

Toepassing van de Heusdense vordering in de lagere rechtspraak: *a bumpy ride*

1. Inleiding

Meer dan twee jaar geleden, op 24 februari 2017, wees de Hoge Raad een opzienbarend goederenrechtelijk arrest. Hij stelde in een obiter dictum bij *Gemeente Heusden/X* dat een gedeposeerde, die zijn eigendom is verloren door het voltooiën van de termijn van bevrijdende verjaring ex art. 3:306 BW, alsnog via verbintenisrechtelijke weg, door middel van een onrechtmatigedaadsvordering die eerst ontspruit na het eigendomsverlies (hierna: Heusdense vordering), zijn verloren grond kan terugvorderen.¹ De uitspraak trok veel aandacht, onder meer omdat in de literatuur tot dan toe de meningen verdeeld waren over de vraag of een dergelijke schadevergoedingsvordering mogelijk was.² In de lagere rechtspraak had deze mogelijkheid bovendien al nul op rekest gekregen.³ In de nasleep van het arrest is daarom wel gesteld dat de Hoge Raad de tijd rijp heeft geacht om de bestolen eigenaren een steuntje in de rug te geven in de strijd tegen de bezitter niet te goeder trouw, ondanks dat hij dat niet expliciet aangaf.⁴

Een dergelijke rechtspolitieke beslissing zou op het eerste gezicht begrijpelijk kunnen zijn. Specifiek in het kader van gemeentegrond is in de praktijk verlies van eigendom door bevrijdende verjaring een groot probleem. Hoops kwam op grond van empirisch onderzoek tot een voorzichtige schatting dat 8% van de Nederlandse huishoudens zich schuldig maakt aan enige vorm van 'landjepik' van gemeentegrond.⁵ Een eerste rondgang bij een twintigtal gemeentes door middel van een enquête wijst bovendien uit dat gemeentes vaak geen handhavingsbeleid hebben om de verjaringsverkrijging als gevolg van landjepik tegen te gaan.⁶ Juist op het vlak van gemeentelijk grondverlies is dan ook een lange reeks aan jurisprudentie verschenen.⁷



Mr. B.T. Verdam*

* Promovendus aansprakelijkheidsrecht bij de Universiteit Utrecht. Dit artikel betreft een bewerking van zijn scriptie. De auteur dankt Elbert de Jong en Esther Nauta voor hun opmerkingen op een eerdere versie van dit artikel.

1. HR 24 februari 2017, ECLI:NL:HR:2017:309 (*Gemeente Heusden/X*), r.o. 3.7.3.

2. Zie bijv. W.J. Zwalve, 'Naschrift', *WPNR* 1996/6321, p. 773-774; J.E. Jansen, 'Schadevergoeding uit onrechtmatige daad na verkrijging door art. 3:105 BW', *RMThemis* 2018/1, p. 3-11 enerzijds en F.E.J. Beekhoven van den Boezem, 'Andermaal: Ongerechtvaardigde verkrijging door de werking van art. 3:105 BW', *WPNR* 2000/6416, p. 637-639; T. van der Linden, 'Over de dief die eigenaar geworden is', p. 291-305 in: *Een kwart eeuw*, Wolters Kluwer 2016 anderzijds. Zie F.M.J. Verstijlen, 'De verjaring voorbij', *NJB* 2018/1698, p. 2383 zijn voetnoot 17 met verdere verwijzingen.
3. Het Hof Amsterdam oordeelde in 2011 dat "voor zover in de toelichting wordt gesteld dat sprake is van onrechtmatig handelen door [geïntimeerde] doordat hij zonder recht of titel gebruik heeft gemaakt van eigendommen van het Hoogheemraadschap (...) het hof het volgende overweegt. Aangenomen moet worden dat de vordering tot verwijdering van de steiger is verjaard. Ingevolge art. 3:312 BW brengt dit mee dat de vordering tot vergoeding van de schade die het Hoogheemraadschap zou hebben geleden door het bestaan van de onrechtmatige toestand, eveneens is verjaard." Hof Amsterdam 12 juli 2011, ECLI:NL:GHAMS:2011:BT6556, r.o. 3.10.
4. Zie o.m. A.G. Castermans, 'Schadevergoeding bij verkrijging door verjaring: noot bij HR 24 februari 2017, *RvdW* 2017/298', *AA* 2017/5, p. 522; B. Hoops & L.C.A. Verstappen, 'Van 20 naar 40 jaar: De Hoge Raad helpt eigenaars in de strijd tegen landjepik', *WPNR* 2017/7143, p. 256; Verstijlen, *NJB* 2018/1698.
5. Zie B. Hoops, *Landjepik in Nederland / Illegal Land Use in the Netherlands*, Den Haag: Boom 2018, p. 45.
6. Zie B. Hoops en N.E. Parrello, 'Grondgebruik zonder recht of titel: wat is de juridische positie van de gemeente als grondeigenaar en hoe wordt de eigendom in de praktijk gehandhaafd?', *Gst.* 2018/77, p. 410.
7. Zo zijn er volgens Hoops in 2017 17 gepubliceerde uitspraken waarin een beroep werd gedaan op verjaringsverkrijging en de gemeente als eigenaar van de in gebruik genomen grond optrad, te vinden, en van de periode 2014 t/m 2016 zijn er 42 dergelijke uitspraken beschikbaar. Zie Hoops 2018, p. 13.

Opvallend is daarin dat vaak een hoge graad van bescherming aan de gedeposeerde, de bestolen (gemeentelijk) eigenaar, wordt toegekend door het vereiste van ondubbelzinnig bezit zeer streng te interpreteren.⁸

Aan het arrest *Gemeente Heusden/X* lag eveneens een casus van gemeentelijk grondverlies ten grondslag. Kortgezegd lag in cassatie de vraag voor of de gemeente een strook grond als gevolg van de voltooiing van de termijn van bevrijdende verjaring had verloren. De gemeente betwistte niet dat al meer dan twintig jaar was verstreken sinds de verweerder gebruik was gaan maken van de gemeentegrond, maar pleitte (in de kern) dat geen sprake was van ondubbelzinnig bezit van de occupant, omdat dit bezit niet zonder gericht onderzoek voor de gemeente kenbaar was.⁹ De Hoge Raad ging daarin niet mee en verwierp het beroep, maar zag wel gelegenheid voor een obiter dictum waarin de Heusdense vordering, een onrechtmatigedaadsactie voor de gedeposeerde na eigendomsverlies, werd geïntroduceerd. Daarmee kreeg de gemeente *de facto* toch een mogelijkheid om haar verloren grond terug te vorderen.

Nu, twee jaar later, zijn in de lagere rechtspraak tien zaken te vinden waarin een beroep op de Heusdense vordering wordt gedaan.¹⁰ In verhouding tot het aantal uitspraken aangaande bevrijdende verjaring in het algemeen zijn dat weinig uitspraken.¹¹ Slechts in één van die tien gevallen is bovendien de vordering tot teruggave van de grond in natura daadwerkelijk toegewezen. Dat lijkt mij eveneens erg weinig.¹² Wat is de verklaring voor dit geringe aantal?

In deze bijdrage onderzoek ik deze vraag. Door middel van een juridisch-kwalitatieve analyse bekijk ik aan de hand van een aantal materieel-rechtelijke drempels waarom, sinds haar introductie in *Gemeente Heusden/X*, de Heusdense vordering nog maar één keer is toegewezen waarna de gedeposeerde eigenaar zijn grond heeft kunnen terugvorderen. Ik zal daarbij eerst kort de toelichting uiteenzetten die de Hoge Raad heeft gegeven bij de introductie van de Heusdense vordering (§2). Vervolgens bekijk ik hoe de vordering zich heeft uitgekristalliseerd in de lagere rechtspraak in de afgelopen twee jaar aan de hand van vier aspecten: de reikwijdte van de actie voor wat betreft mogelijk aan te spreken occupanten (§3.1), de invulling van de eis van 'kwader trouw' (§3.2), de uitleg van de mogelijkheid van 'eigen schuld' in de Heusdense vordering (§3.3) en de mogelijkheid van een schadevergoeding in natura (§3.4). Ik sluit af met een conclusie (§4).

2. De Heusdense vordering

Zoals voor elke onrechtmatige daad, gelden ook voor een succesvolle toepassing van een Heusdense vordering vijf vereisten: onrechtmatigheid, toerekenbaarheid, schade, causaliteit en relativiteit.¹³ Op de vereisten van schade en relativiteit zal de vordering hoogstwaarschijnlijk niet stuk lopen. De schade is immers het eigendomsverlies, zo stelt de Hoge Raad, en relativiteit zal ook niet ontbreken, nu de Hoge Raad zelf expliciet overweegt dat de actie ten dienste staat aan de gedeposeerde.¹⁴

8. In de literatuur wordt breed aanvaard dat het in de praktijk buitengewoon lastig is om tot het aannemen van ondubbelzinnig bezit te komen voor wat betreft onroerende zaken. Zie voor een overzicht van de op dit punt verschenen jurisprudentie B. Hoops, 'Het ene hek is het andere niet: hoe de omgeving van grond en zijn eigenaar het bezitsvereiste in verjaringszaken inkleuren', *WPNR* 2017/7176, p. 1045-1053; F. Sepmeijer & J.P. Heinrich, 'Privaat- of publiekrechtelijk optreden tegen creatief tuinieren', *Gst* 2012/113; L. Spronck & T.H.G. Paffen, 'Wie is er bang voor de huurder? Over verschuivende grenzen, bezitsdaden en eigendomsprenties', *TvpP* 2013/4, p. 103-108. Zie ook Asser/Bartels & Van Mierlo 3-IV 2013/140; Pitlo/Reehuis e.a. 2012, nr. 368, J.E. Jansen, *Bezit te kwader trouw, verkrijgende en bevrijdende verjaring, een rechtsvergelijkende studie op historische grondslag* (diss. RuG), Den Haag: Boom 2011, p. 259. Karakteristiek voor het 'flirten' met een zeer strenge norm van inbezitneming is de jurisprudentie van het Hof Amsterdam en Den Bosch, zie Hof 's-Hertogenbosch 1 september 2015, ECLI:NL:GHSHE:2015:3422; Hof Amsterdam 25 augustus 2015, ECLI:NL:GHAMS:2015:3945; Hof Amsterdam 23 juni 2015, ECLI:NL:GHAMS:2015:2548, waarover uitgebreid Hoops, *WPNR* 2017/7176, T. Liebrechts, 'Voor de wet is iedereen gelijk, of toch niet?', *Vastgoedrecht* 2017-1, p. 9-12.
9. HR 24 februari 2017, ECLI:NL:HR:2017:309 (*Gemeente Heusden/X*), r.o. 3.4.
10. Ik heb, in chronologische volgorde, de volgende tien zaken gevonden: Rb. Midden-Nederland 29 mei 2019, ECLI:NL:RBMNE:2019:2673; Rb. Noord-Holland 29 augustus 2018, ECLI:NL:RBNHO:2018:7555; Rb. Limburg 14 november 2018, ECLI:NL:RBLIM:2018:10698, *BR* 2019/11; Rb. Overijssel 25 juli 2018, ECLI:NL:ROVE:2018:2697; Rb. Oost-Brabant 18 juli 2018, ECLI:NL:ROBR:2018:3493; Rb. Limburg 31 januari 2018, ECLI:NL:RBLIM:2018:877; Rb. Noord-Holland 30 mei 2018, ECLI:NL:RBNHO:2018:4430; Rb. Noord-Holland 24 januari 2018, ECLI:NL:RBNHO:2018:512; Rb. Amsterdam 1 november 2017, ECLI:NL:RBAMS:2017:10319; Rb. Rotterdam 19 juli 2017, ECLI:NL:RBOT:2017:9336; Rb. Midden-Nederland 29 mei 2019, ECLI:NL:RBMNE:2019:2673.
11. Zie Hoops 2018, p. 13.
12. Rb. Limburg 14 november 2018, ECLI:NL:RBLIM:2017:10698, *BR* 2019/11.
13. Art. 6:162 BW. Zo overweegt overigens ook de Hoge Raad zelf, zie HR 24 februari 2017, ECLI:NL:HR:2017:309, r.o. 3.7.3: "mits aan de overige voorwaarden daarvoor is voldaan".
14. HR 24 februari 2017, ECLI:NL:HR:2017:309 (*Gemeente Heusden/X*), r.o. 3.7.3: "die keuze van de wetgever laat evenwel onverlet dat de zожuist bedoelde partij bloot kan staan aan een vordering uit onrechtmatige daad van de (voormalige) rechthebbende die zijn eigendom aan die partij heeft verloren door de werking van art. 3:105 BW." (mijn cursivering).

Ten aanzien van de onrechtmatigheid overweegt de Hoge Raad dat “een persoon die een zaak in bezit neemt en houdt, wetende dat een ander daarvan eigenaar is, tegenover die eigenaar immers onrechtmatig handelt.”¹⁵ Deze zinsnede heeft in de literatuur tot discussie geleid, onder meer omdat men meent dat de hieruit ontspringende vordering reeds is verjaard als nevenvordering van de vordering tot revindicatie ex art. 3:312 BW.¹⁶ In reactie hierop is wel geopperd dat de Hoge Raad als onrechtmatige gedraging heeft willen doen gelden de onrechtmatige *toestand* die pas eindigt op het moment van eigendomsverlies en dat dit dientengevolge een andere handeling of gebeurtenis betreft.¹⁷ Hoewel ook hierop kritiek is geleverd, meen ik dat dit de meest aantrekkelijke zienswijze is.¹⁸ Dit ook aangezien pas op het moment van eigendomsverlies, het einde van de onrechtmatige toestand, de objectieve verjaringstermijn van deze actie begint te lopen.¹⁹ Uit deze opvatting volgen twee vereisten voor het vaststellen van onrechtmatigheid: ten eerste moet sprake zijn van een *voortdurend* bezit aan de zijde van de laedens, en ten tweede moet bij de bezitter sprake zijn van wetenschap van het feit dat een ander eigenaar is. Dat impliceert in ieder geval de afwezigheid van goede trouw bij de bezitter.²⁰

De Hoge Raad heeft tot slot drie vragen die bij de toepassing van de vordering kunnen opkomen alvast geadresseerd. Zo overweegt de Hoge Raad dat “de bezitter (...) in de regel niet bij wijze van eigen schuld (art. 6:101 BW) of ten betoge dat causaal verband ontbreekt, [kan] tegenwerpen dat [de occupant] heeft nagelaten regelmatig onderzoek te doen naar eventuele inbezitneming van zijn zaak door onbevoegden.”²¹ Van een grondeigenaar kan, aldus de Hoge Raad, niet worden verlangd dat hij zijn percelen periodiek op bezitsinbreuken controleert indien daarvoor geen concrete aanleiding bestaat.²² Ten tweede “ligt het voor de hand dat de rechter, indien de gedeposedeerde dat vordert (...), de bezitter veroordeelt bij wijze van schadevergoeding de wederrechtelijk in bezit genomen zaak aan de benadeelde in eigendom over te dragen.”²³ Met andere woorden, bij een succesvolle Heusdense vordering ligt het in de rede dat een schadevergoeding in natura wordt toegekend, waarbij de gedeposedeerde zijn eigendom als schadevergoeding via de verbintenisrechtelijke weg terugkrijgt. Dat is overigens in afwijking van de hoofdregel van art. 6:103 BW, die stelt dat een schadevergoeding in beginsel wordt betaald in de vorm van een geldsom. Tot slot overweegt de Hoge Raad dat de vordering uit onrechtmatige daad is onderworpen aan het verjaringsregime van art. 3:310 lid 1 BW: de actie verjaart ofwel vijf jaar nadat de benadeelde

bekend is met het verlies van zijn eigendom en de aansprakelijke persoon, ofwel in ieder geval twintig jaar na het verlies van eigendom.²⁴

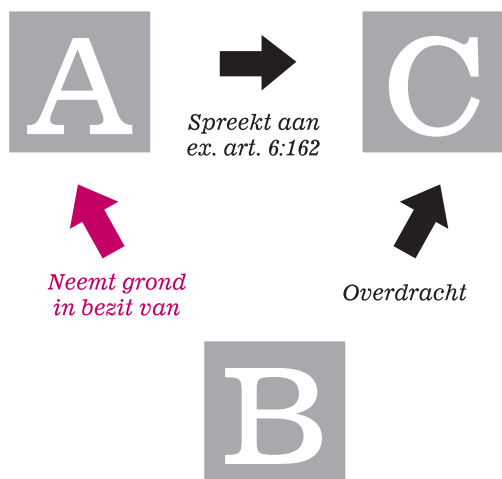
3. Vier aspecten van de vordering uitgelicht

3.1. De reikwijdte van de actie

Een eerste vraag die in de literatuur al rees naar aanleiding van het arrest van de Hoge Raad, is wat de reikwijdte van de Heusdense onrechtmatigedaadsactie is met betrekking tot de kring der aansprakelijk te stellen personen.²⁵

15. HR 24 februari 2017, ECLI:NL:HR:2017:309 (*Gemeente Heusden/X*), r.o. 3.7.3.
16. Zie o.m. Hoops en Verstappen, *WPNR* 2017/7143, S.E. Bartels en V. Tweehuysen in hun annotatie bij dit arrest, *JOR* 2017/186, Jansen, *RM Themis* 2018/1, par. 3.3 en 3.4.
17. Zie meest recentelijk D.F.H. Stein, ‘Verjaring van schadevergoedingsvorderingen bij voortdurende onrechtmatige daden’, *NTBR* 2019/11, par. 5.2.2, zie ook Bartels en Tweehuysen, *JOR* 2017/186, noot van F.J. Vonck onder *TBR* 2017/105 en de noot van K. Meijering en M.H.W.C.M. Theunisse onder *JOM* 2017/275.
18. Verstijlen, *NJB* 2018/1698, Jansen, *RM Themis* 2018/1, par. 3.3 e.v., waarbij wordt verwezen naar de MvA bij art. 3:312 BW waarin is gesteld dat alle rechtsvorderingen tot betaling van schadevergoeding *te diër zake* gelijktijdig verjaren. MvA II, *Parl. Gesch.* Boek 3, p. 929.
19. Stein heeft recentelijk naar aanleiding van HR 22 maart 2019, ECLI:NL:HR:2019:412 (*Parkeergarage Zandvoort*) gesteld dat de sleutel is dat sprake is van een voortdurende onrechtmatige *toestand* die als gebeurtenis in de zin van art. 3:310 lid 1 BW kan worden aangemerkt. Stein, *NTBR* 2019/11, par. 5.2.2.
20. Op de mogelijke interpretaties van deze zinsnede kom ik in paragraaf 3.2 terug.
21. HR 24 februari 2017, *NJ* 2017/151 (*Gemeente Heusden/X*), r.o. 3.7.4.
22. HR 24 februari 2017, ECLI:NL:HR:2017:309 (*Gemeente Heusden/X*), r.o. 3.7.3.
23. HR 24 februari 2017, ECLI:NL:HR:2017:309 (*Gemeente Heusden/X*), r.o. 3.7.3.
24. HR 24 februari 2017, ECLI:NL:HR:2017:309 (*Gemeente Heusden/X*), r.o. 3.7.4.
25. Zie o.m. R.L. Fabritius, ‘Terugvordering van verjaarde grond’, *Vastgoedrecht* 2017-1, p. 71; Hoops & Verstappen, *WPNR* 2017/7143; M.L. Tuil, ‘Verkrijgende verjaring, tussen rechtszekerheid en individuele rechtvaardigheid’, *MvV* 2017/4.4, p. 150; Bartels & Tweehuysen, *JOR* 2017/186. Ik bespreek hier slechts de dynamiek met betrekking tot een veranderde occupant, hoewel ook interessante situaties opdoemen in het kader van de vraag wie de vordering kan instellen, zie bijv. Rb. Limburg 14 november 2018, ECLI:NL:RBLIM:2018:10698, r.o. 4.16 waarin de rechtbank Limburg (m.i. terecht) korte metten maakt met het idee dat slechts een gedeposedeerde eigenaar die ook het bezit heeft gekend de Heusdense vordering zou kunnen aanwenden en Rb. Amsterdam 1 november 2017, ECLI:NL:RBAMS:2017:10319, r.o. 4.11.

Neem het volgende scenario: B neemt een strook grond die aan A toebehoort in bezit en verkoopt en levert deze strook na zestien jaar aan C. Vervolgens wordt C vier jaar later door bevrijdende verjaring eigenaar van de strook. Kan A dan (slechts of ook) C aanspreken? Of (slechts of ook) B? In deze situatie is het weliswaar B die de grond in bezit heeft genomen, maar is C ex art. 3:105 BW na twintig jaar eigenaar geworden.



Figuur 1: Een tweede occupant.

Het antwoord op deze vraag hangt allereerst af van het antwoord op de vraag wat de onrechtmatige gedraging is in de Heusdense vordering. Naar mijn mening gaat het om een voortdurende onrechtmatige daad, die eindigt bij het eigendomsverlies.²⁶ Betekent dit dan dat zowel B als C de onrechtmatige gedraging hebben begaan en zodoende beiden kunnen worden aangesproken door A? De Hoge Raad laat zich hier niet over uit.

In feite betekent de vraag naar de aansprakelijkheid van B of C een vraag naar het cruciale moment in de onrechtmatigheid die ten grondslag ligt aan de Heusdense vordering, die volgens de Hoge Raad juist bestaat uit het zowel “in bezit nemen *en* houden, wetende dat een ander eigenaar is.”²⁷ Snijders, Bartels en Tweehuysen stellen dat in ieder geval B kan worden aangesproken.²⁸ Dit lijkt mij precair, omdat daarmee in feite als onrechtmatige handeling weer wordt teruggevallen op de inbezitneming van B, terwijl juist de vordering die uit deze onrechtmatige handeling ontspruit reeds als nevenvordering van de vordering tot revindicatie verjaard is op het moment van eigendomsverlies.

De Hoge Raad overweegt daarentegen verderop in het vonnis dat “de zojuist bedoelde partij bloot kan staan aan een vordering (...) van de (voormalig) rechthebbende die zijn eigendom aan die partij heeft verloren door de werking

van art. 3:105 BW”²⁹ en lijkt daarbij mijns inziens juist te suggereren dat C in een dergelijke situatie kan worden aangesproken, omdat het eigendomsverlies geschiedt onder auspiciën van C.³⁰ Weliswaar heeft B de strook in bezit genomen, pas tijdens het bezit van C is de schade uiteindelijk ontstaan.

Echter, met aansprakelijkheid voor C koppelt *Gemeente Heusden/X* een schadevergoedingsactie aan het eigendomsverlies dat geschiedt als gevolg van het voltooiën van de termijn van bevrijdende verjaring. Zoals Verstijlen opmerkt, is die verkrijging dan in feite niet het gevolg van het handelen van C maar juist door het recht zelf bewerkstelligd, namelijk door de wettelijke regeling van art. 3:105 BW. C heeft het bezit ‘geleverd’ gekregen van B, maar zelf geen handeling verricht. Het is de rechtsfiguur van bevrijdende verjaring die na twintig jaar de ‘handeling’ leidend tot eigendomsverlies ‘verricht’.³¹ Welk onrechtmatig handelen kan C worden toegerekend?

Het onrechtmatigheidsvereiste in de Heusdense vordering bevindt zich daarmee in de situatie van een nieuwe occupant vòòr eigendomsverlies in een patstelling.³² Ofwel de Heusdense vordering betreft een nevenvordering, want geënt op de inbezitneming als onrechtmatigheid, ofwel een vordering waarin het onrecht door het recht in het leven is geroepen, hetgeen in zowel taaltechnische als rechtstheoretische zin een opmerkelijke tegenstrijdigheid oplevert. In feite spreekt aansprakelijkheid van B noch C erg aan. Om de knoop toch door te hakken, meen ik dat een aansprakelijkheid voor C evenwel aannemelijk(er) is, aangezien de Heusdense vordering in de kern centreert rondom het *eigendoms-* en niet bezitsverlies, zo getuige ook de

26. Zie par. 2.

27. Mijn cursivering.

28. Bartels en Tweehuysen, *JOR* 2017/186 onder 12; Snijders in zijn noot onder *NJ* 2018/141.

29. Daarbij verwijst de Hoge raad met de zinsnede “de zojuist bedoelde partij” naar een bezitter te kwader trouw.

30. HR 24 februari 2017, ECLI:NL:HR:2017:309 (*Gemeente Heusden/X*), r.o. 3.7.3.

31. Verstijlen, *NJB* 2018/1698 onder 3.

32. Een vordering tot revindicatie jegens C zal dan immers ook geen effect sorteren, nu juist die vordering als gevolg van de bevrijdende verjaring al is verjaard op het moment dat C het eigendom verkrijgt.

eerder aangehaalde overweging 's Raads.³³ Aldus zou naar mijn mening slechts hij onder wiens auspiciën het eigendomsverlies geschiedt, aansprakelijk moeten kunnen worden gesteld. Overigens is daarmee de kous nog niet af: voor de vraag of C onrechtmatig handelde, is ten tweede immers ook van belang de vraag of C te kwader trouw was, namelijk de zaak in bezit nam en hield, “wetende dat een ander daarvan eigenaar is.”³⁴ Hier ga ik in paragraaf 3.2 op in.

Eerst nog een tweede dynamische situatie. Stel dat B een strook grond, toebehorende aan A, in bezit neemt en, in afwijking van het voorgaande niet na 16 jaar, maar na 22 jaar doorverkoopt aan C. B heeft dan reeds de eigendom door verkrijgende verjaring verkregen en draagt dan pas over aan C. Wie kan A dan aanspreken?

In de literatuur is, onder verwijzing naar het arrest *Land Sachsen*, gesteld dat C niet kan worden aangesproken.³⁵ Daaruit volgt dat in een dergelijke situatie de rechtszekerheid zwaarder dan de individuele rechtvaardigheid zal wegen voor A.³⁶ Ik meen dat een andere route voor de hand liggender is. Voor de vraag of C kan worden aangesproken moet mijns inziens worden gekeken naar het onrechtmatigheidsvereiste in de Heusdense vordering: er moet sprake zijn van een voortdurend bezit, wetende dat een ander eigenaar is. Op het moment dat C de grond krijgt overgedragen van B ná het eigendomsverlies van A, kan dan van wetenschap van C aangaande het eigendom van A geen sprake zijn, simpelweg omdat A toen al geen eigenaar meer was. C heeft de grond nooit in bezit gehad op het moment dat A eigenaar was, en daarom kan C niet worden aangesproken door A.

Tot slot moet benadrukt worden dat vragen naar de reikwijdte van de vordering niet slechts theoretisch interessant zijn. Gemiddeld wisselt een Nederlandse burger om de tien jaar van huis, zo meldt het Planbureau voor de Leefomgeving.³⁷ In gelijke zin meldt het CBS dat per jaar ongeveer 10% van de bevolking verhuist.³⁸ De kans dat, wanneer de termijn van bevrijdende verjaring is voltooid, een tweede of zelfs derde nieuwe occupant de plaats van de originele occupant heeft ingenomen, is daarmee groot. Ik meen aldus dat het dan in principe (afhankelijk van de kwade trouw) mogelijk is om de nieuwe occupant, die voor het eigendomsverlies bezit van de zaak heeft verkregen, aan te spreken. Het doek valt evenwel voor een schadevergoedingsactie jegens de originele occupant na bezitsoverdracht aan een nieuwe occupant vòòr eigendomsverlies, of een nieuwe occupant die de grond ná eigendomsverlies verkrijgt. Dat limiteert de reikwijdte

van de Heusdense vordering mijns inziens in de praktijk aanmerkelijk.

3.2. De eis van kwader trouw

Zoals hiervoor al kort aan de orde is gekomen, vereist een antwoord op de vraag of een occupant zoals C kan worden aangesproken, ook onderzoek naar de aanwezigheid van kwade trouw bij C. Tuil heeft zich daarbij afgevraagd of de eis van wetenschap als element van de onrechtmatigheid, “wetende dat een ander daarvan eigenaar is”, niet een strengere eis is dan de eis van niet te goeder trouw ex art. 3:11 BW.³⁹

Goede trouw van een persoon ontbreekt niet alleen, indien hij de feiten of het recht, waarop zijn goede trouw betrekking moet hebben, kende, maar ook indien hij ze in de gegeven omstandigheden behoorde te kennen (objectief kennisvereiste), zo stelt art. 3:11 BW.⁴⁰ Het vereiste “wetende dat een ander daarvan eigenaar is” zoals het door de Hoge Raad in *Gemeente Heusden/X* is geformuleerd, lijkt echter subjectieve, daadwerkelijke kennis te vereisen (subjectief kennisvereiste).⁴¹

33. Een derde denkbare mogelijkheid is dat zowel B als C aansprakelijk is, aangezien beiden de zaak in bezit hebben gehad. Zie Fabritius, *Vastgoedrecht* 2017-1, p. 71. De vraag naar de ‘daadwerkelijk’ laedens zal dan evenwel alsnog aan de orde komen bij een eventuele regresvordering. Als oplossing daarvoor is dan in theorie denkbaar een vorm van hoofdelijke of proportionele aansprakelijkheid, maar dat komt mij voor als erg vergezocht, ook omdat de vordering mijns inziens juist geënt is op teruglevering van de zaak en niet een geldelijke schadevergoeding.
34. Rb. Noord-Holland 30 mei 2018, ECLI:NL:RBNHO:2018:4430, r.o. 3.7.3.
35. HR 8 mei 1997, ECLI:NL:HR:1998:ZC2644 (*Land Sachsen*).
36. Tuil, *MvV* 2017/4.4, p. 150; Fabritius, *Vastgoedrecht* 2017-1, p. 72; Bartels en Tweehuysen, *JOR* 2017/186 onder 11.
37. Planbureau voor de Leefomgeving, *Hoe vaak verhuizen mensen gemiddeld*, geraadpleegd op 28 juli 2019. <https://www.pbl.nl/vraag-en-antwoord/hoe-vaak-verhuizen-mensen-gemiddeld-gedurende-hun-leven>.
38. Statline, *Verhuisde Personen; binnen gemeenten*, geraadpleegd op 28 juli 2019. <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/60048ned/table?ts=1558536545235>.
39. Tuil, *MvV* 2017/4.4, p. 149.
40. Ook daarom is door de wetgever gepoogd het begrip “kwade trouw” juist te mijden. Zie *Parl. Ges.* Boek 3, p. 443, 445.
41. Vgl. B. Hoops, ‘Te goeder trouw, te kwader trouw of geen van beide? Wegwijs in de nieuwe verjaringsverkrigingsjungle’, *WPNR* 2017/7174, p. 987, die meent dat omdat de Hoge Raad verwijst naar een “dief” inderdaad deze norm is geïntroduceerd. Anders, zie Snijders, *NJ* 2018/141 onder 3b, die zich afvraagt of het begrip niet a contrario moet worden uitgelegd en Tuil, *MvV* 2017/4.4 onder 4.2, die meent dat ook de bezitter niet te goeder trouw binnen de reikwijdte van de vordering valt.

Met een verschuiving van het vereiste van niet te goeder naar kwader trouw wordt de bewijslast voor de benadeelde een stuk zwaarder. Het behoeft geen uitleg dat om te bewijzen dat een occupant een stuk grond in bezit heeft genomen met de daadwerkelijke, subjectieve kennis dat een ander eigenaar was, een stuk ingewikkelder is dan om aan te tonen dan of de occupant dit had behoren te weten. Om te kunnen stellen dat de occupant daadwerkelijk opzettelijk handelde, is een naar buiten toe kenbare (en in het kader van de bewijsvoering vastgelegde) uiting van de psyche van de occupant vereist, terwijl bij de objectieve norm van behoren te weten kan worden volstaan met een beschrijving van de beschikbare kennis en het stellen en bewijzen dat de gedaagde daarvan op de hoogte behoorde te zijn.

In de lagere rechtspraak valt niet op te maken of de rechter bij toepassing van de Heusdense vordering uitgaat van het subjectieve of objectieve kennisvereiste. In het vonnis van de rechtbank Oost-Brabant van 18 juli 2018, lijkt op deze strenge norm gehint te worden: “dat sprake is van *daadwerkelijke wetenschap*, is gesteld noch gebleken (...)”⁴² Gezien de aanzienlijke strengheid van deze norm en de discussie hierover in de literatuur,⁴³ is het mijns inziens echter nog afwachten op een verhelderende uitspraak van de Hoge Raad voordat de conclusie kan worden getrokken dat er voor toepassing van de Heusdense vordering een striktere eis van wetenschap is geïntroduceerd ten opzichte van art. 3:11 BW.

Uit de jurisprudentie volgt echter wel dat het criterium een belangrijk struikelblok vormt voor toewijzing van de vordering. Zo liep de toewijzing van de vordering op dit punt in drie zaken stuk.⁴⁴ Dit is mijns inziens begrijpelijk. Het zal namelijk voor twee redenen ook al niet gemakkelijk zijn voor de gedeposeerde om aan te tonen dat de occupant op basis van art. 3:11 BW *behoorde* te weten dat de grond aan een ander toebehoorde.

Ten eerste bemoeilijkt het feit dat deze gebeurtenis al verder in het verleden zal liggen de bewijsvoering. Zoals Van Schaick terecht heeft opgemerkt, berust het bewijs van relevante feiten die jaren geleden zijn voorgevallen, vaak op toevalligheden, zoals nog beschikbare foto's, of nog achterhaalbare getuigen (met een goed geheugen bovendien).⁴⁵ Naarmate het verleden mistiger wordt, ligt het steeds meer in de rede om aan te sluiten bij een harde regel, zoals dat na twintig jaar bezit de eigendom overgaat, dan om een geschil te voeren waarbij slechts gefragmenteerd bewijs kan worden aangeleverd. De

ratio van de regeling van bevrijdende verjaring is dan ook juist mede gelegen in de bewijsrechtelijke problematiek die ontstaat na verloop van tijd.⁴⁶

Ten tweede is het na verloop van twintig jaar goed denkbaar dat occupant simpelweg te goeder trouw is. Ik besprak hierboven al dat gemiddeld een huiseigenaar elke tien jaar verhuist. De kans dat na eigendomsverlies de occupant van persoon is veranderd, is daarmee groot. Bij het veelvoorkomende ontbreken van een plattegrond of luchtopname als bijlage van de notariële verkoopakte, zal, zoals Hoops stelt, de goede trouw ten aanzien van de in bezit genomen strook grond snel worden aangenomen bij een opvolgend occupant, omdat raadpleging van het kadaster in deze context niet zonder meer een vereiste is voor het aannemen van goede trouw.⁴⁷

3.3. Eigen schuld

Een derde vraag is hoe een eventuele eigen schuld van de gedeposeerde, vaak een gemeente, in de praktijk uitwerkt. De Hoge Raad heeft, zoals aangehaald, overwogen dat “de bezitter (...) in de regel niet bij wijze van eigen schuld (art. 6:101 BW) of ten betoge dat causaal verband ontbreekt, [kan] tegenwerpen dat [de occupant] heeft nagelaten regelmatig onderzoek te doen naar eventuele inbezitneming van zijn zaak door onbevoegden. Van een grondeigenaar kan niet worden verlangd dat hij zijn percelen periodiek op bezitsinbreuken controleert als daarvoor geen concrete aanleiding bestaat (...)”⁴⁸ Met deze overweging blijft echter de vraag onbeantwoord wat wél volstaat als een omstandigheid die aan de gedeposeerde kan worden toegerekend. Dat dit een vraag is die beantwoording behoeft blijkt bijvoorbeeld uit het vonnis van de rechtbank Noord-Holland van 24 januari 2018. Wat betreft eigen schuld van de gemeente overweegt de rechtbank:

42. Rb. Oost-Brabant 18 juli 2018, ECLI:NL:RBOBR:2018:3493. Mijn cursivering.

43. Tuil, *MvV* 2017/4.4, p. 150; Fabritius, *Vastgoedrecht* 2017-1, p. 72; Bartels en Tweehuysen, *JOR* 2017/186 onder 11.

44. Rb. Limburg 31 januari 2018, ECLI:NL:RBLIM:2018:877; Rb. Noord-Holland 24 januari 2018, ECLI:NL:RBNHO:2018:512; Rb. Noord-Holland 30 mei 2018, ECLI:NL:RBNHO:2018:4430.

45. A.C. Van Schaick, ‘Verbergende dieven usucapiëren niet*’, *WPNR* 2005/6639, p. 808.

46. J.L. Smeehuizen 2008, *De bevrijdende verjaring* (diss. VU), Deventer: Kluwer 2008, par. 8.2.1-2; R.J. Tjittes, *Rechtsverwerking* (Mon. Nieuw BW A6b), Deventer: Kluwer 2007, p. 7.

47. De Basisregistratie Kadaster valt niet onder de noemer van ‘openbare registers’ van art. 3:23 BW, zie Asser/Bartels & Van Mierlo *3-IV* 2013/546. Zie uitgebreid Hoops, *WPNR* 2017/1174, p. 984 e.v.

48. HR 24 februari 2017, *NJ* 2017/151 (*Gemeente Heusden/X*), r.o. 3.7.4.

“Anders dan in de zaak bij de Hoge Raad wist de Gemeente dat [gedaagden] inbreuk maakte op haar eigendomsrechten maar liet de gemeente tot 2014 na hiertegen op te treden (zie ook punt 4.8. van dit vonnis). Dit is een aan de eigenaar (destijds: de Gemeente) toerekenbare omstandigheid waarvan het verlies van eigendom mede het gevolg is. Daarmee ontbreekt het vereiste causale verband of althans is sprake van eigen schuld aan de kant van de Gemeente (...).”⁴⁹

In punt 4.8 overwoog de rechtbank als volgt:

“Naar het oordeel van de rechtbank tonen de door [gedaagden] overgelegde foto’s van na 1991 (...) voldoende aan dat vanaf die periode tot heden sprake is (...) van ondubbelzinnige inbezitname van de strook grond door [gedaagden]. De machtsuitoefening is dusdanig dat naar verkeersopvatting het bezit van de oorspronkelijk bezitter teniet is gegaan. Immers: deze inbezitname was openbaar en zichtbaar vanaf de openbare ruimte, met name voor de Gemeente die periodiek (gras)onderhoud pleegt direct naast de strook grond en in/bij de daarachter gesitueerde vijver. Met name was ook zichtbaar dat het gebruik van de strook grond door [gedaagden] (als tuin) een ander gebruik was dan gebruik door de Gemeente (grasonderhoud), hetgeen blijktbaar voor de Gemeente geen reden was om in te grijpen, want zij is immers pas gaan optreden toen zij haar beleid had gevormd rond het snippergroen in 2014. De Gemeente heeft overigens ook niet weersproken dat zij (via haar medewerker, dhr. [A]) wist dat de gemeentegrond door [gedaagden] (en burens) betrokken was bij de tuin. Zij suggereert in dit verband dat [gedaagden] de strook grond kennelijk met toestemming van de Gemeente in gebruik hadden en onderhielden ten behoeve van de Gemeente, hetgeen houderschap en niet bezit impliceert. Deze suggestie wordt door de rechtbank verworpen. Ter gelegenheid van de comparitie is naar voren gekomen dat er gesprekken zouden hebben plaatsgevonden tussen een medewerker van de Gemeente (dhr. [A]) en [gedaagden] (...).”⁵⁰

Helaas is daarmee niet duidelijk wat precies de doorslaggevende factor is geweest voor de rechtbank om te stellen dat sprake was van eigen schuld van de zijde van de gemeente. Met betrekking tot het criterium van de Hoge Raad, is het mijns inziens maar de vraag of het gepleegd (gras)onderhoud van de gemeente zonder meer een reden vormt voor het aannemen van eigen schuld. De Hoge Raad stelt dat het feit dat een gedeposseerde naliet onderzoek te doen naar een eventuele inbezitneming van een strook,

kwaliceert als eigen schuld wanneer daarvoor een “concrete aanleiding” bestaat.⁵¹ Maar in hoeverre kwalificeert de enkele waarneming van een gemeentelijk groenmedewerker als een concrete aanleiding om voor de gemeente tot handhaving over te gaan?

Wat betreft de kennis van de gemeentemedewerker A lijkt wellicht aannemelijker dat deze niet louter wist van het feitelijk gebruik van de gemeentestrook maar ook de juridische implicaties daarvan. Ook daarbij rijzen echter soortgelijke vragen: betrof het een medewerker van de afdeling vastgoed, met kennis van het gemeentelijk grondeigendom en belast met de handhaving daarvan, of betrof het eveneens slechts een medewerker van afdeling groenbeheer, die zich (ook qua functieomschrijving) slechts toelegt op het onderhoud van het groen? Bovendien: op welk tijdstip had de gemeentemedewerker precies deze kennis? De rechtbank oordeelt dat in ieder geval vanaf 1991 sprake is van ondubbelzinnig bezit van de strook door de occupant. Indien de gemeentemedewerker echter pas na 2011 op de hoogte raakte van de situatie, is van eigen schuld geen sprake indien toen immers al de termijn van bevrijdende verjaring (twintig jaar), voltooid was.⁵²

Deze vragen zijn belangrijk omdat daarmee duidelijk wordt dat met de introductie van een factor zoals eigen schuld, zich een spectrum opent met betrekking tot de vraag of een teruglevering van de grond op zijn plaats is. De vraag of de Heusdense vordering moet worden toegewezen wordt daarmee afhankelijk van complexe, casuïstische vervolgvragen, zoals wat een medewerker precies wist en wanneer, en in hoeverre en wanneer kennis van een ambtenaar zich laat gelijktrekken met de kennis van een publiek

49. Rb. Noord-Holland 24 januari 2018, ECLI:NL:RBNHO:2018:512, r.o. 4.15.

50. Rb. Noord-Holland 24 januari 2018, ECLI:NL:RBNHO:2018:512, r.o. 4.8.

51. HR 24 februari 2017, ECLI:NL:HR:2017:309 (*Gemeente Heusden/X*), r.o. 3.7.4.

52. In dat geval zou dan slechts sprake zijn van de start van de subjectieve verjaringstermijn van art. 3:310 lid 1 BW waaraan de Heusdense vordering is gebonden.

rechtspersoon als de gemeente.⁵³ Het tijdsverloop zal het beantwoorden van zulke vragen bovendien wederom niet vergemakkelijken.

3.4 Schadevergoeding in natura

Een laatste illustratie van de hobbels die moeten worden overwonnen bij het instellen van een Heusdense vordering betreft de terughoudendheid die de rechter zich wellicht zal aanmeten bij het toewijzen van de schadevergoeding in natura. De Hoge Raad gaf mee dat het voor een rechter “voor de hand ligt” om de occupant te veroordelen de zaak terug in eigendom over te dragen in het geval een gedeposeerde eigenaar een Heusdense vordering instelt. De rechtbank Rotterdam is echter het oordeel toegedaan dat niet te snel moet worden overgegaan naar een schadevergoeding in natura. Zij overweegt daartoe:

“De gemeente heeft niet onderbouwd om welke reden de vergoeding van de schade door het leveren van de strook grond aan de gemeente de voorkeur geniet boven de vergoeding van de schade door geld. De gemeente heeft weliswaar gesteld dat zij een einde wil maken aan de onrechtvaardige situatie waarbij sommige mensen wel betalen voor de grond en anderen niet, maar deze ongelijkheid kan ook door een schadevergoeding in geld worden gecompenseerd. Verder heeft de gemeente gesteld dat zij de gemeentegrond weer kan aanwenden in het algemeen belang, te weten als gemeentelijke groenvoorziening. Nu [gedaagden] de strook grond hebben onderhouden en dit geen problemen heeft opgeleverd, valt niet zonder nadere onderbouwing (die ontbreekt) in te zien dat het belang van de gemeente zwaarder moet wegen dan de belangen van [gedaagden]. Het primair gevorderde, de schadevergoeding in de vorm van de teruggave van de strook grond, zal worden afgewezen.”⁵⁴

Nu de gemeente niet duidelijk kon maken waarom zij de grond dringend nodig had na twintig jaar te hebben stilgezeten, meende de rechter dat haar belang niet groot genoeg was om tot teruggave van de grond in natura te komen. Mede gezien de in art. 6:103 BW besloten liggende wettelijke discretie voor de rechter, volstaat een enkele verwijzing naar voornoemd arrest van de Hoge Raad in ieder geval niet om tot een toekenning van een schadevergoeding in natura te komen.⁵⁵

Een toekenning in de vorm van een geldsom doet echter mijns inziens af aan de doelmatigheid van de vordering. *Gemeente Heusden/X* is vooral geïkt op het principiële idee dat een landjepikker niet te snel moet worden beloond in het

kader van grondverlies.⁵⁶ De strook grond zal vaak niet veel waard zijn, terwijl voor gemeentes het verlies van eigendom wel problematisch is, bijvoorbeeld omdat er leidingen in de grond zitten.⁵⁷ Wanneer wordt overgegaan tot schadevergoeding in de vorm van een geldsom zal dit bovendien, zoals Van Leijen schetst, met het oog op de uiteindelijke conto – voor de bestolen eigenaar een proceskostenveroordeling (in deze zaak), een lange en dure rechtsgang en het verlies van de grond in ruil voor een schadevergoeding – eerder uiteindelijk verlies dan winst opleveren voor de gedeposeerde.⁵⁸

3. Conclusie

In deze bijdrage heb ik onderzocht waarom de Heusdense vordering in de jurisprudentie van de afgelopen twee jaar tot nu toe nog slechts één keer is toegewezen.

Ik kom tot de conclusie dat een aantal materieelrechtelijke drempels in de weg staat aan een effectieve toepassing van de Heusdense vordering.⁵⁹ Er bestaat ten eerste onduidelijkheid over de vraag of de vordering ook kan worden aangevend jegens opvolgende occupants dan wel

53. Een eerste antwoord op deze vraag kan wellicht worden gezocht in het ondernemingsrecht, waarin toerekening van wetenschap aan rechtspersonen als leerstuk reeds meer ontwikkeld is. Interessant in dit kader is m.i. de opvattingen van o.m. Assink, waarbij als uitgangspunt niet louter wordt genomen hoe de organisatie extern als eenheid wordt gepresenteerd, maar veeleer de wijze waarop die organisatie intern functioneert, los van de perceptie van de derde. Zie B.F. Assink, *Compendium Ondernemingsrecht*, Deventer: Kluwer 2013, p. 382-386, en in gelijke zin Conclusie A-G Timmerman bij HR 5 december 2003, *NJ 2004/506 (Distelberg/Van der Meulen)*, r.o. 3.7. Zie uitgebreid, en met kritiek op deze visie het recentelijk verschenen B.M. Katan, *Toerekening van kennis aan rechtspersonen (Onderneming en recht nr. 98)* (diss. Nijmegen), Deventer: Kluwer 2017, par. 5.6.3 e.v.

54. Rb. Rotterdam 19 juli 2017, ECLI:NL:RBOT:2017:9336, r.o. 5.5-7.

55. Vgl. Meijering en Theunisse 2017, *JOM 2017/275*.

56. Vgl. Hoops en Verstappen, *WPNR 2017/7143*, p. 256; Verstijlen, *NJB 2018/1698* onder 5; A.A.J. Smelt, ‘Verkrijgende verjaring van onroerende zaken: aansluiting van het recht bij de feiten?’, *NTBR 2017/23*, p. 3.

57. Vgl. Hoops en Parrello, *Gst. 2018/77*, p. 404, Hoops en Verstappen, *WPNR 2017/7143*, p. 255, Zie voor een uitgebreid onderzoek naar redenen waarom verlies van gemeentegrond problematisch is Hoops 2018, p. 42 e.v.

58. L. van Leijen, ‘Eén jaar later ... Terugblik op uitspraak Hoge Raad 24 februari 2017 (*Gemeente Heusden/X*)’, *Praktijk Omgevingsrecht 2018/225*, p. 16.

59. Het feit dat de Heusdense vordering bestaat, zal in de praktijk naar mijn mening wel een voordeel bieden aan de gedeposeerde eigenaar. Het is dan wellicht de vraag of de rechter uiteindelijk tot toewijzing van de vordering zal komen, aan de onderhandelingstafel kan het middel een afschrikwekkend effect hebben voor de occupant die weigert de grond terug te geven. Waar voorheen de occupant zich simpelweg kon beroepen op de voltooiing van de termijn van bevrjende verjaring, heeft nu ook de gedeposeerde nog na eigendomsverlies een wapen in handen.

alleen de originele occupant, (ook) wanneer deze niet (meer) de eigendom van de grond heeft. Aangezien naar mijn mening de Heusdense vordering in de kern centreert rondom het *eigendoms-* en niet bezitsverlies, kan slechts hij onder wiens auspiciën het eigendomsverlies geschiedt aansprakelijk kunnen worden gesteld. De vraag of een opvolgend occupant kan worden aangesproken, moet dan ook worden beantwoord aan de hand van de vraag of het eigendomsverlies geschiedde onder deze occupant. Dat brengt evenwel een beperkte reikwijdte van de vordering met zich en limiteert de toepasbaarheid van de vordering in het kader van (gemeentelijk) grondverlies aanzienlijk, gezien de gemiddelde omlooptijd van de eigendom van een woning.⁶⁰

Ten tweede wordt de reikwijdte van de vordering verder beperkt door de vereiste kwade trouw. Het is op zichzelf de vraag of met de Heusdense vordering het strenge objectieve kennisvereiste is geïntroduceerd, nu de Hoge Raad in *Gemeente Heusden* spreekt van een in bezit nemen en houden, “wetende dat een ander daarvan eigenaar is.” Nog los van de nevel rond dat criterium, lijkt succesvolle toepassing van de Heusdense vordering echter in veel gevallen uitgesloten omdat ook het subjectieve kennisvereiste van ‘niet te goeder trouw’ in veel gevallen al moeilijk vast te stellen is, zoals ook recente jurisprudentie laat zien. Kennisname van het Basisregistratie Kadaster valt namelijk niet zonder meer onder ‘raadpleging van de openbare registers’ ex art. 3:23 BW en de onrechtmatige gebeurtenis ligt vaak jaren in het verleden, wat de bewijsvoering bemoeilijkt.

Ten derde en tot slot, kunnen ook in die gevallen waarin de nieuwe occupant te kwader trouw is, de vraag naar eigen schuld en de schadevergoeding in natura onderwerp van discussie zijn. Dat leidt tot een verlaagde succeskans voor de bestolen eigenaar, zoals ook de lagere rechtspraak tot op heden laat zien. Daarnaast hebben deze discussiepunten tot gevolg dat het instellen van een Heusdense vordering veel tijd in beslag zal nemen en dientengevolge ook aanzienlijke (advocaten)kosten met zich zal brengen. Met dit vooruitzicht zal niet elke gedeposeerde eigenaar in de praktijk bereid zijn een zaak te entameren.

In commentaar op *Gemeente Heusden/X* is in de literatuur wel geschreven dat met de Heusdense vordering een “gedetailleerd houvast en recept” werd geboden aan of een “simpele onrechtmatige daads-actie” werd geïntroduceerd voor de gedeposeerde eigenaar.⁶¹ Naar mijn mening valt dat nog te bezien en zijn er nog de nodige hordes te nemen op weg naar een betere positie voor de gedeposeerde grondeigenaar.

60. Zie voetnoot 37 en 38.

61. Respectievelijk C.E. Drion, ‘Recht en de papieren werkelijkheid’, *NJB* 2019/685 en Snijders, *NJ* 2018/141, onder 6.