

Vonnis Rechtbank Oost-Brabant de dato 20 april 2022

De VvE heeft vorderingen ten laste van Comfort Parcs aan de Rechtbank voorgelegd:

1. herstellen van achterstallig onderhoud door CP (althans vergoeding van dat herstel)

De Rechtbank oordeelt dat er reden is om te betwijfelen of Comfort Parcs (CP) al haar verplichtingen uit de beheerovereenkomst is nagekomen. Naar het oordeel van de Rechtbank betekent dit niet dat de vorderingen van de VvE inzake het achterstallig onderhoud (geheel of gedeeltelijk) kunnen worden toegewezen. Volgens de Rechtbank is het in veel gevallen niet helder wat de VvE van CP verwacht (ondanks 143 foto's!). Een veroordeling en dus toewijzing van de vordering laat teveel onzekerheid bestaan.

Conclusie: vordering wordt afgewezen.

2. maken van inventarisatie van het achterstallig onderhoud

Volgens de Rechtbank is dit een taak van de VvE. Het is aan de VvE om te stellen en te onderbouwen waar en in welke zin sprake is van achterstallig onderhoud.

Conclusie: vordering wordt afgewezen.

3. vaststellen door de Rechtbank dat CP in verzuim is ter zake van beheertaken

Het is niet duidelijk op welke manier(en), wanneer en in welke mate CP zijn beheertaken onvoldoende heeft uitgevoerd. De Rechtbank kan niet vaststellen op basis van de bekende gegevens of CP in verzuim is.

Detail: het zwembad moet wel worden onderhouden, ofschoon het niet in gebruik is.

Conclusie: vordering wordt afgewezen.

4. CP moet kosten van de deurwaarder (maken van foto's) vergoeden

Volgens de Rechtbank heeft de VvE deze kosten gemaakt om haar vordering sub 1 te onderbouwen en die vordering is afgewezen.

Conclusie: vordering wordt afgewezen

5. Parkbewoners mogen zelf plaatsen van zonnepanelen bepalen, zonder toestemming van CP en CP moet daaraan meewerken

Volgens de Rechtbank zijn de bekabeling en verdeelkasten niet geschikt voor brede toepassing van zonnepanelen op het park. CP mag daarom in redelijkheid voorwaarden stellen aan de plaatsing van zonnepanelen. Een en ander vraagt om overleg tussen CP en de VvE.

Conclusie: vordering wordt afgewezen.

6. Bemannen van de receptie (09.00-19.00 uur)

De VvE heeft onvoldoende aangetoond dat een permanente bezetting van de receptie noodzakelijk is om de beheertaken door CP te kunnen uitvoeren.

Conclusie: vordering wordt afgewezen.

7. Geopend houden van de horecagelegenheid van 17.00 tot 21.00 uur

Volgens de Rechtbank is in de beheerovereenkomst geen verplichting voor CP opgenomen om een horecagelegenheid open te houden.

Conclusie: vordering wordt afgewezen

8.CP moet een bedrag van € 4.365,34 ex BTW aan de VvE betalen

Dit bedrag is door de VvE betaald voor het vervangen van de vijverpomp.

Volgens de Rechtbank is het vervangen van de vijverpomp een zaak van groot onderhoud.

De kosten van groot onderhoud komen voor rekening van de VvE.

Conclusie: vordering wordt afgewezen

9.CP moet uiterlijk 31 januari van elk jaar aangeven hetgeen CP aan regulier onderhoud heeft gedaan.

Volgens de Rechtbank heeft de VvE geen juridische grondslag aangevoerd.

Volgens de Rechtbank zou wellicht meer openheid door CP kunnen leiden tot een betere samenwerking met de VvE. CP kan daartoe niet worden veroordeeld.

Conclusie: vordering wordt afgewezen

10.Vervangende instemming van de Rechtbank voor het Addendum.

De VvE heeft een aanvulling op de beheerovereenkomst gemaakt, Addendum geheten. De bedoeling was om duidelijk te hebben wat onder het regulier onderhoud valt en wat onder groot onderhoud.

De Rechtbank weet niet op grond waarvan de Rechtbank die vervangende instemming kan geven.

Conclusie: vordering wordt afgewezen

11.vaststellen door de Rechtbank wat regulier onderhoud en wat groot onderhoud is

Volgens de Rechtbank heeft de VvE niet duidelijk genoeg haar vordering toegelicht of onderbouwd.

Conclusie: vordering wordt afgewezen

12.CP verplichten medewerking te verlenen aan het tot stand brengen van een Addendum

Volgens de Rechtbank is de VvE niet duidelijk genoeg geweest.

Conclusie: vordering wordt afgewezen

13.CP moet het plegen van regulier onderhoud aan de parkriolering nakomen

CP moet binnen 24 uur trachten een verstopping/rioolprobleem te verhelpen, zo niet dan is de VvE daartoe gerechtigd, kosten voor rekening van CP

Volgens de Rechtbank is CP verantwoordelijk voor het algemeen toezicht op de daarvoor in aanmerking komende nutsleidingen. Daaronder valt de riolering. CP is verantwoordelijk voor het toezicht op de riolering op het park. Het schoonhouden van de riolering door verstoppingen te verhelpen, behoort tot het takenpakket van CP. De kosten daarvan vallen onder de vaste servicekostenvergoeding, door de VvE aan CP verschuldigd.

Conclusie: vordering wordt toegewezen

14.CP moet een bedrag van € 1.883,67 ex BTW (+ de wettelijke rente) aan de VvE betalen

Dit bedrag is door de VvE voldaan voor het onderhoud van het riool.

Conclusie: vordering wordt toegewezen

15. Vaststellen door de Rechtbank van all-in tarief elektriciteit, waarin alle prijscomponenten zijn verdisconteerd

Vonnis kantonrechter 17 mei 2018 in procedure van een van de bewoners: in de energienota's 2014, 2015, 2016 uitgaan van een tarief van € 0,15 per kWh ex BTW. Arrest hoger beroep gerechtshof 24 maart 2020: vonnis kantonrechter bekrachtigd. Geen cassatie ingesteld.

Volgens de Rechtbank heeft CP erkend dat het arrest van het hof precedentwerking heeft voor de andere bewoners van het park. Dus tarief geldt voor alle bewoners.

Volgens de Rechtbank is het standpunt van CP onterecht.

Standpunt CP: Kantonrechter en hof hebben ten onrechte geen rekening gehouden met vaste kosten, zoals netwerkkosten en leveringskosten.

Standpunt VvE: het in rechte vastgestelde tarief is een all-in tarief, waarin zowel de variabele als de vaste kosten zijn verdisconteerd.

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, zowel de variabele kosten als de vaste kosten van de elektriciteitslevering omvat.

De rechtbank bevestigt dat het hof heeft geoordeeld dat CP niet bovenop het tarief dat een gemiddeld gezin in de gemeente Schijndel betaalt, nog kosten in rekening mag brengen die verband houden met het eigen distributienetwerk van CP.

De Rechtbank verklaart voor recht: Ten aanzien van de jaren 2017 en verder geldt dat het totale door CP 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).

Conclusie: vordering wordt voor dit deel toegewezen

16 en 17. Vaststellen door de Rechtbank (jaarlijkse) waterprijzen hetzelfde als de Schijndelse gezinnen betalen conform de tarievenregeling van Brabantwater

De Rechtbank heeft niet inhoudelijk beslist.

18. Geen huur betalen voor de milieustraat

Volgens de Rechtbank mag CP de overige "werkelijke kosten" die verband houden met de afvoer van het afval door CP in rekening brengen. Onder "werkelijke kosten" kan huur worden begrepen.

Conclusie: vordering wordt afgewezen

19. CP moet maandelijkse bijdrage aan de VvE betalen, mag niet opschorten

CP wil betalen als de VvE de huur betaalt. De Rechtbank is het daarmee eens. CP mag dus wel opschorten. De VvE moet de huur betalen, CP moet de bijdrage aan de VvE betalen.

Conclusie: vordering wordt afgewezen

20. CP moet betalen € 382,98 aan de VvE wegens kosten afvoer van afval van 2 chalets van CP

Volgens de Rechtbank is de vordering voldoende onderbouwd.

Conclusie: vordering wordt toegewezen

21. CP moet de kosten van de procedure betalen

De Rechtbank bepaalt dat elke partij de eigen kosten moet dragen.

Tenslotte

De Rechtbank komt tot de slotsom dat veel van de geschilpunten met dit vonnis niet zijn opgelost en dat nieuwe twistpunten zich naar verwachting zullen aandienen.

Eenzijds lijkt het erop dat CP niet al haar verplichtingen nakomt, anderzijds lijkt de VvE hogere verwachtingen te hebben van door CP uit te voeren taken dan op basis van de beheerovereenkomst gerechtvaardigd is.

De Rechtbank geeft partijen in overweging om serieuze stappen te ondernemen om te proberen in gezamenlijkheid te komen tot heldere en toekomstbestendige (nieuwe) afspraken.