

Beslisnota voor het College van B&W

Onderwerp: erkennen verjaring Kraaijenberg 7504, 7506 en 7510

Voorgesteld besluit

het College van B&W besluit:

1. de verjaring te erkennen voor een perceel grond achter Kraaijenberg 7504, oppervlakte ca. 4 m²;
2. de verjaring te erkennen voor een perceel grond achter Kraaijenberg 7506, oppervlakte ca. 7 m²;
3. de verjaring te erkennen voor een perceel grond achter Kraaijenberg 7510, oppervlakte ca. 13 m²;
4. tot het aangaan en notarieel laten passeren van de akte van verjaring voor Kraaijenberg 7504, 7506 en 7510;
5. geen schadevergoedingsactie in te stellen op grond van onrechtmatige daad of ongerechtvaardigde verrijking.

Aanleiding

Grondzaken heeft geconstateerd dat er gemeentegrond (groenstrook) in gebruik is aan de achterzijde van Kraaijenberg 7502 tot en met 7514. Groenbeheer wil de groenstrook herinrichten en wil de erfgronden duidelijk vastgelegd hebben. De grond is te koop en te huur aangeboden aan bewoners. Bewoners van 7504, 7506 en 7510 hebben een beroep op verjaring gedaan met voldoende bewijs. Uit het bewijs blijkt dat er inderdaad sprake is van verjaring. Het gaat hierbij om respectievelijk ca. 4 m², 7 m² en 13 m².

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)
	n.v.t.

Gewenst resultaat

Het nemen van een besluit ten aanzien van het erkennen van de verjaring, inzake drie stroken gemeentegrond van respectievelijk ca. 4 m², 7 m² en 13 m².

Argumenten

- 1.1 *Als gevolg van verjaring zijn de bewoners van Kraaijenberg 7504 eigenaar geworden van de gemeentegrond*
Er wordt een beroep gedaan op verkrijgende verjaring. Vereist is dat de bewoners te goede trouw zijn en de grond 10 jaar onafgebroken in bezit is. Zij hebben aangegeven te goede trouw te zijn bij het gebruik van de gemeentegrond. Zij wisten niet dan wel behoorde niet te weten dat het stuk grond in eigendom was van de gemeente. In dit specifieke geval gaat om een gebruik van 4 m². Dit is een dermate minimale afwijking ten opzichte van het perceel (160 m²) dat in eigendom is, dat dit geen vragen had moeten oproepen waarna onderzoek had moeten worden verricht. Bewoners hebben middels bewijs kunnen aantonen dat de gemeentegrond al 10 jaar in bezit is (bijlage 1). Dit betekent dat de bewoners op grond van artikel 3:99 en 3:118 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 *Als gevolg van verjaring zijn de bewoners van Kraaijenberg 7506 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. Uit de bewijsmiddelen (bijlage 2) blijkt dat de situatie al sinds november 1998 hetzelfde is. Sinds november 1998 is de grond al onafgebroken in bezit. 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.
- 2.2 *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.
- 2.3 *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.
- 3.1 *Als gevolg van verjaring zijn de bewoners van Kraaijenberg 7510 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. Uit de bewijsmiddelen (bijlage 3) blijkt dat de situatie al zeker al 20 jaar hetzelfde is. Gedurende 20 jaar is de grond al onafgebroken in bezit. 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.

Niet openbaar

Zaaknummer: 68437

- 3.2 *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.
- 3.3 *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
- 4.1 *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.
- 5.1 *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.
- 2.1 *Als gevolg van verjaring verliest de gemeente grip op de grond.*
Door het toekennen van de verjaringsclaim verliest de gemeente grip op de grond.
- 3.1 *Als gevolg van verjaring verliest de gemeente grip op de grond.*
Door het toekennen van de verjaringsclaim verliest de gemeente grip op de grond.

Financiële gevolgen

Bij een eventuele verkoop was de grondprijs aangehouden voor de koopprijs. De koopprijs voor Kraaijenberg 7504 zou totaal (€160,- x 4 m²) € 640,- geweest zijn. De totale koopprijs voor Kraaijenberg 7506 zou (€160,- x 7 m²) € 1.120,- geweest zijn. En de totale koopprijs voor Kraaijenberg 7510 zou (€160,- x 13 m²) € 2.080,- geweest zijn. De gemeente loopt door de verjaring € 3.840,- mis.

Communicatie

Het besluit zal worden gecommuniceerd met de bewoners van genoemde percelen.

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