



proces-verbaal

RECHTBANK MIDDEN-NEDERLAND

Civiel recht
kantonrechter

locatie Utrecht

zaaknummer: 10449121 UE VERZ 23-112 EAdV/51469

proces-verbaal van de mondelinge behandeling van 5 juli 2023

in de zaak van:

1. **HENDRIK JOHANNES VAN BREUGEL,**
2. **PAULA CRAMER,**
3. **HARM WILLEM THEODOOR BOER,**
4. **RAY NCHIMUNYA SIMALAMBO,**
5. **DICK TIMMERMANS,**
6. **MARGARETHA VAN DER HEIDE,**
7. **JANNET ELISABETH GÖTZ-KEHRER,**
8. **BOB ERWIN PENGEL,**
9. **JACQUELINE ANNA MARIA PENGEL-BREDIUS,**
allen wonende in Hollandsche Rading,
10. **MARTEN JAN WILLEM SCHRÖDER,**
11. **WENDY GERLENA VAN OOIJEN,**
beiden wonende in Paulhiac (Frankrijk),

verzoekers,
hierna te noemen: verzoekers,
gemachtigde: mr. D.M.R. Janssen,

tegen:

de vereniging van eigenaars
VERENIGING VAN EIGENAARS BUNGALOWPARK DE EGELSHOEK I,
gevestigd in Maartensdijk,
verweerster,
hierna te noemen: de VvE,
gemachtigde: mr. D.N. Reijnders.

belanghebbende:

de besloten vennootschap
EGELSHOEK PARK B.V.,
gevestigd in Hollandsche Rading,
belanghebbende,
hierna te noemen: Egelshoek Park B.V.,
gemachtigde: mr. A.J.P. Liefing.

Tegenwoordig zijn mr. D.C.P.M. Straver, kantonrechter, en mr. E.A. de Vries, griffier.

Datum: 5 juli 2023

Na uitroeping van de zaak verschijnen:

Namens verzoekers

- Van Breugel,
- Cramer,
- Boer,
- Simalambo,
- Timmermans,
- Van der Heide,
- Götz-Kehrer,
- Pengel,
- Pengel-Bredius,
- mr. Janssen.

- Ad Wennekes (bewoner nr. 36)
- David Lander (bewoner nr. 105).

Namens de VvE

- W. Roepert (administrateur),
- mr. Reijnders.

Namens Egelshoek Park B.V.

- P.J.H. van Harderwijk (indirect bestuurder Egelshoek Park B.V. en voorzitter van de VvE),
- P. de Graaf (beheerder),
- mr. Liefthing.

Van de mondelinge behandeling heeft de griffier aantekeningen gemaakt. De kantonrechter hecht deze aantekeningen als bijlage aan dit proces-verbaal. De kantonrechter is verhinderd het proces-verbaal te ondertekenen (artikel 90 lid 5 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering).

Waarvan proces-verbaal,

de griffier,
mr. E.A. de Vries



VOOR AFSCHRIFT
DE GRIFFIER VAN DE RECHTBANK
MIDDELEN NEDERLAND

BIJLAGE: ZITTINGSAANTEKENINGEN

Gehanteerde afkortingen:

- Ktr: kantonrechter,
- J: mr. Janssen,
- R: mr. Reijnders,
- VH: Van Harderwijk,
- G: De Graaf;
- L: mr. Liefding.

Ktr: geen ruimte voor spreekantekeningen. Ik heb goed naar de zaak gekeken, aanvullen waar nodig.

J: twee verweerschriften ingediend, wil ik graag op reageren.

Ktr: begrijpelijk, zal ik waar nodig ruimte voor bieden. Ontvankelijkheid is geen issue: verzoekschrift is op 6 april 2023 door de rechtbank ontvangen. Staat alleen een stempel van 13 april 2023 op, maar is op 6 april 2023 ingeschreven in het systeem.

L: is Schröder nog verzoeker?

J: ik treed niet meer op namens Schröder.

Ktr: zaak als ingetrokken beschouwen voor Schröder en Van Ooijen. Stukken: het verzoekschrift, het verweerschrift namens Egelshoek Park B.V. (hierna: de B.V.), het verweerschrift namens de VvE en een akte aanvullende bijlagen van verzoekers, die is ontvangen per e-mail van 3 juli 2023.

Gemachtigden: ook ontvangen.

Ktr: de zaak gaat om het volgende. Het betreft twee besluiten van de vergadering van de VvE van 6 maart 2023, waarvan vernietiging wordt gevraagd. Besluit I: handhavend optreden tegen permanente bewoning. Besluit II: plaatsen bungalows met nummer 33 en 60. Deze bungalows voldoen volgens verzoekers niet aan het Bouwreglement. Onderdeel van Huishoudelijk reglement (hierna: HHR). Ook los van de inhoud van de besluiten, wordt geklaagd over de rechtsgeldigheid van de besluiten vanwege de vereiste meerderheid.

Waar het voor mijn gevoel in de kern op neerkomt is dat in de splitsingsakte en het HHR is geregeld dat er niet permanent gewoond mag worden op het park, dat staat zwart op wit. Uit alle stukken die zijn overgelegd, heb ik niet op kunnen maken dat men er mag blijven zitten. Dat wisten de bewoners ook bij aankoop van de woning, het staat namelijk in alle reglementen. Nergens is uit af te leiden dat dat anders gezien zou moeten worden. De gemeente heeft niet gezegd dat het gelegaliseerd kan worden. De besluitvorming geeft te denken, en er zou sprake zijn van rechtsverwerking, is primaire beroep. Maar hoe zit het dan met het belang van verzoekers bij permanente bewoning? Daar liep ik even vast.

De VvE merkt op dat permanente bewoning in strijd is met recreatief gebruik. En dat Fort Oranje nog tot het collectieve geheugen behoort. Is bij mij dan weggezaakt. De suggestie wordt gewekt dat het park verloedert als je er permanent gaat wonen, lijkt mij een beetje gek. Er is een discussie geweest over het parkeren en de kosten die daarvan in rekening zouden kunnen worden gebracht als de B.V. grond ter beschikking stelt.

Wat ik gek vond is dat als ik kijk naar de belangen, is een vraag die op voorhand speelt en het is maar even de vraag of ik daaraan toekom, maar dan is het gek dat de BV ook bungalows heeft verhuurd. Daarvan wordt gezegd: is tijdelijk, is nooit permanent geweest. Uit de aanvullende bijlagen volgt dat er sprake is geweest van relatief permanente bewoning door arbeidsmigranten. Gaat om definitie van hoofdverblijf. Lijkt niet uit te maken of je al dan niet tijdelijk hoofdverblijf hebt. Bestemmingsplan is recreatie. Afvragen waarom dan als

BV het ene wel toestaat en het andere niet, dat is onduidelijk. Dat hangt samen met het laatste punt: misbruik van bevoegdheid. Op het moment dat je eigenlijk alleen maar als grooteigenaar (hierna: GE) zegt: ik wil dat de splitsingsakte wordt nageleefd, moet je marginaal toetsen. Wat is dan misbruik van bevoegdheid? Dat een GE die zich niet aan de regels houdt tegen mensen die zich niet aan de regels houden zegt je moet je aan de regels houden? Dan zou het weleens zo kunnen zijn dat je zelf misbruik maakt van de regels. Heb ik de kern van de zaak goed in beeld?

Gemachtigden: ja.

VH: Fort Oranje, Wim Engel. Ik was onbevooroordeeld toen ik op het park kwam. Verhuur aan arbeidsmigranten is niet zo. Er is een huurderslijst waarop staat dat het niet zo is.

Ktr: u verhuurt niet permanent?

VH: niet permanent. Sinds 2020 pas eigenaar. Wat ik wil is een recreatiepark, heb ik zo gekocht en wil ik op die manier exploiteren. Investeren in een natuurinclusief park waar rust en groen voorop staat. Is geen park met een speelparadijs. Het park trekt mensen aan die voor de rust komen: fietsen en wandelen. Dit is het enige park waarbij ik betrokken ben. Is mijn visie voor het deel waarvan ik eigenaar ben.

Ktr: u zegt, terecht denk ik, dat ook al ben ik GE, moet ik niet alleen rekening houden met eigen belangen maar ook met de belangen van anderen. Algemeen belang van de eigenaren?

VH: ik investeer in mijn deel van het park. Ik neem aan dat iedereen daarbij voordeel heeft.

Ktr: u denkt: wat ik mooi vind en belangrijk vind, is ook belangrijk.

VH: er gaat veel in overleg, ik duw mijn mening niet door. Het is niet zo dat het hele park door mij wordt bepaald.

Ktr: u zegt: ik streef naar rust en natuur. Dat dient ook het belang van de andere eigenaren die daar zitten, want rust en natuur is iets wat eigenlijk iedereen die recreëert onder recreatie verstaat en belangrijk vindt.

VH: op dit park. Reuring is niet wat Egelshoek is.

Ktr: in het groen, afstanden van bungalows worden niet in acht genomen. Doet afbreuk aan rust en vrijheid. Doet vermoeden dat u daar ook zit voor het vrije gevoel.

VH: klopt, zitten niet te wachten op speelvelden met golfslagbaden. In het verleden zijn er twee eigenaren voor mij geweest. Die hebben veel meer op lange termijn verhuurd. Ik wil mij meer richten op recreatie. Ik wist niet dat er sprake was van permanente bewoning. Is in coronatijd ook moeilijk te zien of mensen daar zitten omdat ze uit de stad willen of daar permanent wonen. Is mij duidelijk geworden dat de permanente bewoning meer en meer aan de hand is. Het is een trend. Heb ik bij de aankoop van het pand niet voor ogen gehad.

Ktr: had de gemeente ook niet voor ogen dat zich daar een permanente enclave zou vestigen. Gemeente staat in de startblokken om meer actie te ondernemen.

Ktr: J heeft gewezen op een artikel in de krant (aanvullende bijlagen). Vakantieparken geschikt om woning te verhelpen. Daar is ruimte.

VH: onderzoek gedaan door provincie Utrecht naar vitale en niet-vitale parken. Welke parken zijn sterk genoeg? Kwam Egelshoek vanwege kwetsbare natuurgebieden niet voor in aanmerking.

Ktr: wat is het belang van de permanente zitters? Woont u er permanent? Waarom, u weet dat het niet mag?

Van Breugel: per ongeluk. Ik woonde in Curaçao en kreeg hartproblemen. Toen ben ik voor de behandeling naar Nederland gekomen. Heb een huisje gekocht voor hooguit één jaar.

Toen bleek het probleem veel groter. In kon in Curaçao niet met spoed worden behandeld. Ik ben blijven steken in mijn vakantiewoning.

Ktr: ik snap dat u denkt vakantiewoning gekozen omdat ik dacht dat het tijdelijk was. Een andere woning zoeken. Je kunt vandaag de dag wel woningen kopen.

Van Breugel: dat hangt van je budget af.

Ktr: financieel belang. Vakantiewoning kopen is goedkoper en u woont vrij in de natuur.

Van Breugel: voor een ton aan guldens een huisje vrij op naam. Daarna nog flink verbouwd.

Bredius: ik ben er in 1996 komen wonen. Wij zijn veel in het buitenland. Vaak weg, dan zijn we er weer wel. Nu woon ik er permanent langer dan vier maanden. Inschrijven zoals altijd, ook altijd toestemming gekregen.

Ktr: dat is misschien niet de permanente bewoning die u wilt tegengaan.

VH: zijn momenteel niet meer in buitenland werkzaam.

Pengel: 4 jaar uitgeschreven, daarna weer in NL. Onmiddellijk beschikbaar voor een nieuwe job in Kenia. Zou begin 2019, is door allerlei toestanden begin 2020 geworden. Covid: laatste vliegtuig terug naar Nederland genomen. Heb verplicht vanuit Nederland moeten werken. Vanuit vakantiewoning gewerkt met idee om naar Kenia te gaan, daar te wonen en te werken. Door coronagebeuren is het project moeizaam verlopen. Ik werk op meerdere projecten, momenteel in Ghana.

Ktr: uw boodschap: van plan zoals we altijd deden om namelijk als expats de woning te bewonen. Door corona is een kink in de kabel gekomen. Duurt allemaal langer. U heeft niet de bedoeling om tot uw pensioen in de woning te blijven wonen. Klinkt niet alsof dit een bedoelde permanente bewoning is.

VH: is moeilijk inschatten.

Ktr: u moet wel weten tegen wie u handhavend wil optreden. U moet ieder individueel geval op merites beoordelen: handhavend optreden of niet. Twee keuzes: boete uit de kast trekken en vol inzetten of geef je iemand de kans om te laten zien dat het anders is dan de permanente bewoning die wil worden tegengegaan.

Van der Heide: tijdelijk ingeschreven met open vizier. Overal gemeld: tijdelijke woonplek nodig omdat we onverwacht onze woning in Amersfoort moesten verkopen. Op zoek naar een ander appartement. Dat hebben we inmiddels. Voor ons helpt dat. Het probleem is dat hier niet valt te praten.

Ktr: ik mag hopen dat er wel valt te praten, want ook dit lijkt niet te vallen onder handhaving.

VH: we zijn wel in gesprek geweest, in een algemene ledenvergadering (hierna: ALV) waar J bij was. Ben bereid in gesprek te gaan over een redelijke regeling.

Ktr: ik heb nu 3 verhalen gehoord die wat mij betreft niet zonder meer de conclusie rechtvaardigen dat permanente bewoning gehandhaafd moet worden. Er moet genuanceerd naar worden gekeken, naar het in het verleden gevoerde beleid en naar beleid gemeente. Er zijn mensen die er al vanaf begin 2000 wonen. Ik begrijp uit de toelichting dat dat niet de verzoekers zijn. Zij hebben misschien nog wel het meeste belang.

Verzoeker: verzoekers zijn de mensen die een brief hebben gekregen.

Ktr: u heeft allemaal een brief gekregen terwijl u een verhaal heeft.

Van der Heide: 7 mensen hebben een brief gekregen.

VH: er valt met mij te praten, park wordt op dit moment niet gebruikt waarvoor het is bedoeld.

Van der Heide: er is geen communicatie mogelijk.

Ktr: waarom hebben deze mensen een brief gekregen, waarom zijn deze mensen met deze rechtszaak opgescheept?

R: boek 5 BW, goederenrechtelijke situatie. Vertrouwen voorop [...]

Ktr: Ik onderbreek u even. Waarom hebben deze mensen een brief gekregen?

VH: ik heb het gekocht in 2020, de mensen waarvan ik het weet zijn de mensen die naar voren komen.

Ktr: deze mensen hebben een verhaal. Beheerder woont er permanent, die weet als geen ander wie er permanent zitten en hoe lang.

VH: mensen zijn er niet open over.

L: zij zit niet op het VvE-terrein.

Ktr: hoe komt VH aan deze namen?

G: dit zijn mensen die er na het ontmoedigingsbeleid alsnog zijn gaan wonen.

Ktr: de knip is het ontmoedigingsbeleid?

G: op 30 november is een ALV belegd. Is uit de hand gelopen.

VH: de administrateur is huilend weggegaan, en heeft de functie neergelegd. Wat is een redelijke termijn? Ik zeg niet dat de mensen morgen moeten vertrekken. Ik wil een signaal afgeven. Ook voor mensen die er lang zitten. Ik wil best met mensen in gesprek, maar het park is bedoeld voor recreatie.

Ktr: u kunt niet met twee maten meten.

VH: doe ik ook niet. Vanaf het moment dat ik eigenaar ben, zijn er geen migranten. Ik wil niet dat mensen er permanent verblijven. Ik wil wel mensen helpen die bijvoorbeeld in echtscheiding liggen: verhuur op basis van reconvoorwaarden. Heeft een tijdelijk karakter. Voor mij van belang: recreatief park. Verschil met iemand die er 10 jaar woont. In de vergaderstukken is steeds aangegeven dat het niet mag.

Ktr: niemand is tot nu toe zo doortastend geweest. U schrijft mensen aan die een verhaal hebben.

VH: ik ben niet verantwoordelijk voor het beleid van mijn voorgangers.

Ktr: juri overgelegd, wordt ook van GE verwacht dat zij belangen van ander in oog houdt. Als de grooteigenaar dat niet doet, kan dit misbruik van bevoegdheid opleveren. Van VH mag worden verwacht dat hij verder kijkt dan zijn eigen belang en een open blik hanteert. Vlam in de pan geschoten tijdens ALV, wellicht omdat u niet zozeer met een open blik naar handhaving wilde kijken maar handhaving het uitgangspunt was en u alleen wilde kijken naar termijnen.

VH: 148 huisjes, daarvan een groot deel van mensen die recreëren. Belang geldt ook voor die mensen.

Ktr: uitgangspunt niet was in gesprek gaan om tijd te kunnen keren en naar bevind van zaken situatie bekijken wat handig is, maar dat u zegt, uitgangspunt is handhaven, een termijn stellen waarbinnen iemand iets anders moet hebben gevonden. Deze benadering is als een gestrekt been ervaren en de vergadering is uit de hand gelopen.

G: knikt.

VH: de vergadering is om meerdere redenen uit de hand gelopen. De administrateur is onder druk gezet, zoveel e-mailberichten, WhatsAppberichten, haar kinderen hebben geadviseerd: stop ermee.

Ktr: ter bescherming van administrateur.

VH: vrij duidelijk gemaakt standpunt t.a.v. permanente bewoning. Dat ik daarover wil praten.

Ktr: wilt u praten, als dat zo is, dan is dat de oplossing voor het probleem. U wilt geen probleem met elkaar, duidelijke afspraken, elkaar kunnen groeten, dat de beheerder taak prettig kan doen, met mensen prima gesprekken kan voeren. In vergadering gezegd: termijn stellen, permanente bewoning verbieden. U heeft een grote stap willen zetten waar een kleinere stap handiger was geweest. Reden waarom het uit de hand is gelopen. Het is ook niet handig geweest om de administrateur te bestoken. Er zijn meer belangen dan alleen van

de mensen die ik hier zie zitten. Ik vermoed dat er al zoveel argwaan is gegroeid dat het best lastig is om een fatsoenlijk gesprek te voeren.

VH: dat zie ik anders. We moeten met elkaar tot een redelijke termijn kunnen komen.

Ktr: weer die redelijke termijn, maar zonder die te koppelen aan de status quo, dat maakt het heel ongrijpbaar. Besluit komt vast te liggen, juridisch is dat een ding om op terug te vallen, is losgekoppeld van de vraag wat betekent dat besluit dan? Vraag is dat u meteen redelijke termijn, handhaving, jurist op zetten. Neuzen kunnen best dezelfde kant op staan, als het wat eleganter was aangepakt.

Ktr: we zijn bijna door de tijd heen. Wilt u nog iets opmerken?

J: ik voel nu tijdsdruk. Ik was geïrriteerd omdat ik mijn spreekantekeningen niet mocht behandelen, maar de kern is wel behandeld. T.a.v. mensen die heel veel jaren wonen, besluit onredelijk. Rechtsverwerking. Vaststaat dat BV aan permanente verhuur doet. Wordt nog steeds mee geadverteerd. Staat ook in verweerschrift dat ze daarmee doorgaat, zolang onder de reconvoorwaarden wordt verhuurd. Dat heeft tot gevolg dat rechtsongelijkheid ontstaat. Eerst waarschuwbrieven gestuurd en toen is de ALV in november geweest. daar ben ik bij geweest, was emotioneel. Mensen waren geschrokken door de brief.

Ktr: dekt mijn vermoeden de lading?

J: jazeke. Maar er is nog niets gezegd met betrekking tot de bouw van de bungalows, dat vind ik lastig.

Ktr: wat is nou belang om dat ter discussie te stellen, en wat is belang van BV om handhavend op te treden tegen de ene overtreding en tegen andere overtreding doe ik niets. Pas ik zelf toe. Vond ik lastig. Is dit nou een nietig of een vernietigbaar besluit? Vind daar nog niet zoveel van. Kan een breekijzer zijn voor het andere. Meer aandacht aan ene punt besteed. Als je het zo doet, kun je het krijgen ook. Waarom probeer je dan niet gewoon gesprek te voeren?

L: bedoelt u dat u de zaak kunt aanhouden voor overleg tussen pp?

Ktr: bedoeling is dat ik u vraag wat ik u net heb gezegd, daarin meenemen de vraag of het zinvol is om nog eens met elkaar te praten, en die vraag ook ter harte neemt. Ik heb geprobeerd uw belangen voor het voetlicht te brengen.

L: reageren op verklaringen in akten van mensen.

Ktr: behoefte aan juridisch rondje. Moeite waard met elkaar praten.

R: wil nog het standpunt van de VvE toelichten. Heb kort wat dingen op papier gezet.

Ktr: is dat nodig om u af te vragen of u nog wilt praten?

R: vraag mij af of dat nog nodig is. In strijd met bestemming gehandeld, besluit genomen juridische bijstand te vragen en waar nodig te handhaven, omvat de taak voor Roepert (administrateur) en voor mij als VvE waar zit de grens en ook waar nodig de dialoog, niet met een gestrekt been erin gegaan, algemeen belang, park recreatief karakter en niet permanent bewoond, niet laten afglijden. Het park staat voor een keuze, artikel, bijlage 18, door verzoekers in geding, veel parken in NL voor een keuze staan of je gaat naar permanente bewoning toelaten en maakt daar een woonwijk van, en met name bedoelt voor parken die niet meer fitaal zijn.

Ktr: wat wilt u zeggen?

R: ik heb echt nog maar heel weinig gezegd.

Ktr: J en L ook.

R: Roepert ook weinig gezegd. Keuze gemaakt worden, vitaliseren en daarbij hoort juridische bijstand.

Ktr: juridische bijstand ervoor zorgen evenwichtig beleid wordt gevoerd, is dat nodig? Is een jurist nodig om een dialoog te hebben of een extra ballast die ten laste komt van de VvE en

leden, voorstellen juridisch advies inwint, vraag is of dan de dialoog alleen maar onder leiding van een advocaat met een visie op geheel – met respect - kan worden gevoerd, of partijen kans krijgen om dat nog samen te doen. Is het niet allemaal een stapje te snel gegaan. En kosten voorkomen.

Roepert: net aangesteld. In verleden aantal zaken professioneel aangepakt, parkbeheer en aantal zaken in eigen beheer opgepakt, toe geleid soms emotie in de discussie, voor mezelf rol proberen enerzijds emotie uithalen, wat staat er in de akte, welke kant wil je op, en weinig historie meegekregen, kleine maand in dienst, redelijk verbijsterd naar aanleiding van info die op internet is te vinden, eigenlijk hier bijna een soort situatie ontstaan dat menen bang zijn uit huis gezet.

VH: fijn administrateur die niet zelf recreëert.

Ktr: het is mij wel helder. Is het niet gewoon zonde dat u al bij mij bent?

J: aanhouden overleggen. **Samen besluiten nog iets indienen of niet.**

Ktr: en Roepert werk kan doen waarvoor hij is aangesteld. Toestand tussen november en nu is een gemiste kans geweest. Als in akten staat: mag niet. Dan moet daar rekening mee houden.

R: besluit omvat aangaan dialoog en kijken hoe oplossing gevonden kan worden.

Ktr: als iemand de leiding moet nemen is het wel Roepert als administrateur.

Griffie over één week laten weten wat u van ons verwacht, **spreekaantekeningen indienen kan**, wel allemaal tegelijk en stem dat onderling even af. U moet mij beloven er goed over na te denken.

R: neem aan dat geen producties meer worden ingediend.

Sluiten mondelinge behandeling.