

Ondernemingsrecht

236

Opzegging van gebouwgebonden lidmaatschap coöperatie

Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden
22 december 2020, zaaknr. 200.266.123,
ECLI:NL:GHARL:2020:10671
(mr. De Boer, mr. Willemse, mr. Schoemaker)
Noot mr. M.A.J. Cremers onder «JOR»
2021/237

Doel van coöperatie biedt onvoldoende rechtvaardiging voor het stellen van verstrekkende voorwaarde dat uittreding enkel mogelijk is indien lid eigendom van bungalow op park overdraagt. Uittreedvoorwaarde in statuten is ongeoorloofd en moet derhalve voor ongeschreven worden gehouden. Hetgeen partijen contractueel zijn overeengekomen doet hieraan niet af. Geen toepassing van derogerende werking van redelijkheid en billijkheid.

[BW art. 2:35, 2:60, 6:248 lid 2]

Aan de orde is de vraag of [geïntimeerde] gerechtigd was haar lidmaatschap van de vereniging te beëindigen en of zij nog een vergoeding aan de vereniging verschuldigd is.

Het bungalowpark is niet gesplitst in appartementsrechten. De vereniging waarvan een eigenaar van een kavel op het bungalowpark ingevolge de toepasselijke bepalingen verplicht lid is, is derhalve geen vereniging zoals bedoeld in art. 5:124 BW. Aldus is er geen onlosmakelijk verband tussen de eigendom van een kavel op het bungalowpark en het lidmaatschap van de vereniging. Het verplichte lidmaatschap van de vereniging is op grond van art. 2:35 BW in beginsel opzegbaar. Dat sprake is van een andere wettelijke uitzondering op de opzegbaarheid van het lidmaatschap, is niet gesteld en ook anderszins niet gebleken. Dit betekent dat het lidmaatschap van de vereniging opzegbaar is. Dat in de akte van levering een kettingbeding is opgenomen inhoudende dat een eigenaar van een bungalow op het Bungalowpark

Zuiderveld verplicht is om lid te zijn en te blijven van VvE Zuiderveld, kan geen uitzondering vormen op het fundamentele recht dat besloten ligt in art. 2:35 BW.

Voor een coöperatie geldt dat aan het uittreden in de statuten voorwaarden kunnen worden verbonden, die dan in overeenstemming moeten zijn met het doel en de strekking van de coöperatie (art. 2:60 BW). Een voorwaarde die verder gaat dan geoorloofd is, wordt in zoverre voor niet geschreven gehouden. Het doel van de vereniging zoals blijkt uit de statuten biedt naar het oordeel van het hof onvoldoende rechtvaardiging voor het stellen van de verstrekkende voorwaarde dat uittreding enkel mogelijk is indien het lid zijn eigendom van de bungalow op het Bungalowpark Zuiderveld overdraagt. Zo oefent de vereniging geen bedrijf in eigenlijke zin uit, heeft de vereniging niet het karakter van een intensieve coöperatieve samenwerkingsvorm en is geen sprake van aanzienlijke investeringen ten behoeve van de gezamenlijke bungaloweigenaren die bij uittreding van leden onevenredig zwaar gaan drukken op de overblijvende leden. De door de vereniging gestelde voorwaarde aan uittreding is derhalve ongeoorloofd. Dat [geïntimeerde] in de leveringsakte contractueel haar wettelijke opzeggingsbevoegdheid aan banden heeft gelegd brengt daar geen verandering in. De vereniging heeft zich op het standpunt gesteld dat het beroep van [geïntimeerde] op art. 2:60 BW in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is, maar dit standpunt wordt verworpen. Er dient aan zware eisen te worden voldaan voordat een dwingende bepaling als art. 2:60 BW vanwege de maatstaven van redelijkheid en billijkheid als onaanvaardbaar terzijde kan worden gesteld. De door de vereniging uiteengezette omstandigheden – kort gezegd inhoudende dat [geïntimeerde] wist waartoe zij zich verbond en de belangen van de bungaloweigenaren bij een verplicht lidmaatschap – zijn naar het oordeel van het hof onvoldoende zwaarwegend om tot het oordeel te komen dat het beroep op art. 2:60 BW door [geïntimeerde] naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is.

Coöperatieve Vereniging van Eigenaren Bungalowpark "Zuiderveld" UA te Nieuwegein, appellante,
in eerste aanleg: gedaagde in conventie, tevens eiseres in reconventie,
hierna: de vereniging,
advocaat: mr. E.C.J. Ris,
tegen:
[geïntimeerde],
in eerste aanleg: eiseres in conventie, tevens verweerster in reconventie.

(...; red.)

3. De vaststaande feiten

3.1. Het hof gaat in hoger beroep uit van de feiten zoals beschreven in de rechtsoverwegingen 2.1 en 2.2 van het (bestreden) vonnis van 10 juli 2019. Daarnaast gaat het hof uit van de navolgende feiten:

3.2. De leveringsakte waarbij [geïntimeerde] eigenaar van haar recreatiebungalow is geworden (hierna: de leveringsakte) bevat onder meer de volgende tekst:

"OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN BIJZONDERE VERPLICHTINGEN?

In voormelde bij voorafgaande verkrijging genoemde akte staat ondermeer woordelijk vermeld:

7. Op deze akte is van toepassing hetgeen is bepaald in de algemene akte van zesentwintig april negentienhonderd drieënzeventig voor de te Rotterdam standplaats hebbende notaris S. Klein verleden, overgeschreven ten hypotheekkantore te assen op zevenentwintig april daarna in deel 2687 nummer 26, welke daarin vermelde voorwaarden en erfdienstbaarheden geacht worden woordelijk in deze akte te zijn opgenomen, terwijl nog verwezen wordt naar de in die akte voorkomende verplichtingen voor de koopster om lid te worden van de te Gees gevestigde Coöperatieve Vereniging van Eigenaren Bungalowpark 'Zuiderveld', welke verplichtingen door middel van de in die akte omschreven kettingbedingen op de koopster zijn gelegd onder verbeurte van de in die akte nader omschreven boete, welke voor de koopster uit voormelde algemene akte voortvloeiende verplichtingen bij deze door comparant sub 1 aan de koopster worden opgelegd, en door de comparant sub 2, in hoedanigheid als gemeld, worden aanvaard, en door de comparant sub 1,

thans handelende als mondeling lasthebber van de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren Bungalowpark 'Zuiderveld', voornoemd, hierbij ten behoeve van laatstgenoemde worden aangenomen".

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen."

3.3. In de in de leveringsakte bedoelde oprichtingsakte van de vereniging van 26 april 1973 (hierna: de oprichtingsakte) staat onder meer het volgende opgenomen:

"5. De kopers zijn verplicht binnen één maand nadat zij de eigendom hebben gekregen, lid te worden – en te blijven – van de te Gees gevestigde Coöperatieve Vereniging: Coöperatieve Vereniging van Eigenaren Bungalowpark 'Zuiderveld' respectievelijk indien meerdere personen zakelijk gerechtigd werden, zal ieder hunner al het mogelijke doen dat zij gezamenlijk lid worden van gemelde Vereniging, terwijl ieder hunner verplicht is zich daartoe aan te melden.

Bij niet nakoming van deze bepaling verbeurt de koper ten behoeve van gemelde Coöperatieve Vereniging van Eigenaren Bungalowpark 'Zuiderveld' een direct opeisbare boete van één duizend gulden (f 1.000,00).(..)

9. *Verdeling lasten, drukkende op de eigenaren van een bungalow.*

Alle lasten voor onderhoud, reparatie en herstel, respectievelijk nieuwe aanleg van gemeenschappelijke voorzieningen, zoals wegen, terreinafscheidingen, centraal antennesysteem, gas, water, en elektriciteitsleidingen en riolering, alsmede de kosten, welke uit dit gemeenschappelijk beheer voortvloeien, zoals een administrateur en terrein personeel, zullen – voor zover deze kosten niet komen ten laste van de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren Bungalowpark 'Zuiderveld' en door deze vereniging worden omgeslagen over haar leden –, tussen de eigenaren van de bungalows worden verdeeld dusdanig dat per bungalow evenveel wordt bijgedragen in de kosten.

10. De voorwaarden en bedingen onder 5, 6, 1 en 9, alsmede de voorwaarden in dit lid 10 gesteld, moeten bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het gekochte of bij elke toekenning van

een zakelijk genotsrecht op het gehele verkochte of een gedeelte daarvan, aan de opvolgende eigenaar of zakelijk gerechtigde worden opgelegd en bedongen ten behoeve van de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren Bungalowpark 'Zuiderveld'.

Bij niet nakoming van deze voorwaarden verbeurt koper en de opvolgende eigenaren, die deze bepalingen overtreden, – zulks ongeacht het recht verdere schadevergoeding te vorderen –, ten behoeve van de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren Bungalowpark 'Zuiderveld' een direct opeisbare, niet voor matiging vatbare boete van tien duizend gulden (f 10.000,00) en wel door het enkele feit der overtreding.

Deze boete is evenwel niet verbeurd en een betaalde boete wordt gerestitueerd indien de nieuwe eigenaar zich binnen drie maanden na de overdracht alsnog verbindt tot nakoming van de voormelde voorwaarden en bedingen.”

3.4. De statutaire doelstelling van de Vereniging is in de loop van de tijd als volgt omschreven/gewijzigd:

Artikel 3 (zoals gewijzigd in 1977)

“De vereniging heeft ten doel:

- a. het onderhoud, beheer, reparatie en aanleg van wegen, parkeerplaatsen, leidingen en rioleringen op Bungalowpark 'Zuiderveld' te Geesburg (gemeente Oosterhesselen);
- b. de exploitatie en het onderhoud van een centraal antennesysteem voor televisie en/of radio op voormeld bungalowpark;
- c. de verzorging, beplanting en het onderhoud van gemeenschappelijke gronden van
- d. voormeld bungalowpark;”

Artikel 3 (zoals gewijzigd in 2003)

“De vereniging heeft ten doel:

- a. het onderhouden, beheren, repareren en aanleggen van wegen, parkeerplaatsen en
- b. rioleringen op Bungalowpark 'Zuiderveld' te Geesbrug, gemeente Coevorden.
- c. de verzorging, beplanting en het onderhoud van gronden op voormeld bungalowpark, die dan wel eigendom zijn van de vereniging dan wel gezamenlijk eigendom zijn van bij de vereniging aangesloten leden, alsmede het beheer en het onderhoud van de op genoemde gronden gelegen sloten.
- d. het vaststellen van een huishoudelijk reglement betreffende de instandhouding van de aard en het karakter van het bungalowpark als park van rust en ruimte.”

Artikel 3 (zoals gewijzigd op 6 juli 2016)

“De vereniging heeft ten doel:

- a. het onderhouden, beheren, repareren en aanleggen van wegen, parkeerplaatsen, kabels, leidingen en rioleringen op bungalowpark 'Zuiderveld' te Geesbrug (gemeente Coevorden).
- b. de aankoop van gronden gelegen op voormeld bungalowpark dan wel gelegen naast voormeld bungalowpark voor zover die dienstbaar zijn aan de ontsluiting van het bungalowpark.
- c. de verzorging, beplanting en het onderhoud van gronden op voormeld bungalowpark, die dan wel eigendom zijn van de vereniging dan wel gezamenlijk eigendom zijn van bij de vereniging aangesloten leden.
- d. het beheer en het onderhoud van sloten dan wel greppels gelegen op gronden op voormeld bungalowpark, die dan wel eigendom zijn van de vereniging dan wel gezamenlijk eigendom van bij de vereniging aangesloten leden alsmede het beheer en onderhoud van sloten dan wel greppels gelegen op gronden in eigendom van het individuele bij de vereniging aangesloten leden die dienstbaar zijn aan de afwatering van door de vereniging te onderhouden dan wel te beheren wegen, gronden, sloten en greppels.
- e. het vaststellen van een huishoudelijk reglement met daarin opgenomen een parkreglement waarin de verplichtingen van de leden worden vastgelegd die dienstig zijn aan:
 - de instandhouding van de aard en het karakter van voormeld bungalowpark als park van rust en ruimte met goed verzorgde bungalows en tuinen;
 - het waarborgen dat het verblijf op voormeld bungalowpark een aangenaam verblijf is door overlast zo veel mogelijk te beperken;
 - de bescherming van casu quo voorkomen van schade aan zaken die eigendom zijn van de vereniging dan wel van de individuele leden gezamenlijk;
 - het reguleren van het gezamenlijk gebruiken van (nuts) voorzieningen op het park;
 en waarin ook regels zijn opgenomen die betrekking hebben op het kunnen toezien op de naleving van deze bepalingen.”

3.5. In de statuten van de vereniging staat opgenomen dat opzegging door het lid alleen kan geschieden ingeval van overdracht van de eigendom van de bungalow en indien het lid niet de eigenaar blijft van een andere bungalow op het park (artikel 6 lid 3).

4. *Het geschil en de beslissing in eerste aanleg*

4.1. [geïntimeerde] heeft in eerste aanleg (in conventie) – samengevat – gevorderd dat de vereniging veroordeeld wordt tot betaling van schadevergoeding, alsmede een verklaring voor recht dat [geïntimeerde] haar lidmaatschap van de vereniging rechtsgeldig heeft opgezegd op grond van artikel 2:36 lid 3 BW en dat zij gehouden is aan een jaarlijkse financiële bijdrage ex artikel 3:172 BW en dat artikel 3:173 BW van toepassing is, of anders dat zij gehouden is aan jaarlijkse financiële bijdrage voor het onderhoud, beheer en besturen van de mandelige zaak, met veroordeling van de vereniging in de proceskosten.

4.2. De vereniging heeft in eerste aanleg (in reconventie) – samengevat – gevorderd dat [geïntimeerde] veroordeeld wordt tot betaling van de (restant) jaarlijkse contributie over de jaren 2017 en 2018 en een gematigde vergoeding van € 375,- op basis van artikel 14 lid 6 van het huishoudelijk reglement van de vereniging aan de vereniging, vermeerderd met rente en kosten, alsmede een verklaring voor recht dat de opzegging door [geïntimeerde] niet rechtsgeldig is en dat zij gehouden blijft tot de volledige betaling van de jaarlijks door de vereniging vast te stellen bijdrage of contributie en gebonden zal blijven aan de algemene voorwaarden zoals vastgelegd bij akte op 26 april 1973, de (gewijzigde) statuten en het (gewijzigde) huishoudelijk reglement van de vereniging.

4.3. De kantonrechter heeft bij vonnis van 10 juli 2019 in conventie de gevorderde schadevergoeding afgewezen en voor recht verklaard dat [geïntimeerde] haar lidmaatschap van de vereniging rechtsgeldig heeft opgezegd op grond van artikel 2:36 lid 3 BW, alsmede dat [geïntimeerde] gehouden is aan een jaarlijkse financiële bijdrage op grond van artikel 3:172 BW en dat artikel 3:173 van toepassing is. De kantonrechter heeft de vordering van de vereniging in reconventie afgewezen en in conventie en in reconventie de proceskosten gecompenseerd.

5. *De motivering van de beslissing in hoger beroep*

5.1. Het gaat in hoger beroep in de kern om de vraag of [geïntimeerde] gerechtigd was haar lidmaatschap van de vereniging te beëindigen en of zij nog een vergoeding aan de vereniging verschuldigd is.

5.2. Met grief 1 bestrijdt de vereniging de opzegbaarheid van het lidmaatschap van [geïntimeerde].

5.3. Het bungalowpark is niet gesplitst in appartementsrechten. De vereniging waarvan een eigenaar van een kavel op het bungalowpark ingevolge de toepasselijke bepalingen verplicht lid is, is derhalve geen vereniging zoals bedoeld in artikel 5:124 van het Burgerlijk Wetboek (verder: BW). Aldus is er geen onlosmakelijk verband tussen de eigendom van een kavel op het bungalowpark en het lidmaatschap van de vereniging. Het verplichte lidmaatschap van de vereniging is op grond van artikel 2:35 BW in beginsel opzegbaar. Dat sprake is van een ander wettelijke uitzondering op de opzegbaarheid van het lidmaatschap, is niet gesteld en ook anderszins niet gebleken. Dit betekent dat het lidmaatschap van de vereniging opzegbaar is. Dat in de akte van levering een kettingbeding is opgenomen inhoudende dat een eigenaar van een bungalow op het Bungalowpark Zuiderveld verplicht is om lid te zijn en te blijven van VvE Zuiderveld, kan geen uitzondering vormen op het fundamentele recht dat besloten ligt in artikel 2:35 BW

5.4. Voor een coöperatie geldt dat aan het uittreden in de statuten voorwaarden kunnen worden verbonden, die dan in overeenstemming moeten zijn met het doel en de strekking van de coöperatie (artikel 2:60 BW). Een voorwaarde die verder gaat dan geoorloofd is, wordt in zoverre voor niet geschreven gehouden. Het doel van de vereniging zoals blijkt uit artikel 3 van de statuten (zowel in de versie van voor de statutenwijziging in 2016 als in die van daarna) biedt ook naar het oordeel van het hof onvoldoende rechtvaardiging voor het stellen van de verstrekkende voorwaarde dat uittreding enkel mogelijk is indien het lid zijn eigendom van de bungalow op het Bungalow Zuiderveld overdraagt. Zo oefent de vereniging geen bedrijf in eigenlijke zin uit, heeft de vereniging niet het karakter van een intensieve coöperatieve samenwerkingsvorm en is geen sprake van aanzienlijke investeringen ten behoeve van de gezamenlijke bungaloweigenaren die bij uittreding van leden onevenredig zwaar gaan drukken op de overblijvende leden. De door de vereniging gestelde voorwaarde aan uittreding is derhalve ongeoorloofd. Dat [geïntimeerde] in de leveringsakte contractueel haar wettelijke opzeggingsbevoegdheid aan banden heeft gelegd, zoals aangevoerd door de vereniging, brengt daar geen verandering in. De vereniging heeft zich op het standpunt gesteld dat het beroep [geïntimeerde] op artikel 2:60 BW in de gegeven omstandighe-

den naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is, maar dit standpunt wordt verworpen. Er dient aan zware eisen te worden voldaan voordat een dwingende bepaling als artikel 2:60 BW vanwege de maatstaven van redelijkheid en billijkheid als onaanvaardbaar terzijde kan worden gesteld. De door de vereniging in punt 11 van de memorie van grieven uiteengezette omstandigheden – kort gezegd inhoudende dat [geïntimeerde] wist waartoe zij zich verbond en de belangen van de bungaloweigenaren bij een verplicht lidmaatschap – zijn naar het oordeel van het hof onvoldoende zwaarwegend om tot het oordeel te komen dat het beroep op artikel 2:60 BW door [geïntimeerde] naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is. Grief 1 wordt dan ook verworpen.

5.5. De vereniging heeft in hoger beroep verder het standpunt ingenomen dat [geïntimeerde] zich, los van het lidmaatschap, in de leveringsakte en oprichtingsakte contractueel verbonden heeft jegens de vereniging. Zij stelt in dit verband dat [geïntimeerde] zich heeft verbonden om lid te worden en te blijven van de vereniging, welke verplichting uit de aard van de zaak tevens inhoudt dat zij zich heeft verbonden om zich te onderwerpen aan de statuten en reglementen van de vereniging. Deze stelling impliceert al dat die verbondenheid om zich te onderwerpen aan de reglementen en statuten samenhangt met het lidmaatschap. Nu het lidmaatschap rechtsgeldig is beëindigd, kan dit geen grondslag voor gebondenheid aan de statuten en het huishoudelijk reglement meer opleveren. De vereniging heeft nog gesteld dat [geïntimeerde] middels de leveringsakte gebonden kan worden geacht aan de (overige) algemene voorwaarden van de vereniging zoals neergelegd in de oprichtingsakte. Het hof gaat aan deze stelling voorbij, omdat de vereniging niet heeft gesteld uit welke specifieke bepalingen van die akte (de algemene voorwaarden) zou volgen dat [geïntimeerde] zich verbonden heeft om zich te onderwerpen aan de statuten en het huishoudelijk reglement, of anderszins om de door de vereniging vastgestelde contributies te betalen ook wanneer zij geen lid van de vereniging is. Uit de door de vereniging aangehaalde tekst uit de aktes volgt dit naar het oordeel van het hof niet.

5.6. De vereniging heeft zich subsidiair op het standpunt gesteld dat zij een vordering uit hoofde van ongerechtvaardigde verrijking heeft op [geïntimeerde]. De kantonrechter heeft de

vereniging daarin gevolgd met dien verstande dat de kantonrechter de kosten die over de jaren 2017 en 2018 als schade kunnen worden toegerekend aan (het perceel van) [geïntimeerde] heeft begroot op de door [geïntimeerde] al betaalde bedragen. [geïntimeerde] is daar in hoger beroep niet tegenop gekomen. Zij heeft niet bestreden dat zij een jaarlijkse vergoeding verschuldigd is voor het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke voorzieningen. [geïntimeerde] heeft in dit verband in eerste aanleg onderbouwd aangevoerd dat de afgelopen jaren de gemeenschappelijke eigendommen beheerd konden worden van een bijdrage van ongeveer € 350,- per parkbewoner. Zij heeft daarbij vermeld dat de kosten die de vereniging aan [geïntimeerde] wil doorberekenen niet de werkelijk voor de mandelige zaak en mede ten behoeve van haar gemaakte kosten zijn. Zij heeft verder nog het standpunt ingenomen dat zij geen gebruik maakt van de vuilcontainer en daarom niet hoeft bij te dragen aan de betreffende beheerkosten. [geïntimeerde] heeft daarmee gemotiveerd betwist dat de door de vereniging vastgestelde contributie gelijk is aan de door de vereniging geleden schade uit hoofde van ongerechtvaardigde verrijking. De vereniging heeft ook in hoger beroep haar stelling dat haar schade – bestaande uit de werkelijk gemaakte kosten die tot verrijking van [geïntimeerde] zouden hebben geleid – gelijk is aan de door de vereniging jaarlijks vastgestelde contributie onvoldoende (cijfermatig) onderbouwd. Het hof begroot de jaarlijkse gebruikskosten die als schade ten laste van [geïntimeerde] kunnen worden gebracht voor de jaren 2017 en 2018 daarom net als kantonrechter op de door [geïntimeerde] al betaalde bedragen.

5.7. De vereniging heeft in reconventie ook in hoger beroep niet onderbouwd welk afzonderlijk belang zij heeft bij de gevorderde verklaring voor recht inhoudende dat [geïntimeerde] gebonden is aan de (overige) algemene voorwaarden uit de oprichtingsakte. Grievens 2 en 3 worden verworpen.

5.8. Grievens 4 en 5, die zien op de proceskosten en het dictum van het bestreden vonnis, slagen gezien het voorgaande evenmin.

6. De slotsom

6.1. De grieven falen. Het bestreden vonnis zal worden bekrachtigd.

6.2. Als de in het ongelijk te stellen partij zal het hof de vereniging in de kosten van het hoger beroep veroordelen (...; *red.*).

7. De beslissing

Het hof, recht doende in hoger beroep: bekrachtigt het vonnis van de kantonrechter te Utrecht van 10 juli 2019; veroordeelt de vereniging in de kosten van het hoger beroep (...; *red.*); wijst het meer of anders gevorderde af.

NOOT

Noot mr. M.A.J. Cremers onder «JOR» 2021/237

237

Opzegging van gebouwgebonden lidmaatschap coöperatie

Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden
9 maart 2021, zaaknr. 200.262.117/01,
ECLI:NL:GHARL:2021:2308
(mr. Zandbergen, mr. Wind, mr. Makkinga)
Noot mr. M.A.J. Cremers, tevens behorend
bij «JOR» 2021/236

Voorwaarde voor uittreding is de facto aan te merken als opzeggingsverbod. Daarnaast biedt doel van coöperatie onvoldoende rechtvaardiging voor gestelde voorwaarde. Uittreedvoorwaarde moet derhalve als niet geschreven worden beschouwd. Geen toepassing van derogerende werking van redelijkheid en billijkheid. Eigenaar van bungalow blijft op grond van derdenbeding gebonden aan overige in akte van levering genoemde algemene voorwaarden van coöperatie.

[BW art. 2:35, 2:60, 6:248 lid 2]

De uittredingsvoorwaarde van coöperatieve Vereniging van Eigenaren Bungalowpark Zuiderveld moet als niet geschreven worden beschouwd (art. 2:60 BW).

Een lidmaatschap van een vereniging kan worden opgezegd (art. 2:35 sub b BW). Van dat uitgangspunt kan alleen worden afgeweken als dat uit de wet volgt, zoals bij een vereniging van eigenaars voor appartementsrechten (art. 5:124 BW). Zuiderveld is niet zo'n vereniging, maar een coöperatie die door middel van haar statuten probeert een vergelijkbaar uittredingsverbod te creëren voor leden die eigenaar zijn van een bungalow op het park dat door deze coöperatie wordt beheerd. Ook bij een coöperatie zoals Zuiderveld heeft de wetgever de vrijheid van uittreding vooropgesteld, maar in art. 2:60 BW is wel de mogelijkheid opengelaten om aan die uittreding voorwaarden te stellen. Dergelijke voorwaarden moeten in overeenstemming zijn met het doel en de strekking van de coöperatie. Een voorwaarde die verder gaat dan geoorloofd, wordt als niet geschreven beschouwd.

In dit geval komt de gestelde voorwaarde feitelijk neer op een door de wet verboden uittredingsverbod. Op grond van de statuten van Zuiderveld kunnen immers slechts eigenaars van een bungalow op het bungalowpark lid van de vereniging zijn, terwijl ook is bepaald dat het lidmaatschap niet kan worden opgezegd zolang die eigendom voortduurt. Gedurende de periode dat een eigenaar lid van de vereniging kan zijn, is opzegging dus niet toegelaten. Een dergelijk opzeggingsverbod bevat dan ook geen voorwaarde voor uittreding, maar ontnemt de eigenaar de vrijheid van uittreding. De in de algemene voorwaarden opgenomen opzeggingsvoorwaarde moet om die reden voor niet geschreven worden gehouden. Voor zover een beroep is gedaan op het opzeggingsverbod in de statuten van Zuiderveld, geldt hetzelfde.

Hier komt bij dat ook het doel van Zuiderveld onvoldoende rechtvaardiging biedt voor het stellen van de voorwaarde dat uittreding alleen mogelijk is als het lid zijn eigendom van de bungalow Zuiderveld overdraagt: deze vereniging oefent geen bedrijf in eigenlijke zin uit en heeft niet het karakter van een intensieve coöperatieve samenwerkingsvorm. Er is ook geen sprake van aanzienlijke investeringen ten behoeve van de gezamenlijke bungaloweigenaren die bij uittreding van leden onevenredig zwaar gaan drukken op de overblijvende leden. De door Zuiderveld gestelde voorwaarde aan uittreding is ook om die reden ongeoorloofd.

Het beroep op de beperkende werking van de redelijkheid en billijkheid komt erop neer dat een beroep op een dwingendrechtelijke bepaling ter bescherming van een fundamenteel recht – het recht op opzegging van het lidmaatschap van een coöperatieve vereniging van eigenaren – hier onaanvaardbaar is. De door de vereniging opgevoerde omstandigheden (de wetenschap van [geïntimeerden] c.s. omtrent de verplichtingen die zij aangingen en de belangen van de bungaloweigenaren bij een verplicht lidmaatschap) zijn onvoldoende zwaarwegend om dat te onderbouwen.

Ondanks de opzegging van het lidmaatschap blijven [geïntimeerden] c.s. op grond van een derdenbeding gebonden aan de in de akte van levering genoemde algemene voorwaarden.

[Geïntimeerden] c.s. hebben zich verbonden tot stipte nakoming van het genoemde derdenbeding. Dat wil zeggen dat zij de algemene voorwaarden hebben geaccepteerd die in de leveringsakte zijn geciteerd. Voor zover in die voorwaarden de verplichting is opgenomen om tot aan de verkoop van de bungalow lid van Zuiderveld te blijven, moeten die voorwaarden voor niet geschreven worden gehouden.

Dat lot treft echter niet de rest van de voorwaarden. Daaraan zijn [geïntimeerden] c.s. ook gebonden na opzegging van het lidmaatschap van Zuiderveld.

Coöperatieve Vereniging van Eigenaren Bungalowpark “Zuiderveld” UA te Geesbrug,

appellante in het principaal hoger beroep, geïntimeerde in het incidenteel hoger beroep, in eerste aanleg: eiseres, hierna: Zuiderveld, advocaat: mr. E.C.J. Ris, tegen

1. [geïntimeerde 1],

2. [geïntimeerde 2],

geïntimeerden in het principaal hoger beroep, appellanten in het incidenteel hoger beroep, in eerste aanleg: gedaagden, hierna gezamenlijk te noemen: [geïntimeerden] c.s., advocaat: mr. I.M. Hidding.

(...; red.)

2. Waar gaat deze zaak over?

2.1. In dit geschil draait het met name om de mogelijkheden en de financiële gevolgen van opzegging van een lidmaatschap van een coöperatieve vereniging van eigenaren op een bungalowpark. Het heeft de volgende achtergrond.

2.2. Op het Bungalowpark Zuiderveld in Geesbrug staan 106 bungalows die eigendom zijn van particulieren, onder wie [geïntimeerden] c.s. De eigenaren zijn gezamenlijk ook eigenaar van de infrastructuur en de collectieve voorzieningen, waarvan beheer en onderhoud zijn uitbesteed aan de coöperatie Zuiderveld. Zuiderveld is niet een vereniging van eigenaren waarvan de wet het lidmaatschap voorschrijft, maar aan [geïntimeerden] c.s. is in de akte van levering van de bungalow wel de verplichting opgelegd om van Zuiderveld lid te worden en te blijven. Bij niet nakoming van deze bepaling verbeuren zij ten behoeve van Zuiderveld een boete van fl. 1.000,- (€ 453,78).

2.3. [geïntimeerden] c.s. zijn de verplichting om lid te worden na de aankoop van hun bungalow nagekomen, maar hebben in 2016 in een contributieverhoging aanleiding gezien het lidmaatschap met onmiddellijke ingang op te zeggen. Sindsdien weigeren zij de volledige contributie van Zuiderveld te betalen. Zuiderveld heeft zich mede om die reden tot de kantonrechter gewend en heeft gevorderd dat [geïntimeerden] c.s. worden veroordeeld tot betaling van (het restant van) de jaarlijkse contributie over 2016 en 2017, met “verklaring voor recht” dat de opzegging niet rechtsgeldig is, dat [geïntimeerden] c.s. dus gehouden zijn tot betaling van de jaarlijkse contributie en dat zij ook gebonden zijn en blijven aan de hierna nog te bespreken algemene voorwaarden, alsmede aan de statuten en het huishoudelijk reglement van Zuiderveld. Daarnaast zijn verklaringen gevraagd die inhouden (i) dat [geïntimeerden] c.s. niet het recht hebben een brievenbus te bekladden of te bekrassen, onder de verplichting de schade te vergoeden die zij aan die brievenbus hebben toegebracht en (ii) dat zij de bestaande waterafvoer moeten gedogen en moeten meewerken aan de verbreding daarvan. Ten slotte is gevorderd dat [geïntimeerden] c.s. een huisnummerplaatje herstellen (onder verbeurte van een dwangsom) en dat zij verplicht worden mailberichten aan Zuiderveld tot een maximum te beperken.

2.4. De kantonrechter heeft de vorderingen voor het grootste deel afgewezen, maar heeft [geïntimeerden] c.s. wel veroordeeld om aan Zuiderveld € 141- te betalen (schade ter hoogte van het resant contributie 2016) en € 385,50 (2017, schade op grond van ongerechtvaardigde verrijking), telkens met rente, en ook om het huisnummerplaatje in oorspronkelijke staat te herstellen en terug te plaatsen bij de toegangsweg van het bungalowpark.

2.5. De strekking van het hoger beroep van Zuiderveld is, dat het hof alsnog voor recht verklaart dat de opzegging niet rechtsgeldig is, dat [geïntimeerden] c.s. gehouden zijn de volledige jaarlijks bijdrage of contributie te betalen, en dat zij ook gebonden blijven aan de al genoemde voorwaarden en regelingen.

2.6. [geïntimeerde1] heeft zelf ook bezwaar gemaakt tegen het vonnis. Hij vordert alsnog afwijzing van de toegewezen schade met betrekking tot boekjaren 2016 en 2017. Daarnaast stelt hij eigen vorderingen in. Het is hem echter niet toegestaan dat voor het eerst in hoger beroep te doen. Het hof gaat daarom aan dat deel van zijn “incidenteel hoger beroep” voorbij.

3. Het oordeel van het hof

De opzet en de conclusie van deze uitspraak

3.1. Het hof zal de bezwaren (grieven) van beide partijen hierna thematisch bespreken. Daarbij wordt gebruik gemaakt van tussenkopjes. Samen vormen die een samenvatting van de uitspraak.

3.2. De conclusie zal zijn dat de opzegging rechtsgeldig was en dat [geïntimeerden] c.s. op grond van hun lidmaatschap van Zuiderveld gebonden zijn aan de algemene voorwaarden. Om die reden zijn zij ook gehouden tot volledige betaling van de contributie.

De uittredingsvoorwaarde van Zuiderveld moet als niet geschreven worden beschouwd (artikel 2:60 BW)

3.3. In de akte van levering van de door [geïntimeerden] c.s. in 2003 gekochte bungalow is verwezen naar de algemene voorwaarden, waarin de kopers zich er onder meer toe verplichten binnen een maand nadat zij de eigendom hebben gekregen lid te worden en te blijven van Zuiderveld. Op niet-nakoming van die verplichting is een boete gesteld.

[geïntimeerden] c.s. hebben in de akte verklaard met die verplichting bekend te zijn en zich tot stipte nakoming hiervan te verbinden. Deze bepaling sluit aan op artikel 6 onder 3 van de statuten van Zuiderveld. Daarin is bepaald dat opzegging door een lid alleen kan geschieden ingeval van overdracht van de eigendom, en uitsluitend als het lid niet de eigenaar blijft van een andere bungalow op het park.

3.4. Zuiderveld beroept zich op dit derdenbeding uit de akte van levering, dat ten behoeve van haar met [geïntimeerden] c.s. is overeengekomen, en vraagt het hof vast te stellen dat [geïntimeerden] c.s. hun lidmaatschap niet rechtsgeldig hebben kunnen opzeggen, omdat zij eigenaar van de bungalow zijn gebleven. Het hof zal hierna toelichten waarom dat verweer moet worden verworpen.

3.5. Een lidmaatschap van een vereniging kan worden opgezegd (artikel 2:35 sub b BW). Van dat uitgangspunt kan alleen worden afgeweken als dat uit de wet volgt, zoals bij een vereniging van eigenaars voor appartementsrechten (artikel 5:124 BW). Zuiderveld is niet zo'n vereniging, maar een coöperatie die door middel van haar statuten probeert een vergelijkbaar uittredingsverbod te creëren voor leden die eigenaar zijn van een bungalow op het park dat door deze coöperatie wordt beheerd.

3.6. Ook bij een coöperatie zoals Zuiderveld heeft de wetgever de vrijheid van uittreding vooropgesteld, maar in artikel 2:60 BW is wel de mogelijkheid opengelaten om aan die uittreding voorwaarden te stellen. Dergelijke voorwaarden moeten in overeenstemming zijn met het doel en de strekking van de coöperatie. Een voorwaarde die verder gaat dan geoorloofd, wordt als niet geschreven beschouwd.

3.7. In dit geval komt de gestelde voorwaarde feitelijk neer op een door de wet verboden uittredingsverbod. Op grond van artikel 4 lid 1 van de statuten van Zuiderveld kunnen immers slechts eigenaars van een bungalow op het bungalowpark lid van de vereniging zijn, terwijl ook is bepaald dat het lidmaatschap niet kan worden opgezegd zolang die eigendom voortduurt. Gedurende de periode dat een eigenaar lid van de vereniging kan zijn, is opzegging dus niet toegelaten. Een dergelijk opzeggingsverbod bevat dan ook geen voorwaarde voor uittreding, maar ontnemt de eigenaar de vrijheid van uittreding. De in de algemene voorwaarden opgenomen opzeggingsvoorwaarde moet om die reden voor niet geschreven worden

gehouden. Voor zover een beroep is gedaan op het opzeggingsverbod in de statuten van Zuiderveld, geldt hetzelfde.

3.8. Hier komt bij dat ook het doel van Zuiderveld onvoldoende rechtvaardiging biedt voor het stellen van de voorwaarde dat uittreding alleen mogelijk is als het lid zijn eigendom van de bungalow Zuiderveld overdraagt: deze vereniging oefent geen bedrijf in eigenlijke zin uit en heeft niet het karakter van een intensieve coöperatieve samenwerkingvorm. Er is ook geen sprake van aanzienlijke investeringen ten behoeve van de gezamenlijke bungalow eigenaren die bij uittreding van leden onevenredig zwaar gaan drukken op de overblijvende leden. De door Zuiderveld gestelde voorwaarde aan uittreding is ook om die reden ongeoorloofd.

De beperkende werking van de redelijkheid en billijkheid staat niet aan een beroep op artikel 2:60 BW in de weg

3.9. Zuiderveld heeft verder “subsidiar” aangevoerd dat het in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is dat [geïntimeerden] c.s. zich beroepen op de ongeoorlooftheid van de opzeggingsvoorwaarde. Dit verweer gaat niet op: [geïntimeerden] c.s. beroepen zich niet op een voorwaarde; zij beroepen zich erop dat die voorwaarde ten onrechte wordt ingeroepen, omdat die als niet geschreven moet worden beschouwd. Het beroep op de redelijkheid en billijkheid komt er dus op neer dat een beroep op een dwingendrechtelijke bepaling ter bescherming van een fundamenteel recht – het recht op opzegging van het lidmaatschap van een coöperatieve vereniging van eigenaren – hier onaanvaardbaar is. De door de vereniging opgevoerde omstandigheden (de wetenschap van [geïntimeerden] c.s. omtrent de verplichtingen die zij aangingen en de belangen van de bungalow eigenaren bij een verplicht lidmaatschap) zijn onvoldoende zwaarwegend om dat te onderbouwen.

Ondanks de opzegging van het lidmaatschap blijven [geïntimeerden] c.s. op grond van een derdenbeding gebonden aan de in de akte van levering genoemde algemene voorwaarden

3.10. [geïntimeerden] c.s. hebben zich verbonden tot stipte nakoming van het hiervoor genoemde derdenbeding. Dat wil zeggen dat zij de algemene voorwaarden hebben geaccepteerd die in de leve-

ringsakte zijn geciteerd. Voor zover in die voorwaarden de verplichting is opgenomen om tot aan de verkoop van de bungalow lid van Zuiderveld te blijven, moeten die voorwaarden voor niet geschreven worden gehouden (onderdeel 5, zie hiervoor).

Dat lot treft echter niet de rest van de voorwaarden. Daaraan zijn [geïntimeerden] c.s. ook gebonden na opzegging van het lidmaatschap van Zuiderveld. Om misverstanden te voorkomen, zal het hof hierna de voorwaarden citeren waaraan [geïntimeerden] c.s. gebonden zijn gebleven.

“6. Het is de koper, diens huisgenoten en/of gasten verboden op het recreatiecentrum:

a. de thans aanwezige bomen of struiken te rooien of dusdanig te beschadigen dat zij hieraan te gronde gaan;

b. te jagen;

c. tenten en/of caravans te plaatsen, terwijl de koper zelf daartoe ook niet mag overgaan; op zijn gekochte mag alleen een bungalow worden gesticht, waarin geen winkel of andere nering mag worden gedreven;

d. handel te drijven of een beroep uit te oefenen;

e. te collecteren;

f. reclame of propaganda te maken;

g. overlast van geluidshinder te veroorzaken door radio of andere geluidgevendende apparaten en/of instrumenten of op enige andere wijze.

Bij overtreding van een of meerdere van deze bepalingen verbeurt de overtreder ten behoeve van gemelde Coöperatieve Vereniging van Eigenaren Bungalowpark ‘Zuiderveld’ een boete van éénhonderd gulden (f 100,00) per overtreding, alsmede indien de verboden activiteiten voortduren nadat de betreffende eigenaar in gebreke is gesteld een boete van éénhonderd gulden (f 100,00) per dag dat de verboden toestand voortduurt. De boete is verbeurd door het enkele feit der overtreding.

7. Kopers verplichten zich het gekochte binnen een jaar af te heinen en deze erfafscheiding in stand te houden, zulks op verbeurte van een ten behoeve van gemelde Coöperatieve Vereniging van Eigenaren Bungalowpark ‘Zuiderveld’ verschuldigde boete van éénhonderd gulden (f 100,00) per dag dat de verboden toestand voortduurt. Deze afheining mag niet hoger zijn dan een meter, tenzij deze bestaat uit een groenbeplanting. In dit laatste geval mag de afheining niet hoger zijn dan twee meter, maar zal in geen

geval mogen bestaan uit palen, waartussen prik-keldraad is gespannen.

8. De op het voormelde bungalowterrein aan te leggen wegen worden bestemd als buurwegen.

9. *Verdeling lasten, drukkende op de eigenaren van een bungalow.*

Alle lasten voor onderhoud, reparatie en herstel, respectievelijk nieuwe aanleg van gemeenschappelijke voorzieningen, zoals wegen, terreinafscheidingen, centraal antennesysteem, gas, water, en elektriciteitsleidingen en riolering, alsmede de kosten, welke uit dit gemeenschappelijk beheer voortvloeien, zoals een administrateur en terrein personeel, zullen – voor zover deze kosten niet komen ten laste van de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren Bungalowpark ‘Zuiderveld’ en door deze vereniging worden omgeslagen over haar leden, tussen de eigenaren van de bungalows worden verdeeld dusdanig dat per bungalow evenveel wordt bijgedragen in de kosten.

10. De voorwaarden en bedingen onder 5, 6, 7 en 9, alsmede de voorwaarden in dit lid 10 gesteld, moeten bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het gekochte of bij elke toekenning van een zakelijk genotsrecht op het gehele verkochte of een gedeelte daarvan, aan de opvolgende eigenaar of zakelijk gerechtigde worden opgelegd en bedongen ten behoeve van de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren Bungalowpark ‘Zuiderveld’.

Bij niet nakoming van deze voorwaarden verbeurt koper en de opvolgende eigenaren, die deze bepalingen overtreden, – zulks ongeacht het recht verdere schadevergoeding te vorderen –, ten behoeve van de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren Bungalowpark ‘Zuiderveld’ een direct opeisbare, niet voor matiging vatbare boete van tien duizend gulden (*f* 10.000,00) en wel door het enkele feit der overtreding. Deze boete is evenwel niet verbeurd en een betaalde boete wordt gerestitueerd indien de nieuwe eigenaar zich binnen drie maanden na de overdracht alsnog verbindt tot nakoming van de voormelde voorwaarden en bedingen.”

3.11. Het voorgaande brengt mee dat het hof de door Zuiderveld gevraagde verklaring “voor recht” zal afwijzen dat de opzegging van het lidmaatschap niet rechtsgeldig is. Wel zal het hof voor recht verklaren dat [geïntimeerden] c.s. voor het overige gebonden zijn en blijven aan de algemene voorwaarden. Zuiderveld heeft niet onderbouwd dat die conclusie ook moet worden ge-

trokken voor haar statuten en huishoudelijk reglement. Gesteld noch gebleken is namelijk dat [geïntimeerden] c.s. zich daartoe ook contractueel hebben verbonden. Voor zover ten aanzien daarvan een verklaring wordt gevraagd, zal die worden afgewezen.

3.12. Wat de contributie betreft: Zuiderveld heeft zich op het standpunt gesteld dat haar uitgaven uitsluitend zien op de kosten die in het hiervoor geciteerde onderdeel 9 van de algemene voorwaarden zijn opgesomd; de gevraagde contributie “representeert” volgens haar (is gelijk aan) de bijdrage die eigenaren van een bungalow sowieso verschuldigd zijn op grond van die bepaling. Daarmee doelt zij kennelijk op de regel dat de kosten die uit het gemeenschappelijk beheer voortvloeien (zoals een administrateur en terreinpersoneel) dusdanig tussen de eigenaren van de bungalows worden verdeeld dat per bungalow evenveel wordt bijgedragen. [geïntimeerden] c.s., die zich bereid hebben verklaard bij te dragen aan de gemeenschappelijke kosten, hebben deze uitleg van de algemene voorwaarden niet bestreden. Het hof zal daarom ten aanzien van de gevorderde contributie van die uitleg uitgaan.

De vordering tot betaling van de contributie over de boekjaren 2016 en 2017 worden ook door het hof toegewezen

3.13. Zuiderveld heeft haar vorderingen “primair” gebaseerd op de algemene voorwaarden waaraan [geïntimeerden] c.s. zich in het derdenbeding hebben gebonden. Hiervoor bleek al dat het hof (anders dan de kantonrechter) die grondslag van de vordering honoreert, ook voor zover het gaat om de contributie. Aan het door de kantonrechter gehonoreerde “subsidiare” standpunt dat [geïntimeerden] c.s. ongerechtvaardigd zijn verrijkt, komt het hof niet toe. Daarom zal het hof niet inhoudelijk ingaan op het standpunt van [geïntimeerden] dat hij (ook) niet om die reden de volledige contributie over 2016 en 2017 moet betalen.

Conclusie

3.14. De gevraagde verklaringen voor recht zullen deels worden gegeven (zie hierna), en [geïntimeerden] c.s. zullen op grond van de algemene voorwaarden worden veroordeeld tot betaling van contributie. De beslissing omtrent het huisnummerplaatje blijft in stand. [geïntimeerden] c.s. zullen als de overwegend in het ongelijk gestelde partijen worden veroordeeld in de proces-

kosten van Zuiderveld (in hoger beroep tarief-groep II, 1,5 punten).

3.15. Het hof zal ter voorkoming van misverstanden het vonnis geheel vernietigen en opnieuw beslissen. Dat betekent dat hierna ook een veroordeling volgt die de kantonrechter al heeft uitgesproken, en die in het hoger beroep niet ter discussie stond.

De beslissing

Het hof vernietigt het vonnis van de kantonrechter van de rechtbank Noord-Nederland in Assen van 9 oktober 2018 en neemt de volgende beslissing.

Het hof verklaart voor recht dat [geïntimeerden] c.s. voor de duur van het eigendom van de bungalow gebonden zijn en blijven aan de algemene voorwaarden zoals die zijn vastgelegd in de akte van 26 april 1973, met uitzondering van onderdeel 5. van die voorwaarden, en dat zij om die reden ook gehouden zijn tot volledige betaling van de jaarlijks door Zuiderveld vast te stellen bijdrage of contributie.

Het hof veroordeelt [geïntimeerden] c.s. hoofdelijk om aan Zuiderveld tegen behoorlijk bewijs van kwijting € 141,- te betalen, vermeerderd met de wettelijke rente over dit bedrag vanaf 13 juni 2016 tot aan de dag der algehele voldoening.

Het hof veroordeelt [geïntimeerden] c.s. hoofdelijk om aan Zuiderveld tegen behoorlijk bewijs van kwijting € 385,50 te betalen, vermeerderd met de wettelijke rente over dit bedrag vanaf 29 december 2017 tot aan de dag der algehele voldoening.

Het hof veroordeelt [geïntimeerden] c.s. hoofdelijk om binnen één maand na het bestreden vonnis het huisnummerplaatje behorende bij de bungalow nummer 91 te herstellen in oorspronkelijke staat en terug te plaatsen naar de oorspronkelijke plaats bij de ingang van het perceel 91 aan de zijde van de toegangsweg van het bungalowpark.

Het hof veroordeelt [geïntimeerden] c.s. hoofdelijk in de kosten van het de procedure bij de kantonrechter en de kosten van het hoger beroep (...; *red.*).

Ten aanzien van de uitgesproken veroordelingen is deze uitspraak uitvoerbaar bij voorraad.

Wat verder is gevorderd, wordt afgewezen.

NOOT

1. In beide arresten ging het over de mogelijkheid tot opzegging van het lidmaatschap van een coöperatie. In tegenstelling tot een Vereniging van Eigenaars als bedoeld in art. 5:124 BW ("VVE") waarvan elke appartementseigenaar van rechtswege lid is (art. 2:125 lid 2 BW), hebben leden van een vereniging het recht om uit te treden (art. 2:35 lid 1 sub b en art. 2:36 BW). Dat geldt ook voor leden van een coöperatie (art. 2:53a BW), met dien verstande dat daaraan in de statuten van de coöperatie voorwaarden kunnen worden verbonden. Deze uittreedvoorwaarden moeten in overeenstemming zijn met doel en strekking van de coöperatie. Een voorwaarde die verder gaat dan geoorloofd is, wordt in zoverre voor niet geschreven gehouden (art. 2:60 BW).
2. Onderhavige arresten hebben betrekking op Bungalowpark Zuiderveld, een vakantiepark met bungalows. De eigendom van een bungalowpark kan op verschillende manieren zijn ingericht, bijvoorbeeld doordat de bungalows in gemeenschappelijke eigendom worden gehouden en ieder van de eigenaren – zolang deze eigenaar is – van rechtswege lid is van de VVE. Er is daarbij geen sprake van vrije toe- of uittreding van leden zoals dat bij een gewone vereniging het geval is. De akte van splitsing bepaalt voor wiens rekening de kosten van onderhoud komen (bijvoorbeeld bepaalde kosten voor bepaalde eigenaren en/of bepaalde kosten gemeenschappelijk, al dan niet gelijk verdeeld of verdeeld naar gelang het aandeel in de gemeenschap). In casu is geen sprake van een VVE, maar van een coöperatie, waarbij is geprobeerd om een vergelijkbaar uittredingsverbod te creëren (zie hierna onder 3). Ieder is eigenaar van zijn of haar eigen bungalow; de infrastructuur en het parkgedeelte zijn in gemeenschappelijk eigendom van de bungalow-eigenaren. Het beheer en onderhoud van de collectieve voorzieningen zijn uitbesteed aan Coöperatieve Vereniging van Eigenaren Bungalowpark "Zuiderveld" UA (hierna de "Coöperatie").
3. In de statuten van de Coöperatie is – kort gezegd – opgenomen dat slechts eigenaren van een bungalow op het bungalowpark lid van de Coöperatie kunnen zijn en dat het lidmaatschap niet kan worden opgezegd zolang de bewuste persoon eigenaar is van een bungalow. In de ak-

ten van levering van de bungalows hebben de kopers zich er onder meer jegens de Coöperatie toe verplicht, lid te worden en te blijven van de Coöperatie ("algemene voorwaarden").

4. Het geschil ziet onder meer op de vraag of leden hun lidmaatschapsrecht kunnen opzeggen zonder dat zij hun bungalows hebben vervreemd. In beide arresten oordeelt het hof – zij het iets anders beargumenteerd – dat de Coöperatie geen beroep kan doen op het uittredingsverbod in de statuten. Datzelfde geldt voor het uittredingsverbod zoals opgenomen in de algemene voorwaarden. In het arrest van 9 maart 2021 overweegt het hof dat het bewuste opzeggingsverbod geen voorwaarde voor uittreding bevat (zoals vermeld in art. 2:60 BW), maar dat het de eigenaar de vrijheid van uittreding ontnemt.

5. In beide arresten merkt het hof op dat het doel van de Coöperatie onvoldoende rechtvaardiging biedt voor het stellen van de voorwaarde dat uittreding alleen mogelijk is als een lid de eigendom van een bungalow overdraagt. Daarbij stelt het hof vast dat (i) de vereniging geen bedrijf in eigenlijke zin uitoefent, (ii) de vereniging niet het karakter van een intensieve coöperatieve samenwerkingsvorm heeft en (iii) geen sprake is van aanzienlijke investeringen ten behoeve van de gezamenlijke bungaloweigenaren die bij uittreding van leden onevenredig zwaar gaan drukken op de overblijvende leden. De door de Coöperatie gestelde voorwaarde aan uittreding is om die reden dan ook ongeoorloofd aldus het hof.

6. Ik kan mij vinden in de conclusie van het hof. Echter, ik vind de overweging onder (i) hiervoor opmerkelijk. Mij is niet duidelijk wat het hof bedoelt met de opmerking "dat de vereniging geen bedrijf in eigenlijke zin uitoefent". Bedoelt het hof dat de Coöperatie niet aan de wettelijke omschrijving van art. 2:53 BW voldoet? En hoe verhoudt zich dat tot de toepasselijkheid van art. 2:60 BW en andere wetsartikelen die specifiek van toepassing zijn op coöperaties? Immers een bij notariële akte als coöperatie opgerichte vereniging verandert niet in een vereniging door de feitelijke activiteiten. Voor de omzetting in een vereniging is een notariële akte van omzetting vereist (art. 2:18 lid 2 BW). Daarnaast vraag ik me af waarom het hof overweegt dat hier geen bedrijf in eigenlijke zin wordt uitgeoefend. Uiteraard is het onderhoud van het park iets anders dan bijvoorbeeld een traditionele land- en tuinbouwcoöperatie, maar de rechtsvorm van coöpe-

ratie kan voor verschillende doeleinden worden ingezet (zie in verband hiermee Asser/Rensen 2-III 2017/224 en de aldaar vermelde literatuur, alsmede Overes, Van der Ploeg & Van Veen, *Van vereniging en stichting, coöperatie en onderlinge waarborgmaatschappij*, 2019/1.2.3). Op grond van art. 2:53 BW moet de coöperatie zich blijkens de statuten ten doel stellen *in bepaalde stoffelijke behoeften van haar leden* te voorzien *krachtens overeenkomsten met die leden* in het bedrijf dat de coöperatie ten behoeve van de leden uitoefent of doet uitoefenen. Ik kan mij goed voorstellen dat hieraan wordt voldaan. Zo dat hier onverhoopt niet het geval is, is het goed om te begrijpen waarom niet en wat daar volgens het hof de eventuele gevolgen van zijn.

7. Uit onderhavige arresten wordt duidelijk dat niet zonder meer gebruik kan worden gemaakt van de mogelijkheid om voorwaarden te verbinden aan de uittreding van een lid bij een coöperatie. Dat is in lijn met eerdere rechtspraak (HR 12 juni 2015, ECLI:NL:HR:2015:1601 (Concl. A-G Van Peurse, overweging 2.1.5), *NJ* 2015/437, m.nt. Van Schilfgaarde; «JOR» 2016/86, m.nt. Cremers (*Melkveehouders/Drentse Overijsselse Coöperatie Kaas BA*)). Een uittredingsverbod is sowieso niet geoorloofd. Wil men er zeker van zijn dat een bungaloweigenaar van rechtswege lid is, dan heeft het gebruik van de gemeenschappelijke eigendom met VVE de voorkeur. Alternatief is om ervoor te zorgen dat verplichtingen contractueel worden vastgelegd, bijvoorbeeld in de akte van levering waarbij de bungalow wordt verkregen. Deze verplichtingen mogen niet in strijd zijn met het bepaalde in art. 2:60 BW. Verder is het natuurlijk van belang dat de verplichtingen aan elke volgende eigenaar worden opgelegd door middel van een kettingbeding met boeteclausule. Dat zal in de praktijk wel gebeuren nu er bij de levering altijd een notaris betrokken zal zijn.

mr. M.A.J. Cremers
notaris bij Stibbe