



Nieuwsbrief

VASTGOED EN GRONDZAKEN

EDITIE 11



Een woordje vooraf



Beste relatie,

Na een mooie zomer is bijna iedereen weer aan het werk. Druk met de jaarplannen en begrotingen voor 2026.

Ook wij zijn druk met de plannen voor het komende jaar. Daarnaast hebben wij ons team uitgebreid met een aantal adviseurs om onze opdrachtgevers nog beter te kunnen ondersteunen bij (juridische) vraagstukken op het gebied van vastgoed en grondzaken.

Ook in de zomer hebben wij niet stilgezeten. Samen met de redactie hebben wij wederom een interessante nieuwsbrief voor onze lezers opgesteld.

In deze editie van de nieuwsbrief hebben wij de volgende artikelen opgenomen:

1. Opstalrecht: zelfstandig of afhankelijk?
2. Goed onderhouden gemeentelijk vastgoed begint bij vastgoedbeleid
3. Procederen over verjaring bij de kantonrechter
4. Teamuitje Maastricht: on(t)roerend gezellig
5. Actualiteiten Vastgoed en Grondzaken

Veel leesplezier toegewenst!

Namens de redactie,



Loraine van Huenestein
Commercieel Manager

Opstalrecht: zelfstandig of afhankelijk?

Op 27 maart en 5 juni 2025 organiseerden wij het **Legal Connect Event** over opstalrechten voor sportaccommodaties. Tijdens dit event hebben we meerdere interessante vraagstukken behandeld. Eén van de vragen die aan bod kwam, betreft het verschil tussen een zelfstandig opstalrecht en een (huur)afhankelijk opstalrecht. In dit overzichtsartikel gaan we dieper in op dit onderwerp en zetten wij de belangrijkste punten op een rij.



Een opstalrecht vestigen om natrekking te voorkomen

Gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, worden onderdeel van het eigendom van de grond. De eigenaar van de grond wordt daarmee ook eigenaar van de opstallen. Dit wordt natrekking genoemd (art. 5:20 BW). Het is echter niet altijd wenselijk dat de grondeigenaar ook eigenaar van de opstallen wordt, bijvoorbeeld als een andere partij de opstal heeft gerealiseerd. Om natrekking te voorkomen kan een opstalrecht worden gevestigd. Het opstalrecht is terug te vinden in artikel 5:101 BW. Hiermee wordt aan de opstaller het recht verleend om in, op of boven een onroerende zaak van een ander gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te hebben of te verkrijgen.

Het opstalrecht wordt in de gemeentelijke praktijk veel toegepast, zoals bij het plaatsen van zonnepanelen en windmolens, bij infrastructuur (denk aan kabels, leidingen of nutsvoorzieningen op of in particuliere of publieke grond^[1]), projectontwikkeling, sportaccommodaties of bij erfpachtconstructies waarbij het gebouw en de grond in verschillende handen zijn. Door een opstalrecht te vestigen ontstaat duidelijkheid over het eigendom en de verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid. De aansprakelijkheid voor schade door een gebrek aan de opstal wordt door vestiging van een opstalrecht namelijk verlegd van de eigenaar van de grond naar de bezitter van de opstal (art. 6:174 BW).

Een recht van opstal wordt gevestigd via een notariële akte. Deze akte wordt vervolgens ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. In de akte kunnen tevens afspraken worden opgenomen over een eventuele vergoeding die de opstaller aan de grondeigenaar verschuldigd is (artikel 5:101 lid 3 BW). Deze vergoeding wordt de retributie genoemd.

[1] Voor kabels en leidingen is het niet altijd nodig een opstalrecht te vestigen. Op grond van artikel 5:20 lid 2 BW blijft de bevoegde aanlegger van de kabel of leiding namelijk eigenaar van de kabel of leiding, ook als deze zich in de grond van een ander bevindt.

Zelfstandig opstalrecht en afhankelijk opstalrecht

Een opstalrecht kan op twee manieren worden gevestigd: als zelfstandig opstalrecht of afhankelijk van een ander zakelijk recht of van een recht van huur op de onroerende zaak (art. 5:101 lid 2 BW). Een **zelfstandig opstalrecht** is een op zichzelf staand zakelijk recht dat los van andere rechten kan bestaan en zelfstandig overdraagbaar is. Dit type opstalrecht wordt bijvoorbeeld gebruikt wanneer een partij een gebouw of installatie wil realiseren op grond van een ander, en daarbij het eigendom en gebruik duurzaam wil scheiden van het eigendom van de grond.

Daarentegen is een **afhankelijk opstalrecht** verbonden aan een ander recht, zoals een recht van erfpacht of een ander zakelijk gebruiksrecht. Het bekendste voorbeeld hiervan is het huurafhankelijk recht van opstal, waarbij de ondergrond wordt verhuurd en een opstalrecht wordt gevestigd voor de opstallen. Deze constructie wordt veel toegepast bij sportverenigingen, waarbij de velden worden verhuurd en een opstalrecht wordt gevestigd voor het clubgebouw, de tribune of de kleedkamers.

Een afhankelijk opstalrecht kan niet zelfstandig bestaan en eindigt automatisch wanneer het hoofdrecht waaraan het is verbonden, wordt beëindigd. Op dat moment verdwijnt het opstalrecht echter niet automatisch uit de openbare registers. Het opstalrecht moet dan nog worden doorgehaald. Het onderscheid tussen een zelfstandig opstalrecht en een afhankelijk opstalrecht is belangrijk omdat het gevolgen heeft voor de overdraagbaarheid, verhandelbaarheid en de duur van het opstalrecht.

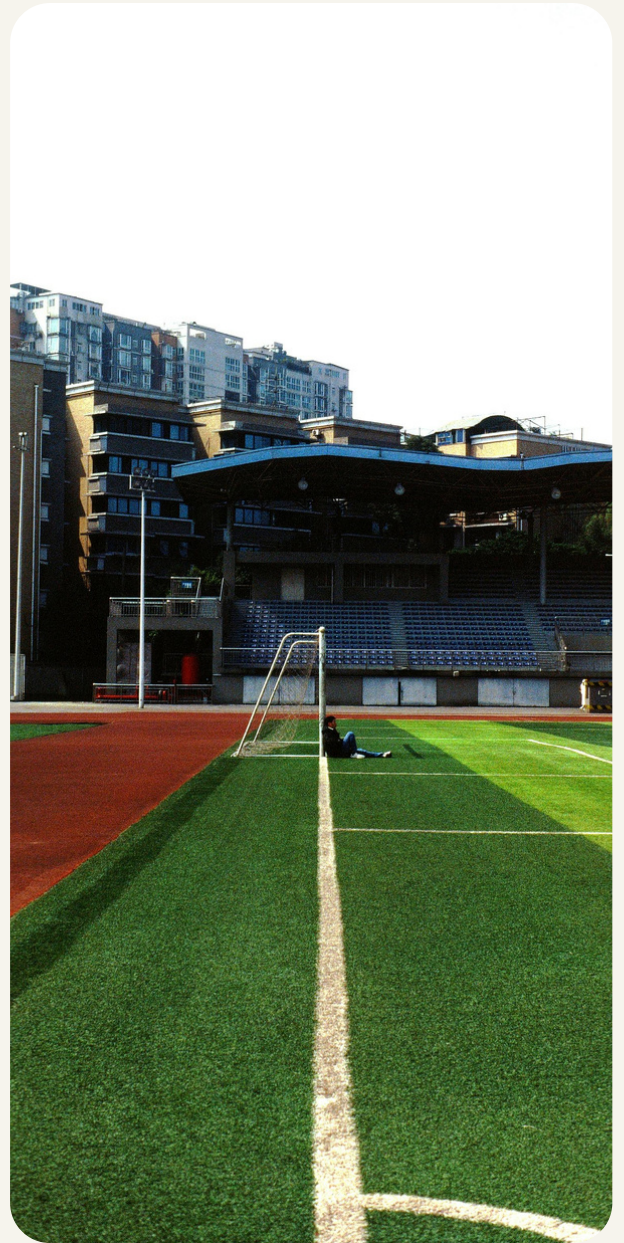
Voor- en nadelen van beide vormen

Het **zelfstandig opstalrecht** heeft in de praktijk duidelijke voordelen voor de opstalhouder ten opzichte van het **afhankelijk opstalrecht**. Een zelfstandig opstalrecht is overdraagbaar, verhandelbaar en geschikt voor het vestigen van beperkte rechten zoals een recht van hypotheek (art. 3:81 BW). Deze eigenschappen maken het zelfstandig opstalrecht aantrekkelijk in situaties waar financiering nodig is, zoals bij projectontwikkeling of het exploiteren van gebouwen op andermans grond. Ook maatschappelijke partijen die zelf een gebouw realiseren, zoals een clubgebouw voor sport, hebben vaak externe financiering nodig voor de realisatie van het gebouw omdat ze zelf niet over voldoende middelen beschikken. De financier wil dan doorgaans een vorm van zekerheid, bijvoorbeeld door het vestigen van een recht van hypotheek. Dit is alleen mogelijk als een zelfstandig opstalrecht wordt gevestigd.

Daarnaast biedt een zelfstandig opstalrecht rechtszekerheid: het recht blijft bestaan, zelfs als een onderliggend gebruiksrecht (zoals huur) eindigt. Een belangrijk voordeel voor gemeenten hierbij is dat het zelfstandige opstalrecht het langetermijnbeleid ondersteunt, bijvoorbeeld op het gebied van verduurzaming, gebiedsontwikkeling en erfpachtconstructies. Vanwege de mogelijkheid tot financiering en de rechtszekerheid die het zelfstandig opstalrecht biedt, kunnen er grotere investeringen gedaan worden waardoor langdurige exploitatie mogelijk is.

Het nadeel van een zelfstandig opstalrecht is dat de mogelijkheden tot opzegging beperkt zijn. Bij opzegging van het opstalrecht zijn de wettelijke opzeggingsgronden van toepassing. Het is mogelijk om in de akte van vestiging aanvullende opzeggingsgronden op te nemen, maar slechts voor zover deze niet strijdig zijn met de wettelijke opzeggingsgronden. Daarnaast kent het zelfstandig opstalrecht een lange opzegtermijn, namelijk één jaar.

Het **afhankelijk opstalrecht** daarentegen, is verbonden aan een ander recht zoals huur of erfpacht, en gaat teniet wanneer dat hoofdrecht eindigt (art. 5:104 BW). Dit beperkt de zelfstandige waarde en overdraagbaarheid van het opstalrecht aanzienlijk. Het afhankelijk opstalrecht kan voordelen bieden in specifieke situaties, zoals bij recreatieparken waar bij contractoverneming telkens hetzelfde opstalrecht overgaat op opvolgende huurders. Ook kan het voor de gemeente, vanwege de grote omvang van haar contractbeheer, voordelig zijn om het opstalrecht te koppelen aan een huurovereenkomst of een recht van erfpacht, zodat het opstalrecht gelijktijdig met het hoofdrecht eindigt en er maar één soort vergoeding wordt gefactureerd (als er een huurprijs in rekening wordt gebracht, hoeft er niet ook een retributie te worden gerekend). Daarnaast kan een huurafhankelijk opstalrecht handig zijn in situaties waar financiering niet aan de orde is, bijvoorbeeld bij kleine opstallen zoals vlonders en steigers, lichtmasten of schuurtjes. Verder zijn de wettelijke opzeggingsgronden niet van toepassing op een afhankelijk opstalrecht, omdat het afhankelijk opstalrecht automatisch eindigt als het hoofdrecht eindigt. Toch zijn de voordelen beperkt. Het is alsnog nodig het recht van opstal bij het einde ervan door te halen in de openbare registers, waardoor notariële kosten onvermijdelijk zijn. Daarnaast zijn de rechten en (financierings)mogelijkheden van de opstalhouder bij een afhankelijk opstalrecht beperkt.[2]



Een zelfstandig opstalrecht verbinden aan een ander recht

Wij zien in de praktijk dat het (huur)afhankelijk opstalrecht vaak wordt toegepast, terwijl dit niet altijd de meest gunstige constructie is voor gemeente en opstalhouder. In bepaalde gevallen kan het afhankelijk opstalrecht zeker uitkomst bieden, maar de praktijk wijst uit dat een zelfstandig opstalrecht in veel gevallen de betere optie is voor beide partijen. Zelfs in gevallen waarin het de bedoeling is om een opstalrecht te koppelen aan de looptijd van een huur- of erfpachtovereenkomst kan worden gekozen voor een zelfstandig recht, door duidelijke voorwaarden op te nemen in de vestigingsakte. Zo kan in de akte worden opgenomen dat het opstalrecht door de eigenaar kan worden opgezegd wanneer de bijbehorende huur- of erfpachtovereenkomst eindigt. Door deze opzeggingsmogelijkheid en -grond op te nemen in de akte van vestiging, wordt een zelfstandig opstalrecht gevestigd dat alsnog gekoppeld is aan het bijbehorende gebruiksrecht.

[2] T.E. Booms, De oorsprong der soorten en het afhankelijke opstalrecht, WPNR 7075, 2015, p. 757–764.

Op deze manier wordt geen afhankelijk opstalrecht gevestigd, omdat het opstalrecht moet worden opgezegd en niet automatisch eindigt wanneer het hoofdrecht eindigt. Het opstalrecht kan daardoor ook voortbestaan nadat de huur- of erfpachtovereenkomst is geëindigd. Daarmee creëer je wél de functionele koppeling, zonder dat je vastloopt in de beperkingen van een afhankelijk opstalrecht. Dit biedt flexibiliteit, rechtszekerheid én financieringsmogelijkheden.

Zelfstandig opstalrecht met opzeggingsgrond

In specifieke situaties kan het wenselijk zijn om een afhankelijk opstalrecht te vestigen, maar over het algemeen adviseren wij om te kiezen voor een zelfstandig opstalrecht. Een zelfstandig opstalrecht biedt meer mogelijkheden, handelingsvrijheid en meer rechtszekerheid voor de opstalhouder en ondersteunt gemeenten bij het langetermijnbeleid. Is het wenselijk om het opstalrecht te koppelen aan een recht van erfpacht of een huurovereenkomst, dan kan dit ook zonder een afhankelijk opstalrecht te vestigen. In dat geval kan in de akte van vestiging van het opstalrecht een opzeggingsgrond worden opgenomen die inhoudt dat het opstalrecht opgezegd kan worden wanneer het bijbehorende erfpachtrecht of de bijbehorende huurovereenkomst eindigt.



mr. Peter de Haan
Vastgoedjurist



mr. Jacinta van Ettinger
Vastgoedjurist

Goed onderhouden gemeentelijk vastgoed begint bij vastgoedbeleid



Goed onderhouden gemeentelijk vastgoed begint bij (strategisch) vastgoedbeleid. Daarnaast is goede samenwerking tussen assetmanagement en technisch vastgoedbeheer cruciaal. Voldoende en capabel personeel is hiervoor van belang. Kijkend naar de toekomst lijkt het capaciteitsprobleem bij gemeenten groter te worden, vanwege vergrijzing en een tekort aan technisch personeel. Hierdoor wordt onderhoud vaker uitbesteed aan externe partijen. Dit vraagt om een regierol, aanbestedingskennis en goed contractmanagement van de gemeente om het onderhoud tijdig en binnen het budget uit te laten voeren.

Risico's bij onvoldoende gebouwonderhoud

Wanneer het asset- en onderhoudsmanagement strategisch en organisatorisch niet op orde is, kunnen zich ongewenste situaties voordoen. De veiligheid en gezondheid van gebouwen kunnen in het geding komen, waarbij de gemeente nalatig is, wat zelfs tot aansprakelijkheid kan leiden.

Te denken valt aan installatie-uitval waarbij ernstige gevolgschade met bijbehorende kosten ontstaan. Het onvoldoende op de hoogte zijn van preventie-eisen zoals het tijdig keuren en onderhouden van installaties kan ook resulteren in verzekeringsrisico's. Het risico op uitval van installaties neemt toe met de levensduur en is daarnaast afhankelijk van de staat van onderhoud. Preventie en monitoring door bijvoorbeeld tijdig onderhoud en keuren kan dit risico op uitval verkleinen. Hiermee wordt voorkomen dat er bij een brand een geschil ontstaat over uitkering van verzekeringsgelden.

Tenslotte kan onvoldoende gebouwonderhoud ervoor zorgen dat gebruikers ontevreden zijn, wat kan leiden tot mutaties of leegstand. Het jaarlijks evalueren van het onderhoudsplan (zoals een mjop) en bijstellingen hiervan zijn van belang. Vastgoedportefeuilles, de visie hierop en de daaropvolgende beleidskeuzes veranderen namelijk in de loop der tijd.

Beleid vertalen naar onderhoudsstrategieën

Volgens de NEN 8026 begint het goed onderhouden van gemeentelijk vastgoed bij actueel en duidelijk vastgoedbeleid. Gemeenten moeten duidelijke keuzes maken over de onderhoudsstrategieën van hun vastgoed. Hierin wordt bepaald hoe de assets waardegestuurd in stand gehouden worden.

De keuzes die gemaakt worden in het toekennen van waarde, zijn bepalend voor het type onderhoud en de investeringen die nodig zijn. Om te komen tot waardegestuurd vastgoedbeleid, wordt vanaf bestuurlijk niveau de organisatiestrategie vormgegeven. Hierna wordt een assetportfoliobesluit genomen op basis van afwegingen op het gebied van aanpassing, vervanging, uitbreiding, etc. Op strategisch niveau wordt deze strategie geformuleerd met behulp van het bijeenbrengen van waardeaspecten tot assetmanagementdoelstellingen.

Waardeaspecten worden door elke organisatie zelf bepaald, de NEN 8026 benoemt twee hoofdthema's die bij assets veel voorkomen, voorbeelden van de waardeaspecten zelf staan achter de hoofdthema's genoemd:

- Functionaliteit (veiligheid, bruikbaarheid, beschikbaarheid, etc.)
- Leefomgeving en maatschappij (esthetica, bereikbaarheid, energieverbruik, etc.)

Aan deze waardeaspecten wordt een score toegekend die de huidige situatie meetbaar maakt. Hogere of lagere gewenste scores worden toegekend afhankelijk van wat de (toekomst)plannen voor de asset zijn. Deze worden in 3 beleidsniveaus ingedeeld:

- **Beleidsniveau Minimaal:** Bij vastgoed dat bijvoorbeeld binnen 5 jaar wordt afgestoten, of gebouwen zoals werkplaatsen, stallingen, of vastgoed voor tijdelijk gebruik wordt de onderhoudsstrategie afwaarderen toegepast. Dit betekent dat een 'minimaal' instandhoudingniveau van toepassing is.
- **Beleidsniveau Basis:** Bij vastgoed waarvan wordt verwacht dat het bijvoorbeeld langer dan 5 jaar maar korter dan 20 jaar in gebruik blijft. Of bij gebouwen voor regulier gebruik, zoals kantoren, scholen etc. wordt de onderhoudsstrategie consolideren toegepast. Dit betekent dat een 'functioneel en sober' instandhoudingniveau van toepassing is.
- **Beleidsniveau Plus:** Bij vastgoed waarvan wordt verwacht dat het bijvoorbeeld langer dan 20 jaar in gebruik blijft. Of gebouwen met een complexer gebruik of serviceniveau zoals ziekenhuizen of zwembaden of een monumentale trouwzaal. Dit betekent dat een 'opwaarderen' instandhoudingniveau van toepassing is.

De score van de huidige situatie wordt vergeleken met de score van de gewenste situatie. Op tactisch niveau worden aan de hand van de opgestelde waardeaspecten, waardekompassen opgesteld. Hierin wordt duidelijk wat het verschil in score is tussen de huidige staat van een asset en de gewenste staat van een asset.

Met deze kennis kunnen de instandhoudingseisen opgesteld worden. Waarna een risicoanalyse uitgevoerd wordt en de instandhoudingsconcepten worden op- en bijgesteld. Om te komen tot de uitvoeringseisen, het instandhoudingsplan en de bijbehorende begroting.

Dit instandhoudingsplan is concreet zodat hiermee de instandhoudingsmaatregelen en -werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden op operationeel niveau. Ongeacht de onderhoudsstrategie, moet de veiligheid en gezondheid van de gebouwen te allen tijde op orde zijn. Vastgoed dat in bezit blijft, dient minimaal te voldoen aan de overheidsseisen die zijn vastgesteld in de klimaatwet[1] en daarmee ook aan de gestelde energiebesparingsseisen. Overheden zijn verplicht om in 2030 te voldoen aan 55% CO2-reductie t.o.v. het gebruik in 1990. In 2050 betreft dit 100% CO2-reductie.



Meerjarenonderhoudsplan maakt onderhoud financieel inzichtelijk

Gemeenten zijn verplicht om te voldoen aan wetgeving met betrekking tot verduurzaming. De kosten voor de wettelijk verplichte verduurzamingsmaatregelen kunnen worden doorberekend aan gebruikers via de kostprijsdekkende huur, omdat zij profiteren van een lager energiegebruik. Door goed beleid en een goede financiële strategie te waarborgen, zorgt het vinden van budget dus niet voor beperkingen voor gemeenten om verduurzamingsmaatregelen te nemen.

Een meerjarenonderhoudsplan helpt om jaarlijks geld apart te zetten voor toekomstige vervangingen en onderhoud. Een goede financiële planning, bijvoorbeeld middels kapitalisatie van onderhoudskosten over de jaren dat een gebouw in gebruik is en een voldoende jaarlijkse storting in de onderhoudsreserve, is van belang om onverwachte kosten te vermijden. En om ervoor te zorgen dat er altijd voldoende middelen beschikbaar zijn voor onderhoud, wettelijke verplichtingen en vervangingen. Financiële discipline is cruciaal: structureel reserveren voor onderhoudskosten voorkomt onverwachte financiële tegenvallers op de lange termijn.

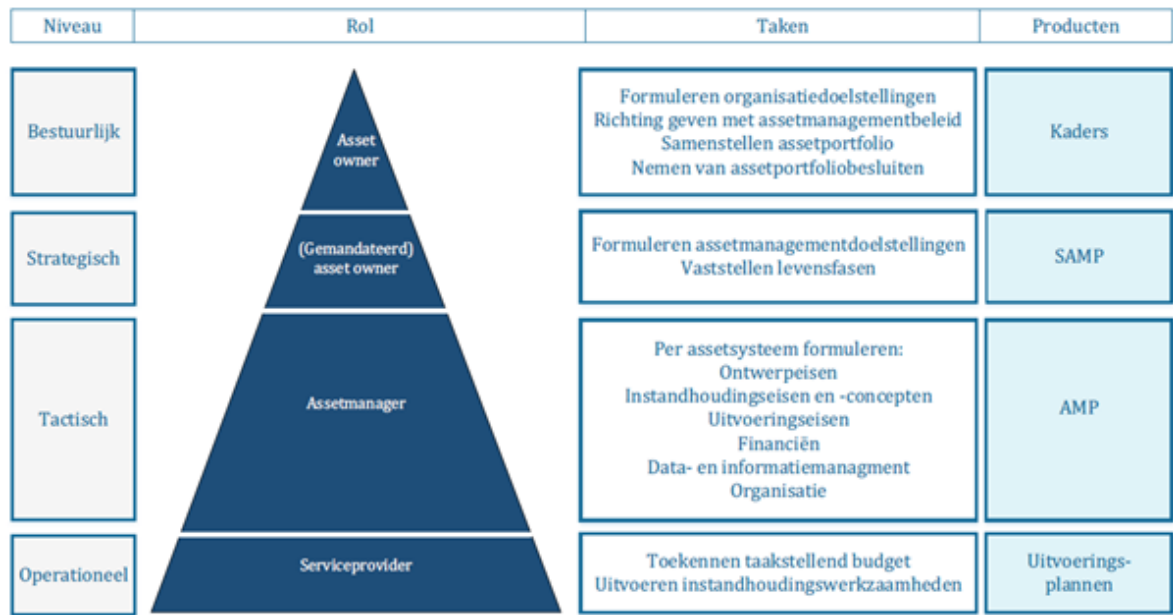
Samenwerking tussen assetmanagement en technisch beheer

Met gedegen beleid en een juiste onderhoudsstrategie per type vastgoed, ben je er als gemeente nog niet. Assetmanagers en technisch vastgoedbeheerders moeten intensief samenwerken. De assetmanager bepaalt het beleid en de strategische keuzes, terwijl de technisch beheerder de assetmanager ondersteunt in de mogelijkheden en de gemaakte keuzes uiteindelijk vertaalt naar operationele plannen en onderhoudsmaatregelen. Goede communicatie is essentieel: wanneer een besluit wordt genomen over het behouden of afstoten van bepaalde assets, dient de technisch vastgoedbeheerder hier direct van op de hoogte te worden gesteld. Op deze manier kan de technisch vastgoedbeheerder de wijzigingen die de nieuwe onderhoudsstrategie voor deze assets met zich meebrengt, direct verwerken in het meerjarenonderhoudsplan.

[1] <https://wetten.overheid.nl/BWBR0042394/2023-07-22>

NEN 8026: de norm voor waardegestuurd vastgoedbeheer

NEN 8026 richt zich op de strategische en tactische aspecten van technisch vastgoedbeheer en helpt gemeenten en andere overheden om het vastgoedbeheer van bestuurlijk tot uitvoerend niveau goed te organiseren. De NEN 8026 norm biedt handvatten voor het proactief beheren van vastgoed, het leggen van verbindingen tussen afdelingen, college en raad en het continue verbeteren van processen. De NEN 8026 kenmerkt zich door continue monitoring en bijsturing (PDCA: Plan-Do-Check-Act), staat in dienst van de gehele levenscyclus van de assets, richt zich op de gehele portefeuille en is een procesmodel voor professionele vastgoedorganisaties. De NEN 8026 sluit aan op het speelveld van de ISO 55000 norm.



Dit figuur uit NEN 8026:2023 nl is overgenomen met toestemming van NEN te Delft – www.nen.nl

Met gedegen beleid, goede communicatie en NEN 8026 naar goed onderhouden gemeentelijk vastgoed

Goed onderhouden gemeentelijk vastgoed vraagt dus om een integrale aanpak waarin beleid, samenwerking en continue afstemming centraal staan. Door duidelijke keuzes te maken en de samenwerking tussen assetmanagement en technisch beheer te versterken, kunnen gemeenten hun vastgoed duurzaam, veilig en kostenefficiënt beheren. NEN 8026 is een hulpmiddel dat structuur en uniformiteit biedt in de processen van de vastgoedorganisatie.

Metafoor Vastgoed helpt overheden, met name gemeenten, om hun vastgoedbeheer en organisaties beter [op orde te krijgen](#). Uit ervaring weten wij hoe belangrijk adequaat vastgoedbeheer is. Wij beschikken over diverse tools en diensten zoals het [vastgoedbeheersysteem \(VBS\)](#) of de [vastgoedladder](#) om gemeenten hierbij te ondersteunen. Maar ook hebben we projectteams beschikbaar die het gehele traject van advies tot en met implementatie van de NEN-methodiek kunnen uitvoeren samen met gemeenten en andere overheden.



Robin Visker | Technisch Vastgoedadviseur



Robin Visker heeft een achtergrond in woningbouw bij ontwikkelende grotere aannemingsbedrijven en in technisch vastgoedbeheer bij diverse organisaties. Sinds zijn start bij Metafoor Vastgoed in 2022 heeft hij de gemeenten Haarlem en Heerenveen ondersteund bij technisch vastgoedbeheer en heeft hij voor de gemeente Vlissingen het onderhoudsplan voor een nieuwe gemeentewerf opgesteld. Sindsdien doet Robin tevens veel aan bijscholing. Zo is hij Sertum gecertificeerd Asset- en Onderhoudsmanager Vastgoed en verdiept hij zich in de NEN 8026.

Rien van der Maarel | Vastgoedadviseur



Rien van der Maarel heeft diverse opleidingen afgerond op het gebied van bouwkunde en bedrijfseconomie. Hij werkt al sinds 2002 bij Metafoor Vastgoed en heeft bij veel verschillende gemeenten gewerkt, in diverse rollen, als schakel tussen het financiële en het technische beheer. Bijvoorbeeld bij de gemeenten Hof van Twente, Zeist, Amersfoort en nu bij de gemeente Zwolle. Rien heeft veel ervaring met vraagstukken op het gebied van optimalisatie en kostprijsdekkende huur.

Procederen over verjaring bij de kantonrechter

Laagdrempelig, maar niet zonder risico

Wie regelmatig advies geeft over de vraag of een strook grond van de gemeente door verjaring in eigendom is overgegaan op een particulier die deze grond in gebruik genomen heeft, weet dat de jurisprudentie over verjaring in de (lagere) rechtspraak sterk casuïstisch en wispelturig te noemen is. Wij schrijven ieder kwartaal een jurisprudentie update, waarin we de belangrijkste overwegingen uit de verschenen rechtspraak over dit onderwerp uitlichten. Soms komen wij een uitspraak tegen, die nadere bespreking verdient, zoals de uitspraak van de rechtbank Oost-Brabant van 3 juli 2025, [ECLI:NL:RBOBR:2025:4078](#).



De zaak in het kort

Een bewoner van de gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten is van mening dat hij door verjaring eigenaar geworden is van drie kleine strookjes gemeentegrond, aan de voorkant, zijkant en achterkant van zijn woonperceel. Omdat de gemeente niet meewerkt aan de inschrijving van de verjaring in het kadaster, start de bewoner in eigen persoon een procedure bij de kantonrechter. De kantonrechter moet in deze zaak antwoord geven op de vraag of er sprake is van goede trouw aan de zijde van de bewoner, of er sprake is van bezit of houderschap én of de gemeente schadevergoeding kan vorderen als er inderdaad sprake is van verjaring. De rechtbank begint met het vaststellen van het toetsingskader. Hieruit blijkt dat de rechtbank de jurisprudentie van de Gerechtshoven en de Hoge Raad over het in bezitnemen van publieke grond redelijk goed in de vingers heeft. Als het gaat om de vraag of er sprake is van goede trouw in de zin van artikel 3:118 BW, dan wel de vraag of er sprake is van de voor de schadevergoeding vereiste kwade trouw, lijkt de rechtbank de lijn in de jurisprudentie niet helemaal te volgen.

Toetsingskader goede trouw

De rechtbank komt tot het volgende toetsingskader. “Volgens de maatstaf van artikel 3:118 lid 1 BW is een bezitter te goeder trouw wanneer hij zich als rechthebbende beschouwt en zich ook redelijkerwijze als zodanig mocht beschouwen. Een bezitter van onroerend goed wordt niet snel als te goeder trouw aangemerkt wanneer aan het bezit geen notariële leveringsakte ten grondslag ligt die is ingeschreven in de openbare registers. “

De rechtbank gaat in deze zaak volledig voorbij aan de feitelijke inrichting van de grond toen de bewoner deze in bezit nam. Toen hij de woning kocht in 1984 stonden er paaltjes, op basis waarvan hij heeft aangenomen dat daar de erfgrans zou moeten lopen. Dit vormde ook een logische grens. Volgens vaste jurisprudentie is voor het aannemen van goede trouw noodzakelijk dat de nodige zorgvuldigheid is betracht om een verkeerde voorstelling van zaken te voorkomen.[1] Als de feitelijke situatie echter geen vragen oproept, noopt dit niet altijd tot nader kadastraal onderzoek. [2] De rechtbank gaat in deze zaak helemaal niet in op de feitelijke situatie op het moment van de inbezitname door de bewoner en oordeelt simpelweg dat hij geen leveringsakte heeft overgelegd waaruit zijn eigendom(spretentie) ten aanzien van de stroken gemeentegrond kan worden afgeleid. De rechtbank is dus kennelijk van oordeel dat goede trouw alleen aanwezig kan zijn als uit een leveringsakte blijkt dat de betreffende strook grond via een notariële akte daadwerkelijk geleverd is.

Toepassing schadevergoeding (Heusdense vordering)

De rechtbank komt uiteindelijk tot het oordeel dat één van de drie stroken gemeentegrond door bevrijdende verjaring eigendom geworden is van de bewoner. De gemeente heeft in deze procedure schadevergoeding gevorderd op grond van het arrest van de Hoge Raad van 24 februari 2017, ECLI:NL:HR:2017:309 (Gemeente Heusden / X).

De rechtbank is van oordeel dat voor de door de gemeente gestelde onrechtmatige daad naast ‘weten’ ook ‘behoren te weten’ als maatstaf geldt. Dat leidt de rechtbank af uit een overweging van de Hoge Raad in zijn arrest van 20 januari 2023, ECLI:NL:HR:2023:62.[3] De Hoge Raad overweegt in deze uitspraak: “(..) Gezien het oordeel van de Hoge Raad in de zaak Gemeente Heusden gaat het in deze zaak om de vraag of [eisers] wisten dat de strook grond aan [verweerder] toebehoorde. Hierbij maakt het niet uit of [eisers] als bezitters te kwader trouw of bezitters niet te goeder trouw worden omschreven. Met het gebruik van de term ‘te kwader trouw’ is geen verdere nuance tussen goede trouw en niet te goeder trouw geïntroduceerd. Het gaat hier ook niet om de toepasselijkheid van art. 3:99 BW dan wel art. 3:105 BW, maar om de vraag naar onrechtmatig handelen. De door de Hoge Raad gehanteerde bewoordingen “wetende dat” in plaats van de vaker gebruikte uitdrukking “weten of behoren te weten dat” lijken erop te duiden dat er geen of hooguit heel weinig objectieve elementen bij de beoordeling van de vraag naar de onrechtmatigheid meespelen, althans dat die beoordeling strikt zal moeten zijn(..)”

[1] Rechtbank Noord-Holland 4 september 2024, ECLI:NL:RBNHO:2024:9217

[2] Gerechtshof 's Arnhem-Leeuwarden 4 februari 2020, ECLI:NL:GHARL:2020:933 en Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 21 januari 2020, ECLI:NL:GHARL:2020:531

[3] Hoge Raad 20 januari 2023, ECLI:NL:HR:2023:62

Op basis van deze rechtsoverweging lijkt de rechtbank van oordeel te zijn dat de bewoner te kwader trouw is, omdat hij behoorde te weten dat de grond van de gemeente was. De rechtbank oordeelt: “Het moge zo zijn dat de vorige eigenaar paaltjes heeft geplaatst, maar dat ontheft [eiser] als huis- en perceeleigenaar niet van de plicht om zelf onderzoek te doen. Daarvoor bestond voor [eiser] ook aanleiding. Het perceel was niet omheind en een voldoende duidelijke feitelijke erfafscheiding ontbrak. Zo heeft de gemeente er op gewezen dat [eiser] zelf bij de gemeente heeft aangegeven dat hij destijds geen behoorlijke erfafscheiding kon ontdekken (zie productie 9 bij de dagvaarding). [eiser] heeft naar eigen zeggen aangenomen wat die grens was op basis wat volgens hem logisch was. Daarmee had [eiser] echter niet mogen volstaan. Van een eigenaar mag namelijk worden verlangd dat hij eenvoudig onderzoek doet naar de grenzen van zijn perceel, zeker indien deze grenzen - zoals hier het geval - (feitelijk) niet eenduidig zijn afgebakend. Van [eiser] kon dus eenvoudig onderzoek worden verlangd naar de papieren en kadastrale gegevens (die eenvoudig zijn te raadplegen via het kadaster) over zijn huis en perceel. De kantonrechter neemt, bij gebreke van informatie die in een andere richting wijst, aan dat [eiser] bij de aankoop en overdracht van het perceel met woning kon beschikken over documentatie waaruit bleek dat hij niet de eigenaar van de grond in kwestie was (maar de gemeente) en dat deze papieren en kadastrale gegevens duidelijk waren voor de gemiddelde lezer. Daarbij neemt de kantonrechter in overweging dat [eiser] zelf na eenvoudig onderzoek in 2022 de eigendom van de gemeente c.q. de kadastrale grens heeft kunnen vaststellen, mede aan de hand van de (oude) kadastrale kaart. Uit de kadastrale gegevens, die voor iedereen toegankelijk zijn en makkelijk zijn te raadplegen, blijkt immers dat de achtertuin geen rechthoekige vorm heeft zoals [eiser] beweert, maar dat er inderdaad als het ware een “driehoekje” uit is gehaald. De slotsom is dat [eiser] behoorde te weten dat de gemeente eigenaar van de grond was die hij in bezit nam en hield.”

De rechtbank interpreteert de rechtsoverwegingen van de Hoge Raad in zijn arrest van 20 januari 2023 onjuist. Uit het arrest blijkt dat de Hoge Raad de conclusie van de AG Rank-Berenschot volgt. De AG gaat in zijn conclusie uitgebreid in op de vraag of met ‘kwade trouw’ bij de toepassing van de onrechtmatige daad vordering ook wordt bedoeld ‘niet te goeder trouw’ zoals wordt toegepast in het kader van artikel 3:99 BW of 3:105 jo 3:306 BW op eigendomsverkrijging na bezitsverkrijging. [4]

“3.13 Het begrip ‘goede trouw’ wordt uitgewerkt in art. 3:11 BW, in die zin dat wordt aangegeven wanneer iemand niet te goeder trouw is, kort gezegd wanneer hij de feiten of het recht waarop zijn goede trouw betrekking moet hebben kende of behoorde te kennen (hetgeen een onderzoekplicht impliceert) dan wel goede reden tot twijfel had. Waar van ‘kwade trouw’ wordt gesproken (bijv. art. 5:54, 6:205, 207 en 274 BW) gaat het om een puur subjectief criterium, in die zin dat de aanwezigheid van een bepaalde wetenschap of een bepaald vermoeden wordt vereist. (.)

[4] Conclusie van 1 juli 2022, ECLI:NL:PHR:2022:655

(..)Uit de voorgaande omschrijvingen volgt dat goede en kwade trouw niet elkaars complement vormen. Degene die behoort te weten is noch te goeder, noch te kwader trouw. Waar de wet een tegenstelling met goede trouw beoogt, spreekt zij eenvoudig van ‘niet te goeder trouw’ (bijv. art. 3:121 BW).

3.14 ‘Niet te goeder trouw’ ziet dus op de afwezigheid van goede trouw, en omvat naast de gevallen waarin kwade trouw aanwezig is ook de gevallen waarin iemand weliswaar iets niet wist of vermoedde, maar het wel had behoren te weten. Bij dit begrip spelen kortom ook objectieve criteria een rol. ‘Niet te goeder trouw’ is een overkoepelend begrip, dat ook het minder ruime ‘te kwader trouw’ omvat.

3.15 (..)Het ligt voor de hand om aan te nemen dat waar uw Raad in het arrest Gemeente Heusden/X het begrip bezitter ‘te kwader trouw’ gebruikt (rov. 3.7.2), bedoeld wordt op het zojuist omschreven subjectieve begrip: occupant te kwader trouw is degene die wist of vermoedde dat de zaak die hij in bezit nam aan een ander toebehoorde”

De toepassing van de maatstaf ‘behoren te weten’ zoals de rechtbank in deze zaak doet, is dus onjuist. Van wetenschap of een vermoeden was geen sprake. Kortom, de vordering tot schadevergoeding van de gemeente had waarschijnlijk afgewezen moeten worden. Uit niets blijkt immers dat de bewoner ten tijde van de inbezitname wist of vermoedde dat de grond van de gemeente was. Hier kwam hij pas achter toen de verjaringstermijn al verstreken was.

Uitkomst procedure inzake verjaring bij kantonrechter onzeker

Deze uitspraak laat goed zien dat de uitkomst van een procedure inzake verjaring bij de kantonrechter niet zonder risico is. De jurisprudentie over verjaring van publieke grond kan zelfs voor juristen moeilijk te doorgronden en toe te passen zijn. Dit komt omdat de jurisprudentie sterk casuïstisch, wispelturig en soms wat juridisch-technisch is. Als partijen zich tijdens de procedure laten adviseren of laten bijstaan door een specialist op het gebied van verjaring is de kans wel kleiner op een verrassende uitspraak, omdat de rechtbank dan wordt gevoed met specialistische kennis. Procederen bij de kantonrechter kan echter in persoon, waardoor de juiste specifieke kennis niet altijd ingebracht wordt. Dit kan soms leiden tot verrassende uitspraken die in hoger beroep waarschijnlijk geen stand zullen houden.



mr. D (Deirdre) Swiers
Vastgoedjurist



Teamuitje Maastricht: on(t)roerend gezellig

Twee weken geleden genoten wij met het team van ons jaarlijkse teamuitje. Deze keer stond Maastricht op het programma. Graag nemen we jullie ook mee in deze kant van ons bedrijf. Onze opdrachtgevers profiteren van ons hechte team. Een hecht team komt namelijk graag samen om kennis te delen en elkaar te helpen met gedeelde ervaringen vanuit eerdere opdrachten binnen ons vakgebied.

Consumeren en leren in diverse soorten vastgoed

Na eerst een ochtend gewerkt te hebben en een lange reis te hebben afgelegd, startten we het programma met een rondleiding bij Brouwerij Bosch. Hier werd ons team van 38 deelnemende collega's ontvangen door vrijwilligers die het erfgoed in stand houden. Tijdens de rondleiding kregen wij een inkijkje in de oude woning van de familie, de mouterij en de brouwerij. Gedurende de rondleiding door de oude woning lag de focus op het monumentale pand met vier stijlkamers, een imposante hal en een gerestaureerde historische marmerschildering. De familie heeft in het verleden veel geïnvesteerd in diverse soorten onroerend goed. Ook hier hebben wij meer over geleerd. Uiteraard werd de rondleiding afgesloten met een proeverij. De biertjes smaakten heerlijk. We sloten de dag af met een diner bij 't Zusje. Ook dit restaurant is gehuisvest in bijzonder vastgoed, in het historische postkantoor nabij het Vrijthof.



Ontdekkingen, historie en teambuilding op de vrijdag

De vrijdag startte na een rijkelijk ontbijt in het hotel met een ritje in de zonnetrein door Maastricht. Een unieke en duurzame manier om de stad te verkennen. Het treintje leidde ons langs het Vrijthof, de karakteristieke Markt, het oude Onze Lieve Vrouweplein, het authentieke Bassin, de oude stadsgracht en door het Stadspark. Het was een mooie rit onder het genot van interessante (en humoristische) verhalen van de gids.

Vanuit het treintje stapten we bijna direct op de boot. De boot bracht ons naar Buitengoed Slavante waar wij genoten van een heerlijke lunch, maar vooral van het prachtige uitzicht over de Maas! Ook dit restaurant heeft op het gebied van vastgoed een rijke historie. De naam “Slavante” komt van het klooster der “Observanten”, dat in 1455 werd gesticht. Sindsdien is het gebouw in eigendom geweest van diverse eigenaren en is een gedeelte afgebroken en weer opnieuw opgebouwd. In 2003 werd een nieuwe fase ingeluid als Buitengoed Slavante.



Na nog even nage tafeld te hebben in het zonnetje, vertrokken wij naar de mergelgrotten. Onder begeleiding van een gids maakten wij een tocht door het gangenstelsel ‘Zonneberg’ dat deel uitmaakt van het 20.000 gangen tellende onderaardse labirint in de Sint Pietersberg. Tijdens de rondleiding hebben we veel geleerd: over de winning van de mergel wat al meer dan 2000 jaar geleden is gestart, over hoe de grotten werden bewoond tijdens de tweede wereldoorlog en over hoe diverse kunstwerken zijn ontstaan. Erg leerzaam. Hierna zette de boot ons weer af in het centrum van Maastricht.

Nadat het team even de tijd had gehad om zich op te frissen in het hotel, stond de escaperoom Prison Island op het programma. In teams van drie á vier speelden we diverse minigames waar punten mee konden worden behaald. Iedereen was erg fanatiek en het team van Jarno, Loraine, Menno en Richard ging er uiteindelijk met de winst (en medaille) vandoor. Hierna hebben we genoten van een heerlijk diner met allerlei lekkernijen van de grillplaat.





Gezamenlijke afsluiting met panoramisch uitzicht

Op de zaterdag waren nog een aantal optionele activiteiten gepland. Zo ging een groep naar het Museum van Illusies, een andere groep kreeg een rondleiding door Boekwinkel Dominicanen en weer een andere groep genoot ervan om even uit te slapen en een terrasje te pakken. Iedereen kwam weer samen bij Bold Rooftopbar voor een gezellige, uitgebreide, gezamenlijke lunch. Na de lunch nam het team afscheid van elkaar en werd de organisatie bedankt. Bedankt Frans, Tim en Simone voor de organisatie van dit fantastische teamuitje!

We hebben allemaal weer erg genoten van het teamuitje. Omdat onze adviseurs voor verschillende opdrachtgevers in hun eigen omgeving werken, zien wij elkaar niet dagelijks. Juist daarom is het voor ons extra belangrijk om samen tijd door te brengen. Minimaal twee keer per maand komen adviseurs samen op ons hoofdkantoor in Dronten om samen te werken en kennis te delen. Verder plannen we elk kwartaal een teambuilding en vitaliteitsuitje met elkaar, waar het jaarlijkse teamuitje onderdeel van uitmaakt. Deze uitjes dragen erg bij aan de binding binnen het team en daarmee aan de kwaliteit van samenwerking en werkresultaten.

Loraine van Huenestein
Commercieel Manager



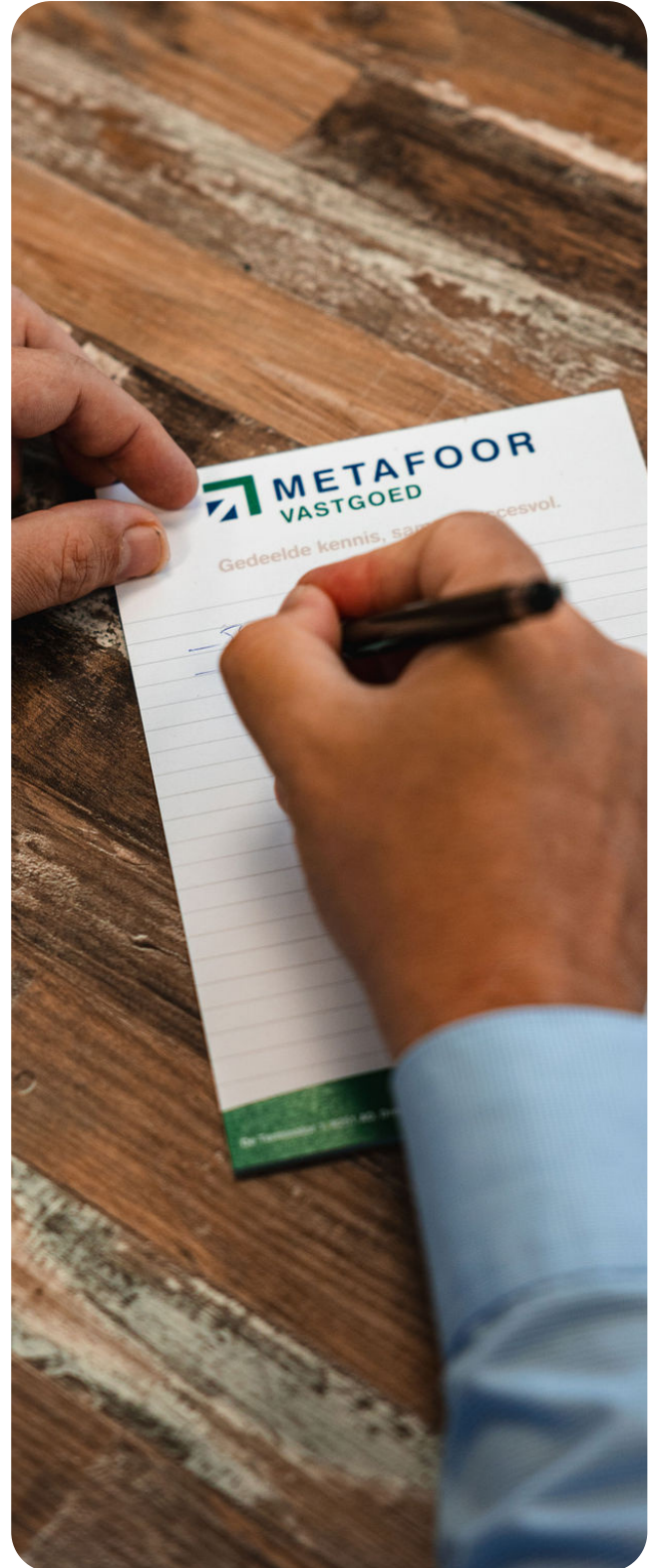
Actualiteiten: ontwikkelingen binnen vastgoed en grondzaken



- Tot 31 oktober 2025 kan nog een bijdrage worden aangevraagd uit de Subsidieregeling Duurzaam Maatschappelijk Vastgoed (DUMAVA). Eigenaren van maatschappelijk vastgoed, waaronder gemeenten, kunnen subsidie aanvragen voor de verduurzaming van hun vastgoed. Dit jaar is de subsidiepot groter en is een deel van het budget nog beschikbaar. Meer informatie op [DUMAVA | RVO.nl](https://dumava.rvo.nl).
- Het Kadaster heeft het boekje Verkavelen met de Omgevingswet uitgebracht. De publicatie gaat in op de instrumenten herverkaveling en kavelruil, die beide gebruikt kunnen worden voor de inrichting van het landelijk gebied ([Verkavelen met de Omgevingswet - Kadaster](#)).
- In het verleden publiceerden Gasunie en LTO jaarlijks de tarievenlijst voor meewerkvergoedingen. Dit zijn de vergoedingen die netbeheerders – naast een schadeloosstelling – betalen aan grondeigenaren en gebruikers voor het vrijwillig meewerken aan de aanleg van kabels en leidingen. De rol van Gasunie / LTO is nu overgenomen door Netbeheer Nederland; de nieuwe tarieven gelden per 1 september 2025. Zie ook [Nieuwe meewerkvergoedingensystematiek | Netbeheer Nederland](#).

Actualiteiten: ontwikkelingen binnen vastgoed en grondzaken

- De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening wil gemeenten het eerste recht geven om vastgoed aan te kopen in aangewezen buurten met ernstige leefbaarheidsproblemen. Met dit nieuwe voorkeursrecht kunnen gemeenten ingrijpen voordat panden (opnieuw) in handen vallen van malafide verhuurders of investeerders. Dit moet criminele praktijken en verder afglijden van kwetsbare buurten voorkomen ([Wet versterking leefbaarheid en veiligheid](#)).
- De Minister van VRO laat ook de uitvoerbaarheid en juridische houdbaarheid van aangenomen amendementen bij het wetsvoorstel Versterking regie op de volkshuisvesting onderzoeken (Zie ook: [NJB2025/1989](#)).



Deze nieuwsbrief is met dank aan de onderstaande personen samengesteld:

Auteurs: Peter de Haan, Jacinta van Ettinger, Robin Visker, Rien van der Maarel, Deirdre Swiers en Loraine van Huenestein

Redactie: Frans Krabbendam, Deirdre Swiers, Jacinta van Ettinger, Jarno Thole en Loraine van Huenestein.

Heb je een adviesvraag of een vraag over één van onze artikelen?



Contactinformatie

Telefoon: 088 00 66 100

E-mail: info@metafoorvastgoed.nl

Website: www.metafoorvastgoed.nl

Bezoekadres: De Terminator 1, 8251 AD Dronten

Wil je op de hoogte gebracht worden wanneer wij een nieuwe nieuwsbrief uitbrengen?

Schrijf je hier in!