Raadsmededeling

Portefeuillehouder:	Wethouder J.A.A. Pals
Medeportefeuillehouders:	N.v.t.
Directie	Ruimte en Economie
Afdeling	Vastgoed, Grondzaken en Wonen
Programma:	Programma 10 - Volkshuisvesting, leefomgeving en stedelijke vernieuwing
Zaaknummer:	4212006
Documentnummer:	4212204

Onderwerp: **Compensatie voor het eigendomsverlies bij verjaring**

Aan de leden en burgerleden van de gemeenteraad van Bergen op Zoom,

Aanleiding

Op veel plekken in de gemeente Bergen op Zoom gebruik(t)en inwoners een stukje gemeentegrond zonder dat hier afspraken over zijn of waren gemaakt met de gemeente. Vaak zijn of waren inwoners zich helemaal niet bewust van deze situatie, bijvoorbeeld omdat het al zo was bij de aankoop van de woning. Het aanpakken van het oneigenlijk grondgebruik is op grond van de Gemeentewet een wettelijke taak.

In 2021 is er onderzoek gedaan naar het oneigenlijk grondgebruik binnen de gemeente en gronden die mogelijk actief verkocht kunnen worden. Uit de inventarisatie blijkt dat er 1.655 situaties zijn waarin mogelijk grond van de gemeente Bergen op Zoom in gebruik is genomen. De gemeenteraad is in raadsmededeling (RMD21-0045) hierover geïnformeerd.

Op 26 januari 2022 is de beleidsnota Snippergrond gevoelenspeilend besproken in de commissie Ruimte, Duurzaamheid en Economie (RMD21-0045). In het beleid zijn de kaders vastgesteld ten aanzien van de aanpak van het oneigenlijk grondgebruik. Daarbij is onder meer opgenomen dat het in bezit nemen en houden van gemeentegrond, wetende dat deze grond eigendom is van de gemeente, onrechtmatig is en kan leiden tot een vordering uit schadevergoeding.

Voorliggende vraag

Op één aspect ontbreken kaders, namelijk hoe omgegaan dient te worden wanneer verjaring wordt erkend en compensatie van eigendomsverlies mogelijk is. Met deze raadsmededeling willen wij op dit aspect uw gevoelens peilen.

Verjaring

Bewoners kunnen zich beroepen op verjaring. Zij worden door de gemeente op deze mogelijkheid gewezen. De drempel om een geslaagd beroep op verjaring te doen ligt hoog. De gemeente volgt hierin de wetgeving en rechterlijke uitspraken (jurisprudentie) op het gebied van verjaring, zoals in de beleidsnota is opgenomen.

Als de bewoner de verjaring kan bewijzen, dan werkt de gemeente mee aan het officieel erkennen van de verjaring. Slaagt een beroep op verjaring niet, dan wordt het afgewezen.

Compensatie eigendomsverlies bij verjaring

Als er sprake is van verjaring van gemeentegrond dan kan de gemeente in bepaalde gevallen een (schade)vordering instellen voor het verlies van eigendom (Heusden-Arrest). De Hoge Raad heeft geoordeeld dat als eigendom van grond door bevrijdende verjaring (20 jaar) verloren is gegaan, de voormalige eigenaar een vordering uit onrechtmatige daad kan instellen. Hiervoor is vereist dat de bewoner wist, of had kunnen weten, dat de grond niet van hem was.

Op grond van artikel 160, derde lid, van de Gemeentewet draagt het college zorg voor behoud en beheer van de eigendommen, rechten en bezittingen van de gemeente. Daaruit volgt dat het college gemeentelijke eigendomsrechten actief beschermt en verlies van gemeentelijke eigendommen zorgvuldig beoordeelt.

Tot op heden zijn er circa 35 dossiers, waarin sprake is van verjaring en waarbij het gaat om een substantieel deel van een gemeentelijk perceel of waarbij aanwijzingen bestaan dat de grond bewust in gebruik is genomen. In totaal gaat het tot nu toe om circa 5.690 m^2 gemeentegrond dat in gebruik is genomen. De grond vertegenwoordigt een waarde van circa € 626.000,= (€ 110,= per m^2). Vanuit de Gemeentewet neergelegde taak om gemeentelijke eigendommen te beschermen, streeft de gemeente ernaar dit eigendomsverlies zoveel mogelijk te voorkomen.

Voorbeeldcasus:
Een bewoner heeft een strook gemeentegrond van 117 m^2 in gebruik, aansluitend op een eigen perceel van 445 m^2. De bewoner heeft aangetoond dat deze grond al meer dan twintig jaar onafgebroken als onderdeel van de tuin in bezit is. Daarnaast is op deze strook een tuinhuisje geplaatst. Uit de overlegde gegevens blijkt dat het bezit reeds door de vorige bewoners is uitgeoefend. De bewoner heeft een beroep op verjaring gedaan en voldoende aangetoond dat aan de vereisten voor verjaring is voldaan. Het beroep op verjaring is daarom erkend.

Gelet op de omvang van de in bezit genomen grond en de overige omstandigheden van het geval acht het college aannemelijk dat de gebruiker wist, dan wel redelijkerwijs behoorde te weten dat deze grond geen onderdeel uitmaakte van zijn eigendom. Om die reden is aan de bewoner een compensatie overeengekomen van € 55,= per m^2, zijnde 50% van de geldende grondwaarde.

Uitganspunten

Het college verneemt graag hoe uw raad aankijkt tegen de volgende uitgangspunten bij gevallen waarin gemeentegrond door verjaring verloren is gegaan:

1. Indien een beroep op verjaring slaagt en de bewoner wist, of had kunnen weten, dat de grond niet van hem was, dan wordt beoordeeld of compensatie voor het verlies van de gemeentegrond aan de orde is.
2. In zo'n geval wordt onder meer betrokken de omvang van de in bezit genomen gemeentegrond, de verhouding tussen de omvang van de in bezit genomen gemeentegrond en de oppervlakte van het eigen perceel van de bewoner.
3. Er wordt een ondergrens gehanteerd, waardoor bij zeer geringe gevallen geen compensatie zal worden gevraagd. Hierbij geldt een drempel van 10 m^2.
4. De financiële compensatie bedraagt € 55,= per m^2 (50% van de volledige grondprijs).

Hoogachtend,
Het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,

De secretaris,	De burgemeester,
mr. C.G. Jacobs	drs. M. Mulder MSc.