

MEMO

Nummer : 105-490
Onderwerp : Memo inzake grondverwerving en huurders Galgeriet
Portefeuillehouder : A.A. van Nieuwkerk
Contact via : Project Galgeriet
Datum : 13 september 2022

Tijdens de raadsvergadering van 8 september 2022 heb ik u een memo toegezegd over de positie van de huurders op het Galgeriet. In deze memo kom ik daarop terug.

1. **Onteigening heeft rechtstreeks gevolgen voor huurovereenkomsten**

Op dit moment loopt er bij de rechtbank een onteigeningsprocedure tegen de eigenaar van het pand Galgeriet 15-23. Op grond van de Onteigeningswet heeft de onteigening van de eigenaar als gevolg dat ook de huurovereenkomsten welke de eigenaar heeft afgesloten eindigen.¹ Juridisch gezien heeft de gemeente dus niet de keuze om de huurovereenkomsten voort te zetten. De Onteigeningswet bepaalt namelijk dat de bestaande huurovereenkomsten automatisch vervallen door de onteigening.

2. **Hoe om te gaan met huurders in een onteigeningsprocedure**

Omdat de huurovereenkomsten automatisch eindigen door de onteigening, heeft een huurder een eigen positie in de onteigeningsprocedure. De Onteigeningswet schrijft voor dat de gemeente ook een volledige schadeloosstelling betaalt aan de huurder. Deze schadeloosstelling kan op twee manieren tot stand komen:

1. De gemeente en de huurder bereiken minnelijk overeenstemming over de schadeloosstelling;
2. De huurder neemt deel aan de gerechtelijke onteigeningsprocedure tegen de eigenaar. In dat geval stelt de rechtbank op basis van een uitgebreide procedure met een externe deskundigencommissie de schadeloosstelling van de huurder vast.

De Onteigeningswet hanteert als uitgangspunt dat de overheid haar uiterste best moet doen om minnelijk met partijen tot overeenstemming te komen. Een gerechtelijke onteigeningsprocedure wordt gezien als het laatste redmiddel voor de overheid indien een minnelijke overeenstemming niet lukt. In onderhavig geval is de gemeente minnelijk met de huurders tot overeenstemming gekomen zonder tussenkomst van een rechter. Daarbij heeft een onteigeningstaxateur op basis van de schadeloosstellingsregels uit de Onteigeningswet de schadeloosstelling begroot. De rechtbank hanteert in de procedure dezelfde regels. Dit betekent dat het voor de omvang van de schadeloosstelling niet uit zou maken of deze minnelijk of via de gerechtelijke procedure tot stand komt.

3. **Is sluiten van een huurovereenkomst na onteigening een alternatief voor schadeloosstelling?**

Nee, dit is geen alternatief. Het staat de gemeente, als nieuwe eigenaar na onteigening, in principe vrij om na onteigening een nieuwe huurovereenkomst aan te gaan met de voormalige huurders. Dit ontslaat de gemeente echter niet van de verplichting om een volledige schadeloosstelling te betalen op grond van de Onteigeningswet.

Een ander belangrijk nadeel van het aangaan van nieuwe huurovereenkomsten is dat daardoor zogenaamde ontruimingsbescherming ontstaat voor de huurders. Hierdoor kunnen de huurders na de beëindiging van de huurovereenkomst langer in het pand blijven zitten. Als de huurders – na het verstrijken van de looptijd van de nieuwe huurovereenkomst – aanspraak maken op ontruimingsbescherming dan dient er een gerechtelijke

¹ Artikel 59 lid 3 Onteigeningswet.

procedure te worden gevoerd, voordat het gehuurde daadwerkelijk ontruimd dient te worden door de huurders. Die procedure kost tijd en is onwenselijk in het traject van herontwikkeling van het Galgeriet.