

Beslisnota voor het College van B&W

Onderwerp: erkennen verjaring Hooistraat 7

Voorgesteld besluit

het College van B&W besluit:

1. de verjaring te erkennen voor een perceel grond naast Hooistraat 7, oppervlakte ca. 9 m²;
2. tot het aangaan en notarieel laten passeren van de akte van verjaring voor Hooistraat 7;
3. geen schadevergoedingsactie in te stellen op grond van onrechtmatige daad of ongerechtvaardigde verrijking.

Aanleiding

Bewoners van Hooistraat 7 zijn begonnen met de bouw van een uitbouw aan de zijkant van hun woning. Bewoonster van Hooistraat 9 had hier vragen over en heeft contact opgenomen met de gemeente. Hierbij bleek dat er tussen nummer 7 en 9 nog een strook gemeentegrond ligt, zie grondkaart (bijlage 1). Hierover is contact geweest met nummer 7 en 9. Omdat nummer 9 het niet eens is met de bouwplannen van nummer 7 heeft team Grondzaken aangegeven dat de grond nu niet te koop is. Er is aangegeven dat nummer 7 en 9 eerst met elkaar in gesprek moeten over de plannen. Als nummer 9 het eens is dat het stuk gemeentegrond bij nummer 7 hoort, dan zou een verkoop van de grond door team Grondzaken bekeken worden.

Nummer 7 heeft aangegeven dat er een gesprek heeft plaatsgevonden met nummer 9 en dat zij terug zou komen over het stuk gemeentegrond. Hierbij heeft nummer 7 ook een beroep op verjaring gedaan en hiervoor bewijs aangevoerd. Uit het bewijs blijkt dat er inderdaad sprake is van verjaring. Het gaat hierbij om respectievelijk ca. 9 m².

Eerdere besluiten

n.v.t.

Gewenst resultaat

Het nemen van een besluit ten aanzien van het erkennen van de verjaring, inzake een strook gemeentegrond van 9 m².

Argumenten

- 1.1 *Als gevolg van verjaring zijn de bewoners van Hooistraat 7 eigenaar geworden van de gemeentegrond*
Er wordt voldaan aan de vereisten van bevrijdende verjaring. Vereist is dat de grond 20 jaar lang onafgebroken in bezit is genomen. Er is een taxatierapport van 1997 overlegt (bijlage 2). In het taxatierapport is een foto van de voorzijde van

de woning opgenomen. Tevens is er een brochure overlegt met daarop tevens een foto van de voorzijde (bijlage 3). Hierop is te zien dat het huidige hekwerk (bijlage 4) dezelfde is als die uit 1997, alleen een andere kleur. Daarnaast hebben de vorige eigenaren een verklaring opgesteld (bijlage 5). De huidige situatie bestaat dus al zeker 20 jaar.

Er kan geconcludeerd worden dat er sprake is van ondubbelzinnig en openbaar bezit. Naar buiten is kenbaar dat de grond behoort tot het perceel van Hooistraat 7. Daarnaast gedragen de bewoners zich zodanig dat uit de machtsuitoefening naar objectieve maatstaven niet anders kan worden afgeleid dat de bewoners eigenaar pretenderen te zijn. Het hekwerk fungeert als omheining. Door het hekwerk wordt het stuk gemeentegrond bij de tuin betrokken.

Dit betekent dat de bewoners op grond van artikel 3:105, 3:306 en 3:314 Burgerlijke Wetboek eigenaar zijn geworden van bovengenoemde gemeentegrond door verjaring.

- 1.2 *Het onrechtmatig grondgebruik wordt gelegaliseerd*
Eigendom door verjaring leidt tot het wegvallen van het illegale grondgebruik. Onduidelijkheid over het eigendom van de grond zal niet meer bestaan.
- 1.3 *Niet meewerken aan de verjaring kan leiden tot een juridische procedure.*
De gemeente heeft haar eigendomsrecht op de grond door verjaring verloren. Niet meewerken aan de (akte van) verjaring zou tot een juridische procedure kunnen leiden.
- 2.1 *De akte van verjaring laten passeren bij de notaris zorgt voor bekendheid van de overdracht van het eigendom*
Hierdoor zal er geen onduidelijkheid meer zijn van wie het betreffende perceel is. De akte wordt ingeschreven bij het kadaster en voor iedereen te raadplegen. De notariële en kadastrale kosten komen voor rekening van de verkrijgers.
- 3.1 *Het is niet alleen aan de bewoners te wijten dat gemeentegrond in bezit is genomen.*
De bewoners hebben van de gemeente niet eerder te horen gekregen dat er grond in gebruik is van de gemeente. De gemeente heeft bewoners niet actief, binnen 20 jaar na in bezitneming, benaderd om afspraken te maken voor het gebruik dan wel de grond terug te nemen. Nu de fout deels bij de gemeente ligt, is het niet redelijk om een schadevergoeding op grond van onrechtmatige daad te claimen nu deze actie niet volledig aan de bewoners te wijten is (artikel 6:162 lid 1). Een beroep op onrechtmatige daad zal daarom niet slagen. Daarbij zijn de kosten voor het voeren van een procedure hoger dan de eventuele opbrengsten.

Tegenargumenten en risico's

- 1.1 *Als gevolg van verjaring verliest de gemeente grip op de grond.*
Door het toekennen van de verjaringsclaim verliest de gemeente grip op de grond. De gemeente is namelijk geen eigenaar meer.
- 1.2 *Bewoonster van nummer 9 geeft aan ook belang te hebben bij de grond*
Op 15 mei 2022 heeft bewoonster van nummer 9 een brief gestuurd naar de gemeente. Ze verzoekt om handhaving. Ze verzoekt dat de vergunningsvrij verklaring wordt ingetrokken en dat de bouw gestaakt wordt wegens het

Niet openbaar

Zaaknummer: 79776

ontbreken van voldoende belang in de strook gemeentegrond. Omdat er sprake is van verjaring kan de gemeente de grond niet aan haar overdragen. Ondanks dat de bewoonster van nummer 9 belang zou kunnen hebben in de grond, kan de gemeente niet meer beschikken en beslissen over de grond. Door verjaring is de gemeente het recht van eigendom verloren.

Financiële gevolgen

Bij een eventuele verkoop was de grondprijs aangehouden voor de koopprijs. De koopprijs zou totaal (€ 123,45 x 9 m²) € 1.111,05 zijn geweest. De gemeente loopt door de verjaring dus € 1.111,05 mis.

Communicatie

Het besluit zal worden gecommuniceerd met de bewoners.

Inwonersparticipatie

n.v.t.

Uitvoering of Vervolgstappen

Via een notariële akte zal, voor rekening en risico van bewoners, de registers aangepast worden volgens de juridisch eigendomssituatie (verjaring). De gemeente kan niet verplichten de akte gelijk op te laten stellen door de notaris. Er zal hierop wel aangedrongen worden zodat voor iedereen duidelijk is dat de grond niet meer in eigendom is van de gemeente.

Geheimhouding:

n.v.t.

Voorstel Advies

Financieel: akkoord