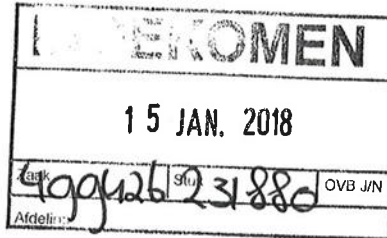


Nieuwleusen, 15 januari 2018



Geachte heer Guldemond,

Naar aanleiding van ons () samenzijn in het gemeentehuis op maandag 16 oktober, tijdstip 11.15 uur, over "Gebruik van gemeentegrond" met kenmerk: **DOC/17/209494**, later na aanleiding van meelevende buurtgenoten en onderzoek van VVD gemeenteraadslid Gerrit Jan Veldhuis uw brief met kenmerk: **DOC/17/228696**, **zaaknummer: Z/17/499426**, hierbij mijn antwoord.

Op 31 oktober van het vorige jaar had ik een brief klaarliggen, om tot aankoop over te gaan, maar op verzoek van enkele meelevende burens en onderzoek door VVD gemeenteraadslid Gerrit Jan Veldhuis had ik het afgeven van de brief uitgesteld. Mijn burens hadden een brief opgesteld gericht aan het College van Burgermeester en Wethouders, deze brief is natuurlijk ook door mij ondertekend, daar ik natuurlijk ook blij verrast ben door saamhorigheid in de buurt. Ook heeft één of meerdere burens contact opgenomen met Notaris Mr. Karolien Slurink-Spijker voor advies. Haar antwoord is echter niet éénduidig met uw opvatting, maar dat terzijde. Het is voor ons natuurlijk fijn, dat de buurt elkaar steunt in deze situatie.

Eén buurman verdient eigenlijk een onderscheiding voor de inzet in de buurt, dit ongeacht de uitkomst van deze heikele kwestie. Mochten er weer jaarlijkse lintjes worden uitgedeeld, dan kunt u bij mij terecht voor zijn gegevens. Hij is door mij en mijn vrouw van harte aanbevolen.

Maar om weer terug te komen op de kwestie.

Mochten ook de inzichten van gemeenteraadslid dhr. Veldhuis en Notaris Mr. Slurink-Spijker u niet op andere gedachten brengen, dan volgt hier inhoudelijk het in oktober van het vorige jaar opgestelde:

Nadat alle argumenten, verjarings jurisprudentie elders in het land (Van Leijen academie), mondelinge afspraak met de Woningbouwvereniging van destijds om de percelen alleen dan te verkopen in de staat waarin zij verkeerden en de onderlinge perceelgrenswijzigingen te accepteren, dus in de staat waarin het destijds verkeerde (getuigen zijn de kopers van destijds), onderzoek door mijn politieke partij (Christen Unie), vertegenwoordigd in de Gemeenteraad, vruchteloos bleken. Ga ik hierbij zoals al eerder aangekondigd onder protest akkoord met de door u gestelde voorwaarden, zoals u in uw eerste brief heeft omschreven. Hoe dan ook blijft het voor mij moeilijk te begrijpen, dat de voortuin tot aan de stoep in mijn geval, zoals deze vanaf de nieuwbouw in 1971 het geval is, niet de perceelgrens is. Alleen in geval van een hekje, heg of schutting in de voortuin er sprake van verjaring is. Dus in mijn geval, geen heg of hekje, dan domme pech. Hopelijk worden zaken als deze, voortaan adequater geregeld dan nu het geval is (voormalige Gemeente Nieuwleusen en de Woningbouw stichting).

Samen met enkele goedwillende burens, mijn politieke partij, hebben wij ons best gedaan, om u op andere gedachten te brengen, maar dat is helaas niet gelukt. Zoals al gezegd ben ik bereid om het (kadastraal perceel L) te kopen. Hopelijk heb ik u hiermee voldoende geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Prins Bernhardlaan
7711 NIEUWLEUSEN
Telefoonnummer:
E-mailadres:

geanonimiseerd
t.b.v. RIS.

Afsluiting akkoord:

N.B.

Deze brief is C.C. verstuurd aan de fractie van de Christen Unie en de Gemeenteraad Dalfsen.

Bijlage: Vechtsbede Notarissen.

Toelichting verjaring

Gistermorgen contact gehad met Notaris Mr. Karolien Slurink-Spijker.

Ik heb haar de situatie voorgelegd aan de Bernhardlaan in Nieuwleusen.

Zij deelde inderdaad de mening dat hier sprake is van verjaring.

De situatie is al ontstaan tijdens de bouw van de woningen en duurt dus al die tijd.

De woningen zijn gebouwd in 1971 en sinds die tijd is de situatie al zo.

Het maakt niet uit hoe lang u zelf al eigenaar bent het gaat ook om vorige eigenaren.

In dit geval zou het zo zijn dat de situatie al meer dan 40 jaar duurt en voor verjaring in aanmerking komt.

Mocht u eventueel nog meer inlichtingen willen dan kunt u eventueel zelf ook contact opnemen met deze notaris zij weet van de situatie.

Vechtstede Notarissen 0529-431742

Er zijn veel mensen die een strook grond van een andere eigenaar in gebruik hebben. Denk daarbij aan de groenstroken van de gemeente. Vaak is er sprake van een huurovereenkomst, maar het komt ook regelmatig voor dat iemand de strook grond (illegaal) bij zijn tuin heeft getrokken. Op buurtvisites wordt dan nog wel eens geroepen: 'je bent eigenaar geworden door verjaring'. Maar is dat ook zo?

Verlies van eigendom door verjaring

Inderdaad staat in de wet dat een gebruiker van grond na 10 of na 20 jaar eigenaar kan worden van deze grond. De gebruiker moet daarvoor bezitter zijn van de grond. Om het bezit van grond te verkrijgen moet er sprake zijn van een 'kenbare pretentie van eigendom', zoals het bebouwen, onderhouden en ook omheinen van de grond. De werkelijke eigenaar moet geen gebruik meer van de grond kunnen maken. Degene die grond huurt, pretendeert niet eigenaar te zijn: hij is immers huurder en wordt daarom nooit eigenaar door verjaring.

De wet kent twee verschillende soorten verjaring: bevrijdende en verkrijgende verjaring. Het grootste verschil tussen deze twee soorten verjaring is dat voor verkrijgende verjaring bezit te goeder trouw vereist is. Er moet objectieve redenen zijn waarom de bezitter van grond dacht en uitstraalde dat hij de eigenaar was. Indien aan de vereisten voor verkrijgende verjaring wordt voldaan, dan geldt een verjaringstermijn van 10 jaar. Voor een beroep op bevrijdende verjaring hoeft men niet te goeder trouw te zijn. De bezitter kan dus bewust aan landjepik doen. Ook dan gaat – indien sprake is van bezit – een verjaringstermijn lopen; in dat geval een termijn van 20 jaar.

Dus: als het gebruik van de grond als bezit kan worden aangemerkt dan wordt de bezitter na respectievelijk 10 of 20 jaren eigenaar van de grond en verliest de voormalig eigenaar zijn eigendom.

Schadevergoeding na verlies van eigendom

Op 24 februari 2017 heeft de Hoge Raad een belangrijke uitspraak gedaan. In deze zaak heeft de Hoge Raad overwogen dat eigendomsverlies door verjaring het gevolg is van onrechtmatig

handelen en dat de voormalige eigenaar een schadevergoeding kan vorderen van degene die het stuk grond heeft 'ingepikt'.

Deze schadevergoeding kan bestaan uit een vordering in geld, maar de voormalige eigenaar kan ook eisen dat nieuwe eigenaar de strook grond aan de voormalige eigenaar terug overdraagt.

Nog eens 20 jaar?

Ook deze vordering tot schadevergoeding vanwege onrechtmatig handelen kent verjaringstermijnen. De vordering tot schadevergoeding verjaart:

- 5 jaar na het bekend worden met de schade en de daarvoor aansprakelijke persoon; en
- 20 jaar na de gebeurtenis waardoor de schade is veroorzaakt.

In de praktijk betekent de uitspraak van de Hoge Raad dat er na voltooiing van de bevrijdende verjaring van 20 jaar nog een periode van 20 jaar of 5 jaar volgt waarin schadevergoeding kan worden gevorderd. Pas daarna kan de bezitter kennelijk ongestoord van zijn nieuw verkregen eigendom genieten.

Praktisch gezien zal gebruik van andermans grond dus tussen de 25 en 40 jaar moeten gaan duren voordat de gebruiker door verjaring eigendom kan verkrijgen en ook zonder discussie kan behouden.

Het arrest komt enerzijds tegemoet aan het rechtvaardigheidsgevoel van allen die hun grond door 'landjepik' zijn verloren. Het arrest doet echter tegelijkertijd behoorlijk afbreuk aan de rechtszekerheid waar de verjaring ooit voor is ingevoerd.

Vrijblijvende afspraak

Heb je een vraag over verjaring, dan kun je een afspraak maken met mij, of met één van mijn collega's. Voor verdere informatie of voor te maken van een afspraak kun je contact opnemen met mijn kantoor via 0529-431742 of karolien.slurink@vechtstede.com.

> Vechtstede Notarissen & Mediators

Bloemendalstraat 11, Dalfsen

Tel. (0529) 431 742

www.vechtstede.com