



Snippergroen: tips voor particulieren

Alles draait om de feiten, zorg dus dat je die paraat hebt. Ga daarna samen op zoek naar een oplossing.

Het recht werkt met verjaringstermijnen van 20 jaar. Omdat je geheugen je in de steek kan laten, is het zeer verstandig om zaken te noteren. Dat voorkomt vergissingen en welles-nietes-discussies met burens of de overheid.



Wat moet ik doen als ik een huis wil gaan kopen en gedoe met snippergroen wil voorkomen?

- ⇒ **Gegevens verzamelen.** Breng je administratie op orde:
 - ✓ De makelaarsbrochure en/of maak schermafdrucken van de website, zoals Funda.
 - ✓ De akte van de notaris (ook wel 'leveringsakte' genoemd).
 - ✓ De hypotheekakte.
 - ✓ Vraag de notaris of makelaar om een kadastrale kaart.
 - ✓ Het nieuwe adres, telefoonnummer(s) en e-mailadres van de vorige eigenaren. Dat is niet alleen belangrijk om post door te sturen, maar ook voor eventuele achtergrondinformatie.
- ⇒ **Ga kijken.** Loop een rondje rondom het perceel: ziet het er normaal uit of zie je gekke of opmerkelijke dingen?
 - Zou hier sprake kunnen zijn van snippergroen?
 - Zie je rare grenzen?
 - Is er wellicht bij de burens gebouwd?
- ⇒ **Stel vragen:** zorg dat je voldoende weet. Stel alle vragen die je hebt over de akte, de grond, het huis, de voorgeschiedenis en dergelijke aan de verkopers en de makelaar. Noteer alles. Maak desnoods een opname met je telefoon. Leg het vast in een formulier (zie achterin).
- ⇒ **Meet de hoogte van hekjes,** hagen en andere zaken die lijken op markering van de erf- of eigendomsgrens en noteer dat.
- ⇒ **Foto's maken.** Maak veel foto's van de tuin, het huis en het hele perceel. Doe ook een paar stappen achteruit en maak ook een paar foto's van het overzicht.
- ⇒ **Bewaar alle gegevens goed.** Bewaar alles in een mapje op papier en/of digitaal. Bewaar het minimaal 20 jaar. Kan altijd van pas komen.

praktisch glashelder samen



Wat moet ik doen als ik er al woon en denk dat ik grond van een ander of snippergroen in gebruik heb?

Zie ook hierboven.

- ⇒ **Graaf in je herinneringen.** Kan je achteraf nog bepaalde zaken herinneren, van toen je het huis kocht? Noteer die.
- ⇒ **Actie.** Wil je de tuin of zoiets opnieuw inrichten of ga je verbouwen, maak dan foto's van de bestaande situatie, vóórdat je aan de slag gaat. Ook hoogtes meten.
- ⇒ **Foto's maken.** Maak ook foto's van de nieuwe situatie. Noteer de datum van je foto's.
- ⇒ **Alles goed bewaren.** Bewaar facturen van hekken, bestrating, beplanting e.d. in de map van je huis.
- ⇒ **Praat met de burens:** hebben zij dat nou ook? Leg het vast in een formulier (bijlage).
- ⇒ **Praat met de vorige bewoners:** hebben zij ooit afspraken gemaakt met de aangrenzende eigenaar, zoals gemeente of nabuur?
- ⇒ **Af en toe zaken vastleggen.** Maak regelmatig een foto van de huidige situatie, bijvoorbeeld elk jaar.



Wat moet ik doen als ik van de gemeente, een advocaat of rechtsbijstandsverzekeraar een brief hierover krijg?

Zie hierboven: verzamel zoveel mogelijk informatie.

- ⇒ **Werk samen.** Vraag aan de burens in de straat of wijk, of zij in hetzelfde schuitje zitten: samen sta je sterk.
- ⇒ **Bewaren:** alle informatie goed bewaren.
- ⇒ **Vraag hulp.** Neem contact op met je rechtsbijstandsverzekeraar, een advocaat of andere jurist of specialist, zodra je een brief krijgt.
- ⇒ **Maak een rekensom:** grond aankopen die je al gebruikt én niet kwijt wilt, kan goedkoper, sneller of minder moeilijk zijn dan ruzie over verjaring of zoiets. Procederen om het principe kan heel duur zijn (minimaal zo'n € 5.000,- en soms loopt het op tot € 50.000,-!), lang duren en je weet van te voren niet of je gelijk hebt. En veel mensen slapen er niet van.

praktisch

glashelder

samen



- ⇒ **Toekomstplannen bespreken.** Als je koopt, zorg dan dat regels van de gemeente of waterschap (zoals: het bestemmingsplan, de APV¹ of de Keur²) jouw huidige en/of toekomstige gebruik niet verhindert. Bespreek je plannen voor verbouw, aanbouw of herinrichting met de overheid, vóórdat je het koopcontract tekent. Laat het college van B en W of het dagelijks bestuur van het waterschap of andere overheid daarover *schriftelijk* verklaren.
- ⇒ **Noteren.** Schrijf bij elk telefoon- of huiskamergesprek op met *wie* je gesproken hebt, *waarover* en wat er nou ná het telefoongesprek moet of gaat *gebeuren*. Noteer ook de het *telefoonnummer* en *e-mail adres*. Vraag visitekaartjes.
- ⇒ **Letterlijk opschrijven.** Noteer afspraken en gesprekken zo letterlijk mogelijk. Mail deze ter bevestiging naar alle partijen.
- ⇒ **Samen praten, samen oplossen.** Probeer er samen uit te komen, want procederen is duur en veel gedoe. Leg elke oplossing schriftelijk vast en bewaar die goed.
- ⇒ **Bemiddeling organiseren.** Lukt het niet? Ga nog niet naar de rechter, maar stel voor om een onpartijdige derde er bij te vragen voor advies, een juridisch oordeel en bemiddeling. Haal er dus een specialist bij, die antwoord kan geven op twee vragen:
 - Wie heeft er nou het meeste gelijk (juridisch)
 - Als we dat weten, hoe lossen we het nou samen op?

¹ Algemene Plaatselijke Verordening

² Een [verordening](#) met de regels die een [waterschap](#) hanteert bij de bescherming van [waterkeringen](#), [watergangen](#) en bijbehorende [kunstwerken](#)



Datum gesprek

Aanwezig
bij het
overleg

Gemaakt door

Reden van het
gesprek

Waar hebben we het
over gehad?

praktisch

glashelder

samen

De Koffiebrandery

bel: 073 747 04 03

Rabobank NL50 RABO 0323 9382 21

Daviottenweg 40

mail: info@vanleijenoverheidsrecht.nl

btw nr. NL1882.06.760.B.01

5222 BH 's-Hertogenbosch surf: www.vanleijenoverheidsrecht.nl

KvK 51357682

Wat spreken partijen
met elkaar af?