

PER POST EN PER E-MAIL

Duinrand Recreatie B.V.
t.a.v. de heer M. Blom
Hogeweg 96a
4328 PL Burgh Haamstede

tevens per e-mail: info@duinrand.net

POSTADRES
POSTBUS 85016
3508 AA UTRECHT

BEZOEKADRES
EMMALAAN 41
3581 HP UTRECHT

T +31 (0)30 252 1802
F +31 (0)30 251 1328

WWW.TOMLOW-ADVOCATEN.NL

ST. BECKER BIERDENGELDEN
TOMLOW ADVOCATEN
IBAN: NL97 RABO 0364 2799 66
BIC: RABONL2U
RVR, 56827679

Uw kenmerk : -
Ons kenmerk : 20190548/245169.1 - Duinrand Samen Sterk/Advies
E-mail : vanwezel@tomlow-advocaten.nl
Betreft : reactie op opzegging huurovereenkomsten
Bijlage(n) : -

Geachte heer Blom,

Tot mij wendde zich de vereniging Duinrand Samen Sterk, in verband met het volgende.

Clïente vertegenwoordigt de belangen van haar leden. Alle leden zijn huurders van vaste staan-plaatsen op het vakantiepark Duinrand te Burgh-Haamstede.

Een aantal leden van cliënte ontvingen onlangs brieven waarin de huurovereenkomst voor hun vaste staanplaats wordt opgezegd.

Bij de leden van cliënte bestaan de volgende bezwaren tegen de huuropzegging.

Bezwaren

Er zijn ruwweg twee groepen huurders te onderscheiden:

- Huurders met een chalet/stacaravan op een vaste staanplaats;
- Huurders met een niet-verplaatsbare recreatiewoning op een vaste staanplaats.

Huurders met een chalet op een vaste staanplaats

Voor deze groep huurders geldt dat de huuropzegging pas rechtsgevolg heeft, wanneer er -op het moment van de huuropzegging- sprake is van een concreet en uitvoerbaar herstructureringsplan.

Van een dergelijk concreet en uitvoerbaar herstructureringsplan is (nog) geen sprake; reeds omdat het

info@duinrandsamensterk.eu

Sehr geehrter Herr Blom,

Der Verein Duinrand Samen Sterk hat sich mit folgendem Anliegen an mich gewandt.

Der Auftraggeber vertritt die Interessen seiner Mitglieder. Alle Mitglieder sind Mieter von Dauerstellplätzen auf dem Ferienpark Duinrand in Burgh-Haamstede.

Einige Mitglieder des Klienten haben kürzlich Briefe erhalten, in denen der Mietvertrag für ihren Dauerstellplatz gekündigt wurde.

Die Mitglieder des Auftraggebers haben folgende Einwände gegen die Kündigung des Mietvertrages.

Einwände

Es gibt grob zwei Gruppen von Mietern:

- Mieter mit einem Chalet/Mobilheim auf einem Dauerstellplatz;
- Mieter mit einem nicht beweglichen Ferienhaus auf einem Dauerstellplatz.

Mieter mit einem Chalet auf einem festen Stellplatz

Für diese Gruppe von Mietern ist die Kündigung der Miete nur dann rechtswirksam, wenn - zum Zeitpunkt der Kündigung der Miete - ein konkreter und durchführbarer Sanierungsplan vorliegt.

Einen solchen konkreten und realisierbaren Umstrukturierungsplan gibt es (noch) nicht, denn der notwendige

www.duinrandsamensterk.eu

daarvoor benodigde ontwerpwijzigingsplan door de gemeente Schouwen-Duiveland ter inzage is gelegd. Dit betekent dat nog lang niet vast staat, dat dit wijzigingsplan zal worden vastgesteld. Bovendien zijn ook daarna nog rechtsmiddelen mogelijk.

Voor deze groep huurders geldt dus dat de huuropzegging reeds om die reden geen effect sorteert.

Huurders met een niet-verplaatsbare recreatiewoning op een vaste staanplaats

Voor deze groep huurders geldt, dat de Recronvoorwaarden 2016 niet voorzien in een beëindigingsregeling vanwege herstructurering. De achtergrond daarvan is dat door de betrokken belangenorganisaties van destijds (ANWB, Recron, Consumentenbond) in het overleg van destijds geen overeenstemming kon worden bereikt over een beëindigingsregeling voor deze categorie huurders. Dit terwijl er in de voorgaande versie van de Recronvoorwaarden wel een beëindigingsregeling was opgenomen.

Naar onze mening maakt dit dat de huurovereenkomsten van deze groep huurders niet opzegbaar zijn. In de toelichting bij de Recron-voorwaarden is daaromtrent opgenomen:

"In deze voorwaarden is de opzegging wegens herstructurering van de niet verplaatsbare kampeermiddelen niet geregeld. In die gevallen is het aan de contractanten zelf om een oplossing te vinden, bij gebreke waarvan elk der partijen zich kan wenden tot de Geschillencommissie of de burgerlijke rechter."

Een opzegging zoals die de leden van cliënte hebben ontvangen, is geen tussen de contractanten zelf gevonden oplossing maar een eenzijdig dictaat.

Uit de vaknota Recron, een intern document van de belangenorganisatie van Recron ondernemers, blijkt bovendien dat de Recron het volgende standpunt inneemt:

"Dit betekent voor u dat als u de overeenkomsten met de huisjeseigenaren omdat u wil herstructureren wilt ontbinden, u eerst met hen moet onderhandelen over de prijs van het huisje."

Alhoewel dit een eenzijdig document betreft, vraag ik mij toch af waarom u meent dat een huuropzegging in dit stadium gerechtvaardigd is.

Entwurf des Änderungsplans wurde von der Gemeinde Schouwen-Duiveland zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellt. Das bedeutet, dass es alles andere als sicher ist, dass dieser Änderungsplan angenommen wird. Außerdem sind noch Rechtsmittel möglich.

Für diese Gruppe von Mietern hat die Kündigung der Miete daher keine Auswirkungen.

Mieter mit einem nicht beweglichen Ferienhaus auf einem festen Stellplatz

Für diese Gruppe von Mietern gilt, dass die Recron-Bedingungen 2016 keine Kündigungsregelung wegen Umstrukturierung vorsehen. Hintergrund ist, dass sich die damals an der Beratung beteiligten Interessengruppen (ANWB, Recron, Consumentenbond) nicht auf eine Kündigungsregelung für diese Kategorie von Pächtern einigen konnten. Dies, obwohl in der vorherigen Version der Recron-Bedingungen eine Kündigungsregelung enthalten war.

Dies bedeutet unserer Meinung nach, dass die Mietverträge dieser Gruppe von Mietern nicht gekündigt werden können. In der Erklärung der Recron-Bedingungen ist daher enthalten:

"Diese Bedingungen regeln nicht die Beendigung wegen der Umstrukturierung von nicht beweglichen Camping-ausrüstungen. In solchen Fällen ist es Sache der Vertragsparteien selbst, eine Lösung zu finden, andernfalls kann sich jede Partei an den Streitschlichtungsausschuss oder die Zivilgerichte wenden."

Eine Kündigung, wie sie die Mitglieder des Auftraggebers erhalten haben, ist keine zwischen den Vertragspartnern selbst gefundene Lösung, sondern ein einseitiges Diktat.

Aus der Vaknota Recron, einem internen Dokument der Interessengemeinschaft der Recron-Unternehmer, geht außerdem hervor, dass Recron folgende Position einnimmt:

"Das bedeutet für Sie, dass wenn Sie die Verträge mit den Hauseigentümern auflösen wollen weil Sie umstrukturieren wollen, müssen Sie zuerst mit ihnen über den Preis der Häuschen verhandeln."

Auch wenn dies ein einseitiges Dokument ist, frage ich mich, warum Sie glauben, dass eine Kündigung des Mietverhältnisses zu diesem Zeitpunkt gerechtfertigt ist.

Subsidiair zijn wij van mening dat een huuropzegging pas mogelijk is, nadat er is onderhandeld over de prijs van het huisje.

Daarbij komt dat uit vaste jurisprudentie volgt dat een huuropzegging van een duurovereen-komst zoals de onderhavige, pas effect sorteert wanneer deze huuropzegging vergezeld gaat van een redelijk aanbod voor een vergoeding van de schade die de huurders daardoor leiden. Een dergelijk aanbod ontbreekt.

In de opzegbrief wordt aan deze groep huurders aangegeven dat de huurders recht hebben op vergoeding van de waarde van het huisje. Het is mij bekend dat er reeds een (door u als onafhankelijk genoemde) taxateur taxaties zijn verricht. De door uw taxateur Maas recreatie gecommuniceerde taxatiegrondslag (de waarde van het huisje, zonder rekening te houden met de omgeving, het uitzicht e.d.. Feitelijk zou je het huisje op een dieplader moeten zetten, ernaar kijken en dan zeggen "wat is het waard") heeft u wel herleid uit de vaknota Recron. Dit betreft echter slechts een intern document en geen tussen partijen gemaakte afspraak. Deze taxatiegrondslag is uiteraard ondeugdelijk, nu de leden van cliënte destijds een overnamesom hebben betaald voor de huisjes waarbij wel rekening is gehouden met de omgeving, het uitzicht e.d.. Als algemeen bekend mag worden verondersteld dat de waarde van onroerende zaken grotendeels wordt bepaald door de ligging.

In elk geval geldt dat onderhandeling achteraf, niet kan leiden tot bekrachtiging van een huuropzegging zonder redelijk aanbod voor een vergoeding aan deze huurders.

Cliënte verwacht dan ook dat een groot deel van haar leden zich zal verzetten tegen de huuropzeggingen. Ik verwacht binnenkort mandaat te krijgen om rechtstreeks namens de leden op te treden.

Ik vertrouw er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet
M.P.H van Wezel
Advokat

Hilfsweise sind wir der Meinung, dass eine Kündigung des Mietvertrages erst möglich ist, wenn der Preis des Ferienhauses verhandelt wurde.

Darüber hinaus ergibt sich aus der ständigen Rechtsprechung, dass eine Kündigung eines Mietvertrages wie im vorliegenden Fall nur dann wirksam ist, wenn diese Kündigung von einem angemessenen Angebot zum Ausgleich des Schadens, den die Mieter dadurch erleiden, begleitet wird. Ein solches Angebot gibt es nicht.

Das Kündigungsschreiben weist diese Gruppe von Mietern darauf hin, dass sie Anspruch auf eine Entschädigung für den Wert des Häuschens haben. Es ist mir bekannt, dass bereits ein (von Ihnen als unabhängig bezeichneter) Gutachter Bewertungen vorgenommen hat. Die von Ihrem Gutachter Maas Recreatie mitgeteilte Bewertungsgrundlage (Wert des Ferienhauses, ohne Berücksichtigung der Umgebung, der Aussicht, etc. In der Tat sollten Sie das Haus auf einen Tieflader stellen, es betrachten und dann sagen "was ist es wert"), haben Sie aus der Vaknota Recron abgeleitet. Dies betrifft jedoch lediglich ein internes Dokument und keine zwischen den Parteien getroffene Vereinbarung. Diese Bewertungsgrundlage ist offensichtlich nicht stichhaltig, da die Mitglieder des Auftraggebers seinerzeit einen Kaufpreis für die Ferienhäuser gezahlt haben, der die Umgebung, die Aussicht usw. berücksichtigte. Es kann davon ausgegangen werden, dass allgemein bekannt ist, dass der Wert einer Immobilie weitgehend durch ihre Lage bestimmt wird.

In jedem Fall können Verhandlungen im Nachhinein nicht dazu führen, dass eine Kündigung des Mietverhältnisses ohne ein angemessenes Angebot einer Entschädigung für diese Mieter bestätigt wird.

Die Mandantin erwartet daher, dass sich ein Großteil ihrer Mitglieder gegen die Kündigung des Mietvertrages aussprechen wird. Ich erwarte, dass ich in Kürze ein Mandat erhalte, um direkt im Namen der Mitglieder zu handeln.

Ich vertraue darauf, dass ich Sie mit ausreichenden Informationen versorgt habe.

Mit freundlichen Grüßen
M.P.H van Wezel
Advokat