



Omwonenden veroveren groen

Landjepik: stilzitten of aanpakken?

De burger wil graag een huis met grote tuin. Ligt er dan gemeentegrond voorhanden, dan is het vlees soms zwak. De aanwonende pikt gemeentegrond in! Neemt een burger grond in 'bezit', dan kan hij door verjaring de grond in eigendom verkrijgen. Een echte gruwel voor de groenbeheerder.

Auteur: Mr Kitty Goudzwaard

Maar waarom eigenlijk? Op zich lijkt 'landjepik' namelijk niet erg. De grond die wordt ingenomen, is vaak niet meer dan een kleine groenstrook die anders door de gemeente moet worden onderhouden. Onderhoud door de aanwonende particulier is dan toch voordelig? Soms kiest een gemeente hier bewust voor in het kader van een beperkt budget voor groenonderhoud.

Vervelende gevolgen

Toch kan het ongecontroleerd in bezit nemen van gemeentegrond door particulieren vervelende gevolgen hebben, bijvoorbeeld wanneer binnen een korte afstand gemeentebomen staan of de wens bestaat deze aan te planten. Voor de aangrenzende bomen betekent dit namelijk dat deze door de nieuwe perceelgrens eerder onder de bepalingen van het burendrecht komen te vallen. Denk daarbij ook eens aan overlastklachten van bewoners over overhangende takken, bladval, schaduw, etc.

Burendrecht

Stond de boom eerst vrij boven eigen gemeen-

tegrond, door de 'verjaring' (zie volgende alinea voor uitleg) hangen takken ineens boven het perceel van een particulier die vervolgens een beroep doet op het recht om de overhang weg te nemen, of wortels op grond van zijn wortelkaprecht van art. 5: 44 lid 2 BW wegneemt! Volgend probleem: een gemeentelijke boom staat door de verjaring én de nieuwe perceelgrens ineens binnen de verboden zone van twee meter tot de erfrens. Soms neemt het 'landjepik' fikse vormen aan, want wat de ene bewoner doet, neemt zijn buurman over. Op die manier kan een hele straat, met op aanvankelijk op ruime afstand van de perceelgrenzen staande bomen, mikpunt van overlastklachten worden.

Verjaring

Burgers kunnen op twee manieren landjepikken. Bij beide manieren komt de grond in bezit na verjaring. Niet iedere gemeente heeft helder wat 'bevrijdende' verjaring inhoudt. In beleidsnotities kom ik nog wel eens tegen dat men denkt dat dit slechts het geval is indien een burger terecht 'mag denken' dat de grond van hem is. De bur-

ger is dan 'te goeder trouw'. Toch heeft ook de landjespikkende, 'te kwader trouwe' burger de mogelijkheid door verjaring eigenaar van grond te worden. De grondbezitter te goeder trouw wordt na tien jaar eigenaar, de grondbezitter te kwader trouw na twintig jaar. Bijzonder: degene die één dag voor het verstrijken van de termijn van twintig jaar de grond in 'bezit' heeft, wordt door de verjaring eigenaar!

Hoe kun je verjaring voorkomen? Dat kan door een particulier een gebruiksovereenkomst aan te bieden. Een 'gebruiker' (lener/huurder) kan namelijk nooit vanuit een eigen actie 'bezitter' worden. Verrijking door verjaring gaat dan niet op. Gemeenten gaan overeenkomsten aan om tevens goed grondbeheer uit te voeren of om kosten op groen te besparen, maar ook om versnippering van het openbaar groen tegen te gaan. Toch zitten ook daar voor de bomen onverwachte kanten aan zoals: wie doet dan wat?

Uiterlijke kenmerken van boombezit

De term 'bezit' staat centraal bij verjaring, voor



Soms lijken grenzen vaag en landjepik niet erg, maar in de praktijk kan dit nare gevolgen hebben.

groenbeheerders een verwarrend gegeven. Bezit is namelijk niet hetzelfde als eigendom. Bezit heeft men als er daadwerkelijke bezitdadens zijn. Het hekje is voor groen Nederland daarbij de cliffhanger, maar in werkelijkheid wil de rechter soms meer 'bezitdadens' zien dan alleen het plaatsen van een hek om de 'uitgebreide', burgerlijke tuin. Recente rechtspraak: inzaaien van gras, rooien of onderhouden van bomen of struiken, het aanleggen van een terras, border met rand is niet voldoende als bezitsdaad. Lijken de handelingen op die van een normale woninghuurder, dan ziet de rechter dit niet als een echte bezitsdaad. In het algemeen: meerdere handelingen bij elkaar maken dat eerder sprake is van inbezitsneming.

Optreden/handhaven

Is het kwaad inmiddels al geschied en heeft de burger de grond in 'bezet', dan is het zaak niet stil te blijven zitten. Een gemeente moet daarvoor de startende verjaring stuiten door een aanmaning met daarin een bericht dat rechtsvervolgning zal worden gestart. Indien binnen zes maanden rechtsvervolgning (bijvoorbeeld een ontruimingsprocedure) wordt ingezet, is de verjaring gestuit. Afhankelijk van de uitkomst van de rechtsvervolgning begint wel of niet een nieuwe verjaringstermijn.

Optreden kan ook via het publieksrecht, het zogenaamde 'handhaven'. Hebben gronden een openbare bestemming (bijvoorbeeld: weg), dan kan de inbezitsneming door de burger mogelijk een overtreding van de APV of het bestemmingsplan geven. Na de 'publiekrechtelijke' ontruiming

door middel van bestuursdwang of dwangsom moet de gemeente de grond weer in (privaatrechtelijk) bezit nemen. Dit kan ook door met de burger een gebruiksovereenkomst af te sluiten of de grond te verkopen. Een gemeente heeft niet alleen belang bij het terugdringen van dergelijk 'bezet', maar zelfs een handhavingsplicht indien gronden (mits in de APV) worden onttrokken. Een illegale situatie mag niet in stand blijven. Wel moet mogelijkheid tot legalisatie onderzocht worden.

VTA indien bomen in de grondstrook

Bomen in de grondstrook? Dan is voorafgaand aan de huurovereenkomst een boomveiligheidscontrole aan te bevelen, zodat beide partijen mogelijke boomgebreken kennen. Zij moeten die kennen, want uitsluiting van aansprakelijkheid voor ongekende gebreken is op grond van art. 7:209 BW niet toegestaan. De gemeente kan de huurder ook een eigen verzekeringsplicht opleggen voor de risico's.

Wie is wanneer verantwoordelijk?

Wie is verantwoordelijk voor de (gemeentelijke) bomen die zich in de verhuurde of in gebruik gegeven grond bevinden? Partijen kunnen in de huurovereenkomst afspraken maken over de boomveiligheidscontrole en het onderhoud van de boom. Niets geregeld in huur- of bruikleenovereenkomst? Dan dient de huurder de kleine herstellingen te bekostigen, zoals het klein onderhoud en gebreken, en is de gemeente verantwoordelijk voor het groot onderhoud. Daar begint dan wel gelijk de verwarring. Een leertje in een kraan is bij een woning klein onderhoud, maar wat is klein onderhoud bij een boom? Het is dus belangrijk ook dit in de overeenkomst duidelijk vast te leggen. Bedenk daarbij dat bomen schade kunnen veroorzaken. Het moet dus klip en klaar zijn wie aansprakelijk is, indien niet aan de zorgplicht is voldaan. Hieronder het artikel waarin staat wie wat moet doen:

Art. 7: 217 BW stelt dat "De huurder is verplicht te zijnen koste de kleine herstellingen te verrichten, tenzij deze nodig zijn geworden door het tekortschieten van de verhuurder in de nakoming van zijn verplichting tot het verhelpen van gebreken". Art. 7:217 BW is voor huurobjecten die geen 'woonruimte' zijn, van 'regelend recht'. Dit betekent dat van dit artikel kan worden afgevoerd.

Burger als schoffelaar

Voor huur- of gebruiksovereenkomsten kan verschil worden gemaakt tussen gronden die men zelf mag inrichten/onderhouden, en gronden waarbij men slechts mag schoffelen (dagelijks onderhoud). Bij 'dagelijks onderhoud' zal de voorjaarsonderhoudsbeurt door een aannemer worden verricht. Burger als doe-het-zelver? Dan geven sommige gemeenten de mogelijkheid snoeiafval af te leveren. In een middelgrote gemeente worden soms wel zeshonderd 'volledig beheer'-overeenkomsten afgesloten.

Liever geen ongelijke grenslijnen

De groenbeheerder wil liever geen perceelgrenzen die lijken op hapsnap ongelijke grenslijnen, want dat is erg lastig in het onderhoud en voor het vaststellen wanneer een toezichthouder moet optreden. Een aannemer weet niet waar hij wel of niet aan de slag moet. Gaat een gemeente grond verkopen of verhuren, etc., dan graag voor één fiks stuk perceelgrens in het geheel. Vooral als perceelgrenzen in het zicht liggen, geeft dit een veel mooier beeld. Gemeenten geven liever geen structureel groen in bruikleen. Het is dan wel zaak dit groen in beleidstukken degelijk te omschrijven. Er dient namelijk een eenduidige lijn in de beslissingen van de gemeente te zijn.



mr. Kitty Goudzwaard is boomjuriste bij Cobra Groenjuristen. Lezers kunnen vragen stellen over het artikel via: Kitty.Goudzwaard@cobragroenjuristen.nl