

Raadhuisplein 1  
7811 AP Emmen  
t. 14 0591  
f. 0591 685599

Postbus 30001  
7800 RA Emmen  
e. gemeente@emmen.nl  
i. www.emmen.nl



Aan de raad van de gemeente Emmen

**Programma  
Centrumvernieuwing  
Emmen**

ons kenmerk 12.308877	uw kenmerk	bijlage	behandeld door G. Marissen
datum 16 maart 2012	telefoon 14 0591	fax (0591)685599	e-mail gemeente@emmen.nl
onderwerp Raadsvergadering 19 maart 2012			

Geachte leden van de raad,

Vanuit enkele fracties is het verzoek gekomen om het voorstel van ons college betreffende de finale besluitvorming DPE Next in te trekken dan wel de raadsvergadering uit te stellen. Wij zien – gelet op de daarmee samenhangende belangen – geen aanleiding om op deze verzoeken in te gaan. De redenen van de verzoeken zijn deels gebaseerd op de via de media gevoerde discussies ten aanzien van het vestigen van hypotheek op het door de WMD uit te geven erfpachtrecht aan DPE voor de realisatie van DPE Next op de Noordbargeres.

Ter informatie het volgende.

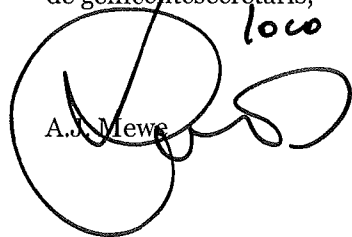
De overeenkomst tussen de financiers dd. 29 februari 2012 is mede gebaseerd op de op 28 februari 2012 gesloten overeenkomst tussen WMD en DPE. In deze laatstgenoemde overeenkomst is door partijen geregeld dat op de door het WMD uit te geven erfpachtrecht hypotheek kan worden gevestigd. Voorts verwijzen wij u naar het advies van Trip Advocaten & Notarissen dat is gehecht aan de overeenkomst tussen WMD en DPE inzake erfpacht. Het vestigen van hypotheek op het erfpachtrecht is benodigd voor het kunnen stellen van zekerheden ten behoeve van de financiers. In de aanbiedingen van de RABO-bank en Volker Wessels was deze vorm van zekerheidstelling als eis opgenomen. Deze aanbiedingen waren opgenomen in de onder het opleggen van geheimhouding aan Gedeputeerde Staten van Drenthe op 3 januari 2012 en aan uw raad bij brief van 12 januari 2012 toegezonden stukken inzake de financiering van DPE Next.

De twee overeenkomsten alsmede de aanbiedingen van de twee financiers zijn nu opgenomen in de openbare bijlagen bij het raadsvoorstel Finale besluitvorming DPE Next.

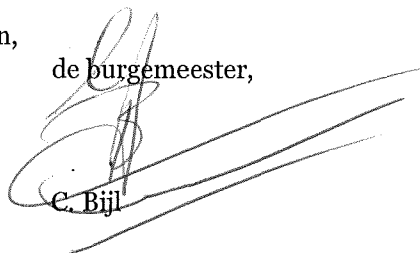
Ter toelichting treft u nog een notitie aan van Holland van Gijzen dd. 16 maart 2012 inzake  
"Noorderdierenpark- hypotheekvestiging op erfpachtrecht"

Wij vertrouwen erop u met deze informatie van dienst te zijn geweest.

Hoogachtend,  
burgemeester en wethouders van Emmen,  
de gemeentesecretaris,

  
A.J. Mewe

de burgemeester,

  
C. Bijl

Aan: Geert Marissen en Dave Alebeek  
Van: Jaap Vreugdenhil en Jan Hein Copijn  
Datum: 16 maart 2012

## Inzake: Noorderdierenpark - hypotheekvestiging op erfpachtrecht

### 1. Introductie

Noorderdierenpark ("NDP") en N.V. Waterleidingmaatschappij Drenthe ("WMD") zijn in onderhandeling over het vestigen van een erfpachtrecht in het kader van de voorgenomen verplaatsing van Dierenpark Emmen naar de locatie Noordbargares.

De onderhandelingen hebben geleid tot het opstellen en ondertekenen van een overeenkomst op hoofdlijnen ("HoT") de dato 13 februari 2012. Een van de onderwerpen van de HoT, naast de uitgifte in erfpacht van de betreffende gronden, betreft het verhypothekeren van het erfpachtrecht.

Dit memorandum bevat een korte beschrijving van de rechtsfiguur erfpacht en de vraag of verhypothekering van een erfpachtrecht mogelijk en gebruikelijk is in het kader van financiering van onroerend goed en/of projectontwikkeling.

### 2. Erfpacht

Erfpacht is een beperkt zakelijk gebruiksrecht met betrekking tot grond. Een erfpachtrecht is het meest volledige genotsrecht op een onroerend zaak en komt in die zin dichtbij volledig eigendom van een onroerende zaak. De erfpachter heeft het genot (gebruik) van de grond als ware hij eigenaar.

Door het vestigen van erfpacht houdt de eigenaar van de grond grip op de wijze waarop de grond gebruikt wordt en tevens komt de waardestijging van de grond en de door de erfpachter (jaarlijks) te betalen canon toe aan de eigenaar van de grond; in dit geval de WMD.

### 3. Verhypothekering erfpacht

Erfpacht kan worden verkocht en overgedragen door de erfpachter. Erfpacht kan worden bezwaard met een hypotheekrecht. Het verhypothekeren van erfpachtrechten is mogelijk en gebruikelijk.

Erfpacht komt veel voor als juridisch alternatief van volledig eigendom. Met name in de grote steden als Amsterdam, Rotterdam en Den Haag, wordt een groot deel van de grond uitgegeven in erfpacht.

De enige manier voor een financierende partij (bank) om zekerheid voor de terugbetaling van de lening te krijgen, is door het vestigen van een hypotheek op het betreffende erfpachtrecht op dezelfde manier zoals hypotheekverlening plaatsvindt bij onroerende zaken die volledig in eigendom zijn.

#### **4. Conclusie**

Gezien de hoeveelheid erfpachtrechten in Nederland, kan geconcludeerd worden dat de financiering van erfpachtrechten middels hypotheekverlening heel gebruikelijk is. In de meeste gevallen gaat aankoop van een erfpachtrecht gepaard met een (externe) financiering. Banken gaan niet over tot financiering zonder dat zij voldoende zekerheid (in de vorm van een hypotheekrecht) krijgen.

In verband met het feit dat in grote delen van Nederland veel grond in erfpacht is uitgegeven, is het financieren op basis van een hypotheek het erfpachtrecht ook zeer gebruikelijk. Voor de volledigheid merken wij op dat de WMD in 2002 ook reeds grond aan NDP in erfpacht heeft uitgegeven. Het bestaande erfpachtrecht kan ook worden bezwaard met een hypotheek.