

in naam van de Koning

vonnis

RECHTBANK OOST-BRABANT

Civiel Recht
Zittingsplaats 's-Hertogenbosch

zaaknummer / rolnummer: C/01/363009 / HA ZA 20-622

Vonnis van 20 april 2022

in de zaak van

de vereniging
VERENIGING VAN EIGENAREN RESORT DE MOLENHEIDE,
gevestigd te Schijndel, gemeente Meierijstad,
eiseres,
advocaat mr. R.A.C.J. van Kessel te Boxtel,

tegen

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid
COMFORT PARCS SCHIJNDEL B.V.,
gevestigd te Soest,
gedaagde,
advocaat mr. T. Vink te Amsterdam.

Partijen zullen hierna respectievelijk de VvE en Comfort Parcs genoemd worden.

1. De zaak in het kort

Resort de Molenheide is een recreatiepark met chalets, waarvan de meeste zijn verkocht aan particulieren en veelal permanent worden bewoond. In 2004 heeft de VvE met de toenmalige eigenaar/beheerder van het park een beheerovereenkomst gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over onder meer het beheer en onderhoud van het park, en over de (nuts)voorzieningen. In 2014 is Comfort Parcs eigenaar/beheerder geworden van het park. De VvE en Comfort Parcs zijn het op veel punten niet eens over hoe de afspraken uit de beheerovereenkomst uit 2004 in de huidige situatie moeten worden uitgelegd, toegepast en eventueel aangevuld. In deze zaak beoordeelt de rechtbank een aantal van deze geschillen aan de hand van de 21 vorderingen die door de VvE zijn ingesteld.

2. De procedure

2.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- het incidenteel vonnis (artikel 223 Rv) van 18 november 2020,
- het tussenvonnissen van 30 december 2020 waarin een mondelinge behandeling is bevolen,
- het proces-verbaal van de mondelinge behandeling van 8 juni 2021, en de tijdens die behandeling door de advocaten overgelegde spreekantekeningen,
- de akte van de VvE van 13 oktober 2021,

- de antwoordakte van Comfort Parcs van 27 oktober 2021.

2.2. De rechtbank heeft het (eenzijdig) verzoek van Comfort Parcs om een nieuwe mondeling behandeling afgewezen en de datum voor vonnis bepaald op 29 december 2021. Door een grote werkvoorraad bij de rechtbank heeft het wijzen van vonnis in deze zaak vertraging opgelopen.

3. De feiten

Het park

3.1. Recreatiepark De Molenheide in Schijndel (hierna ook: het park) was van oorsprong een camping met chalets. In 2004 is het park in handen gekomen van V.O.F. Resort de Molenheide (hierna: de vof). De vof is begonnen met de verkoop van kavels op het park aan voornamelijk particulieren. In de periode 2004-2007 zijn meer dan 200 kavels verkocht en inmiddels zijn bijna alle 273 kavels op het park in eigendom van particulieren. Een aantal voorzieningen op het park, en de infrastructuur, zijn in eigendom gebleven van de eigenaar van het park. De meeste chalets op het park worden permanent bewoond, wat niet is toegestaan. De gemeente heeft dit lange tijd gedoogd, maar in 2020 heeft de gemeente de Gebiedsvisie Molenheide vastgesteld en daarin is bepaald dat het park weer een recreatiepark moet worden.

De VvE

3.2. De VvE is opgericht op 30 augustus 2004 om de belangen te behartigen van de eigenaren van een kavel op het park, en daarvoor overeenkomsten met derden te sluiten, waaronder een beheerovereenkomst met de eigenaar van het park. Alle eigenaren van een kavel op het park zijn verplicht lid van de VvE, op grond van een kettingsbeding bij aankoop van een kavel.

De beheerovereenkomst

3.3. Op 30 augustus 2004 heeft de VvE met de vof een beheerovereenkomst gesloten waaraan alle parkbewoners zijn gebonden.

3.4. In de beheerovereenkomst uit 2004 is onder meer het volgende bepaald:

“1. De eigenaar, hierna te noemen de beheerder, zal zolang hij zelf aangeeft, zorg dragen voor het beheer van het resort.

2. Onder beheer worden in elk geval de volgende taken, diensten en leveringen verstaan:

a. de algemene verzorging, zoals:

- het toezicht houden op het resort en al waar nodig hulp verlenen;
- het als aanspreekpunt fungeren voor de kaveleigenaren;
- het onderhouden en schoonhouden van de wegen en paden, de algemene groenvoorzieningen, inclusief sloten en vijver, en de overige gedeelten van het resort;
- het algemeen toezicht op de daarvoor in aanmerking komende nutsleidingen, waaronder begrepen het signaleren van storingen, ook op de kavels;
- het ontvangen en verwijzen van bezoekers;
- de distributie van de post in de daarvoor bestemde postvakken;

-
- het binnen de grenzen van redelijkheid aannemen van goederen en het tijdelijk opslaan daarvan bij afwezigheid van de kaveleigenaar;
 - het begeleiden en afvoeren van huishoudelijk afval;
 - bedienen van de slagboom, het aanmaken van slagboompasjes en sleutelbeheer;
 - controleren op naleving door de kaveleigenaren/-gebruikers van de statuten en het huishoudelijk reglement van de vereniging van eigenaren en het algemeen reglement.
- b. de terreinverlichting:
- het instandhouden en zo nodig uitbreiden van de leidingen en lichtpunten voor de algemene verlichting van de overige gedeelten van het resort; het energieverbruik van de terreinverlichting is bij de servicekosten inbegrepen;
 - regelmatig onderhoud plegen voor een adequaat functioneren van de algemene verlichting.
- c. speel- en centrumvoorzieningen:
- het gebruik van de speelgelegenheden op de centrale voorzieningen is inbegrepen;
 - het is de kaveleigenaar/-gebruiker en diens bezoekers/gasten toegestaan gebruik te maken van het openluchtwembad en overige centrale voorzieningen, op dezelfde wijze zoals dit thans geldt.
- d. het openluchtwembad:
- het gebruik van het openluchtwembad is inbegrepen, doch wel voor eigen risico;
 - het openluchtwembad zal alleen geopend zijn in de zomerperiode. Deze periode en de openingstijden zullen door de beheerder worden vastgesteld;
 - het nemen van monsters van het zwembadwater gedurende deze zomerperiode;
 - het zorgdragen voor naleving van de wetgeving inzake zwembaden;
 - het regelmatig schoonzuigen van de zwembadbodem en schoonmaken van de perrons rondom het zwembad;
 - het vóór de zomerperiode uitvoeren van de jaarlijkse grote schoonmaak;
 - het winterklaar maken van de technische installatie.

3. De beheerder kan het hiervoor omschreven servicepakket uitbreiden en/of wijzigen, in welk geval eventuele aanpassing van de hierna bedoelde vaste servicevergoeding één jaar na uitbreiding of wijziging zal plaatshebben.

4. Groot onderhoud, zoals herbestrating, vervanging van infrastructurele voorzieningen, waaronder het openluchtwembad, en dergelijke, vallen niet onder het hiervoor omschreven beheer en zijn derhalve niet in de vaste servicevergoeding begrepen.

Groot onderhoud (zoals herbestrating en vervanging van infrastructurele voorzieningen), alsmede al die werkzaamheden die van overheidswege of door nutsbedrijven worden voorgeschreven, zullen door de beheerder worden uitgevoerd en aan de vereniging in rekening worden gebracht.

5. a. De levering van elektriciteit, water en gas zullen door de beheerder worden geleverd via een eigen distributienet van het resort; het verbruik zal worden geregistreerd door middel van tussenmeters in meterkasten, die zich bevinden op de centrale voorzieningen of op de kavels; ongeacht de standplaats blijven deze kasten met tussenmeters eigendom van de beheerder. Voor zover nodig of wenselijk zullen de eigenaren hun medewerking dienen te verlenen voor het vestigen van een recht van opstal hiervoor.

(...)

6. Voor de levering van elektriciteit, water, gas en CAI-sigitaal zullen de tarieven worden gehanteerd, zoals die gelden voor particulierenkleinverbruikers in de gemeente waarin het resort is gelegen, alsmede de daarbij van toepassing zijnde vastrechtstarieven. (...)

(...)

11. De kosten van het onderhoud aan en de vervanging van de meterkasten en tussenmeters zijn in de servicevergoeding voor de vaste kosten begrepen.

(...)

13. De vereniging is voor de vaste kosten van het hiervoor omschreven beheer aan de beheerder een vaste servicevergoeding verschuldigd. De vaste servicevergoeding bedraagt per een niet bij de beheerder in eigendom zijnde kavel vierhonderd zestig euro (€ 460,00) exclusief omzetbelasting per kalenderjaar (...) Bij gewijzigde relevante regelgeving kan het bedrag eenzijdig door de beheerder worden verhoogd.

14. De vereniging is voor de afvoer van huisvuil aan de beheerder een vergoeding verschuldigd op basis van werkelijk gemaakte kosten hiervoor. (...) Het voorschot is voor dit jaar bepaald op vijftig euro (€ 50,00) per jaar per kavel (...)

15. De vaste servicevergoeding wordt jaarlijks per één januari, voor het eerst op één januari tweeduizend zeven, verhoogd met het indexcijfer (...)

16. De vereniging is verplicht een reservefonds te creëren voor het groot onderhoud zoals hiervoor onder 4 omschreven. Jaarlijks dient een reservering plaats te vinden van minimaal vijftig euro (€ 50,00) per verkochte kavel. (...)

(...)"

3.5. In 2021 bedroeg de vaste servicevergoeding als bedoeld in artikel 13 van de beheerovereenkomst in totaal ruim € 189.000,-.

Nieuwe eigenaar Comfort Parcs

3.6. In verband met faillissement van de vorige eigenaar is het park omstreeks september 2014 overgenomen door Comfort Parcs, die sindsdien eigenaar en beheerder is van het park. Comfort Parcs beheert meerdere parken.

Geschillen

3.7. Na de komst van Comfort Parcs in 2014 en het aantreden van een nieuw bestuur van de VvE in datzelfde jaar, zijn tussen partijen geschillen ontstaan over de wijze waarop de in 2004 gesloten beheerovereenkomst moet worden uitgelegd en toegepast.

3.8. Op 22 mei 2018 hebben partijen een overeenkomst gesloten ter vaststelling van hun verplichtingen op grond van de tussen hen geldende beheerovereenkomst voor wat betreft de jaren 2015 en 2016 (hierna: de vaststellingsovereenkomst). Deze overeenkomst behelst onder meer een voorwaardelijke kwijtschelding door Comfort Parcs van een schuld van de VvE van € 245.500,- wegens in 2015 en 2016 te weinig betaalde kosten op grond van de beheerovereenkomst.

3.9. Artikel 4 sub c van de vaststellingsovereenkomst luidt:

“de VvE en CP stellen zo spoedig mogelijk in onderling overleg vast welke activiteiten/werkzaamheden onder het begrip onderhoud vallen (en dus voor rekening van CP komen) en onder het begrip groot onderhoud vallen (en dus voor rekening van de VvE komen), zulks onder verwijzing naar het bepaalde in de Beheerovereenkomst 2004; daartoe

wordt zo spoedig mogelijk, uiterlijk in het jaar 2018, een aanvulling op de Beheerovereenkomst 2004 gemaakt”

3.10. De hierbedoelde aanvulling op de beheerovereenkomst uit 2004 is nooit tot stand gekomen. De VvE heeft een concept-addendum opgesteld, waarmee Comfort Parcs niet heeft willen instemmen.

3.11. Vanaf 2018 zijn tussen enerzijds de VvE dan wel een of meer parkbewoners en anderzijds Comfort Parcs enkele gerechtelijke procedures gevoerd, onder andere over de hoogte van de tarieven voor elektriciteit.

3.12. Op 9 december 2020 heeft de VvE Comfort Parcs gedagvaard te verschijnen voor de rechtbank in verband met een groot aantal geschilpunten.

4. De vorderingen van de VvE

4.1. De vorderingen van de VvE bestaan - na een eisenwijziging - uit 21 onderdelen.

4.2. Comfort Parcs concludeert tot niet-ontvankelijkverklaring van de vorderingen van de VvE, althans om haar die vorderingen te ontzeggen, met veroordeling van de VvE in de kosten van deze procedure.

4.3. De rechtbank zal hierna bij de beoordeling de verschillende onderdelen van de vordering vermelden, met daarbij de stellingen en verweren van partijen, voor zover relevant voor de te nemen beslissing.

5. De beoordeling

5.1. Partijen in deze zaak hebben, als VvE en als parkbeheerder, over en weer rechten en verplichtingen ten aanzien van het beheer en het onderhoud van het park, en het gebruik van de aanwezige voorzieningen. Partijen zijn het erover eens dat zij hierbij zijn gebonden aan de beheerovereenkomst uit 2004, maar verschillen van mening over hoe deze onder de huidige omstandigheden moet worden uitgelegd, toegepast en eventueel aangevuld.

Algemene maatstaf voor uitleg en aanvulling van de beheerovereenkomst

5.2. In 2004 hebben de VvE en de toenmalige parkeigenaar (de vof), afspraken gemaakt over hun onderlinge rechtsverhouding en deze neergelegd in de beheerovereenkomst. Voor de uitleg van dergelijke afspraken kan in het algemeen niet worden volstaan met te kijken naar de letterlijke tekst van de bepalingen van die overeenkomst, maar is ook van belang welke betekenis de partijen die de overeenkomst sloten in de gegeven omstandigheden over en weer redelijkerwijs aan die bepalingen mochten toekennen en wat zij in dat verband redelijkerwijs van elkaar mochten verwachten, waarbij alle omstandigheden van belang zijn (de Haviltex-maatstaf). Wat de VvE en de vof in 2004 zijn overeengekomen over hun onderlinge rechtsverhouding, is in beginsel ook bepalend voor de rechtsverhouding tussen de VvE en Comfort Parcs. Comfort Parcs is immers de rechtsopvolger van de vof.

5.3. De rechtbank stelt vast dat partijen geen informatie hebben kunnen verstrekken, of althans niet hebben verstrekt, over de totstandkoming van de beheerovereenkomst in 2004

en over wat de VvE en de vof voor ogen stond bij de verschillende afspraken die werden gemaakt. Bij het uitleggen van die overeenkomst en het bepalen van de rechtsverhouding tussen partijen zal daarom toch vooral aansluiting moeten worden gezocht bij de bewoordingen waarin de verschillende bepalingen zijn gesteld, gelezen in het licht van de gehele overeenkomst. Ook kan bij de uitleg van afspraken uit de beheerovereenkomst betekenis worden toegekend aan de wijze waarop partijen daaraan in de loop der jaren al dan niet uitvoering hebben gegeven.

5.4. Voor zover de afspraken die in de beheerovereenkomst zijn neergelegd over de rechtsverhouding tussen de VvE en de parkeigenaar niet volledig zijn, bijvoorbeeld omdat zich in de loop der tijd nieuwe omstandigheden hebben voorgedaan waarmee bij het sluiten van de overeenkomst geen rekening is gehouden, en waar de overeenkomst niet in voorziet, biedt uitleg van de overeenkomst geen soelaas en kan de inhoud van de beheerovereenkomst worden aangevuld met wat de wet, de gewoonte of de eisen van redelijkheid en billijkheid voorschrijven (artikel 6:248 lid 1 BW).

5.5. In de beheerovereenkomst hebben de VvE en de vof destijds ook bepalingen opgenomen ten behoeve van derden, te weten de (bestaande en toekomstige) individuele kaveleigenaren. Tussen partijen staat vast dat alle kaveleigenaren lid zijn van de VvE en gebonden zijn aan de beheerovereenkomst. De kaveleigenaren zijn evenwel zelf niet betrokken geweest bij de totstandkoming van die overeenkomst en bij het uitleggen daarvan zal daarom, voor zover het gaat over de rechten en plichten van de kaveleigenaren, uitgegaan moeten worden van een geobjectieerde variant van de Haviltexmaatstaf, waarbij aan de bewoordingen van de bepalingen in beginsel doorslaggevend gewicht toekomt.

Achterstallig parkonderhoud: de 143 foto's

5.6. Onder sub 1 t/m 4 van haar vordering vordert de VvE dat de rechtbank:

primair

1. Comfort Parcs veroordeelt het achterstallig onderhoud te herstellen, zoals dat blijkt uit het proces-verbaal van constateringen van 18 mei 2021 (uitgezonderd onderhoud aan chalets), bij gebreke waarvan de VvE zelfstandig gerechtigd zal zijn het onderhoud te laten uitvoeren tegen reguliere tarieven, waarbij de kosten voor rekening van Comfort Parcs zullen komen en de VvE deze kosten mag verrekenen met nog te betalen servicevergoedingen dan wel met andere vorderingen welke Comfort Parcs op de VvE heeft dan wel zal verkrijgen;

subsidiair

2. een descente laat plaatsvinden dan wel een deskundige benoemt teneinde het achterstallig onderhoud van het park te inventariseren, met veroordeling van Comfort Parcs dit te herstellen, bij gebreke waarvan de VvE zelfstandig gerechtigd zal zijn het onderhoud te laten uitvoeren tegen reguliere tarieven, waarbij de kosten voor rekening van Comfort Parcs zullen komen en de VvE deze kosten mag verrekenen met nog te betalen service-vergoedingen dan wel met andere vorderingen welke Comfort Parcs op de VvE heeft dan wel zal verkrijgen;

meer subsidiair

3. voor recht verklaart dat Comfort Parcs in verzuim verkeert ter zake de nakoming van de uit hoofde van de beheerovereenkomst op haar rustende beheertaken;

zowel primair als subsidiair als meer subsidiair

4. Comfort Parcs veroordeelt in de kosten van het proces-verbaal ad € 1.210,-.

5.7. De VvE stelt dat er al jarenlang sprake is van achterstallig onderhoud op het park. In de dagvaarding heeft ze aangegeven dat het daarbij gaat om achterstallig onderhoud aan de wegen en paden, het algemeen groen (inclusief sloten en vijver), de speeltuin, de terreinverlichting en het schilderwerk. De VvE eist meer concreet dat herstel plaatsvindt van het achterstallig onderhoud zoals dat te zien is op de 143 foto's die op 18 mei 2021 zijn genomen door een deurwaarder, die dit heeft vastgelegd in een proces-verbaal van constatering. De VvE stelt dat het gaat om regulier onderhoud dat op grond van artikel 2 van de beheerovereenkomst voor rekening komt van Comfort Parcs als beheerder van het park, en waarvoor de VvE jaarlijks een vaste servicevergoeding betaalt. Ondanks aanmaningen heeft Comfort Parcs dit onderhoud nooit uitgevoerd, aldus de VvE.

5.8. Comfort Parcs voert ter verweer aan dat alle werkzaamheden zoals die staan omschreven in de beheerovereenkomst door haar worden uitgevoerd en dat het park in zoverre goed is onderhouden. Volgens haar blijkt dit onder meer uit het taxatieverslag van 14 september 2020, dat in opdracht van de gemeente werd opgesteld, en uit foto's die door haar advocaat op 25 november 2020 zijn gemaakt. Volgens Comfort Parcs geven de 143 foto's die door de VvE bij eiswijziging zijn overgelegd geen eerlijk beeld van het park. Volgens Comfort Parcs is er wel sprake van verloedering, maar alleen op de eigen kavels van de bewoners (foto's daarvan heeft Comfort Parcs overgelegd), en bij het zwembad en het restaurant, omdat de bewoners voor het onderhoud daarvan niet meer wilden betalen.

5.9. Comfort Parcs voert ter verweer ook aan dat de beheerovereenkomst haar de vrijheid biedt om het pakket aan beheertaken te wijzigen, en dat het onderscheid tussen beheertaken en groot onderhoud helemaal niet relevant is omdat uiteindelijk alle kosten voor rekening komen van de VvE dan wel de kaveleigenaren. Volgens Comfort Parcs zijn veel van de gestelde gebreken een gevolg van het feit dat de chalets permanent worden bewoond en de VvE al vanaf 2004 vrijwel geen groot onderhoud heeft gepleegd. Volgens Comfort Parcs zijn de onderhoudskosten op het park ook extra hoog als gevolg van onbehoorlijk gedrag van bewoners.

De rechtbank oordeelt als volgt.

5.10. Met haar vordering wil de VvE bewerkstelligen dat er onderhoud wordt uitgevoerd op het park, op kosten van Comfort Parcs. De VvE beroept zich daarbij op artikel 2 van de beheerovereenkomst. Naar het oordeel van de rechtbank kan deze vordering niet worden toegewezen, kort gezegd omdat de stellingen van de VvE te weinig specifiek zijn, en de gevraagde veroordeling te onbepaald is en daardoor niet goed uitvoerbaar. De rechtbank zal dat hierna toelichten, na enkele algemene overwegingen naar aanleiding van wat partijen in het kader van deze vorderingen hebben aangevoerd.

5.11. In de beheerovereenkomst is bepaald dat Comfort Parcs als parkeigenaar moet zorgdragen voor het beheer van park (artikel 2) en ook het groot onderhoud moet uitvoeren (artikel 4). Anders dan Comfort Parcs bepleit, is het onderscheid tussen beheer en groot onderhoud wel relevant. Op grond van de beheerovereenkomst kunnen namelijk alleen de kosten van groot onderhoud door Comfort Parcs één op één worden doorbelast aan de VvE (artikel 4 en 16). De kosten van beheer vallen onder de vaste servicevergoeding die de VvE jaarlijks betaalt en komen voor rekening van Comfort Parcs (artikel 2 en 13). Deze uitleg

hebben partijen ook tot uitgangspunt genomen in artikel 4 sub c van de door hen op 22 mei 2018 gesloten vaststellingsovereenkomst (zie citaat hiervoor onder 3.9). De vraag of het onderhoud, waarvan de VvE in deze procedure de uitvoering vordert, kan worden aangemerkt als beheer in de zin van artikel 2 van de beheerovereenkomst, is dan ook met het oog op de toedeling van de kosten wel degelijk relevant.

5.12. Partijen twisten onder meer over de vraag in hoeverre er momenteel sprake is van achterstallig onderhoud.

5.13. De rechtbank stelt vast dat in het door Comfort Parcs (deels) overgelegde taxatierapport van 14 september 2020 het park staat omschreven als een park van gemiddelde kwaliteit dat grotendeels goed is onderhouden. Over de wegen en paden, de visvijver en het groen staat vermeld dat het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand als geheel goed is, over het groen en de wegen staat vermeld dat deze goed worden bijgehouden en een nette indruk maken. Dit laatste wordt ook min of meer ondersteund door de door Comfort Parcs overgelegde foto's van 25 november 2020.

5.14. De door de VvE overgelegde 143 foto's van 18 mei 2021 geven een ander beeld. De rechtbank ziet geen reden om aan te nemen, zoals door Comfort Parcs is aangevoerd, dat deze foto's niet door de deurwaarder zouden zijn gemaakt, maar door de bewoners, en niet op 18 mei 2021 maar op verschillende momenten, met een grauwe lens om een negatief beeld van het park te schetsen. De rechtbank stelt vast dat de foto's zijn voorzien van een door de deurwaarder ondertekend proces-verbaal, waaruit genoegzaam blijkt dat de aangehechte foto's door hem zijn gemaakt. Het gaat om kleurenfoto's waarop zichtbaar is dat ze zijn genomen op een tamelijk zonnige dag en op verschillende plaatsen op het park. Van grauwheid van de foto's, waardoor zij een vertekend beeld zouden opleveren, is de rechtbank niet gebleken. Volgens de VvE heeft de deurwaarder wegens tijdgebrek niet het hele park bezocht, en heeft hij alleen foto's genomen van plaatsen waar volgens de VvE sprake is van achterstallig onderhoud. Het is dus heel wel mogelijk dat de foto's niet een representatief beeld geven van de situatie in het park en dat er ook veel plekken zijn waar het onderhoud wel goed is. Bovendien is niet op elke van de 143 overgelegde foto's even duidelijk te zien in hoeverre er sprake is van achterstallig onderhoud. Dit neemt naar het oordeel van de rechtbank niet weg dat uit de foto's wel blijkt dat er op het moment waarop deze werden genomen in elk geval op een aantal plaatsen in het park sprake was van gebrekkig dan wel achterstallig onderhoud.

5.15. Een volgende vraag is dan of op de getoonde plaatsen sprake is van achterstallig beheer als bedoeld in artikel 2 van de beheerovereenkomst, waar de vordering van de VvE op ziet. Zo blijkt uit de foto's onder meer dat er hier en daar gaten zitten in het asfalt en dat er hier en daar plassen water blijven staan aan de rand van de asfaltwegen. Ter zitting is naar voren gekomen dat de asfaltwegen in het park grotendeels dateren van vóór 2004. Zoals Comfort Parcs aanvoert, is al in 2015, in het door de VvE ingewonnen rapport van Grasveld Civiele Techniek, aangegeven dat de asfaltwegen voorzien moeten worden van een nieuwe slijtlaag, waardoor de levensduur met minimaal 10 tot 14 jaar wordt verlengd, en dat voor een goede afwatering een molgoot langs de wegen moet worden aangebracht. Met Comfort Parcs is de rechtbank daarom van oordeel dat het hier gaat om gebreken die worden veroorzaakt door het uitblijven van groot onderhoud als bedoeld in artikel 4 van de beheerovereenkomst, dat weliswaar door Comfort Parcs zal moeten worden uitgevoerd,

maar voor rekening van de VvE. Op herstel van dergelijk groot onderhoud ziet de vordering van de VvE niet.

5.16. Van achterstallig beheer lijkt wel sprake te zijn voor zover op de foto's te zien is dat er bij het zwembad en het voormalig restaurant sprake is van verloedering, zoals Comfort Parcs overigens ook erkent. Het gaat dan bijvoorbeeld om niet goed onderhouden schilderwerk of gebroken steenwerk bij de gebouwen en de schuttingen rondom. Het mag zo zijn dat Comfort Parcs als gevolg van de sluiting van deze voorzieningen niet langer gehouden is de specifieke taken uit te voeren die zien op de exploitatie daarvan (zoals de taken in verband met het zwembad in artikel 2 sub d van de beheerovereenkomst), maar naar het oordeel van de rechtbank betekent dit niet dat Comfort Parcs deze gebouwen en de omgeving daarvan helemaal niet meer hoeft te onderhouden. Deze gebouwen bevinden zich op het park en op grond van artikel 2 sub a (derde streepje) van de beheerovereenkomst is het in het kader van de algemene verzorging van het park de taak van Comfort Parcs om ook deze gedeelten van het resort schoon te houden en te onderhouden.

5.17. Door de deurwaarder zijn verder nog foto's genomen van lantaarnpalen, riooldoorspuitpunten, gastanks, groenvoorzieningen, hekwerken, watermeterputten en elektrakasten, en foto's van (de omgeving van) het posthok, de milieustraat, de speelweide, en de receptie. Ook uit (een aantal van) deze foto's blijkt dat er hier en daar sprake is van gebrekkig onderhoud. Comfort Parcs heeft niet concreet gereageerd op de situaties zoals die op deze foto's te zien zijn. Wel heeft Comfort Parcs meer in het algemeen aangevoerd dat veel van de gestelde gebreken een gevolg zijn van het feit dat er al vanaf 2004 vrijwel geen groot onderhoud is gepleegd, terwijl sprake is van permanente bewoning waar het park niet op is berekend, en dat er veel schade ontstaat door onbehoorlijk gedrag van bewoners. Overigens stelt Comfort Parcs dat zij haar beheertaak naar behoren uitvoert.

5.18. De rechtbank overweegt dat het mogelijk zo is, zoals Comfort Parcs stelt, dat er op meerdere plaatsen al eerder groot onderhoud had moeten plaatsvinden. Maar op grond van artikel 4 van de beheerovereenkomst is het de taak van Comfort Parcs als parkeigenaar om dat groot onderhoud uit te voeren. Door Comfort Parcs is, behalve ten aanzien van de asfaltwegen, niet concreet en gemotiveerd aangegeven welke gebreken een gevolg zijn van het niet tijdig uitvoeren van groot onderhoud, en waarom het aan de VvE - die de kosten voor groot onderhoud moet betalen - is toe te rekenen dat dat specifieke groot onderhoud door Comfort Parcs niet eerder is uitgevoerd.

5.19. Gelet op wat Comfort Parcs in de procedure naar voren heeft gebracht over het gedrag van sommige bewoners, en de door Comfort Parcs overgelegde foto's van chalets waarvan de kavel ernstig is verwaarloosd en/of vervuild, acht de rechtbank het aannemelijk dat dit gedrag leidt tot meer schade en tot hogere beheerkosten. Dit ontslaat Comfort Parcs echter nog niet van haar verplichting op grond van de beheerovereenkomst om conform de gemaakte afspraken zorg te dragen voor het beheer van het park. Eventuele schades kan Comfort Parcs verhalen op individuele bewoners die deze veroorzaken. De beheerovereenkomst biedt Comfort Parcs in de artikelen 1 en 3 wel ruimte om bepaalde beheerstaken af te stoten of aan te passen, onder aanpassing van de servicevergoeding die de VvE jaarlijks voor het beheer betaalt. Maar Comfort Parcs heeft niet duidelijk gemaakt of, en zo ja op welke wijze, zij van die ruimte gebruik heeft gemaakt en welke gevolgen dit heeft gehad voor de hoogte van de servicevergoeding. Comfort Parcs stelt dat zij alle werkzaamheden zoals die in de beheerovereenkomst zijn omschreven, heeft uitgevoerd. Ter

onderbouwing heeft zij een aantal mailberichten overgelegd waarin zij opdracht gaf tot het uitvoeren van bepaalde werkzaamheden, en twee facturen waaruit blijkt dat zij kosten heeft gemaakt. De rechtbank overweegt dat uit deze stukken niet valt af te leiden welke van de in artikel 2 van de beheerovereenkomst genoemde werkzaamheden al of niet zijn uitgevoerd. Comfort Parcs geeft daarin geen inzicht. Van Comfort Parcs zou naar het oordeel van de rechtbank mogen worden verwacht dat zij voor de uitvoering van haar beheertaken een (jaar)plan hanteert, waaruit blijkt hoe zij daaraan uitvoering zal geven. Uit de stellingen van Comfort Parcs blijkt echter niet van het bestaan van een dergelijk plan. Comfort Parcs biedt ook niet op andere wijze enig overzicht van de door haar geplande of uitgevoerde werkzaamheden. Overigens heeft Comfort Parcs ook geen inzage gegeven in de kosten die zij jaarlijks maakt voor het parkbeheer, en heeft zij ook niet gesteld of onderbouwd dat de servicevergoeding die zij jaarlijks ontvangt van de VvE niet toereikend zou zijn.

5.20. Uit het voorgaande volgt dat er reden is om te betwijfelen of Comfort Parcs al haar verplichtingen uit de beheerovereenkomst is nagekomen. Dit betekent naar het oordeel van de rechtbank echter niet dat de vorderingen van de VvE ter zake het achterstallig onderhoud geheel of gedeeltelijk kunnen worden toegewezen.

5.21. Primair vraagt de VvE de rechtbank kort gezegd om Comfort Parcs te veroordelen om het achterstallig onderhoud uit te voeren zoals dat op de overgelegde 143 foto's te zien is. Door de VvE is evenwel niet per foto of set foto's aangegeven wat het achterstallig onderhoud precies behelst, welke onderhoudstaak op die specifieke plek niet is uitgevoerd en wat Comfort Parcs feitelijk zou moeten doen om (alsnog) haar verplichtingen na te komen. Daardoor is in veel gevallen niet duidelijk wat de VvE precies van Comfort Parcs verwacht. Zo toont foto 10 een chalet met daarvoor en daarnaast een boel materialen, waarbij de deurwaarder de toelichting heeft gegeven: "ijzeropslag op kavel". Door de VvE is niet toegelicht in welke zin hier sprake is van achterstallig onderhoud door Comfort Parcs en wat in dit verband van Comfort Parcs zou kunnen worden gevergd. Bij de foto's 20 en 72-74 heeft de deurwaarder als toelichting gegeven "staat onderhoud groenvoorziening", maar zonder verdere toelichting, die door de VvE niet is gegeven, is niet duidelijk welk deel van het getoonde groen volgens haar onderhoud eist en in welke zin. Door de VvE is ook niet duidelijk gemaakt wat in het algemeen in het kader van het groenonderhoud van Comfort Parcs in redelijkheid zou kunnen worden verlangd, of wat in dit verband gebruikelijk is, door bijvoorbeeld aan te geven hoe vaak per jaar er zou moeten worden gemaaid of gesnoeid, of onkruid zou moeten worden verwijderd. Bij foto 23 is door de deurwaarder als toelichting gegeven "staat van onderhoud parkeerplaatsen" en bij foto 90 "onderhoud straatwerk". Wat er precies mankeert aan de getoonde parkeerplaatsen, en aan het getoonde straatwerk, wat de VvE daaraan moet doen en op grond van welke beheertaak, is door de VvE niet toegelicht en blijkt ook niet uit de foto's. Ook ten aanzien van de andere foto's is vaak niet helder wat de VvE daarbij precies van Comfort Parcs verwacht. De rechtbank kan de gevraagde veroordeling sub 1 - neerkomend op een veroordeling tot herstel van het op de foto's getoonde achterstallig onderhoud, of althans tot vergoeding van dat herstel voor zover dat door de VvE zal worden uitgevoerd - dan ook niet uitspreken, omdat een dergelijke veroordeling teveel onzekerheid laat bestaan over de vraag wat precies de verplichtingen zijn die daarmee op Comfort Parcs worden gelegd, en voor welke kosten zij door de VvE kan worden aangesproken. Een dergelijke veroordeling is niet goed uitvoerbaar, en zoals de rechtbank partijen ook op de zitting al heeft voorggehouden, is de vordering sub 1 door de wijze waarop deze is geformuleerd dan ook te onbepaald om toe te wijzen.

5.22. Het gevorderde sub 1 zal daarom worden afgewezen.

5.23. Subsidiar vraagt de VvE kort gezegd aan de rechtbank om een inventarisatie van het achterstallig onderhoud te maken middels een descente, of deze te laten maken door een door de rechtbank te benoemen deskundige, met daarbij een veroordeling van Comfort Parcs om dit geïnventariseerde achterstallig onderhoud vervolgens te herstellen. Volgens de VvE had de deurwaarder maar 2,5 uur tijd om het park rond te gaan en heeft hij daarom niet alle gebreken kunnen vastleggen. Via een descente of een deskundigenonderzoek zou volgens haar een meer volledig beeld kunnen worden verkregen van de staat van het onderhoud op het park.

5.24. Naar het oordeel van de rechtbank kan deze vordering sub 2 ook niet worden toegewezen. Het is aan de VvE om stellingen in te nemen en daarmee haar vordering voldoende te onderbouwen. De VvE kan niet van de rechtbank of een te benoemen deskundige vragen om middels een onderzoek ter plaatse te inventariseren in hoeverre sprake is van achterstallig onderhoud en Comfort Parcs in haar verplichtingen is tekortgeschoten. De eigen stellingen van de VvE vormen het uitgangspunt voor de rechtbank bij de beoordeling van de zaak. Het is aan de VvE om te stellen en te onderbouwen waar en in welke zin sprake is van achterstallig onderhoud, met verwijzing naar de verplichtingen van Comfort Parcs zoals die volgens haar voortvloeien uit de beheerovereenkomst. Zoals de rechtbank bij de primaire vordering heeft overwogen, is de VvE onvoldoende duidelijk geweest in haar stellingen en de onderbouwing daarvan. Dit kan niet worden gerepareerd middels een descente of deskundigenonderzoek.

5.25. Het gevorderde sub 2 zal daarom worden afgewezen.

5.26. Bij haar vordering sub 3 vraagt de VvE om een verklaring voor recht ter zake het verzuim van Comfort Parcs. Zoals blijkt uit wat de rechtbank hiervoor heeft overwogen onder 5.12 t/m 5.20 is er reden om aan te nemen dat Comfort Parcs niet steeds al haar verplichtingen uit de beheerovereenkomst is nagekomen. Uit eerdere overwegingen volgt echter ook dat niet duidelijk is op welke manier(en), wanneer en in welke mate Comfort Parcs zijn beheerstaken onvoldoende heeft uitgevoerd. Of er sprake is van verzuim, en waar dat verzuim dan precies uit bestaat, kan de rechtbank op basis van wat haar is voorgelegd niet vaststellen, en een verklaring voor recht over het in verzuim verkeren door Comfort Parcs kan daarom niet worden gegeven.

5.27. Het gevorderde sub 3 zal daarom worden afgewezen.

5.28. Met vordering sub 4 vraagt de VvE om een veroordeling van Comfort Parcs tot vergoeding van de kosten die zij heeft gemaakt voor het proces-verbaal van constatering door de deurwaarder.

5.29. De rechtbank ziet geen grond om deze kosten voor rekening van Comfort Parcs te brengen. De VvE heeft het proces-verbaal immers laten opmaken ter onderbouwing van haar vordering sub 1, welke vordering zal worden afgewezen.

5.30. Het gevorderde sub 4 zal daarom worden afgewezen.

Zonnepanelen

5.31. Onder sub 5 van haar vordering vordert de VvE dat de rechtbank:

5. voor recht verklaart dat parkbewoners - zonder voorafgaande toestemming daartoe van Comfort Parcs - zelf mogen bepalen of zij zonnepanelen plaatsen op de hen toebehorende chalets en dat Comfort Parcs in dat geval dient mee te werken om op haar kosten de benodigde elektriciteitsmeter te vervangen/aan te passen.

5.32. De VvE stelt dat Comfort Parcs het plaatsen van zonnepanelen niet kan verbieden met een beroep op artikel 6.4.1 van het algemeen parkreglement, waarin kort gezegd staat dat het niet is toegestaan aan de buitenzijde van de chalets veranderingen aan te brengen zonder voorafgaande toestemming van Comfort Parcs. De VvE beroept zich er daarbij op dat in 2004, toen het parkreglement werd opgesteld, zonnepanelen nog niet zo in trek waren als tegenwoordig.

5.33. Comfort Parcs voert aan dat in de beheerovereenkomst uit 2004 helemaal geen rekening is gehouden met de mogelijkheid van teruglevering van energie. Zij stelt dat de huidige elektriciteitsmeters daarvoor ook niet geschikt zijn en dat het netwerk op het park fragiel is (want slechts berekend op recreatief gebruik van het park) en overbelast zal raken als er zonnepanelen worden geplaatst. Comfort Parcs wijst op een rapportage van Omega Installatie Techniek van 31 augustus 2020 waaruit dit blijkt. Bij het plaatsen van meer zonnepanelen zal het netwerk volgens Comfort Parcs moeten worden uitgebreid en aangepast en zullen er nieuwe tussenmeters moeten worden geplaatst, en er zullen afspraken moeten worden gemaakt over saldering en prijs. Comfort Parcs stelt dat de aanpassing van het netwerk moet worden aangemerkt als groot onderhoud, waarvan de kosten voor rekening van de VvE komen, maar dat de VvE met een voorstel om het netwerk aan te passen niet heeft willen instemmen.

De rechtbank oordeelt als volgt.

5.34. Op grond van artikel 5 sub a van de beheerovereenkomst is Comfort Parcs verplicht elektriciteit te leveren aan de kaveleigenaren via het netwerk van het park. Een verplichting van Comfort Parcs om ook teruglevering van energie via het netwerk van het resort mogelijk te maken, is in de beheerovereenkomst niet opgenomen. Zoals partijen erkennen, was ten tijde van het sluiten van de beheerovereenkomst in 2004 het plaatsen van zonnepanelen nog niet gangbaar. Daar hebben partijen daarom destijds geen afspraken over gemaakt. De afspraak dat de kosten voor onderhoud en vervanging van de tussenmeters onder de vaste servicevergoeding vallen (artikel 11), ziet dus ook alleen op de reguliere meters, en niet op het vervangen van een of meer tussenmeters om het meten van teruglevering na het plaatsen van zonnepanelen mogelijk te maken.

5.35. Voor aanvulling van de beheerovereenkomst als bedoeld in artikel 6:248 lid 1 BW, in die zin dat Comfort Parcs gehouden zou zijn ook teruglevering van energie te faciliteren door plaatsing van zonnepanelen zonder meer toe te staan en voor haar eigen rekening de daarvoor benodigde nieuwe tussenmeters te plaatsen, ziet de rechtbank geen grond. Het plaatsen van zonnepanelen heeft consequenties voor de belasting van het netwerk van het hele park. Door Comfort Parcs is onweersproken gesteld dat het netwerk van het park nu al af en toe storingen kent wegens overbelasting, en uit de door Comfort Parcs overgelegde

rapportage van Omega Installatie Techniek volgt dat de op het park aanwezige bekabeling en verdeelkasten niet geschikt zijn voor een brede toepassing van zonnepanelen op het park. Door oververhitting kan brand ontstaan. Comfort Parcs mag daarom in redelijkheid aan de plaatsing van zonnepanelen voorwaarden stellen, waaronder aanpassing van het elektriciteitsnetwerk op het park, waarvan de kosten op grond van artikel 4 van de beheerovereenkomst dan voor rekening komen van de VvE. Vervolgens zullen in aanvulling op onder meer artikel 6 van de beheerovereenkomst door partijen nadere afspraken gemaakt moeten worden over de te hanteren tarieven voor teruglevering, en zullen zij samen moeten bepalen of de kosten van het aanbrengen van voor teruglevering geschikte tussenmeters zullen behoren tot de in artikel 8 van de beheerovereenkomst bedoelde kosten, die voor rekening komen van de kaveleigenaar die kiest voor zonnepanelen, of in aansluiting op artikel 11 van de beheerovereenkomst zullen zijn begrepen in de vaste servicevergoeding.

5.36. Het gevorderde sub 5 zal gelet op het voorgaande worden afgewezen.

Openingstijden van de receptie

5.37. Onder sub 6 van haar vordering vordert de VvE dat de rechtbank:

6. Comfort Parcs veroordeelt dagelijks in ieder geval van 9.00 tot 19.00 uur altijd ten minste één medewerker op de receptie aanwezig te hebben, dan wel de receptie te bemannen op een wijze door de rechtbank in goede justitie nader te bepalen, opdat beheertaken voortvloeiende uit de beheerovereenkomst kunnen worden uitgeoefend, op straffe van verbeurte van een dwangsom van € 500,00 (zegge: vijfhonderd euro) voor elke dag dat Comfort Parcs hiermee in gebreke zal zijn met een maximum van € 50.000,-.

5.38. De VvE stelt dat Comfort Parcs de beheertaken die aan haar zijn toebedeeld in artikel 2 sub a van de beheerovereenkomst alleen op een goede manier kan uitvoeren wanneer er bij de receptie dagelijks van 9:00 tot 19:00 uur ten minste één medewerker aanwezig is. De VvE wijst er daarbij op dat het haar op grond van artikel 20 van de beheerovereenkomst verboden is zelf een receptie op het park te exploiteren.

5.39. Comfort Parcs voert ter verweer aan dat zij op grond van de beheerovereenkomst niet de verplichting heeft om de receptie de hele dag open te houden, en dat de continue aanwezigheid van een medewerker bij de receptie ook niet nodig is om haar taken goed te kunnen uitvoeren, mede omdat er door permanente bewoning geen sprake meer is van een recreatiepark. Zij heeft toegelicht dat er bijna 24 uur per dag iemand beschikbaar is voor calamiteiten en dat de beheerder bijna dagelijks meerdere keren per dag op de receptie aanwezig is om de bewoners met allerhande zaken te helpen.

De rechtbank oordeelt als volgt.

5.40. In de beheerovereenkomst is geen verplichting voor Comfort Parcs opgenomen om gedurende bepaalde uren een receptie geopend te hebben. Anders dan de VvE wel bepleit kan uit het in artikel 20 van de beheerovereenkomst opgenomen verbod voor de VvE om een receptie op het park te exploiteren, niet een verplichting voor Comfort Parcs worden afgeleid om dat wel te doen.

5.41. Dat een goede taakuitoefening door Comfort Parcs onmogelijk is als er niet minimaal elke dag van 9:00 tot 19:00 uur iemand op de receptie aanwezig is, vindt de rechtbank niet aannemelijk. Zo staat vast dat de VvE in eerdere besprekingen met Comfort Parcs in 2018, over het concept addendum, nog akkoord was met een opening van de receptie gedurende twee ochtenden per week. Desgevraagd heeft de VvE niet kunnen uitleggen waarom nu een dagelijkse opening van 9:00 tot 19:00 uur nodig zou zijn. Dat de receptie kennelijk in het verleden dergelijke ruime openingstijden hanteerde, betekent niet dat Comfort Parcs die tijden ook moet (blijven) hanteren. Door de VvE is hierover te weinig naar voren gebracht om te kunnen aannemen dat Comfort Parcs hiermee een verplichting op zich heeft genomen. Naar het oordeel van de rechtbank is het aan Comfort Parcs om te bepalen op welke wijze zij de op haar rustende beheerstaken wil uitvoeren. Als zij dat kan doen zonder de hele dag de receptie te bemensen, dan handelt zij conform de beheerovereenkomst.

5.42. Het gevorderde sub 6 zal gelet op het voorgaande worden afgewezen.

Opening van de horeca

5.43. Onder sub 7 van haar vordering vordert de VvE dat de rechtbank:

7. Comfort Parcs veroordeelt om de horecagelegenheid met uitzondering van maandagen dagelijks geopend te houden van 17.00 tot 21.00 uur, dan wel de horecagelegenheid te bemannen op een wijze door u in goede justitie nader te bepalen, op straffe van verbeurte van een dwangsom van € 300,00 (zegge: vijfhonderd euro) voor elke dag dat Comfort Parcs hiermee in gebreke zal zijn met een maximum van € 50.000,-.

5.44. De VvE legt aan deze vordering ten grondslag dat er eerder horeca aanwezig was op het park, maar dat deze om onduidelijke redenen is gesloten. De VvE wijst er hierbij op dat het haar op grond van artikel 20 van de beheerovereenkomst is verboden om zelf horeca op het park te exploiteren.

5.45. Comfort Parcs voert ter verweer aan dat zij op grond van de beheerovereenkomst geen verplichting heeft om horeca te exploiteren op het park. Volgens Comfort Parcs is het horecabedrijf, dat eerder aanwezig was op het park, in 2015 gesloten omdat de exploitatie daarvan niet meer rendabel was. Comfort Parcs stelt dat zij zou kunnen instemmen met de heropening van horeca op het park, maar dat er geen ondernemer voor te vinden is.

De rechtbank oordeelt als volgt.

5.46. In de beheerovereenkomst is geen verplichting voor Comfort Parcs opgenomen om een horecagelegenheid open te houden op het park. Zoals de rechtbank hiervoor heeft overwogen ten aanzien van de receptie, geldt ook hier dat uit het in artikel 20 van de beheerovereenkomst opgenomen verbod voor de VvE om zelf horeca op het park te exploiteren, niet een verplichting voor Comfort Parcs worden afgeleid om dat wel te doen.

5.47. Het gevorderde sub 7 zal daarom worden afgewezen.

De vijverpomp

5.48. Onder sub 8 van haar vordering vordert de VvE dat de rechtbank:

8. Comfort Parcs veroordeelt aan de VvE te betalen een bedrag van € 4.365,34 exclusief btw, te vermeerderen met de wettelijke rente over dit bedrag als dit niet binnen veertien dagen na dagtekening van het in dezen te wijzen vonnis is voldaan.

5.49. De VvE legt aan deze vordering kort gezegd het volgende ten grondslag. In augustus 2019 heeft de VvE een nieuwe vijverpomp laten plaatsen in de vijver op het park, omdat de oude pomp kapot was. De pomp diende voor het bijvullen en beluchten van de vijver, wat volgens de VvE behoort tot het takenpakket van Comfort Parcs op grond van artikel 2 van de beheerovereenkomst. De VvE baseert hierop het standpunt dat ook de vervanging van de pomp moet worden aangemerkt als beheer in de zin van artikel 2 van de beheerovereenkomst, waarvan de kosten voor rekening komen van Comfort Parcs.

5.50. Comfort Parcs voert ter verweer aan dat het vervangen van de vijverpomp hoort tot het groot onderhoud waarvan de VvE de kosten dient te dragen. Volgens Comfort Parcs heeft de VvE dit eerder ook erkend in een mailbericht van 29 augustus 2019 aan de directie van Comfort Parcs.

De rechtbank oordeelt als volgt.

5.51. De rechtbank volgt de VvE niet in haar redenering en is van oordeel dat het vervangen van de vijverpomp hier moet worden aangemerkt als groot onderhoud in de zin van artikel 4 van de beheerovereenkomst, waarvan de kosten voor rekening van de VvE komen. Zoals door Comfort Parcs ook is aangevoerd, blijkt uit de mail van het bestuur van de VvE aan de directie van Comfort Parcs van 29 augustus 2019 dat de VvE er bij de aankoop van de pomp ook vanuit ging dat de kosten voor haar rekening zouden komen. In dit mailbericht liet de VvE immers aan Comfort Parcs weten dat zij de door Comfort Parcs opgevraagde offerte veel te hoog vond en dat zij in overleg met de betreffende firma had gekozen voor een goedkopere beluchter. De kosten voor de pomp kunnen daarom niet voor rekening van Comfort Parcs worden gebracht.

5.52. Het gevorderde sub 8 zal daarom worden afgewezen.

Het addendum

5.53. Onder sub 9 t/m 12 van haar vordering vordert de VvE dat de rechtbank:

9. Comfort Parcs veroordeelt om jaarlijks uiterlijk op 31 januari aan de VvE inzichtelijk te hebben gemaakt, hetgeen zij in het voorgaande jaar aan regulier onderhoud heeft verricht en welke kosten daarmee gepaard gingen, op straffe van verbeurte van een dwangsom van € 300,00 (zegge: vijfhonderd euro) voor elke dag dat Comfort Parcs hiermee in gebreke zal zijn met een maximum van € 50.000,-;

en daarnaast:

primair

10. vervangende instemming verleent, opdat het door de VvE opgestelde addendum geldend wordt tussen partijen;

Subsidiair

11. voor recht verklaart dat:

- onder groot onderhoud enkel dient te worden verstaan algehele vervanging/vernieuwing, hetgeen pas noodzakelijk kan zijn nadat de periode is verstreken waarbinnen de betreffende zaak naar gangbare maatstaven volledig is afgeschreven;
- al het overige kwalificeert als regulier onderhoud;

meer subsidiair

12. Comfort Parcs veroordeelt haar medewerking te verlenen aan het tot stand brengen van een addendum, op straffe van verbeurte van een dwangsom van € 400,00 (zegge: vijfhonderd euro) voor elke dag dat Comfort Parcs hiermee in gebreke zal zijn met een maximum van € 50.000, -;

5.54. De VvE legt aan vorderingen 10, 11 en 12 ten grondslag dat Comfort Parcs zich er in artikel 4 sub c van de vaststellingsovereenkomst van 22 mei 2018 toe heeft verbonden mee te werken aan de totstandkoming van een addendum bij de beheerovereenkomst, uiterlijk in het jaar 2018, waarin wordt vastgelegd wat onder het begrip onderhoud valt (en dus voor rekening komt van Comfort Parcs) en wat onder het begrip groot onderhoud valt (en dus voor rekening komt van de VvE). De VvE stelt dat zij in navolging van die afspraak een concept addendum heeft opgesteld maar dat Comfort Parcs weigert daar inhoudelijk op te reageren en mee te werken aan de totstandkoming van het addendum, waardoor partijen nog altijd gebonden zijn aan de beheerovereenkomst uit 2004. Om discussies tussen partijen in de toekomst te voorkomen, vraagt de VvE de rechtbank met vordering 9 om te bepalen dat Comfort Parcs jaarlijks aan de VvE inzichtelijk maakt wat zij op het park aan regulier onderhoud heeft gedaan.

5.55. Comfort Parcs voert aan dat met artikel 4 sub c van de vaststellingsovereenkomst niet was bedoeld om de rechten en plichten van partijen uit de beheerovereenkomst te wijzigen, maar slechts om afspraken te maken over welk regulier onderhoud 'gedekt' zou zijn onder de servicevergoeding bedoeld in de beheerovereenkomst. Comfort Parcs voert aan dat het concept addendum helemaal uit de koker kwam van de VvE en dat Comfort Parcs daar niet mee kon instemmen. Volgens Comfort Parcs rust op haar enkel de plicht om zich in te spannen om te komen tot nadere afspraken, maar kan zij niet worden gedwongen akkoord te gaan met een wijziging van de beheerovereenkomst waar zij het niet mee eens is. Comfort Parcs wijst hierbij op de ruimte die haar in artikel 3 van de beheerovereenkomst is gegeven om eenzijdig haar servicepakket aan te passen of uit te breiden.

De rechtbank oordeelt als volgt.

5.56. Met haar vordering sub 9 wil de VvE bewerkstelligen dat Comfort Parcs jaarlijks verantwoording moet afleggen over het uitgevoerde beheer. Uit wat daar op de zitting over naar voren is gekomen, begrijpt de rechtbank dat de VvE vreest dat door Comfort Parcs geen regulier onderhoud wordt uitgevoerd, ondanks de bijdrage die de VvE daar elk jaar voor betaalt, en dat daardoor eerder groot onderhoud nodig is, waarvoor de VvE dan de kosten moet betalen. De VvE vreest ook dat Comfort Parcs het park zal verkopen aan een andere eigenaar die het achterstallig onderhoud niet zal willen herstellen. De VvE heeft

behoefte aan meer openheid van de kant van Comfort Parcs en verwacht dat daarmee ook discussies en geschillen tussen partijen in de toekomst kunnen worden voorkomen.

5.57. De rechtbank stelt vast dat door de VvE geen juridische grondslag is aangevoerd waarop een verplichting van Comfort Parcs tot het afleggen van verantwoording, zoals gevorderd door de VvE, kan worden gebaseerd. De beheerovereenkomst verplicht Comfort Parcs niet om jaarlijks verantwoording af te leggen van de beheerstaken die zij heeft uitgevoerd, of van de kosten die zij daarvoor heeft gemaakt. Uit de beheerovereenkomst, en uit wat partijen daarover naar voren hebben gebracht, blijkt overigens ook niet in hoeverre de hoogte van de daadwerkelijke kosten die door Comfort Parcs worden gemaakt voor de uitvoering van de beheertaken, bepalend zijn voor de hoogte van de servicevergoeding. Wellicht zou meer openheid van de kant van Comfort Parcs over de door haar gemaakte kosten kunnen leiden tot een betere samenwerking met de VvE, en op de zitting is van de kant van Comfort Parcs aangegeven dat daartoe ook wel bereidheid bestaat, maar op grond van de beheerovereenkomst kan Comfort Parcs hiertoe niet worden veroordeeld.

5.58. Het gevorderde sub 9 zal daarom worden afgewezen.

5.59. Het staat vast dat partijen op 22 mei 2018 de afspraak hebben gemaakt die is neergelegd in artikel 4 sub c van de vaststellingsovereenkomst (geciteerd onder 3.9). Deze afspraak kwam kennelijk voort uit de behoefte bij partijen aan meer duidelijkheid over wat de in de beheerovereenkomst genoemde onderhoudsplicht van Comfort Parcs inhoudt, en over wie welke kosten moet betalen. Op grond van deze afspraak waren partijen gehouden hierover met elkaar in overleg te treden en gezamenlijk een aanvulling op de beheerovereenkomst te maken.

5.60. Vaststaat dat het concept addendum bij de beheerovereenkomst, dat vier pagina's beslaat, is opgesteld door de VvE. Volgens de VvE gingen hier enkele overlegmomenten met Comfort Parcs aan vooraf, maar dit is door Comfort Parcs betwist. Volgens Comfort Parcs kwam dit stuk volledig uit de koker van de VvE en heeft zij hier nooit met de VvE over gesproken. Na ontvangst van het concept heeft Comfort Parcs in reactie daarop alleen laten weten daarmee niet te kunnen instemmen. Een inhoudelijke reactie van Comfort Parcs op het stuk is uitgebleven. Comfort Parcs is ook niet met een eigen (tegen)voorstel voor een addendum gekomen. Daargelaten of de VvE voorafgaand aan het opstellen van het concept nu wel of niet overleg heeft gevoerd met Comfort Parcs, is de rechtbank van oordeel dat Comfort Parcs zich niet constructief heeft opgesteld en daarmee niet heeft voldaan aan de op haar rustende verbintenis om in overleg met de VvE te komen tot een aanvulling op de beheerovereenkomst.

5.61. Primair vraagt de VvE aan de rechtbank om 'vervangende instemming te verlenen, opdat het door de VvE opgestelde addendum geldend wordt tussen partijen'. Door de VvE is echter niet aangegeven op welke juridische grond de rechtbank het verlenen van een dergelijke instemming zou kunnen baseren. Noch in de door partijen in artikel 4 sub c neergelegde afspraak, noch in het feit dat Comfort Parcs die afspraak niet is nagekomen, noch anderszins ziet de rechtbank een grondslag waarop zij een dergelijke beslissing zou kunnen baseren, en door het verlenen van 'vervangende instemming' zou kunnen bewerkstelligen dat Comfort Parcs contractueel aan het addendum zou zijn gebonden, terwijl wilsovereenstemming tussen partijen over de inhoud van dat addendum ontbreekt.

5.62. Het gevorderde sub 10 zal daarom worden afgewezen.

5.63. De subsidiaire vordering van de VvE sub 11 ziet op het verkrijgen van een verklaring voor recht over de uitleg van de termen groot onderhoud en regulier onderhoud, zoals die worden gebezigd in de beheerovereenkomst. De in de vordering gegeven uitleg is klaarblijkelijk de uitleg die de VvE voorstaat, maar door de VvE is niet toegelicht of onderbouwd waarom deze uitleg van de beheerovereenkomst zou moeten gelden. De rechtbank oordeelt dat de omschrijving van groot onderhoud zoals de VvE die geeft, niet (geheel) lijkt overeen te stemmen met de definitie in artikel 4 van de beheerovereenkomst, en door zijn vaagheid en onvolledigheid ook niet meer duidelijkheid biedt dan artikel 4 van de beheerovereenkomst. Door de VvE is ook niet gesteld of toegelicht op welke grond geoordeeld moet worden dat wat zij voorstaat de juiste uitleg is van de beheerovereenkomst, waaraan ook Comfort Parcs is gehouden. De rechtbank ziet dan ook niet op welke grond zij de gevraagde verklaring voor recht zou kunnen afgeven.

5.64. Het gevorderde sub 11 zal daarom worden afgewezen.

5.65. Met haar vordering sub 12 vraagt de VvE de rechtbank tenslotte om Comfort Parcs te veroordelen tot nakoming van artikel 4 sub c, in die zin dat Comfort Parcs wordt verplicht haar medewerking te verlenen aan het tot stand brengen van een addendum op straffe van verbeurte van een dwangsom. De rechtbank overweegt hierover het volgende.

5.66. De afspraak van artikel 4 sub c van de vaststellingsovereenkomst hield voor beide partijen de verplichting in om gezamenlijk nadere afspraken te maken over de uitleg van de tussen hen geldende beheerovereenkomst en deze afspraken uiterlijk in het jaar 2018 neer te leggen in een aanvulling op de beheerovereenkomst, een addendum. Blijkens de tekst van bedoeld artikel 4 sub c waren partijen het erover eens dat die nadere afspraken moesten gaan over welk onderhoudswerkzaamheden Comfort Parcs moest uitvoeren en over de verdeling van de kosten. Wat die afspraken precies moesten gaan inhouden, daarover moesten partijen overleg voeren en onderling overeenstemming zien te bereiken. Partijen hadden dus wilsovereenstemming over het feit dat er een addendum moest komen, en over welke onderwerpen dat zou moeten gaan, maar nog niet over de precieze inhoud daarvan. Dat laatste blijkt ook uit het feit dat Comfort Parcs niet heeft willen instemmen met een concept addendum dat de VvE had opgesteld.

5.67. De rechtbank overweegt dat in artikel 4 sub c van de vaststellingsovereenkomst een tijdsbepaling staat waaraan niet meer kan worden voldaan: uiterlijk in 2018 moesten de nadere afspraken er zijn. Dat roept de vraag op of de verplichting van Comfort Parcs om mee te werken aan de totstandkoming van een addendum nog altijd bestaat. De verplichting van artikel 4 sub c was bovendien een gezamenlijke verplichting, waarbij geen van partijen het in haar macht had eenzijdig aan die verplichting te voldoen. Voor het totstandkomen van een overeenkomst is immers wilsovereenstemming tussen partijen nodig. Voor zover de VvE met haar vordering sub 12 bedoeld heeft Comfort Parcs te doen veroordelen tot het alsnog totstandbrengen van een addendum, kan die vordering ook daarom niet worden ingewilligd. Deze is voor Comfort Parcs immers in die zin niet uitvoerbaar. Dat de VvE met haar vordering slechts bedoeld heeft Comfort Parcs te doen veroordelen tot het voeren van overleg met de VvE, blijkt niet uit de formulering van de vordering. Op de zitting is door de VvE bovendien verklaard dat destijds overleg heeft plaatsgevonden en dat dit tot het door

haar opgestelde concept addendum heeft geleid. Onduidelijk is wat de VvE nu met haar vordering sub 12 precies meer van Comfort Parcs verlangt.

5.68. Het gevorderd sub 12 zal daarom worden afgewezen.

Riolering

5.69. Onder sub 13 en 14 van haar vordering vordert de VvE dat de rechtbank:

13. Comfort Parcs veroordeelt de op haar rustende beheerstaak inzake het plegen van regulier onderhoud aan de parkriolering deugdelijk na te komen, waaronder in het bijzonder valt het schoon en bruikbaar houden van de riolering al dan niet door het laten doorspuiten daarvan ingeval van verstoppingen. Daarbij te bepalen dat indien Comfort Parcs binnen 24 uur nadat zij bekend is geraakt met een verstopping/rioolprobleem nog geen gespecialiseerd bedrijf heeft ingeschakeld om de verstopping/het probleem zo spoedig mogelijk op te lossen, de VvE daar zelf toe gerechtigd zal zijn, waarbij de kosten voor rekening van Comfort Parcs zullen komen en de VvE deze kosten mag verrekenen met nog te betalen servicevergoedingen dan wel met andere vorderingen welke Comfort Parcs op de VvE heeft dan wel zal verkrijgen.

14. Comfort Parcs veroordeelt aan de VvE te betalen een bedrag van € 1.883,67, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf verzuimdatum totdat Comfort Parcs de vordering heeft voldaan.

5.70. Aan deze vorderingen legt de VvE ten grondslag dat het ontstoppen van de riolering hoort tot de beheertaken van Comfort Parcs die (niet limitatief) staan genoemd in artikel 2 onder a van de beheerovereenkomst, en dan met name gelet op de taak genoemd onder het vierde gedachtestreepje: het algemeen toezicht op de daarvoor in aanmerking komende nutsleidingen. Volgens de VvE heeft Comfort Parcs het onderhoud aan de riolering ook jarenlang feitelijk uitgevoerd, maar weigerde zij vanaf april 2019 gedurende enige tijd voor ontstoppingen te zorgen omdat bewoners het riool onzorgvuldig zouden gebruiken. In de periode april 2019 tot april 2020 heeft daarom de VvE het riool op haar kosten enkele keren moeten laten doorspuiten. Facturen en bijbehorende werkbonnen zijn door de VvE overgelegd en belopen in totaal een bedrag van € 1.883,67, welk bedrag zij van Comfort Parcs terugvordert.

5.71. Comfort Parcs erkent dat zij lange tijd het onderhoud aan de riolering heeft verzorgd, maar betwist dat dit hoort tot haar beheertaken genoemd in artikel 2 onder a van de beheerovereenkomst. Comfort Parcs stelt dat het haar voorheen meer dan € 40.000,- per jaar kostte om het riool schoon te houden. Er waren volgens haar vele verstoppingen, die werden veroorzaakt door de permanente bewoning van de chalets en door de onzorgvuldige wijze waarop door bewoners gebruik wordt gemaakt van het riool. Volgens Comfort Parcs komen de kosten voor het onderhoud van de riolering op basis van de reglementen niet voor haar rekening, maar voor rekening van de kaveleigenaren. In de reglementen is namelijk bepaald dat bewoners zorgvuldig met het riool moeten omgaan en dat kosten en schade tengevolge van verstoppingen door een verkeerd gebruik voor rekening komen van de eigenaar van het desbetreffende chalet. Omdat vaak niet kan worden vastgesteld wie de veroorzaker van de verstopping is, moet het hele park - en dus de VvE - daarvoor betalen,

zo meent Comfort Parcs. Comfort Parcs stelt tot slot dat de riolering op het park structureel zou moeten worden verbeterd, door het uitvoeren van meer ingrijpende werkzaamheden aan het stelsel, waarvan de VvE de kosten dient te betalen.

De rechtbank oordeelt als volgt.

5.72. Op grond van artikel 2 onder a van de beheerovereenkomst is Comfort Parcs als beheerder onder meer verantwoordelijk voor het algemeen toezicht op de daarvoor in aanmerking komende nutsleidingen. De riolering is een nutsvoorziening en een redelijke uitleg van deze bepaling houdt daarom in dat Comfort Parcs als eigenaar van het park verantwoordelijk is voor het toezicht op de riolering op het park. Dat Comfort Parcs dit ook zo heeft opgevat blijkt wel uit het feit dat zij jarenlang het onderhoud van de riolering heeft verzorgd en sinds april 2020 ook weer verzorgt. Het schoonhouden van de riolering door verstoppingen te verhelpen, behoort dan ook tot het takenpakket van Comfort Parcs waarvan de kosten voor rekening komen van Comfort Parcs. Deze kosten vallen onder de vaste servicevergoeding die de VvE jaarlijks betaalt.

5.73. De rechtbank acht het heel wel mogelijk, zoals Comfort Parcs stelt, dat een (groot) deel van de verstoppingen wordt veroorzaakt door onzorgvuldig gedrag van bepaalde bewoners. Dit ontslaat Comfort Parcs echter niet van haar verplichting om het riool schoon te houden. Het staat Comfort Parcs vrij om de kosten van het verhelpen van een verstopping te verhalen op de bewoner die deze heeft veroorzaakt, eventueel met hulp van de VvE. Maar als dit niet lukt, omdat niet van elke verstopping kan worden achterhaald waar de oorzaak precies ligt, dan betekent dit niet dat de VvE die kosten dan dient te dragen. Voor zover Comfort Parcs bedoelt te bepleiten dat die kosten zo hoog zijn dat zij naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet voor haar rekening kunnen blijven, overweegt de rechtbank dat Comfort Parcs haar stelling op de zitting, dat zij in het verleden € 40.000,- per jaar kwijt was aan het schoonhouden van het riool, niet heeft onderbouwd. De rechtbank acht dit dan ook niet aannemelijk, mede gelet op het feit dat uit de facturen en werkbonnen die de VvE heeft overgelegd blijkt dat in een periode van een jaar (april 2019 tot april 2020) in totaal 'slechts' zeven keer een ontstoppingsbedrijf is ingeschakeld waarmee in totaal € 1.883,67 (inclusief btw) gemoeid was.

5.74. Over de stelling van Comfort Parcs dat ingrijpende werkzaamheden aan de riolering moeten worden uitgevoerd om structureel de problemen te verhelpen, ook in verband met de afvoer van hemelwater, overweegt de rechtbank het volgende. Partijen twisten over de vraag wie die werkzaamheden zou moeten bekostigen, mede gelet op een afspraak die de VvE in 2004 maakte met de toenmalige beheerder over vervanging van de riolering (artikel 17 aanhef en sub g van de beheerovereenkomst) en de bijdrage van € 2.500,- die iedere bewoner bij aankoop van een kavel heeft betaald. De rechtbank zal hier evenwel niet over oordelen, omdat de vorderingen van de VvE hier niet op zien. Voor zover meer ingrijpende aanpassing van de riolering noodzakelijk zijn, ontslaat dit Comfort Parcs niet van haar verplichting om, ook voordat die aanpassingen zijn gedaan, het regulier onderhoud van het riool voor haar rekening te nemen. De vordering sub 13 kan in zoverre worden toegewezen. Tegen de daarin genoemde tijdsbepaling van 24 uur is geen verweer gevoerd en de rechtbank acht deze ook redelijk. Ook tegen de bepaling dat als Comfort Parcs niet binnen die tijd zal optreden, de VvE gerechtigd zal zijn dit te doen voor rekening van Comfort Parcs met de bevoegdheid om te verrekenen met eventuele vorderingen van Comfort Parcs op de VvE, is door Comfort Parcs geen verweer gevoerd.

5.75. Het gevorderd sub 13 zal daarom in zijn geheel worden toegewezen.

5.76. De rechtbank stelt vast dat door Comfort Parcs geen afzonderlijk verweer is gevoerd tegen de vordering van de VvE sub 14. Gelet op wat hiervoor is geoordeeld over de verantwoordelijkheid van Comfort Parcs voor het onderhoud van het riool en de door de VvE overgelegde facturen en werkbonnen, waarmee zij haar vordering heeft onderbouwd, is deze vordering naar het oordeel van de rechtbank toewijsbaar. Voor de ingangsdatum van de gevorderde wettelijke rente zal aansluiting gezocht moeten worden bij de aanmaningen die de VvE ter zake deze facturen aan Comfort Parcs heeft verstuurd. Uit de door de VvE overgelegde productie 38 blijkt dat Comfort Parcs ter zake van de facturen 1919329 (€ 405,65) en 1926633 (€ 255,92) voor de eerste maal bij brief van 19 juli 2019 is aangemaand te betalen binnen 10 dagen na dagtekening. De wettelijke rente zal daarom in zoverre verschuldigd zijn met ingang van verzuimdatum 30 juli 2019. Uit productie 38 blijkt dat de VvE Comfort Parcs bij brief van 16 april 2020 heeft verzocht alle zes facturen te betalen, maar daarbij geen termijn heeft gesteld. Voor de facturen 2020062 (€ 263,78), 1945623 (€ 285,86), 1934931 (€ 416,54) en 1931707 (€ 255,92) hanteert de rechtbank daarom de datum van de dagvaarding als ingangsdatum voor de wettelijke rente.

5.77. Het gevorderde sub 14 zal daarom worden toegewezen in die zin dat Comfort Parcs zal worden veroordeeld aan de VvE te betalen een bedrag van € 1.883,67, te vermeerderen met de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW over een bedrag van € 661,57 met ingang van 30 juli 2019, en te vermeerderen met de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW over een bedrag van € 1.222,10 met ingang van 9 september 2020.

Het elektriciteitstarief

5.78. Onder sub 15 van haar vordering vordert de VvE dat de rechtbank:

15. voor recht verklaart:

- dat het tarief in de verklaring voor recht zoals door de rechtbank bij vonnis van 17 mei 2018 afgegeven in de kwestie Bouwmeister (rechtsoverwegingen 6.1 en 6.2) en door het hof bekrachtigd bij arrest van 24 maart 2020, een all-in tarief betreft waarin reeds alle prijscomponenten zijn verdisconteerd;
- ten aanzien van de jaren 2017 en verder, dat het totale door Comfort Parcs in rekening te brengen energietarief per kWh (inclusief de door Comfort Parcs recent aangekondigde vastrechten, verschotten of andere benamingen) niet hoger mag zijn dan het totale tarief dat een gemiddeld Schijndels gezin betaalt per kWh.

5.79. De VvE legt aan haar vordering sub 15 kort gezegd het volgende ten grondslag.

5.79.1. Tussen enerzijds de VvE en de bewoners van het park, en anderzijds Comfort Parcs, bestaat al lange tijd onenigheid over de hoogte van het tarief dat de bewoners op grond van artikel 6 van de beheerovereenkomst moeten betalen aan Comfort Parcs voor de elektriciteit die zij van Comfort Parcs (door)geleverd krijgen.

5.79.2. Eén van de bewoners heeft hierover geprocedeerd tegen Comfort Parcs. In die procedure heeft de kantonrechter in een vonnis van 17 mei 2018 voor recht verklaard dat in

de energienota's over de jaren 2014, 2015 en 2016 conform de tussen partijen gesloten overeenkomst dient te worden uitgegaan van een tarief van € 0,15 per kWh (exclusief btw), en dat Comfort Parcs hetgeen teveel in rekening is gebracht aan de betreffende bewoonster moet terugbetalen. Tegen dit vonnis is hoger beroep ingesteld. In hoger beroep heeft het gerechtshof bij arrest van 24 maart 2020 dit vonnis van de kantonrechter bekrachtigd. Hiertegen is geen cassatie ingesteld.

5.79.3. Comfort Parcs erkent inmiddels dat het arrest van het hof van 24 maart 2020 over de uitleg van de beheerovereenkomst precedentwerking heeft voor de andere bewoners van het park, die immers aan dezelfde beheerovereenkomst zijn gebonden. Naar aanleiding van claims die een aantal bewoners inmiddels bij Comfort Parcs hebben ingediend, stelt Comfort Parcs zich echter ten onrechte op het standpunt dat kantonrechter en hof bij het vaststellen van het tarief ten onrechte geen rekening zouden hebben gehouden met vaste kosten, zoals netwerkkosten en leveringskosten. Volgens de VvE is het in rechte vastgestelde tarief een all-in tarief, waarin zowel de variabele als de vaste kosten zijn verdisconteerd, en volgt uit de uitspraken van kantonrechter en hof dat Comfort Parcs alleen dit tarief - het tarief dat een gemiddeld Schijndels gezin betaalt - in rekening mag brengen.

5.79.4. De VvE stelt dat zij haar vordering sub 15 niet alleen indient als een collectieve actie in de zin van artikel 3:305a BW ten behoeve van de bewoners, maar ook als een individuele actie ten behoeve van de VvE zelf.

5.80. Comfort Parcs voert ter verweer aan dat niet is voldaan aan de wettelijke vereisten die gelden voor het instellen van een collectieve actie als bedoeld in artikel 3:305a BW, en dat de VvE onvoldoende heeft onderbouwd wat haar individueel belang is bij de gevraagde vordering. Volgens Comfort Parcs is bovendien niet duidelijk ten opzichte van wie de gevraagde verklaring voor recht zou gelden, en had de procedure bij kantonrechter en hof, die heeft geresulteerd in het arrest van 24 maart 2020, enkel betrekking op het variabele tarief (voor de jaren 2014 t/m 2016), en niet tevens op het vastrechtstarief, terwijl Comfort Parcs op grond van artikel 6 van de beheerovereenkomst naast een variabel tarief ook een vastrechtstarief in rekening mag brengen.

De rechtbank oordeelt als volgt.

5.81. De rechtbank onderschrijft het standpunt van de VvE, dat het tarief van € 0,15 per kWh dat door de kantonrechter en het hof is vastgesteld als het tarief voor een gemiddeld Schijndels gezin over de jaren 2014 t/m 2016, zowel de variabele kosten als de vaste kosten van de elektriciteitslevering omvat. Uit rechtsoverweging 3.34 van het arrest van het hof blijkt immers dat dit tarief is gebaseerd op de berekening zoals die is gegeven door de heer Verhofstadt van Eco2advies in een rapport van 29 januari 2016. Uit dat rapport, dat door de VvE ook in deze procedure is overgelegd, blijkt dat in de berekening van dat bedrag van € 0,15 per kWh alle variabele én vaste componenten zijn meegenomen. Het hof heeft in de zaak van de betreffende bewoonster bovendien geoordeeld dat de beheerovereenkomst zo moet worden uitgelegd dat zij voor de levering van elektriciteit enkel het tarief per kWh verschuldigd is dat een gemiddeld gezin in de gemeente Schijndel betaalt, en dat Comfort Parcs niet bovenop dit tarief bij de bewoonster nog kosten in rekening mag brengen die verband houden met het eigen distributienetwerk van Comfort Parcs.

5.82. De uitleg die de VvE geeft aan de uitspraken van kantonrechter en hof lijkt daarmee juist te zijn, maar dit betekent nog niet dat de vordering sub 15 ook geheel kan worden toegewezen. Belemmeringen daarvoor zijn gelegen in de aard van de vordering.

5.83. De vordering sub 15 is door de VvE eerst en vooral ingesteld ten behoeve van de bewoners van het park, als een collectieve vordering in de zin van artikel 3:305a BW. Uit wat de VvE in de dagvaarding hierover naar voren heeft gebracht, begrijpt de rechtbank dat zij zich beroept op artikel 3:305a BW zoals dat luidde tot 1 januari 2020. Met ingang van 1 januari 2020 is artikel 3:305a BW namelijk gewijzigd als gevolg van de inwerkingtreding van de Wet afhandeling massaschade in collectieve actie (WAMCA). Sindsdien gelden nieuwe regels voor de indiening van een collectieve vordering. Zoals de rechtbank ook op de zitting aan de VvE heeft voorgehouden, stelt de wet bijzondere eisen aan het instellen van een collectieve vordering. In dit geval is niet aan die vereisten voldaan. Zo voldoet de dagvaarding niet aan het bepaalde artikel 1018c lid 1 Rv, en is ook niet voldaan aan de in artikel 1018c lid 2 Rv gestelde eis dat de dagvaarding gelijktijdig met de indiening ter griffie wordt aangetekend in het centraal register voor collectieve acties. De VvE moet dan ook niet-ontvankelijk worden verklaard in haar vordering voor zover zij deze baseert op artikel 3:305a BW.

5.84. De VvE heeft naar het oordeel van de rechtbank wel een zelfstandig belang bij haar vordering sub 15 voor zover zij daarmee bedoelt een verklaring voor recht te verkrijgen over de uitleg van artikel 6 van de beheerovereenkomst. De VvE is immers zelf partij bij die beheerovereenkomst, die zij mede ten behoeve van de bewoners heeft gesloten.

5.85. Het eerste deel van de vordering sub 15 moet niettemin worden afgewezen. De kantonrechter en het hof hebben hun beslissing immers gegeven in de zaak van de bewoonster tegen Comfort Parcs, en die beslissing ziet daarmee op de rechtsverhouding tussen die bewoonster en Comfort Parcs. Het is niet aan de rechtbank om in de onderhavige procedure, tussen de VvE en Comfort Parcs, een beslissing te geven over de uitleg van het oordeel van kantonrechter en hof. Een dergelijke beslissing zou gevolg hebben voor de bewoonster, die geen partij is in deze procedure.

5.86. Dit ligt anders voor het tweede deel van de vordering sub 15. Hiermee vraagt de VvE niet om een beslissing over de uitleg van het oordeel van kantonrechter en hof in die andere zaak, maar vraagt de VvE om een zelfstandig oordeel van de rechtbank over de uitleg van artikel 6 van de beheerovereenkomst, waarbij de VvE haar standpunt over de te geven uitleg van dat artikel dan wel onderbouwt door te verwijzen naar de uitspraken van kantonrechter en hof in die andere zaak. Een dergelijk oordeel, over de uitleg van artikel 6 van de beheerovereenkomst, kan de rechtbank wel geven.

5.87. Uit de bewoordingen van artikel 6 van de beheerovereenkomst volgt dat Comfort Parcs voor de levering van elektriciteit op het park tarieven moet hanteren die gelijk zijn aan de tarieven die een gemiddeld Schijndels gezin betaalt. De toevoeging “alsmede de daarbij van toepassing zijnde vastrechtstarieven” in artikel 6, moet naar het oordeel van de rechtbank zo worden begrepen dat bij het bepalen van het tarief dat een gemiddeld Schijndels gezin betaalt, ook rekening moet worden gehouden met de vaste kosten die dat gezin voor het gebruik van elektriciteit betaalt, zoals netbeheerskosten. Doordat rekening moet worden gehouden met de vaste kosten, valt het tarief per kWh hoger uit naarmate het verbruik lager is. Een redelijke uitleg van artikel 6 houdt dan ook in dat het totale tarief dat Comfort Parcs

in rekening mag brengen moet worden bepaald door te kijken naar het totale bedrag dat een Schijndels gezin met om en nabij hetzelfde verbruik dient te betalen, rekening houdend met alle variabele en vaste posten die op de energierekening van dat gezin staan. Kennelijk is Comfort Parcs van mening is dat zij daarnaast ook andere (vaste) kosten in het te hanteren tarief mag verdisconteren, maar waarop zij dit baseert en om welke kosten het daarbij zou gaan, maakt Comfort Parcs niet duidelijk. Het tweede onderdeel van de vordering sub 15 van de VvE kan naar het oordeel van de rechtbank daarom in zoverre worden toegewezen dat voor recht kan worden verklaard dat het totale door Comfort Parcs in rekening te brengen energietarief per kWh (inclusief vaste kosten) niet hoger mag zijn dan het totale tarief dat een gemiddeld Schijndels gezin met eenzelfde verbruik betaalt per kWh (inclusief vaste kosten). Hoewel de rechtbank van oordeel is dat deze uitleg van artikel 6 van de beheerovereenkomst in beginsel ook geldt voor eerdere jaren, zal zij deze beperken tot de jaren 2017 en daarna, zoals gevorderd.

5.88. Het gevorderde sub 15 zal daarom deels worden toegewezen. De rechtbank zal voor recht verklaren dat ten aanzien van de jaren 2017 en verder te gelden heeft dat het totale door Comfort Parcs in rekening te brengen energietarief per kWh (inclusief vaste kosten) niet hoger mag zijn dan het totale tarief dat een gemiddeld Schijndels gezin met eenzelfde verbruik betaalt per kWh (inclusief vaste kosten). Vordering sub 15 zal voor het overige worden afgewezen. Voor zover vordering sub 15 is gebaseerd op artikel 3:305a BW zal de VvE daarin niet-ontvankelijk worden verklaard.

Het watertarief

5.89. Onder sub 16 en 17 van haar vordering vordert de VvE dat de rechtbank:

16. voor recht verklaart dat Comfort Parcs betreffende de (jaarlijkse) waterprijzen die zij in rekening brengt aan de parkbewoners hetzelfde tarief dient te hanteren als Schijndelse gezinnen betalen conform de tarievenregeling van Brabantwater;

17. voor recht verklaart dat hetgeen de parkbewoners tot op heden aan Comfort Parcs hebben betaald betreffende de waterprijzen, onverschuldigd is betaald voor zover deze prijzen de tarievenregeling van Brabantwater te boven zijn gegaan.

5.90. De VvE legt aan deze vorderingen ten grondslag dat uit wat de kantonrechter en het hof in de uitspraken van respectievelijk 17 mei 2018 en 24 maart 2020 over het tarief voor de levering van elektriciteit hebben geoordeeld over de uitleg van artikel 6 van de beheerovereenkomst, en hoe dat artikel zich verhoudt tot artikel 18, evengoed geldt voor het gebruik van water: de parkbewoners zijn voor het gebruikte water enkel verschuldigd het (totaal)tarief dat Schijndelse gezinnen daarvoor betalen aan Brabantwater. Volgens de VvE betalen de bewoners echter een tarief aan Comfort Parcs dat (veel) hoger ligt.

5.91. De VvE stelt bij de vorderingen sub 16 en 17 dat zij hiermee niet een eigen belang nastreeft, maar dat sprake is van een collectieve actie in de zin van artikel 3:305a BW.

5.92. Door Comfort Parcs is geen inhoudelijk verweer gevoerd.

De rechtbank oordeelt als volgt.

5.93. Zoals hiervoor bij vordering sub 15 al aan de orde is gekomen, gelden er met ingang van 1 januari 2020 nieuwe eisen aan het instellen van een collectieve actie, en is in dit geval aan die eisen niet voldaan. Anders dan ten aanzien van vordering sub 15, heeft de VvE in haar akte van 13 oktober 2021 ten aanzien van de vorderingen sub 16 en 17 niet aangegeven dat zij deze ook vanuit een eigen belang voor zichzelf instelt. De VvE kan daarom niet worden ontvangen in haar vordering.

5.94. De VvE zal niet-ontvankelijk worden verklaard in haar vorderingen sub 16 en 17.

De milieustraat

5.95. Onder sub 18 van haar vordering vordert de VvE dat de rechtbank:

18. voor recht verklaart dat de VvE geen huur verschuldigd is aan Comfort Parcs voor het gebruik van de milieustraat.

5.96. Aan deze vordering legt de VvE kort gezegd het volgende ten grondslag. Op grond van artikel 14 van de beheerovereenkomst is de VvE aan Comfort Parcs verschuldigd een vergoeding op basis van werkelijk gemaakte kosten. Met ingang van 2019 worden de kosten van het ophalen van het afval door de afvalverwerker direct bij de VvE in rekening gebracht, waardoor de werkelijke kosten al goeddeels door de VvE worden betaald. Comfort Parcs brengt nu ten onrechte huur in rekening bij de VvE voor het gebruik van het deel van de parkeerplaats dat als milieustraat is ingericht. Een verplichting om huur te betalen is er niet op grond van de beheerovereenkomst. In de vaststellingsovereenkomst van 22 mei 2018 hebben partijen wel afgesproken dat de VvE over de jaren 2015 t/m 2018 een bedrag van € 5.000,- zou betalen aan Comfort Parcs voor de huur van de milieustraat, maar deze afspraak werd gemaakt als onderdeel van de onderhandelingen over betalingsachterstanden, en zag niet op de jaren vanaf 2019, aldus de VvE.

5.97. Comfort Parcs stelt zich op het standpunt dat uit de beheerovereenkomst en de nadere afspraken die partijen hebben gemaakt op 22 mei 2018 over een huurbedrag van € 5.000,- per jaar volgt dat de VvE huur verschuldigd is voor het gebruik van de milieustraat.

De rechtbank oordeelt als volgt.

5.98. Tussen partijen staat vast dat het ophalen van het afval door de afvalverwerker plaatsvindt voor rekening van de VvE, en dat ook de overige 'werkelijke kosten' die verband houden met de afvoer van het afval door Comfort Parcs in rekening kunnen worden gebracht bij de VvE, gelet op het bepaalde in artikel 14 van de beheerovereenkomst.

5.99. De rechtbank overweegt dat bij 'werkelijke kosten' in dit verband bijvoorbeeld kan worden gedacht aan de kosten voor het schoonhouden van het terrein rondom de containers, voor het inzetten van personeel voor het houden van toezicht, of voor het hanteren van een pasjessysteem. In beginsel is er geen reden om aan te nemen dat er voor Comfort Parcs ook 'werkelijke kosten' in de zin van feitelijke uitgaven zijn gemoeid met het in gebruik geven van het terrein, dat haar eigendom is. Dat Comfort Parcs door deze ingebruikgeving het terrein niet voor andere doeleinden kan gebruiken betekent nog niet dat hier sprake is van 'werkelijke kosten'.

5.100. Hoewel de bewoordingen van artikel 14 van de beheerovereenkomst er dus op wijzen dat de VvE geen huur verschuldigd is voor het gebruik van de milieustraat, blijkt uit hetgeen partijen op 22 mei 2018 hebben afgesproken, dat zij er wel degelijk vanuit gingen dat onder ‘werkelijke kosten’ ook huur moet worden begrepen. Partijen hebben destijds afspraken gemaakt over onder meer de kosten van het afval over de jaren 2015 t/m 2018 en zijn daarbij uitgegaan van een door de VvE verschuldigde huur voor de milieustraat van € 5.000,- per jaar. Daarbij is dit huurbedrag door partijen aangemerkt als deel uitmakend van de ‘werkelijk gemaakte kosten’ voor het afvoeren van het huisvuil. Het is weliswaar zo dat deze afspraak is gemaakt in het kader van een vaststellingsovereenkomst die werd gesloten met het oog op betalingsachterstanden, maar dat doet er niet aan af dat uit die afspraak blijkt dat partijen het er kennelijk over eens waren dat de ‘werkelijke kosten’ die de VvE jaarlijks moest betalen voor het gebruik van de milieustraat mede bestonden uit een bedrag van € 5.000,- aan huur. Deze € 5.000,- per jaar werd niet alleen betrokken bij de vaststelling van de werkelijke kosten over 2015 en 2016, over welke jaren deels een kwijtschelding plaatsvond. De afspraken hielden ook in dat voor de jaren 2017 en 2018 de financiële verplichtingen van de VvE werden vastgesteld, waarbij eveneens een bedrag van € 5.000,- aan huur werd betrokken. Door de VvE is niet deugdelijk onderbouwd dat dit vanaf 2019 anders zou zijn. Naar het oordeel van de rechtbank houdt de afspraak tussen partijen derhalve in dat de VvE € 5.000,- per jaar verschuldigd is aan huur voor de milieustraat. De rechtbank merkt hierbij op dat uit het als productie 60 bij dagvaarding overgelegde overzicht blijkt dat Comfort Parcs thans meer dan € 5.000,- aan huur in rekening brengt bij de VvE. De vordering van de VvE houdt evenwel in het verzoek te bepalen dat zij geen huur verschuldigd is. Daarvoor ziet de rechtbank gelet op het voorgaande geen grond.

5.101. Het gevorderd sub 18 zal daarom worden afgewezen.

Achterstallige maandelijkse VvE-bijdrage

5.102. Onder sub 19 van haar vordering vordert de VvE dat de rechtbank:

19. Comfort Parcs veroordeelt aan de VvE te betalen een bedrag van € 8.834,95, nog te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf de datum van verzuim - zijnde de dag volgende op die waarop de betreffende maandelijkse betaling voldaan had moeten worden - totdat Comfort Parcs de vordering heeft voldaan en nog te vermeerderen met een bedrag van € 581,80 voor iedere maand of gedeelte van een maand dat Comfort Parcs de percelen in eigendom heeft of heeft gehad na 1 juni 2021.

5.103. De VvE legt aan deze vordering het volgende ten grondslag. Als eigenaar van een aantal kavels op het park is Comfort Parcs verplicht lid van de VvE en gehouden tot betaling van een maandelijkse bijdrage aan de VvE. Comfort Parcs heeft die bijdrage, die in haar geval € 581,80 per maand bedraagt, sinds januari 2020 niet meer betaald, ondanks diverse sommaties van de VvE. Comfort Parcs beroept zich ten onrechte op opschorting. De VvE vordert daarom een bedrag van € 8.834,95, bestaande uit achterstallige bijdrage, wettelijke rente en buitengerechtelijke kosten.

5.104. Comfort Parcs voert ter verweer aan dat zij de betalingen aan de VvE mocht opschorten omdat de VvE per 1 januari 2020 stopte met betalen van de huur van de milieustraat.

De rechtbank oordeelt als volgt.

5.105. Gelet op wat de rechtbank hiervoor bij vordering sub 18 heeft geoordeeld, mocht Comfort Parcs huur voor de milieustraat in rekening brengen bij de VvE. De VvE heeft niet betwist dat zij de huurbetalingen per 1 januari 2020 heeft gestopt en Comfort Parcs mocht naar het oordeel van de rechtbank daarom op grond van artikel 6:52 BW de nakoming van haar verplichting tot betaling van haar bijdrage aan de VvE opschorten totdat de VvE de huur zou betalen. Dat Comfort Parcs zich ten onrechte op opschorting zou hebben beroepen omdat de VvE geen huur verschuldigd zou zijn, zoals de VvE stelt, is dus niet juist.

5.106. Het gevorderde sub 19 zal daarom worden afgewezen.

Achterstallige afvalbijdragen

5.107. Onder sub 20 van haar vordering vordert de VvE dat de rechtbank:

20. Comfort Parcs veroordeelt aan de VvE te betalen een bedrag van € 382,98, nog te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 15 april 2021 totdat Comfort Parcs de vordering heeft voldaan.

5.108. Aan deze vordering legt de VvE het volgende ten grondslag. De VvE verzorgt de kosten voor de afvoer van afval en brengt deze kosten in rekening aan de eigenaren van de chalets. De afvoerkosten per chalet belopen € 191,49. Comfort Parcs heeft, ook na een sommatie op 14 april 2021, nagelaten deze bijdrage aan de VvE te betalen voor de afvoer van afval van twee chalets die eigendom zijn van Comfort Parcs. De VvE vordert daarom hier betaling van € 382,98, vermeerderd met wettelijke rente vanaf 15 april 2021.

5.109. Comfort Parcs betwist niet dat zij moet bijdragen voor de afvoer van huisvuil voor de twee door de VvE bedoelde chalets, maar meent dat de vordering onvoldoende is onderbouwd omdat het gevorderde bedrag niet aansluit bij het bedrag van € 10.868,89 waarvoor is gesommeerd op 14 april 2021.

De rechtbank oordeelt als volgt.

5.110. De sommatiebrief van 14 april 2021 die door de VvE is overgelegd (productie 77) ziet op meerdere onbetaalde posten. Uit deze sommatiebrief, in samenhang gelezen met het daarbij gevoegde "achterstandsoverzicht 2020" van 1 januari 2021 en de bijgevoegde factuur van 11 januari 2021, blijkt dat de sommatie onder meer betrekking heeft op de afvalbijdrage over 2020 van € 181,82 (exclusief btw) per chalet, voor de chalets Vijverweg 1 en 3. De vordering is daarmee naar het oordeel van de rechtbank voldoende onderbouwd, en zal worden toegewezen, inclusief de gevorderde wettelijke rente, waartegen geen verweer is gevoerd.

5.111. Het gevorderde sub 20 zal daarom worden toegewezen.

Proceskosten

5.112. Onder sub 21 van haar vordering vordert de VvE tot slot dat de rechtbank Comfort Parcs zal veroordelen in de kosten van deze procedure.

De rechtbank oordeelt als volgt.

5.113. Van de vele vorderingen die de VvE in deze procedure heeft ingesteld, zullen er enkele worden toegewezen. De rechtbank ziet hierin geen grond om Comfort Parcs te veroordelen in de kosten van deze procedure. Beide partijen zijn over en weer op meerdere punten in het ongelijk gesteld. De rechtbank kan niet anders dan constateren dat beide partijen eraan hebben bijgedragen dat tussen hen zoveel geschilpunten zijn ontstaan, en dat het is gekomen tot deze rechterlijke procedure. De rechtbank zal dan ook beslissen dat de kosten van deze procedure worden gecompenseerd, wat wil zeggen dat elke partij de eigen kosten zal moeten dragen.

Tot slot

5.114. De rechtbank komt na beoordeling van deze zaak tot de slotsom dat veel van de geschilpunten waar partijen over twisten met dit vonnis nog niet zijn opgelost en dat nieuwe twistpunten zich naar verwachting zullen aandienen. Enerzijds lijkt het er op dat Comfort Parcs niet al haar verplichtingen nakomt, anderzijds lijkt de VvE hogere verwachtingen te hebben van de door Comfort Parcs uit te voeren taken dan op basis van de tussen hen geldende beheerovereenkomst gerechtvaardigd is. Partijen weten zich nog altijd gebonden aan een overeenkomst uit 2004 die is opgesteld door anderen, in een andere tijd en onder andere omstandigheden. Het is duidelijk dat partijen met de afspraken die destijds zijn gemaakt nu niet (meer) goed uit de voeten kunnen en dat onduidelijkheid over die afspraken de belangrijkste oorzaak is van de vele twistpunten. Zolang die onduidelijkheid blijft bestaan, zullen naar verwachting telkens nieuwe geschillen ontstaan. Aangezien partijen in mei 2018 wel in staat zijn gebleken bepaalde afspraken te maken, en omdat ze tot elkaar staan in een rechtsverhouding die voortduurt, met doorlopende rechten en verplichtingen over en weer, geeft de rechtbank partijen in overweging om serieuze stappen te ondernemen om te proberen in gezamenlijkheid, eventueel onder begeleiding van een mediator, te komen tot heldere en toekomstbestendige (nieuwe) afspraken.

6. De beslissing

De rechtbank

6.1. veroordeelt Comfort Parcs aan de VvE te betalen een bedrag van € 1.883,67, te vermeerderen met de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW over een bedrag van € 661,57 met ingang van 30 juli 2019, en te vermeerderen met de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW over een bedrag van € 1.222,10 met ingang van 9 september 2020,

6.2. verklaart voor recht dat voor de jaren 2017 en verder heeft te gelden dat het totale door Comfort Parcs in rekening te brengen energietarief per kWh (inclusief vaste kosten) niet hoger mag zijn dan het totale tarief dat een gemiddeld Schijndels gezin met eenzelfde verbruik betaalt per kWh (inclusief vaste kosten),

-
- 6.3. verklaart de VvE niet-ontvankelijk in haar vorderingen sub 16 en 17, en in haar vordering sub 15 voor zover die vordering is gebaseerd op artikel 3:305a BW,
- 6.4. veroordeelt Comfort Parcs aan de VvE te betalen een bedrag van € 382,98, te vermeerderen met de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW over dit bedrag vanaf 15 april 2021 tot de dag waarop Comfort Parcs volledig zal hebben betaald,
- 6.5. compenseert de kosten van deze procedure, in die zin dat elke partij de eigen kosten draagt,
- 6.6. wijst het meer of anders gevorderde af,
- 6.7. verklaart dit vonnis voor de onderdelen 6.1 en 6.4 uitvoerbaar bij voorraad.

Dit vonnis is gewezen door mr. E.J.C. Adang en in het openbaar uitgesproken op 20 april 2022.

w.g. de griffier

w.g. de rechter

Voor eerste grosse

De griffier van de rechtbank Oost-Brabant.



20 april 2022