

Per aangetekende post

Strijp Advocatuur

T.a.v. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Uw brief/email van

6 februari 2024

Uw kenmerk

Behandelaar

Onderwerp

Besluit Woo-verzoek

Ons kenmerk

711468

Datum

2 april 2024

VERZONDEN 02 APR. 2024

Geachte [REDACTED]

Op 6 februari 2024 hebben wij een verzoek op grond van de Wet open overheid (hierna: Woo) van u ontvangen, welk verzoek u heeft ingediend namens uw cliënten [REDACTED] en [REDACTED] - [REDACTED] wonende te [REDACTED] aan de [REDACTED]

Uw verzoek

U vraagt in het bezwaarschrift, gericht tegen de last onder dwangsom, opgelegd aan de bewoners van [REDACTED] te Waalre om de volgende informatie:

"Cliënt stelt dat u tenminste de verjaringskwestie had dienen te betrekken in uw besluit, zeker nu ten aanzien van omliggende percelen verkrijgende eigendom voor verjaring is vastgesteld.

NB. In dat kader verzoekt cliënt u uitdrukkelijk aan cliënt te overleggen, alvorens uw besluit te effectueren, te overleggen één kopie van uw (geanonimiseerde) besluiten in vergelijkbare zaken over de afgelopen 5 jaar. U dient dit verzoek (voor zover noodzakelijk) te bezien als een verzoek aan u als organisatie die valt onder de Wet Open Overheid."

"Strijd met het rechtszekerheidsbeginsel.

Cliënt stelt dat het genomen besluit op zo'n wijze is geformuleerd dat cliënt niet weet waar hij aan toe is, dit (o.a. maar niet limitatief) ook gelet op de voornoemde strijd met de zorgvuldigheid.

Daarnaast stelt cliënt dat de geldende rechtsregels onjuist en inconsequent zijn toegepast, in die zin dat cliënt uit betrouwbare bron heeft vernomen dat (o.a. maar niet limitatief) in vergelijkbare zaken een afwijkend besluit is genomen.

NB. In dat kader verzoekt cliënt u uitdrukkelijk aan cliënt te overleggen, alvorens uw besluit te effectueren, te overleggen één kopie van uw (geanonimiseerde) besluiten in vergelijkbare zaken over de afgelopen 5 jaar. U dient dit verzoek (voor zover noodzakelijk) te bezien als een verzoek aan U als organisatie die valt onder de Wet open overheid."

Op 22 februari 2024 hebben wij u een verzoek om aanvulling verstuurd. Deze aanvulling is bij ons op 7 maart 2024 binnengekomen en behelst het volgende:

"Het verzoek is gericht op handhavende besluiten ten aanzien van – vermeend - onrechtmatig of oneigenlijk gebruik van gemeentegrond in de gemeente Waalre alsmede stukken waarin de gemeente op civielrechtelijke gronden een einde wenst te maken aan het onrechtmatig of oneigenlijk gebruik van gemeentegrond over een periode van 5 jaar voorafgaand aan het verzoek.

Daarnaast wordt verzoek aangevuld, in die zin dat tevens (geanonimiseerde) stukken worden verzocht ten aanzien van (het weigeren tot) het sluiten van een koopovereenkomst voor een stuk in gebruik genomen gemeentegrond met een bewoner van de gemeente Waalre over de afgelopen 5 jaar."

Besluit

Wij wijzen uw verzoek toe.

Wij beschikken over de door u gevraagde informatie.

Bijgaand treft u de door u gevraagde informatie aan.

Wij verstrekken de informatie in de door u gevraagde vorm, waarbij wij artikel 5.1, lid 2, sub b en e van de Woo in acht nemen. Dat betekent dat wij geen persoonsgegevens kunnen verstrekken voor zover het belang niet opweegt tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer, noch informatie over economische of financiële belangen van het college.

De documenten zijn daarom geanonimiseerd.

Kosten voor verstrekking

Voor de verstrekking van deze gegevens worden geen kosten in rekening gebracht. Kosten die niet meer bedragen dan € 5,00 brengen wij immers niet in rekening.

Bel gerust als u vragen heeft

Heeft u nog vragen, dan kunt u contact opnemen met mij. Mijn telefoonnummer is 040-2282500.

Met vr
Burger
namen

Adviseur grondzaken en vastgoed

U kunt bezwaar maken

Als u het niet eens bent met ons besluit, dan kunt u hiertegen bezwaar maken. Dit doet u binnen 6 weken na de datum van het besluit. U stuurt uw bezwaar naar: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Waalre. Of de burgemeester of de raad, afhankelijk van wie het besluit neemt.

Postbus 10.000
5580 GA Waalre

Zet in uw bewaar in ieder geval:

1. uw naam
2. uw adres
3. uw handtekening
4. de datum
5. een kopie (of een omschrijving en zaaknummer) van het besluit waar u het niet mee eens bent
6. de reden waarom u het hier niet mee eens bent

U kunt de rechter vragen de inhoud van ons besluit uit te stellen

Heeft u een goede reden waarom u niet kunt wachten totdat wij een besluit nemen over het bezwaar? Vraag dan een 'voorlopige voorziening' aan. Dit betekent dat de rechter een voorlopig besluit neemt. Hiermee zorgt u dat ons besluit nog niet geldig is zolang we uw bezwaar behandelen.

Dit vraagt u aan de voorzieningenrechter van de Rechtbank Oost-Brabant. Dat kan op 2 manieren:

1. Online via: <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. U heeft dan wel een elektronische handtekening (DigiD) nodig. U leest hierover meer op de website.

2. Stuur een brief naar:
Rechtbank Oost-Brabant Werkgebied Bestuursrecht
Postbus 90125
[REDACTED] 's-Hertogenbosch

[redacted] en
[redacted]
[redacted]
[redacted]

Waalre, 16-11-2021

Gemeente [redacted]
Koningin Julianalaan 19
5582 JV Waalre
T.a.v. College van Burgemeester en
Wethouders

Aangetekend verstuurd

Betreft: ons schrijven dd. 28-09-2021

Geacht college,

**Op 29-09-2021 hebben wij u een brief gestuurd betreffende onze voortuin.
Waarvan kopie in de bijlage.**

Tot op heden mochten wij nog geen antwoord van u ontvangen!

Wij hopen nu toch op een snelle reactie uwerzijds en

tekenen met de meeste hoogachting

[redacted]

[redacted]

Bijlagen: kopie brief 29-09-2021

[redacted]

[redacted] en
[redacted]
[redacted]
[redacted]

Waalre, 28-9-2021

Gemeente Waalre
Koningin Julianalaan 19
5582 JV Waalre
T.a.v. College van Burgemeester en
Wethouders

Aangetekend verstuurd

Betreft: voortuin
kadastraal bekend onder sectie [redacted]

Geacht college,

In 1993 zijn wij verhuisd naar [redacted] te Waalre.

De voortuin zag en ziet er uit als een geheel. Echter een gedeelte, ong. 77 m2, is niet ons eigendom.

Al die jaren is het door ons onderhouden. Wij hebben nooit een melding van de gemeente gekregen, als herinnering: dat stuk tuin is niet van U! Dit is wel voorschrift.

Gezien het feit dat wij al ruim 20 jaar gebruik maken van de grond en derhalve ook het onderhoud voor onze rekening hebben genomen beroepen wij ons op eigendom verwerving door verjaring.

Als bijlage sturen wij foto's en verklaringen van diverse mensen, die bevestigen dat de voortuin er sinds wij er zijn komen wonen uitziet als een geheel, van de stoep tot aan het huis.

Erop vertrouwend dat deze zaak, met een positieve uitkomst voor ondergetekenden, in de eerstvolgende raadsvergadering aan de orde zal komen

tekenen wij met de meeste hoogachting

[redacted]
[redacted]

[redacted]
[redacted]

Bijlagen: 14, waarvan 7 foto's



Stichting Rechtsbijstand ZLM
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Uw brief van
19 augustus 2022

Uw kenmerk

Afdeling/Ambtenaar
[REDACTED]

Onderwerp
Beroep op verjaring

Ons kenmerk
227654

Datum
1 november 2022

VERZONDEN 03 NOV. 2022

Geachte [REDACTED]

Op 22 augustus 2022 ontvingen wij uw brief waarin u namens uw cliënten, [REDACTED] [REDACTED] wonende aan [REDACTED], verzoekt tot het verlenen van medewerking bij de formele vastlegging van verjaring van een deel van de voortuin van uw cliënten. Middels deze brief ontvangt u onze reactie op uw verzoek.

Afwijzing beroep op verjaring

Gemeente Waalre stelt zich op het standpunt dat er geen sprake is van bezit. Dit is eerder aangegeven in een brief aan uw cliënten op 4 april 2022. Naar aanleiding van uw brief van 19 augustus 2022 hebben wij de casus ter beoordeling voorgelegd aan adviesbureau Metafoor. Ook zij stellen dat er in deze casus geen sprake is van bezit. Om deze reden wijzen wij het beroep op verjaring wederom af.

Niet dubbelzinnig bezit

Voor verkrijging van eigendom door verjaring is onder meer vereist het niet dubbelzinnig bezit als eigenaar. Een dergelijk niet dubbelzinnig bezit is aanwezig wanneer de bezitter zich zodanig gedraagt dat de eigenaar, tegen wie de verjaring loopt, daaruit niet anders kan afleiden dan dat de bezitter pretendeert eigenaar te zijn hetgeen naar objectieve maatstaven beoordeeld moet worden¹.

U geeft in uw brief aan dat er volgens uw cliënten de grond wel in bezit is genomen. Hierbij baseert uw client zich op een uitspraak van het Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden van 2 juli 2013. In deze uitspraak bepaalt de rechter dat het afschermen van de strook grond met een hek, spoorbielzen of op andere wijze niet is vereist om

¹ HR 15 januari 1993, NJ 1993, 178



van bezit te kunnen spreken. Deze uitspraak van het Gerechtshof is echter inmiddels door recentere jurisprudentie ingehaald.

Terughoudende toepassing bij publieke gronden

Op 21 april 2015 heeft het Gerechtshof 's Hertogenbosch² geoordeeld dat een terughoudende toepassing van verjaring is vereist bij publieke gronden. Bij stroken grond van publieke eigendom moet niet snel de intentie worden aangenomen dat de niet-rechthebbende het goed voor zichzelf houdt. Het plaatsen van planten, bestratingen een lage stenen afrastering is op grond van de terughoudende toepassing niet voldoende om als dubbelzinnig bezit te kwalificeren. Dat parkeren op de oprit door derden nooit heeft plaatsgevonden zonder toestemming maakt niet dat het kan worden aangemerkt als een bezitsdaad.

Gebruik van de grond voortgezet na verkoop

De strook grond was voorheen in eigendom van de rechtsvoorgangers tot 1974. In 1974 is de strook grond aan de gemeente verkocht, omdat er toen plannen waren voor het verbreden van [REDACTED]. De strook grond is vervolgens weer bij de voortuin en oprit getrokken nu de gemeente hier niets mee deed en ook niet onderhield. [REDACTED] hebben de woning in 1993 [REDACTED] [REDACTED] en dit gebruik voortgezet. Uit deze feiten vermoeden wij dat de strook grond na de verkoop in 1974 is gebruikt zoals dat daarvoor ook al het geval was. Een neutrale buitenstaander zou daaruit niet, naar objectieve maatstaven op basis van uiterlijke feiten, afleiden dat [REDACTED] de strook grond in bezit hebben genomen³.

Het (gebrek aan) gebruik door de eigenaar

Ten slotte is door [REDACTED] aangevoerd dat de gemeente uiteindelijk nooit [REDACTED] heeft verbreed en heeft onderhouden na de verkoop van de strook grond aan de gemeente. Of de gemeente al dan niet iets met de strook grond heeft gedaan is niet relevant. Het staat de eigenaar van een strook grond vrij dit aan te wenden op de wijze die hem goedgevindt, met inbegrip van het niet gebruiken ervan⁴.

Schadevergoeding bij eventuele toekenning door Rechtbank

Sinds 2017 bestaat de mogelijkheid om schadevergoeding van de inbezitnemer te vorderen. De Hoge Raad heeft in zijn uitspraak van 24 februari 2017 namelijk overwogen dat degene die grond van een ander in bezit neemt en houdt, wetende dat deze grond van een ander is, onrechtmatig handelt jegens de eigenaar, welk handelen voldoende grond oplevert voor een vordering tot schadevergoeding. Niet ter discussie staat dat het bij uw client bekend is dat de grond niet in eigendom aan hen toebehoort. Hiermee handelen zij 'te kwader trouw'. Het feit dat zij wisten

² Gerechtshof 's Hertogenbosch, 21 april 2015, ECLI:NL:GHSE:2015:1487

³ Gerechtshof 's Hertogenbosch, 15 maart 2022, ECLI:NL:GHSE:2022:851

⁴ Gerechtshof 's Hertogenbosch, 15 maart 2022, ECLI:NL:GHSE:2022:851, r.o. 3.10



dat de gemeente eigenaar is van de strook grond leidt in beginsel ertoe dat [REDACTED] [REDACTED] schadeplichtig zijn jegens de gemeente.

Wanneer een Rechtbank onverhoopt een verzoek tot verjaring toekent aan uw client, zal gemeente Waalre zich beraden op het vorderen van een schadevergoeding.

Vragen

Indien u vragen heeft over de inhoud van deze brief kunt u contact opnemen met [REDACTED] van de afdeling Grondzaken. Zij is bereikbaar via email [REDACTED] of telefonisch op nummer 040-228 26 [REDACTED]

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

na [REDACTED]

in [REDACTED]

Manager Ruimtelijke Ontwikkeling

Van: [redacted]
Verzonden: 20-10-2021 15:54
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: [redacted]

Hoi [redacted]

Onderstaand de mail van [redacted] en mijn reactie.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Juridisch adviseur vastgoed en grondzaken | Relatiemanager



Bezoekadres: [redacted] (2e verdieping)

Postadres: Postbus 250, [redacted] Dronten

[redacted]

E: [redacted] | <http://www.metafoorvastgoed.nl>

- Lees [hier](#) de laatste editie van onze grondzakennieuwsbrief!

Volg Metafoor Vastgoed en Software op social media voor het laatste nieuws omtrent vastgoed en grondzaken:



Best Managed
Company 2020/2021



Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 19 oktober 2021 20:32
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]

Beste [redacted]

Uit uw mail begrijp ik dat u graag zou willen weten of er mogelijk sprake is van verjaring van de gemeentegrond voor uw woning. U verwijst daarbij naar de informatie van het VNG over verjaring en bezitsdaden.

In deze mail zal ik hier op in gaan.

Vereisten verjaring

De vereisten voor verjaring worden in het stuk van de VNG toegelicht. Ik ga er hier voor de volledigheid nogmaals op in.

Voor bevrijdende verjaring is vereist dat er gedurende een onafgebroken periode van 20 jaar of meer bezitsdaden zijn verricht waaruit een eigendomspretentie blijkt. Voor de vraag of daarvan sprake is, wordt gekeken naar de omstandigheden van het geval, met in het bijzonder de uiterlijk waarneembare feiten. Van doorslaggevend belang is daarbij dat door objectief bewijsmateriaal duidelijk wordt hoe de grond exact in gebruik is geweest en welke bezitsdaden er zijn uitgeoefend. Volgens de rechtspraak is er niet snel sprake van bezit. Dit is des te meer het geval indien het gaat om de veelvuldig voorkomende situatie waarin een strook grond die in eigendom is van de gemeente en grenst aan een particulier perceel, in gebruik wordt genomen door de particulier.

Inbezitneming gemeentegrond

Wanneer een en ander volstrekt helder en eenduidig op bezit wijst dan weet de gemeente dat een gebruiker zich als eigenaar ziet en dat de gemeente hiertegen moet optreden. Alleen voor die situatie geldt dat de gemeente binnen 20 jaar moet optreden omdat zij anders in beginsel dat recht door verjaring verliest (zie voor deze kritische toetsing bijvoorbeeld ECLI:NL:PHR:2016:198). Met betrekking tot de beoordeling van bezit van gemeentegrond verwijs ik u naar de arresten van de Gerechtshoven 's-Hertogenbosch en Amsterdam (zie bijvoorbeeld: ECLI:NL:GHSHE:2018:347, r.o. 3.5.2 en ECLI:NL:GHAMS:2018:34, r.o. 3.9). In deze arresten wordt nadrukkelijk bevestigd dat de aanwezigheid van groen en beplanting op stroken gemeentegrond veel vaker voorkomt en dat in die gevallen niet snel kan worden aangenomen dat er sprake zou zijn van bezit en verjaring. Immers is het in het belang van zowel gebruiker als gemeente dat dergelijk groengebruik mogelijk moet zijn. Dat wordt mogelijk pas anders wanneer er sprake is van een afscheiding waardoor het groen aan de openbaarheid wordt onttrokken en er onveilige situaties ontstaan waartegen zou moeten worden opgetreden. Bij gemeentegrond geldt dus een extra zware toets ten opzichte van de beoordeling tussen particulieren onderling. Dit wordt ook in het stuk van de VNG aangehaald.

Bewijs

Voor een geslaagd beroep op bevrijdende verjaring is bewijsmateriaal nodig, zoals gedateerde foto's, video's of ander beeldmateriaal, aan te leveren. Getuigenverklaringen kunt u slechts aanleveren als steunbewijs, dat wil zeggen in combinatie met ander bewijs. Het is daarbij van belang om bewijs aan te leveren waaruit duidelijk blijkt dat de gehele strook al minimaal 20 jaar of langer omheind is geweest met een haag of hekwerk en voor de oorspronkelijke eigenaar ook niet meer vrij te betreden is.

Beoordeling:

De gemeentegrond waar u en uw burens gebruik van maken is niet omheind met een haag of een hekwerk en voor de oorspronkelijke eigenaar (lees: de gemeente) nog vrij te betreden. Het enkel in gebruik hebben van de grond en de particuliere inrichting maken niet dat er automatisch sprake is van bezit.

Daarnaast is er een aantal keren contact geweest met de gemeente over de grond en heeft de gemeente de bomen onderhouden. Hiermee zou gesteld kunnen worden dat er sprake is van houderschap en er ook om die reden dus nooit een verjaringstermijn is gaan lopen.

Schadevergoeding

Tot slot wil ik u nog op het volgende wijzen:

De Hoge Raad heeft in 2017 een arrest gewezen waarin is bepaald dat een persoon die een zaak in bezit neemt en houdt, wetende dat een ander daarvan eigenaar is, onrechtmatig handelt tegenover die eigenaar. Dit brengt mee dat een gemeente kan vorderen dat de schade wordt vergoed die het als gevolg van dat onrechtmatig handelen lijdt.

Het voorgaande betekent dat indien wij geconfronteerd worden met een verzoek om verjaring waarvan de aanvrager met succes kan bewijzen dat er sprake is van bezitsverschaffing over een periode van langer dan 20 jaar, en derhalve sprake is van verkrijgende verjaring, er de mogelijkheid is een vergoeding voor het verlies van eigendom te vorderen. Ten aanzien van de vergoeding kan worden aangehaakt bij de vergoeding die wij normaliter vragen voor de verkoop van snippergroen. Dit betekent dat bezitters een mogelijkheid wordt geboden om op basis van een reële prijs een perceel aan te kopen/te verwerven.

Kortom: Het staat u uiteraard vrij om een beroep op verjaring te doen door bewijs aan te leveren. De kans op een gerechtvaardigd beroep op verjaring acht ik gezien alle feiten en omstandigheden erg klein. Allereerst is er naar mijn mening geen sprake van bezit en zijn er indicaties aanwezig dat er sprake is van houderschap. Bovendien wil ik u er op wijzen dat wij als gemeente de mogelijkheid hebben om de schadevergoeding te vorderen indien er wel een gerechtvaardigd beroep op verjaring gedaan kan worden.

Ik hoop dat e.e.a. duidelijk heb toegelicht. Als dat niet het geval is hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

Juridisch adviseur vastgoed en grondzaken | Relatiemanager



Bezoekadres: [Redacted] (2e verdieping)

Postadres: Postbus 250, [Redacted] Dronten

[Redacted]

E: [REDACTED] | <http://www.metafoorvastgoed.nl>

- Lees [hier](#) de laatste editie van onze grondzakennieuwsbrief!

Volg Metafoor Vastgoed en Software op social media voor het laatste nieuws omtrent vastgoed en grondzaken:



Best Managed
Company 2020/2021



Van: [REDACTED]

Verzonden: dinsdag 19 oktober 2021 16:55

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: [REDACTED]

Geachte [REDACTED]

Bijgaand openbare VNG informatie over het leerstuk van bevrijdende verjaring. Kunt u duiden hoe onze casus hierop past?

https://vng.nl/sites/default/files/wegwijzer_verjaring_en_bezitsdaden_20181213.pdf

Hartelijke groeten,

[REDACTED]

Verstuurd vanaf mijn iPhone

227654

R AANGETEKENE BRIEF NL

NL Franking betaald €9.05
18 gr.

D
PostNL

206925

16-11-2021 13.46

NL



3SRPKS632759210

19

Gemeente Waalre
Koningin Julianalaan 13
5582 JV Waalre
T.a.w. College van Burgemeesters
en Wethouders