

Forza!

Regelmatig ontstaat tussen buren onderling of tussen inwoners en een gemeente een geschil over de vraag wie eigenaar is van een bepaald stuk grond. Op 20 januari 2025 stelde de fractie van HAP schriftelijke vragen naar aanleiding van een artikel in het Haarlems Dagblad van 9 januari 2025: *'Landjesoorlog in Cruquius: tientallen bewoners boos over opeisen strookjes grond door gemeente'*

Genoemd geschil over de eigendom van de grond ontstond toen de gemeente zich na vele tientallen jaren als eigenaar van een gedeelte van de voortuinen opwierp en de werkelijkheid niet in overeenstemming bleek met de grens zoals die ooit door het Kadaster is vastgesteld.

In sommige gevallen blijkt dat degene die een stuk grond in bezit heeft genomen, daarvan rechtmatig eigenaar is worden.

In Nederland is het Kadaster verantwoordelijk voor het bijhouden van de exacte grenzen van alle percelen. Het Kadaster heeft dus een uitgebreide database waarin van alle percelen in Nederland de kadastrale grens is opgenomen. Echter wanneer discussie bestaat over de eigendom van een stuk grond, kan het zomaar zijn dat de kadastrale grens niet overeenkomt met de juridische grens.

De reden dat de juridische grens anders is dan de kadastrale grens, kan worden veroorzaakt doordat iemand door verjaring eigenaar is geworden van een stuk grond. Kort gezegd een stuk grond kan in eigendom worden verkregen doordat men de grond gedurende een aantal jaren in bezit heeft.

Op grond van de wet kan op twee manieren door verjaring een stuk grond worden verkregen. Allereerst door verkrijgende verjaring op grond van artikel [3:99 BW](#). Daarnaast op grond van bevrijdende verjaring op grond van artikel [3:105 BW](#).

De gang van zaken heeft ook bij de fractie van Forza! vragen doen opborrelen.

In beantwoording van de vragen van HAP stelde het college zich op het volgende standpunt: *"Het Kadaster is de enige wettelijke instantie die namens de overheid van alle grond en bouwwerken bijhoudt wie de eigenaar is en/of wie daar welke rechten op heeft. Daarom gaan wij voor het bepalen van ons eigendom uit van de juistheid van de kadastrale grenzen zoals die bij het Kadaster zijn geregistreerd. Volgens het Kadaster is de gemeente Haarlemmermeer eigenaar van de grond in kwestie."* Daarmee gaat het college voorbij aan het onderscheid dat blijkbaar in de rechtspraak wel bestaat namelijk dat een juridische grens kan afwijken van de kadastrale grens.

- Is het college het met de fractie van Forza! eens dat er een verschil kan bestaan tussen de juridische en de kadastrale grens? Zo nee waarom niet?

Als iemand een stuk grond van iemand anders, in onderhavig geval de gemeente, een aantal jaren in bezit heeft, kan diegene op grond van de wet daarvan eigenaar worden. Aan de verkrijgende verjaring stelt de wet een aantal strenge vereisten.

Voor verkrijgende verjaring is vereist dat er sprake is van een bezitter te goeder trouw die de grond tenminste 10 jaar onafgebroken in bezit heeft gehad. Er moet dus sprake zijn van bezit van 10 jaar. En er moet sprake zijn van goede trouw.

- De gemeente verwijt bewoners van 43 huizen aan de Oude Kruisweg dat ze een stukje gemeentegrond hebben ingepikt. Zijn er redenen om aan te nemen dat de genoemde

bewoners te kwader trouw hebben gehandeld? Zo nee is er dan sprake van verkrijgende verjaring zoals bedoeld in artikel [3:99 BW](#)? Zo nee waarom niet?



- De meeste bewoners van de Oude Kruisweg hebben de grond onder hun huis van het waterschap gekocht. Dit is een proces dat al vanaf 1928! loopt. Langs alle percelen staan de paaltjes van het waterschap nog die de grenzen aangeven. Niet toevallig allemaal op 5 meter van het hart van de weg. Waarom negeert de gemeente deze oude erfafscheidingen?
- Is het correct om te stellen dat het kadaster de juridische eigendom moet volgen en niet andersom? Zo nee hoe zit dit dan wel?
- In de inmiddels verloren rechtszaak stelt de gemeente zich op het standpunt dat eigendom niets te maken heeft met bestemmingsplan. Betekent dit dat ook al zou het eigendom van bewoner zijn de Gemeente dan via bestemmingsplannen als het ware alsnog kan onteigenen? Zo nee wat betekent dit dan wel?
- Is het bestemmingsplan strijdig met de privaatrechtelijke verhoudingen langs de Oude Kruisweg? Zo nee waarom niet?

In de wet wordt bezit ook wel omschreven als 'het houden van een goed voor zichzelf'. Bezit van grond kan alleen door over die grond feitelijk de macht uit te oefenen. Belangrijk hierbij is dat het bezit van de eerdere eigenaar moet zijn beëindigd. De machtsuitoefening moet zichtbaar zijn. Met andere woorden: het moet duidelijk zijn dat de nieuwe eigenaar het bezit over de grond uitoefent.

De bezitsdaad van een stuk grond bij uitstek is het plaatsen van een hek/schutting om een stuk grond. Is het stuk grond niet omheind, dan zal het bezit moeilijk zijn aan te tonen. De bezitter moet zich gedragen als eigenaar van de grond.

- Is in het geval van de 43 huizen aan de Oude Kruisweg sprake van een zogenaamde bezitsdaad? Gedroegen de bewoners zich als eigenaar van de grond? Zo nee waaruit blijkt van niet?

Het bezit van het stuk grond moet minstens 10 jaar onafgebroken zijn geweest. Als het bezit niet minstens 10 jaar heeft geduurd, kan geen sprake zijn van verkrijging van het stuk grond. De bezitter van het stuk grond is gehouden dit bezit gedurende ten minste 10 jaar te bewijzen. Dit kan bijvoorbeeld door het overleggen van oude foto's of met getuigenverklaringen. Vervolgens moet tevens sprake zijn van goede trouw. Iemand is te goeder trouw als diegene niet wist of redelijkerwijs kon weten dat iemand anders eigenaar was van het stuk grond. Bewoners menen de grond gekocht te hebben van het waterschap.

- Is aannemelijk te maken dat het bezit van de 43 bewoners aan de Oude Kruisweg minder dan 10 jaar heeft geduurd of hebben de bewoners een punt als zij zich op het standpunt stellen dat zij langer dan 10 jaar te goeder trouw meenden de grond in eigendom te hebben?

Over het algemeen heeft te gelden dat als het stuk grond bij het Kadaster op naam van de eerdere eigenaar staat ingeschreven, niet snel zal worden aangenomen dat de bezitter te goeder trouw is. De

bezitter weet dan doorgaans immers dat eigenlijk iemand anders eigenaar is van die grond. Bovendien kan de bezitter gemakkelijk nagaan wie eigenaar is van het stuk grond. Als geen sprake is van goede trouw, dan kan het stuk grond niet door verkrijgende verjaring worden verkregen. Het stuk grond kan dan echter nog wel door bevrijdende verjaring worden verkregen.

Voor bevrijdende verjaring hoeft geen sprake te zijn van goede trouw. Dit betekent dus dat iemand door bevrijdende verjaring eigenaar kan worden van een stuk grond, ook al wist men (of had men redelijkerwijs kunnen weten) dat iemand anders van het stuk grond eigenaar is.

- In 2009 is bij een wijziging van het bestemmingsplan het gebruik is veranderd van 'tuinen' naar 'verkeer'. Is dit voor de gemeente aanleiding om te denken dat met betrekking met verjaring de klok toen opnieuw is gaan lopen?
- Is het een normale gang van zaken om zonder de betrokken daarvan op de hoogte te stellen de bestemming van iemands bezit te wijzigen? Zo nee wat is de normale gang van zaken?

De verjaringstermijn voor bevrijdende verjaring is 20 jaar. Dit betekent dat het bezit van de grond, dat op dezelfde manier dient te worden uitgeoefend als bij verkrijgende verjaring (dus bijvoorbeeld door het plaatsen van een schutting) minstens 20 jaar onafgebroken moet voortduren. Voor de bevrijdende verjaring hoeft dus slechts sprake te zijn van bezit gedurende 20 jaar.

Het juridische verschil tussen verkrijgende verjaring en bevrijdende verjaring is dat de bezitter bij verkrijgende verjaring na 10 jaar het eigendomsrecht verkrijgt, terwijl de bezitter bij bevrijdende verjaring eigenaar wordt omdat de eerder eigenaar na 20 jaar zijn vorderingsrecht verliest om opheffing te vorderen van de onrechtmatige toestand (in dat geval dus een inbreuk op zijn eigendomsrecht). Bij verkrijgende verjaring verkrijgt de bezitter het eigendomsrecht. Bij bevrijdende verjaring verliest de eigenaar zijn eigendomsrecht.

- Volgens bewoners waren de stukjes grond die de gemeente op basis van haar kadastrale eigendom terugvordert al ver voor de herinrichting van de weg in de jaren 70 van de vorige eeuw in hun bezit. Kan het zo zijn dat onze gemeente door het verloop van tijd haar vorderingsrecht om opheffing te vorderen van de onrechtmatige toestand verloren heeft en dat los van de juiste erfgrens, door verkrijgende verjaring zoals bedoeld in [3:105 BW](#) de bezitter het eigendomsrecht heeft verkregen. Zo nee waarom niet?

Vast staat dat de gemeente op de manier waarop zij de stukjes van de voortuinen van de 43 woningen wederom toe te eigenen zich gedraagt als een malafide campingeigenaar. Met het volle gewicht van de gemeentelijke macht treedt dit college tegen de eigen inwoners op. Dreigbrieven en dwangsommen worden ingezet om de betrokken bewoners zodanig te intimideren dat zij hun wellicht verworven rechten opgeven.

- Bent u het met de fractie van Forza! eens dat met deze manier van optreden de menselijke maat ver te zoeken is? Zo nee waarom niet?
- De fractie van Forza! constateert dat de Gemeente bij een aantal bewoners door middel van verschillende procedures van handhaving haar wil probeert op te leggen. Is dit een bewuste strategische keuze en zo ja waarom wordt er niet op een uniforme wijze gehandhaafd?
- Waarom wordt er zo hard gecommuniceerd richting onze eigen inwoners? Is het in onderhavige gevallen niet beter om bij de betrokkenen op de koffie te gaan en de bedoelingen van de gemeente te bespreken in plaats van om na decennia van stilzwijgen direct een juridisch standpunt in te nemen? Zo nee waarom niet?

Tijdens de beantwoording van de vragen van HAP bestond er nog geen rechterlijke uitspraak. Inmiddels blijken de standpunten die de gemeente heeft ingenomen door de rechter niet te worden overgenomen. Zoals wij de uitspraak lezen heeft bewoner Oude Kruisweg 156 helemaal geen grond onttrokken aan de gemeente.

- Waarom volhardt de gemeente in haar rigide beleid en is zij op geen enkele wijze bereid tot een minnelijke schikking?
- De bewoners van de Oude Kruisweg hebben aangegeven heel graag mee te denken met de gemeente over de herinrichting van 'hun' straat. Is het college bereid deze uitgestoken hand aan te pakken en door middel van verregaande participatie te verwezenlijken wat wel kan? Zo nee waarom niet?

In de beantwoording van de vragen van HAP merkte u het volgende op: "Tot slot vinden wij het belangrijk om nog te benoemen dat ons college in artikel 160, lid 3 van de Gemeentewet wordt opgedragen om verlies van ons eigendom zoveel mogelijk te voorkomen."

- Bent u het met de fractie van Forza! eens dat uitvoering geven aan dit artikel 55 jaar nadat een situatie is ontstaan er zo maar toe zou kunnen leiden dat de juridische werkelijkheid de papieren werkelijkheid van het gemeentehuis heeft ingehaald? Zo nee waarom niet?
- De fractie van Forza! heeft inmiddels een jaar geleden diverse vormen van landjepik langs de Ringvaart onder de aandacht gebracht. Gaat u daar ook pas handhaven als het te laat zou kunnen zijn? Zo nee wanneer gaat u daar vervolg aan geven?

Namens Forza!

Erik Vermeulen