

VERZOEKSCRIFT IN DE ZIN VAN ARTIKEL 5:130 BW

aan de rechtbank Midden-Nederland, locatie Utrecht, kamer voor kantonzaken

Dit verzoek wordt gedaan door:

1. de heer Hendrik Johannes van Breugel en mevrouw Paula Cramer;
2. de heer Harm Willem Theodoor Boer en mevrouw Ray Nchimunya Simalambo;
3. de heer Dick Timmermans en mevrouw Margaretha van der Heide;
4. mevrouw Jannet Elisabeth Götz-Kehrer;
5. de heer Bob Erwin Pengel en mevrouw Jacqueline Anna Maria Pengel-Bredius;
allen wonende te Hollandsche Rading;
6. de heer Marten Jan Willem Schröder en mevrouw Wendy Gerlena van Ooijen;
wonende te Paulhiac, Frankrijk;

die in deze zaak woonplaats kiezen in (1059 VM) Amsterdam aan de Poeldijkstraat 4 op het kantoor van AMS Advocaten N.V. bij haar advocaat-gemachtigde mr. D.M.R. Janssen (postbusadres: Postbus 69111, 1060 CD Amsterdam, telefoon: 020 308 0315), die dit verzoek voor hen ondertekent en indient.

Dit verzoek richt zich tegen:

De vereniging van eigenaars "Vereniging van Eigenaars Bungalowpark de Egelshoek I", ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 30270952, gevestigd in Maartensdijk, Graaf Floris V Weg 32, 3739 NB Hollandsche Rading (de VvE).

De overige belanghebbenden zijn:

alle stemgerechtigden. Verzoekers zullen alle stemgerechtigden per e-mail een kopie van dit verzoekschrift doen toekomen.

Onderwerp van het verzoek:

Verzoekers verzoeken op de hierna vermelde gronden om vernietiging van twee besluiten die zijn genomen door de vergadering van eigenaars van de VvE.



INHOUDSOPGAVE

1.	De splitsingsakte, de VvE en de appartementseigenaars	3
2.	Besluiten waarvan vernietiging wordt verzocht	3
3.	Gronden van verzoek tot vernietiging besluit I: handhaven verbod permanente bewoning door procesvolmacht	4
3.1.	Relevante achtergrond	4
3.2.	Relevante bepalingen Reglement en HHR	5
3.3.	In de praktijk wordt permanente bewoning jarenlang gedoogd	6
3.4.	Plotseling wil de VvE verbod op permanente bewoning handhaven	9
3.5.	Besluit I is vernietigbaar vanwege rechtsverwerking	12
3.6.	Besluit I is vernietigbaar vanwege belangenafweging	14
3.7.	Subsidiair: Besluit I is vernietigbaar vanwege misbruik van bevoegdheid	15
4.	Gronden van verzoek tot vernietiging besluit II: toestemming voor bouw bungalows in afwijking van bouwvoorschriften	16
4.1.	Relevante bepalingen	16
4.2.	BV bouwt nieuwe bungalows in afwijking van bouwvoorschriften	18
4.3.	Besluit II is nietig vanwege strijd met art. 2:14 BW	19
4.4.	Besluit II is vernietigbaar vanwege strijd met art. 2:15 BW	20
	Conclusie	21
	Bijlagen	22



1. DE SPLITSINGSAKTE, DE VvE EN DE APPARTEMENTSEIGENAARS

1. Bij akte van 12 juni 1980 is het perceel kadastraal bekend als gemeente Maartensdijk, secte K nummer 1043 en gelegen aan de nabij de Graaf Floris V weg nummer 32 (het **Perceel**) gesplitst in 102 appartementsrechten (**bijlage 1: splitsingsakte d.d. 12 juni 1980**) (de **Splitsingsakte**). Daarbij is ook de VvE opgericht. Elk appartementsrecht geeft recht op het uitsluitend gebruik van een deel van het Perceel met daarop een bungalow.
2. In de Splitsingsakte is het reglement van splitsing vastgesteld en integraal opgenomen (het **Reglement**). Verder is op grond van art. 28 Reglement een huishoudelijk reglement vastgesteld (**bijlage 2: huishoudelijk reglement**) (het **HHR**).
3. De eigenaars van de appartementsrechten zijn van rechtswege lid van de VvE en stemgerechtigd in de vergadering van eigenaars (**bijlage 3: opgave van namen en adresgegevens van stemgerechtigden**). Art. 33 lid 4 Reglement bepaalt dat voor elk appartementsrecht één stem kan worden uitgebracht waardoor in totaal 102 stemmen kunnen worden uitgebracht. Verzoekers zijn eigenaar van zes appartementsrechten.
4. Op grond van art. 40 Reglement wordt de VvE bestuurd door een administrateur die wordt benoemd door de vergadering van eigenaars. Op dit moment is er overigens geen administrateur omdat de vorige administrateur ontslag heeft genomen en de vergadering nog geen nieuwe administrateur heeft benoemd.

2. BESLUITEN WAARVAN Vernietiging wordt verzocht

5. Op 6 maart 2023 vond een vergadering van eigenaars plaats. Tijdens deze vergadering zijn onder meer de volgende besluiten genomen (**bijlage 4: agenda- en besluitenlijst vergadering d.d. 6 maart 2023**):

*Stempunt 1: **Juridische bijstand ten behoeve van handhaving. De VvE dient handhavend tegen permanente bewoning op te gaan optreden. De administrateur heeft een voorstel ingediend voor toestemming om daarvoor juridische bijstand in te inschakelen. Het inschakelen van juridische bijstand omvat hier ook het starten van juridische procedures. Er is een verzoek tot juridische bijstand neergelegd bij de rechtsbijstandsverzekering, maar ook zonder dekking moet de VvE handhavend gaan optreden. Nu de administrateur niet langer in functie is, kan de bevoegdheid om juridische bijstand in te mogen schakelen worden toegekend aan de toekomstige bestuurder zodra die daadwerkelijk door de vergadering benoemd is. (stemopties: VOOR | TEGEN | BLANCO)***
[onderstreping advocaat]



(Besluit I)

Stempunt 4: Plaatsing nieuwe bungalows 33 en 60. Egelshoek Park BV vraagt **toestemming voor de plaatsing van twee nieuwe bungalows: a) bungalow 33 (stemopties: VOOR | TEGEN | BLANCO); b) bungalow 60 (stemopties: VOOR | TEGEN | BLANCO)**

[onderstreping advocaat]

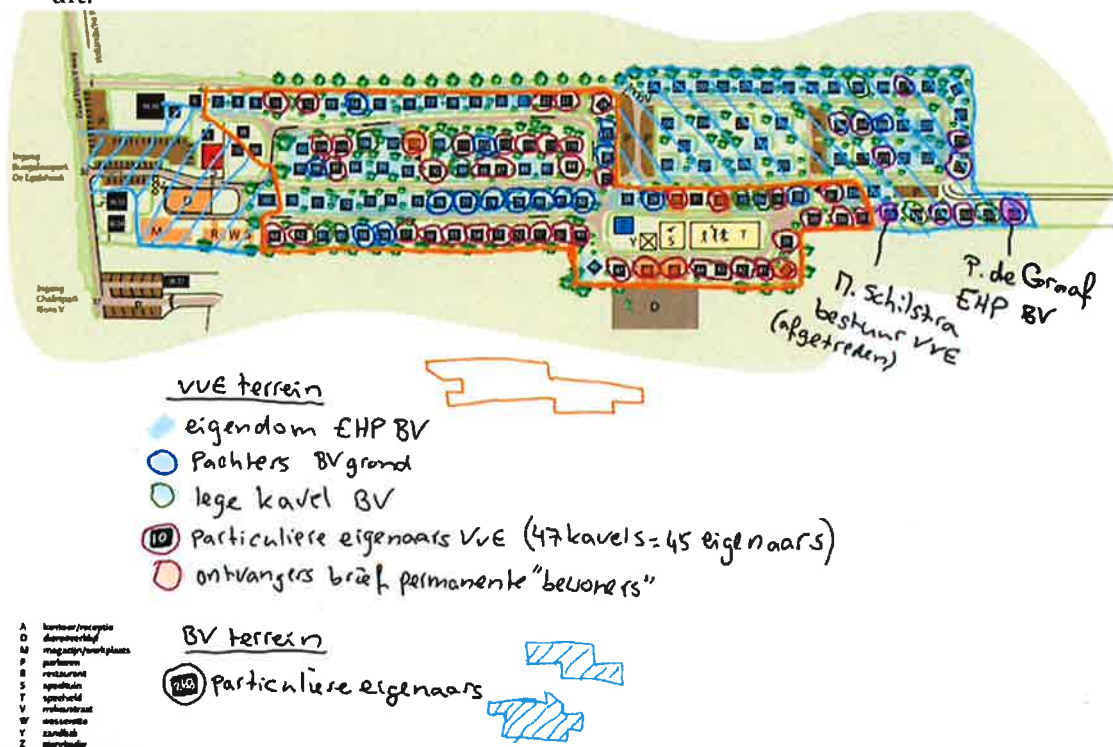
(Besluit II)

6. Verzoekers verzoeken Uw rechtbank deze besluiten te vernietigen op de navolgende gronden.

3. GRONDEN VAN VERZOEK TOT Vernietiging Besluit I: Handhaven Verbod Permanente Bewoning Door Procesvolmacht

3.1. Relevante achtergrond

7. De VvE voert het beheer over het Perceel met bungalows. Dat Perceel ziet er als volgt uit:



8. Zoals hierboven schematisch aangegeven, zijn 47 (appartementenrechten rechtgevend op) bungalows eigendom van particulieren, zoals verzoekers. Deze particulieren verhuren de bungalows in veel gevallen niet (vaak) aan derden (in het



verleden gold zelfs een verbod op verhuur). De eigenaren gebruiken de bungalows veelal als een tweede woning of hebben er hun hoofdverblijf. Veel van de permanente bewoners hebben geen behoefte om ook in een andere woning te verblijven, aangezien zij op het Perceel in een rustige en groene omgeving kunnen wonen. Bovendien is er sprake van woningnood, dus of elke permanente bewoner op dit moment een andere woning zou kunnen vinden is maar de vraag.

9. De besloten vennootschap Egelshoek park B.V. (de **BV**) is eigenaar van de 55 van de 102 (appartementsrechten rechtgevend op) bungalows op het Perceel (de BV bezit overigens ook nog een eigen terrein met bungalows naast het Perceel, welk terrein juridisch niets met de VvE te maken heeft, zoals weergegeven op het plaatje). De BV verhuurt haar bungalows veel als hoofdverblijf voor een langere periode, zoals wanneer de eigen woning verbouwd wordt of wanneer je als werkgever een woonruimte voor (buitenlandse) werknemers zoekt (**bijlage 5: screenshots van de website van de BV**). In de praktijk wonen sommige huurders van de BV jaren in een bungalow.
10. Omdat de BV met 55 van de 102 de meerderheid van de stemmen heeft, kan de BV feitelijk elk door haar gewenst besluit door de vergadering laten aannemen.

3.2. Relevante bepalingen Reglement en HHR

11. In art. 9 lid 1 Reglement is bepaald dat permanente bewoning alleen is toegestaan met toestemming van de gemeente Maartensdijk:

Artikel 9. -----
1. De bungalows zijn uitsluitend bestemd voor niet - permanente bewoning. Afwijkend gebruik is uitsluitend toegestaan met toestemming van de gemeente Maartensdijk. -----

12. De verwijzing naar toestemming van de gemeente is opgenomen omdat het Perceel met de bungalows in het bestemmingsplan is bestemd voor "Recreatie - Verblijfsrecreatie". Permanente bewoning is bestuursrechtelijk dus niet toegestaan.
13. In art. 8 HHR is eveneens bepaald:

Artikel 8 - Permanent wonen

Lid 1.

Permanent wonen op het park is niet toegestaan.



14. In art. 27 Reglement is bepaald dat de administrateur een eigenaar kan waarschuwen en een boete kan opleggen als een bepaling van het reglement of het HHR wordt overtreden:

Artikel 27. -----
1. Bij overtreding van een der bepalingen van de ---
wet, van het reglement of van het huishoudelijk -
reglement, hetzij door een eigenaar, hetzij -----
door een gebruiker, zal de administrateur de ----
betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen --
toekomen per aangetekende brief en hem wijzen ---
op de overtreding. -----
2. Indien de betrokkene geen gevolg geeft aan de ---
waarschuwing kan de vergadering hem een dade- ---
lijk opeisbare, niet voor matiging vatbare boete
opleggen van vijfduizend gulden (f 5.000,--),----
voor elke overtreding en van tweehonderd vijf- --
tig gulden (f 250,--) per dag dat de overtreding
voortduurt, gerekend vanaf de datum van aanbie- .
ding van de aangetekende brief, onverminderd ---
de gehoudenheid van de overtreder tot schade- ---
vergoeding zo daartoe termen aanwezig zijn, ----
en onverminderd de andere maatregelen, welke de .
vergadering kan nemen krachtens de wet of het ---
reglement. De vergadering is bevoegd het -----
bedrag van de boete regelmatig te herzien, -----
met inachtneming van de waardedaling van het ---
geld. -----

3.3. In de praktijk wordt permanente bewoning jarenlang gedoogd

15. In de praktijk woont een deel van de eigenaren, zoals vermeld in rn. 8-9, al geruime tijd permanent op het park.
16. Deze eigenaren (althans een deel daarvan) – dat betreft zowel particuliere eigenaren als huurders van de BV – hebben zich bij de gemeente ingeschreven op het adres van de bungalow. De gemeente weet dus dat zij het hoofdverblijf in de bungalows hebben, maar treedt niet handhavend op. Ook niet naar aanleiding van de reeds vele jaren geleden gedane inschrijvingen bij de gemeente.
17. De VvE (alsook de BV) weet al jarenlang van deze permanente bewoning af, maar trad nimmer handhavend op en liet zelfs weten permanente bewoning te gedogen. Dat blijkt uit het volgende.
- a. Diverse eigenaren kunnen aantonen dat zij al vele jaren permanent in de bungalow wonen en zich sindsdien bij de gemeente hebben ingeschreven. Dit geldt ook voor (enkele) huurders van de BV. Sommige eigenaren wonen er zelfs al permanent sinds 2002. Deze eigenaren zijn dagelijks te vinden op het park en binnen de VvE is



algemeen bekend wie dit zijn. Diverse eigenaren kunnen hier zo nodig over verklaren en/of inschrijvingen van permanente bewoning overleggen.

- b. In een nieuwsbrief van 25 maart 2010 wordt al ingegaan op het onderwerp 'permanente bewoning', waar "*regelmatig*" vragen over worden gesteld (**bijlage 6: nieuwsbrief d.d. 25 maart 2010**). Hiermee wordt aangetoond dat de VvE ruim veertien jaar geleden al te maken had met permanente bewoning.
- c. In de nieuwsbrief van 21 september 2015 vermeldt de VvE dat een aantal eigenaren aanslagen voor waterzuiveringsheffing hebben ontvangen (**bijlage 7: nieuwsbrief van 21 september 2015**). Hierover schrijft de VvE:

Dat duidt erop dat deze leden misschien staan ingeschreven in de gemeente de Bilt.

Met het feit dat deze leden staan ingeschreven en er permanent wonen, heeft niet geleid tot handhaving tegen deze leden. Ook in deze nieuwsbrief is 'permanente bewoning' niet het issue, het gaat louter over voldoening van de kosten van de heffing.

- d. In het jaarverslag van de voorzitter over verenigingsjaar 2017 stelt de voorzitter dat hij een toename van permanente bewoning ziet (waarmee de voorzitter dus bevestigt dat de permanente bewoning voor 2017 ook al was geconstateerd) en bevestigt hij dat de VvE tot dat moment niet handhavend heeft opgetreden omdat de gemeente permanente bewoning gedooft (**bijlage 8: jaarverslag voorzitter 2017**):

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

- e. In de notulen van 27 mei 2017 staat dat de gemeente permanent wonen gedooft en dat VvE permanente bewoning ook gedooft. Dat gedogen zou noodgedwongen gebeuren omdat de VvE geen inzage heeft in de gemeentelijke basisadministratie (**bijlage 9: notulen van vergadering d.d. 27 mei 2017**). Tijdens de vergadering wordt overwogen om samen met de BV een ontmoedigingsbeleid ten aanzien van permanente bewoning te voeren bij *aspirant kopers*:

- *Door het gedogen van permanent wonen door de gemeente de Bilt hebben we een botsing met onze regels (SA).*



- *Een recreatiewoning is in opzet anders dan een woning voor permanente bewoning. Permanente bewoning stelt andere eisen en kan een bedreiging zijn voor het recreatieve karakter van het terrein.*
- *VvE kan niet handhaven, met name aangezien ze geen inzage heeft in de gegevens die daarvoor nodig zijn (gemeentelijke basisadministratie). In die zin gedooft de VvE dus ook noodgedwongen.*
- *VvE en gemeente de Bilt zullen in overleg zien te geraken hoe om te gaan met permanente bewoning*
- *Wat de BV nu al doet is een ontmoedigingsbeleid voeren t.a.v. permanente bewoning bij aspirant kopers die zich tot de receptie wenden. VvE en BV zouden hierin samen op kunnen trekken.*

Kortom, alleen ten aanzien van eventuele *nieuwe* permanente bewoners wil de VvE *overwegen* om permanente bewoning gaan ontmoedigen. Het gedoogbeleid ten aanzien van degenen die er al permanent wonen wordt dus voortgezet.

- f. In een e-mail van 3 juli 2019 schrijft de toenmalige administrateur aan een van de leden dat er geen plannen zijn om te handhavend op te treden tegen permanente bewoning; de VvE blijft permanente bewoning dus gedogen (**bijlage 10: e-mail van administrateur d.d. 3 juli 2019**). De VvE wil hoogstens proberen te voorkomen dat er nog meer permanente bewoners bijkomen:

Over het andere heikele punt, de “365 dagen per jaar recreëren”, hoef je je niet ongerust over te maken, dat stel ik graag uit totdat er overeenstemming is over ‘kleinere’ dingen zoals het parkeerbeleid. Zoals je zegt: dat is op het moment niet echt aan de orde. Tenzij het er natuurlijk met de haren wordt bijgesleept, zoals is gebeurd, maar als niemand daarop reageert, ebt het waarschijnlijk weer weg. Voor zover ik weet zijn er, noch bij de VvE, noch bij de BV plannen om de mensen die nu, om wat voor reden ook, permanent op het park wonen, weg te drijven. Wel wil de BV proberen te voorkomen dat er nog meer bij komen en ik kan me daar ook in vinden.

- g. In een document van de toenmalige administrateur van 26 juli 2019 gaat de administrateur in op de problemen die zijn gerezen doordat een deel van de bungalows permanent wordt bewoond terwijl er minder parkeerplekken dan bungalows zijn (**bijlage 11: document van administrateur d.d. 26 juli 2019**). Zij schrijft:

Aangezien de BV zelf 53 van de 102 appartementsrechten in bezit heeft, en dus via de VvE-bijdrage voor 52% van het onderhoud van E0 betaalt, heeft de BV daarmee recht op 31 van de 60 plaatsen. Omdat de zaken goed gaan, kunnen we aannemen dat deze



parkeerplaatsen bijna continu door huurders in gebruik zijn, en blijven er effectief 29 plaatsen over, te verdelen onder de 49 individuele leden.

Uiteraard mogen deze 49 gerechtigden onder elkaar uitvechten hoe deze plaatsen verdeeld worden. Op het moment is dat wie het eerst komt, die het eerst maalt. Als er inderdaad zo'n 15 tot 20 VvE-bungalows permanent bewoond worden, mogen we aannemen dat deze bewoners het grootste gedeelte van de tijd ook 15 tot 20 parkeerplaatsen bezetten. Dan zijn er nog zo'n 10 tot 15 plaatsen beschikbaar voor 30 tot 35 de appartementsrechtshouders die hun bungalow incidenteel gebruiken. Iedereen kan op zijn vingers natellen dat het op hoogtijdagen voor zulke parkeerders heel moeilijk kan zijn om onder zulke omstandigheden nog een plek te vinden.

De in dit document gepresenteerde oplossing voor het parkeerprobleem is niet: handhavend optreden tegen permanente bewoning. De oplossing wordt daarentegen gezocht in het invoeren van betaald parkeren voor derden (niet-eigenaren). Een oplossing waarbij dus juist tegemoet wordt gekomen aan de noden van permanente bewoners en waarmee het gedoogbeleid wordt voortgezet.

- h. Uit een e-mail van de toenmalige administrateur van 16 juli 2019, wederom over de mogelijke oplossing van het 'parkeerprobleem', blijkt andermaal dat de administrateur weet dat er al lange tijd permanent gewoond wordt en eventuele handhaving tegen permanente bewoning hierdoor onverwacht en ongewenst zou zijn (**bijlage 12: e-mail van administrateur d.d. 16 juli 2019**). Uit het bericht van de administrateur blijkt dat handhaving dan ook niet aan de orde is:

De maatregelen zijn onverwacht gekomen en zoals altijd komen een paar punten waarover duidelijk onvrede bestaat bij de BV, ook hier weer nauw verholen ter sprake. Wat zal de volgende maatregel zijn? Mogen we hier straks misschien opeens niet meer wonen? Maar ik denk dat er heel veel ruimte is voor dialoog, zolang beide partijen elkaars standpunt willen respecteren.

3.4. Plotseling wil de VvE verbod op permanente bewoning handhaven

18. Ondanks de vele jaren waarin de VvE heeft geweten van de permanente bewoning en die heeft gedoogd, wil de VvE plotseling terugkomen op deze houding en alsnog handhaven.
19. Feitelijk is het niet de VvE, maar de BV die handhaving wenst. Enkele jaren geleden heeft de BV een nieuwe eigenaar gekregen. Deze eigenaar heeft een andere visie op het reilen en zeilen binnen de VvE hetgeen sindsdien regelmatig tot (meer) conflicten met de particuliere eigenaren heeft geleid. Omdat de BV wel de meerderheid van de stemrechten heeft, kan zij in feite haar wil doorvoeren. Dat doet zij regelmatig en



probeert zij ook met betrekking tot de permanente bewoning door particuliere eigenaren.

20. Op 14 september 2022 ontvingen enkele eigenaren plotseling een brief waarin de advocaat van de BV, mr. Rutteman, schreef dat de VvE zich nu óók tot hem had gewenst en hem opdracht had gegeven om de eigenaar te waarschuwen ex art. 27 Reglement vanwege een overtreding van het verbod op permanente bewoning (**bijlage 13: waarschuwingsbrieven van mr. Rutteman d.d. 14 september 2022**). Gewaarschuwd wordt dat de vergadering van eigenaren boetes kan opleggen als de overtreding niet beëindigd wordt. Overigens hebben niet *alle* eigenaren die permanent in hun bungalow wonen een waarschuwingsbrief ontvangen en geldt ten aanzien van (een deel van) de eigenaren die wél de brief hebben ontvangen, dat het discutabel is of hun wijze van gebruik (thans) kwalificeert als 'permanente bewoning'.
21. Het inschakelen van de advocaat van de BV door de VvE (hetgeen tuchtrechtelijk overigens niet is toegestaan vanwege belangenverstremgeling) was niet besproken in de vergadering van eigenaren. De onverwachte waarschuwingsbrief viel de particuliere eigenaren vanzelfsprekend rauw op hun dak. Als de permanente bewoners een ander hoofdverblijf zouden moeten betrekken, dan zou dat immers een ingrijpende verandering in hun leven betekenen en het zou bovendien maar de vraag zijn of het in deze tijd lukt om een andere woning te vinden.
22. Op 30 november 2022 vond een (buitengewone) vergadering van eigenaars plaats met als belangrijkste agenda-onderwerp "*permanente bewoning*" (**bijlage 14: agenda en notulen vergadering d.d. 30 november 2022**¹). Tijdens deze vergadering zijn geen besluiten genomen, maar is alleen van gedachten gewisseld (en gelet op het ingrijpende onderwerp ging dat er verhit aan toe). Duidelijk was dat de BV – die zichzelf heeft benoemd tot voorzitter van de vergadering – de permanente bewoning graag zo snel mogelijk wil beëindigen en de particuliere eigenaren de huidige situatie willen behouden. Tijdens deze vergadering erkende de BV dat zij haar eigen huurders ook permanent in de bungalows laat wonen:

*De heer mr. drs. Rutteman licht toe dat permanente bewoning feitelijk zegt dat het om het hoofdverblijf gaat. Ontvangst van post, correspondentie, uitkering of stembiljet wijst op permanente bewoning. Als men er 365 dagen per jaar woont, is men permanent aanwezig. (...) Een inschrijving bij de gemeente is een aanwijzing voor een hoofdverblijf in combinatie met bewoning.
(...)*

¹ De notulen zijn op de eerstvolgende vergadering van 6 maart 2023 niet goedgekeurd, want de BV (die voorzitter van de vergadering is) wilde de notulen niet bespreken en vaststellen. Verzoekers zijn het oneens met de inhoud van de notulen, die zij onvolledig achten.



Mevrouw mr. Jansen heeft begrepen dat er bungalows worden verhuurd aan o.a. arbeidsmigranten. Zij stelt dat deze huurders dan toch een hoofdverblijf hebben en zich inschrijven. Volgens de aangegeven maatstaven valt dit betreffende de duur van het verblijf ook onder permanente bewoning. De voorzitter legt uit dat zolang verhuurd wordt onder recronvoorwaarden, hier geen sprake van is. Er worden contracten getekend die steeds opzegbaar zijn. De recronvoorwaarden bepalen dat het geen permanente bewoning kan zijn. Dat zijn huurders zich inschrijven en tijdelijk een hoofdverblijf hebben, doet hier niets aan af.

Vanuit de zaal wordt verzocht om een antwoord van de heer mr. drs. Rutteman. Hij licht toe dat de kern van de zaak is of men een hoofdverblijf heeft, dus permanent, en dat is iets anders dan kortdurend. De recronvoorwaarden zijn kortdurend. Vanuit de vergadering wordt aangegeven dat huurders van Egelshoek park BV vaak op basis van opeenvolgende contracten jaren op het park verblijven. De heer mr. drs. Rutteman licht toe dat het verschil is of het permanente bewoning wordt of niet. De recronvoorwaarden houden in dat het niet gezien wordt als een woning en er geen huurbescherming is.

23. Volgens de verklaring van de BV in de bovenstaande passage (waarin de BV wordt aangeduid als de voorzitter) hebben haar huurders het hoofdverblijf in de bungalows, maar kwalificeert dit toch niet als permanente bewoning omdat de BV onder de RECRON-voorwaarden verhuurt. Dat laatste standpunt klopt niet. De advocaat van de BV stelt terecht dat permanente bewoning draait om het (feitelijk) hebben van het hoofdverblijf, (alleen) RECRON-voorwaarden doen daar niet aan af.
24. De vergadering van 30 november 2022 wordt beëindigd met de afspraak dat de BV met een voorstel voor een (minnelijke) oplossing over de permanente bewoning zal komen en dit zal agenderen voor een volgende vergadering.
25. Dat voorstel blijft uit. In plaats daarvan roept de administrateur plotseling een vergadering van 6 maart 2023 bijeen met daarop het stempunt (zie rn. 5 en bijlage 4):

Juridische bijstand ten behoeve van handhaving. De VvE dient handhavend tegen permanente bewoning op te gaan optreden. (...) Het inschakelen van juridische bijstand omvat hier ook het starten van juridische procedures.

26. Kennelijk wil de BV geen minnelijke oplossing, maar handhaving. De notulen van de vergadering van 6 maart 2023 zijn nog niet uitgeschreven, alleen de besluitenlijst is gepubliceerd (zie bijlage 4). Het stempunt, waarin kennelijk wordt beoogd om een procesvolmacht de zin van art. 40 lid 4 Reglement te verlenen om procedures op te starten tegen permanente bewoners en aldus handhavend tegen permanente bewoning op te treden, is aangenomen met 55 stemmen voor, 34 stemmen tegen en 3



stemmen blanco. Dat betekent dat alléén de BV voor heeft gestemd en haar zin heeft doordrukt tegen de zin van een grote meerderheid (niet in stemmen, maar in aantal) van eigenaren, waaronder verzoekers, die geen problemen hebben met de permanente bewoning door een deel van de eigenaren. Dat is geheel in lijn met de huidige verslechterde verhoudingen binnen de VvE.

27. Hierna wordt toegelicht op welke gronden Besluit I moet worden vernietigd.

3.5. Besluit I is vernietigbaar vanwege rechtsverwerking

28. Een besluit van een orgaan van een vereniging van eigenaars kan op grond van art. 5:130 BW jo art. 2:15 lid 1 sub b BW jo art. 2:8 BW worden vernietigd als dat door de manier waarop het tot stand is gekomen of door de inhoud zelf in strijd is met de redelijkheid en billijkheid. Dat de vergadering niet in redelijkheid tot een besluit had kunnen komen, kan zowel de inhoud als de wijze van totstandkoming betreffen.
29. In dit geval had de vergadering niet in redelijkheid tot Besluit I kunnen komen omdat de inhoud van dat besluit in strijd is met de redelijkheid en billijkheid, nu er sprake is van rechtsverwerking ten aanzien van het handhavend kunnen optreden tegen permanente bewoning (door zittende permanente bewoners).
30. Rechtsverwerking is een uitwerking van het in artikel 6:2 lid 2 BW neergelegde beginsel dat redelijkheid en billijkheid inbreuk kunnen maken op tussen schuldeiser en schuldenaar geldende regels die voortvloeien uit wet, gewoonte of rechtshandeling. Voor het aannemen van rechtsverwerking levert enkel tijdsverloop geen toereikende grond op. Vereist is de aanwezigheid van bijzondere omstandigheden als gevolg waarvan hetzij bij de schuldenaar het gerechtvaardigd vertrouwen is gewekt dat de schuldeiser zijn aanspraak niet (meer) geldend zal maken, hetzij de positie van de schuldenaar onredelijk zou worden benadeeld of verzaamd in geval de schuldeiser zijn aanspraak alsnog geldend zou maken (zie Hoge Raad 29 september 1995, ECLI:NL:HR:1995:ZC1827).
31. In het onderhavige geval is er sprake van zodanige omstandigheden waardoor de permanente wonende eigenaars er gerechtvaardigd op mochten vertrouwen dat de VvE niet meer handhavend zou optreden tegen permanente bewoning.
32. Want vaststaat dat de VvE al meer dan 14 jaar weet van permanente bewoning op het park en toch nooit handhavend heeft opgetreden (zie met name ad. a, b, c en d van rn. 17).
33. Integendeel, de VvE voert al vele jaren een gedoogbeleid. Dat staat letterlijk in de notulen van de vergadering van 27 mei 2017 (zie ad. e van rn. 17). Uit het feit dat



tijdens die vergadering alleen wordt overwogen om een ontmoedigingsbeleid ten aanzien van nieuwe permanente bewoners te gaan voeren, blijkt dat het gedoogbeleid met betrekking tot bestaande permanente bewoners is voortgezet. Uit de in ad. f-h van rn. 17 aangehaalde correspondentie uit 2019 van de administrateur blijkt zowel impliciet (ad. g: oplossing van parkeerprobleem door permanente bewoning is *niet* beëindigen van permanente bewoning, maar een oplossing die juist aan permanente bewoning tegemoetkomt) als expliciet (ad. f: een eigenaar hoeft zich niet ongerust te maken over het wegdrijven van permanente bewoners, de BV wil hoogstens voorkomen dat er meer permanente bewoners bijkomen) dat de VvE permanente bewoning al langere tijd gedoogde en zou blijven gedogen.

34. Dat binnen de VvE soms wel enig ongenoegen met de situatie wordt geuit (zoals gelet op de passage dat de VvE noodgedwongen gedoogt omdat de VvE geen inzage heeft in de gemeentelijke basisadministratie, zie ad. e van rn. 17), maakt geen verschil. In lijn met de uitspraak van het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden (zie Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 19 juli 2016, ECLI:NL:GHARL:2016:5860) moet worden geoordeeld dat bepalend is dat de VvE ondanks de jarenlange wetenschap van de permanente bewoning, waarover de VvE meermaals heeft gecommuniceerd, nooit concrete stappen heeft genomen om de permanente bewoning te beëindigen. Ze heeft nooit geprobeerd om boetes op te leggen of een beëindiging van permanente bewoning te vorderen.
35. En dat terwijl binnen de VvE wel degelijk (ook zonder inzage in de gemeentelijke basisadministratie) bekend was wie er permanent op het park wonen. De toenmalige voorzitter schrijft in 2017 zelfs dat hij "*een toename van permanente bewoning [ziet]*"; hoezo onbekend? En op momenten dat de VvE bewijzen in handen kreeg van permanente bewoning, zoals de aanslagen voor waterzuiveringsheffingen (zie ad. c van rn. 17), ondernam de VvE alsnog geen handhavende acties. Daarbij heeft de VvE, ondanks haar wetenschap van permanente bewoning en haar *gestelde* onwetendheid van wie de permanente bewoners zijn, nooit pogingen gedaan om te achterhalen wie de permanente bewoners zijn.
36. Gelet op het voorgaande heeft de VvE het gerechtvaardigd vertrouwen opgewekt dat (thans bestaande) permanente bewoners niet hoeven te vrezen voor handhaving en heeft de VvE dientengevolge haar recht om nog handhavend tegen hen op te treden verwerkt. Hierdoor kan de VvE geen boetes wegens permanente bewoning meer opleggen en kan de VvE niet meer procederen tegen (thans permanent wonende) eigenaren om te vorderen dat de permanente bewoning wordt beëindigd. Echter wordt in Besluit I tot dat laatstgenoemde besloten (nu de vergadering daarmee kennelijk een procesvolmacht meent te hebben gegeven). Geoordeeld moet worden dat Besluit I moet worden vernietigd op de grond dat elk besluit om alsnog



handhavend op te treden tegen thans bestaande permanente bewoners ten gevolge van rechtsverwerking in strijd met de redelijkheid en billijkheid is.

3.6. Besluit I is vernietigbaar vanwege belangenafweging

37. Daarnaast kon de vergadering ook niet in redelijkheid tot Besluit I komen als zij alle bij het Besluit I betrokken belangen op juiste wijze had afgewogen.

38. De belangen die de VvE – of eigenlijk, de BV – heeft aangehaald als redenen om handhavend op te treden, rechtvaardigen het nemen van Besluit I namelijk niet. Tijdens de vergadering van 6 maart 2023 heeft de BV twee redenen voor het nemen van Besluit I gegeven, die de VvE beide niet kunnen baten (het onderstaande zal blijken uit de notulen, die op dit moment nog moeten worden uitgewerkt):

- i. er is bij de VvE een verzoek tot handhaving ingediend en de administrateur is verplicht om dan handhavend op te treden. Wie dat verzoek heeft ingediend, wilde de BV niet vermelden, maar gelet op de verhoudingen kan dat geen ander lid dan de BV zijn geweest. Er bestaat echter geen verplichting om handhavend op te treden. De administrateur kan op grond van art. 27 lid 1 Reglement hoogstens waarschuwen. De bevoegdheid om boetes op te leggen of een procesvolmacht tot het starten van juridische procedures af te geven berust bij de vergadering. De bevoegdheid om boetes op te leggen nadat is gewaarschuwd is discretionair (zie art. 27 lid 2 Reglement) en een verplichting om te handhaven door een procesvolmacht in de zin van art. 40 lid 4 Reglement aan de administrateur af te geven volgt al helemaal niet uit het Reglement;
- ii. de VvE zou moeten handhaven omdat de gemeente anders dwangsommen aan de VvE zou kunnen opleggen. Die veronderstelling is onjuist, dit risico bestaat niet. De gemeente zal dwangsommen opleggen aan degene die het in zijn macht heeft om een einde te maken aan een overtreding. Dat is niet de VvE, maar dat zijn de permanente bewoners zelf. In een vergelijkbare zaak oordeelde de rechtbank Leeuwarden dan ook terecht (zie Rechtbank Leeuwarden 21 september 2010, ECLI:NL:RBL EE:2010:3901, r.o. 2.7):

Voorts is de voorzieningenrechter met de Vve van oordeel dat de Vve ten onrechte is aangeschreven. Hoewel -zoals hiervoor is overwogen- geen sprake is van een met het bestemmingsplan strijdig gebruik, zoals door het college in het onderhavige geval gesteld, zouden slechts de individuele eigenaren van de woning het in hun macht hebben dit strijdige gebruik op te heffen.



39. Tegenover deze belangen, die Besluit I op zichzelf al niet rechtvaardigen, staan de belangen van de eigenaars – die al jaren (of zelfs decennia) lang permanent in hun bungalows wonen, jarenlang hebben gezien hoe de VvE hen ongemoeid liet, en zich thuis voelen op het park – bij voortzetting van de permanente bewoning. Het zou voor deze personen onredelijk bezwaarlijk zijn als zij in deze tijd van grote woningnood een ander hoofdverblijf moeten betrekken.
40. Hun belang bij het voortzetten van de permanente bewoning weegt des te zwaarder, nu ook al duidelijk is dat niet tegen *alle* permanente bewoners zal worden opgetreden. Er zal sprake zijn van willekeur. De BV heeft de vergadering immers Besluit I laten nemen omdat zij de permanente bewoning door particuliere eigenaren wil laten beëindigen, maar *niet* de permanente bewoning door haar eigen huurders. Dat een deel van haar huurders ook het hoofdverblijf in een bungalow heeft, ziet de BV namelijk niet als permanente bewoning nu zij – ten onrechte – meent dat louter het verhuren onder RECRON-voorwaarden aan de kwalificatie permanente bewoning in de weg staat, zelfs als huurders zich hebben ingeschreven (zie rn. 22-23).
41. Kortom, ook vanwege de gebrekkige belangenafweging is de inhoud van Besluit I strijdig met de redelijkheid en billijkheid en vernietigbaar.

3.7. Subsidiair: Besluit I is vernietigbaar vanwege misbruik van bevoegdheid

42. Tot slot is de totstandkoming van Besluit I in strijd met de redelijkheid en billijkheid die door artikel 2:8 BW worden geëist. Daartoe is van belang dat het uitoefenen van het stemrecht van een lid van een VvE misbruik van bevoegdheid kan opleveren. De Hoge Raad heeft bepaald dat als bij het uitbrengen van een stem te weinig rekening wordt gehouden met de gerechtvaardigde belangen van de minderheid, dit in strijd is met de jegens de minderheid in acht te nemen redelijkheid en billijkheid, zodat het besluit dient te worden vernietigd (zie HR 29 september 2006, ECLI:NL:HR:2006:AY5697). Van misbruik kan sprake zijn als een stem zonder deugdelijke motivering wordt uitgebracht.
43. In dit geval is Besluit I aangenomen doordat de BV misbruik van haar bevoegdheid heeft gemaakt door alleen rekening te houden met haar eigen belangen en de belangen van de andere leden juist te veronachtzamen. De BV wil namelijk dat de procesvolmacht, die Besluit I zou kunnen geven, louter wordt gebruikt jegens de particuliere eigenaren en niet tegen haar eigen huurders die permanent op het park wonen (zie rn. 22-23). De belangen van de particuliere eigenaren bij voortzetting van de permanente bewoning in tijden van woningnood heeft de BV tijdens de vergadering überhaupt niet bij haar besluitvorming betrokken. Ook heeft de BV haar stem zonder deugdelijke motivering uitgebracht nu er geen sprake is van een



verplichting om te handhaven en het risico op aan de VvE opgelegde dwangsommen afwezig is (zoals toegelicht in rn. 38).

44. De slotsom is dat Besluit I ook op grond van het voorgaande moet worden vernietigd.

4. GRONDEN VAN VERZOEK TOT Vernietiging Besluit II: Toestemming voor Bouw Bungalows in Afwijking van Bouwvoorschriften

4.1. Relevante bepalingen

45. Op grond van art. 28 Reglement kan een HHR worden vastgesteld door de vergadering – hetgeen is gebeurd – en bevat het HHR regels voor het gebruik van gemeenschappelijke delen en privédelen. Tevens is bepaald dat het HHR alleen worden gewijzigd door een vergadering met een meerderheid van tenminste $3/4^e$ van het aantal uitgebrachte stemmen, waarin een aantal eigenaars vertegenwoordigd is dat tenminste $2/3^e$ van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen (zie bijlage 1):

L. HUISHOUELIJK REGLEMENT. -----
Artikel 28. -----
1. Behoudens het bepaalde in de voorafgaande -----
artikelen, kan het gebruik van het gemeenschap-
pelijke gedeelte worden geregeerd door een -----
huishoudelijk reglement, dat alsdan zal worden --
vastgesteld en dat kan worden aangevuld of -----
gewijzigd door de vergadering met een meerder- --
heid van tenminste drie/vierde van het aantal --
uitgebrachte stemmen, waarin een aantal eige- ---
naars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat --
tenminste twee/derde van het totaal aantal -----
stemmen kan uitbrengen. -----
Artikel 37 lid 4 is van overeenkomstige -----
toepassing. -----
2. In het huishoudelijk reglement kunnenvoorts nadere
regels worden opgenomen, betreffende het ge- ---
bruik van de gedeelten, die bestemd zijn om -----
als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. -----

46. Op grond van art. 3 lid 9 en 10 HHR (zie bijlage 2) heeft de vergadering een bouwcommissie aangesteld en een bouwreglement, dat onderdeel uitmaakt van het HHR, vastgesteld (het BR):



Lid 9: De bouwcommissie

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

Lid 10.

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

Lid 11.

De bouwcommissie rapporteert jaarlijks op de Algemene Ledenvergadering welke ver(nieuw)bouwaanvragen zijn ingediend en/of uitgevoerd.

Lid 12

Wijzigingen in het bouwreglement. kunnen alleen bij besluit van de ALV worden doorgevoerd.

47. Op grond van art. 28 Reglement jo. art. 3 lid 10 HHR kan het BR dus alleen worden gewijzigd met een gekwalificeerde meerderheid van 3/4^e van de stemmen.
48. Over de (ver)bouw van bungalows is in het Reglement alleen in art. 11 een bepaling opgenomen. Die bepaling schrijft voor dat elke op- en aanbouw zonder toestemming van de vergadering verboden is (zie bijlage 1):

Artikel 11. -----
1. De eigenaren en gebruikers zijn verplicht het ---
kleurenschema van de buitengevels en de daarin --
aanwezige kozijnen en deuren ongewijzigd in ----
stand te houden, tenzij de vergadering anders ---
mocht beslissen. -----
2. Iedere op- of aanbouw aan de bungalow is zonder
toestemming van de vergadering verboden. -----

49. In art. 5 lid 13 HHR is over toestemming voor (ver)bouw het volgende bepaald (zie bijlage 2):

Lid 13.

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



50. In de preambule van het BR is bepaald (**bijlage 15: bouwreglement**):

Bungalowpark de Egelshoek wordt gekenmerkt door een groene omgeving waarin rust centraal staat en waar voor eenieder de mogelijkheid bestaat om op een persoonlijke manier te recreëren. Op het park staan alleen maar vrijstaande bungalows waardoor er veel ruimte is voor groen en de privacy per perceel gewaarborgd is. De verschillende bungalows vormen met elkaar een harmonieus geheel doordat er basisregels zijn voor maten en kleuren.

51. Het BR is dus opgesteld om de hierboven genoemde doelen – ruimte voor groen, privacy, en eenheid – te waarborgen bij het (ver)bouwen van Bungalows. Daarom zijn er bouwvoorschriften over de maximale grootte van de bungalows en de minimale afstand van de bungalows tot de kavelgrens (zie bijlage 15):

4. **Bouwvoorschriften**

a. Oppervlaktematen

1. bungalow

- a. De oppervlakte van de bungalow is afhankelijk van de kaveloppervlakte en de minimale afstand tussen kavelgrens en bungalow;
- b. De oppervlakte kan maximaal 55m² bedragen;

(...)

b. De afstand kavelgrens - bungalow

1. begripsbepaling:

- a. voor- en achterzijde van de bungalow:
 - i. de zijde die evenwijdig staat aan de weg;
 - ii. en de voorzijde van de bungalow meestal direct vanaf de weg te zien is;
- b. linker- en rechterzijde van de bungalow: de zijden die meestal haaks staan op de weg;
- c. bungalows grenzend aan derden: deze bungalows liggen aan de buitenrand van De Egelshoek I.

2. afstand achter:

- a. de bungalows nr. 70 t/m 82: de afstand van kavelgrens achter tot bungalow bedraagt min. 3,50 m.
- b. de overige bungalows: de afstand van kavelgrens achter tot bungalow bedraagt minimaal 1,25 m.

3. afstand voor:

- a. de afstand van kavelgrens voor tot bungalow bedraagt minimaal 4 m.

4. afstand links en rechts.

- a. Uitgangspunt is, dat de afstand van de kavelgrens links en rechts tot de bungalow minimaal 4 m. bedraagt, waardoor er een totale vrije ruimte tussen de bungalows van = 8 m. (4 m.+ 4 m.) is;
- b. Bij nieuw te bouwen recreatiewoningen / chalets is de vrije ruimte, aan de zuidzijde minimaal 5,5 m. en aan de noordzijde minimaal 2,5 m.

4.2. **BV bouwt nieuwe bungalows in afwijking van bouwvoorschriften**

52. De BV wil nieuwe bungalows bouwen die afwijken van de voorgenoemde voorschriften uit het BR. De afwijking blijkt uit de tekeningen en de toelichting die de BV bij het voorstel om toestemming te verlenen voor de plaatsing van twee nieuwe bungalows op kavels 33 en 60 heeft verstrekt (**bijlage 16: stukken vergadering d.d. 6 maart 2023: tekeningen bungalows en toelichting BV**). De verplichte afstanden



tot kavelgrenzen worden niet aangehouden. De bungalows zijn in verhouding te groot voor de kavels waar ze opkomen.

53. In haar toelichting bij het verzoek om toestemming om te mogen afwijken van het BR stelt de BV (zie bijlage 16) dat de afwijking geoorloofd zou zijn omdat er al meerdere bungalows zijn gebouwd voordat de minimale afstanden waren toegevoegd aan het BR, waardoor meerdere bestaande bungalows niet aan de regels uit het BR voldoen. Ook vindt de BV dat het BR aangepast zou moeten worden.
54. Tijdens de vergadering van 6 maart 2023 is het stempunt om toestemming te verlenen voor de plaatsing van bungalows 33 en 60 conform de kaveltekeningen (Besluit II, zie rn. 5 en bijlage 4) met 55 stemmen voor, 33 stemmen tegen en 4 stemmen blanco aangenomen. Kortom: de BV is wéér de enige die voor heeft gestemd.
55. Vóór de vergadering was de BV al aangevangen met het bouwen van de bungalows in strijd met het BR, ondanks dat zij voor deze bouw nog geen toestemming had. Na de vergadering van 6 maart 2023 ging zij verder met de bouw. Om die reden heeft de gemachtigde van verzoekers de BV per brief van 15 maart 2023 gewaarschuwd dat een procedure zou worden gestart om Besluit II aan te vechten (**bijlage 17: brief aan BV d.d. 15 maart 2023**). Als de BV desondanks doorgaat met de bouw van de bungalows, neemt zij dus welbewust het risico dat zij (extra) kosten moet maken als Besluit II teruggedraaid wordt.

4.3. Besluit II is nietig vanwege strijd met art. 2:14 BW

56. Verzoekers menen dat Besluit II nietig is en lichten dat als volgt toe.
57. Op grond van art. 2:14 lid 1 BW jo 5:129 lid 1 BW is een besluit dat in strijd is met de Splitsingsakte of het Reglement nietig.
58. In art. 11 Reglement (en 5 lid 13 HHR) is bepaald dat de vergadering toestemming moet verlenen voor het aanbrengen van gebouwen op privégedeelten.
59. De voorschriften van het HHR zijn van toepassing, en dus zijn ook de bouwvoorschriften van het BR van toepassing ten aanzien van het aanbrengen van gebouwen op privégedeelten. Het BR is immers op grond van art. 3 lid 10 HHR onderdeel van – en dus gelijkgesteld met – het HHR.
60. Dat betekent dat de vergadering het BR ook alleen kan wijzigen als er – net als bij wijziging van het HHR – een gekwalificeerde meerderheid van 3/4^e van de stemmen (in een vergadering met tenminste 2/3^e van de eigenaars) voor stemt. Dat volgt uit art. 28 Reglement.



61. Noch art. 11 Reglement, noch art. 5 lid 13 HHR, noch het BR zelf bevat de bepaling dat de vergadering bevoegd is om toestemming te verlenen voor de plaatsing van een gebouw dat afwijkt van de regels zoals die volgen uit het Reglement, HHR en BR. Dat betekent dat de vergadering geen bevoegdheid heeft om een uitbouw die afwijkt van de regels in het BR toe te staan. De vergadering is bij het verlenen van toestemming gebonden aan de bouwvoorschriften van het BR. Ook uit het feit dat de bouwvoorschriften van het BR slechts met een 2/3^e meerderheid kunnen worden gewijzigd, volgt dat de vergadering niet met slechts een volstrekte meerderheid van stemmen kan afwijken van het BR.
62. In lijn met het arrest van het gerechtshof Amsterdam (zie Gerechtshof Amsterdam 1 maart 2022, ECLI:NL:GHAMS:2022:622, r.o. 3.10-3.16) moet worden geoordeeld, dat een door de vergadering verleende toestemming voor de plaatsing van een bouwwerk niet mag neerkomen op een afwijking van de voorschriften in het BR. Want voor dat laatste is geen bevoegdheid van de vergadering in het Reglement opgenomen, behoudens de bevoegdheid om het BR *zelf* te wijzigen mits daarvoor een gekwalificeerde meerderheid bestaat.
63. Door wél toestemming te verlenen voor de plaatsing van bouwwerken die afwijken van de voorschriften van het BR – terwijl het BR niet werd gewijzigd, noch een 2/3^e meerderheid bestaat – is Besluit II in strijd met het Reglement en dus nietig op grond van art. 2:14 lid 1 BW.

4.4. Besluit II is vernietigbaar vanwege strijd met art. 2:15 BW

4.4.1. Strijd met HHR en BR

64. Als Besluit II niet nietig is, dan is het in elk geval vernietigbaar op grond van art. 2:15 lid 1 sub c BW omdat het naar inhoud in strijd is met een reglement in de zin dat artikel, namelijk het HHR en BR. Ook hierbij geldt, zoals toegelicht in rn. 56-63, dat het HHR en BR (en Reglement) niet voorzien in een bevoegdheid van de vergadering om af te wijken van de bouwvoorschriften.

4.4.2. Strijd met redelijkheid en billijkheid

65. Tot slot is Besluit II vernietigbaar wegens strijd met de redelijkheid en billijkheid. Een redelijk handelende vergadering had niet tot dit besluit kunnen komen.
66. De plaatsing van de bungalows die afwijken van de bouwvoorschriften leiden tot een vermindering van de uniformiteit op het park, een afname van het groene en ruime karakter (doordat een in verhouding te grote bungalow op een te klein kavel staat) en een vermindering van privacy. De eigenaren van de bungalow naast een van de nieuwe bungalows, de heer Boer en mevrouw Simalambo, worden hierdoor onevenredig in hun belangen geschaad.



67. Daarbij komt dat de BV ook hier weer haar zin doordrukt: zij wil bungalows in afwijking van de bouwvoorschriften – vermoedelijk omdat zij daarbij een financieel voordeel behaald – terwijl de BV ten aanzien van bungalows van andere eigenaren geen afwijking van enig voorschrift toestond.

CONCLUSIE

Verzoekers verzoeken de E.A. kantonrechter op bovenstaande gronden bij beschikking, uitvoerbaar bij voorraad, om:

- I. Besluit I om (kort samengevat) handhavend tegen permanente bewoning op te treden door het inschakelen van juridische bijstand en het starten van juridische procedures, zoals genomen door de vergadering van eigenaars van de VvE op 6 maart 2023, te vernietigen;
- II. voor recht te verklaren dat Besluit II om toestemming te verlenen voor de plaatsing van Bungalows 33 en 60, zoals genomen door de vergadering van eigenaars van de VvE op 6 maart 2023, nietig is, althans dit besluit te vernietigen;
- III. de VvE of de belanghebbende die verweer voert te veroordelen in de kosten van deze procedure.

Amsterdam, 6 april 2023


Advocaat-gemachtigde



BIJLAGEN

1. splitsingsakte d.d. 12 juni 1980
2. huishoudelijk reglement
3. opgave van namen en adresgegevens van stemgerechtigden
4. agenda- en besluitenlijst vergadering d.d. 6 maart 2023
5. screenshots van de website van de BV
6. nieuwsbrief d.d. 25 maart 2010
7. nieuwsbrief van 21 september 2015
8. jaarverslag voorzitter 2017
9. notulen van vergadering d.d. 27 mei 2017
10. e-mail van administrateur d.d. 3 juli 2019
11. document van administrateur d.d. 26 juli 2019
12. e-mail van administrateur d.d. 16 juli 2019
13. waarschuwing sbrieven van mr. Rutteman d.d. 14 september 2022
14. agenda en notulen vergadering d.d. 30 november 2022
15. bouwreglement
16. stukken vergadering d.d. 6 maart 2023: tekeningen bungalows en toelichting BV
17. brief aan BV d.d. 15 maart 2023

Deze zaak wordt behandeld door:

AMS Advocaten N.V.

mr. D.M.R. Janssen

Postbus 69111

1060 CD Amsterdam

T: 020-3080315

F: 020-3080325

E: denise.janssen@amsadvocaten.nl