

in naam van de Koning

vonnis

RECHTBANK GELDERLAND

Team kanton en handelsrecht

Zittingsplaats Nijmegen

zaakgegevens 5294023 \ CV EXPL 16-4457 \ 701
uitspraak van 22 december 2017

vonnis

in de zaak van

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Residence Tergouw B.V.
gevestigd te Oosterhout
eisende partij in conventie
verwerende partij in reconventie

gemachtigde mr. P.J.M. Hermsen

tegen

1. Bart Johannes Wilhelm van Campen
wonende te Oosterhout
2. Gerrit Jan Gerritsen, in zijn hoedanigheid van bewindvoerder over de goederen die (zullen) toebehoren aan B.J.W van Campen, werkzaam bij Bewindvoerderskantoor Kroezen B.V.
kantoorhoudend te Vortum-Mullem
gedaagde partijen in conventie
eisende partijen in reconventie

gemachtigde mr. P.A.C. van Buul

Partijen worden hierna ook Tergouw en Van Campen genoemd.

1. De procedure

Het verloop van de procedure blijkt uit:

- het tussenvonnis van 7 oktober 2016 en de daarin genoemde processtukken
- conclusie van antwoord in reconventie met producties
- aanvullende producties van Van Campen
- de comparitie van partijen van 10 januari 2017
- akte van Tergouw met producties
- akte van depot van stukken door Tergouw
- akte van Van Campen met producties.

2. De feiten

2.1. Van Campen staat onder beschermingsbewind. Gerritsen, werkzaam bij Bewindvoerderskantoor Kroezen BV treedt op als bewindvoerder over de goederen die toebehoren aan Van Campen.

2.2. Met ingang van 28 juni 1995 huurt Van Campen een perceel grond van (de rechtsvoorgangster van) Tergouw. Dit perceel maakt deel uit van het perceel kadastraal bekend Gemeente Valburg sectie L nummers 221 en 223 met als adres Groenestraat 6-172, 6678 MB Oosterhout. Van Campen bewoont sindsdien permanent het op dit perceel geplaatste houten chalet, dat hij van een derde heeft gekocht.

2.3. In artikel 4 van de huurovereenkomst is onder meer het volgende bepaald: *'De staanplaats mag uitsluitend worden gebruikt om aldaar een houten chalet of houten bungalow te plaatsen c.q. geplaatst te hebben (...).*

2.4. De huurovereenkomst is opnieuw vastgelegd op 31 december 2000, waarbij de huurovereenkomst uit 1995 is komen te vervallen. Volgens artikel 8 van de overeenkomst zijn de daar beschreven algemene voorwaarden, de voorwaarden van het park-info en de voorwaarden voor aansluiting op de centrale antenne-inrichting van toepassing, *'danwel de hiervoor in de plaats tredende door' de verhuurder te wijzigen danwel gewijzigde voorwaarden*'. In de nieuwe overeenkomst is verder onder meer bepaald dat de huur zal eindigen door schriftelijke opzegging door één van partijen conform het bepaalde in het reglement.

2.5. Bij brief van 19 mei 2006 heeft de gemeente Overbetuwe aan Van Campen bericht dat op hem het overgangsrecht van toepassing is, wat inhoudt dat hij de permanente bewoning van het chalet mocht voortzetten.

2.6. Bij aangetekende brief van 27 september 2012 heeft Tergouw de huurovereenkomst met Van Campen opgezegd. Bij aangetekende brief van 3 september 2014 heeft Tergouw de huurovereenkomst met Van Campen andermaal opgezegd en wel tegen 31 december 2014. Aan deze opzegging legt Tergouw ten grondslag dat zij heeft moeten constateren dat Van Campen zich bij herhaling niet houdt aan de van toepassing zijnde voorwaarden en regels deel uitmakende van c.q. behorende bij de huurovereenkomst en dat hij al geruime tijd niet, althans niet volledig en tijdig aan zijn betalingsverplichtingen voldoet.

2.7. Bij vonnis in kort geding van 24 februari 2015 heeft de kantonrechter in Nijmegen de door Tergouw jegens van Campen ingestelde ontruimingsvordering afgewezen. De kantonrechter overweegt onder meer het volgende:

(...)

Weliswaar verschaft de huurovereenkomst elk van partijen de bevoegdheid de huurovereenkomst op te zeggen, als uitgangspunt heeft te gelden dat de opzegging zonder rechtsgevolgen blijft als deze naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is. Van deze laatste situatie kan sprake zijn als het woonbelang van Van Campen groter is dan het spoedeisend belang dat Tergouw stelt te hebben bij ontruiming van het perceel door Van Campen.

(...)

'Geoordeeld wordt dat tegenover het zwaarwegende woonbelang van Van Campen Tergouw onvoldoende heeft gesteld om ontruiming van het perceel te rechtvaardigen.

(...)

2.8. Op grond van artikel 5 van de huurovereenkomst en de algemene voorwaarden die tussen partijen van toepassing zijn is Van Campen naast de huurprijs voor het gehuurde perceel bijkomende kosten verschuldigd voor door Tergouw geleverde bijkomende leveringen en diensten.

3. De vordering en het verweer in conventie

3.1. Tergouw vordert dat de kantonrechter bij vonnis uitvoerbaar bij voorraad:

- A. primair: verklaart voor recht dat de tussen partijen gesloten huurovereenkomst met betrekking tot het perceel, deel uitmakende van een perceel, kadastraal bekend, Gemeente Valburg, sectie L nummers 221 gedeeltelijk en 223 gedeeltelijk, een en ander gelegen aan de Oude Groenestraat 6 te Oosterhout, gemeente Overbetuwe op grond van de opzegging bij brief van 3 september 2014 per 31 december 2014 is beëindigd;
subsidiair: de tussen Tergouw en Van Campen gesloten huurovereenkomst met betrekking tot het perceel, deel uitmakende van een perceel, kadastraal bekend, Gemeente Valburg, sectie L nummers 221 gedeeltelijk en 223 gedeeltelijk, een en ander gelegen aan de Oude Groenestraat 6 te Oosterhout, gemeente Overbetuwe, ontbonden verklaart, althans ontbindt;

primair en subsidiair:

- B. Van Campen veroordeelt om binnen een week na betekening van het vonnis, het perceel voornoemd, te ontruimen en ontruimd te houden en in deugdelijke staat weer aan Tergouw ter vrije beschikking te stellen met afgifte van eventuele sleutels en/of toegangspassen toegang gevende tot het terrein waarop het perceel voornoemd is gelegen, zulks op verbeurte aan Tergouw van een dwangsom van € 1.000,00 voor iedere dag of gedeelte van een dag dat Van Campen in gebreke blijft aan de inhoud van het vonnis te voldoen;
- C. Van Campen veroordeelt om aan Tergouw te betalen een bedrag van € 660,83 voor elke maand of gedeelte van een maand dat Van Campen, gerekend vanaf 1 januari 2015 tot aan de datum van ontruiming van het perceel voornoemd van dat perceel gebruik heeft gemaakt;
- D. Van Campen veroordeelt om aan Tergouw te betalen een bedrag van € 4.954,27 ter zake achterstallige huurpenningen / energiekosten, te vermeerderen met de wettelijke rente daarover vanaf 1 februari 2014 tot aan de dag der algehele voldoening;
- E. gedaagde sub 2 in zijn hoedanigheid van bewindvoerder van Van Campen veroordeelt om de ontruiming als bedoeld onder B. te gedogen en daaraan volledige medewerking te verlenen;
- F. Van Campen veroordeelt in de proceskosten en de nakosten, te voldoen aan Tergouw binnen 14 dagen na betekening van het vonnis en, voor het geval betaling niet binnen die termijn plaatsvindt, te vermeerderen met de wettelijke rente over beide bedragen vanaf het einde van die termijn.

3.2. Tergouw onderbouwt haar vordering verkort weergegeven en voor zover voor de beoordeling van belang, als volgt. Van Campen is stelselmatig zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst niet nagekomen. Zo heeft hij bij herhaling voor overlast gezorgd en blijft

hij in gebreke met de betaling van de door hem verschuldigde bedragen uit hoofde van de huurovereenkomst. De betalingsachterstand bedraagt per 31 december 2014 € 4.954,27. Omdat Van Campen tekort is geschoten in de nakoming van zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst heeft Tergouw de huurovereenkomst met Van Campen opgezegd en hem gesommeerd het gehuurde te ontruimen. Van Campen heeft dat niet gedaan, zodat Tergouw nu ontruiming van het perceel vordert. Tergouw vordert tevens de schade die zij heeft geleden in de vorm van gedeerde huurpenningen te bedrage van € 480,83 per maand. Daarnaast gebruikt Van Campen nog steeds energie, wat leidt tot een schadepost van € 200,00 per maand.

3.3. Van Campen voert verweer. Dat verweer wordt hierna besproken, voor zover voor de beoordeling van belang.

4. De vordering en het verweer in reconventie

4.1. Van Campen vordert dat de kantonrechter bij vonnis uitvoerbaar bij voorraad:

- A. Tergouw veroordeelt tot betaling aan Van Campen van de volgende bedragen, alles vermeerderd met de wettelijke rente vanaf 7 oktober 2016:
 - een bedrag van € 3.251,00 betreffende betaalde vergoeding voor ophalen huisvuil
 - een bedrag van € 1.038,00 betreffende betaalde vergoeding voor gebruik CAI
 - een bedrag van € 1.702,58 betreffende betaalde energiebelasting
 - een bedrag van € 843,90 betreffende betaalde vergoeding voor vastrecht
 - een bedrag van € 2.145,21 betreffende betaalde vergoeding voor kosten van gas en elektra over de periode 2007 tot en met 2009
 - een bedrag van € 489,90 betreffende een gedeelte van de betaalde beheervergoeding;
- B. Tergouw beveelt om binnen 30 dagen na betekening van het vonnis aan Van Campen gewaarmerkte afschriften te verstrekken van de originele afrekeningen die Tergouw heeft ontvangen van de leveranciers van Tergouw ter zake de levering van gas, water en elektra en van de zuiveringslasten over de jaren 2007 tot en met 2016 waaruit blijkt welke kosten Tergouw daadwerkelijk heeft gemaakt voor de levering van gas, water en elektra aan Van Campen, alles op verbeurte van een dwangsom van € 250,00 per dag of gedeelte daarvan dat Tergouw geheel of gedeeltelijk in gebreke blijft om aan het bevel te voldoen, althans een door de kantonrechter te bepalen dwangsom;
- C. verklaart voor recht dat door verjaring een (zelfstandig) recht van opstal is ontstaan waarvan Van Campen de beperkt gerechtigde is, met betrekking tot het door Van Campen van Tergouw gehuurde perceel grond;
- D. Tergouw veroordeelt in de proceskosten.

4.2. Van Campen onderbouwt zijn vordering verkort weergegeven en voor zover voor de beoordeling van belang, als volgt. Van Campen wijst op een langdurige discussie tussen Tergouw en veel bewoners van het park, waaronder Van Campen zelf, over geldbedragen die Tergouw al jaren aan de bewoners van diverse diensten in rekening brengt. Hij wijst onder meer op een arrest van Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden van 27 januari 2015. Volgens van Campen volgt daaruit dat hij geen vergoeding is verschuldigd voor het ophalen van huisvuil.

De in rekening gebrachte kosten voor gebruikt van de CAI is hij niet verschuldigd omdat daarvoor geen grondslag is in de huurovereenkomst.

Tergouw heeft jarenlang ten onrechte energielasting in rekening gebracht, die zij niet aan derden heeft afgedragen. Omdat de onderbouwing voor het in rekening brengen van bedragen aan vastrecht ontbreekt, heeft Van Campen ook deze bedragen onverschuldigd betaald. Uit de kopie van facturen die Tergouw beschikbaar heeft gesteld, heeft Van Campen aan de hand van de inkooprijzen van Tergouw berekend dat aan hem zeer aanzienlijke bedragen (gemiddeld 31% voor gas en 299% voor elektriciteit) bij wijzen van 'opslag' ten onrechte in rekening zijn gebracht. Ten slotte heeft Van Campen onverschuldigd een in rekening gebrachte verhoging van de beheervergoeding in rekening gebracht. De vordering van Van Campen betreft de periode vanaf 2007.

Van Campen vordert verder afgifte van bescheiden aan de hand waarvan hij de in rekening gebrachte bedragen ter zake van de levering van gas, water en elektra en zuiveringslasten kan controleren. Ten slotte stelt Van Campen dat door verjaring een recht van opstal is gevestigd, nu hij op basis van de afspraak van partijen de woning op het perceel vanaf het begin voor zich is gaan houden en hij al die tijd op zodanige wijze de feitelijke macht over de woning heeft uitgeoefend dat hij niet alleen als huurder van het perceel heeft te gelden, maar ook als bezitter van het recht van opstal. Hij vordert op dit punt een verklaring voor recht.

4.3. Tergouw voert verweer. Dat verweer wordt hierna besproken, voor zover voor de beoordeling van belang.

5. De beoordeling van het geschil in conventie en in reconventie

5.1. Omdat de vorderingen in conventie en in reconventie nauw met elkaar samenhangen, bespreekt de kantonrechter deze gezamenlijk.

einde huurovereenkomst door opzegging

5.2. De kantonrechter stelt vast dat het gehuurde een ongebouwde onroerende zaak betreft. Het gehuurde kan alleen al daarom, anders dan Van Campen wenst, niet als woonruimte in de zin van de wet worden aangemerkt, tenzij sprake is van een standplaats voor het plaatsen van een woonwagen als bedoeld in artikel 7:236 BW. Dat is niet het geval omdat het gehuurde niet (administratief) als zodanig is bestemd. De wettelijke bepalingen die zien op huurbescherming ingeval van huur van woonruimte zijn daarom niet van toepassing. Hetzelfde geldt voor andere huur- of ontruimingsbeschermingsbepalingen in de wet. Voor analoge toepassing van de verregaande beschermingsbepalingen is naar het oordeel van de kantonrechter geen plaats. De kantonrechter concludeert daarom dat de huurovereenkomst van partijen door de opzegging door Tergouw bij brief van 3 september 2014 is geëindigd. Of partijen feitelijk zijn overeengekomen dat het gehuurde perceel bestemd was om te worden gebruikt voor permanente bewoning door Van Campen, zoals hij stelt, doet hier niet aan af en kan op dit punt daarom in het midden blijven. Of dit oordeel meebrengt dat Van Campen het gehuurde ook moet ontruimen, bespreekt de kantonrechter hierna. Nu de kantonrechter de primair gevorderde verklaring voor recht geeft, hoeft de subsidiair gevorderde ontbinding van de huurovereenkomst niet te worden beoordeeld.

opstalrecht door verjaring

5.3. Vast staat dat Van Campen de door hem bewoonde woning, die op het van Tergouw gehuurde perceel staat, in 1995 heeft gekocht. Tergouw heeft met die aankoop ingestemd. Vast staat ook dat Van Campen de woning sindsdien als eigenaar bewoont. Vast staat ten slotte dat nooit formeel een opstalrecht met betrekking tot de woning is gevestigd. Partijen hebben er ook niet in deze zin over gesproken. Met betrekking tot de vraag of desalniettemin door verjaring een recht van opstal kan zijn ontstaan, overweegt de kantonrechter het volgende.

Uit het uiterst summiere debat dat partijen op dit punt hebben gevoerd, kan de kantonrechter niet afleiden dat de woning moet worden geduid als onroerende zaak. Dit heeft Van Campen in elk geval niet met zoveel woorden gesteld. Uit de stukken lijkt eerder het tegendeel te volgen, zoals ook door Tergouw is gesteld. De woning is onderhands verkocht aan Van Campen en is in de koopovereenkomst geduid als:

'chalet-1000x600 bouwjaar 1976 chassisnummer: 11057 staanplaatsnummer: 172 (...)

De kantonrechter kan het er niet voor houden dat de woning onroerend is, zodat alleen al daarom met betrekking tot de woning geen sprake kan zijn van een (door verjaring verkregen) opstalrecht. De kantonrechter wijst de vordering van Van Campen in zoverre af.

ontruiming van het gehuurde

5.4. Zoals hiervoor is overwogen, is de huurovereenkomst van partijen geëindigd en is geen sprake van een opstalrecht. Dit brengt mee dat Van Campen in beginsel verplicht is het gehuurde perceel te ontruimen. Gelet op het debat van partijen dat is gevoerd in de sleutel van de in 2.7 geciteerde rechtsoverweging in het tussen partijen gewezen kort geding, moet de vraag worden beantwoord of het in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is dat Tergouw Van Campen aan die ontruimingsverplichting houdt. Naar het oordeel van de kantonrechter is daarbij het volgende van belang.

Zoals onder 2.2 is overwogen bewoont Van Campen de woning permanent. Niet is gesteld of gebleken dat dit niet in overeenstemming is met de overeenkomst van partijen met betrekking tot het gebruik van het perceel. In elk geval is niet gesteld of gebleken dat Tergouw Van Campen ooit heeft aangesproken op het feit dat hij de woning voor permanente bewoning gebruikte en niet uitsluitend voor recreatieve doeleinden, zoals in de schriftelijke huurovereenkomst is bepaald. Dat de overeenkomst van partijen ziet op permanente bewoning door Van Campen leidt de kantonrechter ook af uit het feit dat die situatie inmiddels door de gemeente is gelegaliseerd, zoals is overwogen in 2.5. Niet is gesteld of gebleken dat Tergouw daar bezwaar tegen heeft aangetekend. Een en ander brengt mee dat aan de kant van Van Campen zijn woonbelang een zwaarwegend belang vormt. Dit kan indiceren dat het Tergouw niet, althans niet zonder meer vrijstaat om Van Campen aan diens ontruimingsverplichting te houden. Daar lijkt Tergouw ook vanuit te gaan, nu zij niet heeft volstaan met een enkele opzegging, maar daaraan ten grondslag legt dat Van Campen zich bij herhaling en al geruime tijd niet aan zijn verplichtingen uit de overeenkomst van partijen houdt. Dit moet daarom beschouwd worden als haar zwaarwegende belang bij de ontruiming door Van Campen. Of het naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is dat Tergouw Van Campen aan zijn ontruimingsverplichting houdt hangt dus mede af van de vraag of dit belang van Tergouw stand houdt. Dit staat niet vast nu haar stellingen op dit punt door Van Campen zijn betwist. Het gaat daarbij om door Tergouw gestelde overlast c.a en het niet voldoen aan zijn betalingsverplichting door Van Campen. De kantonrechter bespreekt deze punten eerst en beslist daarna verder over de vordering tot ontruiming.

overlast c.a.

5.5. De overlastklachten waar Tergouw zich mede op heeft gebaseerd bij haar opzegging zijn oud. Ze dateren alle van (ruim) voor 2012. Tergouw stelt daarover dat ze op grond van deze klachten al eerder in september 2012 tot opzegging van de huurovereenkomst is overgegaan. Tergouw stelt verder dat ze Van Campen toen toch weer een nieuwe kans heeft gegeven. Het lijkt erop dat Tergouw daarmee min of meer op één lijn zit met Van Campen, die de klachten van Tergouw minst genomen heeft gerelativeerd. Al met al komt aan deze oude koeien naar het oordeel van de kantonrechter in het kader van deze procedure naar aanleiding van de latere opzegging in 2014 geen gewicht meer toe. Verder klaagt Tergouw over illegale bouwactiviteiten door Van Campen op het gehuurde perceel. Daarover heeft Van Campen onweersproken gesteld dat hij slechts met toestemming van Tergouw een veranda heeft geplaatst en daarnaast een transparant windscherm in verband met vliegenoverlast. Nu Tergouw haar stelling op dit punt niet nader heeft onderbouwd, kan de kantonrechter niet uitgaan van de juistheid ervan. De slotsom is dat Tergouw ook op dit punt onvoldoende heeft gesteld om de conclusie te rechtvaardigen dat Van Campen zich niet, althans onvoldoende houdt aan de parkregels.

betalingsverplichting van Van Campen

5.6. Bij de beoordeling van de stellingen van partijen met betrekking tot de betalingsverplichting van Van Campen, neemt de kantonrechter de volgende overweging van het gerechtshof in het hiervoor door Van Campen genoemde arrest tot uitgangspunt: *'Waar Schriever de hoogte van de door Tergouw in rekening gebrachte kosten uitdrukkelijk betwist, ligt het op de weg van Tergouw om de gestelde hoogte daarvan voldoende te onderbouwen. Ook buiten deze uit het burgerlijk procesrecht voortvloeiende stelplicht van Tergouw, vloeit uit de rechtsverhouding tussen partijen voort dat Tergouw gehouden is om aan Schriever een overzicht te verstrekken van de in rekening gebrachte kosten en om Schriever desverzocht inzage te bieden in de aan dat overzicht ten grondslag liggende gegevens en bescheiden. Waar partijen hebben afgesproken dat Tergouw kosten mag doorberekenen en een vergoeding voor verrichte werkzaamheden en diensten in rekening mag brengen, brengt de aanvullende werking van de redelijkheid en billijkheid met zich dat Schriever inzicht en inzage mag verlangen in de gemaakte kosten, de in rekening gebrachte vergoedingen en in de daaraan ten grondslag liggende bescheiden, een en ander ter beoordeling van de redelijkheid van die kosten/vergoedingen.'*

5.7. Tegenover de betwisting door Van Campen van de aan hem door Tergouw door de jaren heen in rekening gebrachte bedragen heeft Tergouw in eerste instantie niet meer ingebracht dan een analyse van haar winst- en verliesrekening over een aantal jaren. Na de zitting heeft de kantonrechter aan Tergouw de gelegenheid geboden over de in het geding zijnde jaren afrekeningen in het te brengen met betrekking tot hetgeen Van Campen aan haar verschuldigd is met betrekking tot de bijkomende kosten. Tergouw heeft slechts een verdere uitwerking van de door haar eerder overgelegde analyse in het geding gebracht. Daarmee heeft Tergouw bepaald onvoldoende gebruik gemaakt van de haar geboden gelegenheid om alsnog afrekeningen over te leggen waaruit blijkt wat Van Campen op basis van de huurovereenkomst van partijen met betrekking tot bijkomende leveringen en diensten verschuldigd is.

5.8. Gelet op wat hiervoor is overwogen kan de kantonrechter onmogelijk vaststellen wat de betalingsverplichting van Van Campen is naast de overeengekomen huurprijs. Dit betekent niet de Van Campen niets verschuldigd is, maar brengt wel mee dat de vordering Van Tergouw niet kan worden toegewezen voor zover deze hierop ziet.

5.9. Tergouw heeft wel belang bij haar vordering tot vergoeding van schade voor zover het eventueel gederfde huurpenningen betreft, nu er met het eindigen van de huurovereenkomst formeel gesproken geen titel meer is voor deze betalingen. Toch kan dit deel van de vordering niet onverkort worden toegewezen nu Van Campen onweersproken heeft gesteld dat hij wat niet in geschil is gewoon is blijven betalen aan Tergouw en dat Tergouw daarmee ten onrechte geen rekening houdt. Omdat niet kan worden vastgesteld wat de schadevergoeding per maand op basis van de huurovereenkomst van partijen bedraagt, stelt de kantonrechter mede op basis van het verweer van Van Campen ex aequo et bono een voorschot vast. Dit deel van de vordering wijst de kantonrechter daarom toe, zoals hierna is bepaald.

5.10. De vordering van Van Campen uit onverschuldigde betaling heeft Tergouw nauwelijks betwist. Tegenover de gemotiveerde onderbouwing door Van Campen heeft Tergouw slechts verwezen naar haar eigen onderbouwing voor de betalingsverplichting, maar die is, zoals hiervoor is overwogen, niet adequaat. Daar komt bij dat Van Campen onweersproken heeft gesteld dat zijn berekening in lijn is met de uitgangspunten die het gerechtshof in het eerder genoemde arrest heeft geformuleerd. De kantonrechter wijst dit deel van de vordering van Van Campen daarom toe.

afgifte van afschriften van afrekeningen

5.11. Voor zijn vordering tot afgifte van afschriften van afrekeningen van leveranciers van nutsvoorzieningen over de jaren 2007 tot 2016 verwijst van Campen ook naar het hiervoor genoemde arrest van het gerechtshof Leeuwarden. Na de mondelinge behandeling heeft Tergouw in dit verband alleen stukken ter griffie gedeponneerd met betrekking tot 2014. Dat is in het licht van de in 2.6 geciteerde rechtsoverweging van het gerechtshof, waar de kantonrechter bij aansluit, bepaald onvoldoende. Naar de kantonrechter aanneemt, is de discussie van partijen omtrent de bijkomende kosten die Tergouw aan Van Campen op basis van de overeenkomst van partijen mag doorberekenen met dit vonnis niet voorbij, nu de kantonrechter, zoals hiervoor is overwogen, aan een inhoudelijk oordeel niet toekomt. In dat licht heeft Van Campen ook belang bij zijn vordering op dit punt. De kantonrechter wijst ook dit deel van de vordering van Van Campen toe.

ontruiming van het gehuurde - nader

5.12. Zoals hiervoor is overwogen legt de door Tergouw gestelde overlast (nu nog) onvoldoende gewicht in de schaal om een zwaarwegend belang van Tergouw bij de gevorderde ontruiming door Van Campen aan te nemen. De stelling van Tergouw omtrent de illegale bouwactiviteiten maakt dat niet anders, omdat deze stelling tegenover het verweer van Van Campen onvoldoende hard is gemaakt door Tergouw. Gelet op hetgeen hiervoor is overwogen omtrent de betalingsverplichting van Van Campen, kan de kantonrechter het er in elk geval niet voor houden dat aan de kant van Van Campen sprake is van een betalingsachterstand, zodat ook dit geen zwaarwegend belang van Tergouw bij de ontruiming kan opleveren. Tegenover het belang van Tergouw staat het hiervoor als zwaarwegend aangeduide woonbelang van Van Campen. Dit leidt tot de conclusie dat het in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is dat Tergouw Van Campen aan diens ontruimingsverplichting wil houden. De gevorderde ontruiming van het gehuurde perceel wijst de kantonrechter daarom af. Uiteraard is er dan ook geen plaats voor een bevel aan de bewindvoerder om de ontruiming te gedogen.

kostenveroordeling

5.13. Tergouw wordt zowel in conventie als in reconventie grotendeels in het ongelijk gesteld en moet daarom de proceskosten dragen.

6. De beslissing

De kantonrechter

in conventie

6.1. verklaart voor recht dat de tussen partijen gesloten huurovereenkomst met betrekking tot het perceel, deel uitmakende van een perceel, kadastraal bekend, Gemeente Valburg, sectie L nummers 221 gedeeltelijk en 223 gedeeltelijk, een en ander gelegen aan de Oude Groenestraat 6 te Oosterhout, gemeente Overbetuwe op grond van de opzegging bij brief van 3 september 2014 per 31 december 2014 is beëindigd;

6.2. veroordeelt Van Campen om aan Tergouw bij wijze van voorschot te betalen een bedrag van € 500,00 voor elke maand of gedeelte van een maand dat Van Campen, gerekend vanaf 1 januari 2015 tot aan de datum van ontruiming van het perceel voornoemd, van dat perceel gebruik heeft gemaakt, verminderd met de bedragen die Van Campen over die periode inmiddels aan Tergouw heeft betaald;

6.3. verklaart deze veroordelingen uitvoerbaar bij voorraad;

in reconventie

6.4. veroordeelt Tergouw tot betaling aan Van Campen van de volgende bedragen, alles vermeerderd met de wettelijke rente vanaf 7 oktober 2016:

- een bedrag van € 3.251,00 betreffende betaalde vergoeding voor ophalen huisvuil
- een bedrag van € 1.038,00 betreffende betaalde vergoeding voor gebruik CAI
- een bedrag van € 1.702,58 betreffende betaalde energielasting
- een bedrag van € 843,90 betreffende betaalde vergoeding voor vastrecht
- een bedrag van € 2.145,21 betreffende betaalde vergoeding voor kosten van gas en elektra over de periode 2007 tot en met 2009
- een bedrag van € 489,90 betreffende een gedeelte van de betaalde beheervergoeding;

6.5. beveelt Tergouw om binnen 30 dagen na betekening van het vonnis aan Van Campen gewaarmerkte afschriften te verstrekken van de originele afrekeningen die Tergouw heeft ontvangen van de leveranciers van Tergouw ter zake de levering van gas, water en elektra en van de zuiveringslasten over de jaren 2007 tot en met 2016 waaruit blijkt welke kosten Tergouw daadwerkelijk heeft gemaakt voor de levering van gas, water en elektra aan Van Campen, alles op verbeurte van een dwangsom van € 250,00 per dag of gedeelte daarvan dat Tergouw geheel of gedeeltelijk in gebreke blijft om aan het bevel te voldoen, met dien verstande dat Tergouw niet meer dan € 25.000,00 aan dwangsommen kan verbeuren;


6.6. verklaart deze veroordelingen uitvoerbaar bij voorraad;

in conventie en in reconventie

6.7. wijst het meer of anders gevorderde af.

6.8. veroordeelt Tergouw in de proceskosten, tot dit vonnis aan de kant van Van Campen begroot op € 1.200,00 aan salaris gemachtigde.

Dit vonnis is gewezen door de kantonrechter mr. P.J. Wiegman en in het openbaar uitgesproken op 22 december 2017.



GROSSE

Uitgegeven voor eerste grosse aan de gedaagde partij.

De griffier van de rechtbank.

Datum: 22 december 2017

