



Nieuwsbrief

VASTGOED EN GRONDZAKEN

EDITIE 14



Een woordje vooraf



Beste relatie,

Met de zomer voor de deur, hebben wij weer een nieuwe nieuwsbrief voor jullie liggen! De dagen worden langer en het mooie weer staat al voor de deur.

In de zomer is de druk bij onze opdrachtgevers wat minder en ontstaat er ruimte om ons verder te verdiepen in nieuwe ontwikkelingen binnen ons vakgebied.

We hebben de actualiteiten weer voor je op een rijtje gezet en hebben 3 interessante artikelen geschreven om je eens goed in te verdiepen:

1. Veiligheid bij multifunctionele gebouwen
2. Titelzuivering bij herverkaveling: doorbreking van continuïteit en gevolgen voor verjaring
3. Van brandjes blussen naar sturen op keuzes: waarom gemeente Twenterand werkt aan vastgoed- en accommodatiebeleid
4. Actualiteiten Vastgoed en Grondzaken

Dus ga er eens goed voor zitten en laat je inspireren door onze adviseurs. Namens de redactie wens ik jou veel leesplezier en een fijne zomer!

Namens de redactie,



Nicole van Dijk - van de Raai
Marketeer

Veiligheid bij multifunctionele gebouwen

Steeds meer gebouwen krijgen tegenwoordig meerdere functies. Een schoolgebouw dat overdag onderwijs biedt, wordt 's avonds gebruikt door sportverenigingen. Leegstaande kantoren worden tijdelijk ingericht als opvanglocatie en culturele centra combineren werkplekken met publieksactiviteiten. Die ontwikkeling is logisch: ruimte is schaars en gebouwen kunnen op deze manier efficiënter worden benut. Tegelijkertijd vraagt multifunctioneel gebruik wél om extra aandacht voor veiligheid.

Een gebouw dat oorspronkelijk voor één doel is ontworpen, sluit niet altijd aan op een nieuwe functie. Denk aan brandveiligheid, toegankelijkheid, installaties of de manier waarop mensen bij een calamiteit het pand kunnen verlaten. Als daar onvoldoende rekening mee wordt gehouden, kunnen risico's ontstaan voor gebruikers, bezoekers en beheerders. Voor eigenaren en exploitanten ligt er daarom een duidelijke verantwoordelijkheid om tijdig maatregelen te nemen.

Wet- en regelgeving als uitgangspunt

Bij functiewijzigingen spelen verschillende wettelijke regels een rol. In Nederland vormt de Omgevingswet, met het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), hiervoor het belangrijkste kader. Wanneer een gebouw meerdere functies krijgt, moeten gedeelde ruimten vaak voldoen aan de zwaarste eisen die voor die functies gelden. Bij een wijziging in het gebruik is het in veel gevallen verplicht om een melding te doen via het Omgevingsloket. Meestal volstaat een gebruiksmelding. Een omgevingsvergunning (voorheen gebruiksvergunning) is alleen vereist wanneer er sprake is van verhoogde risico's.

Dat betekent bijvoorbeeld dat een school die in de avonduren als sporthal wordt gebruikt, mogelijk ook moet voldoen aan eisen die horen bij een bijeenkomstfunctie. Daarbij kan gedacht worden aan bredere vluchtwegen, aangepaste brandcompartimentering of aanvullende installaties. Gemeenten beoordelen dergelijke situaties en houden toezicht op naleving. Wanneer regels niet worden gevolgd, kan dat leiden tot aansprakelijkheid, schade of zelfs gevaarlijke situaties.

Hoofdtoegang en openbare veiligheid

Sinds 1 juli 2025 kent het Bbl het begrip 'hoofdtoegang'. Daarmee wordt de belangrijkste entree van een gebouw bedoeld. De toegang van een gebouw moet goed bereikbaar, overzichtelijk en veilig bruikbaar zijn voor verschillende groepen bezoekers.

De ingang is vaak het eerste punt waar gebruikers en bezoekers samenkomen. Als deze te smal is, slecht verlicht wordt of onvoldoende beveiligd is, kunnen problemen ontstaan. Denk aan opstoppingen bij een ontruiming, ongewenste toegang door onbevoegden of onveilige situaties voor minder mobiele bezoekers. Een duidelijke en goed ingerichte toegang draagt daarom direct bij aan de veiligheid van het gebouw.



Brandveiligheid blijft cruciaal

Bij multifunctioneel gebruik is brandveiligheid een van de belangrijkste aandachtspunten. Zodra ruimten anders worden gebruikt of meerdere gebruikers tegelijk aanwezig zijn, kan de oorspronkelijke indeling tekortschieten. Bovendien geldt in de praktijk dat de zwaarste gebruiksfunctie leidend is voor de te nemen brandveiligheidsmaatregelen. Vluchtroutes moeten logisch en bereikbaar blijven. Nooduitgangen moeten voldoende capaciteit hebben en duidelijk herkenbaar zijn. Ook installaties zoals rookmelders, brandmeldsystemen en sprinklers moeten passen bij het actuele gebruik van het pand. Een gebouw met incidenteel veel bezoekers vraagt immers iets anders dan een pand met een vaste, beperkte bezetting. Daarnaast is het belangrijk om evacuatieplannen regelmatig te actualiseren. Niet iedere bezoeker kent het gebouw even goed en sommige mensen hebben extra ondersteuning nodig bij een ontruiming.

Normen en praktische richtlijnen

Naast wettelijke verplichtingen bestaan er diverse normen en richtlijnen die beheerders kunnen helpen. Zo biedt de NIPV-leidraad (Nederlands Instituut Publieke Veiligheid) voor brandveilig beheer praktische handvatten voor het organiseren van brandveilig beheer van woongebouwen. Er zijn daarnaast diverse technische normen die ondersteunen bij het veilig beheren van uiteenlopende typen gebouwen. Zo kan met NEN 2767 de bouwkundige en installatietechnische staat van een gebouw systematisch worden beoordeeld. NEN 6075 richt zich op rookwerendheid, terwijl NEN 1010 en NEN 1087 relevant zijn voor respectievelijk elektrische veiligheid en ventilatie. Juist bij intensiever of wisselend gebruik zijn dit soort normen waardevol, omdat slijtage, overbelasting en gezondheidsrisico's sneller kunnen optreden.



Beheer, gebruik en onderhoud in de praktijk

Een multifunctioneel gebouw vraagt om actief en goed afgestemd beheer. Brandveiligheid, toegankelijkheid, installaties, gebruikersinformatie en periodieke controles moeten in samenhang worden georganiseerd. In de praktijk blijkt dat multifunctioneel gebruik ook invloed heeft op het dagelijks gebruik van ruimtes. Doordat gebruikers geen vaste plek hebben, ontstaat sneller rommel of ongewenste opslag in gangen, hoeken of kasten. Dit kan direct gevolgen hebben voor de veiligheid, bijvoorbeeld doordat vluchtroutes worden geblokkeerd. Daarom zijn duidelijke afspraken tussen huurders en gebruikers essentieel. Regelmatig overleg helpt om verwachtingen af te stemmen en het gebouw ordelijk en veilig te houden.

Installaties zoals ventilatie, verlichting, toegangscontrole en verwarming worden vaak zwaarder belast dan oorspronkelijk voorzien, daardoor neemt de kans op storingen toe. Ook bezoekers spelen een rol, zij zijn vaak minder bekend met het gebouw en weten niet altijd waar nooduitgangen zich bevinden of welke regels gelden. Heldere instructies, duidelijke bewegwijzering en regelmatige inspecties maken daarom een groot verschil voor de veiligheid en het gebruiksgemak van het gebouw.

Risicoanalyse en flexibel beheer

Geen enkel multifunctioneel gebouw is hetzelfde. Een school die na lestijd sportverenigingen ontvangt, kent andere risico's dan een kantoor dat tijdelijk wordt ingezet voor opvang, daarom is een risicoanalyse essentieel.

Daarin wordt gekeken naar zaken als bezetting, bezoekersstromen, installaties en vluchtmogelijkheden. Op basis daarvan kunnen gerichte maatregelen worden genomen. Omdat functies in de praktijk regelmatig veranderen, is flexibel beheer belangrijk. Nieuwe gebruikers of gewijzigde openingstijden kunnen namelijk ook nieuwe risico's met zich meebrengen.

Voorbeelden uit de praktijk

In de praktijk zijn vaak relatief eenvoudige aanpassingen al effectief. Een basisschool die 's avonds sporters ontvangt, kan extra verlichting en duidelijke routeaanduiding nodig hebben. Een voormalig kantoorgebouw dat als opvanglocatie dient, vraagt mogelijk om extra sanitair, aangepaste brandwerende scheidingen en betere ventilatie.

Bij culturele centra waar medewerkers en bezoekers tegelijk aanwezig zijn, kan het verstandig zijn om aparte toegangsroutes te maken of digitale meldingen te gebruiken bij drukte of afsluitingen.

Onderhoudsstrategie aanpassen

Multifunctioneel en aangepast gebruik heeft ook gevolgen voor onderhoud. Liften, deuren, vloeren, leidingen en sanitaire voorzieningen slijten sneller wanneer een gebouw intensiever wordt gebruikt of een andere functie krijgt dan waarvoor het oorspronkelijk is ontworpen.

In de praktijk blijkt bijvoorbeeld dat installaties en leidingen in tijdelijk herbestemde kantoorgebouwen, zoals bij opvanglocaties, veel sneller verouderen of uitvallen. Dit moet worden meegenomen in een meerjarenonderhoudsplan (MJOP).

Steeds vaker helpen sensoren en slimme systemen om problemen vroegtijdig te signaleren. Denk aan storingen in klimaatinstallaties, slijtage van automatische deuren of overbelasting van liften. Door sneller in te grijpen, blijven gebouwen veiliger en beter beschikbaar.

Conclusie

Het gebruik van een gebouw voor meerdere doeleinden biedt duidelijke voordelen. Ruimte wordt efficiënter benut, kosten kunnen worden gedeeld en gebouwen krijgen meer maatschappelijke waarde. Tegelijkertijd brengt multifunctioneel gebruik extra aandachtspunten met zich mee op het gebied van veiligheid.

Wie multifunctioneel vastgoed veilig wil gebruiken, moet verder kijken dan alleen het praktische gebruik. Wetgeving, onderhoud, risicoanalyse, gebruik en goed beheer horen daar allemaal bij. Met tijdige aandacht en gerichte maatregelen kunnen gebouwen veilig, duurzaam én veelzijdig worden ingezet.

Thomas Waardenburg
Vastgoedadviseur



Titelzuivering bij herverkaveling: doorbreking van continuïteit en gevolgen voor verjaring



In de gemeentelijke vastgoed en grondzaken nemen vraagstukken rondom eigendom, gebruik en verjaring al geruime tijd een belangrijke plaats in. Met name bij snippergroendossiers en andere situaties van langdurig feitelijk gebruik door derden, blijkt de juridische werkelijkheid vaak diffuus: feitelijke grenzen wijken af van juridische grenzen, historische rechten zijn onduidelijk vastgelegd en het is niet altijd duidelijk wie rechthebbende is op een bepaald perceel. Deze onzekerheid leidt niet alleen tot juridische risico's, maar ook tot bestuurlijke en financiële vraagstukken bij gemeenten en andere publieke partijen.

Tegen deze achtergrond groeit de behoefte aan helderheid over hulpmiddelen die de bestaande eigendomssituatie kunnen verduidelijken of zelfs kunnen herstructureren. Eén van die instrumenten is de herverkaveling binnen het kader van de landinrichting. Aan de herverkavelingsakte wordt in de literatuur en rechtspraak een bijzondere rechtswerking toegeschreven: de titelzuiverende werking. In de heersende literatuur wordt aangenomen dat de titelzuiverende werking van herverkaveling meebrengt, dat lopende en nog niet voltooide verjaringstermijnen in beginsel geen voortzetting vinden, aangezien de vereiste juridische continuïteit ontbreekt. Voor al voltooide verjaring, ligt dit genuanceerder en hangt de werking mede af van de vraag of deze positie in de akte van toedeling is gerespecteerd. Dit roept met name de vraag op welke gevolgen dit heeft voor lopende of al voltooide verjaring.

Dit artikel geeft inzicht in de titelzuiverende werking van herverkaveling en de betekenis daarvan voor gemeentelijke projecten. Allereerst wordt het begrip titelzuivering uitgewerkt en afgezet tegen andere wijzen van eigendomsverkrijging. Vervolgens wordt de reikwijdte van deze rechtswerking afgebakend. Tot slot wordt geanalyseerd welke gevolgen de titelzuiverende werking heeft voor verjaring en welke betekenis dit heeft voor de omgang met complexe eigendomssituaties binnen het gemeentelijke grondbeleid.

Het onderscheid tussen originele verkrijging en titelzuivering

Binnen het Nederlandse goederenrecht is het onderscheid tussen originele en derivatieve wijze van eigendomsverkrijging fundamenteel. Dit onderscheid volgt uit artikel 3:80 BW. Bij derivatieve verkrijging gaat het recht over van een rechtsvoorganger op een rechtsoptolger, waarbij de verkrijger het recht verkrijgt met alle daarop rustende lasten en beperkte rechten.¹ Daartegenover staat de originele verkrijging, waarbij het recht zelfstandig ontstaat bij de verkrijger en niet wordt ontleend aan een rechtsvoorganger.² Voorbeelden hiervan zijn onder meer verjaring, natrekking en onteigening.

Onder titelzuivering wordt verstaan: een rechtsfiguur waarbij de verkrijging van een goed niet alleen leidt tot het ontstaan van een nieuw recht, maar ook tot het vervallen van bestaande rechten en lasten, voor zover deze niet opnieuw worden vastgesteld. Titelzuivering gaat daarmee verder dan originele verkrijging. Waar originele verkrijging draait om het ontstaan van eigendom, betreft titelzuivering op het gelijktijdig verdwijnen van bestaande goederenrechtelijke beperkingen.

Binnen het Nederlandse recht vormt titelzuivering een uitzondering. Zij doet zich met name voor in het kader van de herverkaveling binnen de landinrichting. De wettelijke regeling van herverkaveling (opgenomen in de Omgevingswet) kent een systematiek waarbij eigendom en beperkte rechten niet worden overgedragen, maar door middel van een plan en een daarop gebaseerde akte opnieuw worden vastgesteld. Door de inschrijving van deze akte in de openbare registers ontstaat een nieuwe goederenrechtelijke situatie. Alleen de in die akte opgenomen rechten blijven bestaan; overige rechten vervallen in beginsel.

Deze titelzuiverende werking moet worden onderscheiden van andere op het oog vergelijkbare rechtsfiguren. Zo leidt verjaring weliswaar tot originele eigendomsverkrijging, maar blijven bestaande beperkte rechten in beginsel bestaan. Denk hierbij aan een recht van overpad dat rust op het verjaarde perceel. Ook bij natrekking en zaakvorming is geen sprake van een systematische opschoning van rechten. Onteigening leidt wel tot beëindiging van bestaande rechten, maar dit geschiedt in een geheel ander kader, namelijk dat van vervanging door een aanspraak op schadeloosstelling, en niet als onderdeel van een integrale herstructurering van het goederenrechtelijke regime.³



¹ Art. 3:80 lid 1 jo art. 3:84 BW.

² Art. 3:80 lid 3 BW.

³ Art 15.18 OW.

Reikwijdte van de titelzuivering

De titelzuiverende werking van de herverkavelingsakte heeft ingrijpende gevolgen voor de bestaande goederenrechtelijke situatie, maar de reikwijdte daarvan is in de rechtspraak en literatuur duidelijk afgebakend. Zoals hierboven al is benoemd, is de kern van deze werking dat door inschrijving van de herverkavelingsakte, een nieuw eigendomsrecht ontstaat, waarbij bestaande rechten in beginsel komen te vervallen voor zover zij niet opnieuw in de akte zijn opgenomen. Dit betekent allereerst dat de titelzuivering zich richt op de goederenrechtelijke posities die rusten op de in de herverkaveling betrokken percelen. Uit de systematiek van de wet volgt, dat uitsluitend de rechten die in de akte van toedeling zijn opgenomen blijven bestaan, terwijl andere rechten hun grondslag verliezen. In het bijzonder geldt dat niet in de akte opgenomen beperkte (zakelijke) rechten, zoals erfdienstbaarheden vervallen, en indien gewenst opnieuw moeten worden gevestigd.⁴

De reikwijdte van deze werking is wel beperkt. In de literatuur wordt benadrukt dat de titelzuivering weliswaar leidt tot algehele rechtsvernieuwing op het niveau van het goederenrecht, maar niet “allesvernietigend” is. Alleen de goederenrechtelijke rechten die niet in de akte zijn opgenomen, worden geraakt; rechten die opnieuw in de akte worden vastgesteld blijven bestaan, zij het in een gewijzigde vorm en met betrekking tot de nieuwgevormde kavels.⁵ Van belang is het onderscheid tussen zakelijke en obligatoire rechten. De vraag of titelzuivering ook doorwerkt ten aanzien van obligatoire rechten, zoals kettingbedingen of andere verbintenisrechtelijke lasten, is in de praktijk van belang gebleken. De Rechtbank Gelderland heeft geoordeeld dat de titelzuiverende werking zich beperkt tot zakelijke rechten en geen betrekking heeft op obligatoire rechten, zoals kettingbedingen. In de literatuur bestaat er discussie over de precieze reikwijdte daarvan, met name waar obligatoire rechten in hun werking een goederenrechtelijk karakter benaderen.⁶ Doorslaggevend was dat dergelijke rechten niet in het systeem van de herverkaveling worden opgenomen en daarom niet kunnen worden toegedeeld.



Daarnaast kan titelzuivering ook gevolgen hebben voor andere in de herverkaveling betrokken rechtsposities, zoals hypotheeken, beslagen en, afhankelijk van de wettelijke regeling en de wijze waarop zij in de herverkaveling zijn betrokken, huur- en gebruiksverhoudingen. Voor goederenrechtelijke rechten geldt dat zij, voor zover zij niet in de akte zijn opgenomen, in beginsel vervallen. Voor obligatoire rechten ligt dit genuanceerder: deze worden niet zonder meer door titelzuivering geraakt, maar hun praktische werking kan wel worden beïnvloed door de nieuwe goederenrechtelijke situatie. Dit onderstreept het belang van een zorgvuldige vastlegging van rechten in de herverkavelingsakte.⁷

⁴ J.A.M.A. Sluysmans e.a., *De gereedschapskist van het grondbeleid. Onteigening, landinrichting, voorkeursrechten en gedoogplichten in de Omgevingswet (Staats- en bestuursrecht Praktijk)*, Deventer: Wolters Kluwer 2024. Par. 3.3.4.

⁵ J.W.A. Rheinfeld, 'De Omgevingswet; landinrichting: eenvoudig beter voor de notariële praktijk? Van Wilg naar knotwilg of van vreemde eend naar mooie zwaan?!', *WPNR* 2023/7404, p. 196.

⁶ Rb 6 april 2016, ECLI:NL:RBGEL:2016:2775.

⁷ J.A.M.A. Sluysmans e.a., *De gereedschapskist van het grondbeleid. Onteigening, landinrichting, voorkeursrechten en gedoogplichten in de Omgevingswet (Staats- en bestuursrecht Praktijk)*, Deventer: Wolters Kluwer 2024. Par. 3.3.4.

Tot slot heeft de beperkte reikwijdte van de titelzuivering directe gevolgen voor verjaringsposities, omdat er sprake is van een nieuw ontstane eigendom, verliezen afspraken die vóór de herverkaveling bestonden hun grondslag, voor zover zij niet zijn vertaald in de akte van toedeling. Deze beperkte, maar ingrijpende reikwijdte van de titelzuivering werkt direct door in de beoordeling van verjaringsposities.



Doorwerking naar verjaring: beëindiging of voortzetting?

De titelzuiverende werking van de herverkavelingsakte heeft directe en verstrekkende gevolgen voor verjaringsposities, maar deze gevolgen laten zich niet vangen in een eenduidig of absoluut uitgangspunt. De kern daarvan ligt in het feit dat de herverkaveling leidt tot een nieuwe, originele eigendomssituatie, waardoor eerdere rechtsverhoudingen hun grondslag verliezen. Deze rechtsvernieuwing brengt in beginsel mee dat een vóór de herverkaveling aangevangen verjaringstermijn niet zonder meer kan worden voortgezet ten aanzien van het nieuw ontstane recht.⁸ Dit geldt zowel voor verkrijgende, als voor bevrijdende verjaring, voor zover deze is gebaseerd op de vóór de herverkaveling bestaande eigendomssituatie. De ratio hiervan is gelegen in de systematiek van de titelzuivering zelf. Doordat de eigendom na herverkaveling niet wordt overgedragen, maar opnieuw ontstaat op basis van de akte van toedeling, ontbreekt de juridische continuïteit die vereist is voor het voortzetten of voltooien van een eerder aangevangen verjaringstermijn. Hierbij is er dus geen sprake van een onafgebroken termijn, wat noodzakelijk is voor verjaring. De feitelijke machtspositie van een bezitter vóór herverkaveling kan daardoor niet zonder meer worden “meegenomen” naar de nieuwe eigendomssituatie. Daarmee is nog niet gezegd dat iedere verjaringspositie zonder meer wordt “gereset”. Een dergelijke benadering, miskent dat titelzuivering primair ingrijpt in de goederenrechtelijke titel en niet in de feitelijke machtsuitoefening die voor verjaring bepalend is.

Juist dit onderscheid is van belang in situaties waarin een derde reeds vóór de herverkaveling, een perceel feitelijk in bezit heeft genomen en dit bezit na de herverkaveling ongewijzigd voortzet. Recente rechtspraak laat zien dat ook bij verjaring in samenhang met landinrichting de beoordeling van bezit een zelfstandige rol kan blijven spelen.⁹

⁸ Rb Midden-Nederland 18 juli 2018, ECLI:NL:RBMNE:2018:3319 r.o. 2.9.

⁹ Rb Rotterdam 25 februari 2026, ECLI:NL:RBROT:2026:1985.

Deze benadering ondersteunt de gedachte dat titelzuivering weliswaar de eigendomstitel kan doorbreken, maar niet zonder meer het feitelijke bezit beëindigt. Indien dat bezit ondubbelzinnig, onafgebroken en naar verkeersopvatting als eigen machtsuitoefening moet worden aangemerkt, kan het relevant blijven voor de beoordeling van verjaring na herverkaveling. In die zin kan worden gezegd, dat de titelzuivering de juridische grondslag van een verjaringspositie aantast, maar de feitelijke basis daarvan niet noodzakelijkerwijs wegneemt. Of en in hoeverre een verjaring na herverkaveling kan worden voortgezet, hangt dan af van de concrete omstandigheden van het geval, waaronder de aard en continuïteit van het bezit en de wijze waarop de bestaande situatie in de akte van toedeling is verwerkt.

Dit betekent concreet dat situaties, waarin vóór de herverkaveling mogelijk sprake was van (beginnende of zelfs voltooide) verjaring, na inschrijving van de akte van toedeling opnieuw moet worden beoordeeld.

In het bijzonder rijst de vraag: hoe moet worden omgegaan met situaties waarin de verjaring reeds vóór de inschrijving van de herverkavelingsakte was voltooid. In dat geval kan worden betoogd dat het eigendomsrecht al vóór de herverkaveling door verjaring is verkregen, zodat er sprake is van een bestaand subjectief recht dat in beginsel bescherming verdient. Tegelijkertijd volgt uit de systematiek van de titelzuiverende werking dat de akte van toedeling beslissend is voor de vaststelling van de nieuwe goederenrechtelijke situatie, waarbij niet opgenomen rechten in beginsel hun grondslag verliezen.

Dit leidt tot een spanningsveld tussen enerzijds de rechtszekerheid die voortvloeit uit een voltooide verjaring en anderzijds de systematische herinrichting van de goederenrechtelijke verhoudingen binnen de landinrichting. In de huidige stand van het recht kan niet in algemene zin worden vastgesteld welke van deze benaderingen prevaleert. Beslissend is met name of en op welke wijze het door verjaring verkregen eigendomsrecht binnen de herverkaveling is onderkend en in de akte van toedeling is verwerkt.



In ieder geval vormt de inschrijving van de herverkavelingsakte een juridisch breukmoment. Een beroep op verjaring dat mede steunt op vóór de herverkaveling aangevangen bezit, zal daarom opnieuw moeten worden beoordeeld tegen de achtergrond van de nieuw ontstane goederenrechtelijke situatie. Daarbij kunnen met name de aard en continuïteit van het bezit, de feitelijke situatie na inschrijving en de inhoud van de akte van toedeling van belang zijn. Hoewel de literatuur de gevolgen van titelzuivering voor verjaring in beginsel als helder beschouwt, moet er voorzichtig omgegaan worden met een absolute formulering. De exacte betekenis van de titelzuivering en de doorwerking daarvan naar verjaringsposities kan in concrete gevallen afhankelijk zijn van de omstandigheden van het geval, waaronder de inhoud van de akte van toedeling en de aard van de betrokken rechten, zoals de vraag of sprake is van goederenrechtelijke of obligatoire rechten en of deze tot een zelfstandig recht zijn uitgroeid.

Conclusie

Samenvattend geldt dat de titelzuiverende werking van de herverkavelingsakte leidt tot een doorbreking van bestaande verjaringsposities voor zover deze niet zijn vertaald in de akte van toedeling. De inschrijving van de akte vormt daarbij het beslissende moment voor de vaststelling van de nieuwe goederenrechtelijke situatie. Dit betekent dat vóór de herverkaveling aangevangen verjaring, in beginsel opnieuw moet worden beoordeeld tegen de achtergrond van de nieuw ontstane eigendomssituatie.

Dat betekent niet dat verjaring zonder meer haar betekenis verliest. De titelzuivering raakt primair de goederenrechtelijke titel, maar niet noodzakelijkerwijs de feitelijke machtsuitoefening die voor verjaring bepalend is. Indien het bezit na herverkaveling ondubbelzinnig en onafgebroken wordt voortgezet, kan dit van betekenis blijven voor de verdere ontwikkeling van een verjaringspositie.

Voor al voltooide verjaring geldt dat de rechtspositie minder eenduidig is. Enerzijds kan worden betoogd dat het eigendomsrecht al vóór de herverkaveling is verkregen en daarmee als bestaand recht bescherming verdient, anderzijds volgt uit de systematiek van de titelzuivering dat de akte van toedeling bepalend is voor de nieuwe rechtstoestand, waarbij niet opgenomen rechten in beginsel hun grondslag verliezen. Of een door verjaring verkregen recht na herverkaveling blijft voortbestaan, is daarom afhankelijk van de mate waarin deze positie binnen de herverkaveling is onderkend en in de akte van toedeling is verwerkt.

Voor de praktijk betekent dit dat bij de beoordeling van eigendom en verjaring na herverkaveling steeds een combinatie van factoren moet worden bekeken, in het bijzonder de inhoud van de akte van toedeling en de feitelijke gebruikssituatie. Hoewel in de literatuur en rechtspraak vaak wordt aangenomen dat verjaring na herverkaveling opnieuw start, is dit uitgangspunt niet expliciet wettelijk verankerd en ontbreekt vooralsnog een duidelijke uitspraak van de Hoge Raad.



mr. Menno van 't Spijker
Jurist Privaatrecht

Van brandjes blussen naar sturen op keuzes: waarom gemeente Twenterand werkt aan vastgoed- en accommodatiebeleid

“Het is vooral brandjes blussen en elk dossier is maatwerk.”

Aan het woord is Henk Blok, regisseur ruimte bij de gemeente Twenterand. Vanuit zijn rol werkt hij aan complexe en bestuurlijk gevoelige opgaven, waaronder het gemeentelijk vastgoed van de gemeente Twenterand. Juist op het gebied van vastgoed zag hij hoe de gemeente de afgelopen jaren steeds vaker reactief handelde. Wat begon met losse vraagstukken rondom individuele panden, leidde uiteindelijk tot de keuze om Metafoor Vastgoed in te schakelen en een vastgoed- en accommodatiebeleid op te (laten) stellen.



Wanneer maatwerk niet meer werkt

De aanleiding tot het maken van deze keuze lag niet in één concreet probleem, maar in een optelsom van situaties. De gemeente krijgt regelmatig te maken met specifieke vraagstukken rondom het beheer en gebruik van haar panden: leegstand, verloedering of initiatieven van stichtingen die een locatie wilden overnemen. “Eerst werden die dossiers telkens apart van elkaar opgepakt... hierdoor wordt alles maatwerk en kan het een rommeltje worden,” blikt Blok terug. Deze werkwijze biedt flexibiliteit, maar maakt het lastig om consistent te handelen. Besluiten worden per situatie genomen zonder een overkoepelend kader. Daardoor ontstaan er verschillen die moeilijk toe te lichten zijn. Wat leidt tot discussies die telkens opnieuw gevoerd moeten worden.

Een andere reden dat leidde tot de keuze om een vastgoed- en accommodatiebeleid op te (laten) stellen, was de toenemende druk vanuit de politiek. De gemeenteraad wil actief sturen op vastgoed en komt met uiteenlopende wensen. "Nu wil de gemeenteraad bijvoorbeeld panden verkopen en dit kun je niet zomaar pareren. Wanneer de gemeente een vastgoed- en accommodatiebeleid heeft, is het eenvoudiger om te zeggen dat bepaalde keuzes niet binnen het beleid van de gemeente vallen". Volgens Blok ontbreekt het aan een gedeelde basis om dit soort vragen goed te beantwoorden. Er is behoefte aan duidelijkheid: wat wil de gemeente met haar vastgoed en waarom maakt zij bepaalde keuzes? Die behoefte wordt breed gedragen binnen de diverse afdelingen van de gemeente. Om deze redenen gaf de gemeenteraad Metafoor Vastgoed de opdracht om een vastgoed- en accommodatiebeleid te ontwikkelen, zodat afwegingen beter onderbouwd kunnen worden en discussies meer structuur krijgen.

De vraag achter het vastgoed

De gemeente Twenterand wil bij het ontwikkelen van dit beleid niet alleen antwoord op de vraag wat te doen met het bestaande vastgoed, maar ook redeneren vanuit de vraag waarom bepaalde keuzes worden gemaakt. “Je moet niet zomaar elk vastgoed beetpakken. Je moet weten waarom je het wil hebben,” zegt Blok hierover. Vanuit die gedachte is bewust gekozen voor een combinatie van vastgoed- en accommodatiebeleid.

Die keuze vormt het fundament onder de aanpak voor het opstellen van een vastgoed – en accommodatiebeleid. Waar accommodatiebeleid zich richt op de vraag welke voorzieningen de gemeente wil bieden en welke rol zij daarin wil spelen, draait vastgoedbeleid om het aanbod hiervan door middel van het bezit, het beheer en de financiële afwegingen rondom het vastgoed. Door deze twee vraagstukken vanaf het begin te verbinden, verschuift de focus: niet het bestaande bezit staat centraal, maar de mate waarin het vastgoed aansluit bij de beleidsdoelen en ambities van de gemeente. Vastgoed is daarin geen doel op zich, maar een middel.

De koppeling tussen het vastgoed- en accommodatiebeleid dwingt tot scherpere keuzes. Niet alleen wat er met een pand moet gebeuren, maar ook of de voorziening nog past bij de doelen van de gemeente. Het denken verschuift daarmee fundamenteel: het draait niet langer om de vraag hoe houden we het vastgoed in stand, maar willen we dit nog – en zo ja, op welke manier? Dat biedt ruimte voor bewuste keuzes over het behoud, afstoten of anders organiseren van het gemeentelijk vastgoed.



Eerst begrijpen, dan besluiten

Niet gelijk beginnen met opstellen van het beleid, maar eerst begrijpen wat er speelt. Dat is het uitgangspunt van het traject voor het opstellen van een vastgoed – en accommodatiebeleid in Twenterand. Vanuit Metafoor Vastgoed ligt de nadruk op het scherp krijgen van de werkelijkheid: welke informatie er is, waar het schuurt en hoe gaat de gemeente met het vastgoed om.

Die aanpak vraagt om samenwerking. Het gemeentelijk vastgoed raakt meerdere (beleids)velden in de organisatie – van sport en cultuur tot onderwijs en financiën – en juist door die beleidsvelden vanaf de start te betrekken, ontstaat een completer en realistischer beeld. Het traject wordt daarom gefaseerd én gezamenlijk aangepakt: eerst wordt het vastgoed geïnventariseerd, daarna worden de uitgangspunten van het beleid opgesteld en vervolgens wordt er naar concreet beleid toegewerkt. Volgens Blok zit de meerwaarde juist in die manier van werken: “Ik wil geen lijstje met wat er allemaal kan, maar weten: wat moeten we doen. Zo wordt er precies geleverd wat we nodig hebben: geen opties, maar echt advies.”

Bij de gemeente Twenterand betekende deze aanpak beginnen bij de basis en juist daar werd de complexiteit zichtbaar. “De meest simpele vraag – wat bezitten we eigenlijk – konden we niet goed beantwoorden,” zegt Blok. Lijsten bleken incompleet, informatie was verspreid binnen de organisatie en soms was zelfs onduidelijk of een pand daadwerkelijk in eigendom was. Tegelijkertijd kwamen grote verschillen in afspraken naar voren. “Per object is er ooit een gedachte geweest... maar er zit geen eenduidige lijn in.” Die combinatie – beperkt inzicht, een versnipperde praktijk en verschillende belangen – maakt het proces intensief, maar ook noodzakelijk. Eerst uitzoeken, samenbrengen en begrijpen. Pas daarna richting bepalen.

Meer dan beleid alleen

Het traject om te komen tot een beleidsrijk en gedragen vastgoed- en accommodatiebeleid kost tijd. Dat is binnen de gemeente Twenterand niet anders. Binnen de gemeente roept dat soms vragen op: waarom duurt het zo lang voordat er iets zichtbaar wordt?

“Het lijkt misschien alsof er weinig gebeurt, maar er wordt juist heel veel uitgezocht op de achtergrond,” zegt Blok. Het verzamelen van informatie, het betrekken van verschillende beleidsvelden en het doorgronden van bestaande afspraken vraagt om zorgvuldigheid – en dus om de nodige tijd. Juist dit intensieve proces is noodzakelijk om tot gedragen en onderbouwde keuzes te komen. Zonder deze stappen blijft een vastgoed- en accommodatiebeleid al snel abstract of moeilijk uitvoerbaar.

Het traject voor het opstellen en vaststellen van het vastgoed- en accommodatiebeleid is nog in volle gang, maar de beweging is al in gang gezet en het traject levert nu al iets op voor de gemeente. De gemeente krijgt namelijk beter zicht op haar vastgoed én op de manier waarop ermee wordt omgegaan. Verschillen worden zichtbaar en daarmee ook bespreekbaar. “Je krijgt inzicht in waarom andere domeinen bepaalde keuzes maken... en dat zorgt voor meer begrip over en weer,” aldus Blok. Dat is misschien wel de belangrijkste opbrengst tot nu toe; het inhoudelijke gesprek verandert. Van losse dossiers en snelle oplossingen, naar samenhang en onderbouwing en van reageren naar vooruitdenken.

De gemeente Twenterand werkt stap voor stap toe naar meer grip op het gemeentelijk vastgoed en vooral op de keuzes die daarbij horen. “Het gaat er uiteindelijk om dat je niet op gevoel of emotie beslist, maar weet waarom je een keuze maakt.”





Ga ook aan de slag!

Herkenbaar? Veel gemeenten lopen tegen vergelijkbare vraagstukken aan: versnipperde portefeuilles, historisch gegroeide afspraken en beperkte grip op keuzes.

Juist door vastgoed en accommodatie in samenhang te bekijken, ontstaat inzicht én ruimte om gericht te sturen. Niet alleen op gebouwen, maar op de maatschappelijke waarde erachter.

Benieuwd wat zo'n traject voor jouw gemeente kan betekenen? Wij denken graag mee!

Lisa van der Linden - Kranendonk MSc
Vastgoedadviseur



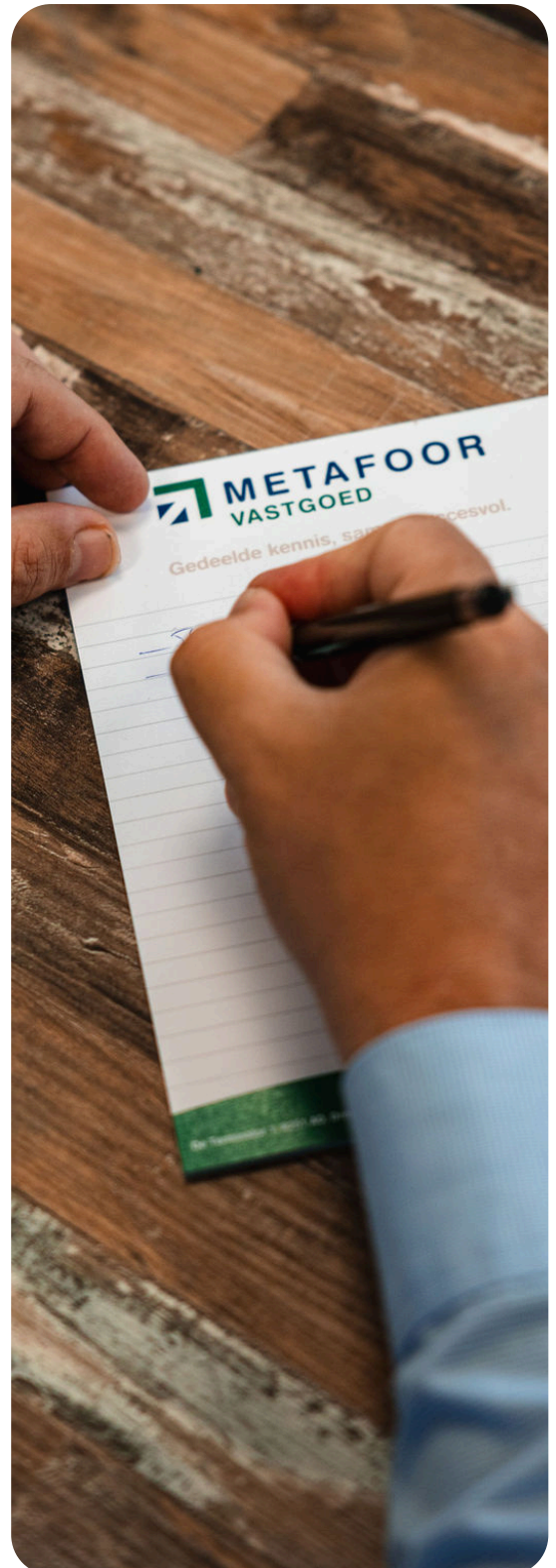
Actualiteiten: ontwikkelingen binnen vastgoed en grondzaken



- In tegenstelling tot wat er in de vorige nieuwsbrief stond, is de nieuwe subsidieregeling voor duurzaam maatschappelijk vastgoed (DUMAVA) per 1 juni opengegaan. Inmiddels is ongeveer € 65 miljoen van het beschikbare subsidiegeld van € 405 miljoen in behandeling. Er is dus nog veel ruimte om hiervoor alsnog een aanvraag te doen. Lees meer over de subsidieregeling hier: [Subsidieregeling duurzaam maatschappelijk vastgoed \(DUMAVA\) | RVO.nl](#)
- Ondernijning in het vastgoed, komt steeds hoger op de agenda te staan bij verschillende gemeentes. Criminelen proberen via ondernijning in het vastgoed hun geld wit te wassen, of panden in te zetten voor criminele activiteiten. Lees hier verder over ondernijning en wat je als gemeente kan doen: [Ondernijning | FIOD Fiscale Inlichtingen en OpsporingsDienst.](#)
- De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed heeft de erfgoedcijfers van 2025 gepubliceerd. Download hem hier: [Uitgelicht | Erfgoedcijfers 2025 | Erfgoedmonitor.](#)
- Het Kadaster heeft onderzoek gedaan naar de verschillende grondeigenaren van Nederland. Van wie is Nederland nou eigenlijk? Lees hier meer over het onderzoek: [Van wie is Nederland? - Kadaster.nl zakelijk](#)

Actualiteiten: ontwikkelingen binnen vastgoed en grondzaken

- Vanaf 1 juli geldt een overgangperiode in de manier waarop netbeheerders een nieuwe of zwaardere aansluiting op het elektriciteitsnet kunnen leveren. Netbeheerders zetten aanvragen voor nieuwe of zwaardere aansluitingen die niet passen, op een wachtlijst. De Autoriteit Consument & Markt (ACM) heeft regels gemaakt om te bepalen hoe netbeheerders met de wachtlijst omgaan. Aanvragen die extra belangrijk zijn voor de maatschappij krijgen voorrang door middel van maatschappelijk prioriteren. Lees er hier meer over: [Voorrang bij een tekort op het elektriciteitsnet | RVO.nl](#).
- Het Ministerie van Landbouw, Visserij, Voedselzekerheid en Natuur heeft in een brief laten weten dat de vernieuwing van de pachtwetgeving vertraging op loopt. De verwachting is dat het wetsvoorstel rond de zomer aan de Raad van State wordt voorgelegd en op zijn vroegst aan het eind van het jaar aan de Tweede Kamer. Lees hier meer: open.overheid.nl/documenten/ce5701f1-05e6-4509-9678-112cb889fbde/
- De Reiswijzer Gebiedsontwikkeling 2026 is gepubliceerd. De reiswijzer ondersteunt gebruikers bij het maken van strategische keuzes gedurende het gebiedsontwikkelingsproces. De gids besteedt onder meer aandacht aan: het vinden van de juiste balans tussen ambities en haalbaarheid, het organiseren van selectieprocedures, het vormgeven van publiek-private samenwerkingen en relevante wet -en regelgeving zoals de Omgevingswet en het Didam-arrest. Download de reiswijzer hier: [Reiswijzer Gebiedsontwikkeling 2026](#)



Deze nieuwsbrief is met dank aan de onderstaande personen samengesteld:

Auteurs: Thomas Waardenburg, Menno van 't Spijker, Lisa van der Linden - Kranendonk.

Redactie: Jacinta van Ettinger, Tim Kemerink, Sander Martensen, Denise van der Veer en Nicole van Dijk - van de Raa.

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!