



**BELEIDSNOTITIE
SNIPPERGROEN
Gemeente Zutphen**

Stadbedrijven, Openbare Ruimte
Cluster Beleid & Beheer
Harry Horstman
mei 2013

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding	pag. 4
1.1	Aanleiding	pag. 4
1.2	Doel	pag. 4
1.3	Probleemstelling	Pag. 4
1.4	Aanpak	Pag. 4
1.5	Leeswijzer	Pag. 6
2.	Snippergroen	Pag. 7
2.1	Definitie Snippergroen	Pag. 7
2.2	Structureel/ecologisch groen	Pag. 7
3.	Uitgangspunten beleid	Pag. 8
4.	Toets- en besluitcriteria	Pag. 9
5.	Legaliseren	Pag. 10
6.	Verkoop snippergroen	Pag. 12
7.	Verhuur Snippergroen	Pag. 13
8.	Verjaring	Pag. 14
9.	Stuiting van de verjaring	Pag. 15
10.	Ontruiming	Pag. 16
Bijlage 1:	Toets- en beslissingscriteria	Pag. 20
Bijlage 2:	Koopovereenkomst	Pag. 22
Bijlage 3:	Huurovereenkomst	Pag. 26
Bijlage 4:	Verklaring van Verjaring	Pag. 30
Bijlage 5:	Toelichting verjaring	Pag. 32

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Zutphen is een stad met vele kwalificaties: monumentenstad, justitiestad, antroposofenstad, Hanzestad, grafische stad. Een gemeente die wordt gekenmerkt door een groene structuur welke bijdraagt aan het woongenot. De inwoners van de gemeente Zutphen zijn ondernemend en doen regelmatig een verzoek tot aankoop dan wel huur van gemeentelijk groen. Vaak grenst dat groen direct aan het eigen (woon)perceel. De gemeente verleent in veel gevallen daaraan medewerking door middel van verkoop of verhuur. Tijdens de kerntakendiscussie is ter sprake gekomen om zoveel mogelijk stukken snipper- en restgroen af te stoten.

In sommige gevallen is er sprake van gebruik van gemeentelijk groen door burgers zonder toestemming van de gemeente en zonder dat dit geformaliseerd is in een overeenkomst. Deze burgers hebben illegaal een deel van het openbaar groen ingericht alsof het onderdeel is van hun eigen tuin. De omvang van dit grondgebruik is niet voldoende duidelijk en voor de wijze waarop de gemeente omgaat met dit gebruik is geen duidelijk vastgesteld beleid. Uit inventarisatie is gebleken dat er de laatste jaren sprake is van een toename van ingebruikname zonder toestemming.

Incidenteel zijn stukken snippergroen verkocht, hierbij zijn verschillende afspraken met bewoners gemaakt. Deze afspraken zijn niet consistent en sommige bewoners van de gemeente hebben (veel) gunstigere voorwaarden voor het gebruik van gemeentelijk groen dan andere bewoners. Voor verkoop van deze stukken snippergroen wordt de notitie "uitgifte van openbaar groen vanaf 1 januari 2005" gehanteerd, welke op 25 januari 2005 door het college van B&W is vastgesteld.

In 2010 is het onderwerp "onrechtmatig gebruik van gemeentegrond" op de agenda van het portefeuilleoverleg veiligheid gekomen. Vanuit dat overleg is in kaart gebracht om hoeveel onrechtmatig gebruik van gemeentegrond het gaat in de wijk Zuidwijken. Hiervoor is ook veldwerk verricht.

1.2 Doel

Het nieuwe cluster Beleid & Beheer van het team Openbare Ruimte heeft het initiatief genomen om beleid vast te stellen.

Doelstelling van deze nota is:

- a. Dat er zoveel mogelijk rechtsgelijkheid ontstaat voor de gebruikers van openbaar terrein, in het bijzonder van (snipper)groenstroken;
- b. Dat er sprake is van helder, toetsbaar en handhaafbaar beleid;
- c. Dat men kan beschikken over die handvatten die zorgen voor een efficiënte en doelmatige uitvoering;
- d. Dat afstoten van openbare grond niet ten koste gaat van de kwaliteit van de openbare ruimte inclusief het groen.

1.3 Probleemstelling

Het college van B&W van de gemeente Zutphen vindt het onwenselijk dat er sprake is van onrechtmatig gebruik van gemeentegrond. Dit moet alsnog geregeld worden via gebruikersovereenkomsten, verkoop, verhuur of beëindiging.

1.4 Aanpak

Bij de aanpak van onrechtmatig gebruik van gemeentegrond zal ieder gebruik van gemeentegrond tegen het licht worden gehouden. De inventarisatie zal per wijk worden uitgevoerd. Voor de wijk Zuidwijken is dit inmiddels in kaart gebracht. In deze wijk zal worden begonnen met de aanpak door middel van een pilot. Deze pilot zal worden uitgevoerd door een extern bureau. Indien blijkt dat het bureau kostenneutraal of met opbrengst deze pilot kan realiseren, zullen de overige wijken worden geïnventariseerd en worden begonnen met de aanpak. Indien echter geen opbrengsten worden gerealiseerd zal dit aan het college van B&W worden gerapporteerd.

Het college besluit vervolgens of er wordt overgegaan tot doorgang van handhaving in de rest van de gemeente.

Voor alle percelen geldt dat deze onderzocht dienen te worden of deze voldoen aan het beleid om in aanmerking te komen voor verkoop of verhuur. Indien voortijdig wordt gestopt met het project kan niet worden voldaan aan de doelstelling a. zoals genoemd onder paragraaf 1.2. Vooruit is echter moeilijk in te schatten of het project slaagt.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 komt aan de orde wat moet worden verstaan onder snippergroen en structureel groen. In hoofdstuk 3 leest u de uitgangspunten van het gemeentelijk beleid. De wijze waarop het gebruik van snippergroen wordt beoordeeld is beschreven in hoofdstuk 4 van deze nota. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op het legaliseren van de bestaande situatie. In de daarop volgende twee hoofdstukken 6 en 7 is uitgewerkt op welke wijze en onder welke voorwaarden verkoop of verhuur van groen- en reststroken kan plaatsvinden. In hoofdstuk 8 wordt beschreven hoe de gemeente dient te handelen wanneer een inwoner zich beroept op verjaring en aansluitend hoe verjaring gestuit kan worden. Tot slot is beschreven wanneer en op welke wijze gemeentelijke gronden ontruimd moeten worden.

2. SNIPPERGROEN

Voor de uitoefening van de gemeentelijke taak bezit de gemeente gronden die openbaar toegankelijk zijn en waar iedereen gebruik van mag maken. Daarbij valt te denken aan openbare wegen, waterwegen, plantsoenen, waterpartijen et cetera. Indien burgers of andere willekeurige derden bezit nemen van delen van deze gronden, kan dit de gemeente belemmeren in de uitoefening van haar taak of anderszins de gemeente beperken in het eigendomsrecht en in het nemen van haar verantwoordelijkheid, de kwaliteit van de openbare ruimte voor medeburgers aantasten, het algemeen belang schaden of nadelig zijn voor flora en fauna. Ook kan dit leiden tot “verrommeling” van de openbare ruimte of de verkeers- en sociale veiligheid in gevaar brengen. Daarom ziet de gemeente toe op het in gebruik nemen van grond door derden en treedt daar, indien nodig, tegen op.

Het is echter ook mogelijk dat gronden door derden in gebruik zijn genomen (illegaal grondgebruik) of dat men daartoe een verzoek doet (men is bereid tot kopen/huren). In het geval dat ingebruikname geen nadelige invloed heeft op de uitoefening van de gemeentelijke taak en de kwaliteit van de openbare ruimte kan de gemeente besluiten de gronden te verkopen of te verhuren. Te denken valt aan situaties waarbij particulier onderhoud een hogere omgevingskwaliteit oplevert en/of voor de gemeente een besparing aan onderhoudskosten oplevert.

2.1 Definitie Snippergroen

Voor de uitleg van het begrip snippergroen hanteren wij de volgende definitie:

“Snippergroen is groen dat niet tot het structureel groen behoort en geen toegevoegde waarde heeft in de openbare ruimte. Onder het structureel groen vallen bufferstroken tussen particuliere eigendommen en bv. speel- en recreatieve voorzieningen, parkeerplaatsen, wandel- en fietspaden”

In gebruik genomen percelen grond, passend binnen bovenstaande definitie, kunnen in beginsel in aanmerking komen voor verkoop of verhuur aan de gebruikers.

2.2 Structureel groen

In de groenatlas Zutphen is weergegeven wat onder de hoofdgroenstructuur van gemeente Zutphen wordt verstaan. In deze nota wordt onderscheid gemaakt in hoofdgroenstructuur (primair) en groen dat de wijkkarakteristiek ondersteunt of daar deel van uitmaakt (secundair). In hoofdstuk 2.3 van de groenatlas worden verschillende “bouwstenen” omschreven; daartoe behoort ook het groen in woon- en werksfeer. Per bouwsteen/ sfeer zijn streefbeelden en doelen beschreven. Tevens is beschreven wat de ambitie is voor de ontwikkeling van de groenstructuur.

De hoofdgroenstructuur, waar de ecologische hoofdstuur deel van uitmaakt, is op kaarten vastgelegd.

Tot de hoofdgroenstructuur en ecologische structuur behoren:

- groen langs hoofdwatgangen;
- groen langs regionale-, stads-, wijk- en buurtontsluitingswegen;
- groen in de landschappelijke groengordel (stadspark incl. sportvelden, wijkparken, historische begraafplaats, Kapse- en Veldesebos), en in de landschapsschil (het groen buiten de bebouwde kom).

Groen dat tot de primaire- of secundaire groenstructuur behoort, komt niet voor uitgifte in aanmerking. Daarnaast zijn de volgende criteria gehanteerd om voor het overige groen te bepalen of het groen als structureel dient te worden aangemerkt:

- ecologische waarde;
- recreatieve/functionele waarde
- beeldkwaliteit
- betekenis voor het milieu (waterberging).

3. UITGANGSPUNTEN BELEID

Bij de totstandkoming en uitvoering van dit beleid hanteert de gemeente de volgende uitgangspunten:

- de gemeente wil uitsluitend die gronden in eigendom en/of gebruik houden die nodig zijn voor een optimale openbare ruimte, (nodig voor een veilige en prettige woonomgeving functionaliteit en beleving van de openbare ruimte, voor het vasthouden of afvoeren van water of voor verbindingen voor flora en fauna), nu of in de toekomst, anders gezegd, grond die niets of nauwelijks iets toevoegt komt in beginsel voor verkoop of verhuur in aanmerking. Het behouden en versterken van deze functies vormen de taak van de gemeente.
Uit de groenatlas vormen het eindbeeld en de visie (inclusief de bouwstenen) de belangrijkste uitgangspunten om te bepalen welke gronden voor verkoop of verhuur in aanmerking komt;
- de gemeente handhaaft haar rechtspositie met betrekking tot eigendom en gebruik van groen- en reststroken, ongeacht de maatregelen en/of middelen die daar voor nodig zijn;
- het aan derden verhuren of verkopen moet bijdragen aan goed beheer van de openbare ruimte waarbij de kwaliteit van de resterende openbare ruimte minimaal gehandhaafd- en zo mogelijk verbeterd wordt;
- het aan derden verhuren of verkopen mag het belang van andere derden niet nadelig treffen;
- uitsluitend eigenaren (ook woningcorporaties) van aanliggende percelen kunnen stroken in eigendom, respectievelijk huur krijgen;
- het verkopen of verhuren van gronden zal plaatsvinden 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 eigendomsoverdracht, met uitzondering van de kosten van het gemeentelijke apparaat, komen voor rekening van de koper (ook aanpassingen aan de resterende openbare ruimte t.b.v. inpassing);
- de koop- en huurprijzen zijn vooraf door het college van B&W vastgesteld, er wordt niet onderhandeld over deze prijzen;
- groen- en reststroken die zodanig van omvang zijn of gesitueerd zijn dat er een bouwkaavel van kan worden gemaakt, worden niet uitgegeven onder het snippergroenbeleid.

Bovengenoemde beleidsuitgangspunten sluiten aan bij de notitie "uitgifte van openbaar groen vanaf 1 januari 2005". De notitie uit 2005 gaat echter uit van uitgifte van openbaar groen uitsluitend door middel van verkoop.

Verkoop blijft de voorkeur houden, maar verhuur is mogelijk wanneer er sprake is van een bestaande schriftelijke huur- of gebruiksovereenkomst of wanneer het een perceel betreft dat gelegen is aan een huurwoning of gegadigden aantonen geen financiering te kunnen verkrijgen. Voor huurwoningen geldt dat de eigenaar van de woning (meestal een woningcorporatie) in aanmerking komt voor de koop van stukken snippergroen. (zie hoofdstuk 5 en 6). Indien de huurder van een woning een stuk snippergroen wil huren maar de eigenaar niet dan is de beslissing van de eigenaar leidend.

De notitie "uitgifte van openbaar groen vanaf 1 januari 2005" vervalt en deze Beleidsnotitie snippergroen is leidend.

4. TOETS- EN BESLUITCRITERIA

Aan de hand van verschillende toets- en besluitcriteria (bijlage 1 van deze nota) wordt door de gemeente vastgesteld of een perceel in aanmerking komt voor verkoop of verhuur. Hierbij spelen onder meer de volgende aspecten een rol: het bestemmingsplan, de aanwezigheid van kabels, leidingen en riolering, gemeentelijke plannen voor onder andere infrastructuur of nieuwbouw, publiekrechtelijke beperkingen, derdebelenen en de staat van de bodem. Daarnaast stelt de gemeente zichzelf de vraag of uitgifte van de grond leidt tot een ondoelmatige indeling van de eigendommen of het beheer van de openbare ruimte. Voor het samenstellen van de toets- en besluitcriteria is o.a. de groenatlas van de gemeente Zutphen geraadpleegd.

Aan de hand van de hiervoor genoemde criteria beoordeelt de gemeente op de eerste plaats of de grond aan de (toekomstige) gebruiker in eigendom kan worden overgedragen. Wanneer overdracht niet mogelijk is, onderzoekt de gemeente of het perceel in aanmerking komt voor verhuur. Als aan de hand van de toets- en besluitcriteria is gebleken dat zowel verkoop als verhuur geen optie is en de grond was al in gebruik genomen, dan moet ontruiming en herstel in de oude staat volgen.

Het formulier "toets- en besluitcriteria gebruik gemeentelijke groen- en reststroken" is als bijlage 1 bij deze beleidsnota gevoegd. Aan de hand van de in dit formulier gestelde vragen wordt iedere situatie beoordeeld.

5. LEGALISEREN

Bij constatering van illegaal grondgebruik wordt bekeken welke acties ondernomen moeten worden om de illegale situatie op te heffen. Dit is ook het geval bij bebouwing op gemeentegrond. In eerste instantie gaan we altijd na of de illegale situatie gelegaliseerd kan worden, binnen de gehanteerde uitgangspunten en criteria.

De grond die in gebruik is kan in sommige situaties aan de gebruiker worden verkocht. Aan de hand van een aantal criteria is aangegeven in welke gevallen en onder welke voorwaarden groenstroken kunnen worden verkocht.

Legalisatie vindt in ieder geval niet plaats indien:

- *het groen valt onder structureel groen en/of ecologisch groen;*
- *vergunningvrije bebouwing bezwaren oplevert;*
- *afbreuk wordt gedaan aan de kwaliteit van de openbare ruimte;*
- *de strook deel uitmaakt van het straatprofiel of totaalbeeld;*
- *de strook een zicht- of doorkijkfunctie heeft;*
- *door uitgifte van openbaar gebied de versnippering toeneemt toe neemt en restgroen ontstaat dat de samenhang van de openbare ruimte vermindert of in verhouding te duur in onderhoud is;*
- *het uit te geven groen deel uitmaakt van afschermende beplanting (buffer, inpassing), tenzij bewoners bereid zijn de kosten van herinrichting voor hun rekening te nemen;*
- *de over te dragen grond niet aansluit aan privégebied/eigendom van de aspirant koper, respectievelijk huurder;*
- *het verkeerstechnisch ongewenst is dan wel problemen oplevert;*
- *dit leidt tot sociaal oncontroleerbare situaties ("enge plekken");*
- *in de over te dragen grond zich kabels, leidingen (niet zijnde huisaansluitingen) en/of rioolbuizen bevinden, tenzij nutsbedrijven hiervoor toestemming geeft.*
Per situatie wordt dit bezien, een en ander gaat in overleg met de beheerders van deze nutsvoorzieningen;
- *er claims op de grond liggen op basis van in voorbereiding zijnde bouwplannen, herinrichtingsplannen, aanspraken van derden enzovoort.*

Verkoop

Als tot verkoop kan worden overgegaan gebeurt dat tegen de prijs die is vastgesteld in deze beleidsnota Snippergroen. In eerste instantie zal de grond te koop worden aangeboden omdat dat de voorkeur geniet. Als de grond wordt verhuurd brengt dit jaarlijks terugkerende administratieve werkzaamheden met zich mee zoals het innen van de huur en het bijhouden van mutaties in de gebruikerssituatie. Daarnaast is een nadeel van verhuur dat het soms van tijdelijke aard is. De huur kan ook weer worden opgezegd waarna de gemeente het onderhoud van de grond weer voor haar rekening moet nemen.

Verhuur

Als de illegale gebruiker met een gegronde reden niet tot het kopen van de grond over kan gaan maar het gebruik wel wil legaliseren, gaat de gemeente na of de grond te huur kan worden aangeboden. Redenen om wel over te gaan tot het sluiten van een huurovereenkomst, in plaats van een koopovereenkomst, kunnen bijvoorbeeld zijn:

- Een financiële situatie van de koper die aankoop op dat moment niet toelaat (maar later mogelijk wel) Hierbij stelt de gemeente wel een termijn vast;
- Korte periode van gebruik (bijvoorbeeld verhuizing op korte termijn);
- De gemeente heeft de grond op termijn weer zelf nodig;
- De gebruiker woont gehuurd en eigenaar v/d woning wil niet kopen maar wel huren.

Dit zijn slechts voorbeelden waarbij een huurovereenkomst kan worden gesloten. Elke situatie wordt apart beoordeeld. Als een huurovereenkomst wordt gesloten met de huidige gebruiker van de grond, wordt eerst de verkoopwaarde vastgesteld. Om voldoende rendement te krijgen is een percentage van de vrije verkoopwaarde per jaar bepaald, namelijk 5%. Een uitzondering hierop is een stuk grond t/m 15m². Hiervoor geldt een minimum huurbedrag van € 75,00 per jaar. Hiervoor wordt verwezen naar de nota grondbeleid. Als de huurder geen gebruik meer maakt van de grond en de grond bij een derde in gebruik is gekomen, wordt de situatie opnieuw beoordeeld. Het gebruik van gemeentegrond door de nieuwe gebruiker zal dan als een nieuw verzoek voor gebruik van gemeentegrond worden behandeld. Hierbij is het weer het meest wenselijk om de grond te verkopen.

Bruikleenovereenkomst

Bij gebruik, dat is gedoogd, of waarbij door de gemeente in het verleden toezeggingen zijn gedaan, moet met de te ondernemen stappen rekening worden gehouden met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (a.b.b.b.). Ook kan er in die situatie sprake zijn van een op schrift vastgelegde bruikleenovereenkomst.

De gebruiker dan te verplichten de grond aan te kopen, te huren of anders te laten ontruimen kan dan in strijd zijn met de a.b.b.b. Dit moet per situatie beoordeeld worden.

In uitzonderlijke situaties zal voor een korte periode (korter dan 5 jaar) een bruikleenovereenkomst kunnen worden opgesteld. Wat in deze situatie de meest passende oplossing is, is om een huurovereenkomst met een lage huurprijs overeen te komen. Indien de gebruiker hier niet mee akkoord gaat moet alsnog tot ontruiming over worden gegaan. De eigendomssituatie moet namelijk op welke wijze dan ook worden erkend. Het illegaal gebruik kan in geen geval voortduren.

Als met de gebruiker een huurovereenkomst met een lage huurprijs wordt gesloten kan de betreffende grond gebruikt blijven worden. Na verkoop/verhuizing van de huurder kan deze huurovereenkomst niet worden overgenomen door de nieuwe gebruiker. Het gebruik van gemeentegrond door de nieuwe gebruiker wordt als een nieuw verzoek voor gebruik van gemeentegrond behandeld. Als het verzoek wordt gehonoreerd kan het resulteren in verkoop of verhuur van de grond tegen de algemeen geldende prijs. Al het geconstateerde illegaal grondgebruik zal, mits het gebruik voldoet aan de criteria en men gebruik wil blijven maken van de grond, op welke wijze dan ook gelegaliseerd worden. Als de gebruiker weigert mee te werken aan een koop- of huurovereenkomst moet de grond ontruimd worden. Het gebruik, zonder dat daarbij enige afspraken gemaakt zijn, wordt dan in geen geval gecontinueerd. Als de gebruikers niet zelf tot ontruiming overgaan, gebeurt dit door de gemeente zoals omschreven in hoofdstuk 10 en worden de kosten verhaald op de eerdere gebruiker.

De algemene beginselen van behoorlijk bestuur, zoals het vertrouwensbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel, het evenredigheidsbeginsel en het gelijkheidsbeginsel hebben ook hun werking in het privaatrecht. Mede aan de hand van die beginselen zal in iedere concrete situatie moeten worden getoetst of ontruiming nog kan worden afgedwongen. Het te verwachten procesrisico zou in bepaalde gevallen aanleiding kunnen vormen om te onderzoeken of langs andere wegen dan via verkoop overeenstemming kan worden bereikt met de betrokkene. Verkoop blijft ondertussen ook bij illegale inbezitting het uitgangspunt, mits legaliseerbaar.

Bestemmingsplanwijziging

Indien de grond verkocht wordt, zal bij een algehele herziening van het betreffende bestemmingsplan de bestemming worden gewijzigd van "openbaar groen" in die van "tuin onbebouwd". De kosten voor de wijziging zijn voor rekening van de koper.

Samenvattend

- In eerste instantie gaan we altijd na of de illegale situatie kan worden gelegaliseerd.
- Als tot verkoop kan worden overgegaan gebeurt dat tegen de prijs die is vastgelegd in deze beleidsnota Snippergroen Gemeente Zutphen.
- Als de illegale gebruiker met gegronde redenen niet tot het kopen van de grond over kan gaan maar de gemeente het gebruik wel wil legaliseren, wordt nagegaan of de grond te huur kan worden aangeboden.
- Als de gebruiker niet mee werkt aan legalisatie moet de grond alsnog ontruimd worden.

In de volgende twee hoofdstukken worden verkoop en verhuur van snippergroen nader besproken.

6. VERKOOP SNIPPERGROEN

Per concreet geval beoordeelt de gemeente aan de hand van de toets- en besluitcriteria of een deelperceel grond voor verkoop in aanmerking komt. Namens de gemeente is het college van burgemeester en wethouders, vertegenwoordigd door de burgemeester, bevoegd de koopovereenkomst te sluiten. De teamleider van Team Omgeving is via mandaat gemachtigd om de koopovereenkomst te sluiten.

Bij overdracht van de grond hanteert de gemeente de volgende voorwaarden:

- de groen- en/of reststrook mag alleen worden gebruikt voor tuinuitbreiding;
- het is, zonder uitdrukkelijke toestemming, niet toegestaan de aan te kopen grond in te richten als parkeerplaats en/of stallingruimte voor een aanhanger o.i.d.;
- de gemeente voorkomt zoveel mogelijk versnippering van groenstroken of het ontstaan van een kantelen of zigzag structuur. Gestreefd wordt de verkoop van één of meer naast elkaar liggende groenstroken te bevorderen.
- de koper van de grond betaalt alle kosten die samenhangen met de eigendomsoverdracht van deze grond. Dit betreft onder meer de notariskosten, de overdrachtsbelasting, kadasterkosten de bestemmingsplanwijziging en eventuele herinrichtings- of omleidingskosten;
- op de aan te kopen grond mogen geen bouwvergunningplichtige bouwwerken worden gebouwd;
- een betalingsregeling behoort tot de mogelijkheden. De akte wordt gepasseerd, maar de daadwerkelijke levering vindt in dat geval pas 12 of 24 maanden later plaats, waardoor de koper de mogelijkheid heeft de koopsom in 12 of 24 maandelijkse termijnen te voldoen.

De gemeente behoudt zich het recht voor om in bijzondere gevallen in de koopovereenkomst af te wijken van de hierboven genoemde voorwaarden. Uitzonderingen worden voorgelegd aan het college door middel van een besluit.

Bij de prijzen voor groen- en reststroken wordt uitgegaan van grond waardoor geen extra bouwmogelijkheid ontstaat, immers groen- en reststroken die zodanig van omvang zijn of gesitueerd zijn dat er een bouwkegel kan worden gemaakt, worden niet uitgegeven onder het snippergroenbeleid. Gelet op de grootschaligheid van de aanpak, de gevoeligheid van het onderwerp en de weerstand die in soortgelijke processen ontstaan is een aangepaste grondprijs een stimulans voor de aspirant kopers om mee te werken aan legalisatie van hun situatie. Hieronder staat de grondprijs die gedurende het traject van legalisatie wordt gehanteerd.

Prijzen Groen- en reststroken

Gedurende het project snippergroen geldt er een verkoopprijs van € 40,00 per m² kosten kopervoor percelen tot 300 m². Voor percelen vanaf 300 m² geldt een verkoopprijs van 50% van de taxatiewaarde. Deze prijzen wijken af van de standaard grondprijs 2013 die een onderdeel is van de Nota Grondprijsbeleid 2012 – 2015 welke in 2012 door de raad is vastgesteld. De grondprijsbrief is 2013 is op 15 januari 2013 vastgesteld door het college.

Deze prijs wordt met ingang van 1 januari 2014 jaarlijks geïndexeerd op basis van de consumentenprijsindex, vastgesteld door het CBS.

Overdrachtsbelasting, notariële kosten, kadasterkosten, taxatiekosten, bestemmingsplanwijzigingen en aanpassingen die noodzakelijk zijn voor de kwaliteit van de aanpalende openbare ruimte komen voor rekening van de koper.

Als bijlage 2 is bij deze beleidsnota een koopovereenkomst gevoegd.

7. VERHUUR SNIPPERGROEN

Wanneer verkoop van de grond niet mogelijk is, bijvoorbeeld omdat er kabels, leidingen of riolering in liggen, is het in bepaalde gevallen mogelijk om de grond van de gemeente te huren. Namens de gemeente is het college van burgemeester en wethouders, vertegenwoordigd door de burgemeester, bevoegd de huurovereenkomst te sluiten. De teamleider van Team Omgeving is gemachtigd om de huurovereenkomst te sluiten.

Een huurovereenkomst is persoonsgebonden en gaat dus niet automatisch over op de nieuwe eigenaar van het aangrenzende perceel. Onder voorwaarden, vermeld in de huurovereenkomst, is indeplaatsstelling mogelijk.

Als bijlage 3 is bij deze beleidsnota een concept huurovereenkomst gevoegd. In deze overeenkomst zijn een aantal standaard voorwaarden opgenomen, welke in iedere huurovereenkomst zullen terugkeren. De gemeente heeft de mogelijkheid om aanvullende en/of afwijkende voorwaarden te stellen, indien het betreffende geval daar aanleiding voor geeft. Deze aanvullende voorwaarden kunnen onder meer betrekking hebben op de wijze waarop de grond mag worden ingericht.

De gemeente hanteert in het jaar 2013 voor groen- en reststroken naast een huurprijs van 5% per vierkante meter per jaar van de geldende (afwijkende) grondprijs van € 40,00 per m². Voor oppervlakten kleiner dan 15m² geldt een minimum huurbedrag van € 75,00 per jaar (5% van de gefixeerde verkoopprijs van € 1500,00).. De nieuwe huurcontracten worden aangegaan voor een periode van vijf jaar. Na deze periode wordt de huur zonder tegenbericht telkens stilzwijgend voor één jaar verlengd. De huur kan schriftelijk worden opgezegd met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste 3 maanden. De huurprijzen worden ieder jaar geïndexeerd op basis van de consumentenprijsindex vastgesteld door het CBS.

Handelswijze bij discussie over de perceelsgrenzen

Bij zowel verkoop of verhuur van snippergroen kan het voorkomen dat er een discussie ontstaat over de grens van het perceel. Bij discussie over de perceelsgrenzen kan bij het kadaster het veldwerk worden opgevraagd. Wanneer na bestudering van het veldwerk nog steeds een meningsverschil over de perceelsgrenzen bestaat, kan het kadaster worden verzocht om tot grensreconstructie¹ over te gaan. Met de gebruiker wordt de afspraak gemaakt dat de kosten voor de grensreconstructie voor rekening komt van de partij die in het ongelijk wordt gesteld.

Het Kadaster nodigt enkel de aanvrager van de reconstructie uit. Bij een grensreconstructie is het van belang dat de gemeente met de gebruiker de afspraak maakt dat hij aanwezig zal zijn bij de reconstructie.

Als bijlage 3 is bij deze beleidsnota een huurovereenkomst gevoegd.

¹ Een grensreconstructie biedt duidelijkheid over de ligging van een kadastrale grens in het terrein. Bij een grensreconstructie wordt een kadastrale grens, zoals in het verleden aangewezen door de destijds betrokken partijen, met behulp van de oorspronkelijke meetgegevens opnieuw uitgezet in het terrein.
Tarief Kadaster € 580,- (2012)

8. VERJARING

Indien de grond langer dan 20 jaar in gebruik is bij een bewoner of een vorige bewoner kan er sprake van zijn dat de bewoner de grond in eigendom verkrijgt d.m.v. bevrijdende verjaring. De bewoner die een beroep doet op bevrijdende verjaring moet aantonen dat de grond al 20 jaar onafgebroken in **bezit** is, eventueel al bij een vorige bewoner. Het enkel gebruiken van de grond is niet voldoende om een beroep te kunnen doen op verjaring. Als bijvoorbeeld een gebruiker een schutting buiten de kadastrale grenzen heeft geplaatst dan heeft de gebruiker expliciet duidelijk gemaakt dat de grond wordt gebruikt.

Indien de gemeente ook maar enigszins heeft aangetoond eigenaar te zijn, d.m.v. onderhoud, rioolinspectie enz. dan kan er geen beroep worden gedaan op verjaring. Het is dus van belang dat bewoners z.s.m. aangeschreven worden over het eigendom van de grond. De verjaringstermijn wordt op deze manier gestuit met een nieuwe verjaringstermijn van vijf jaar*. Wel moet daarna binnen zes maanden ook een daad van rechtsvervolgning volgen anders vervalt de stuiting van de verjaringstermijn. Dit betekent dat de gemeente binnen zes maanden moet handhaven om de grond terug te krijgen in bezit.

Een uitgebreide toelichting over verjaring (verkrijgend en bevrijdend) vindt u in bijlage 5 van deze notitie.

* Let wel: de termijn wordt hiermee niet korter dan de oorspronkelijke termijn van 20 jaar.

9. STUITING VAN DE VERJARING

De verjaringstermijn van 20 jaar kan worden gestuit door middel van een aanmaning of mededeling ex artikel 3:317 lid 2 BW en door middel van erkenning, ex artikel 3:318 BW.

- De eisen aan de aanmaning en de mededeling zijn gering. Zij dienen slechts schriftelijk te geschieden, een brief is al voldoende. Wel dient binnen zes maanden na de aanmaning of de mededeling een stuitinghandeling, als bedoeld in artikel 3:316 BW, te volgen. M.a.w. binnen 6 maanden na verzending van de aanmaning/mededeling moet een eis of een andere daad tot rechtsvervolgning worden ingesteld. Blijft deze stuitinghandeling uit dan is de verjaringstermijn niet gestuit.
- Van erkenning is sprake indien de gebruiker van de grond erkent dat niet hij, maar de gemeente rechthebbende van de grond is. De erkenning door de gebruiker dient schriftelijk vastgelegd te worden.
Elke handeling of gedraging waaruit dit blijkt stuit de verjaring. Zo stuit ook het aanbod tot koop van de grond de verjaring.

Indien de verjaring op de juiste manier is gestuit dan begint een nieuwe termijn te lopen. Deze nieuwe termijn is nooit (tenzij de oorspronkelijke verjaringstermijn nog niet is verlopen) langer dan 5 jaar (art. 3:319 BW).

Geen /niet tijdige stuiting van de termijn

De bezitter kan na 20 jaar eigenaar worden indien de verjaringstermijn niet tijdig is gestuit. Het snippergroen wordt verkregen door degene die op het moment van verjaring bezitter is van het goed, ongeacht of hij bezitter te goeder trouw is (art. 3:105) of niet. Uit dit artikel blijkt dat de verjaringstermijn blijft doorlopen, ook in geval van rechtsopvolging onder bijzondere titel (bijv. koop). De bezitter wordt dus rechthebbende ongeacht de duur van zijn bezit, er zal echter wel een akte van verjaring moeten worden gemaakt en inschrijving bij het Kadaster zal moeten volgen. De kosten voor de inschrijving bij het kadaster komen voor rekening van de verkrijger.

Als uitgangspunt wordt de termijn van twintig jaar gehanteerd. Tegen gebruik dat korter dan 20 jaar heeft geduurd, wordt in beginsel opgetreden. Als de gebruiker kan aantonen dat het gebruik rechtmatig is – door middel van een controleerbare toezegging dan wel een overeenkomst- zal niet handhavend worden opgetreden. Bij geconstateerde situaties waarbij bewezen kan worden dat aan de voorwaarde voor bevrijdende verjaring is voldaan, zal niet worden opgetreden.

Als bewijs door de gebruiker, die langer dan 20 jaren de grond in bezit heeft, kunnen bijvoorbeeld de volgende bewijsstukken overlegd worden:

- 2 of meer getuigenverklaringen;
- foto's van de ingebruik genomen stukken grond

10. ONTRUIMING

Indien de pilot in de Zuidwijken succesvol verloopt, zal gemeentebreed onrechtmatig gebruik van gemeentegrond in kaart worden gebracht. Gronden die de gemeente nodig heeft voor de uitoefening van haar publieke taken 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. Indien sprake is van verjaring zal er geen ontruiming kunnen plaatsvinden

In geval van ontruiming verzoekt de gemeente de gebruiker schriftelijk om de desbetreffende grond binnen een redelijke termijn te ontruimen en weer in oude staat terug te brengen. Wanneer door verloop van tijd de "oude staat" niet valt te herleiden, bepaalt de gemeente op welke wijze de gebruiker de grond moet aanpassen. In de meeste gevallen betekent dit dat de grond vrij van alle bouwwerken, verharding en beplanting dient te worden opgeleverd.

Het is wenselijk eerst een poging te ondernemen om de illegale situatie langs minnelijke weg op te heffen en de overtreder schriftelijk te verzoeken de illegale situatie zelf te beëindigen door de gebruikte grond voor een nader te noemen datum te ontruimen en niet meer te gebruiken. Indien nodig kan met de overtreder een afspraak worden gemaakt om het verzoek toe te lichten. Op deze wijze kan een juridische procedure wellicht worden voorkomen.

Wanneer niet aan het minnelijke verzoek wordt voldaan, kan de gemeente als eigenaar en rechthebbende overgaan tot het opeisen van de grond op grond van artikel 5:2 BW. Hiertoe zal nogmaals een verzoek tot ontruiming worden gedaan, waarbij zal worden aangegeven dat indien de gebruikers niet overgaan tot ontruiming, de gemeente een juridische procedure zal starten.

Het verdient aanbeveling om na een ontruiming de juiste grens te markeren, bijvoorbeeld door middel van een afrastering of paaltjes. Met deze fysieke inrichtingsmaatregelen wordt duidelijk tot uitdrukking gebracht dat de grond aan de gemeente toebehoort. De markeringen worden aangebracht door beheer & onderhoud van het team Openbare Ruimte van de afdeling Stadsbedrijven.

Aldus vastgesteld te Zutphen op 14 mei 2013

Burgemeester en wethouders van Zutphen,

de secretaris,

de burgemeester,

Aldus vastgesteld te Zutphen op 1 juli 2013,

de gemeenteraad.

BIJLAGEN

BIJLAGE 1

Toets- en besluitcriteria gebruik gemeentelijke groen- en reststroken

Locatie:

Adres

Kadastrale gegevens

Oppervlakte

Huidige gebruiker

Gebruik toegestaan?

Eerder verzoek ingediend? Afgewezen?

Is de gebruiker eigenaar of huurder van het aanliggende perceel?

Weigeringgronden

Legalisatie kan niet plaatsvinden indien:

- het groen dat valt onder de primaire- of secundaire groenstructuur (conform groenatlas gemeente Zutphen);
- vergunningvrije bebouwing bezwaren oplevert;
- afbreuk wordt gedaan aan de kwaliteit van de openbare ruimte;
- de strook deel uitmaakt van het straatprofiel of totaalbeeld;
- de strook een zicht- of doorkijkfunctie heeft;
- door uitgifte van openbaar gebied de versnippering toeneemt, waardoor restgroen ontstaat dat de samenhang van de openbare ruimte vermindert of in verhouding te duur in onderhoud is;
- het uit te geven groen deel uitmaakt van afschermende beplanting (buffer, inpassing), tenzij bewoners bereid zijn de kosten van omlegging voor hun rekening te nemen;
- de over te dragen grond niet aansluit aan privégebied/eigendom van de aspirant koper, respectievelijk huurder;
- het verkeerstechnisch ongewenst is dan wel problemen oplevert;
- dit leidt tot sociaal oncontroleerbare situaties ("enge plekken");
- in de over te dragen grond zich kabels, leidingen (niet zijnde huisaansluitingen) en/of rioolbuizen bevinden, tenzij bewoners bereid zijn de kosten van omlegging voor hun rekening te nemen. Per situatie wordt dit bezien, een en ander gaat in overleg met de beheerders van deze nutsvoorzieningen;
- er claims op de grond liggen op basis van in voorbereiding zijnde bouwplannen, herinrichtingsplannen, aanspraken van derden enzovoort.
- De koper (huurder) niet aan aanvullende voorwaarden kan/ wil voldoen zoals het dragen van de kosten voor herinrichting van de aanpalende openbare ruimte te dragen of het omleggen van ondergrondse leidingen

Tijdsduur illegaal gebruik:

Hoe lang is het geschatte illegale gebruik? (huidige gebruiker + voorgangers)

Bestemmingsplan

Wat is de bestemming?

Nutsbedrijven en riolering

Leidingen / kabels van de nutsbedrijven aanwezig?

Ligt er gemeentelijk riool?

Gemeentelijke plannen

Benodigd voor wegverbreding, fiets- of voetpad?

Benodigd voor herstructurering, nieuwbouw?

Is de grond voor de gemeente strategisch gelegen?

Benodigd voor infiltratie?

Publiekrechtelijke beperkingen

Zijn er publiekrechtelijke beperkingen bekend?

APV

Bomenverordeningen

Derdenbelang

Zijn er belangen van andere inwoners of derden?

Zijn er zichtbare erfdiensbaarheden?

Zijn er rioolaansluitingen in de grond aanwezig?

Heeft het perceel een functie in de afwatering?

Bodemkwaliteit

Is er sprake van bodemverontreiniging?

Wat is exact bekend over de bodemkwaliteit?

Is een verkennend bodemonderzoek nodig?

Overige aspecten

Leidt verkoop tot een ondoelmatige indeling van eigendommen of beheer van openbare ruimte?

Conclusie gebruik gemeentelijke groen- en reststroken**Beoordeling van de overdraagbaarheid:**

- Het deelperceel is overdraagbaar

Motivatie:

- Het deelperceel is overdraagbaar onder voorwaarden

Motivatie:

- Het deelperceel is niet overdraagbaar

Motivatie:

Indien een terrein niet overdraagbaar wordt bevonden, de mogelijkheden onderzoeken het terrein te verhuren.

Mogelijkheid om te verhuren:

- Het deelperceel is te verhuren

Motivatie:

- Het deelperceel is onder voorwaarden te verhuren

Motivatie:

- Het deelperceel is niet te verhuren

Motivatie:

Indien een terrein(gedeelte) niet overdraagbaar is en niet in gebruik kan worden gegeven en het is door derden in bezit genomen, dient ontruiming te volgen.

Besluit:

BIJLAGE 2 KOOPVEREENKOMST

De ondergetekenden:

- 1 De publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Zutphen (Afdeling Klantcontact, team Omgeving), ingeschreven in het handelsregister met nummer 50099604 (hierna: "de gemeente")
gevestigd te 's Gravenhof 2, 7201 DN Zutphen hierna te noemen: verkoper,

en

- 2 (naam), ten deze vertegenwoordigd door de (naam),

gevestigd/wonende (straat, postcode, woonplaats)

hierna te noemen: koper

verkoper en koper hierna gezamenlijk te noemen: partijen; en afzonderlijk ook te noemen: partij/wederpartij.

verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

Verkoper verkoopt aan koper, die in eigendom aanvaardt, een perceel grond gelegen te (INVULLEN), ter grootte van circa (INVULLEN) m², kadastraal bekend gemeente, sectie (INVULLEN), nummer (INVULLEN) gedeeltelijk/ geheel zoals aangegeven op bijgevoegde situatieschets met arcering, voor de koopprijs van € (INVULLEN) exclusief overdrachtsbelasting (zegge: (INVULLEN) euro).

De algemene uitgiftevoorwaarden van de gemeente Zutphen die in de overeenkomsten verkoop openbaar groen worden opgenomen zijn van toepassing.

Artikel 1 notariële akte

De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden door een nader te bepalen notaris. De akte van levering zal worden gepasseerd uiterlijk binnen een termijn van 2 maanden na ondertekening van deze overeenkomst.

Artikel 2 kosten, belastingen en betaling koopprijs

- a. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting, de notariskosten, wijzigen bestemmingsplan evenals de inschrijving in de daartoe bestemde registers en de eventuele kosten voor uitmeting van het kadastrale perceel, zijn voor rekening van koper.
- b. De betaling van de koopprijs (en van de overige onder a. genoemde kosten, rechten en belastingen) zal door de koper geschieden uiterlijk op de datum waarop de notariële akte wordt verleden.

Artikel 3 levering

- a. De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte aan koper zal geschieden in de staat waarin het zich bevindt bij het tot stand komen van de overeenkomst. Verkoper verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering, behoudens het bepaalde in artikel 10 van deze overeenkomst.
- b. Het verkochte zal bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten, die voor het gebruik conform bestemming benodigd zijn. Aan koper kenbare gebreken die daaraan in de weg zouden kunnen staan, komen voor diens risico.
- c. De feitelijke levering van het verkochte zal in beginsel geschieden bij de ondertekening van de notariële akte van levering. Indien de feitelijke levering plaatsvindt op een ander tijdstip dan bij de ondertekening van de notariële akte van levering, eindigt de zorgplicht van de

- verkoper vanaf het tijdstip van feitelijke levering, tenzij partijen anders zijn overeengekomen.
- d. De feitelijke levering van het verkochte zal geschieden vrij van huur en/of pacht of andere gebruiksrechten, tenzij deze uitdrukkelijk aan koper kenbaar zijn gemaakt en als zodanig zijn overeengekomen.

Artikel 4 bijzondere lasten

De onroerende zaak wordt overgedragen vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan. De onroerende zaak wordt tevens overgedragen vrij van kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten en lasten/beperkingen uit overeenkomst, behoudens hetgeen hierna eventueel is vermeld.

Artikel 5 Over- of ondermaat

Verschil in over- of ondermaat wordt niet verrekend.

Artikel 6 lasten en belastingen

Alle lasten en belastingen die eventueel van het verkochte geheven worden zullen komen voor rekening van koper met ingang van de dag van levering.

Artikel 7 garantieverklaringen van verkoper

Verkoper verklaart en garandeert, onverminderd het hiervoor in de artikelen 3 en 4 bepaalde, het volgende:

- a. V e r k o p e r is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
- b. Aan de verkoper zijn geen feiten bekend die erop wijzen dat het verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het in artikel 7 omschreven gebruik door de koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning (bodemsanering) van het verkochte, dan wel tot het nemen van andere maatregelen;
- c. Voor zover aan verkoper bekend zijn in de grond geen ondergrondse tanks, zoals olie- en septictanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig;
- d. Dat hem niet bekend is (bijvoorbeeld op grond van publicaties in lokale bladen, een in het verleden uitgevoerd bodemonderzoek of het gebezigde gebruik van de grond) dat er feiten zijn waaruit blijkt dat de grond in zodanige mate verontreinigd is, op basis waarvan verkoper volgens de op het moment van verkoop geldende regelgeving maatregelen dient te treffen;
- e. Op het verkochte rust geen retentierecht;
- f. Met betrekking tot het verkochte zijn geen gerechtelijke procedures aanhangig waaronder eveneens worden begrepen arbitrage en bindend advies;

Artikel 8 informatieplicht verkoper/onderzoeksplicht koper

Verkoper staat er voor in aan koper met betrekking tot het verkochte die informatie te hebben gegeven die naar verkeersopvattingen door hem ter kennis van koper behoort te worden gebracht. Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen.

Artikel 9 risico-overgang en beschadiging

- a. Het risico van de onroerende zaak zoals in de aanhef genoemd, blijft voor rekening van de verkoper, tot op de dag van het passeren van de notariële akte, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op koper.
- b. Indien het verkochte voor het tijdstip van risico-overgang anders dan door toedoen van koper geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in geringe mate wordt beschadigd, is verkoper verplicht koper daarvan onverwijld in kennis te stellen en is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen 4 weken, nadat het onheil is geschied, maar in ieder geval voor de datum van de notariële akte, koper uitvoering van deze overeenkomst verlangt, in welk geval verkoper aan koper zal overdragen het verkochte in de staat waarin het zich dan bevindt, alsmede – zonder enige tegenprestatie naast de overeengekomen koopprijs – alle rechten, welke verkoper ter zake van vorenbedoelde schade, hetzij uit

hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde jegens derden kan doen gelden.

Artikel 10 ingebrekestelling en verzuim/ontbinding

- a. Een partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen. Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van 14 dagen.
- b. Ingeval een partij nalatig blijft na het verstrijken van de ingebrekestellingstermijn kan de wederpartij nakoming van de overeenkomst vorderen, dan wel de overeenkomst zonder gerechtelijke tussenkomst ontbinden. Dit laat echter onverlet de mogelijkheid voor de wederpartij aanvullende dan wel vervangende schadevergoeding te eisen.
- c. Ingeval van faillissement, surseance van betaling of beslaglegging op de onroerende zaken van koper, wordt deze overeenkomst geacht te zijn ontbonden zonder dat daarvoor een ingebrekestelling noodzakelijk is.

Artikel 11 termijnenwet

Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Artikel 12 toestemming/medewerking

Voor zover de verkoper dan wel koper uit meer dan een persoon bestaat, dan verklaren zij, voor zover nodig, de een aan de ander, dan wel over en weer, toestemming, medewerking en uitvoering te verlenen tot de hiervoor omschreven rechtshandelingen.

Artikel 13 domiciliekeuze

Deze akte zal berusten ten kantore van de in artikel 1 van deze overeenkomst genoemde notaris, alwaar partijen ter zake van deze overeenkomst domicilie kiezen.

Artikel 14 rechtskeuze en forumkeuze

Op deze koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing. Voor de kennisneming van alle geschillen die naar aanleiding van deze koopovereenkomst ontstaan, is de rechtbank van de plaats waar het verkochte is gelegen bevoegd.

Aldus in drievoud opgemaakt getekend.

Zutphen, _____ 2013,

.....

(handtekening verkoper)

.....

(handtekening koper)

Bijlage: kaart te verkopen grond

BIJLAGE 3 HUUROVEREENKOMST

De ondergetekenden:

- 1 De publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Zutphen (Afdeling Klantcontact, team Omgeving), ingeschreven in het handelsregister met nummer 50099604 (hierna: "de gemeente")
gevestigd te 's gravenhof 2, 7201 DN Zutphen hierna te noemen verhuurder;

en

2. De heer/mevrouw....., geboren op 00-00-0000 te,
wonende te (0000 AA) aan de,
hierna te noemen huurder;

in aanmerking nemende dat:

aan verhuurder in eigendom toebehoort een gedeelte grond gelegen nabij de woning op, groot circa..... m², kadastraal bekend gemeente, sectie .., nummer, met als bestemming....., een en ander als gearceerd aangegeven op aangehechte kaart;
huurder aan verhuurder heeft verzocht voornoemd gedeelte grond aan huurder te verhuren;
hiertegen aan de zijde van verhuurder geen bezwaren bestaan mits dit een tijdelijk karakter heeft en ook overigens door huurder aan het in deze overeenkomst gestelde wordt voldaan;
met het oog hierop verhuurder en huurder ter zake nadere afspraken willen vastleggen;

verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1

Verhuurder verklaart te verhuren aan huurder, gelijk huurder verklaart in huur aan te nemen, een gedeelte grond gelegen nabij de woning op, groot circa..... m², kadastraal bekend gemeente, sectie .., nummer, met als bestemming....., een en ander als gearceerd aangegeven op aangehechte kaart.

Artikel 2

1. Deze huurovereenkomst gaat in op 00-00-0000, wordt aangegaan voor een termijn van 5 jaren en eindigt, behoudens tussentijdse opzegging als bedoeld in artikel 3, op 00-00-0000.
2. Na het verstrijken van de in lid 1 genoemde huurtermijn wordt de huurovereenkomst, behoudens tussentijdse beëindiging als bedoeld in artikel 3, stilzwijgend met 1 jaar verlengd.
3. De huurprijs bedraagt € xxx,xx per jaar.
4. Huurder ontvangt van verhuurder jaarlijks in januari een nota. Huurder verplicht zich tot voldoening van deze nota binnen 4 weken na datum van verzending daarvan.
5. De huurprijs wordt elke 5 jaar herzien op basis van de consumentenprijsindex, maandcijfers augustus, vastgesteld door het CBS.

6. Verhuurder is gerechtigd bij niet tijdige betaling van de huur en op de wijze als hiervoor omschreven, de huur, na schriftelijke aanmaning, via gerechtelijke weg in te vorderen. De hieraan verbonden kosten komen voor rekening van de huurder.

Artikel 3

1. De huurovereenkomst kan te allen tijde, zonder recht op enige schadeloosstelling, zowel door huurder als verhuurder tussentijds schriftelijk worden opgezegd met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste drie maanden.
2. Bij tussentijdse beëindiging van de huur, om welke reden dan ook, zal geen restitutie van de bij artikel 2 lid 3 vermelde huurprijs plaatsvinden. (uitzonderingen op tussentijdse beëindiging zijn: overlijden en/of emigratie).
3. Huurder is verplicht bij, al dan niet tussentijdse, beëindiging van de huurovereenkomst, het gehuurde in goede staat van onderhoud en vrij van verontreinigingen, ten genoegen van verhuurder ontruimd op te leveren; hierbij heeft huurder geen recht op vergoeding wegens aan,
in of op de grond aangebrachte veranderingen of verbeteringen.

Artikel 4

1. De huurder aanvaardt het gehuurde in de staat waarin het zich bevindt op het moment van het aangaan van deze overeenkomst.
2. Huurder zal het gehuurde gebruiken als tuin.

Artikel 5

1. De huurder is verplicht het gehuurde in goede en ordentelijke staat te onderhouden en vrij van onregelmatige plantengroei en/of afvalstoffen.
2. Eventueel aanwezige bomen mogen niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder worden verwijderd. Niet toegestaan is het inslaan van spijkers en dergelijke in en het bevestigen van draden of gaas aan bomen, te graven dichtbij wortels van bomen, of anderszins zodanig te handelen, dat aanwezige bomen nadelige gevolgen hiervan ondervinden.
3. Indien het gehuurde gelegen is op hoeken van wegen, is huurder verplicht struiken of andere beplanting ten genoegen van verhuurder te snoeien en voorwerpen geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien de situatie naar het oordeel van verhuurder gevaarlijk is voor de veiligheid van de personen en goederen, het vrije uitzicht van verkeersdeelnemers belemmerd of op andere wijze hinderlijk is voor het verkeer.

Artikel 6

1. De huurder mag op het gehuurde zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder geen bouwwerken oprichten. De huurder mag op het gehuurde, behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder, aan de straatzijde geen afrasteringen of schuttingen plaatsen.
2. Het is huurder, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder, voorts niet toegestaan om zaken aan te brengen in of op de grond als zitkuilen, vijvers, pergola's, verhardingen, dan wel over te gaan tot het verbouwen van groenten en fruit etc.
3. Huurder onthoudt zich te allen tijde van het verwijderen en/of verplaatsen van brandkranen en afsluiterstraatpotten, bijbehorende markeringen, sifons, afblaaspunten etc. respectievelijk het niet of minder toegankelijk of zichtbaar maken daarvan.

Artikel 7

1. De huurder zal te allen tijde gedogen dat in het gehuurde kabels/leidingen/buizen met toebehoren moeten worden gelegd of zijn gelegen van nutsbedrijven, de gemeente en/of andere hiertoe bevoegd zijnde openbare instellingen.
2. De huurder zal te allen tijde gedogen dat daartoe bevoegde personen het gehuurde kunnen betreden voor het verrichten van kabel-/leidingwerkzaamheden ten behoeve van het leggen, verwijderen, het onderhouden en inspecteren van kabels/leidingen/buizen.

3. De huurder kan bij de gemeente en/of nutsbedrijven geen aanspraak maken op vergoeding van schade die veroorzaakt is of zal worden door of vanwege de gemeente of nutsbedrijven uitgevoerde werkzaamheden in of op het gehuurde.

Artikel 8

1. De huurder is verplicht zich te onthouden van enig handelen waardoor het deugdelijk functioneren dan wel de bereikbaarheid van de in artikel 7 genoemde voorzieningen kan worden belet of belemmerd, dan wel de voorzieningen kunnen worden beschadigd. In dit verband is het de huurder in het bijzonder verboden in het gehuurde over een strook ter breedte van één meter ter weerszijden van een kabel of leiding:
 - dieper te spitten dan dertig centimeter;
 - op enigerlei wijze te ontgraven of te ontgronden;
 - het gehuurde te gebruiken voor opslag van afvalstoffen, meststoffen dan wel composthopen;
 - bomen of diepwortelende struiken te planten;
 - palen en staven in de grond te drijven.
2. Indien huurder wegens handelen in strijd met het vorenstaande, of anderszins, schade aan kabels en/of leidingen veroorzaakt, verplicht huurder zich tot vergoeding van daardoor aangerichte schade, geleden door het desbetreffende nutsbedrijf, de gemeente dan wel andere terzake bevoegd zijnde openbare instellingen, tenzij hij aannemelijk maakt dat de schade niet aan hem kan worden toegerekend.

Artikel 9

Het is de huurder verboden het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden onder te verhuren of in (mede)gebruik te geven zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder.

Artikel 10

Huurder verschafft verhuurder en door verhuurder aan te wijzen gemachtigden, in verband met de uitoefening van hun toekomstige bevoegdheden, te allen tijde onbelemmerd toegang tot het gehuurde.

Artikel 11

1. Het recht van huur is persoonsgebonden en gaat niet automatisch over op derden. Een eventuele gegadigde/nieuwe bewoner zal een daartoe strekkend schriftelijk verzoek moeten richten aan verhuurder. Indien de nieuwe bewoner het gehuurde niet wil overnemen dan dient de verlatende bewoner/huurder het gehuurde voor zijn rekening in de oude staat terug te brengen. Herstelt de verlatende bewoner/huurder de grond niet dan zal dit door de gemeente worden gedaan; de kosten hiervoor worden dan op de verlatende bewoner/huurder verhaald.
2. In geval van verhuizing van huurder en een nieuwe bewoner die geen prijs stelt op continuering van de huurovereenkomst, kan door huurder, in overleg met verhuurder, een kortere opzegtermijn, als bedoeld in artikel 3, lid 1 in acht worden genomen. Het bepaalde in artikel 3 is dan onverminderd van toepassing.
3. De eigenaar/huurder van de woning verplicht zich om bij verkoop/verhuur van zijn perceel een aspirant-koper/-huurder op de juiste eigendomsgrenzen te attenderen, opdat geen onjuiste indruk van de grootte van het perceel ontstaat.

Artikel 12

1. Op alle geschillen met betrekking tot of voortvloeiende uit deze huurovereenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
2. Geschillen tussen partijen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in het Arrondissement waarbinnen het grondgebied van de gemeente Zutphen is gelegen.

Aldus in tweevoud overeengekomen te Zutphen, d.d.

verhuurder, _____

huurder, _____

Bijlage: kaart te verhuren grond

BIJLAGE 4 VERKLARING VAN VERJARING

De ondergetekenden:

- 1 De publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Zutphen (Afdeling Klantcontact, team Omgeving), ingeschreven in het handelsregister met nummer 50099604 (hierna: "gemeente") gevestigd te 's gravenhof 2, 7201 DN Zutphen;

En

2. De heeren mevrouw, wonende aan de te,
hierna te noemen: verkrijger.

Verkrijger heeft aangetoond dat hij grond aan dezijde van de woning aan de, zoals aangegeven op bijgevoegde situatieschets, langer dan 20 jaar in het bezit heeft. Hierdoor is verkrijger door verjaring eigenaar geworden van een perceel grond, met de oppervlakte van, gelegen aan de.... te, Kadastraal bekend gemeente, sectie, nummer Gemeente Zutphen betwist deze extinctieve verjaring, aangegeven in bijgaande tekening niet. Gemeente Zutphen en verkrijger stemmen in met inschrijving in openbare registers.

De voor de overdracht vereiste akte zal worden verleden door een door de verkrijger nader te bepalen notaris;

De akte van levering zal gepasseerd worden op een nader overeen te komen datum maar binnen een termijn van drie maanden na ondertekening van deze verklaring.

Alle kosten welke voortvloeien uit de extinctieve verjaring, waaronder begrepen de notariskosten, wijziging bestemmingsplan en het kadastrale recht, zijn voor rekening van verkrijger.

De betaling van deze kosten zal door de verkrijger geschieden uiterlijk op de datum waarop de notariële akte zal worden verleden.

Aldus in drievoud opgemaakt getekend.

Zutphen, d.d.
gemeente,

plaats:
verkrijger,

datum:

Bijlage 5 Toelichting verjaring

Wanneer iemand door verjaring eigenaar wordt van een stuk grond, spreken we van verkrijgende verjaring.

Het Burgerlijk Wetboek kent twee vormen van verjaring.

1. De artikelen 3:99 tot en met 3:104 Burgerlijk Wetboek (BW) zijn gewijd aan de verkrijgende verjaring (acquisitieve) door een onafgebroken bezit te goeder trouw gedurende (voor wat betreft registergoederen) tien jaar.
2. Artikel 3:105 BW ziet op verkrijging door bevrijdende (extinctieve) verjaring van de rechtsvordering strekkende tot beëindiging van het bezit.

Hieronder worden deze twee vormen uitvoerig beschreven.

Ad 1. Verkrijgende verjaring

Volgens artikel 3:99 BW verkrijgt een bezitter *te goeder trouw* het recht op een onroerende zaak door een onafgebroken *bezit van 10 jaren*.

Bezit

Onder 'bezit' wordt verstaan het houden van de onroerende zaak voor zichzelf (artikel 3:107 BW). De bezitter is degene, die de feitelijke macht uitoefent over een zaak. De tegenhanger van bezit is 'houden voor een ander'. Hiermee wordt gedoeld op rechtsvormen als huur, pacht, gebruik om niet etc. Op grond van artikel 3:111 BW kan een houder in beginsel geen verandering brengen in zijn houderschap. Is hij eenmaal houder dan blijft hij houder.

In het kader van verjaring is het van groot belang of men een onroerende zaak bezit, dus houdt voor zichzelf, of dat men een onroerende zaak houdt voor een ander. Immers uit de hiervoor gegeven regel blijkt dat verjaring alleen werkt ten opzichte van de bezitter van de onroerende zaak. Alleen deze kan de onroerende zaak door verjaring in eigendom verkrijgen. Voor een huurder gaat dit niet op, deze houdt de zaak slechts voor een ander, namelijk de eigenaar.

Het is dus belangrijk dat de gemeente als eigenaar van onroerende zaken het feit, dat een particulier slechts houdt voor de gemeente, kan bewijzen. Dit kan vrij gemakkelijk als er een schriftelijke overeenkomst aan het gebruik ten grondslag ligt of als bijvoorbeeld regelmatig wordt betaald voor het gebruik van de grond.

Degene die zich op verjaring beroept, moet aantonen dat hij bezitter is. Of sprake is van bezit moet worden beoordeeld naar verkeersopvatting met inachtneming van wettelijke regels (dit betreft de artikelen 3:109-117 BW) en overigens op grond van uiterlijke feiten, aldus artikel 3:108 BW. Met de verkeersopvatting wordt hier een objectieve maatstaf gegeven. Het gaat er niet om wat partijen (de eigenaar en de bezitter) vinden, maar om de opvatting die leeft in een bredere kring in de maatschappij. Hierbij zullen uiterlijke feiten, waaronder de gedragingen van de betrokken bezitter, het antwoord op de vraag of er sprake is van bezit of houderschap mede bepalen.

In de jurisprudentie komt naar voren dat enkele op zichzelf staande machtsuitoefeningen, zoals het vervangen van wat struiken of iets bijplanten, niet voldoende zijn om van inbezitneming te kunnen spreken. De feiten en omstandigheden moeten ondubbelzinnig wijzen op de pretentie van eigendom.

Dit is bijvoorbeeld het geval als de bij de tuin getrokken strook grond met de intentie om dat stuk grond bij de eigendom van de tuin aan te trekken, afgesloten is door middel van een ondoordringbare haag of een hekwerk. In dat geval is de strook grond feitelijk een geheel met de tuin gaan vormen en niet meer vanaf elders bereikbaar.

Een van de bedoelde wettelijke regels om te beoordelen of er sprake is van bezit, is artikel 3:109 BW. In dit artikel wordt uitgegaan van een wettelijk vermoeden van bezit. Dat wil zeggen dat iemand die een goed houdt, wordt vermoed dit voor zichzelf te houden en dus bezitter te zijn.

Maar ook bijvoorbeeld de artikelen 3:112-116 BW geven wettelijke regels, namelijk voor de wijze van verkrijging van bezit. In deze artikelen worden de volgende - niet limitatief bedoelde - wijzen van bezitsver verkrijging genoemd: inbezitneming (het zich feitelijk macht verschaffen over een goed), bezitsoverdracht (het een ander in staat stellen deze feitelijke macht uit te oefenen, bijvoorbeeld door

middel van overdracht onder bijzondere titel of door voor het verlijden van de transportakte de grond reeds in gebruik te geven) of opvolging onder algemene titel (erfopvolging, boedelmenging of opvolging in het vermogen van een rechtspersoon die heeft opgehouden te bestaan).

Te goeder trouw

Zoals uit artikel 3:99 BW volgt, dient de bezitter om door verkrijgende verjaring eigenaar te kunnen worden te goeder trouw te zijn. Hiertoe is het noodzakelijk dat hij zich als rechthebbende op de onroerende zaak beschouwt en zich ook redelijkerwijze als zodanig mocht beschouwen. Normaal gesproken wordt goede trouw vermoed te bestaan en moet kwade trouw worden bewezen door degene die zich daarop wil beroepen. Dit is echter anders als het een onroerende zaak betreft, zoals een strook grond.

Bij onroerende zaken wijkt het vermoeden dat de bezitter rechthebbende is, wanneer komt vast te staan dat de gemeente of haar rechtsvoorganger eens rechthebbende was (dit zal uit de openbare registers moeten blijken) en de bezitter geen latere verkrijging onder bijzondere titel (bijvoorbeeld levering door koop of schenking) kan aantonen, waarvoor eveneens inschrijving in de registers is vereist. Uit artikel 3:119 BW volgt dat in dat geval in beginsel op de bezitter de bewijslast komt te rusten, dat hij rechthebbende is op de onroerende zaak.

Zo zal voor iemand die ooit een hekwerk heeft geplaatst op een strook grond van de gemeente en de strook grond bij zijn tuin heeft getrokken, uit de registers moeten blijken dat hij de strook grond daadwerkelijk heeft verkregen krachtens een bijzondere titel, bijvoorbeeld koop. Blijkt dit niet uit de registers dan zal de bezitter moeten aantonen dat hij op andere wijze heeft verkregen, bijvoorbeeld verkrijging door degene van wie de bezitter de onroerende zaak heeft geërfd.

Een bezitter is te goeder trouw indien hij niet wist en niet behoorde te weten dat de vervreemder geen eigenaar was van het stukje grond (er is dus soms een onderzoeksplicht: artikel 3:11 BW).

Voor bezit te goeder trouw geldt dat er een verkrijging onder bijzondere titel (bijvoorbeeld koop of schenking) waarvoor een inschrijving in de registers was vereist, aan het beroep op verkrijgende verjaring vooraf gegaan moet zijn. Denk bijvoorbeeld aan de bezitter die niet wist dat hij van een onbevoegde verkreeg of de bezitter die zich niet realiseerde dat hij meer kocht dan de verkoper juridisch kon leveren.

Artikel 3:23 BW formuleert een minimum wat betreft het "behoren te weten" van artikel 3:11 BW: een beroep op goede trouw zal niet slagen wanneer de verkrijger zich beroept op onbekendheid met feiten die hij door raadpleging van de openbare registers had kunnen kennen.

In dit verband is nog van belang dat, indien een bezitter eenmaal te goeder trouw is, hij geacht wordt dit te blijven. De wet geeft hiervoor in artikel 3:118 lid 2 BW een onweerlegbaar vermoeden.

Een onweerlegbaar wettelijk vermoeden wil zeggen dat tegenbewijs tegen dit vermoeden niet mogelijk is. Indien iemand naderhand erachter komt dat niet hij, maar de gemeente rechthebbende is op een strook grond, dan blijft de verkrijgende verjaring doorlopen.

10 jaren

Voor verkrijgende verjaring is een onafgebroken bezit van 10 jaren vereist. De verjaringstermijn begint te lopen met de aanvang van de dag na het begin van het bezit en is voltooid, wanneer de laatste dag van de vereiste tijd is verlopen.

Zoals gezegd is voor verkrijgende verjaring vereist dat de bezitter te goeder trouw is. Dat hoeft niet altijd bij aanvang van het bezit te zijn. Indien de bezitter op een later moment te goeder trouw wordt, begint de termijn voor verkrijgende verjaring pas vanaf dat moment te lopen. Het bekende voorbeeld hierbij is het geval dat bij levering van een onroerende zaak het bezit al voor de inschrijving feitelijk wordt overgedragen (een onroerende zaak gaat pas in eigendom over nadat een tot levering bestemde notariële akte in de openbare registers is ingeschreven: zie artikel 3:89 BW). Pas na de inschrijving in de openbare registers is de bezitter te goeder trouw. De bezitter weet, zolang de inschrijving nog niet heeft plaatsgevonden, dat hij formeel nog geen rechthebbende is op de onroerende zaak.

Is een bezitter echter eenmaal te goeder trouw, dan loopt de verjaringstermijn van artikel 3:99 BW en - zoals hiervoor gezegd - deze blijft doorlopen, ook al zou zich later een omstandigheid voordoen, waardoor de bezitter niet meer te goeder trouw is.

Indien gedurende de tijd dat de verjaring loopt, het bezit in andere handen overgaat, worden voor de bepaling of een verjaring is voltooid beide periodes bij elkaar opgeteld. Zoals de wet zegt, een lopende verjaring wordt voortgezet door een eventuele opvolger in het bezit (artikel 3:102 BW).

Hierbij dient wel onderscheid te worden gemaakt tussen bezitsopvolging onder algemene en onder andere dan algemene titel. Voor een bezitsopvolging onder algemene titel maakt het niet uit of men te goeder of te kwader trouw is. Degene die onder algemene titel opvolgt zet een lopende verjaring voort. Dit vloeit voort uit artikel 3:116 jo. 3:102 BW. Een rechtsopvolger onder algemene titel zet het bezit voort met alle eigenschappen die dit bezit onder zijn voorganger had. Aangezien men alleen voor aanvang van de verjaringstermijn te goeder trouw moet zijn, maakt het voor de rechtsopvolger onder algemene titel niet uit of hij te goeder of te kwader trouw is. De verjaringstermijn is gaan lopen op het moment dat de vorige bezitter te goeder trouw de grond in bezit heeft genomen.

Wordt het bezit anders dan onder algemene titel verkregen, dan moet degene die opvolgt in het bezit zelf te goeder trouw zijn, om een lopende verjaring voort te zetten.

Ad 2. Verkrijging door bevrijdende verjaring

Naast verkrijgende verjaring bestaat ook de mogelijkheid van verkrijging van de onroerende zaak door bevrijdende verjaring. Met deze vorm van verjaring krijgen gemeenten het meest te maken. Hier gaat het veelal om de gevallen dat particulieren zonder toestemming openbaar groen in gebruik nemen.

Artikel 3:105 BW bepaalt dat hij die een goed *bezit* op het tijdstip waarop de *rechtsvordering* strekkende tot beëindiging van het bezit wordt voltooid, dat goed verkrijgt, ook al was zijn bezit *niet te goeder trouw*. De verjaringstermijn bedraagt voor onroerende zaken *20 jaren*.

Bezit

Om te bepalen of er sprake is van bezit gelden dezelfde regels als hiervoor uiteengezet onder het kopje 'bezit' bij verkrijgende verjaring.

Rechtsvordering

Bij bevrijdende verjaring gaat het om het gegeven dat een rechtsvordering verjaart. Dit betreft de rechtsvordering strekkende tot beëindiging van het bezit. Hiermee wordt in dit verband bedoeld op de vorderingen die de eigenaar van een onroerende zaak kan instellen, om zijn recht op de onroerende zaak te handhaven. Meestal gaat het om de rechtsvordering tot revindicatie. Dit is de bevoegdheid die de eigenaar van een zaak heeft om de zaak van een ieder die haar zonder recht houdt, op te eisen (artikel 5:2 BW). Maar het kan bijvoorbeeld ook gaan om een verklaring van recht, dat een strook grond eigendom is van de gemeente.

Het is de rechtsvordering die verjaart, waarna de gemeente haar grond niet meer kan opeisen. Op het moment dat de termijn voor de bevrijdende verjaring is voltooid, vindt de verkrijging plaats ten gunste van degene die de onroerende zaak op dat moment bezit.

Ook niet te goeder trouw

Ook iemand die weet dat hij of zijn voorganger(s) onterecht een strook grond in bezit hebben genomen, verkrijgt de strook grond, indien de termijn voor de verjaring is voltooid. Het is immers de wederpartij (lees: de gemeente) die geen rechtens afdwingbare vordering meer heeft als gevolg van de bevrijdende verjaring. De hoedanigheid van de bezitter speelt hier geen rol.

20 jaren

De verjaringstermijn bedraagt hier 20 jaren (artikel 3:306 BW). Artikel 3:314 lid 2 BW geeft aan wanneer de termijn begint te lopen: de termijn van verjaring van een rechtsvordering strekkende tot beëindiging van het bezit van een niet-rechthebbende begint met de aanvang van de dag, volgende op die waarop een niet-rechthebbende bezitter is geworden of de onmiddellijke opheffing gevorderd kon worden van de toestand waarvan diens bezit de voortzetting vormt.

Afbreken van een lopende verjaringstermijn

Stuiting

Indien vaststaat dat iemand zonder toestemming openbaar groen in bezit heeft genomen, loopt er dus een verjaringstermijn. Een lopende verjaringstermijn kan worden afgebroken. Dit heet stuiting. Stuiting en de gevolgen daarvan zijn geregeld in de artikelen 3:316 tot en met 319 BW. Stuiting van een verjaring kan op verschillende manieren plaatsvinden.

1. Door bezitsverlies

Het spreekt voor zich dat een verjaring wordt gestuit, indien de bezitter vrijwillig de zaak teruggeeft aan de rechthebbende (zie voor onvrijwillig bezitsverlies hierna).

Geeft de bezitter de zaak aan een ander dan de rechthebbende, dan loopt de verjaring door. Zoals we hiervoor hebben gezien, worden voor de verjaring de termijnen van verschillende bezitters bij elkaar opgeteld, een en ander conform het bepaalde in artikel 3:102 BW. In een dergelijk geval is sprake van een opvolging in het bezit onder een andere dan algemene titel.

2. Door een daad van rechtsvervolging

De nog niet voltooide verjaring van een rechtsvordering wordt gestuit door het instellen van een eis of een andere daad van rechtsvervolging. Dit kan zijn: het uitbrengen van een dagvaarding, het indienen van een verzoekschrift, maar ook het inleiden van arbitrage, het indienen van een vordering ter verificatie in een faillissement, het leggen van derdenbeslag of een handeling strekkend tot het verkrijgen van bindend advies.

Als de ingestelde vordering uiteindelijk niet wordt toegewezen, wordt de stuiting geacht niet te hebben plaatsgevonden (behalve in het geval dat tijdig - binnen zes maanden - een nieuwe vordering wordt ingesteld en deze vordering wel tot toewijzing leidt (artikel 3:316 lid 2 BW).

3. Schriftelijke aanmaning; vervolgens een daad van rechtsvervolging

De verjaring van een rechtsvordering (bijvoorbeeld tot revindicatie) kan ook worden gestuit door een schriftelijke aanmaning, indien de aanmaning binnen zes maanden wordt gevolgd door een daad van rechtsvervolging zoals onder 2 bedoeld. De schriftelijke aanmaning brengt een voorwaardelijke stuiting teweeg. Indien de wederpartij van de gemeente het recht van de gemeente erkent binnen deze termijn van zes maanden dan is er geen verdere actie meer nodig. Wordt geen daad van rechtsvervolging ingesteld of wordt de vordering niet toegewezen, dan is de verjaringstermijn niet gestuit.

4. Door erkenning

Als de wederpartij erkent dat de gemeente de rechthebbende is, dan wordt de lopende verjaring eveneens gestuit. De erkenning kan schriftelijk of mondeling zijn, maar hoeft niet zo uitdrukkelijk plaats te vinden. Elke handeling of gedraging waaruit blijkt dat de particulier het recht van de gemeente erkent, is voldoende om een lopende verjaring af te breken. Vanzelfsprekend is het zaak ervoor zorg te dragen dat een erkenning door de particulier - indien nodig - kan worden bewezen.

Onvrijwillig bezitsverlies

Zoals hiervoor aangegeven, doet verlies van het bezit de lopende verjaringstermijn eindigen. Echter indien het bezit onvrijwillig wordt verloren en het bezit wordt binnen het jaar terugverkregen, dan wordt een lopende verjaringstermijn niet afgebroken. Voorwaarde hierbij is dat, ofwel het bezit zelf tijdig wordt terugverkregen, ofwel een binnen het jaar ingestelde rechtsvordering tot terugverkrijging van het bezit leidt (artikel 3:103 BW). Dit kan zowel een bezitsactie zijn op grond van artikel 3:125 BW als een vordering uit onrechtmatige daad op grond van artikel 6:162 BW.

Indien een gemeente zich een strook grond, die door een particulier in bezit is genomen, weer toe-eigent, wil dat dus niet zeggen dat daarmee de lopende verjaringstermijn is afgebroken. De particulier verliest het bezit onvrijwillig en kan binnen het jaar een rechtsvordering instellen.

Aanvang nieuwe verjaringstermijn

Nadat een lopende verjaringstermijn op de juiste wijze is gestuit, begint een nieuwe verjaringstermijn te lopen. De nieuwe verjaringstermijn is 5 jaren, zowel voor verkrijgende als voor bevrijdende verjaring. De verjaring treedt echter niet eerder in dan op het moment dat ook de oorspronkelijke termijn - indien er geen stuiting had plaatsgevonden - zou zijn verstreken (artikel 3:319 lid 2 BW).

Echter, als de verjaring wordt gestuit door het instellen van een eis die wordt toegewezen, blijft de verjaring gestuit tot en met de dag van de toewijzende uitspraak, ook al zou sinds het instellen van de eis een nieuwe verjaringstermijn zijn verstreken. Na toewijzing van de eis, gaat er een nieuwe

verjaringstermijn lopen, te weten de bevrijdende verjaring van de bevoegdheid tot tenuitvoerlegging van de rechterlijke uitspraak waarbij de eis is toegewezen.
De verjaringstermijn bedraagt in beginsel 20 jaren (artikel 3:324 BW). Stuiting van deze verjaring leidt tot overeenkomstige stuiting van de verkrijgende verjaring (artikel 3:104 BW).

Gevolgen van de verjaring

Voltooiing van de verjaringstermijn leidt tot eigendomsovergang, tot verkrijging onder bijzondere titel. De verkrijgende verjaring werkt van rechtswege, er hoeft geen beroep op te worden gedaan. Dit geldt eveneens voor verkrijging na bevrijdende verjaring op grond van artikel 3:105 BW, omdat de wet de verkrijging verbindt aan de voltooiing van de verjaring.

Indien partijen zelf geen beroep doen op verjaring, kan de rechter ook ambtshalve de verkrijging door verjaring toepassen. Er kan geen afstand worden gedaan van een eenmaal voltooide verjaring. Wil degene die de onroerende zaak door verjaring heeft verkregen ervan af, dan zal hij de onroerende zaak moeten overdragen.

Door de verjaring wordt de zaak verkregen met alle lasten, die er tevoren op rustten, voor zover deze niet door verjaring teniet zijn gegaan. Bijvoorbeeld omdat door de verjaring gebruiksrecht en eigendom bij dezelfde persoon terechtkomen.

Verjaring heeft terugwerkende kracht. Wanneer de verjaring is voltooid, wordt degene, die door verjaring heeft verkregen, geacht gerechtigd te zijn geweest vanaf het moment dat zijn bezit is begonnen.

Verjaring wordt ingeroepen

Als de bezitter zich op verjaring beroept, is het aan hem om zijn bezit gedurende de daarvoor benodigde termijn te bewijzen. De gemeente kan hem daartoe in de gelegenheid stellen.

Zoals hiervoor al gesteld, wordt de bezitter op het moment van voltooiing van de verjaringstermijn eigenaar van de desbetreffende onroerende zaak. Deze nieuwe eigenaar kan zijn verkrijging doen inschrijven in de openbare registers (artikel 3:17 BW). Dit is geen verplichting, maar wil hij zijn recht ook aan derden kenbaar maken, dan is het wel aan te raden.

De wijze waarop de verjaring moet worden ingeschreven wordt geregeld in de artikelen 34 en 37 Kadasterwet. Er moet een notariële verklaring worden opgemaakt met daarin opgenomen om welk registergoed het gaat, tegen wie de verjaring werkt (indien dit bekend is), welke feiten tot de verjaring hebben geleid en of de verjaring wordt betwist door degene tegen wie zij werkt (indien dit bekend is).

Verder moet door de notaris worden verklaard of alle betrokkenen hebben verteld met de inschrijving in te stemmen, ofwel moet hij verklaren dat er voldoende bewijsstukken zijn overgelegd en aan de verklaring gehecht, die genoegzaam aantonen dat er van verjaring sprake is. Indien beide gevallen zich naar het oordeel van de notaris niet voordoen, moet hij verklaren dat hij niet in staat is een dergelijke verklaring (dat alle betrokkenen instemmen of dat er voldoende bewijsstukken zijn) af te leggen.

In het laatste geval wordt het stuk geboekt in het register van voorlopige aantekeningen. Degene die om inschrijving verzoekt kan dan vervolgens de bewaarder van de registers dagvaarden voor de president van de rechtbank (3:20 BW). In kort geding kan de rechter beslissen of het stuk wel of niet moet worden ingeschreven. De praktijk leert dat de president niet snel overgaat tot een bevel tot inschrijving. Veelal zullen partijen toch een procedure moeten voeren over de vraag wie de eigenaar is van de betrokken onroerende zaak.

Bron: Gemeente Wierden

Beleidsnotitie Snippergroen Gemeente Zutphen

De notariële verklaring van verjaring

De notariële verklaring van verjaring is een notariële akte waarin de notaris verklaart dat naar de verklaring van degene die de inschrijving verlangt, de verjaring ten aanzien van een registergoed is ingetreden. Daarnaast verklaart de notaris:

- a. welk registergoed door verjaring is verkregen, dan wel welk beperkt recht op een registergoed is tenietgegaan;
- b. tegen wie de verjaring werkt, indien dit bekend is;
- c. welke feiten tot de verjaring hebben geleid en;
- d. dat de verjaring wordt betwist of niet wordt betwist door degene tegen wie zijn werkt, zo dit bekend is (art. 34 Kadasterwet).

Op grond van art. 37 Kadasterwet dient de notaris tevens te verklaren¹:

- a. hetzij dat allen die als partij bij het in te schrijven feit betrokken zijn aan de notaris hebben verteld met de inschrijving in te stemmen;
- b. hetzij dat bewijsstukken aan hem zijn overgelegd en aan de verklaring gehecht, die genoegzaam aantonen dat het in te schrijven van een oud zakelijk recht of een door bestemming of herleving ontstane erfdiensbaarheid, dat het recht bestaat;
- c. hetzij dat hij niet aan het onder a en b gesteld kan voldoen. In dit geval neemt de notaris deze negatieve verklaring op.

De betekenis van de notariële verklaring van verjaring: bescherming ex art. 3:26 BW

Art. 3:26 BW bepaalt het volgende. Indien op het tijdstip waarop een rechtshandeling ter verkrijging van een recht op een registergoed onder bijzondere titel wordt ingeschreven, met betrekking tot dat registergoed een notariële verklaring van verjaring in de registers ingeschreven was, kan de onjuistheid van de verklaring van de notaris door hem die redelijkerwijze voor overeenstemming van de registers met de werkelijkheid had kunnen zorgdragen, aan de verkrijger niet worden tegengeworpen, tenzij deze de onjuistheid kende of door raadpleging van de registers de mogelijkheid daarvan had kunnen kennen.

De betekenis van de derdenbescherming is gering. Slechts wanneer de notaris zowel verklaart dat alle betrokken partijen met de inschrijving instemmen en dat bewijsstukken zijn overgelegd die genoegzaam aantonen dat de verjaring heeft plaatsgevonden, zal de derde een beroep op art. 3:26 BW (bescherming tegen onjuistheid feit) kunnen doen indien verklaring van de notaris onjuist blijkt te zijn.

¹ Art. 37 kadasterwet bepaalt het volgende: Indien alle partijen, die bij de verjaring betrokken zijn de notaris hebben laten weten met de verjaring in te stemmen, of indien de notaris bewijsstukken heeft ontvangen, die voldoende aannemelijk maken dat verjaring heeft plaatsgevonden, dan geeft de notaris dat in zijn notariële verklaring aan. De notaris verklaart in dat geval tevens dat naar de verklaring van degene die inschrijving verlangt, de verjaring is ingetreden, op welk registergoed de verjaring ziet, zo bekend is, tegen wie de verjaring werkt en welke feiten tot de verjaring hebben geleid. Een authentiek afschrift van deze notariële akte kan vervolgens ter inschrijving in de openbare registers worden aangeboden.

Wanneer partijen het niet eens zijn over de verjaring en aan de notaris ook niet bovengenoemde bewijsstukken zijn overlegd, geeft de notaris dit in zijn verklaring aan, waarna de bewaarder van de openbare registers een authentiek afschrift van deze notariële verklaring in het register van voorlopige aantekeningen boekt. Inschrijving in de openbare registers kan in dit geval alleen plaatsvinden op bevel van de voorzieningenrechter, art. 27 lid 2 Kadasterwet; een aantal leden van art. 3:20 BW is van overeenkomstige toepassing. De uitspraak van de voorzieningenrechter in de procedure, bedoeld in art. 3:20 BW is geen uitspraak over de verjaring. Bij betwisting van de verjaring dient degene die zich op verjaring beroept dus een aparte procedure te voeren om een uitspraak over de verjaring te verkrijgen. Naast eigendom kunnen ook beperkte rechten, zoals het recht van vruchtgebruik, erfpacht en het recht van overpad (erfdienstbaarheid) in theorie door verjaring worden verkregen. In de praktijk zal zich dit niet vaak voordoen omdat het bewijs van het bezit van een beperkt recht niet gemakkelijk zal kunnen worden geleverd.

