

VERWEERSCHRIFT

Aan de Rechtbank Midden-Nederland, locatie Utrecht,
Afdeling privaatrecht, team kanton

Zaaknummer: 10449121 UE VERZ 23-112

Datum mondelinge behandeling: 5 juli 2023

VERZOEKERS

Verzoekers in deze procedure zijn:

- I. de heer **HENDRIK JOHANNES VAN BREUGEL** en mevrouw **PAULA CRAMER**; en
- II. de heer **HARM WILLEM THEODOOR BOER** en mevrouw **RAY NCHIMUNYA SIMALAMBO**; en
- III. de heer **DICK TIMMERMANS** en **MEVOUW MARGARETHA VAN DER HEIDE**; en
- IV. mevrouw **JANNET ELISBAETH GÖTZ-KEHRER**; en
- V. de heer **BOB ERWIN PENGEL** en mevrouw **JACQUELINE ANNA MARIA PENGEL-BREDIUS**; allen wonende te Hollandsche Rading; en
- VI. de heer **MARTEN JAN WILLEM SCHRÖDER** en mevrouw **WENDY GERLENA VAN OOIJEN**, beide wonende te Paulhiac, Frankrijk,

hierna gezamenlijk te noemen: "**Verzoekers**"

Advocaat/gemachtigde: mr. D.M.R. Janssen

VERWEERSTER

Verweerster in deze zaak is:

*de***Advocaten**
*van***vanRiet**

de vereniging van eigenaars "**VERENIGING VAN EIGENAARS BUNGALOWPARK DE EGELSHOEK I**", gevestigd te (3739 NB) Hollandsche Rading aan de Graaf Floris V weg 32; hierna te noemen: "**de VvE**";

in deze zaak domicilie kiezende te (3584 BS) Utrecht aan de Euclideslaan 201 (postadres: Postbus 85207, 3508 AE), ten kantore van De Advocaten van Van Riet B.V., van wie mr. D.N. Reijnders ten deze als advocaat/gemachtigde wordt gesteld en als zodanig zal optreden met het recht van substitutie;

Inhoudsopgave

In dit verweerschrift wordt de onderstaande volgorde van onderwerpen aangehouden:

1. Inleiding	4
2. Feiten en omstandigheden	4
2.1 Object, splitsing en reglement	4
2.2 Aanleiding voor deze procedure	7
2.2.1 Handhaving permanente bewoning	7
2.2.2 Bouw van bungalows	10
3. Juridisch kader	12
3.1 Toetsingskaders	12
3.1.1 Toetsingskader nietigheid ex artikel 5:129 jo. 2:14 BW	12
3.1.2 Toetsingskader vernietiging ex artikel 5:130 jo 2:15 BW	13
3.2 De bestreden besluiten van de vergadering van eigenaars d.d. 6 maart 2023	14
3.2.1 Juridische bijstand voor handhaving permanente bewoning	14
3.2.2 Bouw van bungalows	20
3.3 Proceskosten	24
4. Bewijsaanbod	24
5. Conclusie	24

1. Inleiding

1. De VvE heeft kennis genomen van het verzoekschrift van verzoekers d.d. 6 april 2023. Zij verzoeken in het verzoekschrift om vernietiging c.q. nietigverklaring van de volgende besluiten die de vergadering van eigenaars op 6 maart 2023 heeft genomen:
 - a. het besluit tot machtiging van het bestuur van de VvE om juridische bijstand in te schakelen ten behoeve van handhaving tegen permanente bewoning; en
 - b. het besluit tot het verlenen van toestemming aan Egelshoek Park B.V. voor het plaatsen van twee nieuwe bungalows, te weten bungalow 33 en bungalow 60.
2. De VvE is het daar niet mee eens en betwist de door verzoekers aangevoerde argumenten ter onderbouwing van het verzoek en voert verweer als volgt.

2. Feiten en omstandigheden

2.1 Object, splitsing en reglement

3. In het onderhavige geschil staat het registergoed (het Bungalowpark) gelegen aan de Graaf Floris V Weg 32 te (3739 NB) Hollandsche Rading centraal. Het bungalowpark in kwestie is middels een notariële akte van splitsing d.d. 12 juni 1980 (bijlage 1 bij het verzoekschrift) gesplitst in 102 appartementsrechten. Ieder appartementsrecht geeft het recht tot het uitsluitend gebruik van een bepaald perceel grond, bestemd voor een bungalow.
4. Middels de akte van splitsing is tevens de VvE opgericht. In de akte van splitsing is het splitsingsreglement integraal opgenomen.
5. Het splitsingsreglement bevat voor zover hier relevant onder andere de volgende bepalingen:

"Artikel 1

1. In het reglement wordt verstaan onder:

(...) e. "de bungalow": elk gebouw of elke stacaravan met daarbij behorend terras, open terrein en de daarin gelegen sanitaire voorzieningen, de gehele of gedeeltelijke afrasteringen en de beplantingen in de ruimste zin des woords, dat blijkens de akte bestemd is of wordt om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;

Artikel 9

*1. De bungalows zijn uitsluitend bestemd voor niet permanente bewoning. Afwijkend gebruik is uitsluitend toegestaan met toestemming van de gemeente Maartensdijk.
(...)*

Artikel 11

(...) 2. Iedere op- of aanbouw aan de bungalow is zonder toestemming van de vergadering verboden.

Artikel 28

(...) 2. In het huishoudelijke reglement kunnen voorts nadere regels worden opgenomen, betreffende het gebruik van de gedeelten, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. (...)"

6. De VvE omvat zodoende een bungalowpark met appartementsrechten die recht geven op het uitsluitend gebruik van een bungalow met terras, open terrein en voorzieningen. De bungalows zijn allen bestemd om te worden gebruikt voor niet permanente bewoning. De besloten vennootschap Egelshoek Park B.V., hierna: "**Egelshoek**", is eigenaar van 55 appartementsrechten en daarmee grooteigenaar binnen de VvE. Zij is tevens parkbeheerder en exploitant van het bungalowpark. Egelshoek is sinds augustus 2020 overgenomen, sindsdien is de heer Van Harderwijk ook bestuurder van Egelshoek.
7. Ten behoeve van de kwaliteit, het karakter en de harmonieuze uitstraling van het bungalowpark is er een reglement ver(nieuw)bouw opgesteld (bijlage 15 bij het verzoekschrift). Daarin is voor zover hier relevant onder meer het volgende opgenomen:

"1. Inleiding

(...) Dit reglement is een bijlage van het Huishoudelijk reglement en maakt daarmee onderdeel uit van dat huishoudelijk reglement. (...)

3. Aanvraagprocedure

a. Aanvraag

1. Een wijziging aan of vernieuwing van de bungalow dient:

a. altijd aangevraagd te worden bij de vereniging van eigenaars. Hiervoor dient hij/zij een aanvraag in bij de bouwcommissie van de vereniging; (...)

c. Beoordeling van de aanvraag

1. De Algemene ledenvergadering heeft de bouwcommissie gemachtigd om de ver(nieuw)bouwaanvragen te beoordelen.(...)"

8. Uit bovengenoemde bepalingen blijkt dat in het bouwreglement wordt vermeld dat de bouwcommissie door de algemene ledenvergadering is gemachtigd om ver(nieuw)bouw aanvragen te beoordelen. Dat daadwerkelijke een rechtsgeldige machtiging van de ALV aan de bouwcommissie is verstrekt, blijkt echter nergens uit.
9. Het bouwreglement is blijkens de inleiding daarvan een onderdeel van het huishoudelijk reglement van de VvE. In dat huishoudelijk reglement (bijlage 2 bij het verzoekschrift) is voor zover relevant onder meer het volgende opgenomen:

"Artikel 3 – De commissies

(...)

Lid 9: De bouwcommissie

De ALV heeft een bouwcommissie ingesteld. Deze commissie adviseert de administrateur bij de aanvragen voor ver(nieuw)bouw en overige wijzigingen zoals omschreven in art 5 lid 13.

Lid 10.

De bouwcommissie beoordeelt de aanvragen volgens het reglement dat de ALV heeft vastgesteld. Dit reglement is onderdeel van dit huishoudelijk reglement.

(...)

Artikel 5 – Algemene regels

(...)

Lid 13.

Voor verbouwingen en/of uitbreidingen van de appartementen, alsmede het aanbrengen van aanbouwsels of luifels, het bouwen van barbecues en andere semi-permanente bouwsels, zoals speeltoestellen, schuttingen, afrasteringen, hekwerken en windschermen en alle aan de buitenzijde zichtbare veranderingen aan de appartementen, waaronder het wijzigen van de kleurenschema's van de buitengevels en daarin aanwezige deuren en kozijnen, zijn uitsluitend toegestaan met toestemming van de ledenvergadering (zie art 3, lid 9 en 10).

Artikel 8 – Permanent wonen

Lid 1.

Permanent wonen op het park is niet toegestaan."

2.2 Aanleiding voor deze procedure

2.2.1 Handhaving permanente bewoning

10. Zowel in het splitsingsreglement als in het huishoudelijk reglement staat dat permanente bewoning van de bungalows is verboden. Dat is zodoende ook bij alle eigenaren bekend. Dat er binnen de VvE al jaren over permanent wonen op het bungalowpark wordt gesproken, blijkt duidelijk uit de door verzoekers overgelegde stukken. Dat daarbij telkens door de VvE wordt gewezen op het illegale karakter daarvan, blijkt daar evenzeer uit. Zo staat in de nieuwsbrief van 25 maart 2010 (bijlage 6 bij het verzoekschrift) onder meer het volgende:

"Uit bovenstaande notitie kan men afleiden, dat de gemeente De Bilt nimmer kan legaliseren, omdat aan een belangrijke eis van het Rijk, dat de recreatiewoning niet in een kwetsbaar gebied mag liggen, niet voldaan kan worden. (...)

Hieronder ziet u zo'n bevestigingsbrief. Deze is geschreven aan iemand die zich in de gemeente heeft laten inschrijven met ons park als woonadres. (...) In eerste instantie lijkt het dat deze persoon op dit adres mag wonen. Maar aan het einde van de brief is duidelijk dat het niet is toegestaan. (...)

Kort samengevat Je mag op ons park het hele jaar door recreëren, maar niet permanent wonen"

11. In het jaarverslag van de VvE van 2017 (bijlage 8 bij het verzoekschrift) concludeert de voorzitter dat er permanente bewoning op het bungalowpark wordt gezien, dat zulks in strijd is met het splitsingsreglement en een bedreiging vormt voor het recreatieve karakter van het park, maar dat handhaven door de gedogende houding van de gemeente onmogelijk wordt gemaakt:

"binnen de VVE-Egelshoek -1 zien wij een toename van permanente bewoning, hoewel dit volgens onze op uitsluitend recreatief gebruik afgestemde Splitsingsakte niet toegestaan is. De (tot dus ver !) gedogende houding van de gemeente maakt optreden en handhaven binnen de VvE moeilijk, zo niet onmogelijk.

Tegelijkertijd moet worden vastgesteld dat permanente bewoning een potentiële bedreiging vormt voor het recreatieve karakter van ons park (voorbeelden: autogebruik, stookgedrag, bouwsels). Een park dat wij gezamenlijk, VvE en Egelshoek Park BV, mede dankzij de inzet van vrijwilligers (waar we er overigens nog wel een paar van kunnen gebruiken) graag zo mooi houden als het is."

12. Daarmee maakt de voorzitter in heldere bewoordingen het standpunt van de VvE duidelijk: permanente bewoning is niet toegestaan vanwege de bedreiging voor het recreatieve karakter van het bungalowpark en dat de VvE daar het liefst tegen optreedt. Dat daar in de praktijk niet tot over wordt gegaan is geen gul gedoogbeleid, maar uitsluitend een noodzaak die voortvloeit uit een gebrek aan inzicht in de permanente bewoners. Dat blijkt ook wel uit

de notulen van de algemene ledenvergadering van 27 mei 2017 (bijlage 9 bij het verzoekschrift):

"Een recreatiewoning is in opzet anders dan een woning voor permanente bewoning. Permanente bewoning stelt andere eisen en kan een bedreiging zijn voor het recreatieve karakter van het terrein.

VvE kan niet handhaven, met name aangezien ze geen inzage heeft in de gegevens die daarvoor nodig zijn (gemeentelijke basisadministratie). In die zin gedooft de VvE dus ook noodgedwongen."

13. Kortom, door de jaren heen is duidelijk geworden dat de VvE permanente bewoning als een dreiging voor het voortbestaan van het bungalowpark ziet en daar het liefst tegen optreedt, maar dat uitsluitend om administratieve en/of bewijsproblemen nog niet heeft gedaan.
14. Egelshoek is vanaf augustus 2020 in nieuwe handen. Haar nieuwe bestuur ging er bij de aankoop van de vennootschap vanuit dat het bungalowpark, conform de reglementen, uitsluitend voor recreatieve doeleinden wordt gebruikt. Dat blijkt onder meer uit de mededeling die namens Egelshoek op de vergadering van 30 november 2022 is gedaan (bijlage 14 bij het verzoekschrift). In de tussenliggende jaren is Egelshoek steeds meer en meer duidelijk geworden dat er tientallen eigenaars permanent op het bungalowpark wonen. Daarbij is haar ook de impact op het bungalowpark duidelijk geworden. De permanente bewoners maken veel intensiever gebruik van het bungalowpark, wensen aanpassingen die aansluiten bij hun permanente woongedrag en belasten het beheer van het bungalowpark aanzienlijk. Vanwege die impact van permanente bewoning op het bungalowpark, wenst Egelshoek dat graag te beëindigen. Dat heeft zij dan ook op die vergadering ter sprake gebracht zonder dat daarover is besloten. Die vergadering had dan ook alleen het doel om de overige bewoners van haar zorgen en voornemens op de hoogte te brengen en hopelijk met alle eigenaars tot een vergelijk te komen.
15. Dat vergelijk is er vervolgens niet meer gekomen. Dat past helaas binnen het bredere plaatje van de VvE, waarbij de particuliere eigenaars zich op alle fronten meer en meer tegen

Egelshoek als grooteigenaar zijn gaan afzetten. Dat maakt niet alleen de besluitvorming vaak eentonig, namelijk alle eigenaren (in de praktijk een harde kern van permanente bewoners met doorlopende volmachten van de overige eigenaars) tegen voorstellen van Egelshoek, maar ook de taak van Egelshoek als beheerder van het bungalowpark steeds lastiger. Dat terwijl Egelshoek juist zoveel als mogelijk rekening probeert te houden met de overige eigenaars en hen waar mogelijk tegemoet te komen.

16. Gelet op de hiervoor genoemde impact van de permanente bewoning op het bungalowpark, is op de agenda van de vergadering van 6 maart 2023 voorgelegd dat de VvE ten behoeve van handhaving juridische bijstand mag inschakelen. Niet geheel onverwacht heeft Egelshoek voor dat besluit gestemd en hebben de individuele eigenaars, geleid door de harde kern van permanente bewoners met veel doorlopende volmachten van overige eigenaars, tegen dat besluit gestemd. Daarmee is het besluit rechtsgeldig genomen en mag de VvE juridische bijstand inschakelen in het kader van handhaving tegen permanente bewoning.

2.2.2 *Bouw van bungalows*

17. De bouwcommissie bestaat afwisselend uit 2 tot 5 leden. Sinds het vaststellen van het bouwreglement heeft de bouwcommissie meerdere aanvragen voor verbouwingen van bungalows beoordeeld. In strijd met artikel 11 lid 2 van het splitsingsreglement en artikel 5 lid 13 van het huishoudelijk reglement heeft de bouwcommissie in het verleden aanvragen niet alleen beoordeeld, maar zonder toestemming van de algemene ledenvergadering van de VvE ook toestemming gegeven voor de uitvoering daarvan. Daarbij heeft de bouwcommissie de overige leden van de VvE nooit betrokken. Evenmin heeft de bouwcommissie stukken van bouwaanvragen met de vergadering van eigenaars gedeeld. Dat heeft ertoe geleid dat de vergadering van eigenaars, in strijd met het splitsingsreglement, niet de toestemming heeft verleend. Overigens heeft de VvE aan het begin van 2022 daarover het juridische advies ontvangen dat die handelswijze door de bouwcommissie volgens het splitsingsreglement niet is toegestaan.

18. De bouwcommissie heeft zodoende jarenlang een eigen koers gevaren. Daarbij heeft de bouwcommissie ook aanvragen van verbouwingen van bungalows goedgekeurd die in strijd zijn met het bouwreglement. Dat heeft er toe geleid dat er ook daadwerkelijk meerdere verbouwingen van bungalows hebben plaatsgevonden die in strijd zijn met de uitgangspunten van het opgestelde bouwreglement. Zo zijn bungalows 36, 38, 45, 72, 73 en 88 aan de linker en rechterzijde binnen 4 meter van de kavelgrens geplaatst.
19. Op de vergadering van 6 maart 2023 heeft de vergadering besloten om goedkeuring te verlenen aan Egelshoek voor het plaatsen van de bungalows op nummer 33 en nummer 60. Bungalow 60 is volledig omringd door percelen met bungalows die ook bij Egelshoek in eigendom zijn. Bungalow 33 is, op het perceel met bungalow gelegen aan de noordzijde van het perceel na, ook uitsluitend omringd door percelen die bij Egelshoek in eigendom zijn. Bij beide te plaatsen bungalows is sprake van een acceptabele overschrijdingen van de basis afstanden tot de kavelgrenzen die in het bouwreglement staan vermeld. Niemand heeft hier last van en al zeker niet de verzoekers. Bij de intekening daarvan heeft Egelshoek rekening gehouden met de privacy van de naastgelegen percelen met bungalows. Gelet op de hiervoor reeds genoemde bungalows, is het plaatsen van de bungalows 33 en 60 met de huidige afmetingen geen nieuw fenomeen op het park. Voor het overige voldoen de te plaatsen bungalows aan alle voorschriften van het bouwreglement. De te plaatsen bungalows passen dan ook naadloos in het reeds bestaande beeld op het bungalowpark. Om de overige eigenaars inzicht te geven in de te plaatsen bungalows, heeft Egelshoek dat op de vergadering van 6 maart 2023 als agendapunt laten opnemen. De plaatsing van de bungalows heeft overigens reeds plaatsgevonden. De reden daarvoor is dat haar aannemer bij het afwachten op het verstrijken van de termijn van één maand, laat staan de uitkomst van een gerechtelijke procedure, zijn offerte niet gestand kon doen. Door de gestegen bouwkosten zou het wachten met de plaatsing van de bungalows Egelshoek forse meerkosten opleveren, aldus Egelshoek.
20. Op de vergadering heeft Egelshoek voor de door haar te plaatsen bungalows gestemd. Zonder daar duidelijke bezwaren tegen kenbaar te maken, hebben de eigenaars van de harde kern, inclusief de door hen verkregen permanente volmachten, tegen het besluit

gestemd. Evenwel is het voorstel met een meerderheid van stemmen rechtsgeldig aangenomen. In het onderhavige verzoekschrift wordt de nietigheid en vernietigbaarheid van het besluit ingeroepen. Het een redelijk belang daarbij wordt niet gegeven. Als onderbouwing voor het verzoek wordt slechts aangevoerd dat de bouw van de bungalows zou leiden tot vermindering van de uniformiteit en een inbreuk vormen op de privacy van één andere bungalow en de Egelshoek zou eerder zelf tegen dergelijke verbouwingen hebben gestemd. Beide argumenten snijden geen hout. Bovendien dient het ontbreken van een voldoende belang bij verzoekers op grond van artikel 3:303 BW ook tot afwijzing van haar vorderingen c.q. verzoeken te leiden.¹

3. Juridisch kader

3.1 Toetsingskaders

21. Alvorens in te gaan op de besluiten die door verzoekers ter vernietiging c.q. nietig verklaring worden voorgelegd, hecht de VvE er waarde aan het toetsingskader voor de nietigheid van een besluit ex artikel 5:129 jo. artikel 2:14 BW en vernietiging van een besluit ex artikel 5:130 jo artikel 2:15 BW uiteen te zetten.

3.1.1 Toetsingskader nietigheid ex artikel 5:129 jo. 2:14 BW

22. De vergadering van eigenaars dient bij haar besluitvorming de wet en het splitsingsreglement in acht te nemen. De statuten van de VvE vormen een integraal onderdeel van het splitsingsreglement. Indien een besluit in strijd met de wet of het splitsingsreglement is genomen, dan volgt uit artikel 5:129 jo. artikel 2:14 BW dat het betreffende besluit nietig is. Een nietig besluit wordt geacht nooit genomen te zijn. Daarbij wordt opgemerkt dat indien het een besluit betreft dat is genomen in strijd met de wettelijke of statutaire bepalingen die zien op het tot stand komen van een besluit, het geen nietig besluit is, maar een vernietigbaar besluit zal zijn, zo volgt uit artikel 2:15 lid 1 sub a jo. artikel 5:130 BW.

¹ Zo werd ook in een appartementsrechtelijke ongedaanmakingsvordering geoordeeld door Rechtbank Den Haag, 4 juni 2014, ECLI:NL:RBDHA:2014:9072.

3.1.2 Toetsingskader vernietiging ex artikel 5:130 jo 2:15 BW

23. Voor de beoordeling of een besluit van de vergadering van eigenaars op grond van artikel 5:130 BW vernietigbaar is wegens strijd met de redelijkheid en billijkheid geldt als toetsingscriterium de vraag of het betreffende orgaan, de VvE, bij afweging van alle bij het besluit betrokken belangen van de appartementseigenaren en de VvE in redelijkheid en billijkheid tot het besluit heeft kunnen komen. Voorop staat daarbij dat besluiten worden genomen door de vergadering van eigenaars en dat een besluit dat door de meerderheid van de vergadering wordt gedragen bindend is voor de minderheid. Die botsing van belangen is inherent aan het democratisch karakter van de VvE. Aan de VvE wordt aldus een ruime mate van eigen verantwoordelijkheid gelaten. Dit laat een zodanige marge dat in een procedure als de onderhavige niet al te snel - in het bijzonder wanneer de vergadering van eigenaars tegenstrijdige belangen heeft moeten afwegen - tot overschrijding daarvan kan worden geconcludeerd.² Aan de vergadering van eigenaars wordt dus een ruime mate van eigen verantwoordelijkheid gelaten, zodat de kantonrechter niet mag treden in de details van het besluit.³ De marge die de redelijkheid en billijkheid de vergadering geeft kan niet te snel leiden tot overschrijding daarvan, aldus de Hoge Raad in haar arrest van 17 mei 1991 (ECLI:NL:HR:1991:ZC0242). Ook de arresten van het Hof Amsterdam van 28 augustus 1980 (ECLI:NL:GHAMS:1980:AC6837) en de Hoge Raad van 18 juni 1982 (ECLI:NL:HR:1982:AG4407), bevestigen dat bij een verzoek tot vernietiging een besluit slechts marginaal mag worden getoetst.

² Zo bevestigt onder andere ook de Rechtbank Midden-Nederland in haar uitspraak van 21 januari 2015 (ECLI:NL:RBMNE:2015:8331).

³ Rechtbank Limburg sector kanton van 30 januari 201 (ECLI:NL:RBLIM:2017:914).

3.2 De bestreden besluiten van de vergadering van eigenaars d.d. 6 maart 2023

24. Verzoekers verzoeken u de volgende besluiten van de vergadering van eigenaars d.d. 6 maart 2023 te vernietigen c.q. nietig te verklaren:

- a. het besluit om juridische bijstand in te schakelen ten behoeve van handhaving van permanente bewoning op het bungalowpark;
- b. het besluit om toestemming te verlenen voor de bouw van de bungalows op de percelen met nummers 33 en 60.

25. Verzoekers stellen zich op het standpunt dat deze besluiten moeten worden vernietigd c.q. dat u edelachtbare voor recht verklaart dat deze besluiten nietig zijn. De weerlegging hiervan wordt door de VvE zal hierna per bestreden besluit worden toegelicht.

3.2.1 Juridische bijstand voor handhaving permanente bewoning

26. Uit het bovenstaande toetsingskader blijkt dat het verzoek van verzoekers tot vernietiging van dit besluit uitsluitend kan worden toegewezen indien het is genomen in strijd met de redelijkheid en de billijkheid, waarbij terughoudend en marginaal moet worden toetst. De VvE is van oordeel dat het genomen besluit niet in strijd is met de redelijkheid en billijkheid op basis van onder meer de volgende relevante feiten en de gemaakte belangenafwegingen.

27. Ten aanzien van het genomen besluit merkt de VvE op dat de beelden van Fort Oranje nog in het collectieve geheugen zitten. De permanente bewoning van het recreatiepark trok het de kwaliteit van het park in een neerwaartse spiraal totdat er totaal geen recreanten meer op het park kwamen. De permanente bewoners van een recreatiepark worden bovengemiddeld geplaagd door een veelheid aan problemen, maar blijven vaak uit het zicht van instanties. De permanente bewoners trekken op zich weer nieuwe permanente bewoners aan. Dat leidt tot een steeds groter verlies van het recreatieve karakter van park waarvoor het ontworpen is en zoals het in de akte van splitsing verankerd is, namelijk als: recreatiepark. Permanente bewoning verandert de gemeenschapssfeer, omdat permanente bewoners andere behoeften

en verwachtingen hebben dan vakantiegangers. Daarbij kan het vermengen van permanente bewoners en vakantiegangers leiden tot conflicten over bijvoorbeeld geluidsoverlast of gebruik van gemeenschappelijke voorzieningen en zorgt permanente bewoning voor een ander gebruik van de infrastructuur en andere voorzieningen. Het dan ook niet zonder reden dat in artikel 9 van het splitsingsreglement in akte van splitsing ondubbelzinnig is bepaald dat de bungalows uitsluitend bestemd zijn voor niet permanente bewoning. De bestemming kan niet gewijzigd worden zonder de akte van splitsing te wijzigen. Er is een mogelijkheid tot van de bestemming afwijkend gebruik, mits de gemeente hiervoor goedkeuring geeft. Die goedkeuring is niet gegeven. Daarbij zou een dergelijke goedkeuring eveneens persoonlijk en niet overdraagbaar zijn. Kortom, als de gemeente zou instemmen – wat de gemeente niet doet – dan nog zal dat een persoonlijk recht zijn dat per individu dient te worden beoordeeld. Het is vaste jurisprudentie dat het gebruik van het privégedeelte in strijd met de in de akte van splitsing gegeven bestemming niet is toegestaan.⁴ Nu het gebruik van de privégedeelten voor permanente bewoning in strijd is met de bestemming, is het besluit van de vergadering van eigenaars om naleving van het splitsingsreglement te zullen handhaven niet onredelijk en komt derhalve niet voor vernietiging in aanmerking.

28. Ter ondersteuning van het verzoek tot vernietiging van het besluit om juridische bijstand in te schakelen voor handhaving van permanente bewoning op het bungalowpark worden door verzoekers drie argumenten aangevoerd. Gelet op het voorgaande kunnen deze argumenten niet aan een besluit tot handhaving in het algemeen kunnen worden tegengeworpen, maar zouden hooguit in individuele kwesties tussen een VvE en een lid als verweer kunnen worden aangevoerd. Overtreders van de het verbod op permanente bewoning zijn immers op verschillende momenten komen wonen en ook in andere opzichten niet gelijk. De één zal bijvoorbeeld meer financiële middelen hebben dan de ander. De één zal moeite hebben met het vinden van een woning dan een ander en ga zo maar door.

⁴ Hiervoor wordt onder meer verwezen naar Rechtbank Rotterdam sector kanton bij uitspraak van 10 augustus 2016 (ECLI:NL:RBROT:2016:6236), Hof Den Haag bij uitspraak van 18 juli 2017 (ECLI:NL:GHDHA:2017:4250), Hof Amsterdam van 25 oktober 2016 (ECLI:NL:GHAMS:2016:4274), 23 januari 2013 (ECLI:NL:RBROT:2013:BZ3254), Rechtbank Den Haag 11 juli 2001 (ECLI:NL:RBSGR:2001:AJ3302).

29. Volledigheidshalve wordt op de door verzoekers aangevoerde argumenten nog ingegaan. Allereerst wordt door verzoekers gesteld dat sprake is van rechtsverwerking, vervolgens dat een belangenafweging tot strijd met de redelijkheid en billijkheid leidt en tot slot dat er sprake is van misbruik van bevoegdheid. De VvE betwist dat er sprake is van een vernietigbaar besluit en zal per juridische grondslag haar verweer uiteenzetten.

3.2.1.1 Rechtsverwerking

30. Verzoekers stellen allereerst dat de VvE haar rechten zou hebben verwerkt. Daarbij stellen zij terecht dat van rechtsverwerking alleen sprake kan zijn in het geval van bijzondere omstandigheden, als gevolg waarvan verzoekers, althans alle eigenaren binnen de VvE, het gerechtvaardigd vertrouwen hebben dat er door de VvE nooit gehandhaafd zal worden op permanente bewoning op het bungalowpark. Van dergelijke bijzondere omstandigheden is geen enkele sprake, hetgeen de VvE nader zal toelichten.
31. Uit de aangehaalde citaten in het verzoekschrift blijkt duidelijk dat de eigenaars er namens de VvE steeds op worden gewezen dat permanente bewoning zowel op grond van het splitsingsreglement als de publiekrechtelijke bepalingen niet is toegestaan. Daarvoor verwijst de VvE naar de nieuwsbrief van 25 maart 2010 inclusief de brief van de gemeente aan een eigenaar, het jaarverslag van 2017 en de algemene ledenvergadering van 27 mei 2017 (bijlagen 6, 8 en 9 bij het verzoekschrift). Daarbij is meerdere malen aangegeven dat permanente bewoning schadelijk is voor het recreatieve karakter van het bungalowpark. Tevens volgt daaruit ontegenzeggelijk dat de VvE tot op heden nog niet heeft gehandhaafd, omdat zij zich daartoe ziet gedwongen vanwege het gebrek aan onvoldoende gegevens.
32. Kortom, het is voor alle eigenaars zowel op basis van de reglementen als de mededelingen namens de VvE duidelijk dat permanente bewoning niet is toegestaan en vanwege haar schadelijke gevolgen voor het recreatieve karakter van het bungalowpark ook niet is gewenst. Uit geen van de door verzoekers overgelegde bijlagen blijkt een toezegging of een andere omstandigheid waaruit de eigenaars redelijkerwijs het vertrouwen kunnen ontleen dat de VvE nooit handhavend tegen permanente bewoning zal optreden. Dat er sinds een aantal jaar een concreet ontmoedigingsbeleid wordt gevoerd om permanente bewoning door

nieuwe eigenaars tegen te gaan maakt onderstreept dat standpunt en hoort er bij de huidige permanente bewoners juist tot het besef te leiden dat permanente bewoning niet (langer) door de VvE wordt getolereerd.

33. De verwijzingen van verzoekers naar correspondentie van de afgelopen jaren kan daar niet aan af doen. Zo geeft de voormalig bestuurder van de VvE per e-mail van 3 juli 2019 (bijlage 10 bij verzoekschrift) alleen aan dat handhaving "*op het moment niet echt aan de orde is*". Nog los van het feit dat de keuze voor de bewoording "op het moment" al impliceert dat zulks in de toekomst anders kan zijn, is van belang dat een bestuurder van de VvE alleen belast is met de uitvoering van besluiten die de vergadering van eigenaars neemt. Dat de bestuurder op dat moment geen signalen heeft ontvangen over handhaving, sluit dus niet uit dat de vergadering van eigenaars daar in de toekomst toch tot zal besluiten.
34. Ook de overwegingen van de voormalig bestuurder van 26 juli 2019 (bijlage 11 bij verzoekschrift) kunnen om diezelfde reden het standpunt van de verzoekers niet dragen. Daarbij is verder van belang dat het door hen geciteerde deel een voetnoot bevat die letterlijk vermeldt dat de stelling dat er 15 tot 20 permanente bewoners op het bungalowpark zijn, een studie van een bewoner betreft en de VvE daar zelf geen gegevens over heeft. Dat maakt wel duidelijk dat het bericht van de voormalig bestuurder gaat het over het feit dat het bungalowpark überhaupt te weinig parkeerplaatsen heeft. Permanente bewoning komt daarin niet uitgebreid aan bod, laat staan dat daarin voorgestelde oplossingen betekenen dat de voormalig bestuurder van de VvE zou menen dat niet tegen permanente bewoning dient te worden opgetreden.
35. Uit de notulen van de algemene ledenvergadering van 30 november 2022 (bijlage 14 bij het verzoekschrift) blijkt dat de heer Van Harderwijk als nieuwe bestuurder van Egelshoek aan de vergadering van eigenaars heeft uitgelegd dat hij niet afwist van de permanente bewoning op het bungalowpark en dat hij Egelshoek heeft gekocht op basis van berichten van de provincie en gemeente dat zij het bungalowpark niet willen laten afglijden naar permanente bewoning. Verder heeft de heer Van Harderwijk als voorzitter van de vergadering verklaard dat het doel van de vergadering is om het eindigen van permanente bewoning bespreekbaar

te maken, daarover en dat hij en in goed overleg afspraken over beëindiging wil maken, maar bij gebreke daarvan op de volgende vergadering het agendapunt tot handhaving zal voorleggen. Het moge duidelijk zijn dat uit die niet mis te verstane bewoordingen blijkt dat handhaving tegen permanente bewoning op termijn een reële mogelijkheid is.

36. In dat kader wijst de VvE erop dat het beroep van verzoekers op rechtsverwerking zich slecht verhoudt tot de aard van een vereniging van eigenaars. Een vereniging van eigenaars wordt gevormd door verschillende eigenaars, die door de jaren heen van persoon en/of bestuurder kunnen wisselen. Die wisseling van personen maakt dat de VvE uit andere eigenaars bestaat en zij naar hun inzicht mogen afwijken van eerder beleid ten faveure van nieuw beleid. Rechtsverwerking door de gehele VvE is daarmee niet goed mogelijk, ook omdat eigenaren door de jaren heen van standpunt kunnen veranderen. Zeker in een geval als het onderhavige, waarbij sprake is van een eigenaar met de meerderheid van stemmen, dient iedere eigenaar redelijkerwijs te snappen dat als die grooteigenaar besluit om ergens tegen op te treden, dat in beginsel tot uitvoering zal worden gelegd. Ook in dat licht bezien is het beroep van de verzoekers op rechtsverwerking niet toewijsbaar. Het beroep van verzoekers op het arrest van het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden van 19 juli 2016 doet daar niet aan af. In dat geval was namelijk sprake van een vereniging van eigenaars met slechts twee leden, die al vanaf 1992 en 1994 samen eigenaar waren en de vordering zag op ongedaanmaking van een uitbouw die al bijna 20 jaar was gerealiseerd. Oftewel, in die kwestie was sprake van twee identieke partijen die al die jaren niet van persoon zijn gewisseld en waarvan de ene partij voor bijna 20 jaar geen actie tegen een duidelijk uitbouw heeft genomen. Dat verhoudt zich niet tot de VvE in deze kwestie, met 102 eigenaars en meerdere schriftelijke meldingen dat permanente bewoning niet is toegestaan en schadelijk is.
37. Ten overvloede wijst de VvE nog op het feit dat het besluit om juridische bijstand in te schakelen voor handhaving, niet betekent dat eigenaren direct voor de rechter zullen worden gesleept, zoals verzoekers stellen. Bijstand bij handhaving betekent immers niet dat eigenaren per direct moeten verhuizen. Het ligt dan ook eerder in de lijn der verwachting dat de juridische bijstand bij handhaving zal leiden tot besluiten om eigenaars (nogmaals) schriftelijk te berichten dat de VvE op een redelijke termijn, concreet zal gaan handhaven

door middel van boetes en/of gerechtelijke maatregelen. Bovendien zijn alle eigenaars nu ook al op de hoogte van het voornemen tot handhaving, zodat zij volledigheidshalve alvast kunnen beginnen met zoeken naar een woning. Het kan echter niet zo zijn dat eigenaren die willens en wetens in strijd met de publiekrechtelijke en privaatrechtelijke bestemming permanent op een bungalowpark zijn gaan wonen, niet op termijn met handhaving geconfronteerd mogen worden.

38. Het voorgaande leidt ertoe dat het beroep van verzoekers op rechtsverwerking voor afwijzing gereed ligt.

3.2.1.2 Belangenafweging

39. Ten tweede stellen verzoekers dat het besluit in strijd is met de redelijkheid en billijkheid als een belangenafweging wordt gemaakt. Ook die grondslag kan verzoekers niet baten.
40. Met betrekking tot de belangenafweging stellen verzoekers dat het belang van de VvE erin is gelegen om een handhavingsverzoek vanuit de leden na te laten en dwangsommen vanuit de gemeente te voorkomen. Daarmee gaan verzoekers totaal voorbij aan het achterliggende belang bij het verzoek om handhaving, te weten de aantasting van het recreatieve karakter van het bungalowpark. De VvE voorziet expliciet in appartementsrechten die recht geven in het uitsluitend gebruik van een perceel grond, gelegen in een recreatiepark, met bungalow bestemd voor niet permanente bewoning. Permanente bewoning tast aantoonbaar het kernelement van de VvE aan om een recreatiepark te zijn.
41. Daartegen stellen de verzoekers dat zij een zwaarwegend belang hebben, omdat zij al jarenlang permanent op het park wonen, zich daar thuis voelen en het onredelijk bezwaarlijk zou zijn om in tijden van woningnood een ander hoofdverblijf te moeten betrekken. Daarmee miskennen verzoekers dat hun permanente bewoning de directe oorzaak is voor de aantasting van het recreatieve karakter. Dat zij dat illegale gebruik tot op heden zonder consequenties hebben kunnen doen, betekent niet dat zij dat illegale gebruik onbeperkt mogen voortzetten. Bovendien mogen zij hun appartementsrecht waar zij zich thuis voelen gewoon blijven gebruiken, alleen niet langer als hoofdverblijf, maar als vakantiewoning

waarvoor het is bedoeld. Zoals hiervoor is aangegeven, houdt het besluit niet in dat de VvE hen direct voor de rechter zal slepen, maar het in de lijn der verwachting ligt dat aan permanente bewoners een redelijke termijn zal worden gesteld om de permanente bewoning te staken.

42. Het toetsingskader bepaalt dat de vergadering vanwege het democratisch karakter van de VvE bij de afweging van tegenstrijdige belangen een ruime bevoegdheid heeft, niet al te snel tot overschrijding van de redelijkheid en billijkheid moet worden geoordeeld en derhalve slechts een marginale toetsing toestaat. Uit het toetsingskader gecombineerd met bovenstaande argumenten en afwegingen van belangen volgt dat dit besluit niet is genomen in strijd is met de redelijkheid en billijkheid, noch in strijd met de wet of het splitsingsreglement, zodat de VvE concludeert tot afwijzing van het verzoek tot nietigverklaring c.q. vernietiging ten aanzien van dit besluit.

3.2.1.3 Misbruik van bevoegdheid

43. Vaste jurisprudentie dat sprake is van hoge drempel om misbruik van bevoegdheid aan te nemen. Als grooteigenaar mag van de meerderheidsstemrecht gebruik worden gemaakt. Het is in het algemeen belang om het in de akte van splitsing verankerde recreatieve karakter van het vakantiepark te behouden en de stijgende lijn in de onrechtmatige permanente bewoning te stoppen voordat een kantelpunt wordt bereikt en de recreatiewoningen niet meer verhuur- / verkoopbaar zijn.

3.2.2 Bouw van bungalows

44. Met betrekking tot het besluit om toestemming voor de bouw van bungalows op de percelen met nummers 33 en 60 door Egelshoek, stellen de verzoekers allereerst dat het besluit nietig is wegens strijd met de reglementen. Vervolgens stellen verzoekers dat het besluit om diezelfde reden vernietigbaar is, althans vanwege strijd met de redelijkheid en billijkheid vernietigbaar is. De VvE zal hierna eerst op de nietigheid van het besluit ingaan en vervolgens de vernietigbaarheid betwisten.

45. Aan het verzoek tot nietigheid leggen verzoekers ten grondslag dat in artikel 11 van het splitsingsreglement en artikel 5 lid 13 van het huishoudelijk reglement zou zijn bepaald dat toestemming voor de vergadering van eigenaars is vereist voor het plaatsen van bungalows. Daarvan is echter geen sprake. Artikel 11 lid 2 van het splitsingsreglement vermeldt immers alleen dat op- of aanbouwen aan de bungalow zonder toestemming van de vergadering is verboden. In dit geval is er echter geen sprake van een op- of aanbouw aan een reeds bestaande bungalow, maar wordt een geheel nieuwe bungalow geplaatst. Dat is dus geen situatie die de akte van splitsing benoemt. Zoals uit de aanhef van de akte van splitsing blijkt, was de partij die ten tijde van de splitsing eigenaar was ook al exploitant van het bungalowpark. Men heeft destijds dus alleen iets willen regelen voor de verbouwing van bestaande bungalows, maar geen bepaling opgenomen voor nieuw te bouwen bungalows. Anders had men niet bewust voor de tekst "op- of aanbouw aan de bungalow" gekozen, maar bijvoorbeeld voor "iedere bouw van een nieuwe bungalow en/of op- of aanbouw aan een bestaande bungalow".
46. Datzelfde geldt voor artikel 5 lid 13 van het huishoudelijk reglement. Dat regelt uitsluitend dat *"voor verbouwingen en/of uitbreidingen van de appartementen, alsmede het aanbrengen van aanbouwsels of luifels"* de toestemming van de vergadering van eigenaars is vereist. Overigens blijkt uit de reglementen evenmin de door verzoekers gestelde harde eisen en voorschriften omtrent verbouwingen aan bungalows. In artikel 3 lid 9 van het huishoudelijk reglement is immers alleen opgenomen dat de bouwcommissie de bestuurder van de VvE adviseert over aanvragen voor ver(nieuw)bouw en overige wijzigingen zoals omschreven in art 5 lid 13. In het volgende lid, artikel 3 lid 10, is opgenomen dat de bouwcommissie de aanvragen beoordeelt volgens het bouwreglement. Oftewel, het bouwreglement geldt alleen als richtlijn voor de bouwcommissie, die dat vervolgens slechts kan gebruiken voor een advies aan de bestuurder. Dat impliceert dat de bestuurder van het advies kan afwijken, om nog niet te spreken over de bevoegdheid van de vergadering van eigenaars, als hoogste orgaan binnen een VvE, om anders dan de bestuurder en/of de bouwcommissie te besluiten. Dat is ook logisch, omdat de uitleg van verzoekers een zeer vergaande inperking van het eigendomsrecht inhoudt die veel verder gaat dan de beheerstaak die de VvE heeft.

47. Overigens bepaalt artikel 4 sub b lid 4.a dat de afstanden als uitgangspunt moeten worden genomen. Dat maakt ook dat deze bepaling niet in beton is gegoten, maar een richtlijn en geen bindende bepaling is bij de beoordeling.
48. Ook het huishoudelijk reglement bevat dus geen regelingen omtrent de nieuwbouw van een bungalow. Vermoedelijk heeft men bij de splitsing aan eigenaars geen grote drempels willen opleggen voor de nieuwbouw van een bungalow. Of wellicht heeft men de mogelijkheid van nieuwbouw van bungalows volledig over het hoofd gezien. Wat daar ook van zij, een akte van splitsing wordt strikt taalkundig uitgelegd. Afwijken van de akte van splitsing door een orgaan of in een (huishoudelijk) reglement is gelet op de belangen van derden bij de lezing van de akte van splitsing, niet toegestaan. Dat betekent dat de vergadering van eigenaars niet bevoegd is om toestemming te verlenen voor het aanbrengen van nieuwe bungalows.
49. Overigens hebben verzoekers geen of onvoldoende belang bij de nietigverklaring van het besluit, terwijl zij ook voor een beroep op nietigheid moeten kunnen aantonen dat zij daarbij een rechtens te respecteren belang hebben. De VvE zal het gebrek aan belang hierna nader uiteenzetten. Vanwege het gebrek aan belang bij verzoekers, komt het de VvE gerade voor dat het verzoek tot nietigheid, zowel bij nietigverklaring wegens de uitleg van de VvE als onverhoopt wegens de uitleg van verzoekers, alsnog wordt afgewezen.
50. Verzoekers hebben hun belang bij nietigverklaring van het besluit op geen enkele wijze onderbouwd. Met betrekking tot de strijd met de redelijkheid en billijkheid hebben verzoekers gesteld dat bungalows die afwijken van het bouwreglement leiden tot een vermindering van de uniformiteit van het park, een afname van het groene en ruime karakter en een vermindering van privacy. Die stellingen hebben verzoekers niet nader onderbouwd en worden door de VvE uitdrukkelijk betwist. Daarbij wijst de VvE op het feit dat er al meerdere bungalows zijn gebouwd die precies op dezelfde wijze als de te realiseren bungalows afwijken van de kavelgrenzen die in het bouwreglement worden genoemd. Er bestaan dus al dergelijke situaties, zodat de afname van de uniformiteit reeds om die reden niet aanwezig is. De te plaatsen bungalows voldoen verder wel aan al hetgeen in het bouwreglement is vermeld en reeds op het park is terug te vinden. Van een aantasting van de uniformiteit is

ook om die reden geen sprake. Datzelfde geldt voor de afname van het groen en het ruime karakter, nog los van het feit dat de bungalows midden in een park zijn gelegen en er daardoor ruimschoots voldoende groen en ruimte aanwezig is. Ook van een afname van de privacy is geen sprake. Daarbij is allereerst relevant dat Egelshoek eigenaar is van alle omringende bungalows, op één bungalow na. Die ene bungalow ligt op het noorden van bungalow met nummer 33 en Egelshoek heeft aangegeven dat zij bewust rekening heeft gehouden met het feit dat die bungalow geen verlies van privacy heeft.

51. Kortom, verzoekers hebben geen of onvoldoende belang bij de nietig verklaring of vernietiging van het besluit. Daar staat tegenover dat de grooteigenaar binnen de VvE een groot belang heeft bij plaatsing van de bungalows. Gelet op de precedënten van vergelijkbare bungalows op het park en het bericht van haar aannemer dat de kosten enorm zouden stijgen bij vertraging, heeft Egelshoek voorafgaand aan toestemming van de vergadering alvast opdracht voor de aanleg van de bungalows gegeven. Dat betekent dat zij bij ongedaanmaking daarvan wordt geconfronteerd met enorme kosten. Dat is geenszins redelijk en des te meer onredelijk nu verzoekers daar zelf geen enkel belang bij hebben. Het komt op de VvE dan ook over alsof verzoekers de nietigheid en/of vernietiging van dit besluit er slechts bij hebben betrokken omdat zij toch al de vernietiging van het besluit tot handhaving wilden invoeren en hierdoor Egelshoek als grooteigenaar nog een hak kunnen zetten. Dat terwijl Egelshoek haar voornemens keurig aan vergadering heeft voorgelegd, haar plannen geenszins afwijken van al bestaande situaties op het park en geen van de eigenaars ooit bezwaar heeft gemaakt tegen die afwijkende situaties. In dat kader kan de VvE evenmin de stelling van verzoekers plaatsen dat Egelshoek ten aanzien van andere bungalows geen afwijkingen toestaat.
52. Het voorgaande betekent niet alleen dat verzoekers geen belang hebben bij hun verzoek tot nietigheid en/of vernietigbaarheid wegens strijd met de reglementen, maar eveneens dat er geen sprake is van strijd met de redelijkheid en billijkheid. Ook deze verzoeken van verzoekers liggen zodoende voor afwijzing gereed.

3.3 Proceskosten

53. Tot slot verzoekt de VvE om verzoekers te veroordelen in de kosten van deze procedure. Aangezien alle verzoeken van verzoekers voor afwijzing in aanmerking komen, dienen de proceskosten voor rekening van verzoekers te komen.

4. Bewijsaanbod

54. De VvE biedt bewijs aan van al haar stellingen met alle middelen rechtens. Meer in het bijzonder wordt bewijs aangeboden door verwijzing naar de aangehechte bewijsstukken. Daarnaast kan aanvullend bewijs worden geleverd in de vorm van het horen van getuigen.

5. Conclusie

Redenen waarom:

de VvE zich tot U Edelachtbare vrouwe/heer Kantonrechter wendt met het eerbiedig verzoek, voor zover mogelijk uitvoerbaar bij voorraad:

- I. verzoekers in hun verzoeken niet-ontvankelijk te verklaren, dan wel de verzoeken af te wijzen; en
- II. verzoekers te veroordelen in de proceskosten, salaris advocaat daaronder begrepen, als ook € 173,00 aan nasalaris.

Utrecht, 29 juni 2023

mr. D.N. Reijnders,
advocaat/gemachtigde

Contactgegevens behandelend advocaat

mr. D.N. Reijnders

De Advocaten van Van Riet

Euclideslaan 201

3584 BS UTRECHT

T +31 (0)30 263 50 72

E reijnders@avvr.nl