

Bijlage 1

Beantwoording vraag huurovereenkomsten

Er wordt vanuit gegaan, dat met deze vraag wordt bedoeld of de verhuurder op grond van de huurovereenkomst bij huuropzegging een vergoeding aan de huurder zal moeten betalen in verband met het economisch eigendom van de op het gehuurde gelegen opstal(len). Aangenomen wordt, dat met de verwijzing naar de artikelen 16 en 17 van de algemene voorwaarden wordt bedoeld op de algemene voorwaarden van de huurovereenkomst model 2015 van het recreatiehuisjesterrein Recreatieoord Hoek van Holland. Opgemerkt wordt, dat die voorwaarden uiteraard alleen van toepassing zijn voor de huurders met een dergelijke huurovereenkomst.

Recreatiehuisjesterrein

Ten aanzien van het recreatiehuisjesterrein kan in dit verband het volgende worden opgemerkt.

Vooropgesteld, de situatie zal per individueel geval verschillen. Per huurder / perceel is sprake van verschillende feiten en omstandigheden die bij een huuropzegging worden gewogen. Zo bestaan er drie verschillende huurovereenkomsten op het huisjesterrein:

1. mondelinge huurovereenkomsten waarop het "Kampeereglement Recreatieoord Hoek van Holland" van toepassing is,
2. de huurovereenkomst model 2011, en
3. de huurovereenkomst model 2015.

Algemene opmerkingen

Wel kan in algemene zin het volgende worden gesteld. Uitgangspunt bij een regelmatige huuropzegging is dat er geen grond bestaat voor een (schade)vergoeding aan de opgezegde huurder. Op het recreatiehuisjesterrein ligt het echter in de lijn der verwachtingen, dat een huuropzegging door de verhuurder over het algemeen gepaard kan gaan met een door hem aan de huurder te betalen redelijke vergoeding met betrekking tot het economische eigendom van de op het gehuurde perceel gelegen opstal(len). Een eventuele vergoeding zal te allen tijde afhangen van het individuele geval, alle feiten en omstandigheden zullen daarbij worden meegenomen en meegewogen. Factoren die een rol kunnen spelen zijn o.a. de betreffende huurovereenkomst, de staat van onderhoud van de opstal(len) en de aanwezigheid van de vereiste gemeentelijke toestemmingen voor de opstal(len).

Huurovereenkomst model 2015

De huurovereenkomst model 2015 bepaalt in twee specifieke gevallen, dat de huurder bij opzegging van de huurovereenkomst door de verhuurder recht heeft op vergoeding van "*de marktwaarde van het economisch eigendomsrecht van de opstallen direct voorafgaand aan het moment dat de grond voor opzegging voorzienbaar is*"; dat is het geval bij een huuropzegging door de verhuurder:

- 1 - op grond van dwingende wetgeving; of
- 2 - indien dit naar het oordeel van de verhuurder noodzakelijk is op grond van het algemeen belang.

Dit is geregeld in artikel 17.1, 17.2 en 17.3 van de Algemene Voorwaarden 2015 (bij de huurovereenkomst model 2015). In die twee gevallen wordt de waarde van het economisch eigendomsrecht bepaald door een - gezamenlijk te benoemen - taxateur. De taxateur brengt een bindend advies uit over de te betalen vergoeding.

Campingterrein

Op de huurovereenkomsten met betrekking tot de vaste campingplaatsen zijn de RECRON-voorwaarden vaste plaatsen 2016 van toepassing. Deze RECRON-voorwaarden bevatten een duidelijke regeling voor huuropzegging en vergoeding. Hier moet een onderscheid worden gemaakt tussen een huuropzegging wegens herstructurering en huuropzeggingen op andere opzeggingsgronden.

Huuropzegging wegens herstructurering

Bij huuropzegging van de huurovereenkomst wegens herstructurering geldt artikel 12 van de RECRON-voorwaarden vaste plaatsen 2016. In voorkomende gevallen heeft de huurder dan recht op een tegemoetkoming in de verplaatsingskosten of verwijderingskosten van het kampeermiddel. Volledigheidshalve hieronder het betreffende artikel 12 RECRON-voorwaarden vaste plaatsen 2016:

“Artikel 12: Herstructurering

- 1. Dit artikel is uitsluitend van toepassing op een overeenkomst voor een verplaatsbaar of een niet meer verplaatsbaar kampeermiddel.*
- 2. De ondernemer zorgt er zo veel mogelijk voor dat de recreant in de periode voor aanvang van de herstructurering niet op hinderlijke wijze in zijn recreatiegenot wordt gestoord door de voorbereidende werkzaamheden.*
- 3. In geval van herstructurering waarbij de ondernemer de overeenkomst beëindigt, is de ondernemer verplicht de recreant zo mogelijk een plaats (minimaal gelijkwaardig) op het terrein aan te bieden, tenzij het kampeermiddel, gezien de leeftijd van het kampeermiddel en/of de staat waarin dit verkeert, niet meer op het terrein past.*
- 4. Indien de ondernemer en de recreant op grond van het derde lid een nieuwe overeenkomst sluiten, draagt de ondernemer de directe kosten voor de verplaatsing van het kampeermiddel en een eventuele berging die met schriftelijke toestemming van de ondernemer op de plaats is aangebracht. De ondernemer vergoedt niet de eventuele verplaatsingskosten voor de verplaatsing van andere zaken zoals serres, terrassen, (aan)bouwsels in welke vorm dan ook, tegelwerk, bestrating en beplanting. De ondernemer kan in plaats van het vergoeden van de directe kosten zoals hiervoor in dit lid bepaald, kiezen voor verplaatsing van het kampeermiddel en de eventuele berging, een en ander met inachtneming van de voorwaarden van de RECRON verplaatsingsovereenkomst.*
- 5. a. Indien sprake is van een verplaatsbaar kampeermiddel en een minimaal gelijkwaardige plaats niet op het terrein beschikbaar is, heeft de recreant de plaats te ontruimen en heeft hij recht op een tegemoetkoming in de verplaatsingskosten indien hij de plaats heeft ontruimd overeenkomstig artikel 15 lid 1. De verplaatsingskosten vanaf de plaats tot buiten het terrein zijn voor rekening van de ondernemer. Indien de recreant een minimaal gelijkwaardige plaats op het terrein wordt aangeboden onder de verplichting voor de recreant te moeten bijdragen in de aanlegkosten zoals bedoeld onder art 1.1 sub m, heeft de recreant het recht de plaats te weigeren en kan hij aanspraak maken op de tegemoetkoming zoals bedoeld in lid 6.
b. Indien het kampeermiddel ondanks het bepaalde in het tweede lid van artikel 2 niet meer verplaatsbaar is en er voor de recreant voor een ander kampeermiddel een minimaal gelijkwaardige plaats niet beschikbaar is, heeft de recreant het recht op een tegemoetkoming in verband met de verwijdering van het kampeermiddel.*
- 6. De tegemoetkoming in de verplaatsingskosten van het kampeermiddel als bedoeld in lid 5 onder a en de tegemoetkoming als bedoeld in lid 5 onder b bedraagt € 1.482. In het geval van een verplaatsbaar en niet meer verplaatsbaar geschakeld/dubbel kampeermiddel bedraagt de tegemoetkoming € 2.233. De ondernemer heeft het recht de tegemoetkoming met vorderingen op de recreant te verrekenen.*
- 7. In het geval van een herstructurering waarbij de ondernemer de overeenkomst beëindigt en op het terrein een minimaal gelijkwaardige plaats niet beschikbaar is, heeft de recreant*

indien hij voor het einde van de overeenkomst de plaats ontruimt en deze opgeruimd beschikbaar stelt aan de ondernemer recht op restitutie van het reeds betaalde jaargeld voor de resterende periode van de overeenkomst. De laatste 6 maanden van de opzegtermijn van één jaar kan de recreant gratis gebruik maken van de plaats. Kosten omtrent het gebruik van voorzieningen, gas, water, elektra, kabel, riool etc. komen gedurende deze 6 maanden wel voor rekening van de recreant.

8. Ondernemer en recreant kunnen overeenkomen dat de recreant het kampeermiddel aan de ondernemer levert en dat de tegemoetkoming in de verplaatsingskosten als bedoeld in lid 5 onder a of de tegemoetkoming in de verwijderingskosten in lid 5 onder b wordt verrekend met de werkelijke ontruimings- en opruimingskosten.

9. De tegemoetkoming in de verplaatsingskosten wordt jaarlijks per 1 januari, geïndexeerd met het consumentenprijsindexcijfer reeks alle huishoudens zoals vastgesteld door het Centraal Bureau voor de Statistiek in juni van het voorgaande jaar.

10. Voor zover niet geregeld in lid 7 van dit artikel worden de ontruiming en opruiming van de plaats geregeld in artikel 15.”

Huuropzeggingen op andere opzeggronden

Bij huuropzeggingen op andere opzeggronden dan herstructurering, heeft de huurder op grond van de huurovereenkomst geen recht op een vergoeding. De huurder dient de plaats ontruimd en opgeruimd (schoon en leeg) aan de verhuurder op te leveren. Dit volgt uit de artikelen 11 en 15 van de RECRON-voorwaarden vaste plaatsen 2016, en uit de toelichting (op het voorblad) van de RECRON-voorwaarden.