

Nieuwsbrief 64 / 22 september 2023

Beste leden van Duinrand Samen Sterk,

Het gerechtshof in Den Bosch oordeelde op 8 augustus dat de opzegging door Blom van de vaste standplaatsen in Duinrand West rechtsgeldig was. Ook werd geoordeeld dat een schadevergoeding moet worden betaald aan de huurders van de recreatiewoningen.

Oordeel over rechtsgeldigheid opzegging

De rechtbank oordeelde dat de opzegging rechtsgeldig was per 31-12-2023. Dit betekent dat Blom zich deze keer aan de regels heeft gehouden bij het opzeggen van de huurovereenkomst. Er lijkt nu een voldoende plan te zijn voor Duinrand West om het terrein te herstructureren. Concreet betekent dit dat de huidige bewoners op

- na 31 december 2023 niet meer op het terrein mogen wonen,
- dat tegen 31 maart 2024 de grond en de beplanting die bij de site horen, moeten worden opgeruimd. Als de grond niet "schoon" wordt opgeleverd, moet de huurder een boete betalen van € 250 per dag, tot een maximum van € 25.000.

Dit vonnis is definitief. Men kan nog in beroep gaan tegen dit vonnis, d.w.z. naar een andere hogere rechtbank gaan, maar dit is duur en de uitkomst is moeilijk te voorspellen. Bovendien zouden de vakantiewoningen sowieso gesloopt moeten worden. Met andere woorden, zelfs als men in hoger beroep zou gaan, zou de beslissing van de rechtbank om de vakantiehuisjes te slopen overeind blijven. Dit lijkt vreemd en niet in overeenstemming met de werkelijkheid, maar zo is het bij wet geregeld.

Uit een gesprek (d.d. 14 september) met onze advocaat en de overgebleven huurders op Duinrand West blijkt dat de huurders zich bij de uitspraak hebben neergelegd. Ze zijn nu bezig met het organiseren van de sloop van de huizen. Er worden contacten gelegd met sloopbedrijven en offertes aangevraagd. In verband met de sloop is ook de mogelijke aanwezigheid van asbest in de huizen genoemd. Dit zal per woning in detail worden onderzocht, zodat dit kan worden beoordeeld bij het aanvragen van een sloopvergunning.

Liebe Mitglieder von Duinrand Samen Sterk,

Das Berufungsgericht in Den Bosch entschied am 8. August darüber, dass die Kündigung der Dauerstellplätzen in Duinrand West durch Blom rechtsgültig war. Außerdem wurde festgestellt, dass eine Entschädigung für die Mieter der Ferienhäuser gezahlt werden muss.

Urteil zur Rechtsgültigkeit der Kündigung

Das Gericht stellte fest, dass die Kündigung zum 31.12.2023 rechtsgültig war. Das heißt, dass Blom dieses Mal bei der Kündigung des Mietvertrags die Vorschriften eingehalten hat. Für Duinrand West scheint es nun einen hinreichenden Plan zur Umstrukturierung des Standorts zu geben. Konkret bedeutet dies, dass die derzeitigen Bewohner

- nach dem 31. Dezember 2023 nicht mehr auf dem Gelände wohnen dürfen,
- dass bis zum 31. März 2024 die Grundstücke und die zum Grundstück gehörende Bepflanzung geräumt sein müssen. Wird das Grundstück nicht "sauber" übergeben, muss der Pächter eine Strafe über 250 € täglich bezahlen, maximal 25.000 €.

Dieses Urteil ist rechtskräftig. Man könnte gegen dieses Urteil noch Berufung einlegen, d. h. vor ein anderes höheres Gericht gehen, aber das ist teuer und das Ergebnis ist schwer vorherzusagen. Außerdem müssten die Ferienhäuser ohnehin abgerissen werden. Mit anderen Worten: Selbst wenn man in die nächste Berufungsinstanz gehen würde, bliebe die Entscheidung des Gerichts über den Abriss der Ferienhäuser bestehen. Das mutet seltsam und realitätsfremd an, aber so ist es nun einmal gesetzlich geregelt.

Ein Gespräch (vom 14. September) mit unserem Anwalt und den verbleibenden Mietern auf Duinrand West ergab, dass sich die Mieter mit dem Urteil abgefunden haben. Sie sind nun dabei, den Abriss der Häuser zu organisieren. Es werden Kontakte zu Abrissfirmen geknüpft und Angebote eingeholt. Im Zusammenhang mit dem Abriss wurde noch auf das mögliche Vorhandensein von Asbest in den Häusern hingewiesen. Dies wird für jedes Haus genau geprüft, damit es bei der Beantragung der Abrissgenehmigung bewertet werden kann.

Besluit over compensatie

Over de schadevergoeding voor de te slopen huisjes heeft de rechter bepaald dat Blom een schadevergoeding moet betalen. De rechter heeft zich nog niet uitgelaten over welke methode zal worden gebruikt om de compensatie per vakantiehuisje te bepalen. Wel heeft hij gezegd dat de marktwaarde van de vakantiehuisjes niet zal worden meegewogen bij het bepalen van de hoogte van de schadevergoeding.

In hetzelfde gesprek dat de advocaat had met de overgebleven huurders van Duinrand West, bleek dat er in Nederland twee manieren zijn om de schadevergoeding te bepalen. Bij de ene methode wordt de afschrijving van de huizen over een bepaalde levensduur van het huis gebruikt om de schadevergoeding te bepalen. Bij de andere methode wordt de technische staat van de woning als uitgangspunt genomen. De rechter heeft Blom en de huurders gevraagd aan te geven op welke manier zij de schadevergoeding willen bepalen en hun keuze te motiveren. De advocaat van Blom zal de keuze voor de afschrijvingsmethode verder motiveren. Onze advocaat zal de technische staat als uitgangspunt voor de schadevergoeding motiveren. Het zal enige tijd duren voordat de rechtbank tot een uitspraak komt:

1. de advocaten hebben 20 weken de tijd om het bewijs in te dienen bij de rechtbank;
2. daarna heeft elke partij 10 weken om te reageren op de redenering van de andere partij;
3. Als er dan nog geen overeenstemming is over de schadevergoeding, zal de rechter zich over de zaak buigen en een uitspraak doen.

De uitspraak over de schadevergoeding wordt dan medio mei 2024 verwacht. De moeilijkheid voor de rechter is dat er op dit moment in de rechtspraak weinig tot geen ervaring is met dit soort zaken, dus met het bepalen van een schadevergoeding voor vakantiewoningen die niet op eigen grond staan. De uitspraak van de rechter over de compensatie voor de huizen op Duinrand West is erg belangrijk voor de mogelijke compensatie van de huizen op Duinrand Oost.

De situatie op Oost.

Wij hebben als huurders een brief van Blom ontvangen. Daarin stelt hij dat als dit zo blijft, de huurders op Duinrand Oost in 2025 niet meer mogen huren. Daarop zei de advocaat dat de overeenkomst met Blom en mogelijk de Recron-voorwaarden nog eens goed bekeken zouden moeten worden. Het bestuur is nog bezig met deze kwestie. We komen erop terug zodra er duidelijkheid is.

Met vriendelijke groet

Bestuur Duinrand Samen Sterk

info@duinrandsamensterk.eu

Entscheidung über die Entschädigung

Was die Entschädigung für die abzureißenden Ferienhäuser betrifft, so hat das Gericht entschieden, dass Blom eine Entschädigung zahlen muss. Der Richter hat sich noch nicht dazu geäußert, nach welcher Methode die Entschädigung pro Ferienhaus ermittelt werden soll. Er hat jedoch erklärt, dass der Marktwert der Ferienhäuser bei der Festlegung der Entschädigungssumme nicht berücksichtigt werden wird.

In demselben Gespräch des Anwalts mit den verbleibenden Pächtern von Duinrand West stellte sich heraus, dass es in den Niederlanden zwei Möglichkeiten gibt, den Schadenersatz zu bestimmen. Bei der einen Methode wird die Wertminderung der Häuser über eine bestimmte Lebensdauer des Hauses zur Bestimmung der Entschädigung herangezogen. Bei der anderen Methode wird der technische Zustand des Hauses als Ausgangspunkt genommen. Das Gericht hat Blom und die Mieter aufgefordert, mitzuteilen, auf welche Weise sie die Entschädigung bestimmen wollen, und ihre Wahl zu begründen. Der Anwalt von Blom wird die Wahl der Abschreibungsmethode weiter begründen. Unser Anwalt wird den technischen Zustand als Ausgangspunkt für die Entschädigung begründen. Es wird einige Zeit dauern, bis das Gericht ein Urteil fällen wird:

1. Die Anwälte haben 20 Wochen Zeit, um dem Gericht die Belege vorzulegen;
2. danach hat jede Partei 10 Wochen Zeit, um auf die Begründung der anderen Partei zu antworten;
3. ist bis dahin keine Einigung über die Schadensvergütung erfolgt, prüft das Gericht und fällt ein Urteil.

Das Urteil über den Schadenersatz wird dann für Mitte Mai 2024 erwartet. Die Schwierigkeit für den Richter besteht darin, dass es in der Justiz derzeit wenig bis gar keine Erfahrung mit dieser Art von Fällen gibt, d.h. mit der Festlegung von Schadenersatz für Ferienhäuser, die nicht auf eigenem Grund stehen. Die Entscheidung des Richters über die Entschädigung für die Häuser in Duinrand West ist sehr wichtig für die mögliche Entschädigung der Häuser auf Duinrand Oost.

Situation auf Ost.

Als Mieter haben wir einen Brief von Blom erhalten. Darin erklärt er, dass die Mieter auf Duinrand Ost, sollte dies noch gelten, im Jahr 2025 nicht vermieten dürfen. Dazu sagte der Anwalt, dass die Vereinbarung mit Blom und möglicherweise die Recron-Bedingungen genau geprüft werden müssten. Der Vorstand arbeitet noch an dieser Frage. Wir werden uns wieder melden, sobald Klarheit herrscht.

Mit freundlichen Grüßen

Vorstand Duinrand Samen Sterk

