteerd met aanzienlijke kosten terwijl hier geen enkele vergoeding tegenover staat.
52. Gegeven deze situatie en de door in het leven geroepen onzekerheid, wordt het voortdurende huurgenot van de huurders aangetast.
53. 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.
54. Daarnaast kunnen de huurders de stacaravan / chalets niet meer verkopen althans niet voor een reëel bedrag. Dit klemt te meer in de gevallen waarin de huurovereenkomsten relatief kort geleden zijn afgesloten.
55. Voor mensen die er al dan niet permanent wonen, wat jarenlang is gedoogd, is door geen alternatieve woonruimte of een andere oplossing aangeboden.
56. Hoewel vereniging het allereerst te doen is om, in het belang van alle huurders, de opzegging te bestrijden, zal zij voorwaardelijk vorderen namelijk voor het geval de opzegging toch rechtsgeldig zou zijn (gedaan) dat 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. De huurders bieden uitdrukkelijk aan om nader bewijs te leveren van de door hen uitgegeven bedragen.

Bespreking van het verweer van

57. stelt zich op het standpunt dat er wel overleg is geweest met de gemeente, dat de conclusies van de vereniging en de huurders over wet- en regelgeving niet worden gevolgd en geen steun vinden in de wet.

58. toont zich aldus niet op de hoogte te zijn van de laatste ontwikkelingen ter zake de opzegging van een huurovereenkomst ten aanzien van standplaats. Zoals hierboven beschreven, vinden de hierna te formuleren vorderingen steun in de meest recente rechtspraak zowel wat betreft camping Het Berkenven en onlangs nog bij uw rechtbank Noord-Nederland inzake camping Hanestede.

59. Aangezien partijen in de kern twisten over de kwalificatie van het handelen van en de rechtsgeldigheid van de opzegging, dienen deze kwestie beslecht te worden.

Bewijs:

60. 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 beheerder van gevoerde gesprekken, de gang van zaken op de camping en de door hen geleden schade en gemaakte kosten.

MITSDIEN:

Het de kantonrechter van uw rechtbank Noord-Nederland, locatie Leeuwarden behage bij vonnis uitvoerbaar bij voorraad:

1. Te verklaren voor recht dat de huurders met doorlopende huurcontracten hebben voor onbepaalde tijd.
2. Te verklaren voor recht dat in collectief en/of in individueel opzicht door jegens de (aan vereniging verboden) huurders onrechtmatig is gehandeld door voorafgaand aan het sluiten van de overeenkomsten geen informatie te verstrekken over de herstructureringsplannen, door kort voor de opzegging nog huurders toe te laten op de camping en huurcontracten af te sluiten, door hen de verkoop van caravans te verbieden en door geen schadevergoeding aan te bieden.

3. Te verklaren voor recht dat de opzeggingen door 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. Voorwaardelijk, namelijk voor het geval de opzeggingen toch in stand blijven, te verklaren voor recht dat in collectieve almede en/of in individueel opzicht de huurders schadevergoeding dient aan te bieden en dat zij jegens de huurders 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.
5. te veroordelen in de kosten van de procedure

De kosten dezes zijn voor mij deurwaarder