

Uitleg mandeligheid ten behoeve van Plan Tij

1. Mandeligheid is een oude vorm van gemeenschappelijk eigendom, dat bijvoorbeeld ontstaat als een tuin of huismuur wordt gedeeld door twee erven. In het nieuw burgerlijk wetboek is ook de mogelijkheid opgenomen een mandeligheid te vestigen bij akte. Dat is hier het geval. De Mandeligheid bepaald een onverdeeld mede-eigendom van twee of meer eigenaren, met gelijke rechten en plichten op dat eigendom. Dit betekent dat de deelgenoten gezamenlijk aansprakelijk zijn voor het reilen en zeilen van de mandeligheid en eventueel bijbehorend bestuur. De mandeligheid is geen rechtspersoon, zoals een stichting, of vereniging. Het heeft ook niet noodzakelijkerwijs een bestuur.
2. Voor Plan Tij betekent dit dat de hele mandeligheid plantij; grond en water eigendom is van de 96 deelgenoten van Plan Tij.
3. Waarom voorziet de akte van mandeligheid in een bestuur? Dat is puur uit praktische overweging. Je hebt immers met 96 deelgenoten te maken, waarbij het ondoenlijk is over elk operationele beslissing iedere deelgenoot afzonderlijk te moeten raadplegen. Dus die hebben hun beslisbevoegdheid voor operationele zaken aan dit bestuur gedelegeerd en ook de vertegenwoordiging van hen naar derden. Belangrijke (beleid)beslissingen blijven voorbehouden aan de deelgenoten.
4. Waarom is er een Stichting Beheer Mandeligheid Plan Tij, naast de mandeligheid? Dit is een z.g. hulpstichting. Deze stichting is wél een rechtspersoon, waardoor het voor derden als contractpartij kan dienen, waar de mandeligheid dat niet kan. Bijvoorbeeld, voor het overeenkomen van een onderhoudscontract voor de groenvoorziening in de mandeligheid, maar ook voor het openen van een bankrekening en bijvoorbeeld een verzekering. De stichting is dan ook het enige orgaan dat de fondsen van de mandeligheid kan beheren. Het heet een hulpstichting, omdat het bestuur van deze stichting volledig en uitsluitend in opdracht van de deelgenoten c.q. hun bestuur mag handelen. Voor praktische redenen zijn de bestuursleden van de stichting dezelfde als de bestuursleden van de mandeligheid.
5. Wanneer is de mandeligheid Plan Tij ontstaan? Deze is ontstaan op het moment dat er sprake was van twee mede-eigenaren. Dat is het moment geweest dat VWV en KWV als eerste eigenaren van alle grond een kavel leverde aan de eerste deelgenoot. Dat is geweest op de datum dat de eerste akte van levering is gepasseerd van een vrije kavel. Dus ergens eind 2005.
6. Wie vormde het bestuur van de mandeligheid in die tijd? Dat waren Volker Wessels Vastgoed en Koninklijke Volker Wessels.
7. Wie vormen nu het bestuur? Sinds 20 mei 2009 is het bestuur van de mandeligheid uitgebreid met 5 deelgenoten. Totdat de openbare ruimte is opgeleverd aan de gemeente, blijven de Volker Wessels vennoten deel uitmaken van het bestuur. Inmiddels is ook de hulpstichting actief, met een bankrekening.
8. De gemeenschappelijke steigers op de landtongen kennen volgens de akte van mandeligheid een exclusief onverdeeld gebruiksrecht van de rechthebbenden van een ligplaats aan deze steiger. Dit betekent dat juridisch de ligplaatsen en steigers deel uitmaken van de mandeligheid, maar dat economisch gezien deze rechthebbenden exclusief toegang en zeggenschap hebben over deze steiger. De overige deelgenoten hebben geen recht op toegang noch zeggenschap, anders dan waar het gaat om aanpassingen, die het beeld of de waarde van de mandeligheid aantasten. Een vergelijkbaar verhaal geldt voor de overige percelen, die een ligplaats in de mandeligheid hebben, met een eigen steiger. Ook hier geldt in de regel een exclusief gebruiksrecht van een ligplaats en een recht op een steiger in de mandeligheid. In een enkel geval kan het voorkomen dat een steiger en een stuk van een ligplaats binnen een kavel valt, maar dat is meer toevallig dan dat dat expliciet zo is gepland dan wel is afgesproken. Over de grootte van ligplaatsen en

steigers is niets nader vastgelegd in de akte van mandeligheid, noch in koop- of leveringsakten. Wel liggen de locaties van deze ligplaatsen vast.

9. De tekening betreffende het mandelig gebied toont de kavels van projectwoningen met als grens een stippellijn en geeft in de legenda aan dat de grond tussen de stippellijn en de bebouwing een exclusief gebruiksrecht kent van de mandeligheid. Deze tekening is niet correct op dit punt. De koop- en leveringsakte van de projectwoningen spreken slechts van een kavel en verwijzen naar de tekening met de kavelgrenzen. De oppervlakte van het geleverde perceel komt overeen met de oppervlakte van de grond binnen de stippellijnen van de tekening mandelig Gebied. Deze akten verwijzen op geen enkel punt naar een 'exclusief gebruiksrecht' in deze betekenis.
10. In de mandeligheid bevinden zich op elke landtongende een houten bordes. Dit maakt met de grond daaronder deel uit van de openbare ruimte en niet van de mandeligheid.
11. Afwijkingen van erfgrenzen ten opzichte van de kavel/kadastergrenzen in de mandeligheid. De wet kent de volgende grenzen:
 - a. kadaster-;
 - b. eigendom-;
 - c. feitelijke grens.

Normaal gesproken vallen deze drie grenzen samen. De eigendomgrens is vastgelegd in het kadaster en in geval Plan Tij op de tekening 'kavelgrenzen'. Indien een deelgenoot zijn/haar tuin over de eigendomgrens heen gaan betekent dat de feitelijke grens niet meer overeenkomt met de eigendomgrens. De eigendomgrens blijft gewoon in takt.

Mandeligheid is een afhankelijk recht. Een eigenaar van een woning met een mandelig perceel kan niet vrij over zijn aandeel in de Mandeligheid beschikken (afhankelijkheid). Hierdoor kan geen beroep gedaan worden op verjaring en kan er geen sprake zijn van een eigendomsverkrijging door verjaring.

Artikel 3 van de akte van mandeligheid stelt dat de toegang tot de Mandeligheid beperkt is tot de toegang over water naar een hoofdzaak (woning). M.a.w. het betreden van het groen is niet toegestaan, anders dan voor noodzakelijk onderhoud. Beperkt oneigenlijk gebruik van mandelig groen, zoals situering net over de kadastrale particuliere grens van een heg of pad of niet in het groenplan opgenomen zaken, is dus niet toegestaan. In een enkel voorkomend geval kan het bestuur op basis van materialiteit bepalen of er consequenties zijn. Een aantal steigers is in afmeting gering uitgebreid. Dit is verdedigbaar op grond van onvoorziene omstandigheden en redelijkheid en billijkheid. In het Huishoudelijk Reglement staan nog specifieke regels voor steigercomplexen bij 4 woningtypes.

Deze uiteenzetting is opgesteld in 2009 en is in 2026 bijgewerkt en uitgewerkt. E.e.a. is gebaseerd op uitleg van onze advocaat en notaris en het memo "Verjaring eigendomsgrens/Gebruik Mandeligheid door Deelgenoten", zoals besproken in de Vergadering Deelgenoten Stichting Beheer Mandeligheid Plan Tij van 20 april 2026.

Bestuur Stichting Beheer Mandeligheid Plan Tij