



Notitie Snippergroen

Notitie Snippergroen

Inhoudsopgave

Samenvatting.....	3
1 Inleiding	4
2 Uitgifte van gemeentegrond	5
2.1. Bestaande huur- en bruikleensituaties	5
2.2 Bestaande onrechtmatige en nieuwe situaties.....	5
2.3 Toetsingscriteria	6
3 Handhaving van onrechtmatig in gebruik genomen gemeentegrond	8
3.1 Privaatrechtelijke handhaving.....	8
3.2 Publiekrechtelijke handhaving	9
4 Plan van Aanpak	11
4.1 Inventarisatie.....	11
4.2 Fasering en prioritering onrechtmatig grondgebruik.....	11
4.3 Informeren bewoners.....	11
4.4 Legalisatieonderzoek.....	11
5 Inwerkingtreding	12
Bijlage verjaring.....	13

Notitie Snippergroen

Samenvatting

Deze notitie heeft betrekking op twee zaken die niet los van elkaar gezien kunnen worden.

Uitgifte van gemeentegrond

De uitgifte van gemeentegrond¹ vindt in nieuwe situaties alleen plaats in de vorm van verkoop, en uitsluitend indien er aan de toetsingscriteria wordt voldaan.

In bestaande situaties waarin de eigenaar van de woning een huur- of bruikleenovereenkomst heeft, wordt de mogelijkheid geboden om over te gaan tot aankoop, indien dit mogelijk is volgens dezelfde toetsingscriteria. Als er niet gekozen wordt om tot aankoop over te gaan, wordt de bestaande overeenkomst gerespecteerd.

Onder bepaalde voorwaarden wordt de mogelijkheid van een nieuwe huurovereenkomst toegestaan.

Handhaving van onrechtmatig in gebruik genomen gemeentegrond

Op dit moment is er een groot aantal gevallen van onrechtmatig in gebruik genomen gemeentegrond bekend. Handhavend optreden hiertegen is gewenst. Dit kan zowel publiekrechtelijk als privaatrechtelijk. Bij privaatrechtelijk optreden speelt verjaring een grote rol. Afhankelijk van de situatie zal bekeken worden of privaatrechtelijk of publiekrechtelijk optreden de meest geschikte weg is om tot handhaving over te gaan. Voor het handhavend optreden is een plan van aanpak noodzakelijk.

Onderlinge relatie

Bij de handhaving van onrechtmatig in gebruik genomen gemeentegrond wordt gekeken of grond eventueel verkocht kan worden aan de overtreder (legalisatieonderzoek). De voor de uitgifte van gemeentegrond vastgestelde toetsingscriteria zijn hierin leidend.

¹ Gemeentegrond staat in deze gehele notitie voor het openbaar groen en overige stukken gemeentegrond die geschikt zijn om in aanmerking te komen voor uitgifte aan inwoners van Etten-Leur.

Notitie Snippergroen

1 Inleiding

In het verleden zijn diverse malen stukjes gemeentegrond verkocht ten behoeve van het vergroten van particuliere tuinen. Daarna is met het vaststellen van de Groenbeleidsnota in 2008 besloten om geen gemeentegrond meer te verkopen. Gedurende de takendiscussie in 2013 is dit besluit door de gemeenteraad ter discussie gesteld. Dit vormde de aanleiding voor het opstellen van de eerste notitie Snippergroen in 2015.

In de afgelopen jaren is het aantal onrechtmatig in gebruik genomen stukken gemeentegrond toegenomen. Hiertegen was tot 2016 vrijwel nooit actief handhavend opgetreden, met als belangrijkste reden een gebrek aan capaciteit. Met de invoering van het nieuwe Burgerlijk Wetboek in 1992 heeft een belangrijke wijziging plaatsgevonden waardoor termijnen van verjaring zijn en dreigen te verlopen. Hierdoor loopt de gemeente de kans haar grond te verliezen. Dit is een ongewenste ontwikkeling waaraan, ook kijkend naar de toekomst, een halt moet worden toegeroepen.

In 2016 is gestart met een pilot aanpak onrechtmatig in gebruik genomen gemeentegrond. Uit de evaluatie van deze pilot zijn een aantal verbeterpunten en aanbevelingen naar voren gekomen welke in deze herziene notitie Snippergroen verwerkt zijn.

De onderwerpen “Uitgifte van gemeentegrond” en “Handhaving van onrechtmatig in gebruik genomen gemeentegrond” zijn, gelet op hun onderlinge samenhang, in deze notitie opgenomen.

2 Uitgifte van gemeentegrond

In deze notitie wordt het mogelijk gemaakt om gemeentegrond te verkopen aan de inwoners van Etten-Leur. Gelet op de Wet Markt en Overheid is bruikleen in nieuwe situaties uitgesloten, huur wordt onder bepaalde voorwaarden toegestaan, zie hierna onder 2.1. Er wordt niet zomaar overgegaan tot uitgifte van gemeentegrond aan inwoners. Daarom wordt er in dit hoofdstuk ingegaan op de voorwaarden en de beleidsuitgangspunten voor de uitgifte van gemeentegrond.

Let op! Ook al wordt er voldaan aan de criteria, het is voor de gemeente geen plicht om tot verkoop of verhuur van gemeentegrond over te gaan.

2.1. Bestaande huur- en bruikleensituaties

Op dit moment wordt er op een aantal plaatsen in de gemeente gemeentegrond verhuurd en / of in bruikleen gegeven. In bestaande situaties waarin de eigenaar van de woning een huur- of bruikleenovereenkomst heeft, wordt de mogelijkheid geboden om over te gaan tot aankoop, indien dit mogelijk is volgens de toetsingscriteria zoals opgenomen onder 2.3. Als er niet gekozen wordt om tot aankoop over te gaan, wordt de bestaande overeenkomst gerespecteerd. Nieuwe aanvragen tot bruikleen werden en worden niet toegestaan vanwege de administratieve lasten en vanwege de Wet Werk en Overheid.

Nieuwe aanvragen tot huur zijn onder omstandigheden mogelijk. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- de gemeentegrond is al onrechtmatig in gebruik genomen;
 - de groennorm in de wijk is toereikend;
 - zodra de eigendom van het aangrenzend perceel wijzigt, eindigt de huurovereenkomst;
 - een vergoeding van € 25,00 per m² is verschuldigd voor herinrichting van de gemeentegrond;
 - er is een waarborgsom verschuldigd voor het ontruimen van de grond van €15,00 per m²
- De huurprijs bedraagt € 7,50 per m² per jaar en eenmalig € 90,00 administratiekosten. De huur dient conform het vigerende beleid bij huurovereenkomsten vóóraf en voor 8 jaar te worden voldaan. De huurovereenkomst wordt aangegeaan voor een periode van 8 jaar en kan verlengd worden mits aan de vereisten zoals hiervoor vermeld wordt voldaan. De waarborgsom en de herinrichtingskosten worden eveneens bij aanvang van de huurovereenkomst voldaan. Dit om inningproblemen achteraf te voorkomen.

2.2 Bestaande onrechtmatige en nieuwe situaties

Op grond van deze notitie komt gemeentegrond, ook onrechtmatig in gebruik genomen gemeentegrond, in aanmerking voor verkoop mits voldaan wordt aan de toetsingscriteria zoals opgenomen onder 2.3.

De gemeente hanteert een prijsdifferentiatie in relatie tot de bouwmogelijkheden op de betreffende grond.

1. Geen bouwmogelijkheden vanwege aanwezigheid kabels en/of leidingen.

Dit geldt voor de grond waarin de kabels en/of leidingen liggen en de grond aan weerszijden 2 meter van de buitenste kabels en/of leidingen. Voor de grond gelegen buiten dit gebied geldt een ander tarief zoals hierna onder 2, 3 of 4 is genoemd, afhankelijk van de bouwmogelijkheden.

Notitie Snippergroen

Verkoopprijs: €100,- per m² kosten koper².

*2. Zeer beperkte bouwmogelijkheden op gronden voor de voorgevelrooilijn.
(voortuinen en sommige zijtuinen).*

Hier is zeer beperkt bebouwing toegestaan in de vorm van een erfafscheiding of een erker met een oppervlakte van maximaal 6 m².

De voortuin wordt bepaald door de ligging van de voorgevellijn (bestemmingsplan).

In de meeste gevallen is dit het gebied gelegen voor de voorgevel of het verlengde daarvan. Dus strekt zich ook uit over een deel van de 'zij'-tuin.

Afhankelijk van de stedenbouwkundige situatie kan ook in de zijtuin sprake zijn van een voorgevellijn (of het verlengde daarvan).

In dat geval is er ook in de zijtuin sprake van slechts zeer beperkte bebouwing.

Verkoopprijs: € 150,- per m² kosten koper.

3. Beperkte bouwmogelijkheden.

De locatie heeft beperkte bouwmogelijkheden in de vorm van bijvoorbeeld een aan- of uitbouw, overkapping en bijgebouw. Daarnaast is de plaatsing van een erfafscheiding mogelijk.

Verkoopprijs: € 200,- per m² kosten koper.

4. Ruime bouwmogelijkheden.

Uitgangspunt voor deze differentiatie is dat er geen snippergroen is waarop na verkoop ruime bouwmogelijkheden ontstaan.

Mocht hiervan ooit wel sprake zijn dan de prijs situationeel vast stellen.

Belangrijk om te beseffen is dat er met het openstellen van verkoop van gemeentegrond geen winst te behalen valt, omdat er vanuit de organisatie capaciteit vrijgemaakt moet worden om dit te realiseren.

2.3 Toetsingscriteria

Bij het besluiten tot verkoop is het noodzakelijk eenduidige randvoorwaarden te hanteren. Bij het overgaan tot verkoop moet er voldaan worden aan de onderstaande criteria.

De strook grenst direct aan het eigendom van de aanvrager

De gemeentegrond wordt alleen verkocht aan eigenaren van een aangrenzend perceel.

Er zijn geen onderhoud- en toegangsbezwaren

De overblijvende grond moet altijd goed bereikbaar blijven voor onderhoud. Als dat niet het geval is wordt geen of niet alle grond verkocht. Indien een grondstrook zich over meerdere percelen uitstrekt wordt deze groenstrook alleen verkocht nadat vaststaat dat de gehele strook kan worden overgedragen dan wel een door de gemeente aan te wijzen gedeelte daarvan.

² Hieronder verstaan we alle kosten verbonden aan de overdracht van de grond, waaronder onder andere de wettelijke overdrachtsbelasting en de notariskosten.

Notitie Snippergroen

Er is geen aantasting van de hoofdgroenstructuur

Bij verkoop van gemeentelijke grond mag er geen sprake zijn van aantasting van de duurzame hoofdgroenstructuur. De aanwezigheid van openbaar groen in een stedelijke omgeving is van groot belang voor de leefbaarheid en kwaliteit van de openbare ruimte.

De functies van openbaar groen worden in de Groenbeleidsnota 2013-2018 benoemd. Bij de overweging om gemeentelijke grond te verkopen dienen de uitgangspunten van de Groenbeleidsnota 2013-2018 in acht te worden genomen.

Belangrijkste uitgangspunt is het hanteren van een gemeentebrede groennorm van 80 m² openbaar groen per woning (binnen stedelijk gebied). Aanvullend hierop wordt op wijkniveau als absoluut minimum de landelijke norm van 75 m² per woning gehanteerd (op basis van de CBS-wijkindeling).

Een uitzondering vormt in gebruik genomen snippergroen in wijken met een lage groennorm waarvan de ingebruikname dateert van vóór 31 maart 2008. Verkoop van de gemeentegrond is in die situaties mogelijk omdat deze oppervlakten niet meegenomen zijn in de berekening van de groennorm. De bewijslast van gebruik ligt bij de aanvrager.

Er zijn geen verkeerskundige bezwaren

Als de verkoop leidt tot belemmering van het zicht op de weg of andere verkeerstechnische problemen, wordt niet tot verkoop overgegaan. Ook in een omgeving met een hoge parkeerdruk waar mogelijk nieuwe parkeervoorzieningen worden aangelegd, wordt niet overgegaan tot uitgifte van gemeentegrond.

Er zijn geen bestemmingsplantechnische bezwaren

In het bestemmingsplan is voor gemeentegrond, die beschikbaar is voor uitgifte, vaak een bestemming groen of verkeer gegeven. Bij de uitgifte van de grond zal beoordeeld worden of de verkoop leidt tot bezwaren uit het oogpunt van ruimtelijke ordening. Als dat niet het geval is, kan bij een eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan de bestemming omgezet worden. Dit houdt een verplichting voor de gemeentelijke organisatie in.

Er zijn geen stedenbouwkundige bezwaren

Gemeentegrond met een functie, zoals bij sportvelden, speelterreintjes, trapveldjes of ander recreatief gebruik (vijver, park, etc.) wordt niet verkocht. Ook als er sprake is van gemeentegrond gelegen aan wegen met een ontsluitingsfunctie of belangrijke toegangswegen tot wijken wordt geen grond verkocht.

Er zijn geen milieutechnische bezwaren

De bodemkwaliteit van de grond is een belangrijk onderdeel waarmee rekening gehouden dient te worden. Bij uitgifte van grond mag er geen sprake zijn van ernstige³ verontreiniging in de grond en dient de grond geschikt te zijn voor het beoogde gebruik.

Aandachtspunt kabels en leidingen

De aanwezigheid van kabels en leidingen is in beginsel geen reden om grond niet te verkopen, tenzij er echt zwaarwegende redenen zijn waardoor de grond niet verkocht kan worden. Wel dient bij aanwezigheid van kabels en leidingen altijd een zakelijk recht gevestigd te worden om te bereiken dat de grond te allen tijde bereikbaar blijft voor de kabel- en nutsbedrijven.

³ De bodem is ernstig verontreinigd wanneer de concentratie van een bepaalde parameter hoger dan de interventiewaarde voor die parameter is. Per parameter is een interventiewaarde vastgesteld en vastgelegd in de Circulaire bodemsanering 2009.

3 Handhaving van onrechtmatig in gebruik genomen gemeentegrond

Indien de gemeente besluit om te handhaven, kan zij kiezen voor privaatrechtelijke en/of publiekrechtelijke handhaving. Per geval wordt beoordeeld of privaatrechtelijk en / of publiekrechtelijk zal worden gehandhaafd.

Kaders van handhaving

Op basis van het geformuleerde beleid dient de gemeente een belangenafweging te maken om te bepalen of in een concrete situatie tot handhaving moet worden overgegaan. Afhankelijk van de situatie zal bekeken worden of privaatrechtelijk of publiekrechtelijk optreden de meest geëigende weg is om tot handhaving over te gaan. Belangrijke factoren hierbij zijn:

- Wat is de ernst van de inbreuk op de openbare buitenruimte?
- Is optreden gewenst uit oogpunt van algemeen belang?
- Bestaat er kans op precedentwerking?
- Is er uitzicht op beëindiging van de overtreding?

3.1 Privaatrechtelijke handhaving

Bij onrechtmatig in gebruik genomen gemeentegrond door burgers kan de gemeente, door gebruik te maken van haar eigenaarbevoegdheid, privaatrechtelijk handhaven. Als eigenaar van de grond handelt de gemeente dan als rechtspersoon. Bij het handhaven in privaatrechtelijke zin dienen ook de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht te worden genomen. Het handhaven heeft als doel het terugvorderen van eigendom en het voorkomen van het verlies van eigendom door verjaring. De gemeente is als eigenaar bevoegd de grond van een ieder die haar zonder recht houdt, op te eisen (artikel 5:2 BW).

Privaatrechtelijk optreden	
Voordelen	Nadelen
De rechter behandelt de bron van de zaak, namelijk de eigendomskwestie.	Rechter kan oordelen dat de grond is verjaard, verlies eigendom.
Ontruimingskosten kunnen verhaald bij de overtreder door dit in de eis op te nemen.	Kosten die gepaard gaan met procedure en inspanning van de gemeente is hoog.
	Wanneer de overtreder de grond nog steeds in bezit heeft na een schriftelijke aanmaning, dient de gemeente na deze aanmaning binnen 6 maanden een daad van rechtsvervolging (het instellen van een eis door middel van een dagvaarding) in te stellen Anders wordt een lopende verjaring niet gestuit.

Gerechtelijke procedure

Wanneer iemand gemeentegrond in bezit heeft genomen zonder daartoe gerechtigd te zijn en dit bezit ondanks het verzoek hiertoe, niet wordt beëindigd, rest de mogelijkheid om een gerechtelijke procedure in gang te zetten. Op grond van artikel 5:2 BW is de gemeente als eigenaar van de grond weliswaar bevoegd deze van een ieder die de grond zonder recht houdt op te eisen, maar dat betekent niet dat er eigenrichting⁴ mag worden gepleegd.

⁴ Zelf als gemeente overgaan tot ontruiming en inbezitneming van de grond.

Notitie Snippergroen

Voordat een gerechtelijke procedure in gang wordt gezet moeten feiten en omstandigheden goed in beeld worden gebracht en moet zoveel mogelijk bewijsmateriaal worden verzameld. De gemeente dient rekening te houden met het feit dat het starten van een dergelijke procedure veel tijd en geld kost.

3.2 Publiekrechtelijke handhaving

Bij publiekrechtelijke handhaving staat niet de eigendom van de grond centraal, maar de (openbare) functie daarvan. Indien het gebruik van gemeentegrond door een bewoner in de gemeente Etten-Leur, inbreuk maakt op de openbare buitenruimte en daarmee op de leefomgeving van de overige inwoners van de gemeente Etten-Leur, dient de gemeente hiertegen handhavend op te treden. De gemeente heeft namelijk de beginselplicht tot handhaven.

De gemeente mag niet publiekrechtelijk handhaven wanneer concreet zicht op legalisatie bestaat. Van handhaving moet ook worden afgezien indien handhaving onevenredig is in verhouding tot de daarmee te dienen belangen. Eenduidige criteria zijn hier niet voor te geven en zal dus per geval moeten worden bekeken.

Publiekrechtelijke handhaving kan op diverse gronden plaatsvinden, zoals op grond van het bestemmingsplan, de APV (Algemeen Plaatselijke Verordening) en de Wet milieubeheer. Per situatie wordt bekeken op welke grond zal worden gehandhaafd.

Publiekrechtelijk optreden	
Voordelen	Nadelen
Kan makkelijk worden toegepast, er kan snel overgegaan worden tot ontruiming van de grond.	Bewoners kunnen bezwaar maken en alsnog een procedure starten.
Ambtenaren hebben veel kennis en ervaring met het publiekrecht.	Procedure lost in beginsel alleen het strijdige gebruik en/of bouw op. De in bezit- of gebruikname kan nog voortduren.
Kosten kunnen worden verhaald bij de overtreder.	
Indien er sprake is van verjaring, blijft de bestemming van de grond ongewijzigd. De gemeente kan dan alsnog handhavend optreden indien het gebruik strookt met de bestemming.	

Verjaring in het publiekrecht

De omstandigheid dat een overtreding al lange tijd door het bestuursorgaan ongemoeid is gelaten betekent volgens vaste jurisprudentie niet zonder meer dat het bestuursorgaan daartegen niet meer handhavend mag optreden (publiekrechtelijk). Het enkele tijdsverloop staat de handhaving niet in de weg. Er is dus, bestuursrechtelijk gezien, geen sprake van rechtsverwerking.

Hoewel de publiekrechtelijke weg gevolgd wordt door de gemeente, kan een burger toch privaatrechtelijk een beroep op verjaring doen. Dit neemt niet weg, dat de grond nog steeds een publieke functie heeft. Dit betekent dat, ook al wordt de verjaring erkend door de gemeente, met als gevolg dat de burger eigenaar van de grond wordt, de grond nog steeds openbaar en vrij toegankelijk voor een ieder moet blijven. Publiekrechtelijk kunnen beperkingen worden gesteld aan het gebruik van de grond, bijvoorbeeld dat de grond niet omheind mag worden. Als eigenaar dient men zich te houden aan geldende wet- en regelgeving.

Notitie Snippergroen

Het is zeer belangrijk om dit punt goed aan burgers uit te leggen. Het publieke belang van het openbaar houden van de grond weegt zwaarder dan het eigendomsrecht van de burger. Wellicht zal de burger uiteindelijk de grond teruggeven, omdat:

- hij beperkt wordt in het uitoefenen van zijn eigendomsrecht;
- de WOZ-waarde van zijn woning en grond stijgt, terwijl hij weinig met die grond mag.

Het vraagstuk verjaring speelt een grote rol bij de handhaving van onrechtmatig in gebruik genomen gemeentegrond. In de bijlage "Verjaring" wordt uitgebreider ingegaan op dit begrip.

Handhaving als gebruik strijdig is met bestemmingsplan

Als bijvoorbeeld het gebruik van gemeentegrond strijdig is met het bestemmingsplan, kan daarop gehandhaafd worden. De gemeente kan de bewoners aanschrijven met het verzoek het gebruik van gemeentegrond met bijvoorbeeld een bestemming groen te stoppen en de grond ontruimd op te leveren. Als de bewoners hier geen gehoor aan geven, kan er bijvoorbeeld een dwangsom worden opgelegd. De eventueel hierna volgende procedure (bezwaar, beroep, hoger beroep) kan eveneens veel tijd kosten.

4 Plan van Aanpak

Om te komen tot een succesvolle uitvoering staat in dit hoofdstuk welke stappen ondernomen moeten worden. Dit is op hoofdlijnen vormgegeven en dient als basis voor het verdere traject.

4.1 Inventarisatie

Om niet alleen ad hoc op te kunnen treden, is het ideaalplan een inventarisatie op te maken voor de gehele gemeente. In de praktijk zal de inventarisatie echter wijk voor wijk plaats vinden. Het in de problematiek te krijgen. Per wijk zullen uiteindelijk alle illegale situaties in kaart worden gebracht en de aanschrijvingen zullen per wijk plaatsvinden. Bij de inventarisatie gebeurt het volgende:

- kadastrale kaarten met bijbehorende luchtfoto's voor het inventariseren van hotspots worden geraadpleegd;
- vergelijken van inventarisatie met lijst van huur/bruikleen situaties waar al een afspraak mee gemaakt is.
- illegaal grondbezitters worden aangeschreven met als doel in gesprek te gaan met elkaar;

De kadastrale kaart met luchtfoto's en eigendomsverhoudingen zijn uiteraard doorslaggevend. Deze aanpak resulteert in een totaal overzicht van bestaande illegale situaties in de gemeente waarbij we gebruik maken van het wijkgericht werken.

4.2 Fasering en prioritering onrechtmatig grondgebruik

De aanpak vindt per wijk plaats. De prioriteiten per wijk (welk gebied eerst) vindt plaats aan de hand van de volgende punten:

- wijken waarbij verjaring op korte termijn een rol speelt en of gevallen in een gebied waarin op korte termijn een bepaald plan, reconstructie of werk uitgevoerd wordt;
- veiligheid;
- grote hoeveelheden grond;
- meerdere gevallen naast elkaar.

Dit kan eventueel in samenloop met de wijkontwikkelingsplannen plaatsvinden.

4.3 Informeren bewoners

Het is belangrijk om de aanpak goed te communiceren met de betrokken bewoners. Met een aantal bewoners is al contact geweest. Het doel van een goede communicatie is zo optimaal mogelijk te informeren en te komen tot zo min mogelijk handhavingzaken en het voorkomen van gerechtelijke procedures. Hierbij wordt rekening gehouden dat deze communicatie behoorlijk wat teweeg kan brengen. Optreden tegen illegaal grondgebruik blijft een impopulaire maatregel.

Op basis van de inventarisatie worden alle betrokken bewoners benaderd. Dit wordt in overleg met de afdeling communicatie verder vormgegeven. Gedacht kan worden aan het uitgeven van brochures, het organiseren van bewonersavonden, het plaatsen van informatie op de website en communicatie via onze social media kanalen.

4.4 Legalisatieonderzoek

De reactie van de bewoners bepaalt de verdere handhavingstrategie.

5 Inwerkingtreding

Deze notitie treedt in werking op 1 augustus 2017

Bijlage verjaring

Deze bijlage steekt in op een juridisch onderdeel dat bij onrechtmatig grondgebruik kan optreden, namelijk het verjaringsvraagstuk.

Wat is verjaring?

Om via verjaring eigenaar te worden van gemeentegrond dient voldaan te worden aan verschillende eisen. We kennen de begrippen verkrijgende verjaring (conform art. 3:99 BW) en bevrijdende verjaring (conform art. 3:105 BW). Voor beide vormen van verjaring is bezit vereist. Bij verkrijgende verjaring krijgt een bezitter te goeder trouw het eigendom van een stuk grond door een onafgebroken bezit van 10 jaren. Bevrijdende verjaring heeft betrekking op de bezitter die niet te goeder trouw is. Daarbij bestaat de mogelijkheid dat de onrechtmatige bezitter de gemeentegrond na 20 jaar in zijn bezit krijgt. Met deze vorm krijgt de gemeente het meest te maken.

Als de gemeente als eigenaar van de grond niet binnen 20 jaren de grond opeist, verliest hij zijn eigendom en verkrijgt de bezitter het eigendom. Vandaar dat het noodzakelijk is dat in voorkomende gevallen de verjaring wordt gestuit.

Verschil in bezit en houderschap

Alleen de bezitter kan door verjaring eigenaar worden van een stuk grond. De houder niet. Onder bezit wordt het houden van een zaak voor zichzelf verstaan. Dit kan door afsluiting van openbaarheid door bijvoorbeeld een schutting of hoge haag of hekwerk rond de zaak (het stuk gemeentegrond) te plaatsen. Daarnaast dient er ook sprake te zijn van beheersdaden; o.a. regelmatig onderhoud gedurende 10/20 jaren dus niet eenmalig gras maaien maar jaarlijks (artikel 3:107 BW). De bezitter is diegene die de feitelijke macht uitoefent over de zaak. Een houder houdt een goed voor een ander en niet voor zichzelf, bijv. gebruik, bruikleen, huur, pacht, etc. Eenmaal houder, altijd houder. Een huurder of gebruiker kan niet spontaan bezitter worden.

Stuiting verjaring

Wanneer de termijnen van verjaring dreigen te verlopen, is het noodzakelijk dat de verjaring wordt gestuit. De gemeente kan een verjaring op twee verschillende manieren stuiten. Enerzijds een schriftelijke aanmaning (art. 3:317BW), gevolgd door een daad van rechtsvervolging (het instellen van een eis door middel van een dagvaarding) binnen 6 maanden. Anderzijds door een eis in te stellen (art. 3:316 lid 1 BW).

Bewijslast

Om te kunnen beoordelen of er bij een perceel sprake is van verjaring van de grond, dient er eerst informatie te worden vergaard op basis waarvan een beoordeling kan worden gemaakt. Deze informatie kan op verschillende manieren worden verkregen. Bijvoorbeeld gemeentelijke informatiesystemen, maar ook informatie die de gemeente van de bewoners ontvangt. Naast schriftelijke informatie dient de situatie ook visueel te worden bevestigd. Pas wanneer de situatie van deze informatie goed in kaart is gebracht, kan de gemeente overgaan tot het treffen van maatregelen. Het uiteindelijke resultaat is een duidelijke boodschap naar de burger toe.

Als de bezitter voldoende aantoont dat de eigendom door verjaring is verkregen, dan kan de gemeente meewerken aan het opmaken van een notariële akte van verjaring en de inschrijving in het kadaster. De kosten hiervan dienen voor rekening te komen van de nieuwe eigenaar omdat hij/zij het meest gebaat is bij de inschrijving.

Notitie Snippergroen

Wat is voldoende bewijs om van verjaring van eigendom te mogen uitgaan?

De vermeende bezitter van de grond kan met alle middelen bewijzen dat hij eigenaar is geworden door verjaring. Hierbij kan worden gedacht aan foto's getuigen, verklaringen, etc. Het is aan de gemeente om het overlegde bewijs te accepteren of niet.

Wat als de gemeente niet overtuigd is van verjaring door het overlegde bewijs?

Als de gemeente de verjaring betwist, terwijl de burger tot inschrijving van de verjaring wil overgaan, dan zal de notaris de notariële akte alleen inschrijven in de openbare registers indien hij verklaart dat voldoende bewijs is overlegd om van verjaring te kunnen spreken.

Verklaart de notaris dat er geen voldoende bewijs is overlegd of dat er geen instemming is van beide partijen (de burger en gemeente) over de inschrijving dan boekt de bewaarder van de registers het stuk in het register van voorlopige aantekeningen. Partijen zullen dan eerst een civiele procedure moeten voeren over de eigendomssituatie, voordat de rechter zal beslissen dat de akte definitief moet worden ingeschreven in de openbare registers.

Ontruiming

In geval van ontruiming van een perceel grond verzoekt de gemeente de gebruiker schriftelijk om de desbetreffende grond binnen een redelijke termijn weer in de oorspronkelijke staat terug te brengen. Wanneer door verloop van tijd de "oorspronkelijke" staat niet valt te herleiden, bepaalt de gemeente op welke wijze de gebruiker de grond moet aanpassen. In de meeste gevallen betekent dit dat de grond vrij van alle bouwwerken, verharding en beplanting dient te worden opgeleverd.

Mag de gemeente zelf de grond ontruimen?

De gemeente heeft voor de ontruiming een rechtsgrond nodig. Zij mag niet tot eigenrichting overgaan. De rechtsgrond kan gebaseerd zijn op de bevoegdheid tot het toepassen van bestuursdwang dan wel op een bij de civiele rechter verkregen ontruimingsvonnis.

De gemeente kan tot ontruiming overgaan door bestuursdwang toe te passen, mits zij over een titel beschikt op basis van bijvoorbeeld het bestemmingsplan of APV (zoals strijdig gebruik). De bestuursrechter zal geen oordeel geven over de eigendomssituatie van de betreffende grond.

Als verjaring dreigt en de gemeente tot ontruiming wenst over te gaan omdat zij over haar grond wil beschikken, maar de burger weigert te ontruimen (omdat deze claimt eigenaar te zijn door verjaring), dan kan de gemeente bij de civiele rechter een revindicatievordering (het recht van de eigenaar van een zaak om die zaak op te eisen) instellen op basis van artikel 5:2 BW en een veroordeling tot ontruiming geven.