

Rechter: EuroParcs misleidde koper vakantiehuis

EuroParcs heeft mogelijk honderden consumenten misleid door bij de verkoop van vakantiewoningen essentiële informatie achter te houden. De Amsterdamse rechtbank heeft het recreatiebedrijf veroordeeld voor een 'oneerlijke handelspraktijk' bij de verkoop van een vakantiehuisje. Zeker 800 recreanten hebben een soortgelijk koopcontract met de vakantieparkbeheerder gesloten, blijkt uit onderzoek van het FD.

Bij de verkoop van een vakantiehuis aan een koper suggereerde EuroParcs dat de consument het eigendom zou krijgen, maar zij kreeg slechts het gebruiksrecht. De rechtbank vernietigde de koopovereenkomst en gelastte EuroParcs de koopsom van ruim twee ton terug te betalen. EuroParcs gaat in hoger beroep tegen het vonnis, dat in augustus verscheen, maar tot nog toe onopgemerkt bleef.

Met dit vonnis kunnen andere recreanten een massaclaim indienen, zegt advocaat en hoogleraar massaclaims Ianika Tzankova (Tilburg University), die de uitspraak op verzoek van het FD bestudeerde. Als EuroParcs ook de appèlzaak verliest, ligt een financiële strop op de loer, waarschuwt zij.

Het is een nieuwe dreun voor EuroParcs en zijn aandeelhouders, waaronder investeringsmaatschappij Waterland. Het FD onthulde vorige week dat de eigenaren van de zestig vakantieparken door banken ABN Amro en Rabobank en geldschieter Ares zijn gedwongen de onhoudbaar hoge schuldenlast van EuroParcs van ruim €200 mln te saneren.

De markt voor vakantiehuisjes is sinds coronatijd dramatisch verslechterd, waardoor Waterland en de oprichtersfamilie kapitaal moeten bijstorten.

Waterland is de grootste investeringsmaatschappij van Nederland, met €14 mrd onder beheer. Het bezit honderden bedrijven, waaronder energieleverancier Budget Thuis, kinderopvangbedrijf Catalpa en accountantskantoor De Jong & Laan. Waterland verwierf in 2019 een meerderheidsbelang in EuroParcs en investeerde sindsdien fors in uitbreiding van de onderneming via overnames. De parkexploitant is actief in Nederland, België, Oostenrijk en Luxemburg.

Het vernietigde koopcontract was volgens de rechtbank misleidend. De koper betaalde €205.095 en heeft in ruil daarvoor 'alleen het gebruiksrecht van de woning gekregen', terwijl EuroParcs consequent repte van een koopovereenkomst. Het huisje bleef eigendom van EuroParcs omdat het op grond van het vakantiepark staat, en de vrouw moest huurpenningen betalen voor het gebruik van de kavel. Verder stelt de rechter vast dat de rechtspositie van de betrokken vrouw 'zwakker' is, bijvoorbeeld als aan de huur van de kavel

een einde komt en zij het gebruiksrecht mogelijk tegen forse korting moet terugverkopen aan het park.

EuroParcs verweerde zich door te stellen dat het wel een koopoptie op de kavel heeft aangeboden. 'Maar dat maakt haar rechtspositie niet sterker en het betaalde bedrag ook niet lager', aldus de rechter.

De directie van EuroParcs heeft er alle vertrouwen in dat de uitspraak in hoger beroep wordt verworpen, schrijft de directie in reactie op vragen van het FD. Daarbij speelt mee dat EuroParcs naar eigen zeggen al enige tijd bezig is de koop- en huurovereenkomsten van chalet eigenaars 'te moderniseren'. Zo werkt EuroParcs mee aan het optuigen van een constructie waarin EuroParcs eigenaar blijft van de grond, maar het eigendom van het vakantiechalet toekomt aan de recreant.

Met die nieuwe structuur zegt EuroParcs 'maximale bescherming aan eigenaren te bieden'. Oorspronkelijk kwamen daarvoor 2000 chalet eigenaren in aanmerking. EuroParcs kan hen niet dwingen akkoord te gaan met de aanpassing, maar 1200 eigenaren zouden deze al hebben geaccepteerd. De notariskosten zijn voor de eigenaren zelf.

Investeringsmaatschappij Waterland zegt bij de overname van EuroParcs geen kennis te hebben gehad over mogelijke misstanden met koopcontracten van vakantiehuisjes. Tijdens de overname van EuroParcs liet Waterland zich bijstaan door adviseurs van PwC, AKD en Orange Clover Law. 'Bij het gebruikelijke due diligence-onderzoek zijn geen onregelmatigheden vastgesteld', zegt managing partner Wouter Roduner van Waterland. 'Mocht het in het verleden ergens fout zijn gelopen, dan moet het bedrijf dat netjes oplossen.'

EuroParcs verdedigt zich door te verwijzen naar een andere zaak, waarbij de rechtbank Gelderland besloot de koopovereenkomst niet te vernietigen. De parkdirectie erkent echter dat die zaak niet helemaal vergelijkbaar is: de eiser was geen consument, maar een holding die 'beheer- en beleggingsactiviteiten' verricht en dus lagere juridische bescherming geniet. 'Uiteraard gelden er andere normen voor professionele beleggers', aldus EuroParcs.