

VERJARING - PROJECT GRONDGEBRUIK



Als u gemeentegrond al lange tijd gebruikt, kan sprake zijn van verjaring. Dat is bepaald in het Burgerlijk Wetboek. In deze flyer leggen wij uit wat verjaring is en wat u moet doen om verjaring te bewijzen.

Bij de beoordeling van een beroep op verjaring hanteert de gemeente Bunschoten drie uitgangspunten:

1. Het eigendom is in Nederland heel goed beschermd. Dit geldt dus ook voor gemeentegrond. Dit betekent dat een beroep op verjaring niet zomaar slaagt en aan strikte eisen moet voldoen.
2. De bewijslast voor een beroep op verjaring ligt bij de bewoner.
3. Als de bewoner de verjaring kan bewijzen, dan werkt de gemeente mee aan het officieel erkennen van de verjaring.

Wij lichten deze uitgangspunten nader toe aan de hand van enkele belangrijke begrippen en principes rondom een beroep op verjaring.

SOORTEN VERJARING

Er zijn twee soorten verjaring: bevrijdende en verkrijgende verjaring.

1. Bevrijdende verjaring

- Er dient sprake te zijn van 'bezit'.
- U moet het bezit over een periode van 20 jaar aantonen.

Bezit

Bezit betekent dat u de strook gemeentegrond aan één stuk door gebruikt. Het moet ook duidelijk zijn dat u de grond gebruikt en niemand anders. Het gaat er om hoe u de strook gemeentegrond gebruikt.

Staat er een hoge heg omheen? Of staat er een schuur-tje op? Dan is er mogelijk sprake van bezit. Maait u het gras of liggen er tegels op de strook gemeentegrond? Dan is dit onvoldoende om te spreken van bezit.

2. Verkrijgende verjaring

- Er dient sprake te zijn van 'bezit'.
- U dient 'te goeder trouw' te zijn.
- U moet bezit over een periode van 10 jaar aantonen.

Te goeder trouw

Handelen te goeder trouw betekent dat u niet wist én niet kon weten dat de strook gemeentegrond die u gebruikt niet bij uw perceel hoort. Dit kunt u aantonen als er een fout is gemaakt bij het Kadaster of in de eigendomsakte van de notaris. U handelt dan juridisch gezien 'te goeder trouw'. Als geen fout is gemaakt, dan had u kunnen weten dat de strook grond niet bij uw perceel hoort. Ook al wist u dat misschien zelf niet. Juridisch gezien is er dan geen sprake van 'te goeder trouw'.

Bewijs

U moet zelf aantonen dat u de grond 20, dan wel 10 jaar, in bezit heeft. Daarvoor kunt u foto's, video's of ander beeldmateriaal naar de gemeente sturen. Getuigenverklaringen dienen alleen ter ondersteuning van het beeldmateriaal en beschouwen wij niet als opzichzelfstaand bewijs.

Let op!

U kunt geen beroep op verjaring doen als u een huur- of bruikleenovereenkomst heeft gesloten voor het gebruik van de strook gemeentegrond.

Schadevergoeding bij verjaring

Op 24 februari 2017 heeft de Hoge Raad (onze hoogste rechter) een belangrijke uitspraak gedaan voor gevallen waar het eigendom door verjaring overgaat op een ander. De Hoge Raad heeft bepaald dat de oorspronkelijke eigenaar in sommige gevallen schadevergoeding kan eisen van de nieuw eigenaar. Voor het project Grondgebruik betekent deze uitspraak dat de gemeente als oorspronkelijke grondeigenaar schade kan verhalen op de nieuwe eigenaar; de bewoner. Daarnaast heeft de Hoge Raad met deze uitspraak opnieuw aangestipt dat bezit niet zonder meer wordt aangenomen.

Beroep doen op verjaring

U kunt uw beroep op verjaring inclusief bewijsmateriaal e-mailen naar grondgebruik@bunschoten.nl of opsturen naar de gemeente Bunschoten, postbus 200, 3750 GE Bunschoten-Spakenburg.

Heeft u vragen?

Neemt u dan gerust contact op met het projectteam Grondgebruik via 033 2991489 of stuur een e-mail naar grondgebruik@bunschoten.nl.

Als u kunt bewijzen dat er sprake is van verjaring, sturen wij u een brief waarin wij erkennen dat sprake is van verjaring. De gemeente werkt mee aan het officieel vastleggen van de verjaring. U kunt dit laten regelen bij de notaris en het Kadaster. De kosten hiervan komen voor uw rekening.

Website

www.bunschoten.nl

E-mail

grondgebruik@bunschoten.nl

Telefoon

033 2991489

Adresgegevens

Postbus 200, 3750 GE Bunschoten-Spakenburg
Stadspui 1, 3752 CL Bunschoten-Spakenburg