

'IK WORD GEDWONGEN
MIJN VAKANTIEHUISJE
TE VERLATEN'

Robert Vreeken en Jos Dumont hebben allebei een huisje op vakantiepark De Ridderhof. Denk: gemoedelijk jarenvijftigsfeertje. Tot het park wordt verkocht aan Topparken en zij per brief worden gesommeerd het park te verlaten. Met huisje en al. Jaren van rechtszaken volgen. 'Normaal gesproken is zo'n park binnen een half jaar schoon-geveegd. Maar ik wil dat niet laten gebeuren.'



Ik kom er nu niet zo vaak meer. De gesprekken gaan al jaren over wat er allemaal speelt. Niet meer over hoe leuk en mooi het er is.' Aan het woord is Jos Dumont (75). In 1996 kochten hij en zijn vrouw een vakantiehuisje op bungalowpark De Ridderhof, midden in de bossen bij Lage Vuursche. 'De Ridderhof was precies wat we zochten: niet te ver weg van onze woning in de Randstad, maar volop in het groen. En betaalbaar: voor de vijftig vierkante meter betaalden we toentertijd € 56.000.' Een ideale plek om te recreëren, vonden ze het. 's Ochtends werden ze gewekt door de eekhoorns die over het dak liepen, 's avonds dronken ze een glaasje wijn in de buitenlucht.

Ook Robert Vreeken (56) heeft een huisje op De Ridderhof, sinds 2001. Een gemoedelijk park, noemt hij het: 'Het gaf zo'n jarenvijftiggevoel. Dat je nog tevreden kunt zijn met weinig. Een fietstochtje maken, ergens een pannenkoek eten en de rest van de dag vermaakten de kinderen zich met het vangen van kikkers bij de slootjes.' Vreeken kocht zijn vakantiewoning toen zijn kinderen twee en vier waren. Zo'n beetje elk weekend waren ze er te vinden. 'Tot de oudste twaalf werd, toen hadden we het wel zo'n beetje gehad. Het werd tijd om het te verkopen.

En dat bleek geen probleem: al snel had ik een koper gevonden, € 95.000 zou ik ervoor krijgen. Het enige wat ik nog nodig had, was een standplaats-overeenkomst van de eigenaar van het park. Maar die liet op zich wachten.'

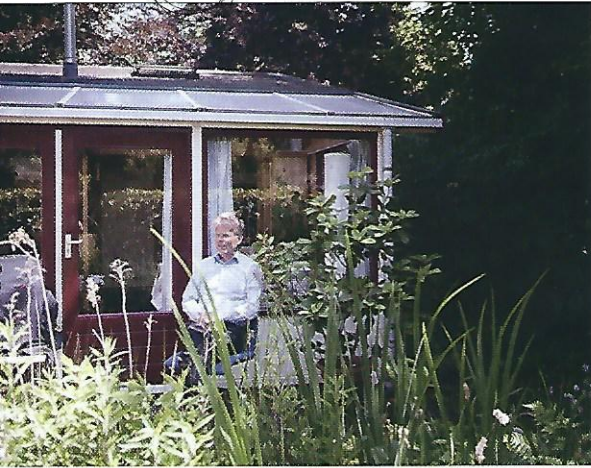
EEN HUISJE DAT JE HEBT GEKOCHT ZOMAAR WEGGEVEN?

Waarom die op zich liet wachten, bleek toen in diezelfde periode – het is dan januari 2009 – bij alle recreanten een brief op de mat viel: De Ridderhof was verkocht aan Topparken, een organisatie die al meerdere van dit soort vakantieparken in eigendom heeft. En zij hadden grootse plannen met De Ridderhof. 'Schoonvegen,

daar komt het kortgezegd op neer', zegt Dumont. 'Ze hebben het park aangekocht voor drie miljoen euro. Ze willen er voor vijf of zes miljoen euro aan nieuwe huisjes opzetten, die ze vervolgens zouden verkopen voor € 200.000 per stuk. Dat komt neer op tien miljoen euro winst voor Topparken.'

Die rekensom stond natuurlijk niet in de brief. Daarin stond alleen dat de recreanten tot december 2010 hadden om het park te verlaten, met huisje en al. 'Het was voor iedereen een enorme schok', zegt Dumont. 'Een huisje dat je zelf hebt gekocht, soms al decennia geleden, dat je onderhouden hebt, moet je dan opeens opgeven. Voor niets.' Het klinkt inderdaad raar, maar zo is het in Nederland juridisch geregeld. De wet maakt onderscheid tussen roerende zaken (bijvoorbeeld een auto of een boot) en onroerende zaken (zoals een huis). In de wet is vastgelegd dat bijvoorbeeld niet-verplaatsbare stacaravans en chalets ook onroerende >

Als je een vakantiehuisje koopt zonder de grond, word je niet de juridisch eigenaar



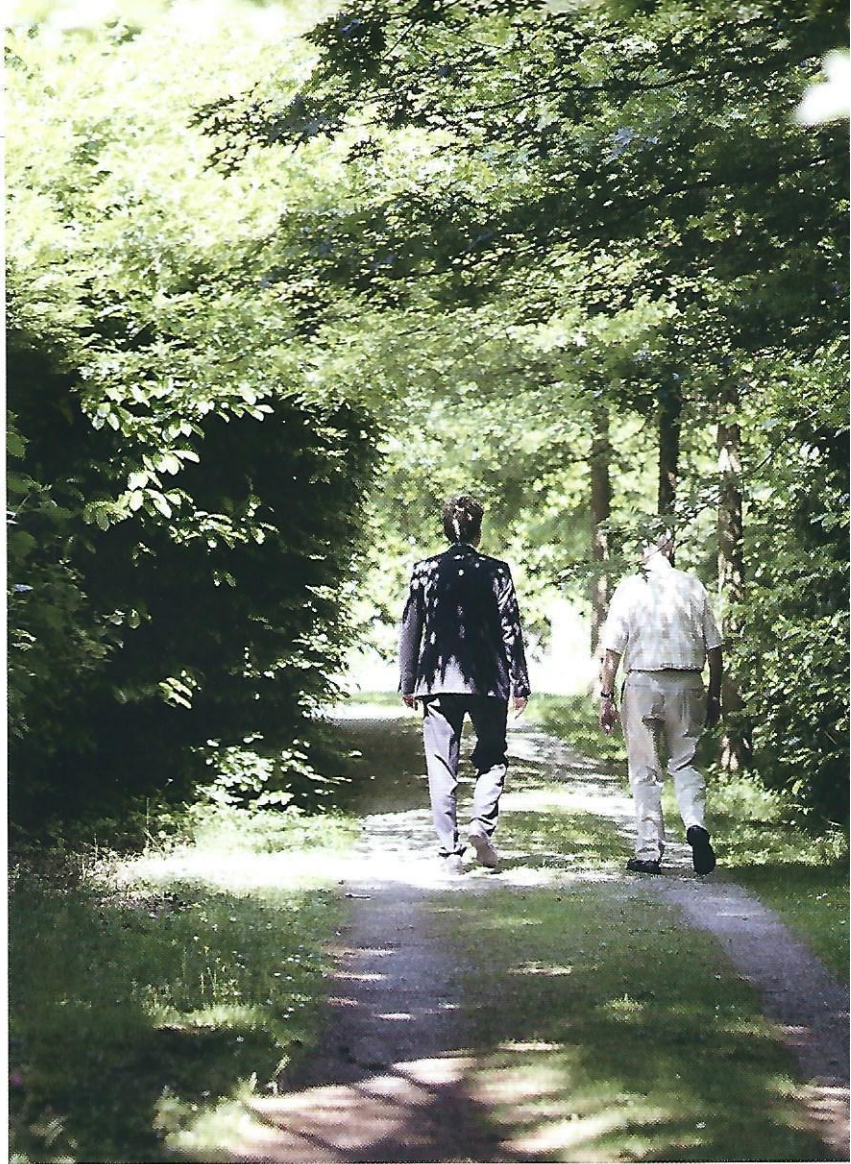
zaken zijn. Daarnaast geldt dat de eigenaar van de grond ook de eigenaar is van de onroerende zaak óp die grond. Als je een vakantiehuisje koopt zónder de grond, word je dus geen juridisch eigenaar van die woning. Je mag het wel bewonen en beheren als economisch eigenaar. Dumont: 'We konden een schadevergoeding krijgen van € 1.350. Een soort onkostenvergoeding: dat zou het bedrag zijn dat nodig is om het huisje af te laten breken. Maar daar klopt niets van: die regeling is in het leven geroepen voor stacaravans. Die kun je wel wegstrijken voor dat bedrag. Maar wij hebben huisjes met een fundering. En daarbij is er ook nog de emotionele waarde: sommigen van onze burens op De Ridderhof zaten er al sinds de bevrijding. Er zijn daar kinderen geboren, huwelijken gesloten.'

HET ZWEMBAD BLEEF LEEG, HET RESTAURANT GING DICHT

Vreeken besloot juridisch advies in te winnen. Hij bracht een groep van veertig recreanten bij elkaar, die samen een advocaat in de arm namen. Vreeken: 'Normaal gesproken is zo'n park binnen een half jaar schoongeveegd. Maar ik wilde dat niet laten gebeuren.' En Vreeken en Dumont lieten het niet bij juridisch advies alleen. Ze legden contact met ambtenaren, gemeenteraadsleden, wethouders, gede-

puteerden, ministers en belangenorganisaties. 'Dat hadden ze bij Topparken vast niet verwacht, dat we zo strijdbaar zouden zijn', zegt Dumont. 'Het zou mij niet verbazen als ze dachten: die oudjes krijgen we zo weg.' Ondertussen werd het er op De Ridderhof niet gezelliger op. Dumont: 'Topparken, de nieuwe eigenaar, ging bij vergelijkbare parken nogal dwingend te werk. Balen hooi bij mensen voor de deur gooien en andere pestrijen. En van onderhoud was geen sprake meer: het zwembad bleef leeg,

het restaurant ging dicht. Bij ons begonnen ze met het omzagen van oude bomen.' Voor die laatste actie wilden de recreanten van De Ridderhof een kort geding aanspannen tegen Topparken. 'Onder dreiging van dat kort geding ging Topparken overstag', vertelt Vreeken. Maar andere rechtszaken tegen Topparken vonden wel doorgang. De recreanten van De Ridderhof zijn van de kantonrechter tot aan het Gerechtshof Den Haag gegaan. Vreeken: 'Consumenten delven door het ontbreken van wet- en regel-



En dan de emotionele waarde: sommigen hebben hun huisje al sinds de bevrijding

Advocaten, wethouders, ministers, de Consumentenbond, iedereen werd ingeschakeld

geving nog altijd het onderspit. En de projectontwikkelaars maken hier gretig gebruik van. We hebben ons er echt in gestort, zijn in bestemmingsplannen en herstructureringsplannen gedoken en hebben gesprekken gevoerd met de ANWB, de Consumentenbond en RECRON, de vereniging van recreatie-ondernemers.' En dat alles zeker niet zonder succes. Niet alleen zijn er van de oorspronkelijke 110 recreanten maar liefst 85 al die tijd op het park gebleven, ook stelden de rechters en raadsheren de recreanten in het gelijk in hun zaak tegen Topparken. Dumont: 'In het arrest van het Gerechtshof wordt gezegd dat het bedrag van € 1.350 in onze situatie geen redelijke vergoeding is. Dat betekent dat Topparken met een nieuw en redelijk bod moet komen. Daar wachten we nu op.'

Ondertussen is het vakantiehuisje van Vreeken al getaxeerd door de makelaar van Topparken en door een makelaar van de recreanten. Vreeken: 'Tussen die twee taxaties zit een verschil van meer dan € 72.000. Dat is fors. Als Topparken bij hun taxatiebedrag blijft, stappen we opnieuw naar de rechter. Dan laten we hem of haar bepalen wat een redelijk bedrag is.'

CHECK DE KLEINE LETTERTJES

Afgelopen zomer ook verliefd geworden op een vakantiewoning op een recreatiepark? Dan is het goed om het volgende in je achterhoofd te houden:

Wat koop je eigenlijk?

Meestal gaat het om één van de volgende drie mogelijkheden bij de aanschaf:

- je koopt een vakantiehuisje en huurt de grond
- je koopt een vakantiehuisje en koopt de grond
- je koopt een vakantiehuisje en het gebruiksrecht (opstalrecht)

De eerste mogelijkheid is het meest gebruikelijk in Nederland.

Die constructie maakt je behoorlijk afhankelijk van het park en het is zaak dat je de contracten naspeurt op onder andere de volgende punten:

- Hoe lang huur je de grond?
- In welke situaties mag de huur worden opgezegd door het park? En wie betaalt dan de ontruiming?
- Mag het park eisen stellen aan jouw vakantiewoning?
- Betaal je naast de huur ook een beheerbijdrage?
- Mag het park de huur weigeren aan een eventuele volgende eigenaar van jouw vakantiewoning?

Deze en nog veel meer vragen zijn door Netwerk Notarissen onder elkaar gezet op hun website netwerknotarissen.nl. Raadpleeg hun checklist voordat je een huisje koopt. Ook op de website van de ANWB is veel te vinden over de aanschaf van recreatiewoningen en de rechten en plichten die daarbij komen kijken. Kijk op anwb.nl en zoek op 'rechtshulp stacaravan'.



OOIT VERLIEFD OP DAT HUISJE TUSSEN DE BOMEN

Nog zo'n gang naar de rechter, worden ze daar niet moedeloos van? Volgens Vreeken niet: 'We blijven strijdbaar. De gesprekken op De Ridderhof gaan inderdaad allang niet meer over de marters, reeën en ringslangen op het park. Het gaat over rechtszaken en geld. We zitten allemaal met onverkoopte huisjes. Daar gaan we op inleveren.' Hoewel ze het nooit voor de investering hebben gedaan. 'We werden ooit verliefd op dat huisje tussen de bomen', vertelt Dumont. 'We zijn geen domme mensen, tja een huisje kopen waar zoveel juridisch haken en ogen aan zitten, is niet slim, dat weten wij ook wel. Maar zoals het gaat als je verliefd bent: dan denk je niet meer goed na.' +

Topparken is om commentaar gevraagd, maar heeft geen reactie gegeven.