

Aan de leden van de gemeenteraad

Weert, 30 januari 2019

Onderwerp : commissie Ruimte en Economie 23-01-2019

Geachte raadsleden,

In de vergadering van de Raadscommissie Ruimte en Economie van 23 januari 2019 is toegezegd enkele vragen met betrekking tot agendapunt 13 schriftelijk te beantwoorden. Het agendapunt betrof de 'Gemeentegarantie Coöperatieve Vereniging WeertEnergie U.A. voor de realisatie van een zonnepark met batterijopslag'. Onderstaand geven wij u antwoord.

Aflopend bedrag aan garantie

Kan de garantstelling ook in de vorm van een aflopend bedrag, maar toch met volledig eerste hypotheekrecht?

Antwoord: De garantstelling tot het maximumbedrag van de af te sluiten lening wordt vastgelegd in een akte (overeenkomst) van borgstelling tussen de bank en de gemeente. De bank kan de gemeente enkel aanspreken voor het bedrag dat WeertEnergie tekortschiet. Op de lening dient door WeertEnergie te worden afgelost. Op die wijze wordt het bedrag waar de garantstelling betrekking op heeft feitelijk verkleind. De akte van borgtocht wordt daar niet jaarlijks op aangepast. Dat is ook niet nodig aangezien de garantstelling feitelijk en juridisch betrekking zal hebben op een steeds kleiner bedrag.

Enkele vragen over het hypotheekrecht

Antwoord: Een hypothecaire lening - in het spraakgebruik vaak 'hypotheek' genoemd - bestaat uit twee aparte delen: (1) De bank verstrekt een geldlening en (2) de eigenaar van het registergoed verstrekt het hypotheekrecht aan de bank. Het registergoed dient dan als onderpand (zekerheid) voor de terugbetaling van de lening met rente.

In deze situatie verstrekt de bank een lening aan WeertEnergie zonder hypotheekrecht. De zekerheid voor de bank wordt gevormd door de gevraagde gemeentegarantie. Als tegenprestatie voor het verlenen van gemeentegarantie aan de bank, verkrijgt de gemeente van Weert Energie het eerste recht van hypotheek. Weert Energie verstrekt het hypotheekrecht dus aan de gemeente.

Een hypotheekrecht kan enkel rusten op een registergoed, bijvoorbeeld op:

- Het eigendomsrecht van een perceel met de op het perceel staande onroerende goederen;
- Het erfpachtrecht op een perceel;
- Het opstalrecht op een perceel met de op het perceel staande onroerende goederen.

De Rechtbank Noord-Holland heeft op 20 december 2017 bepaald dat de installatie van een zonnepark (zoals in die zaak aan de orde) onroerend is ('bestemd om duurzaam ter plaatse te blijven'). Het eigendom van de installatie berust bij de eigenaar van de grond of bij de opstaller als er een opstalrecht is gevestigd.

In deze situatie verkrijgt WeertEnergie een erfpachtrecht op het perceel met een daaraan gekoppeld opstalrecht. Het perceel is eigendom van de gemeente. Op basis van het opstalrecht wordt de zonneparkinstallatie dan eigendom van diegene die het opstalrecht heeft (WeertEnergie).

Op dat zakelijk recht van erfpacht en opstal kan een hypotheekrecht gevestigd worden. Dat heeft dan bij een opstalrecht tevens betrekking op de zonneparkinstallatie.

In het geval van faillissement van Weert Energie is de fiscus preferent schuldeiser ten opzichte van vele andere vorderingen. Een hypotheekrecht gaat echter voor op preferente schuldeisers.

Met eventuele vragen kunt u zich wenden tot Henk Creemers via h.creemers@weert.nl of via telefoonnummer (0495) 575217.

Met vriendelijke groet,



Edwin Eggen
hoofd afdeling Ruimte & Economie