

VONNIS Rechtbank Zutphen d.d. 04-04-2012.

Beste leden,

Eindelijk is het dan zover, de Rechtbank in Zutphen heeft het lang verwachte vonnis uitgesproken.

De Vereniging Valouwe Eigenaren heeft vorig jaar namens de leden, Droomparken gedagvaard om duidelijkheid te krijgen over de volgende punten;

1. Duidelijkheid omtrent de extra parkkosten 2011;
2. Duidelijkheid omtrent de aanpassing leveringsvoorwaarden door invoering meterkosten voor Gas, Water en Elektra.
3. Indexering parkkosten.

De Rechtbank heeft nu een (tussen)vonnis uitgesproken, waarbij we op onderdelen nu meteen duidelijkheid hebben gekregen. Daarnaast heeft de Rechtbank Droomparken gevraagd om op 2 onderdelen nog nadere onderbouwing en bewijsstukken aan te leveren alvorens er definitief uitspraak op alle onderdelen kan worden gesproken.

Omdat het lezen van een Vonnis niet voor iedereen dagelijkse kost is en het lastig is om uit deze juridische tekst de juiste conclusie te trekken, hebben wij als Bestuur van Vereniging Valouwe Eigenaren een leesbare samenvatting opgesteld met daarin de belangrijkste conclusies.

1. Duidelijkheid omtrent de extra parkkosten 2011;

De Vereniging had tot doel het verkrijgen van inzicht in de gemaakte kosten welke ons kaveleigenaren in rekening zijn gebracht op grond van artikel 7 van de leveringsvoorwaarden. Mocht blijken dat deze onverschuldigd zijn betaald, dan vorderen wij terugbetaling hiervan.

Belangrijkste punt was om nu en in de toekomst duidelijkheid te krijgen in hoeverre Droomparken verplicht is om bij het in rekening brengen van kosten hierover, achteraf transparant inzichtelijk te maken om welke kosten het hier gaat. Het kan niet zo zijn dat wij Droomparken een blanco cheque verstrekken.

Vonnis Rechtbank op dit punt;

Bij punt 5.10 van het vonnis (pag. 8) geeft de rechtbank te kennen, dat de vorderingen van Vereniging Valouwe Eigenaren op dit punt worden afgewezen.

Wat wordt hier nu afgewezen?

Enerzijds is de rechtbank van mening, dat wij onvoldoende duidelijk hebben gemaakt wie wij nu vertegenwoordigen. Het feit dat we op 11 januari 2012 nog 107 lastgevingen hebben ingezonden blijkt nu niet voldoende te zijn, temeer, indien de vordering tot betaling van een geldsom zou worden toegewezen, onduidelijk zou zijn hoeveel Droomparken zou moeten betalen.

Bij punt 5.21 en 5.22 geeft de rechtbank verder aan dat de vereniging niet voldoende heeft weersproken dat Droomparken in 2011 voor het eerst kosten voor noodzakelijk onderhoud in rekening heeft gebracht en daarbij komt, dat in de ogen van de Rechtbank, Droomparken heeft aangegeven dat ze slechts een deel van de werkelijke kosten heeft doorberekend en dit heeft aangetoond middels de BDO rapportage. Ook dit is niet door ons voldoende weerlegd.

Hetgeen de Rechtbank hier zegt is uiteindelijk zeer verwonderlijk. Waarom zouden wij als Vereniging weerspreken dat in 2011 voor het eerst kosten worden berekend (dit is ook immers zo) en hoe zouden we kunnen weerleggen dat deze kosten niet meer zijn dan de werkelijk gemaakte kosten als wij niet eens weten om welke kosten het hier eigenlijk gaat.

Conclusie is, dat wij op grond van deze uitspraak geen terugbetaling krijgen van de in rekening gebrachte extra kosten van €150,- op grond van art. 7 over het jaar 2011.

Wat krijgen wij dan wel?

De Rechtbank is van oordeel (zie punten 5.16 en 5.17) dat de rechtsverhouding tussen Droomparken en de eigenaren t.a.v. extra werkzaamheden en de levering van GWE kan worden aangemerkt op grond van artikel 7:403 lid 2

Boek 7 BW, Artikel 403, lid 2

De opdrachtnemer doet aan de opdrachtgever verantwoording van de wijze waarop hij zich van de opdracht heeft gekweten. Heeft hij bij de uitvoering van de opdracht ten laste van de opdrachtgever gelden uitgegeven of te diens behoeve gelden ontvangen, dan doet hij daarvan rekening.

Hiermee zegt de Rechtbank eigenlijk, dat de Kaveleigenaren “opdrachtgever” zijn van de werkzaamheden die Droomparken namens ons uitvoert. Op grond hiervan dient Droomparken ons als “opdrachtgever” rekenschap te geven van de gemaakte kosten. Daarnaast merkt de rechtbank op, dat uit de eisen van Redelijkheid en Billijkheid voortvloeit, dat Droomparken rekening en verantwoording dient af te leggen over de manier waarop de kosten voor noodzakelijke werkzaamheden en de kosten van GWE over de verschillende eigenaren wordt omgeslagen.

Op dit punt, welke nog wel belangrijker is dan de in rekening gebrachte € 150,- aan extra parkkosten over 2011, stelt de Rechtbank ons wel in het gelijk.

Dit betekent, dat wij in de toekomst aan Droomparken rekenschap kunnen vragen over de in rekening gebrachte extra kosten. Dit geldt overigens niet voor de normale parkkosten. Deze zijn contractueel overeengekomen.

De rechtbank bevestigt dit beeld nogmaals in punt 5.36 “Tot besluit”.

2. Duidelijkheid omtrent de aanpassing leveringsvoorwaarden door invoering meterkosten voor Gas, Water en Elektra.

Droomparken heeft voor 2011 ook voor het eerst meterkosten in rekening gebracht ad. € 50,- per meter.

De Vereniging heeft betoogd, dat Droomparken niet eenzijdig de leveringsvoorwaarden mag wijzigen en zij, indien er kosten gemaakt worden voor de levering van GWE, dit in rekening mag brengen op grond van art 7 lid 1.

De Rechtbank gaat hier aan voorbij (zie punt 5.26) omdat artikel 7 lid 1 geen betrekking heeft op levering van GWE.

Nu er geen afspraken hierover zijn gemaakt sluit de Rechtbank aan bij het bepaalde in artikel 7:406 lid 1 BW.

Boek 7 BW , Artikel 406 lid 1

De opdrachtgever moet aan de opdrachtnemer de onkosten verbonden aan de uitvoering van de opdracht vergoeden, voor zover deze niet in het loon zijn begrepen.

Concreet zegt de Rechtbank, dat Droomparken alleen de kosten mag doorberekenen en dus geen winstmarge mag rekenen voor het leveren van GWE.

In punt 5.28, ziet de Rechtbank aanleiding om het bewuste BDO rapport op te vragen bij Droomparken en tevens toe te lichten hoe de kosten van GWE over de periode van 2006 tot 2011 over de eigenaren is verdeeld en dit ook te onderbouwen middels stukken. De Rechtbank verwacht in ieder geval de stukken waaruit blijkt welke prijs per eenheid Droomparken heeft betaald.

Met andere woorden, Droomparken moet nu inzichtelijk maken voor welk bedrag zij de energie hebben ingekocht en welk bedrag wij betaald hebben, zodat duidelijk wordt hoeveel marge Droomparken hieraan overhoudt waaruit ze de kosten van levering betalen.

Dit is een interessante ontwikkeling en sluit precies aan wat wij wilde bereiken. Inzicht krijgen in de opbouw van de energietarieven.

Mocht hieruit blijken, dat Droomparken meer dan voldoende marge heeft gehad, dan zou dit kunnen betekenen dat zij niet alsnog Vast Recht kunnen vragen. Wellicht kan dit ook reden zijn om de energietarieven zelf ter discussie te brengen.

De uitkomst hiervan moeten we nog afwachten.

3. Indexering parkkosten.

Als laatste punt hebben we de wijze van indexatie van de Parkkosten aan de kaak gesteld.

Uit ons onderzoek is gebleken, dat Droomparken reeds jaren de indexatie van de Parkkosten niet correct doorvoert. Contractueel is overeengekomen dat de index jaarlijks wordt verhoogd met de CPI index van het kalenderjaar , dat eindigde bij de aanvang van het kalenderjaar , dat voorafgaat aan het jaar van aanpassing.

Concreet betekent dit, dat voor de verhoging van de index over 2012 men uit moet gaan van de CPI over het jaar 2010 enz. De Rechtbank is het met deze uitleg eens (zie 5.34)

Daarnaast hebben de heren Hinssen en Becking, een aanvullende eis ingebracht op 11 januari 2012, welke de rechtbank niet heeft verworpen. (zie punt 5.1)

In deze eis wordt een berekening ingebracht waaruit blijkt dat Droomparken de afgelopen jaren op onjuiste wijze de indexering heeft gehanteerd, waarbij tevens wordt aangehaald, dat in 2006, Droomparken eenmalig extra kosten in rekening heeft gebracht ad. € 32,50 t.b.v. aanpassing CAI installatie.

Deze kosten zijn sindsdien onderdeel blijven uitmaken van de parkkosten, waardoor deze veel te hoog zijn.

De Rechtbank verzoekt Droomparken (zie punt 5.35) nu een berekening te maken van de vaste prijs op basis van het prijsindexcijfer van het voorafgaande jaar met en zonder de extra bijdrage van de CAI en deze ook bij akte in het geding te brengen.

Zoals het zich laat aanzien, zal ook hier Droomparken moeten erkennen dat zij in het verleden niet correct hebben geïndexeerd Afhankelijk van het oordeel van de Rechtbank kan dit betekenen dat de Parkkosten over de afgelopen jaren gecorrigeerd moeten worden.

Ook dit is verder afwachten met welke berekening Droomparken gaat komen en hoe de Rechtbank hierop oordeelt.

Al met al mogen we stellen, dat het er naar uit ziet dat we op nagenoeg alle punten ons gelijk gaan krijgen. Weliswaar is door een gerechtelijke dwaling terugbetaling van de extra parkkosten over 2011 afgewezen, maar In ieder geval is het nu zo, dat Droomparken niet zonder meer ons kosten in rekening kan gaan brengen in de toekomst zonder transparant te zijn waar deze kosten zijn gemaakt en hoeveel deze zijn geweest. Droomparken dient in ieder geval wel op grond van deze uitspraak, transparant aan te geven waar de kosten van € 125,- welke in 2012 in rekening zijn gebracht vandaan komen.

Vereniging Valouwe Eigenaren

Postbus 25 - 7360AA- Beekbergen

Daarnaast roept de Rechtbank beide partijen op om vooral met elkaar in gesprek te gaan en te blijven om de huidige maar ook de toekomstige problemen verder op te lossen zonder tussenkomst van de Rechter.

Droomparken heeft inmiddels ons laten weten graag weer de gesprekken op te willen pakken met tussenkomst van een Mediator. Hierbij zijn ze zelfs bereid de 1^e 2 sessies voor haar rekening te nemen.

Het bestuur van Vereniging Valouwe Eigenaren heeft inmiddels besloten dit aanbod aan te nemen en hier verdere afspraken over te maken met Droomparken.

Het Vonnis treft u hierna aan.

In de Algemene Ledenvergadering van 20 April 2012, willen we dieper ingaan op dit Vonnis.

Lees het Vonnis enkele malen rustig door nadat u de toelichting hierop heeft gelezen. Graag zijn wij bereid tijdens de Algemene ledenvergadering uw vragen hieromtrent te beantwoorden.

Met vriendelijke groet,

Dagelijks bestuur
Vereniging Valouwe Eigenaren.

vonnis

RECHTBANK ZUTPHEN

Sector Civiel – Afdeling Handel

zaaknummer / rolnummer: 125253 / HA ZA 11-837

Vonnis van 4 april 2012

in de zaak van

1. de vereniging **VERENIGING VALOUWE EIGENAREN**,
gevestigd te Apeldoorn,
2. **JOHANNES CORNELIS MARIA ELISABETH HINSSEN**,
wonende te Reuver, gemeente Beesel,
3. **ROELAND GERRIT BECKING**,
wonende te Zutphen,
eisers,
advocaat mr. R.A. van Huussen te Veenendaal,

tegen

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid
LANDGOED DE VALOUWE B.V.,
gevestigd te Apeldoorn,
2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid
EXPLOITATIEMAATSCHAPPIJ LANDGOED DE VALOUWE B.V.,
gevestigd te Beekbergen, gemeente Apeldoorn,
gedaagden,
advocaat mr. A.P. Maes te Apeldoorn

Partijen zullen hierna Vereniging Valouwe Eigenaren c.s. en Landgoed De Valouwe B.V. c.s. worden genoemd. De eisende partijen zullen afzonderlijk worden aangeduid als Vereniging Valouwe Eigenaren en als Hinssen en Becking. De gedaagde partijen zullen afzonderlijk worden aangeduid als Landgoed De Valouwe B.V. en Exploitatiemaatschappij Landgoed De Valouwe B.V.

1. De procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- het tussenvonnis van 7 december 2011
- de brief van de advocaat van Vereniging Valouwe Eigenaren c.s. van 11 januari 2012 met producties 8 tot en met 14 als bijlagen
- het proces-verbaal van comparitie van 26 januari 2012
- de brief van de advocaat van Landgoed De Valouwe B.V. c.s. van 2 februari 2012.

1.2. Ten slotte is vonnis bepaald.

2. De feiten

2.1. Vereniging Valouwe Eigenaren heeft op grond van haar statuten onder meer belangenbehartiging ten behoeve van haar leden als doel. Van de vereniging kunnen natuurlijke personen lid worden die in het bezit zijn van een kavel met recreatieverblijf op recreatiepark De Valouwe te Beekbergen (hierna ook: het park). Op 21 september 2011 had de vereniging 94 leden. Ook Hinssen en Becking zijn lid van de vereniging.

2.2. Landgoed de Valouwe B.V. was eigenaar van het gehele park en heeft vanaf 2005 het park grotendeels uitgepand door verkoop van kavels aan particulieren.

2.3. Exploitatiemaatschappij Landgoed De Valouwe B.V. is enig aandeelhouder en enig bestuurder van Landgoed de Valouwe B.V. Zij treedt voor Landgoed de Valouwe B.V. op als beheerder en verzorgt voor Landgoed de Valouwe B.V. onder meer facturering en inning van aan haar toekomende bedragen.

2.4. Voor de verkoop van kavels aan particulieren heeft Landgoed de Valouwe B.V. gebruik gemaakt van een standaard-koopovereenkomst. In artikel 7 lid 1 van bij deze overeenkomst horende "Bepalingen" (productie 4 van Landgoed De Valouwe B.V. c.s.) staat:

"1. De Koper is gehouden tot naleving van het parkreglement, dat regels bevat voor de eigenaren en de gebruikers van het recreatie-landgoed, waarvan het Verkochte deel uitmaakt.

De Koper verklaarde een exemplaar van genoemd reglement te hebben ontvangen en daarmee voldoende bekend te zijn.

De Verkoper zal ten behoeve van Koper (die terzake rechthebbende is) werkzaamheden en diensten verrichten met betrekking tot het recreatie-landgoed en het gebruik van het Verkochte; welke werkzaamheden en diensten verricht dienen te worden door de Verkoper of een door deze aan te wijzen vertegenwoordiger.

Deze werkzaamheden en diensten bestaan uit het ophalen van vuilnis bij de chalets in het park, het schoon- en vrijhouden van de wegen en paden van het recreatie-landgoed, het algemeen toezicht op het park, de verlichting van de wegen en paden van het park en het gebruik van de kostenloze faciliteiten van de camping, behorende tot het recreatiepark Landgoed "De Valouwe".

Als tegenprestatie voor het verrichten van die werkzaamheden en diensten zal de Koper per kalenderjaar een vergoeding verschuldigd zijn aan de Verkoper of een door deze aan te wijzen derde. Deze vergoeding dient te worden betaald voor één januari van elk jaar.

Deze vergoeding bedraagt voor het lopende jaar (op jaarbasis) éénuizend driehonderd vijftig euro en zevenenveertig eurocent (€ 1.350,00) inclusief de ter zake verschuldigde omzetbelasting; met dien verstande dat de voormelde jaarlijkse vergoeding inclusief omzetbelasting nooit minder zal bedragen dan vierhonderd vijfenzeventig euro en zevenenveertig eurocent (€ 475,47). Jaarlijks zal de vergoeding door de Verkoper opnieuw worden vastgesteld, zulks door de vergoeding te verhogen of te verlagen overeenkomstig de stijging of daling van de "Consumentenprijsindex-Alle huishoudens" in het kalenderjaar, dat eindigde bij

de aanvang van het kalenderjaar, dat direct voorafgaat aan het jaar van aanpassing. (...)
Noodzakelijke werkzaamheden - zoals onderhoud, herstel en vernieuwing - aan de wegen, paden, de afrastering, de slagboom en andere bij het chaletpark behorende voorzieningen, alsmede al die noodzakelijke werkzaamheden die van overheidswege of van de zijde van nutsbedrijven worden voorgeschreven zullen door de Verkoper (of de door hem aan te wijzen vertegenwoordiger) worden uitgevoerd en aan de eigenaren van de percelen in het recreatie-landgoed in rekening worden gebracht."

In artikel 9 van de "Bepalingen" is verwoord dat eigenaren van kavels verplicht zijn het bepaalde in artikel 7 bij wijze van kettingbeding op te leggen aan latere verkrijgers.

2.5. De verplichtingen die zijn geformuleerd in artikel 7 lid 1 en artikel 9 van de "Bepalingen" zijn tevens opgenomen in de verschillende leveringsakten.

2.6. In brief van 25 oktober 2005 van Exploitatiemaatschappij Landgoed De Valouwe B.V. aan de verschillende eigenaren van een kavel op het park staat:

"(...) Hierbij ontvangt u de factuur voor het kalenderjaar 2006. Hierin is een verhoging opgenomen van € 32,50 voor de centrale antenne installatie. Deze installatie moet om technische redenen aangepast worden. (...)".

2.7. In een brief van een aan Landgoed De Valouwe B.V. c.s. gelieerde vennootschap van 28 oktober 2010 aan de verschillende eigenaren van een kavel op het park staat:

"(...) Het is gebruikelijk dat wij in oktober de prijzen bekend maken voor het komende jaar. Het gaat daarbij om de kosten van energie en de hoogte van de parkkosten. De parkkosten voor 2011 worden verhoogd aan de hand van de CBS index. Voor 2011 is dat een verhoging van 1,6 procent.

Voor de berekening van de energie is voor 2011 gekozen voor een wat andere systematiek. Het netwerk op het park is eigendom van het park zelf. Uit onze verkoopprijzen moet daarom een gedeelte worden afgeboekt in verband met onder meer aanleg, onderhoud, afschrijving, rentekosten, storingsdienst, reparatie, administratie en voorfinanciering. In 2011 zullen wij zowel voor de levering van water, als voor gas, als voor elektra een bedrag van € 50,00 vastrecht op de facturen vermelden. Hoewel dat in beginsel voor u een extra kostenpost van € 150,00 lijkt te betekenen, verlagen wij daar tegenover de verkoopprijzen van water, aard- en propaangas en elektra. Voor 2012 worden de tarieven van vastrecht en energie opnieuw bezien en kan het zijn dat er een verdere aanpassing volgt.

In 2011 zijn de tarieven voor energie als volgt: water € 1,35/m³, zuiveringslasten € 1,33/m³, aardgas € 0,76/m³, propaangas € 2,92/m³ en elektra € 0,23/kwh.

Wij zijn verantwoordelijk voor een goed beheer van en zorg voor het park. Dat willen wij behalve goed ook op een verantwoorde manier doen. In de bepalingen van DroomPark Beekbergen (als ook in de bepalingen van voorheen Recreatielandgoed De Valouwe) is de mogelijkheid opgenomen om kosten aan de kaveleigenaren door te berekenen. Van deze mogelijkheid zullen wij nu gebruik maken en binnenkort een bijdrage van € 150,00 aan u doorberekenen. Het betreft een beperkte bijdrage aan de kosten voor Droompark Beekbergen. Wij vragen hiervoor uw begrip. (...)".

2.8. In een brief van een aan Landgoed De Valouwe B.V. c.s. gelieerde vennootschap aan Hinssen van 9 maart 2011 staat:

“(…) U heeft middels voornoemde correspondentie bezwaren kenbaar gemaakt ten aanzien van de kosten van de onderhoudswerkzaamheden en het vastrecht voor de nutsvoorzieningen. Graag lichten wij in deze brief toe waarom u gehouden bent om deze kosten te voldoen. Ook willen wij benadrukken dat slechts een bijdrage in de daadwerkelijke kosten bij u in rekening wordt gebracht om de kwaliteit van DroomPark Beekbergen te kunnen waarborgen.

Voor de bijdrage voor onderhoudswerkzaamheden geldt dat er een bedrag van € 150,- aan u in rekening wordt gebracht. Deze bijdrage is noodzakelijk om alle werkzaamheden te kunnen bekostigen voor DroomPark Beekbergen. Voorgaande jaren hebben wij ervoor gekozen om u geen bijdrage in rekening te brengen voor onderhoudswerkzaamheden. Echter kunnen wij conform artikel 7 van de leveringsvoorwaarden u hiervoor kosten in rekening brengen. Gezien de hoogte van de onderhoudskosten van voorgaande jaren zijn wij dan ook genooddaakt om een bijdrage in rekening te brengen.

Voor de nutsvoorzieningen geldt dat is gekozen voor een andere systematiek in het berekenen van uw energieverbruik, namelijk een vast gedeelte en een variabel gedeelte. Het vaste gedeelte bestaat uit onder meer aanleg, onderhoud, afschrijving, rentekosten, storingsdienst, reparatie, administratie en voorfinanciering. Deze kosten werden eerder doorberekend in de variabele kosten van de energie, waardoor deze tarieven eerder hoger waren. Wij zijn door de nieuwe systematiek in de gelegenheid om de variabele kosten tegen een aantrekkelijker tarief aan te bieden. Ook wil ik u hiervoor verwijzen naar artikel 7 van de leveringsvoorwaarden. (…)

(…)

Tot slot willen wij u de mogelijkheid bieden om onze administratie in te zien, zodat u zelf een overzicht heeft van de kosten met betrekking tot de onderhoudswerkzaamheden en de nutsvoorzieningen. (…).”

2.9. In een brief van een aan Landgoed De Valouwe B.V. c.s. gelieerde vennootschap van 21 april 2011 is de verschillende eigenaren het volgende meegedeeld:

“(…) We hebben geconstateerd dat de vraag om inzage in onze administratie en meer onderbouwing regelmatig terugkeert. Wij hebben besloten hier iets mee te doen. BDO Accountants & Belastingadviseurs heeft als onafhankelijke deskundige inzage in onze administratie verkregen. Daarbij heeft BDO de opdracht gekregen om de kosten die geboekt zijn te beoordelen in relatie met de aan de percelen verbonden bepalingen en hierover een rapportage uit te brengen. (…)

(…)

Ook ten aanzien van het doorberekenen van kosten voor onderhoud, herstel en vernieuwing hebben wij BDO Accountants & Belastingadviseurs inzage in onze administratie over het jaar 2010 verleend. Exclusief interne uren van onze werknemers, exclusief voorzieningen voor toekomstig (groot) onderhoud en exclusief marge, blijken de kosten per kavel in 2010 € 303,00. Door ons is voor het jaar 2011 in rekening gebracht: € 150,00.

(…)

In 2011 is voor het berekenen van energie een andere systematiek gekozen. Er is met ingang van 2011 sprake van een vast gedeelte en een variabele gedeelte. De kosten van het variabele gedeelte, de prijzen van gas, water en elektra, zijn door ons verlaagd. In veel

gevallen zal dit tot een verlaging van de energiefactuur leiden. Wij menen dat dit niet onredelijk is, vooral omdat de energieprijzen enorm zijn gestegen en nog niet aan hun plafond zitten. Wij vertrouwen erop dat u ermee bekend bent, dat het leidingnetwerk eigendom is van het park, wat onder meer betekent dat de kosten van onder meer onderhoud, herstel, vernieuwing, verhelpen van storingen en kabelverlies voor onze rekening komen. Daarnaast is nog sprake van voorfinanciering (en daarmee ontstaande rentekosten) aangezien uw energieverbruik achteraf door u wordt voldaan. Door de nieuwe systematiek, zijn de kosten die iedereen betaalt voor het netwerk gelijk. Ongeacht of er sprake is van veel of weinig verbruik. Dit principe komt overeen met hetgeen u gewend bent op uw vaste huisadres, alwaar u ook de rekening voor transport van energie doorberekend zult krijgen.

BDO Accountants & Belastingadviseurs heeft uit de administratie een berekening opgesteld voor vaste kosten in 2010 ten hoogte van € 301,17. Door ons is 3x een bedrag van € 50,00 in rekening gebracht.

(...)

Mocht u de rapportages van BDO Accountants & Belastingadviseurs willen inzien, dan geven wij u daartoe graag de gelegenheid. (...)

3. De vordering

3.1. Vereniging Valouwe Eigenaren c.s. vordert - na wijziging van eis - dat de rechtbank Landgoed De Valouwe B.V. c.s. bij vonnis uitvoerbaar bij voorraad:

- a. zal gebieden aan Vereniging Valouwe Eigenaren c.s. een afschrift te verstrekken van alle bescheiden - in het bijzonder offertes, opdrachten, contracten, facturen en betalingsbewijzen - waaruit blijkt welke kosten van werkzaamheden aan wegen, paden, afrastering, slagboom en andere bij het recreatielandgoed De Valouwe te Beekbergen behorende voorzieningen in het jaar 2011 zijn gemaakt en hoe die kosten over de natuurlijke personen die eigenaar zijn van een kavel met recreatieverblijf op recreatielandgoed De Valouwe te Beekbergen, althans de leden van Vereniging Valouwe Eigenaren en Hinssen en Becking, zijn omgeslagen, alsmede alle stukken met betrekking tot de aan Landgoed De Valouwe B.V. c.s. in de jaren 2006 tot en met 2011 in rekening gebrachte kosten van energielevering en de wijze waarop die aan de natuurlijke personen die eigenaar zijn van een kavel met recreatieverblijf op recreatielandgoed De Valouwe te Beekbergen, althans de leden van Vereniging Valouwe Eigenaren en Hinssen en Becking, zijn doorberekend, op straffe van een dwangsom van € 500,- voor iedere dag waarmee Landgoed De Valouwe B.V. c.s. met de volledige nakoming aan deze veroordeling in gebreke mocht blijven;
- b. zal veroordelen tot terugbetaling aan alle leden van de Vereniging Valouwe Eigenaren, althans aan Hinssen en Becking van hetgeen door hen is betaald ten titel van:
 - vastrecht gas, water en elektriciteit;
 - park(beheer)bijdrage 2011;
 - gas, water en elektriciteit 2006 tot en met 2011 voor zover méér is doorberekend dan de werkelijke kosten die Landgoed De Valouwe B.V. c.q. Exploitatiemaatschappij Landgoed De Valouwe B.V. aan de betrokken leveranciers heeft voldaan;
 - doorberekende kosten over 2006 tot en met 2011 voor zover meer in rekening is gebracht dan (a) de kosten van noodzakelijke werkzaamheden

aan wegen, paden, afrastering, slagboom en andere bij het recreatielandgoed De Valouwe te Beekbergen behorende voorzieningen en (b) volgens omslag naar evenredigheid van het aantal recreatiewoningen op recreatiepark De Valouwe, waaronder de eigen recreatiewoningen van Landgoed De Valouwe B.V.;

alles vermeerderd met de wettelijke rente daarover vanaf de betaaldatum tot aan die der voldoening;

- c. zal veroordelen in de gedingkosten, vermeerderd met € 131,-- nakosten, verhoogd tot € 191,-- in geval van betekening indien niet binnen tien dagen na het vonnis aan de veroordeling mocht zijn voldaan.

Hinssen en Becking vorderen daarnaast ieder voor zich dat de rechtbank Exploitiatiemaatschappij Landgoed De Valouwe B.V. bij vonnis uitvoerbaar bij voorraad zal veroordelen een bedrag van € 443,27 te voldoen, subsidiair voor recht zal verklaren dat zij gerechtigd zijn € 443,27 te verrekenen met hetgeen zij aan parkbijdragen nog aan Exploitiatiemaatschappij Landgoed De Valouwe B.V. verschuldigd mochten worden.

3.2. Vereniging Valouwe Eigenaren c.s. legt aan haar vordering, tegen de achtergrond van de vaststaande feiten, de navolgende stellingen ten grondslag.

Voor het doorberekenen van € 150,-- per jaar voor parkbeheer bestaat geen contractuele basis, omdat de parkbijdrage blijkens artikel 7 lid 1 van de bepalingen is gefixeerd. De invoering van vastrecht voor gas, water en elektriciteit houdt niet alleen een prijsverhoging in, maar de daaraan gekoppelde tariefsverlaging per eenheid en de in de derde alinea van de brief d.d. 28 oktober 2010 genoemde "verkoopprijzen" duiden erop dat Landgoed De Valouwe B.V. een marge hanteert boven de inkoop en dat de verbruikskosten dus niet één op één worden doorberekend. De natuurlijke personen die eigenaar zijn van een kavel met recreatieverblijf op recreatielandgoed De Valouwe te Beekbergen zijn het oneens met de hoogte van de doorberekende bedragen. Landgoed De Valouwe B.V. c.s. is niet bereid gebleken inzage te geven in en afschrift te verstrekken van alle stukken waaruit blijkt welke kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing van infrastructuur zijn gemaakt en hoe die over de individuele eigenaren en Landgoed De Valouwe B.V. zelf zijn omgeslagen. Ook is Landgoed De Valouwe B.V. c.s. niet bereid gebleken alle stukken met betrekking tot kosten van energielevering en de wijze van doorberekenen te verstrekken.

4. Het verweer

4.1. Landgoed De Valouwe B.V. c.s. concludeert dat de rechtbank Vereniging Valouwe Eigenaren c.s. bij vonnis uitvoerbaar bij voorraad niet-ontvankelijk zal verklaren in haar vorderingen, althans haar deze zal ontfangen met haar uitvoerbaar bij voorraad te verklaren veroordeling in de kosten van het geding.

4.2. Landgoed De Valouwe B.V. c.s. voert de navolgende verweren aan.

Vereniging Valouwe Eigenaren c.s. heeft terecht kosten in rekening gebracht en is niet verplicht tot rekening en verantwoording. De bedragen die in rekening zijn gebracht, zijn slechts een deel van de werkelijke kosten. De eigenaren hebben inzage gehad in een rapportage die een accountant van BDO heeft gemaakt. Uit gesprekken die in dat kader zijn gevoerd, blijkt dat de eigenaren het niet zozeer oneens zijn met de verhoging, maar dat zij

meer inspraak zouden willen hebben. Uit niets blijkt dat de individuele eigenaren de actie van Vereniging Valouwe Eigenaren steunen. Vereniging Valouwe Eigenaren c.s. heeft op 4 november 2011 al zeer gedetailleerd inzicht en toelichting op de doorbelasting van energiekosten gekregen. Vereniging Valouwe Eigenaren c.s. heeft niet aannemelijk gemaakt dat onterecht bedragen in rekening zijn gebracht. Voor Vereniging Valouwe Eigenaren geldt dat zij niet-ontvankelijk is, omdat niet aan de toepassingsvoorwaarden van het bepaalde in artikel 3:305a BW is voldaan. Vereniging Valouwe Eigenaren c.s. heeft bovendien geen rechtmatig belang bij afgifte van bescheiden op de voet van artikel 843a Rv. Bij ongelimiteerde afgifte van allerlei bescheiden bestaat geen rechtens te respecteren belang. De parkbijdrage voor beheer is op basis van de relevante contractuele bepalingen berekend, terwijl de werkelijke kosten hoger zijn. Het energienetwerk is eigendom van Landgoed De Valouwe B.V. Voor de afname en het gebruik van het netwerk wordt een redelijke prijs in rekening gebracht. Voor kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing op grond van artikel 7.1 van de "Bepalingen", wordt voor het eerst sinds jaren een bijdrage van € 150,-- per jaar gevraagd. Ook hier zijn de werkelijke kosten hoger.

5. De beoordeling

Wijziging van eis

5.1. Bij brief van 11 januari 2012 hebben Hinssen en Becking hun eis vermeerderd, in die zin dat zij daarnaast ieder voor zich vorderen dat de rechtbank Exploitatiemaatschappij Landgoed De Valouwe B.V. bij vonnis uitvoerbaar bij voorraad zal veroordelen een bedrag van € 443,27 te voldoen, subsidiair voor recht zal verklaren dat zij gerechtigd zijn € 443,27 te verrekenen met hetgeen zij aan parkbijdragen nog aan Exploitatiemaatschappij Landgoed De Valouwe B.V. verschuldigd mochten worden. Ter comparitie heeft Landgoed De Valouwe B.V. c.s. tegen deze vermeerdering van eis bezwaar gemaakt. Nu in deze zaak nog geen eindvonnis is gewezen en de wijziging van eis de rechtbank niet in strijd met de goede procesorde voorkomt, wordt het bezwaar tegen de wijziging van eis verworpen.

5.2. Ter comparitie heeft Vereniging Valouwe Eigenaren c.s. haar eis verminderd ten aanzien van de vordering tot afgifte van stukken, voorzien van een toelichting, over de doorberekening van kosten voor werkzaamheden aan wegen, paden, afrastering, slagboom en andere bij het recreatielandgoed De Valouwe te Beekbergen. Daarbij heeft Vereniging Valouwe Eigenaren c.s. betoogd dat in het jaar 2010 voor het eerst een vergoeding voor deze kosten in rekening is gebracht. Nu Landgoed De Valouwe B.V. c.s. weliswaar in het jaar 2010 voor het eerst van een dergelijke vergoeding gewag heeft gemaakt, maar dat deze vergoeding betrekking had op het jaar 2011, verstaat de rechtbank de vermindering van eis zo dat alleen met betrekking tot het jaar 2011 inzage van stukken en een toelichting wordt gevorderd.

Sectorcompetentie

5.3. Nu het in deze zaak gaat om vorderingen van onbepaalde waarde, overweegt de rechtbank als volgt over de vraag of de zaak op de voet van het bepaalde in artikel 71 lid 2 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering (hierna: Rv) moet worden verwezen naar een kamer die tot de sector kanton behoort.

5.4. Vereniging Valouwe Eigenaren treedt naar eigen zeggen op voor 94 leden. Ten behoeve van al die leden heeft zij een vordering van onbepaalde waarde ingesteld. Naar de

inschatting van de rechtbank bestaan geen duidelijke aanwijzingen dat de vordering geen hogere waarde vertegenwoordigt dan € 25.000,--, zodat zij voor verwijzing van de zaak op de voet van het bepaalde in artikel 71 lid 2 Rv geen termen ziet. De vorderingen van Hinssen en Becking acht de rechtbank zodanig verweven met de vordering van Vereniging Valouwe Eigenaren, dat verwijzing in strijd zou zijn met de eisen van een behoorlijke rechtspleging.

Vereniging Valouwe Eigenaren

5.5. Landgoed De Valouwe B.V. c.s. heeft betoogd dat Vereniging Valouwe Eigenaren niet-ontvankelijk moet worden verklaard omdat ten aanzien van haar geen sprake is van een contractuele relatie.

5.6. Ter comparitie heeft Vereniging Valouwe Eigenaren c.s. aangevoerd dat geen sprake is van een collectieve actie op de voet van het bepaalde in artikel 3:305a BW, maar dat Vereniging Valouwe Eigenaren van verschillende leden een lastgeving tot procederen op eigen naam heeft gekregen. Ter onderbouwing van dit standpunt heeft Vereniging Valouwe Eigenaren c.s. bij brief van 11 januari 2012 als productie 9 een groot aantal stukken in het geding gebracht waarin - volgens haar - namen zijn genoemd van leden die Vereniging Valouwe Eigenaren een last hebben gegeven in de hier bedoelde zin.

5.7. Een lasthebber die in rechte optreedt ten behoeve van een ander (de lastgever), is niet verplicht in de dagvaarding of anderszins te vermelden dat hij ter behartiging van de belangen van een ander optreedt. Pas wanneer het verweer van de wederpartij daartoe aanleiding geeft, zal de lasthebber moeten stellen en zonodig bewijzen dat hij uit hoofde van lastgeving bevoegd is op eigen naam ten behoeve van de rechthebbende op te treden. Zie HR 26 februari 2010, NJ 2011, 474 en HR 26 november 2004, NJ 2005, 41.

5.8. Gelet op het belang van degene die in een procedure wordt betrokken en de eisen van een goede procesorde, is het niettemin noodzakelijk dat zekerheid bestaat over de identiteit en de hoedanigheid van de partijen die een vordering tegen hem hebben ingesteld.

5.9. Nu Landgoed De Valouwe B.V. c.s. heeft betwist dat Vereniging Valouwe Eigenaren recht en belang heeft bij haar vorderingen, had het, tegen de achtergrond van het vorenstaande, op de weg van Vereniging Valouwe Eigenaren c.s. gelegen inzichtelijk te maken ten behoeve van wie zij precies optreedt, vooral nu het een groot aantal eisende personen betreft. Alleen maar verwijzen naar een productie van meer dan 120 bladzijden is daartoe evident onvoldoende. In deze zin ook HR 23 oktober 1992, NJ 1992, 814. De ontoelaatbare onduidelijkheid over de vraag ten behoeve van wie Vereniging Valouwe Eigenaren optreedt, klemmt temeer nu, indien de vordering tot betaling van een geldsom zou worden toegewezen, onduidelijk zou zijn hoeveel Landgoed De Valouwe B.V. c.s. moet betalen.

5.10. De vorderingen van Vereniging Valouwe Eigenaren zullen worden afgewezen.

Rekening en verantwoording

5.11. De rechtbank begrijpt de vordering van Vereniging Valouwe Eigenaren c.s. tot het verstrekken van afschriften van verschillende stukken en een overzicht waaruit blijkt hoe

kosten zijn omgeslagen zo dat Vereniging Valouwe Eigenaren c.s. vordert dat Landgoed De Valouwe B.V. c.s. rekening en verantwoording aflegt.

5.12. Vereniging Valouwe Eigenaren c.s. wil dat Landgoed De Valouwe B.V. c.s. rekening en verantwoording aflegt over twee kwesties, te weten de kosten van werkzaamheden aan wegen, paden, afrastering, slagboom en andere bij het park behorende voorzieningen alsook de kosten van energielevering. Uit het debat tussen partijen begrijpt de rechtbank dat Vereniging Valouwe Eigenaren c.s. onder “de kosten van energielevering” mede de kosten die zijn gemoeid met de levering van water schaaft.

Geen vast bedrag

5.13. Landgoed De Valouwe B.V. c.s. heeft met verwijzing naar onderdeel 2.16 van de conclusie van de Advocaat-Generaal bij HR 4 december 2009, RvdW 2009, 1429 aangevoerd dat zij voor de door haar te leveren diensten een vast bedrag rekent en dat om die reden van rekening en verantwoording geen sprake kan zijn.

5.14. Dit argument gaat niet op. Het gaat er niet om of een vast bedrag in rekening wordt gebracht, maar of een vast bedrag is overeengekomen. Van een overeengekomen vast bedrag is slechts sprake ten aanzien van *“het ophalen van vuilnis bij de chalets in het park, het schoon- en vrijhouden van de wegen en paden van het recreatie-landgoed, het algemeen toezicht op het park, de verlichting van de wegen en paden van het park en het gebruik van de kostenloze faciliteiten van de camping”*. Ten aanzien van deze diensten kan Vereniging Valouwe Eigenaren c.s. geen aanspraak maken op rekening en verantwoording, maar dat doet zij ook niet. Ten aanzien van (noodzakelijke) werkzaamheden aan wegen, paden, afrastering, slagboom en andere bij het park behorende voorzieningen en energielevering is een vaste vergoeding niet overeengekomen.

Grondslag rekening en verantwoording

5.15. Het is evenwel de vraag of er ten aanzien van de overeengekomen (variabele) vergoeding voor noodzakelijk werkzaamheden aan wegen, paden, afrastering, slagboom en andere bij het park behorende voorzieningen (hierna ook: noodzakelijke werkzaamheden) enerzijds en ten aanzien van de levering van gas, water en elektriciteit anderzijds een juridische grond is om Landgoed De Valouwe B.V. c.s. tot rekening en verantwoording te verplichten. Een verplichting tot het doen van rekening en verantwoording is immers niet overeengekomen.

5.16. Naar het oordeel van de rechtbank is de rechtsverhouding tussen Landgoed De Valouwe B.V. c.s. en de verschillende eigenaren wat betreft de noodzakelijk werkzaamheden en de levering van gas, water en elektriciteit aan te merken als een overeenkomst van opdracht. Op grond van het bepaalde in artikel 7:403 lid 2 BW moet de opdrachtnemer die ten laste van de opdrachtgever gelden heeft uitgegeven of te diens behoeve gelden heeft ontvangen daarvan rekening en verantwoording afleggen.

5.17. Ten overvloede overweegt de rechtbank dat ook uit de eisen van redelijkheid en billijkheid kan voortvloeien dat rekening en verantwoording moet worden afgelegd over de wijze waarop parkbijdragen worden besteed. In deze zin ook HR 8 december 1995, NJ 1996, 274. Onder de gegeven omstandigheden acht de rechtbank Landgoed De Valouwe

B.V. c.s. ook op grond van de eisen van redelijkheid en billijkheid verplicht rekening en verantwoording te af te leggen over de manier waarop de kosten voor noodzakelijke werkzaamheden en de kosten voor de levering van gas, water en elektriciteit over de verschillende eigenaren wordt omgeslagen. Van de individuele eigenaren kan immers niet worden verlangd dat zij bijdragen betalen zonder dat zij een voldoende mate van inzicht hebben in de manier waarop deze bijdragen worden aangewend.

De inhoud van rekening en verantwoording

5.18. De inhoud van hetgeen als rekening en verantwoording mag worden verlangd, wordt telkens bepaald door de aard van de rechtsverhouding die verplicht tot het zich over de behoorlijkheid van vermogensrechtelijk beleid te rechtvaardigen, en de omstandigheden van het gegeven geval. Zie HR 2 december 1994, NJ 1995, 548.

5.19. Landgoed De Valouwe B.V. c.s. heeft aangevoerd dat zij, mede gezien de geringe hoogte van de bedragen die zij in rekening brengt, niet meer rekening en verantwoording hoeft af te leggen dan zij al heeft gedaan, waarbij mede van betekenis is dat zij minder kosten in rekening brengt dan zij in werkelijkheid heeft gemaakt en dat zij in de voorgaande jaren nooit om een vergoeding voor gemaakte kosten heeft gevraagd.

5.20. Ter onderbouwing van deze stelling heeft Landgoed De Valouwe B.V. c.s. betoogd dat op 11 maart 2011 een gesprek heeft plaatsgehad met Hinssen en Becking naar aanleiding van de brief van 9 maart 2011 (zie hiervoor onder 2.8) en dat een delegatie vanuit Vereniging Valouwe Eigenaren vervolgens - naar aanleiding van de brief van 21 april 2011 (zie hiervoor onder 2.9) - op 29 april 2011 een toelichting heeft gekregen op een rapportage van BDO Accountants & Belastingadviseurs en deze delegatie de rapportage ook heeft kunnen inzien. Vereniging Valouwe Eigenaren c.s. heeft dit alles niet weersproken.

Noodzakelijke werkzaamheden

5.21. Vereniging Valouwe Eigenaren c.s. heeft niet (voldoende gemotiveerd) weersproken dat Landgoed De Valouwe B.V. c.s. in het jaar 2011 voor het eerst kosten voor noodzakelijke werkzaamheden in rekening is gaan brengen. Daar komt bij dat Landgoed De Valouwe B.V. c.s. onweersproken heeft gesteld dat de werkelijk in 2011 gemaakte kosten voor noodzakelijke werkzaamheden hoger zijn dan € 150,--.

5.22. Onder deze omstandigheden is de rechtbank van oordeel dat Landgoed De Valouwe B.V. c.s. niet verplicht is meer rekening en verantwoording af te leggen dan zij al heeft gedaan. Wat betreft de noodzakelijke werkzaamheden zal de vordering tot rekening en verantwoording dan ook worden afgewezen. Ook de vordering tot terugbetaling van de vergoeding van kosten voor noodzakelijke werkzaamheden zal worden afgewezen.

De levering van gas, water en elektriciteit

5.23. Tot en met 2010 heeft Landgoed De Valouwe B.V. c.s. kosten in rekening gebracht voor de levering van gas, water en elektriciteit op basis van tarieven die waren gebaseerd op het werkelijke gebruik, waarbij vast recht in de prijs per eenheid was verdisconteerd. Met ingang van 2011 is Landgoed De Valouwe B.V. c.s. kosten gaan doorbelasten door een bedrag van € 150,-- per jaar in rekening te brengen voor vast recht en daarnaast een prijs per

eenheid in rekening te brengen die lager is dan de prijs per eenheid die zij eerder in rekening heeft gebracht.

5.24. Het is niet helemaal duidelijk welke kosten Landgoed De Valouwe B.V. c.s. als vast recht in rekening heeft gebracht. In de brief van 28 oktober 2010 (zie hiervoor onder 2.7) staat: “(...) *Het vaste gedeelte bestaat uit onder meer aanleg, onderhoud, afschrijving, rentekosten, storingsdienst, reparatie, administratie en voorfinanciering.* (...)”.

5.25. Naar het oordeel van de rechtbank heeft Landgoed De Valouwe B.V. c.s. niet het recht kosten in rekening te brengen voor de aanleg van het netwerk. De eigenaren hebben mogen verwachten dat dit is verdisconteerd in de koopprijs van hun perceel.

5.26. Vereniging Valouwe Eigenaren c.s. heeft betoogd dat Landgoed De Valouwe B.V. c.s. alleen kosten voor de levering van gas, water en elektriciteit in rekening mag brengen op basis van artikel 7 lid 1 van de bepalingen (zie hiervoor onder 2.4). De rechtbank gaat aan dit argument voorbij, omdat het bepaalde in dat artikel niet op de levering van gas, water en elektriciteit betrekking heeft. Nu geen afspraken op schrift zijn gesteld over de levering van gas, water en elektriciteit, moet tegen deze achtergrond worden teruggevallen op het bepaalde in artikel 7:406 lid 1 BW, waarin staat dat de opdrachtgever de onkosten moet vergoeden die zijn verbonden aan de uitvoering van de opdracht.

5.27. Landgoed De Valouwe B.V. c.s. heeft aangevoerd dat zij minder kosten in rekening heeft gebracht dan zij in werkelijkheid heeft gemaakt. De rechtbank concludeert hieruit dat Landgoed De Valouwe B.V. c.s. geen aanspraak maakt op loon.

5.28. De rechtbank ziet aanleiding Landgoed De Valouwe B.V. c.s. op de voet van het bepaalde in artikel 22 Rv te bevelen het rapport van BDO in het geding te brengen dat Hinssen en Becking hebben kunnen inzien alsook toe te lichten hoe de kosten voor de levering van gas, water en elektriciteit over de periode van 2006 tot en met 2011 over de verschillende eigenaren zijn verdeeld en dit zoveel mogelijk te onderbouwen met stukken. Daarbij verwacht de rechtbank dat in ieder geval stukken worden overgelegd waaruit blijkt welke prijs per eenheid Landgoed De Valouwe B.V. c.s. zelf heeft moeten betalen.

Vaste parkbijdrage

5.29. Vereniging Valouwe Eigenaren c.s. heeft met verwijzing naar haar productie 11 en de brief van 25 oktober 2005 (zie hiervoor onder 2.6) betoogd dat de vaste parkbijdrage die in rekening is gebracht aan Hinssen en Becking verkeerd is geïndexeerd en dat een eenmalige bijdrage voor aanpassing van de centrale antenne installatie ten onrechte ook de jaren daarna in rekening is gebracht.

5.30. Landgoed De Valouwe B.V. c.s. heeft onvoldoende gelegenheid gehad op dit betoog te reageren. Zij zal gelegenheid krijgen dat bij akte te doen. Daarbij kan Landgoed De Valouwe B.V. c.s. toelichten hoe de bijdrage voor aanpassing van de centrale antenne installatie zich verhoudt tot het bepaalde in artikel 7 lid 1 van de Bepalingen en op welke grondslag de hier bedoelde bijdrage in rekening is gebracht.

5.31. Partijen verschillen van inzicht ten aanzien van de vraag of moet worden gekeken naar het indexcijfer van het voorafgaande jaar of van het jaar daarvoor.

5.32. In artikel 7 lid 1 van de “Bepalingen” is hierover vermeld:

“Jaarlijks zal de vergoeding door de Verkoper opnieuw worden vastgesteld, zulks door de vergoeding te verhogen of te verlagen overeenkomstig de stijging of daling van de “Consumentenprijsindex-Alle huishoudens” in het kalenderjaar, dat eindigde bij de aanvang van het kalenderjaar, dat direct voorafgaat aan het jaar van aanpassing.”

5.33. Uit de brief van 28 oktober 2010 (zie hiervoor onder 2.7) maakt de rechtbank op dat in de maand oktober de nieuwe (geïndexeerde) vaste parkbijdrage voor het komende jaar bekend wordt gemaakt. Het prijsindexcijfer van het kalenderjaar dat eindigde bij de aanvang van het kalenderjaar, dat direct voorafgaat aan het jaar van aanpassing, is dan nog niet bekend.

5.34. Tegen die achtergrond is de rechtbank met Vereniging Valouwe Eigenaren c.s. van oordeel dat bij de indexeringsindexering moet worden gekeken naar het prijsindexcijfer van het jaar voor het voorafgaande jaar.

5.35. Gelet op het vorenstaande, verzoekt de rechtbank Landgoed De Valouwe B.V. c.s. ten aanzien van Hinssen en Becking een berekening te maken van de vaste prijs op basis van het prijsindexcijfer van het jaar voor het voorafgaande jaar, met en zonder bijdrage voor centrale antenne installatie, en deze berekening bij akte in het geding te brengen.

Tot besluit

5.36. Alle bij het park betrokken partijen hebben er belang bij dat de voorzieningen op het park op peil worden gehouden. Dat kan alleen maar wanneer de kosten die daarmee zijn gemoeid ook daadwerkelijk worden betaald. De verschillende eigenaren, waaronder Hinssen en Becking, hebben er recht op dat zij niet meer betalen dan is overeengekomen. Voor zover geen concreet bedrag is overeengekomen, hebben zij er recht op dat zij niet meer betalen dan redelijk is. Van Landgoed De Valouwe B.V. c.s. kan in dat licht gezien worden verlangd dat zij transparant is in de kosten die zij in rekening brengt (“geen blanco cheque”). Deze verplichting tot transparantie gaat echter niet zo ver dat zij ieder bonnetje moet laten zijn en dat de eigenaren op de stoel van de beheerder mogen gaan zitten.

5.37. Indien de betrokken partijen de grenzen van het redelijke in acht nemen, oog hebben voor de onderlinge rolverdeling en zich niet in details verliezen, dan zou het mogelijk moeten zijn dat zij buiten de rechter om tot een vergelijk komen. De rechtbank nodigt partijen uit daartoe een ultieme poging te doen. Daarbij merkt de rechtbank op dat er in de toekomst wel vaker onduidelijkheden zullen zijn, bij voorbeeld wanneer groot onderhoud noodzakelijk is, zodat partijen er baat bij hebben wanneer zij in staat zijn hun geschillen zelf op te lossen.

5.38. Iedere verdere beslissing zal worden aangehouden.