

Nieuwsbrief 51/ 06 juni 2022

Beste leden van Duinrand Samen Sterk,

WE HEBBEN GEWONNEN!

Het privaatrechtelijk geschil met Machiel Blom over de opzegging op West is beslecht. We hebben de eerste strijd op West gewonnen! De rechter oordeelt dat alle huurovereenkomsten, dus ook die van de vaste huisjes, in theorie wel kunnen worden opgezegd op grond van herstructurering.

- Lees de samenvatting van het vonnis op de volgende bladzijde..

BEDANKT!

Dit oordeel vergde veel initiatief en tijd van onze leden, van Jan den Hollander en Pien den Hollander, en uiteraard onze advocaten Marcel van Wezel en Guy de Wijkerslooth (Tomlow Utrecht) en advocaat Redmer Keizer (Helio, Roosendaal). Zonder hun inspanningen en doorzettingsvermogen zouden wij er niet in geslaagd zijn zo'n degelijke voorbereiding tot stand te brengen. Namens alle leden danken wij dan ook het zeer goede werk van dit team privaatrecht.

Save the date! ALV

Nadat wij onze algemene vergadering helaas hebben moeten uitstellen, hebben wij nu een nieuwe datum vastgesteld. Onze volgende algemene vergadering zal plaatsvinden

- 16 juli 2022
- vanaf 10:00 a.m.
- Dorpshuis Burgh-Haamstede

Wij zullen tijdig vóór het evenement nadere informatie toezenden.

Liebe Mitglieder von Duinrand Samen Sterk,

WIR HABEN GEWONNEN!

Der privatrechtliche Streit mit Machiel Blom über die Kündigungen auf West ist beigelegt. Wir haben die erste Schlacht auf West gewonnen! Der Richter entschied, dass alle Mietverträge, einschließlich der Mietverträge für feste Häuschen, theoretisch aus Gründen der Umstrukturierung gekündigt werden können.

- Lesen Sie die Zusammenfassung des Urteils auf der nächsten Seite.

DANKE!

Dieses Urteil erforderte viel Initiative und Zeit von unseren Mitgliedern Jan den Hollander und Pien den Hollander, und natürlich von unseren Anwälten Marcel van Wezel und Guy de Wijkerslooth (Tomlow Utrecht) und Rechtsanwalt Redmer Keizer (Helio, Roosendaal). Ohne ihre Bemühungen und ihre Beharrlichkeit wäre es uns nicht gelungen, eine so gründliche Vorbereitung durchzuführen. Im Namen aller Mitglieder bedanken wir uns daher für die sehr gute Arbeit des Teams Privatrecht.

Save the date! MV

Nachdem wir unsere Mitgliederversammlung leider verschieben mussten, haben wir nun einen neuen Termin festgelegt. Unsere nächste Mitglieder-versammlung findet statt

- am 16. July 2022
- ab 10:00 Uhr
- Dorpshuis Burgh-Haamstede

Wir werden rechtzeitig vor der Veranstaltung weitere Informationen versenden.

Samenvatting van het vonnis:

Inhoudelijke oordeel van de kantonrechter

De rechter oordeelt dat alle huurovereenkomsten, dus ook die van de vaste huisjes, in theorie wel kunnen worden opgezegd op grond van herstructurering. Dat argument hebben wij dus verloren; we hadden betoogd dat de vaste huisjes helemaal niet konden worden opgezegd vanwege herstructurering omdat dit niet in de Recron voorwaarden is geregeld. De rechter heeft ons daar dus niet in gevolgd; in een eventueel hoger beroep, te starten door Duinrand Recreatie, zou dit in theorie ook anders (in ons voordeel) kunnen uitvallen.

Vervolgens oordeelt de rechter dat er in december 2021 nog geen enkele vergunning is verleend en dat er van vergunningaanvragen ook niet is gebleken. Onder die omstandigheden is er geen sprake -op het moment van de opzegging- van een redelijke verwachting dat met de realisatie van het herstructureringsplan op korte termijn daadwerkelijk zou kunnen worden gestart. Duinrand heeft dus prematuur (te snel) gehandeld omdat op het moment van de opzegging er (nog) geen sprake was van een concreet **en uitvoerbaar** herstructureringsplan.

De huurovereenkomsten van West zijn dan ook niet rechtsgeldig opgezegd. Dit betekent dat wij allemaal nog huurder zijn van Duinrand.

Daarom wordt de (door Duinrand ingesteld) vordering tot ontruiming door de rechter afgewezen.

Wat zijn de gevolgen voor ons?

We hebben een strijd gewonnen, maar nog niet de oorlog. Duinrand zal zich bezinnen op vervolgstappen:

- Hoger beroep (gaat ongeveer een jaar duren); en/of
- Nieuwe huuropzegging met aansluitend een nieuwe (bodem)procedure (nieuwe opzegging tegen eind 2023, dus tenminste nog 1 ½ jaar).

In deze procedures kan Duinrand de vorderingen opnieuw aan de rechter voorleggen.

Wat nu?

Dit is een harde (financiële) klap voor Duinrand, aangezien de herstructurering voorlopig niet kan worden voortgezet.

Zusammenfassung des Gerichtsurteils:

Inhaltliche Stellungnahme des Bezirksgerichts

Der Richter entschied, dass alle Mietverträge, einschließlich der Mietverträge für feste Häuser, theoretisch aus Gründen der Umstrukturierung gekündigt werden können. Wir haben also dieses Argument verloren; wir hatten argumentiert, dass die Dauerwohnungen wegen der Umstrukturierung überhaupt nicht gekündigt werden können, weil dies in den Recron-Bedingungen nicht geregelt ist. Das Gericht ist uns also nicht gefolgt; in einem möglichen Berufungsverfahren, das von Duinrand Recreatie eingeleitet werden soll, könnte dies theoretisch auch anders (zu unseren Gunsten) ausfallen.

In der Folge entschied das Gericht, dass im Dezember 2021 keine Genehmigungen erteilt worden waren und es keine Belege für Genehmigungsanträge gab. Unter diesen Umständen bestand zum Zeitpunkt der Kündigung keine begründete Erwartung, dass die Umsetzung des Umstrukturierungsplans tatsächlich kurzfristig in Angriff genommen werden könnte. Duinrand hat also verfrüht (zu schnell) gehandelt, weil zum Zeitpunkt der Kündigung (noch) kein konkreter und **durchführbarer** Umstrukturierungsplan vorlag.

Daher sind die Mietverträge von West nicht rechtmäßig gekündigt worden. Das bedeutet, dass wir alle noch Mieter von Duinrand sind.

Der Richter lehnte daher den (von Duinrand initiierten) Räumungsantrag ab.

Welche Konsequenzen hat das für uns?

Wir haben eine Schlacht gewonnen, aber noch nicht den Krieg. Duinrand wird die nächsten Schritte prüfen:

- Höhere Berufung einlegen (wird etwa ein Jahr dauern); und/oder
- Neue Mietvertragskündigung, gefolgt von einem neuen (unteren) Verfahren (Neukündigung bis Ende 2023, also mindestens noch 1,5 Jahre).

In diesem Verfahren kann Duinrand die Ansprüche erneut vor Gericht stellen.

Was jetzt?

Dies ist ein harter (finanzieller) Schlag für Duinrand, da die Umstrukturierung vorerst nicht fortgesetzt werden kann.

Duinrand wil misschien een financiële oplossing met de huurders bespreken. Onze advocaat raadt ons aan dit gesprek niet uit de weg te gaan, want de uitkomst van een eventueel hoger beroep of een nieuwe hoofdprocedure is ook onzeker.

Tot slot

- Sommige leden hebben vaak gevraagd naar de stand van zaken met betrekking tot eventuele vergoedingen/compensaties. Omtrent de waardering van de huisjes is niets bekend geworden nu de rechter aan dat oordeel niet is toegekomen. De rechter heeft zich daar dus niet over uitgesproken. Dit komt doordat de vordering van Duinrand al op het eerste verweer is gesneuveld en daarmee de zaak is beslecht
- De vraag of de tweede opzegging rechtsgeldig was is door de rechter ontkennend beantwoord. Met de tweede opzegging heeft Duinrand geen nieuwe opzegging gedaan.

Deze eerste uitspraak laat zien dat het de moeite waard is om te strijden en onze vereniging Duinrand Samen Sterk te steunen. Praat dus met uw burens en overtuig hen om lid te worden (u vindt het aanmeldingsformulier op onze website).

We zeggen "Proost" tegen onze overwinning en wensen u een heel mooi en zonnig Pinksterweekend!

Met vriendelijke groet

Bestuur Duinrand Samen Sterk

Duinrand möchte möglicherweise eine finanzielle Lösung mit den Mietern besprechen. Unser Anwalt rät uns, diesem Gespräch nicht aus dem Weg zu gehen, da auch der Ausgang eines möglichen Berufungsverfahrens oder eines neuen Hauptsacheverfahrens ungewiss ist.

Schließlich

- Einige Mitglieder haben häufig zum Stand der Dinge bezüglich möglicher Entschädigungen / Kompensationen gefragt. Über den Wert der Ferienhäuser wurde nichts bekannt gegeben. Das Gericht hat sich hierzu nicht geäußert. Dies liegt daran, dass Duinrands Forderung bereits mit der ersten Einrede abgewiesen wurde und der Fall damit erledigt war.
- Die Frage, ob die zweite Kündigung rechtswirksam war, wurde vom Gericht verneint. Mit der zweiten Kündigung hat Duinrand deshalb keine neue Kündigung ausgesprochen.

Dieses erste Urteil zeigt, dass es sich lohnt, zu kämpfen und unseren Verein Duinrand Samen Sterk zu unterstützen. Sprechen Sie deshalb mit Ihren Nachbarn und überzeugen Sie sie Mitglied zu werden (den Antrag finden Sie auf unserer Website).

Wir sagen „Proost“ auf unseren Sieg und wünschen ein sehr schönes und sonniges Pfingstwochenende!

Mit freundlichen Grüßen

Vorstand Duinrand Samen Sterk