

## BIJLAGE 5.1.2 Snippergroen- en uitgiftebeleid

### BIJLAGE 5.1.2.1 Toetsing

#### Uitgangspunten beleid

- Grond die de gemeente nodig heeft voor uitoefening van haar taak komt niet in aanmerking voor verkoop of verhuur (zie ook toetsingscriteria). Voor haar taak in de openbare ruimte voor nu en/of in de toekomst zijn onder meer de groene hoofd- en nevenstructuur en de parels van groot belang. Deze worden dus niet afgestoten;
- De gemeente handhaaft haar rechtspositie met betrekking tot eigendom en gebruik van groenstroken (illegaal gebruik), ongeacht de maatregelen en/of middelen die daar voor nodig zijn;
- Het aan particulieren verhuren of verkopen van openbaar groen moet bijdragen aan goed beheer van de openbare ruimte en de middelen die hierbij vrijkomen moeten ten goede komen aan de kwaliteit van de openbare ruimte;
- De verhuur of verkoop van openbaar groen mag het belang van derden niet nadelig treffen (beoordeling vindt plaats door gemeente);
- Alleen eigenaren van aanliggende percelen kunnen stroken in eigendom of huur krijgen en er mogen geen onlogische grenzen ontstaan;
- De verkoop/verhuur van gronden vindt plaats tegen reëel geachte marktprijzen en gebruikelijke voorwaarden. In gevallen waarin vanwege het algemene belang vereist is dat een specifieke voorwaarde wordt opgenomen, kunnen andere voorwaarden worden gesteld;
- Alle kosten die samenhangen met de verkoop, verhuur of in gebruik geven van gronden, met uitzondering van de kosten van het gemeentelijke apparaat, komen voor rekening van de koper;
- De koop- en huurprijzen worden vastgesteld, er wordt niet onderhandeld over deze prijzen;
- Groenstroken die zodanig van omvang zijn of gesitueerd zijn dat er een bouwkveld van kan worden gemaakt, worden niet uitgegeven onder het snippergroen beleid.

### BIJLAGE 5.1.2.5 Verjaring

Hieronder wordt een uitgebreide toelichting gegeven op verjaring:

#### **Verkrijging door verjaring**

Verkrijging door verjaring kan ontstaan door in bezitneming gedurende een bepaalde tijd:

- 10 jaar te goeder trouw;
- 20 jaar te kwader trouw.

Kan verkregen worden door:

- Bewijzen dat er 10-20 jaar bezit is;
- Nalatigheid van de rechtsgeldige eigenaar;
- Als de eigenaar aangeeft de bezitstoestand te beëindigen dan hoeft er geen sprake te zijn van 20 jaar bezit).

De overheid heeft hierin geen bijzondere positie. Waar de overheid optreedt als behartiger van het publieke domein dient primair het bestuursrecht te gelden (ivm de doorkruisleer). Om de openbaarheid van (bijvoorbeeld) een weg te beschermen moet gebruik gemaakt worden van het bestuursrecht. Dit betekent niet dat dit leidt tot het einde van het bezit door verjaring. Het opeisen van het eigendom dient plaats te vinden via het civiele recht.

## **Verkrijging door verjaring kan enkel door bezitneming**

Bezit kan verkregen worden door:

- In bezitneming;
  - Door overdracht;
  - Door opvolging onder algemene titel (erfgenaam); als vorige eigenaar te goeder trouw was dan is de erfgenaam ook te goeder trouw (ook al weet hij beter). Er is een duidelijk verschil tussen eigendomsoverdracht (via notariële akte) en bezitsoverdracht;
- 
- Bezit van de één sluit het bezit van de ander uit;
  - Bezit moet waarneembaar (openbaar) zijn;
  - Er mag geen redelijke twijfel bestaan dat er sprake is van houden voor zichzelf;
  - Daden van zuivere willekeur leiden niet tot bezit;
  - Bezit van een onroerende zaak kan niet worden prijsgegeven;
  - Wie het recht van een ander erkent is geen bezitter maar houder;
  - Gedogen leidt niet tot bezit maar tot houderschap (recht van een ander wordt erkend (art. 3:113 lid 2 & 117 lid 2));
  - Door als gemeente een brief te sturen waarin het gebruik wordt gedoogd voorkom je verjaring (bijvoorbeeld: "wij gaan er vanuit dat u hiermee akkoord gaat, tenzij u mij binnen één maand bericht").

### **Wanneer bezit**

- Maatstaf: de verkeersopvattingen op basis van de uiterlijke feiten (art. 3: 108 e.v.);
- Maatgevend is hoe in het maatschappelijk verkeer de feitelijke situatie wordt beoordeeld;
- De wil van wie de macht uitoefent is niet beslissend en dus onvoldoende voor bezit.

Degene die in de openbare registers staat ingeschreven is bezitter; een ander moet aantonen dat deze niet het bezit heeft door bewijs. Dit kan door:

- Foto's/luchtfoto's (het kadaster heeft een grote collectie);
- Getuigenverklaringen;
- Verklaring van partijen.

Het doel hierbij is aantonen dat men bezitshandelingen heeft verricht, in het bijzonder de macht heeft uitgeoefend met uitsluiting van anderen en in het bijzonder voor de eigenaar duidelijk is dat de bezitter de pretentie heeft de rechthebbende te zijn.

### **Stuiting van verjaring (= afbreken van lopende verjaring)**

Dit kan d.m.v. een eis of d.m.v. een schriftelijke aanmaning. Na erkenning moet binnen 6 maanden na de schriftelijke aanmaning rechtsvordering plaats vinden. Na stuiting begint de nieuwe verjaringstermijn (max. 5 jaar). Dus toewijzing van een rechtsvordering tot beëindigen van het bezit stuit de lopende verjaring. Daarentegen start de dag na de uitspraak de extinctieve verjaring van de bevoegdheid tot ten uitvoerlegging. Wordt het vonnis niet ten uitvoer gelegd, dan al na 20 jaar alsnog het recht door de bezitter door verjaring gekregen worden (art. 3:104 lid 2).

### **Verjaring: inschrijving**

- Verjaring heeft werking zonder inschrijving (3:24 lid 2 sub e);
- Maar tenaamstelling in kadaster blijft onveranderd;
- Mogelijkheid tot inschrijving via notariële verklaring, art. 34 Kadasterwet.

Dus: Vastgesteld wordt dat eigendomsverkrijging door verjaring heeft plaats gevonden. Inschrijving in de openbare registers zorgt enkel voor dat de kadastrale tenaamstelling wordt aangegeven. Dit komt praktisch alleen voor als verjaring wordt erkend. Als e.e.a. niet is ingeschreven in de openbare registers wil dat niet zeggen dat er geen verkrijging door verjaring is opgetreden.

### **Voortzetten lopende verjaring bij verkrijgende verjaring**

- Verrijking onder algemene titel: rechtsopvolger zet lopende verjaring voort (art. 3:102, lid 1, zie ook 3:116);
- Overige gevallen: voortzetting indien de rechtsopvolger te goeder trouw is en het bezit is verkregen van voorganger (art 3:102 lid 2);
- Een eenmaal begonnen extinctieve verjaring ex-3:105 blijft doorlopen vanaf het moment dat de eerste persoon het bezit kreeg.

Geldt ook als de in bezit genomen zaak inmiddels een andere eigenaar heeft verkregen. Ratio verjaring: rechtszekerheid.

### **BIJLAGE 5.1.2.6 Ontruiming**

Door inventarisaties worden alle gevallen van gebruik van gemeentegrond in kaart gebracht. Gronden die in gebruik zijn, waar geen overeenkomst gesloten is en die niet voldoen aan de toetsingscriteria komen niet in aanmerking voor verkoop of verhuur. De gemeente vordert ten aanzien van deze gronden ontruiming, zodat deze percelen weer onderdeel uitmaken van de openbare ruimte. Ook kan de situatie zich voordoen dat de gebruiker van de grond niet instemt met koop of huur. In dat geval is er geen zicht meer op totstandkoming van een overeenkomst en is ontruiming de enige optie. In geval van ontruiming verzoekt de gemeente de gebruiker schriftelijk om de desbetreffende grond binnen een redelijke termijn weer in oude staat terug te brengen. Wanneer de "oude staat" niet valt te achterhalen, bepaalt de gemeente op welke wijze de gebruiker de grond moet opleveren. Meestal houdt dit in dat de grond vrij van alle bouwwerken, verharding en beplanting moet worden opgeleverd.