

Besluit van college B&W van Huizen

| | |
|------------------------------------|--------------------------------------|
| Zaaknummer / Documentnummer | Z.218220 / D.1391975 |
| Datum document | 1 september 2022 |
| Onderwerp | Overdracht stroken grond Oostergo 39 |
| Opsteller | Vries, Robert de |
| Afdeling | team Omgevingsbeleid |
| Portefeuillehouder | R. Boom |
| Vergadering van | -Niet van toepassing |
| Vertrouwelijkheid | Openbaar |
| Geheimhouding | Nee |
| Embargo t/m | |
| Besluit | Akkoord (Ongewijzigd besloten) |
| Datum besluit | 5 september 2022 |

Toelichting besluit

| | |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Advies | <p>Instemmen met bijgevoegde brief waarin de eigenaar van de woning Oostergo 39 wordt bericht dat:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. niet tot de verkoop van een strook openbare grond aan de achterzijde van deze woning wordt overgegaan. 2. medewerking wordt verleend om een ander gedeelte over te dragen dat meer dan 20 jaar zonder gemeentelijke toestemming in gebruik is genomen door de vorige en huidige eigenaren. |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Gewijzigd besloten

| | |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Aanleiding | <p>De heer R.P. Meijer heeft per mail van 29 maart 2022 gevraagd een strook openbaar groen te mogen kopen die aan de achterzijde van de woning Oostergo 39 is gelegen. Verder heeft hij per mail van 10 juni 2022 ons laten weten dat een ander gedeelte van zijn perceel al sinds 1997 onderdeel uitmaakt van zijn tuin. Uit bijgevoegde luchtfoto's uit 2002, 2010 en 2021 is dat inderdaad te zien.</p> |
| Kaders | <p>Verkoopbeleid openbaar groen</p> |
| Doel/beoogd effect | <p>N.v.t.</p> |
| Argumenten | <p style="text-align: center;"><i>1. Er is sprake van structureel groen.</i></p> <p>De strook grond heeft in het bestemmingsplan Bovenmaten de bestemming 'Groen'. Daarmee is de strook aangemerkt als structureel groen en dus van relevante betekenis voor de wijk- en de groenstructuur. Daarom kan structureel groen volgens het verkoopbeleid niet worden verkocht of verhuurd. Daarom hebben wijkbeheer & service en stedenbouw negatief geadviseerd om de strook grond te verkopen (zie bijlagen).</p> <p style="text-align: center;"><i>2. Er is sprake van bevrijdende verjaring</i></p> <p>Gebleken is dat uit luchtfoto van 2002 al gemeentegrond bij het perceel Oostergo 39 betrokken was (en wellicht al eerder). Of dat precies gelijk is aan het stuk zoals dat nu is afgezet d.m.v. een erfafscheiding is moeilijk te bepalen door de vertekening die op luchtfoto's ontstaat door de positie waaruit de foto is genomen. Dit betekent dat indien de gemeente er niet in slaagt de verjaringstermijn te stuiten de rechtsvordering van de gemeente zeker sinds dit jaar (20 jaar na de luchtfoto) en wellicht al eerder zal verjaren en daarmee het eigendom overgaat op de heer Meijer. De notaris kan hiervan een akte van verjaring mag opstellen. Deze kosten en de eventuele bijkomende kosten zijn geheel voor rekening van de koper.</p> <p>Ten aanzien van bovengenoemde 20 jaar de volgende opmerking.</p> <p>Artikel 3:105 Burgerlijk Wetboek bepaalt dat "hij die een goed bezit waarop de rechtsvordering tot beëindiging van het bezit wordt voltooid, dat goed verkrijgt, ook al was zijn bezit niet te goeder trouw". In onderhavig geval heeft de gemeente een rechtsvordering tot revindicatie (Dit is de bevoegdheid die de eigenaar van een zaak heeft om de zaak, van eenieder die haar zonder recht houdt, op te eisen). Een rechtsvordering als hiervoor genoemd <u>verjaart na 20 jaar</u>, waarna de gemeente haar grond niet meer kan opeisen.</p> <p>Naast bevrijdende verjaring bestaat verkrijgende verjaring. Voor verkrijgende verjaring geldt een verjaringstermijn van 10 jaar. Het verschil met bevrijdende verjaring is dat bij verkrijgende verjaring vereist is dat de bezitter te goeder trouw is. Voor bezit te goeder trouw geldt dat</p> |

aan het beroep op verkrijgende verjaring, een verkrijging onder bijzondere titel (bijvoorbeeld koop of schenking) vooraf moet zijn gegaan waarvoor een inschrijving in de registers was vereist. Denk bijvoorbeeld aan de bezitter die niet wist dat hij van een onbevoegde verkreeg of de bezitter die zich niet realiseerde dat hij meer kocht dan de verkoper juridisch kon leveren.

De heer Meijer stelt dat de strook grond al sinds 1997 onderdeel uitmaakt van zijn tuin. Omdat de verkoper bij de gemeente werkte, ging hij er van uit dat deze collega te goeder trouw heeft gehandeld. Dan zou er sprake zijn van verkrijgende verjaring en zou de verjaringstermijn al lang zijn verstreken. Dit valt niet te bewijzen. Daarom wordt uitgegaan van bevrijdende verjaring.

Een lopende verjaringstermijn kan worden afgebroken (Dit heet stuiting) door:

- a. bezitsverlies;
- b. een daad van rechtsvervolging;
- c. een schriftelijke aanmaning en vervolgens een daad van rechtsvervolging;
- d. erkenning.

De gemeente Huizen zal moeten kunnen aantonen dat de heer Meijer c.q. zijn rechtsvoorganger in de 20-jarige periode van de bevrijdende verjaring niet het onafgebroken bezit heeft gehad van de betreffende gronden, om een succesvol beroep te kunnen doen op haar rechtsvordering tot revindicatie en daarmee de verjaring te stuiten. Hierboven is al opgemerkt dat de gemeente dit niet kan.

Advocatenkantoor Houthoff bevestigt de conclusie dat er sprake is van bevrijdende verjaring. Dit kantoor heeft onlangs over deze zaak het volgende advies uitgebracht:

Als het stuk grond meer dan 20 jaar geleden bij de tuin is getrokken, op een wijze die ondubbelzinnig bezit veronderstelt (dus het stuk grond is door middel van een hek of haag volledig afgescheiden van de grond daarbuiten en niet slechts gedeeltelijk), dan is sprake van bevrijdende verjaring van de vordering van de gemeente tot revindicatie (terugvorderen van de eigendom). Dat is geen diefstal, maar dat is in de wet geregeld en in de jurisprudentie erkend (zie ECLI:NL:GHDHA:2019:1303 en ECLI:NL:HR:2020:1852). Een eigenaar moet dus haar eigendommen goed in de gaten (blijven) houden. Onder omstandigheden kan een gemeente die op deze wijze een deel van haar eigendommen kwijtraakt tegen de bezitter te kwader trouw een actie tot schadevergoeding uit onrechtmatige daad aanhangig maken, maar zeker als sprake is van opvolgende eigenaren en een lange periode van niet-handhaven aan de zijde van de gemeente ('eigen schuld'), zal dat niet eenvoudig zijn.

Kanttekeningen

N.v.t.

Alternatieven

Voorstel 1:
Gekozen kan worden om de strook groen wel te verkopen. Dan wordt in

strijd gehandeld met het verkoopbeleid openbaar groen/grond. Om die reden wordt niet voor dit alternatief gekozen.

Voorstel 2:

Gekozen kan worden om de strook grond die meer dan 20 jaar geleden zonder gemeentelijke toestemming in gebruik is genomen, terug te vorderen van de huidige eigenaar. Zoals al eerder uiteengezet, is het haast onmogelijk aan te tonen dat de gemeente in de 20-jarige periode van de verjaring zelf de feitelijke macht heeft gevoerd over de betreffende grond en dat daarom de rechtsvordering van de gemeente (als eigenaar zijnde) niet is verjaard.

Financiën | N.v.t.

Participatie | N.v.t.

Communicatie | N.v.t.

Uitvoering en evaluatie | De heer Meijer wordt over uw besluit geïnformeerd.

Geheimhouding | N.v.t.

Mede geadviseerd door | N.v.t.

Bijlagen

1. Uitgaande concept-brief
2. Toetsingsmodel verkoop openbaar groen
3. Advies BOR
4. Advies Stedenbouw
5. Advies Verkeer
6. Advies Houthoff
7. Luchtfoto uit 2002
8. Luchtfoto uit 2010
9. Luchtfoto uit 2021
10. Tekening overdracht grond Oostergo 39
11. Verkoopbeleid openbaar groen
12. Mogelijkheden tot aankoop strook grond
13. E-mail strook grond sinds 1997 bezit