Gemeente Groningen
GEMEENTEBLAD
Officiële uitgave van de gemeente Groningen
Nr. 140190
25 maart
2026

Algemene erfpachtvoorwaarden gemeente Groningen 2026

Het COLLEGE VAN BURGEMEERSTER EN WETHOUDERS VAN DE GEMEENTE GRONINGEN besluit vast te stellen

ALGEMENE ERFPACHTVOORWAARDEN GEMEENTE GRONINGEN 2026

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Bepalingen Algemeen
Artikel 1.1 Citeertitel
Artikel 1.2 Definities
Artikel 1.3 Toepassing en geldigheid

Hoofdstuk 2 Algemene bepalingen bij iedere Erfpachtuitgifte
Artikel 2.1 Totstandkoming Erfpachtovereenkomst, Sluitingsdatum
Artikel 2.2 Uitgifte voor onbepaalde duur
Artikel 2.3 Vestigingsdatum en Notaris
Artikel 2.4 Betaling van het Verschuldigde
Artikel 2.5 In akte van Vestiging op te nemen
Artikel 2.6 Aflevering (feitelijke levering) – eerdere ingebruikneming
Artikel 2.7 Milieukundig (bodem)onderzoek
Artikel 2.8 Publiekrechtelijke eisen en vergunningen
Artikel 2.9 Kosten Erfpachtuitgifte
Artikel 2.10 Baten, Zakelijke Lasten en Belastingen – vanaf Vestigingsdatum
Artikel 2.11 Over , ondermaat en omschrijving
Artikel 2.12 Grenzen, inmeting en aanwijs
Artikel 2.13 Bestemming en gebruik
Artikel 2.14 Instandhouding Grond/ Opstallen
Artikel 2.15 Vaststelling Grondwaarde en Canon bij uitgifte
Artikel 2.16 Jaarlijkse indexering Canon
Artikel 2.17 10 jaarlijkse Canonherziening
Artikel 2.18 Herziening Canon bij wijziging bestemming, gebruik of splitsing
Artikel 2.19 Afkoop Canonverplichting
Artikel 2.20 Overdracht Erfpachtrecht – kennisgeving
Artikel 2.21 Splitsing, ondererfpacht en samenvoeging
Artikel 2.22 Duld- en gedoogplichten
Artikel 2.23 Kwalitatieve verplichtingen
Artikel 2.24 Kanaaloever, watergang, talud
Artikel 2.25 Recht op beëindiging Gemeente – voor Vestigingsdatum
Artikel 2.26 Beëindiging Erfpacht – Integriteitsbeoordeling
Artikel 2.27 Niet nakoming verplichtingen Erfpachter
Artikel 2.28 Beëindiging - ernstige tekortkoming Erfpachter
Artikel 2.29 Beëindiging door Erfpachter
Artikel 2.30 Beëindiging om redenen van algemeen belang
Artikel 2.31 Algemeen boetebeding
Artikel 2.32 Kettingbeding
Artikel 2.33 Schadeloosstelling bij beëindiging in het algemeen belang
Artikel 2.34 Vrijwaring door de Erfpachter
Artikel 2.35 Deskundigen
Artikel 2.36 Herstel door de Gemeente
Artikel 2.37 Herziening Algemene Erfpachtvoorwaarden
Artikel 2.38 Hoofdelijke aansprakelijkheid en ondeelbaarheid
Artikel 2.39 Overdracht rechten en verplichtingen Erfpachtovereenkomst
Artikel 2.40 Rechts-, forum-, en woonplaatskeuze

Hoofdstuk 3 Bijzondere bepalingen te bebouwen Grond
Artikel 3.1 Omzetbelasting
Artikel 3.2 Bouwrijpe staat
Artikel 3.3 Bouwplicht
Artikel 3.4 Verkoopplicht bij niet nakoming Bouwplicht
Artikel 3.5 Overdracht rechten en verplichtingen
Artikel 3.6 Inrichting, afscheiding en onderhoud

Artikel 3.7 Milieukundig (bodem)onderzoek te bebouwen Grond
Artikel 3.8 Sonderingsonderzoek
Artikel 3.9 Zelfbewoningsplicht

Hoofdstuk 4 Bijzondere bepalingen projectmatige woningbouw
Artikel 4.1 ABC bepaling
Artikel 4.2 Terreingebruikersovereenkomst

HOOFDSTUK 1 BEPALINGEN ALGEMEEN

Artikel 1.1 Citeertitel

1. Deze algemene (erfpacht)voorwaarden kunnen worden aangehaald als "Algemene Erfpachtvoorwaarden Gemeente Groningen 2026" of "AEVG 2026".

Artikel 1.2 Definities

1. Tenzij uitdrukkelijk anders blijkt, hebben in de AEVG de volgende vetgedrukte en met (een) hoofdletter(s) geschreven woorden de daaronder vermelde betekenis:
   - **Afkoopsom**
     Het door de Erfpachter aan de Gemeente vooruit te betalen geldbedrag dat in de plaats komt van de periodieke (jaarlijkse) Canonverplichting. De Afkoopsom is gelijk aan de waarde van de in Erfpacht uitgegeven grond op het moment van het schriftelijke verzoek door de Erfpachter tot Afkoop van zijn canonverplichting;
   - **Aflevering**:
     De feitelijke terbeschikkingstelling door (of namens) de Gemeente van de in Erfpacht uitgegeven Grond (met of zonder Opstallen) aan de Erfpachter;
   - **Artikel**:
     Een artikel van de AEVG 2026;
   - **Bibob**
     Afkorting voor de *''Wet Bevordering Integriteitsbeoordelingen door het Openbaar bestuur"*. De wet heeft als doel om te voorkomen dat de overheid criminele activiteiten (onbedoeld) mogelijk maakt. Daarom toetst de Gemeente o.a. vergunningsaanvragen en vastgoedtransacties op grond van de Wet Bibob. Indien de Wet Bibob in de toekomst wordt vervangen, en/of wordt aangevuld, door andere wetgeving van gelijke strekking (op het gebied van Integriteitsbeoordeling), zal deze nieuwe wetgeving ter vervanging en/of ter aanvulling van de Wet Bibob op de Erfpachtovereenkomst en de AEVG 2026 van overeenkomstige toepassing worden geacht.
   - **Bijzondere (erfpacht)voorwaarden**
     De (erfpacht)voorwaarden die in aanvulling op, en/ of in afwijking van de AEVG 2026, in de Erfpachtovereenkomst, akte van vestiging of een latere akte van wijziging, akte van splitsing of toedeling van het Erfpachtrecht tussen Partijen zijn overeengekomen;
   - **Bouwrijpe staat:**
     De in de AEVG 2026 en/ of de Erfpachtovereenkomst omschreven staat waarin de Grond gereed/ geschikt is gemaakt voor de realisatie van de in de Erfpachtovereenkomst beoogde bebouwing;
   - **BW**:
     Burgerlijk Wetboek;
   - **Canon**
     De jaarlijkse door de Erfpachter aan de Gemeente te betalen geldelijke vergoeding van de Grondwaarde als tegenprestatie voor het Erfpachtrecht;
   - **Canonpercentage**
     Het percentage van de Grondwaarde dat van toepassing is voor de berekening van de Canon, bestaande uit het actuele rentepercentage van het rendement op 10 jarige staatsobligaties (zoals gepubliceerd door het CBS), vermeerderd met een risico- opslagpercentage van 1%. Beide percentages opgeteld vormen het Canonpercentage;
   - **College**:
     het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente;
   - **Erfpachter**:
     de wederpartij(en) van de Gemeente met betrekking tot de Erfpachtovereenkomst;
   - **Erfpachtovereenkomst**:
     de schriftelijke overeenkomst tussen Partijen waarin de (bijzondere) voorwaarden van de erfpachtuitgifte zijn overeengekomen en waarop de AEVG 2026 van toepassing zijn;
   - **Erfpachtrecht**
     Het zakelijke recht als bedoeld in artikel 5:85 BW;
   - **Gemeente**:

de gemeente Groningen;

- **(Gemeente)raad**
  De gemeenteraad van de Gemeente Groningen;
- **Grond**:
  De grond die door de Gemeente in Erfpacht wordt uitgegeven;
- **Grondprijzenbeleid**:
  Het actuele Grondprijzenbeleid door de gemeente Groningen zoals opgenomen in de Nota Grondprijzenbeleid, Grondprijzenbrief, of in een soortgelijk gemeentelijk document, waarbij voor de verschillende vastgoedcategorieën informatie over de hoogte van de grondprijzen en de systematiek die daarbij wordt gehanteerd, wordt gegeven.
- **Grondwaarde**
  De waarde van de Grond die ten grondslag ligt aan de berekening van de Canon;
- **Ingangsdatum**:
  De datum waarop het Erfpachtrecht ingaat. Dit is de Vestigingsdatum, tenzij partijen een andere Ingangsdatum hebben bepaald en deze in de Vestigingsakte hebben opgenomen;
- **Notaris**:
  de notaris bij wie het Erfpachtrecht zal worden gevestigd, dan wel diens toegevoegd notaris, waarnemer of opvolger;
- **Onbepaalde duur**
  De Erfpachtuitgifte die niet eindigt door verloop van enige tijdsduur;
- **Onroerende Zaak**:
  De in de Erfpachtovereenkomst nader omschreven onroerende zaak, (bestaande uit de Grond met of zonder Opstallen), die door de Gemeente aan de Erfpachter in Erfpacht wordt uitgegeven;
- **Opstallen**:
  De tot de in Erfpacht uitgegeven Onroerende Zaak behorende gebouwen, werken en beplantingen;
- **Opstalvergoeding**:
  De in de Erfpachtovereenkomst overeengekomen eenmalige vergoeding (geldbedrag) die de Erfpachter aan de Gemeente verschuldigd is, indien bestaande Opstallen deel uitmaken van de Erfpachtuitgifte;
- **Partijen**:
  De Erfpachter en de Gemeente;
- **Sluitingsdatum**:
  De datum waarop de Erfpachtovereenkomst tot stand is gekomen;
- **Tuin**:
  Een overwegend ''groen'' ingericht deel van de Grond, aangelegd en ingericht met planten, zoals bomen, heggen, gras en/ of overige gewassen en dat naar algemeen maatschappelijke maatstaven mede (kan) worden ingericht met terras en/ of (niet gesloten) verhardingen, tuinpad(en) en/ of decoratieve en/ of sierlijke tuin-elementen;
- **Uitgifte- of Vestigingsakte**:
  de voor de vestiging/ uitgifte van het Erfpachtrecht vereiste notariële akte;
- **Uitgifte of Vestigingsdatum**:
  de datum en het moment waarop de akte tot vestiging van het Erfpachtrecht (uiterlijk) ten overstaan van de Notaris is, of zal worden ondertekend;
- **Valutadatum**:
  De in de Erfpachtovereenkomst bepaalde (valuta)datum, vanaf wanneer de Erfpachter rente over de Opstalvergoeding aan de Gemeente verschuldigd is. Waarbij de hoogte van deze rente gelijk is aan de wettelijke rente zoals genoemd in Artikel 6:119a BW;
- **Vergunningen**:
  Alle eventueel door Erfpachter benodigde (omgevings)vergunningen, ontheffingen, goedkeuringen en/ of vrijstellingen van publiekrechtelijke aard;
- **Verkrijger**:
  De koper(s)/ afnemer(s) van een Erfpachtrecht inclusief de op de Grond te realiseren of gerealiseerde nieuwbouw op grond van een tussen de Erfpachter en haar koper(s)/ afnemer(s) gesloten Koop- aannemingsovereenkomst;
- **Verschuldigde**:
  Alles wat de Erfpachter op en per de vestigingsdatum van het Erfpachtrecht aan de Gemeente dient te betalen uit hoofde van de Erfpachtovereenkomst zoals, maar niet beperkt tot, eventueel verschuldigde: Canon, Afkoopsom Canon, eenmalige Opstalvergoeding, omzetbelasting, Zakelijke Lasten en overige Belastingen en de eventueel verschuldigde rente over de Opstalvergoeding vanaf de Valutadatum;
- **Wettelijke rente**:

De rente zoals bedoeld in Artikel 6:119 BW voor particuliere of consumententransacties, of de rente zoals bedoeld in Artikel 6:119a BW indien sprake is van een zogenaamde handelstransactie door een Erfpachter die handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf;

- **Woning(en):**
  De op de Grond gerealiseerde, of te realiseren, Opstal(len)/ gebouw(en) die bestemd is/ zijn om duurzaam te worden gebruikt als permanente verblijfsruimte(n) voor niet recreatieve doeleinden. Dit betreft grondgebonden en gestapelde woningen, zoals vrijstaand, geschakeld, twee-onder-een kap, rijwoning, of appartementen/ appartementsrechten;
- **Zakelijke Lasten en Belastingen:**
  Alle lopende (jaarlijkse) zakelijke lasten en belastingen met betrekking tot de Onroerende Zaak, zoals de onroerendezaakbelasting, rioolheffing en watersysteemheffing;

2. De in lid 1 van dit Artikel vermelde definities kunnen zonder verlies van hun betekenis zowel in enkelvoud als in meervoud worden gebruikt.

Artikel 1.3 Toepassing en geldigheid

1. De AEVG 2026 zijn van toepassing op de Erfpachtovereenkomst, tenzij door partijen uitdrukkelijk anders is of wordt overeengekomen.
2. Indien een of meer bepalingen van de AEVG 2026 op enig moment geheel of gedeeltelijk nietig zijn of vernietigd mochten worden, dan blijven de overige bepalingen van de AEVG 2026 volledig van toepassing. Indien een op grond van de vorige volzin nietige of vernietigde bepaling geheel of gedeeltelijk vervangen wordt, dan wordt deze nieuwe bepaling opgesteld in de geest van de oorspronkelijke bepaling.

HOOFDSTUK 2 ALGEMENE BEPALINGEN BIJ (IEDERE) ERFPACHTUITGIFTE

De bepalingen uit dit hoofdstuk zijn van toepassing op overeenkomsten met betrekking tot de erfpachtuitgifte van onroerende zaken door de Gemeente.

Artikel 2.1 Totstandkoming Erfpachtovereenkomst, Sluitingsdatum

1. De Erfpachtovereenkomst komt tot stand op het moment dat:
   a. daartoe door het College is besloten, of namens het College is besloten middels een gemandateerde bevoegdheid; en
   b. de Erfpachtovereenkomst door, of middels een gemandateerde bevoegdheid namens, de Gemeente en de Erfpachter is ondertekend.

2. Het in lid 1 van dit Artikel bedoelde moment van totstandkoming van de Erfpachtovereenkomst wordt in de AEVG 2026 ook als Sluitingsdatum aangeduid.

Artikel 2.2 Erfpachtuitgifte voor onbepaalde duur

1. Tenzij door Partijen in de Erfpachtovereenkomst een afwijkende duur is overeengekomen wordt de Onroerende Zaak, (bestaande uit de Grond met of zonder bestaande Opstallen en/ of door de Erfpachter nog op de Grond te realiseren Opstallen zoals overeengekomen door Partijen), in Erfpacht uitgegeven voor Onbepaalde duur, met alle daaraan verbonden rechten, aanspraken en bevoegdheden voor Erfpachter, waaronder begrepen - maar niet beperkt tot - heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten.
2. De Erfpachter is verplicht tot betaling van de jaarlijkse Canon aan de Gemeente.
3. Erfpachter is verplicht tot betaling van een eenmalige Opstalvergoeding aan de Gemeente indien bestaande Opstallen deel uitmaken van de Erfpachtuitgifte.
4. De uitgifte in Erfpacht geschiedt door de Gemeente aan de Erfpachter:
   a. vrij van hypotheken, beslagen of inschrijvingen daarvan of andere dan in de Erfpachtovereenkomst vermelde beperkte rechten.
   b. vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten, tenzij in de Erfpachtovereenkomst anders is bepaald.
   c. vrij van (overige) bijzondere lasten of beperkingen, zoals dienende erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen jegens derden, voor zover deze bijzondere lasten en beperkingen niet in de Erfpachtovereenkomst en/of Vestigingsakte zijn vermeld en door ondertekening daarvan uitdrukkelijk door de Erfpachter worden/ of zijn aanvaard.

5. De Erfpachter verklaart met betrekking tot de in erfpacht uitgegeven Onroerende Zaak zelf onderzoek te hebben gedaan naar bestaande (bijzondere) lasten en beperkingen en verklaart dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot het onderzoeksgebied van Erfpachter behoren - en voor zover deze aan de Gemeente thans niet bekend zijn - voor rekening en risico van Erfpachter zijn.
6. Indien na de Vestiging van het Erfpachtrecht mocht blijken dat de Onroerende Zaak een bestaande last en/ of een beperking heeft, die niet op enige wijze door de Erfpachter uitdrukkelijk is aanvaard,

dan kan de Erfpachter niet van de Gemeente eisen dat de betreffende last en/ of beperking wordt opgeheven.

7. De Gemeente staat ervoor in dat zij gerechtigd is om de Onroerende Zaak in Erfpacht uit te geven.

Artikel 2.3 Vestigingsdatum en Notaris

1. Tenzij in Erfpachtovereenkomst anders is bepaald, dient de notariële akte van vestiging van het Erfpachtrecht ten overstaan van een Notaris door of namens partijen te zijn ondertekend uiterlijk binnen drie (3) maanden na de Sluitingsdatum. De Gemeente kan schriftelijk toestemming verlenen aan een eerdere of latere Vestigingsdatum en kan aan deze toestemming nadere voorwaarden verbinden.
2. De Erfpachter zal voor het vestigen van het Erfpachtrecht, uiterlijk 4 weken voor de Vestigingsdatum een notaris uit de gemeente Groningen aanwijzen. Erfpachter zal de Gemeente tijdig en schriftelijk de (kantoor)gegevens van de door de hem aangewezen Notaris verstrekken.
3. Erfpachter zal de door de Notaris opgestelde concept Vestigingsakte minimaal 10 werkdagen voor de Vestigingsdatum aan de Gemeente ter beoordeling verstrekken.

Artikel 2.4 Betaling van het Verschuldigde

1. De Erfpachter is verplicht het Verschuldigde, zoals nader bepaald in de Erfpachtovereenkomst, aan de Gemeente te betalen uiterlijk op en per de Vestigingsdatum, en wel vóór het ondertekenen van de Vestigingsakte van het Erfpachtecht. De in de vorige volzin bedoelde betaling van het Verschuldigde en eventuele overige kosten dient te geschieden door overmaking daarvan op een kwaliteitsrekening (derdengeldenrekening) ten name van de Notaris, en zodanig dat die overmaking vóór het verlijden van de Vestigingsakte zal zijn bevestigd aan, of geconstateerd door, de Notaris.
2. Indien op grond van de Erfpachtovereenkomst een Opstalvergoeding deel uit maakt van het Verschuldigde, zal de Erfpachter verplicht zijn de eventueel daarover verschuldigde (omzet) belasting aan de Gemeente te betalen.
3. Indien in de Erfpachtovereenkomst met betrekking tot een aan de Gemeente verschuldigde Opstalvergoeding een Valutadatum is opgenomen, is Erfpachter verplicht om een rente (gelijk aan de Wettelijke rente) over de Opstalvergoeding vanaf de in de Erfpachtovereenkomst bepaalde Valutadatum aan de Gemeente te betalen. De betaling van deze rente is onderdeel van het Verschuldigde zoals bedoeld in lid 1 van dit Artikel.
4. De Opstalvergoeding wordt bij erfpachtuitgifte door partijen overeengekomen en vastgesteld, met inachtneming van: de actuele ontwikkeling van marktprijzen van onroerende zaken, het gemeentelijk Grondprijzenbeleid, de in de Erfpachtovereenkomst opgenomen Erfpachtbestemming en het in de Erfpachtovereenkomst toegestane gebruik.
5. Eventueel door de Erfpachter met betrekking tot de verkrijging van het Erfpachtrecht verschuldigde overdrachtsbelasting is de Erfpachter (rechtstreeks) verschuldigd aan de belastingdienst via de notaris die het Erfpachtrecht vestigt.

Artikel 2.5 In akte van Vestiging op te nemen

1. In de akte van Vestiging dient in ieder geval te worden opgenomen:
   a. de Ingangsdatum van het Erfpachtrecht;
   b. de in de Erfpachtovereenkomst bepaalde Erfpachtbestemming en het gebruik dat Erfpachter mag maken van de in Erfpacht uitgegeven Onroerende Zaak en de eventueel daarop te realiseren of reeds gerealiseerde Opstallen;
   c. de kadastrale aanduiding, adres (indien mogelijk) en de oppervlakte van de Onroerende Zaak;
   d. de werkelijke woonplaats en adres van de Erfpachter of een woonplaatskeuze ten kantore van de betrokken Notaris, indien de Erfpachter geen werkelijke woonplaats in Nederland heeft;
   e. de Algemene Erfpachtvoorwaarden die volgens de Erfpachtovereenkomst van toepassing zijn op het Erfpachtrecht, alsmede de Bijzondere Erfpachtvoorwaarden die van toepassing zijn;
   f. het jaarlijkse canonbedrag, het Canonpercentage en de hoogte van de onderliggende Grondwaarde waarop de berekening van de Canon is gebaseerd;
   g. de vermelding als de Canon is afgekocht en de hoogte van de bijbehorende Afkoopsom;
   h. de vermelding als er sprake is van een eenmalige Opstalvergoeding en de hoogte daarvan;
   i. Een uitgifte tekening van de in Erfpacht uitgegeven Onroerende Zaak zal worden gehecht aan de akte van Vestiging;

2. De Erfpachter is verplicht de Gemeente binnen 1 maand na de Vestigingsdatum een afschrift of kopie van de akte van Vestiging te verstrekken en zal daartoe de Notaris verzoeken dit per post of per e-mail aan de Gemeente te versturen.

Artikel 2.6 Aflevering (feitelijke levering) en eerdere ingebruikneming

1. De Aflevering van de in Erfpacht uitgegeven Onroerende Zaak zal geschieden op en per de Vestigingsdatum, in de feitelijke staat waarin deze zich alsdan bevindt. Vanaf dat moment is de in Erfpacht uitgegeven Onroerende Zaak volledig voor rekening en risico van de Erfpachter.
2. Ingebruikneming van de in Erfpacht uitgegeven Onroerende Zaak voor de Vestigingsdatum is niet toegestaan, tenzij Erfpachter -na een daarvoor bedoeld schriftelijk en gemotiveerd verzoek aan de Gemeente -schriftelijke toestemming van de Gemeente verkrijgt. De gemeente kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden.
3. In geval van eerdere ingebruikneming door de Erfpachter van de Onroerende Zaak voor de Vestigingsdatum, zal de Aflevering op dat eerdere moment plaatsvinden in de feitelijke staat waarin deze zich op dat eerdere moment bevindt en zal de in Erfpacht uitgegeven Onroerende Zaak vanaf dat moment volledig voor rekening en risico van de Erfpachter zijn.
4. De Gemeente verstrekt de Erfpachter met betrekking tot de feitelijke staat van de Onroerende Zaak geen enkele garantie en/ of vrijwaring; hoe ook genaamd. De Erfpachter kan met betrekking tot de feitelijke staat van de Onroerende Zaak geen vorderingen doen gelden jegens de Gemeente.
5. De in Erfpacht uitgegeven Onroerende Zaak wordt door de Gemeente aan Erfpachter Afgeleverd (de Aflevering), leeg en ontruimd, tenzij in de Erfpachtovereenkomst anders is bepaald.
6. De Erfpachter heeft het recht om na een verzoek en in overleg met de Gemeente de in Erfpacht gegeven Onroerende Zaak (met of zonder daarop aanwezige Opstallen), kort voor het moment waarop de Aflevering plaatsvindt, in en uitwendig te (doen) inspecteren, al dan niet tezamen met (een) door de Erfpachter daarvoor ingeschakelde derde(n).

Artikel 2.7 Milieukundig (bodem)onderzoek

Indien de Onroerende Zaak in Erfpacht wordt uitgegeven zonder bouwplicht (als onbebouwd blijvende Grond of met bestaande Opstallen), zal in de Erfpachtovereenkomst een specifieke milieubepaling worden opgenomen welke passend is voor die concrete situatie.

Artikel 2.8 Publiekrechtelijke eisen en vergunningen

1. De Erfpachter dient de Onroerende Zaak te gebruiken, te bebouwen en/of te verbouwen in overeenstemming met publiekrechtelijke wet- en regelgeving, zoals het geldende Omgevingsplan en/of Omgevingsprogramma, verleende en/of te verlenen omgevingsvergunning(en), en eventuele overige publiekrechtelijke wet- en regelgeving.
2. Het behoort tot de verantwoordelijkheid en het risico van de Erfpachter om tijdig, volledig en ontvankelijk, alle (eventueel) benodigde (omgeving)vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen en/of toestemmingen van overheidswege aan te vragen (en alle stukken daarvoor in te dienen) die noodzakelijk zijn voor:
   a. de uitvoering van de Erfpachtovereenkomst;
   b. het gebruik van de Onroerende Zaak; en/of
   c. de eventueel in de Erfpachtovereenkomst bepaalde en beoogde realisatie van bebouwing of verbouwing.
3. Weigering en/of intrekking van door de Erfpachter benodigde vergunningen/ontheffingen of toestemmingen of het oplopen van vertraging in procedures tot verkrijging van vergunningen/ontheffingen of toestemmingen, zullen geen aanleiding kunnen geven tot enige vordering of aanspraak van de Erfpachter jegens de Gemeente.
4. De eventuele in de Erfpachtovereenkomst opgenomen bouwplicht en/of privaatrechtelijke bestemming van de Onroerende Zaak, is geen – en kan nimmer worden beschouwd als een - vergunning, ontheffing, vrijstelling en/of toestemming in publiekrechtelijke zin, hoe ook genaamd.

Artikel 2.9 Kosten erfpachtuitgifte

1. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de erfpachtuitgifte, Vestiging van het Erfpachtrecht en Aflevering van de Onroerende Zaak, waaronder begrepen de (notariële) kosten voor het opmaken van de Vestigingsakte, belastingen (Omzet- en/ of Overdrachtsbelasting) en de kadastrale kosten (voor (in)meting en/ of eventuele (af)splitsing), zijn (volledig) voor rekening van de Erfpachter.
2. Eventueel door de Erfpachter vanwege de erfpachtuitgifte verschuldigde omzetbelasting zal in de Erfpachtovereenkomst worden vermeldt en maakt deel uit van het Verschuldigde. Eventueel door de Erfpachter verschuldigde overdrachtsbelasting zal ook in de Erfpachtovereenkomst worden vermeldt, maar maakt geen deel uit van het Verschuldigde (aan de Gemeente).

Artikel 2.10 Baten, Zakelijke Lasten en Belastingen vanaf Vestigingsdatum

1. Alle (lopende) baten met betrekking tot de Onroerende Zaak komen met ingang van de Vestigingsdatum ten gunste van de Erfpachter.

2. Alle (lopende) Zakelijke Lasten en Belastingen met betrekking tot de Onroerende Zaak komen met ingang van de Vestigingsdatum, voor rekening van de Erfpachter. Bij of voorafgaand aan de ondertekening van de Vestigingsakte worden alle lopende Zakelijke Lasten en Belastingen die reeds (door de Gemeente) zijn voldaan voor de Vestigingsdatum, verrekend via de door de Notaris op te stellen nota's van afrekening.

Artikel 2.11 Over en ondermaat, omschrijving

1. Een door of vanwege het kadaster vastgesteld verschil tussen de door de Gemeente aan de Erfpachter opgegeven maat of oppervlakte van de Grond en de werkelijke maat of oppervlakte van de Grond, zal de Erfpachter noch de Gemeente aanleiding geven tot verrekening of tot enige andere rechtsvordering hoe ook genaamd.
2. Ook een niet geheel juiste en/of niet volledige omschrijving van de in Erfpacht uitgegeven Onroerende Zaak/ Grond, zal de Erfpachter noch de Gemeente aanleiding (kunnen) geven tot verrekening of tot enige andere rechtsvordering.

Artikel 2.12 Grenzen, inmeting en aanwijs

1. De ligging en de grenzen van de in Erfpacht uitgegeven Onroerende Zaak zijn door de Gemeente aangegeven op een bij de Erfpachtovereenkomst behorende uitgifte-tekening. De datum en het kenmerk van de in de vorige volzin bedoelde tekening zijn of worden vermeld in de Erfpachtovereenkomst.
2. Indien ten tijde van de ondertekening van de Erfpachtovereenkomst met betrekking tot de Onroerende Zaak nog geen definitieve kadastrale grenzen bestaan, dan is het bepaalde in de leden 3, 4 en 5 van dit Artikel van toepassing.
3. De (feitelijke) grenzen van de Onroerende Zaak zullen door de Gemeente ter plaatse worden aangegeven op de wijze als vermeld in lid 4 van dit Artikel en zullen op verzoek van de Erfpachter aan hem worden aangewezen. Naar aanleiding van een daartoe strekkend schriftelijk en gemotiveerd verzoek van de Erfpachter, zal de Gemeente deze (feitelijke) grenzen aangeven/uitzetten voordat de aanwijs als bedoeld in lid 5 van dit Artikel zal plaatsvinden.
4. De (feitelijke) grenzen van de Onroerende Zaak zijn of worden door de Gemeente ter plaatse aangegeven/uitgezet door middel van ijzeren buizen of houten paaltjes dan wel zijn of worden anderszins (op natuurlijke wijze) aangegeven. Het risico voor de instandhouding van de aangegeven/uitgezette (feitelijke) grenzen van de Onroerende Zaak waaronder de eventuele kosten van een herhaalde uitzetting van die grenzen – is voor de Erfpachter.
5. Nadat de Vestiging van het Erfpachtrecht heeft plaatsgevonden dienen op basis van de door de Gemeente aangegeven/uitgezette grenzen van de Onroerende Zaak de Erfpachter en de Gemeente in aanwezigheid van een landmeter van het Kadaster de (definitieve) kadastrale grenzen van de Onroerende Zaak te bepalen (de zogenaamde aanwijs). Het Kadaster zal op grond van deze aanwijs de grenzen definitief inmeten en registreren. De Erfpachter kan iemand machtigen namens hem bedoelde aanwijs te verrichten.

Artikel 2.13 Bestemming en gebruik

1. De Erfpachter is verplicht de in Erfpacht uitgegeven Onroerende Zaak uitsluitend te gebruiken overeenkomstig de Erfpachtbestemming en het toegestane gebruik, zoals bepaald in de Erfpachtovereenkomst en de daarvan deel uitmakende AEVG 2026.
2. Erfpachter is verplicht het eventueel onbebouwd(e) (blijvende) deel van de Onroerende Zaak op behoorlijke wijze in te richten, te onderhouden en als zodanig ingericht te houden naar algemeen maatschappelijke maatstaven. In de Erfpachtovereenkomst kan een meer specifieke verplichting voor inrichting en onderhoud worden opgenomen;
3. Erfpachter is verplicht de Onroerende Zaak op behoorlijke wijze van belendende percelen en van de openbare weg of openbaar groen af te scheiden en als zodanig afgescheiden te houden;
4. Het is de Erfpachter niet geoorloofd om de Onroerende Zaak geheel of gedeeltelijk, langer dan een jaar, niet of nagenoeg niet te gebruiken.
5. De gemeente kan ontheffing verlenen van de in de leden 1 t/m 4 genoemde verplichtingen op een daartoe schriftelijk verzoek van de Erfpachter. Indien de gemeente ontheffing van een verbod of verplichting verleent, kan het hieraan voorwaarden verbinden. In geval van ontheffing en/ of toestemming tot wijziging van de Erfpachtbestemming en het toegestane gebruik, zal in ieder geval de Canon worden herzien, op de wijze als bedoeld in artikel 2.15 of in geval de Canonverplichting is afgekocht, zal een mogelijke aanvulling op deze Afkoopsom (art. 2.19) worden bepaald. Bedoelde ontheffing/ wijziging van de Erfpachtbestemming moet worden geconstateerd bij een Notariële akte, in te schrijven in de openbare registers. Erfpachter dient voor eigen rekening hiervoor een Notaris in te schakelen.
6. Een (privaatrechtelijke) ontheffing of toestemming tot wijziging van de (Erfpacht)bestemming en/of van het toegestane gebruik, zoals bedoeld in dit artikel, zal alleen gelden onder de opschortende voorwaarde dat aan de Erfpachter tevens alle voor deze wijziging vereiste publiekrechtelijke vergunningen (zoals een omgevingsvergunning), ontheffingen of toestemmingen zijn verleend.

Artikel 2.14 Instandhouding Grond/ Opstallen

1. De Erfpachter is verplicht de Grond, al dan niet met daarin, daaronder of daarop aanwezige Opstallen in zodanige (technische) staat te brengen en te houden dat deze geschikt zijn en geschikt blijven overeenkomstig de in de Erfpachtovereenkomst en Erfpachtakte aangegeven bestemming, inrichting en het toegestane gebruik.
2. Het is de Erfpachter niet geoorloofd de op de Grond aanwezige Opstallen geheel of gedeeltelijk te slopen of het bouwvolume of de vloeroppervlakte van de Opstallen te wijzigen.
3. De Erfpachter is verplicht tot gehele of gedeeltelijke herbouw van de Opstallen over te gaan, indien deze door welke oorzaak dan ook zijn tenietgegaan.
4. De gemeente kan privaatrechtelijke ontheffing verlenen van de in de leden 1 tot en met 3 genoemde verplichtingen en verboden op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de Erfpachter. Indien de Gemeente aan één of meer van de in lid 1 t/m 3 genoemde handelingen, toestemming of vrijstelling verleend, kan zij daaraan de voorwaarden verbinden, waaronder herziening van de Canon (art. 2.15) of van de Afkoopsom (art. 2.19).
5. Bij vergroting van het bouwvolume en/ of vloeroppervlak, zoals bedoeld in lid 2, zal een eventuele (privaatrechtelijke) ontheffing of toestemming slechts gelden onder de opschortende voorwaarde dat aan de Erfpachter tevens alle daarvoor vereiste publiekrechtelijke vergunningen (zoals een omgevingsvergunning), ontheffingen of toestemmingen zijn verleend.

Artikel 2.15 Vaststelling Canon en Grondwaarde bij uitgifte

1. De Canon is het bedrag dat de Erfpachter jaarlijks aan de Gemeente verschuldigd is als tegenprestatie voor het Erfpachtrecht. De Canon (inclusief eventueel verschuldigde BTW) is aan de Gemeente verschuldigd vanaf de Vestigingsdatum.
2. De aanvangscanon bij Erfpachtuitgifte wordt berekend en bepaald door de Grondwaarde op het moment van erfpachtuitgifte te vermenigvuldigen met een Canonpercentage.
3. Het Canonpercentage wordt bepaald door het *''actuele percentage van het ''rendement op 10 jarige staatsobligaties''*, (zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek) vermeerderd met een risico-opslagpercentage van 1%. Beide percentages opgeteld vormen het Canonpercentage, met als voorwaarde dat het Canonpercentage minimaal 3% zal bedragen.
4. De Grondwaarde wordt bij uitgifte door partijen overeengekomen en vastgesteld, met inachtneming van: de actuele ontwikkeling van marktprijzen van onroerende zaken, de in de Erfpachtovereenkomst opgenomen Erfpachtbestemming en het toegestane gebruik, en het gemeentelijke Grondprijzenbeleid indien en voor zover het gemeentelijke Grondprijzenbeleid tenminste betrekking heeft op de (specifieke) in de Erfpachtovereenkomst opgenomen Erfpachtbestemming en gebruiksbepalingen.
5. De Canon, is per kalenderjaar verschuldigd en dient uiterlijk te worden voldaan binnen 4 (vier) weken na ontvangst van de door de Gemeente per post en- of per e-mail verstuurde factuur (waarbij de Gemeente de voorkeur heeft de factuur enkel per e-mail te versturen). Korting of verrekening van de door de Erfpachter verschuldigde Canon is uitsluitend toegestaan, voor zover het onbetwiste vorderingen op de Gemeente betreft, welke direct verband houden met de in Erfpacht uitgegeven Grond. Indien de Canon niet binnen de hiervoor bedoelde termijn is ontvangen, dan is de Erfpachter in verzuim en is over het bedrag der Canon overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 Burgerlijk Wetboek zonder ingebrekestelling over de periode, te rekenen vanaf de uiterste betalingstermijn tot aan de datum van betaling de Wettelijke rente verschuldigd.
6. Wanneer het Erfpachtrecht in de loop van een kalenderjaar wordt gevestigd, of in de loop van een kalenderjaar is beëindigd, zoals op grond van artikel 2.26, 2.28 of 2.30, bedraagt de Canon voor het betreffende gedeelte van het resterende kalenderjaar een evenredig deel van de jaarlijks verschuldigde Canon.

Artikel 2.16 Jaarlijkse indexering Canon

1. De Canon wordt jaarlijks per 1 januari aangepast op basis van de wijziging van het Consumentenprijsindexcijfer (CPI) reeks CPI-alle huishoudens (2015=100), zoals door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) wordt vastgesteld en gepubliceerd.
2. De Canon zal worden aangepast met een percentage dat gelijk is aan het percentage dat het Consumentenprijsindexcijfer van de maand juli, van het jaar dat voorafging aan het jaar van aanpassing, ten opzichte van het Consumentenprijsindexcijfer van de maand juli van het jaar dat 2 jaren voorafging aan het jaar van aanpassing.
3. De nieuwe Canon wordt berekend door toepassing van de volgende formule als volgt:

Nieuwe Canon = (A : B) x C

Waarin voorstelt:

A: het consument prijsindexcijfer CPI, reeks 'Alle huishoudens' van de maand juli van het jaar dat voorafging aan het jaar van indexering.
B: het consument prijsindexcijfer CPI, reeks 'Alle huishoudens' van de maand juli, van het jaar dat 2 jaren voorafging aan het jaar van indexering.
C: de laatst verschuldigde Canon tot het jaar van indexering.

4. De berekening zoals bedoeld in lid 3 geschiedt onder voorwaarde dat de Canon minimaal 3% van de geldende onderliggende Grondwaarde zal bedragen.
5. Indien vaststelling en publicatie van het in dit artikel bedoelde prijsindexcijfer niet langer (door het CBS) wordt uitgevoerd, zal de indexering van de Canon plaatsvinden aan de hand van andere door het CBS, of door een ander onafhankelijk instituut, bekendgemaakte gegevens die daarvoor in de plaats komen en zoveel mogelijk aansluiten bij de oorspronkelijke indexering zoals bedoeld in deze bepaling.
6. De gemeente zal de Erfpachter zo snel mogelijk in kennis stellen van de aangepaste Canon, doch in ieder geval in of bij de jaarlijkse canonfactuur. Te late kennisgeving ontslaat de Erfpachter niet van zijn verplichting tot betaling van de aangepaste Canon.

Artikel 2.17 10-jaarlijkse Canonaanpassing op basis van Grondwaardeherziening

1. Voor het eerst per 1 januari 2036 en daarna telkens om de tien jaren zal de Canon worden herzien op basis van de onderliggende Grondwaarde op dat moment. Deze Grondwaarde wordt afgeleid van de meest recente definitief vastgestelde en geregistreerde waarde van de Onroerende Zaak op grond van de Wet waardering Onroerende Zaken (Wet WOZ), (of een daarvoor in de plaats tredende wettelijke regelgeving). Op grond van de hiervoor bedoelde vastgestelde en geregistreerde (WOZ)-waarde en met inachtneming van het gemeentelijke Grondprijzenbeleid, zal door de in artikel 3:35 bedoelde deskundigen een grondquote per categorie (zoals woningtype of functie) worden vastgesteld.
2. Indien de waardering van de nieuwe Grondwaarde zoals bedoeld in lid 1 (afgeleid van de Wozwaarde van de Onroerende Zaak), in de praktijk juridisch of financieel onmogelijk of onwerkbaar blijkt te zijn, zal de Gemeente de Grondwaarde vaststellen op de wijze zoals bepaald in artikel 2.15 lid 4.
3. Het herziene canonbedrag wordt verkregen door het Canonpercentage te bepalen op het moment van de herziening, en verder op de wijze zoals bepaald in artikel 2.15 lid 3, en vervolgens dit Canonpercentage te vermenigvuldigen met de door de Gemeente (of de lid 5 bedoelde deskundigen) vastgestelde nieuwe Grondwaarde.
4. De jaarlijkse indexering van de Canon, zoals bedoeld in artikel 2.16 zal niet plaatsvinden in het jaar waarin de Canon is/ of wordt herzien zoals bedoeld in dit artikel (2.17), maar met ingang van het daarop volgende kalenderjaar.
5. Indien de Erfpachter het niet eens is met de nieuwe vastgestelde Grondwaarde zoals bedoeld in de leden 1 en 2 kan hij hier schriftelijk en gemotiveerd, bezwaar tegen maken. Als de Gemeente dit bezwaar geheel of gedeeltelijk afwijst, kan de Grondwaarde op verzoek van de Erfpachter bindend worden vastgesteld door drie deskundigen op de wijze zoals bepaald in artikel 2:35.

Artikel 2.18 Herziening Canon en Grondwaarde - wijziging bestemming, gebruik of splitsing

1. Herziening van de Canon door de Gemeente op grond van een wijziging van bestemming, gebruik, volume, (oppervlakte van de Grond en/ of Opstallen) geschiedt uitsluitend naar aanleiding van een door de Erfpachter voorgenomen en door de gemeente op grond van artikel 2.13 of 2.14 goedgekeurde wijziging van het gebruik van de Grond en/ of Opstallen, of de ontheffing/ toestemming zoals bedoeld in artikel 2.21 lid 3.
2. De nieuwe Canon wordt berekend op de wijze zoals in artikel 2.15 lid 2 is bepaald, maar dan op basis van een actueel Canonpercentage en de Grondwaarde in de nieuwe gewijzigde situatie, waarbij wordt uitgegaan van de marktwaarde van de Grond in de nieuwe gewijzigde situatie op het moment van herziening.
   De Gemeente zal de Grondwaarde verder bepalen op de wijze zoals bedoeld in artikel 2.17 lid 1 en het nieuwe Canonpercentage bepalen op grond van artikel 2.15 lid 3, maar dan per moment van een goedgekeurde wijziging van het gebruik zoals bedoeld in lid 1.
3. Indien de berekening van de Canon op grond van artikel 2.15 resulteert in een lagere Canon dan de laatst geldende Canon, dan zal de laatst geldende Canon ongewijzigd blijven.
4. De eventuele herziening van de Canon, alsmede de eventuele Afkoop daarvan dient door en voor rekening van Erfpachter in een notariële akte te worden geconstateerd en te worden ingeschreven in de openbare registers. De Erfpachter is verplicht om de Gemeente en kopie of afschrift van deze notariële akte te verstrekken.
5. Indien de Erfpachter het niet eens is met de nieuwe vastgestelde Grondwaarde zoals bedoeld in de lid 2 kan hij hier schriftelijk en gemotiveerd, bezwaar tegen maken. Als de Gemeente dit bezwaar geheel of gedeeltelijk afwijst, kan de Grondwaarde op verzoek van de Erfpachter bindend worden vastgesteld door drie deskundigen zoals bepaald in artikel 2:35.

Artikel 2.19 Afkoop Canonverplichting

1. De Erfpachter kan de verplichting tot betaling van de jaarlijks verschuldigde Canon afkopen door betaling vooraf aan de Gemeente van een Afkoopsom ineens. Dit kan op verzoek van de Erfpachter bij aanvang van het Erfpachtrecht of op enig later moment tijdens de duur van het Erfpachtrecht.
2. De in lid 1 bedoelde Afkoopsom bestaat uit een bedrag dat gelijk is aan de Grondwaarde op het moment van het Afkoopverzoek:
   a. de Afkoopsom bij uitgifte van het Erfpachtrecht is gelijk aan door Partijen overeengekomen Grondwaarde zoals bedoeld in artikel 2.15 lid 4.
   b. de Afkoopsom bij tussentijdse Afkoop zal door de Gemeente worden vastgesteld per moment van de tussentijdse Afkoop, op de wijze zoals bedoeld in artikel 2.17 lid 1, of indien nodig op de wijze zoals bedoeld in artikel 2.17 lid 2.
3. Erfpachter dient de Afkoop van de Canon te laten vastleggen in een Notariële akte, in te schrijven in de openbare registers, waarvan de kosten voor rekening van de Erfpachter komen. In deze akte zal naast de afkoopsom, tevens moeten worden opgenomen: de kadastrale en plaatselijke aanduiding van het Perceel, de afmetingen daarvan, het bedrag van de laatst verschuldigde Canon en de kwijting door de gemeente van de betaling van de afkoopsom.
4. 50 jaar nadat de Canon op grond van lid 2 is afgekocht, (en vervolgens telkens om de 50 jaar), zal de Gemeente de Grondwaarde opnieuw vaststellen op de wijze zoals bedoeld in artikel 2.17 lid 1 of indien nodig op grond van 2.17 lid 2. Deze vaststelling is alleen bedoeld voor het vaststellen van de eventuele meerwaarde van de Grond op dat moment.
   Indien de nieuw vastgestelde Grondwaarde hoger is dan de laatst vastgestelde grondwaarde (op moment van Afkoop), is de Erfpachter verplicht het verschil, zijnde de meerwaarde van de Grond binnen 2 maanden na definitieve vaststelling van de nieuwe Grondwaarde aan de gemeente te voldoen.
5. De Verplichting tot betaling van de meerwaarde moet worden beschouwd als Afkoop door de Erfpachter van zijn verplichting tot betaling van een nadere Canon als gevolg van een hogere Grondwaarde als bedoeld in lid 4 en is slechts bedoeld als aanvulling op een eerdere Afkoop van de canonverplichting. De Erfpachter kan in plaats van de in dit lid bedoelde Afkoop ook kiezen voor de mogelijkheid tot betaling van een jaarlijkse Canon. Deze Canon wordt berekend naar een percentage van de vastgestelde Meerwaarde. Dit percentage zal worden bepaald op de wijze zoals bedoeld in artikel 2.15 lid 3, waarbij de leden 5 en 6 van artikel 2.15 van overeenkomstige wijze van toepassing zijn op de Canon zoals bedoeld in dit artikel. De artikelen 2.16, 2.17 en 2.18 zijn van overeenkomstige toepassing op Canonbetaling over de Meerwaarde zoals bedoeld in dit artikel, waarbij in plaats van “Grond” en/of “de Grondwaarde”, de Meerwaarde gelezen dient te worden.
6. Indien partijen binnen 2 maanden nadat de brief van de gemeente met de daarin genoemde meerwaarde aan de Erfpachter is verstuurd, geen overeenstemming hebben bereikt over de hoogte van de te betalen meerwaarde, zal deze meerwaarde door de in artikel 2.35 bedoelde deskundigen bindend worden vastgesteld, met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 2.17 leden 1 en 2.

Artikel 2.20 Overdracht Erfpachtrecht - kennisgeving

1. Bij overdracht, overgang of toedeling van het erfpachtrecht, is de Erfpachter verplicht binnen een maand daarna de gemeente hiervan schriftelijk of op digitale wijze (zoals per e-mail) kennis te geven, door middel van een notarieel afschrift/ kopie van de betreffende Notariële akte.
2. De Erfpachter is tevens verplicht om het volgende in de lid 1 bedoelde Notariële akte op te nemen:
   a. de gegevens (die betrekking hebben op de nieuwe Erfpachter na overdracht) zoals bedoeld en opgenomen in artikel 2.5 lid 1 sub a t/m i.
   b. alle wijzigingen die na vestiging van het Erfpachtrecht in de Erfpachtakte(n) zijn vastgelegd.
3. Indien bij overdracht van het Erfpachtrecht, de overdragende Erfpachter een betalingsachterstand van de Canon heeft, is hij verplicht deze uiterlijk bij de juridische overdracht van het Erfpachtrecht volledig te voldoen aan en ten behoeve van de gemeente.

Artikel 2.21 Splitsing, ondererfpacht en samenvoeging

1. De Erfpachter is met betrekking tot (het gebruik van) het Erfpachtrecht niet bevoegd:
   a. tot splitsing van het Erfpachtrecht in meerdere erfpachtrechten;
   b. tot splitsing in appartementsrechten;
   c. tot uitgifte in ondererfpacht;
   d. tot het creëren van verenigingen of coöperaties;
   e. tot het verlenen van deelnemings- en lidmaatschapsrechten,
   f. tot samenvoeging van twee of meer erfpachtrechten;

2. De Erfpachter is slechts bevoegd tot afwijking van de in lid 1 genoemde verboden, nadat hij hiervoor voorafgaande schriftelijke toestemming of vrijstelling van de Gemeente heeft verkregen. De Erfpachter dient hiervoor aan de Gemeente een schriftelijk verzoek te doen.
3. Indien de Gemeente aan één of meer van de in lid 1 genoemde handelingen, toestemming of vrijstelling verleend, kan zij daaraan de voorwaarden verbinden, waaronder herziening van de Canon of de Afkoopsom.
4. De gemeente kan de Canon, of de Afkoopsom indien de Canonverplichting is afgekocht, herzien als de waarde van de Grond verandert, als gevolg van de in lid 1 onder sub a t/m sub f genoemde handelingen, waarvoor Erfpachter toestemming of vrijstelling, zoals bedoeld in lid 2, heeft verzocht.
5. Als de Gemeente toestemming geeft voor de in lid 1 bedoelde splitsing, stelt de Gemeente hierbij ook de verdeling van de Canon vast, waarbij de Gemeente bij de verdeling van de Canon in beginsel de verdeling zoals blijkt uit de splitsingsakte zal volgen.
6. Splitsing van het Erfpachtrecht, splitsing in appartementsrechten van het Erfpachtrecht, uitgifte in ondererfpacht van het Erfpachtrecht of samenvoeging van het Erfpachtrecht dienen te geschieden bij notariële akte, waarbij de gemeente partij is. De hiermee gemoeide kosten komen voor rekening van de Erfpachter.
7. De Erfpachter is verplicht voor eigen rekening een notarieel afschrift van de notariële akte, als bedoeld in lid 6, binnen een maand na de dag van het passeren van deze akte aan de gemeente te verstrekken (via post, elektronisch of digitaal).
8. Als het erfpachtrecht is gesplitst in appartementsrechten, is de vereniging van appartementseigenaren hoofdelijk verbonden voor de Canon die door een of meer appartementseigenaren is verschuldigd.
9. De inhoud van dit artikel is tevens voor iedere appartementseigenaar (na splitsing van het erfpachtrecht) van overeenkomstige toepassing.

Artikel 2.22 Duld en gedoogplichten

1. De Erfpachter is verplicht te dulden dat ten behoeve van openbare en/of andere (nuts)voorzieningen alles wat daarvoor nodig is op, in, of boven de Onroerende Zaak door de Gemeente of diverse nutsbedrijven is aangebracht, gehouden, onderhouden, geïnspecteerd, gerepareerd en vernieuwd.
2. De Erfpachter mag dat wat krachtens het bepaalde in lid 1 van dit Artikel is aangebracht op geen enkele manier verwijderen, of wijzigen.
3. Schade, als een direct en onmiddellijk gevolg van het aanbrengen, houden, onderhouden, herstellen of vernieuwen van de in lid 1 van dit Artikel bedoelde (nuts)voorzieningen voor zover die door de Gemeente zijn aangebracht en/ of geëxploiteerd, zal door de Gemeente aan de Erfpachter worden vergoed. De hoogte van deze schade zal worden vastgesteld door de deskundigen zoals bedoeld in artikel 2.35.
4. De Gemeente is niet aansprakelijk voor schade, als een direct en onmiddellijk gevolg van het aanbrengen, houden, onderhouden, herstellen of vernieuwen van de in lid 1 van dit Artikel bedoelde (nuts)voorzieningen die door een ander (nuts)bedrijf dan de Gemeente zijn aangebracht en/ of geëxploiteerd. De Erfpachter zal voor deze schade het (nuts)bedrijf dat de betreffende voorziening(en) heeft aangebracht en/of exploiteert dienen aan te spreken.
5. De Erfpachter zal boven de in lid 1 van dit Artikel bedoelde voorzieningen geen bouwwerken oprichten, geen gesloten wegdek aanbrengen, geen ontgrondingen verrichten, en zich onthouden van het plaatsen van bomen of het planten van diepwortelende struiken, dan wel het verrichten van die werkzaamheden, welke schadelijk kunnen zijn voor bedoelde werken/nutsvoorzieningen. De Erfpachter is aansprakelijk voor schade ontstaan aan de in lid 1 van dit Artikel bedoelde voorzieningen door zijn toedoen of nalaten veroorzaakt.

Artikel 2.23 Kwalitatieve verplichtingen

1. De in de Artikelen 2.22 en 3.6 lid 1 sub c, vermelde verplichtingen van de Erfpachter om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de in Erfpacht uitgegeven Onroerende Zaak, zijn kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in Artikel 6:252 BW en zullen overgaan op degenen die de in Erfpacht uitgegeven Onroerende Zaak (of een gedeelte daarvan) onder bijzondere titel zullen verkrijgen. Aan die verplichtingen zullen mede zijn gebonden degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de in Erfpacht uitgegeven Onroerende Zaak (of een gedeelte daarvan) zullen verkrijgen.
2. De in lid 1 van dit Artikel bedoelde kwalitatieve verplichtingen zullen als zodanig worden geconstateerd in de Vestigingsakte en worden ingeschreven in de daarvoor bestemde openbare registers.

Artikel 2.24 Kanaaloever/ watergang/ talud

1. Indien de Onroerende Zaak grenst aan een kanaal/ de watergang, dan is de Erfpachter verplicht materialen op voldoende afstand van de kanaaloever te plaatsen of op te slaan, zodat gevaar voor instorting van de oever/ talud wordt voorkomen. De Erfpachter vrijwaart de Gemeente voor alle aanspraken van derden op vergoeding van schade of herstel vanwege gehele of gedeeltelijke instorting van kanaaloever of talud.

2. De Erfpachter is verplicht de kanaaloever/ de watergang of talud, indien dit onderdeel is van de Onroerende Zaak, voor eigen rekening en risico in tenminste redelijke staat van onderhoud te houden en zo nodig te vernieuwen.
3. Eventuele door de Erfpachter veroorzaakte verondiepingen in het aangrenzende water van het kanaal/ de watergang zullen door de Gemeente voor rekening van de Erfpachter worden weggebaggerd.
4. Onder het begrip Erfpachter in dit Artikel dient tevens te worden begrepen de rechtsopvolgers van de oorspronkelijke Erfpachter bij uitgifte.

Artikel 2.25 Beëindiging Erfpachtovereenkomst door Gemeente – voor Vestiging

1. Onverminderd het bepaalde in Artikel 2.28 is de Gemeente bevoegd de Erfpachtovereenkomst met onmiddellijke ingang op te zeggen/ te beëindigen – zonder dat enige ingebrekestelling, rechterlijke tussenkomst en/of enige andere formaliteit nodig of vereist is of zal zijn in elk van de volgende gevallen die zich voordoen vóór de ondertekening van de Vestigingsakte op de Vestigingsdatum:
   a. indien de Erfpachter in staat van faillissement is of wordt verklaard;
   b. indien aan de Erfpachter (voorlopige) surséance van betaling is of wordt verleend;
   c. indien op de Erfpachter de wettelijke schuldsaneringsregeling natuurlijke personen van toepassing is of wordt verklaard;
   d. indien executoriaal beslag wordt gelegd op een zaak of een vermogensrecht van de Erfpachter;
   e. indien is of wordt besloten de Erfpachter als rechtspersoon te ontbinden.
   f. indien sprake is van tenminste een (mindere) mate van gevaar dat de Erfpachtovereenkomst mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen – op geld waardeerbare voordelen te benutten;
   g. indien sprake is van tenminste een mindere mate van gevaar dat in of met de in Erfpacht uitgegeven Onroerende Zaak mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
   h. indien sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van het Erfpachtrecht een strafbaar feit is gepleegd;
   i. indien sprake is van feiten en/of omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat de Erfpachter in relatie staat tot strafbare feiten;
   j. indien de Erfpachter heeft nagelaten de vragen die door de Gemeente aan de Erfpachter zijn gesteld op grond van (Artikel 30) van de Wet Bibob ter beoordeling van de Gemeente volledig en naar waarheid te beantwoorden;
   k. indien de Erfpachter heeft nagelaten de vragen die eventueel door het Landelijk Bureau Bibob aan de Erfpachter zijn gesteld op grond van het bepaalde in (Artikel 12 lid 4 van) de Wet Bibob volledig en naar waarheid te beantwoorden.

2. De in lid 1 bedoelde opzegging/ beëindiging van de Erfpachtovereenkomst kan worden uitgeoefend door middel van een daartoe strekkende verklaring aan de Erfpachter en vervalt bij de ondertekening van de Vestigingsakte.
3. De in lid 1 van dit Artikel vermelde begrippen “mindere mate van gevaar”, “strafbare feiten”, “in relatie staan tot” en “feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden” hebben de betekenis die daaraan in de Wet Bibob toekomt.
4. De Gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob advies vragen met het oog op diens taak zoals bedoeld in (Artikel 9 lid 3 van) de Wet Bibob.
5. Daar waar in dit artikel en deze AEVG 2026 wordt verwezen naar de wet Bibob, zal eventuele toekomstige (vervangende) wetgeving met betrekking tot Integriteitsbeoordeling, van overeenkomstige toepassing worden geacht op de AEVG 2026 (zoals met name op de artikelen 2.25 en 2.26).

Artikel 2.26 Beëindiging Erfpacht - Wettelijke integriteitsbeoordeling

1. De Gemeente kan op grond van een wettelijke integriteitsbeoordeling, zoals de huidige Wet Bibob en de actueel geldende Beleidsregel Bibob Groningen, ook na het sluiten van de Erfpachtovereenkomst en/of het vestigen van het Erfpachtrecht, een Integriteitsbeoordeling (laten) uitvoeren.
2. De Gemeente kan besluiten tot het beëindiging van de Erfpachtovereenkomst en/of het Erfpachtrecht dat reeds was aangegaan, indien de in lid 1 bedoelde wettelijke integriteitsbeoordeling daartoe aanleiding geeft. De Gemeente is daarbij niet gehouden tot het in achtnemen van een bepaalde termijn, en is niet gehouden tot het vergoeden van eventuele schade voor Erfpachter, hoe ook genaamd.
3. Er is in ieder geval sprake van de in lid 2 bedoelde aanleiding tot ontbinding en/ of opzegging als sprake is van een of meer van de gronden als vermeldt in artikel 9 lid 3, sub a, b of c van de Wet Bibob.

4. Elke aanleiding op grond van een Bibob-toets, zoals bedoeld in de leden 2 en 3 van dit artikel, wordt aangemerkt als een ernstige tekortkoming, dat opzegging/ beëindiging van het Erfpachtrecht rechtvaardigt.

Artikel 2.27 Niet nakoming verplichtingen Erfpachter

1. Indien de Erfpachter niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoet aan een of meer van zijn verplichtingen uit hoofde van de Erfpachtovereenkomst en/ of de daarin van toepassing verklaarde verplichtingen uit de AEVG 2026, kan de Gemeente aan Erfpachter een boete opleggen zoals bepaald in artikel 2.31.
2. Het bepaalde in de lid van dit Artikel laat onverlet het recht van de Gemeente om naast de boete ook nog steeds nakoming van verplichting(en) te verlangen en/ of een (volledige) schadevergoeding te vorderen, vermeerderd met de Wettelijke rente en kosten.

Artikel 2.28 Beëindiging - ernstige tekortkoming Erfpachter

1. Indien de Erfpachter in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn verplichting(en) uit hoofde van de Uitgifte-akte, de Algemene en/ of Bijzondere Erfpachtvoorwaarden, en nadat de Gemeente Erfpachter in de (redelijke) gelegenheid heeft gesteld om (alsnog) aan zijn verplichting(en) te voldoen, is de gemeente gerechtigd om, met inachtneming van het bepaalde in dit artikel, het Erfpachtrecht op te zeggen.
2. De gemeente geeft de Erfpachter en de hypotheekhouder(s) en aan anderen die als beperkt gerechtigden of beslagleggers op de Erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven, schriftelijk kennis van het voornemen tot opzegging van het Erfpachtrecht. Daarbij zal de gemeente de redenen voor beëindiging toelichten.
3. De gemeente zal niet eerder besluiten tot opzeggen/ beëindigen van het Erfpachtrecht, dan tenminste 2 maanden na de in lid 2 bedoelde kennisgeving.
4. De Opzegging/ beëindiging vindt plaats bij exploot en met inachtneming van een termijn van tenminste zes (6) maanden. Binnen acht (8) dagen nadat het exploot aan Erfpachter is uitgebracht, moet het exploot worden betekend aan en de hypotheekhouder(s) en aan anderen die als beperkt gerechtigden of beslagleggers op de erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven.
5. De gemeente zal de opzegging in de openbare registers laten inschrijven.
6. De gemeente heeft bij deze opzegging recht op vorderen van kosten, eventuele boetes, rente en schade.
7. Aan de Erfpachter zal worden vergoed de waarde van het Erfpachtrecht, waaronder begrepen de eventuele daarvan deel uitmakende Opstallen, op het moment van beëindiging, verminderd met hetgeen de gemeente uit hoofde van de erfpachtvoorwaarden en vanwege de ernstige tekortkoming te vorderen heeft, kosten, schade, boetes en rente daaronder begrepen.
   De voornoemde vergoeding voor eventuele Opstallen geldt alleen in de volgende situaties:
   a. bestaande bebouwing/ Opstallen die bij de erfpachtuitgifte deel uitmaakten van de in Erfpacht uitgegeven Onroerende Zaak en waarvoor Erfpachter bij uitgifte een eenmalige opstalvergoeding heeft betaald.
   b. de door de Erfpachter voor eigen rekening gerealiseerde bebouwing/ opstallen op grond van de Erfpachtovereenkomst en/ of daarvoor van de Gemeente verkregen toestemming.
8. Het op grond van dit artikel aan de Erfpachter en de Gemeente toekomende vergoeding zal, behoudens beroep op de bevoegde rechter, worden vastgesteld door deskundigen overeenkomstig artikel 2.35, tenzij voor het einde van het Erfpachtrecht de gemeente, de Erfpachter, de hypotheekhouder en eventueel andere belanghebbenden anders overeenkomen.
9. Niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen de Erfpachter zonder gemeentelijke toestemming, in strijd met enige erfpachtbepaling op, of ten aanzien van de Onroerende Zaak heeft gebouwd, verbouwd of heeft opgericht. Ook zal aan Erfpachter geen schade worden vergoed voor het door hem (moeten) beëindigen van activiteiten die in strijd met enige Erfpachtbepaling en zonder gemeentelijke toestemming zijn verricht..
10. Indien op de dag dat het Erfpachtrecht eindigt, de Grond en de Opstallen (inwendig) niet zijn ontruimd, kan de gemeente de Grond en de Opstallen zonder nadere ingebrekestelling ontruimen, met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten.
11. Partijen komen overeen dat van een ernstige tekortkoming in ieder geval sprake is, doch zeker niet hiertoe beperkt wordt, indien de Canon twee achtereenvolgende jaren niet is betaald, of niet wordt voldaan aan de bouwplicht, of niet wordt voldaan aan de verplichting om de Grond en de Opstallen te gebruiken overeenkomstig de in de Erfpachtovereenkomst vastgelegde bestemming en het toegestane gebruik.

Artikel 2.29 Beëindiging door Erfpachter

Het is de Erfpachter niet toegestaan het Erfpachtrecht op te zeggen/ beëindigen;

Artikel 2.30 Beëindiging om redenen van algemeen belang

1. Het Erfpachtrecht kan door de Gemeente worden beëindigd door opzegging om redenen van algemeen belang. Deze opzegging vindt plaats nadat de gemeenteraad een daartoe strekkend besluit heeft genomen.
2. Het College doet een voorstel tot beëindiging van het Erfpachtrecht aan de gemeenteraad. In dit voorstel wordt gemotiveerd uiteengezet welke de gronden de beëindiging in het algemeen belang rechtvaardigen. De gemeente geeft de Erfpachter, de hypotheekhouder(s) en de degenen die anderszins als beperkt gerechtigden of beslaglegger op het Erfpachtrecht in de openbare registers staan ingeschreven, schriftelijk kennis van het voorstel tot beëindiging.
3. De Erfpachter, hypotheekhouder(s) en andere belanghebbenden zoals bedoeld in lid 2, kunnen binnen 3 maanden na dagtekening van de in lid 2 genoemde brief hun bezwaren tegen het voorstel tot beëindiging van het Erfpachtrecht bij het College inbrengen. De raad neemt na afloop van deze termijn en met inachtneming van eventueel ingebrachte bezwaren vervolgens een besluit op het collegevoorstel tot beëindiging van het Erfpachtrecht.
4. Opzegging vindt vervolgens plaats door het College overeenkomstig artikel 5:88 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek, derhalve bij exploot met inachtneming van een opzegtermijn van ten minste een (1) jaar voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd.
5. Nadat het exploot van opzegging is uitgebracht aan de Erfpachter, moet binnen acht dagen daarna schriftelijk kennis worden gegeven van de opzegging aan degenen die als hypotheekhouders of anderszins als beperkt gerechtigde(n) of beslaglegger(s) van het Erfpachtrecht in de openbare registers staan ingeschreven.
6. De Gemeente laat de opzegging in de openbare registers inschrijven.
7. Als op de dag waarop het Erfpachtrecht eindigt de Onroerende Zaak niet is ontruimd, kan de Gemeente zonder nadere ingebrekestelling, de feitelijke ontruiming in gang zetten, met inachtneming van eventueel door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het retentierecht van de Erfpachter.

Artikel 2.31 Algemeen boetebeding

1. Tenzij elders in de AEVG 2026 of in de Erfpachtovereenkomst anders is bepaald, zal bij iedere niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting die voortvloeit uit de Erfpachtovereenkomst en/ of de daarin van toepassing verklaarde (delen van de) AEVG 2026, de Erfpachter, dan wel de Verkrijger en diens rechtsopvolgers, na ingebrekestelling en de daarin genoemde termijn, gehouden zijn om bij wijze van direct opeisbare boete – verplicht zijn een geldsom te voldoen aan de Gemeente, onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming, eventueel meer geleden schade en/of beëindiging van de Erfpachtovereenkomst te vorderen.
2. Ter bepaling door de Gemeente bedraagt de onmiddellijk opeisbare boete:
   a. minimaal € 1.500,- en maximaal € 5.000,-; of
   b. € 250,- (tweehonderd en vijftig euro), voor elke dag dat de niet, of niet volledige nakoming voortduurt, na het verstrijken van de in lid 1 bedoelde termijn tot en met de dag van nakoming, tot een maximum van vijf maal de geldende jaarlijkse Canon of tot een maximum van 20% van de Afkoopsom (indien de canon is afgekocht);

3. Het bepaalde in lid 2 van dit Artikel is niet van toepassing, indien en voor zover ten aanzien van het tekortschieten in enig ander Artikel in de AEVG 2026 of in de Erfpachtovereenkomst een afwijkende geldsom (als boete) en/ of een afwijkend boetepercentage is vermeld, in welk geval die afwijkende geldsom en/ of dat afwijkende percentage van toepassing is/ of zijn.

Artikel 2.32 Kettingbeding

1. Partijen beogen derdenwerking met betrekking tot de voorwaarden uit de Erfpachtovereenkomst en de daarop betrekking hebbende AEVG 2026. Voor zover de Erfpachtbepalingen geen werking hebben of waarvoor ook geen kwalitatieve verplichting is gevestigd, zal een kettingbeding in de Erfpachtovereenkomst worden opgenomen.
2. De erfpachter en zijn rechtverkrijgenden onder bijzondere of algemene titel zijn verplicht in geval van gehele of gedeeltelijke overdracht van het Erfpachtrecht of de vestiging van ondererfpacht, van een beperkt recht of verlening van een ander gebruiksrecht, de bepalingen waaronder de Erfpacht is verleend aan zijn rechtverkrijgenden op te leggen voor zover deze verplichtingen niet reeds van rechtswege (zakelijke werking) of op grond van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek op de rechtverkrijgenden overgaan, door deze in de akte van levering of overeenkomst op te nemen of daarnaar te verwijzen en deze ten behoeve van de Gemeente aan te nemen.
   Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan.

Artikel 2.33 Schadeloosstelling bij beëindiging in het algemeen belang

1. Indien het Erfpachtrecht eindigt op de wijze als bedoeld in artikel 2.30, vindt schadeloosstelling plaats op basis van hoofdstuk 11 van de Omgevingswet.
2. Niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde uit de Erfpachtovereenkomst of Vestigingsakte, door erfpachter op en/of aan de Onroerende Zaak is gerealiseerd, geplaatst of is aangebracht. Evenmin zal de schade worden vergoed die ontstaat door het beëindigen van activiteiten die in strijd met enige bepaling of voorwaarde uit de Erfpachtovereenkomst of Vestigingsakte door de Erfpachter worden uitgevoerd, tenzij de Gemeente daartoe schriftelijk toestemming heeft gegeven.
3. Indien de Erfpachter zich niet kan verenigen met de door de Gemeente aangeboden vergoeding, doet hij hiervan binnen 2 maanden na ontvangst van de aangetekende kennisgeving van de vergoeding, schriftelijk mededeling aan de Gemeente. Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de hoogte van de vergoeding, wordt deze behoudens beroep op de ter zake bevoegde rechter, vastgesteld door 3 deskundigen zoals bedoeld in artikel 2.35.
4. De gemeente keert de aan de Erfpachter toekomende schadevergoeding uit, na aftrek van al hetgeen de Erfpachter met betrekking tot de Erfpacht, de Grond en de Opstallen nog aan de Gemeente verschuldigd is.
5. Indien de Erfpacht ten tijde van het eindigen van het recht met hypotheek is bezwaard, wordt in afwijking van lid 4 de schadevergoeding, na aftrek van al hetgeen aan de gemeente met betrekking tot de Erfpacht, de Grond en de Opstallen nog verschuldigd is, aan de hypotheekhouder(s) uitgekeerd tot een door de Gemeente vast te stellen bedrag, gelijk aan het bedrag dat aan de hypotheekhouder(s) zal toekomen indien het een verdeling geldt van de koopprijs in geval van gerechtelijke verkoop van de Erfpacht. Een daarna overblijvend bedrag van de schadevergoeding wordt uitgekeerd aan de Erfpachter. Zolang het perceel grond met de opstallen (behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten) niet ter vrije beschikking van de Gemeente is gesteld, vindt geen uitkering ingevolge dit artikel plaats.
   Uitsluitend voor de toepassing van dit artikel worden met rechtmatig verkregen gebruiksrechten gelijkgesteld anderszins door derden verkregen gebruiksrechten, welke naar het oordeel van de Gemeente geen bezwaren opleveren.

Artikel 2.34 Vrijwaring door de Erfpachter

1. De Erfpachter vrijwaart de Gemeente voor alle aanspraken van derden op vergoeding van alle schade, hoe ook genaamd, die na de ingangsdatum van het Erfpachtrecht is ontstaan als gevolg van milieu-hygiënische verontreiniging door of vanwege de Erfpachter en/ of door of vanwege ander handelen of nalaten van de Erfpachter in verband met de Onroerende Zaak en het gebruik daarvan.
2. De Erfpachter vrijwaart de Gemeente tevens voor alle aanspraken van derden op vergoeding van schade vanwege gehele of gedeeltelijke instorting van Opstallen die op de in Erfpacht uitgegeven Grond zijn of worden gebouwd.

Artikel 2.35 Deskundigen

1. Als in deze AEVG 2026 sprake is van deskundigen, wordt daaronder verstaan het aantal van drie.
2. De Erfpachter en de Gemeente hebben de mogelijkheid tot het inroepen van externe deskundigen in de navolgende situaties en bepalingen:
   a. het bepalen van de grondquote en Grondwaarde zoals bedoeld in artikel 2.17 leden 1 en 5;
   b. het bepalen van de Grondwaarde zoals bedoeld in artikel 2.18 lid 5;
   c. het bepalen van de meerwaarde zoals bedoeld in artikel 2.19 lid 6;
   d. het bepalen van de schadevergoeding zoals bedoeld in artikel 2.22 lid 3;
   e. het bepalen van de schadeloosstelling bij opzegging in het algemeen belang, zoals bedoeld in artikel 2.33.
   f. het bepalen van de vergoeding bij opzegging wegens ernstig tekortschieten in de nakoming, zoals bedoeld in artikel 2.28 lid 7, 8 en 9.
   g. het bepalen van de kosten voor herstel, zoals bedoeld in artikel 2.36 lid 5.
   h. het toetsen van de herziene Algemene Erfpachtvoorwaarden, zoals bedoeld in artikel 2.37 lid 5.

3. Indien beide partijen onderling niet tot overeenstemming komen met betrekking tot de hoogte van de in lid 2 bedoelde bedragen/vergoedingen, zal behoudens een beroep op de bevoegde rechter te Groningen, de hoogte van de in lid 2 bedoelde bedragen/vergoedingen door 3 deskundigen worden vastgesteld. Als de Erfpachter of de gemeente het voornemen heeft om de in lid 2 bedoelde bepaling van de bedragen/vergoedingen voor te leggen aan de deskundigen, zal deze de andere partij daarvan schriftelijk op de hoogte stelle. Indien niet binnen 6 weken na dagtekening van het hiervoor bedoelde schrijven (met het voornemen), door de aangeschreven partij wordt gekozen voor een vaststelling van de in lid 2 bedoelde bedragen/vergoedingen door de bevoegde

rechter in Groningen, stemt de aangeschreven partij in met de waardebepaling door de deskundigen.
4. De partij die de betreffende waardebepaling wil voorleggen aan deskundigen moet de rechtbank in Groningen verzoeken om de drie deskundigen zo snel mogelijk aan te wijzen.
5. De deskundigen geven beide partijen de gelegenheid gehoord te worden. Ook krijgen beide partijen de gelegenheid gehoord te worden over het conceptadvies van de deskundigen. Waarbij partijen zich desgewenst mogen laten vertegenwoordigen door een gemachtigde.
6. De deskundigen zijn verplicht om hun advies op- en vast te stellen met inachtneming van de Algemene Erfpachtvoorwaarden en de bijzondere Erfpachtvoorwaarden die op het Erfpactrecht van toepassing zijn.
7. De deskundigen stellen beide partijen gemotiveerd en schriftelijk in kennis van hun advies binnen zes (6) maanden nadat zij zijn aangewezen. Het advies van de deskundigen is bindend.
   De gemeente en de Erfpachter betalen ieder de helft van de kosten voor het deskundigenadvies. Overige kosten, (zoals voor het inschakelen van de in lid 5 bedoelde gemachtigde), komen voor rekening van de Erfpachter en de gemeente, ieder voor zichzelf.
8. In afwijking van lid 7, komen de volledige kosten voor het deskundigenadvies voor rekening van de Erfpachter in geval van beëindiging wegens tekortkoming in de nakoming door Erfpachter, en/of wanbetaling van de Canon.
9. In afwijking van lid 7 komen de volledige kosten voor het deskundigenadvies voor rekening van de gemeente, in geval van beëindiging om redenen van Algemeen belang (art. 2.31).

Artikel 2.36 Herstel door Gemeente

1. Indien de Erfpachter enige verplichting, voortvloeiende uit deze AEVG 2026 of de bijzondere voorwaarden niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, kan de gemeente deze verplichting op kosten van de Erfpachter laten uitvoeren. Op grond van de Algemene Erfpachtvoorwaarden is de gemeente daartoe uitdrukkelijk gemachtigd. Ook is de gemeente gemachtigd op kosten van de Erfpachter alles ongedaan te maken, wat de Erfpachter in strijd is met enige verplichting heeft verricht
2. De gemeente brengt de Erfpachter schriftelijk op de hoogte van haar voornemen gebruik te maken van de bevoegdheid als bedoeld in lid 1. De Erfpachter krijgt daarbij alsnog een (redelijke) termijn om te voldoen aan zijn verplichtingen. De gemeente geeft daarbij ook een opgave van het vermoedelijke bedrag van de kosten die met de uitvoering gemoeid zullen zijn.
3. De gemeente zal niet het in lid 1 bedoelde herstel overgaan als de Erfpachter zich over de toepassing van dit artikel heeft gewend tot de rechter. De gemeente zal dan de uitvoering van het herstel tenminste opschorten totdat de rechter uitspraak heeft gedaan.
4. De Erfpachter is verplicht op eerste schriftelijke aanzegging van de gemeente de kosten die gemoeid zijn met het herstel te voldoen. De gemeente doet daarbij ook een gespecificeerde opgave van de kosten.
5. Indien de Erfpachter Indien de Erfpachter het niet eens is met de hoogte van de kostenopgave, kan hij dit schriftelijk aan de gemeente aangeven, uiterlijk binnen 4 weken na ontvangst van de kostenopgave. Als binnen 2 maanden, na de kennisgeving door de Erfpachter, geen overeenstemming wordt bereikt tussen gemeente en Erfpachter over de hoogte van de kosten, zal de hoogte van de kosten worden vastgesteld door deskundigen overeenkomstig artikel 2.35.

Artikel 2.37 Herziening Algemene Erfpachtvoorwaarden

1. De gemeente heeft het recht om de Algemene Erfpachtvoorwaarden eenzijdig en integraal te herzien, voor het eerst in het jaar 2055 en vervolgens telkens om de 25 jaar.
2. De gemeente zal van het recht tot tussentijdse herziening van de Algemene Erfpachtvoorwaarden slechts gebruik maken, indien zij het nodig acht om de AEVG 2026 na verloop van tijd te kunnen aanpassen aan de gewijzigde omstandigheden, opvattingen en inzichten, zoals met betrekking tot wetgeving, rechtspraak en/ of vanwege financiële en/ of maatschappelijke opvattingen en inzichten. De Gemeente zal daarbij de belangen van Erfpachter en de Gemeente afwegen. Waarbij het nadrukkelijk niet het doel is om de Erfpachter in een nadeliger positie te brengen.
   De gemeente zal in geval van een voorgenomen herziening, de Algemene rechtsbeginselen van behoorlijk bestuur en het bepaalde in artikel 3 van de Europese Richtlijn (93/13/EEG) in acht nemen en de Gemeente zal de herziene voorwaarden, ten behoeve van een extra toetsing en/ of (aanvullend) advies, aan de gemeenteraad voorleggen waarbij de gemeenteraad de mogelijkheid heeft om wensen en bedenkingen uit te spreken over het besluit tot herziening van de Algemene Erfpachtvoorwaarden..
3. Tenminste twee jaren voordat de in lid 1 bedoelde herziening in werking treedt, wordt aan alle Erfpachters, hypotheekhouder(s) of anderszins beperkt gerechtigden in de openbare registers staan ingeschreven, bij aangetekende brief kennisgegeven van het Collegebesluit tot vaststelling van de herziening van de Algemene Erfpachtvoorwaarden.
4. Indien de Erfpachter(s), hypotheekhouders of anderszins beperkt gerechtigden zich niet kan/ kunnen verenigen met de in lid 1 bedoelde herziening, zal/ zullen hij/ zij binnen twee maanden

na dagtekening van de in lid 3 bedoelde aangetekende brief dit gemotiveerd schriftelijk aan de Gemeente kenbaar maken. Indien de Erfpachter en de hiervoor bedoelde beperkt gerechtigden niet binnen twee maanden hebben gereageerd, zal worden aangenomen dat zij zich kunnen verenigen met de herziening van de Algemene Erfpachtvoorwaarden.

5. Indien de Erfpachter en/ of de beperkt gerechtigden hebben aangegeven dat ze zich niet kunnen verenigen met de herziene Erfpachtvoorwaarden, zal de gemeente met de Erfpachter en hypotheekhouder(s) in overleg treden over de in lid 1 bedoelde herziening. Indien dit overleg niet binnen 1 jaar na dagtekening van de in lid 3 bedoelde brief leidt tot gezamenlijke overeenstemming zal het herzieningsbesluit en de herziene AEVG ter toetsing worden voorgelegd aan drie externe deskundigen zoals bedoeld in artikel 2:35 en zullen de herziene Erfpachtvoorwaarden op grond van het deskundigenoordeel (on)gewijzigd worden vastgesteld.
6. De op grond van de in dit artikel (vastgestelde) herziene, Algemene Erfpachtvoorwaarden zullen in een notariële erfpachtakte worden opgenomen en worden ingeschreven in de openbare registers. De kosten hiervoor komen voor rekening van de gemeente.

Artikel 2.38 Hoofdelijke aansprakelijkheid en ondeelbaarheid

1. Indien twee of meer (rechts)personen de Erfpachter zijn, dan is ieder van hen jegens de Gemeente hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die voor die (rechts)personen voortvloeien en/of voort kunnen vloeien uit de Erfpachtovereenkomst.
2. De verplichtingen die voor de Erfpachter voortvloeien en/of voort kunnen vloeien uit de Erfpachtovereenkomst zijn steeds ten opzichte van de Gemeente ondeelbaar.
3. Indien twee of meer (rechts)personen de Erfpachter zijn, dan dienen zij één van hen als vertegenwoordiger aan te wijzen en de Gemeente daarvan schriftelijk in kennis te stellen. De Gemeente kan alle kennisgevingen, aanzeggingen en vorderingen met betrekking tot de levering rechtsgeldig aan respectievelijk tegen deze vertegenwoordiger (doen) instellen.

Artikel 2.39 Overdracht rechten en verplichtingen Erfpachtovereenkomst

1. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente is de Erfpachter niet bevoegd de rechten en verplichtingen uit de Erfpachtovereenkomst en/ of zijn contractpositie uit de Erfpachtovereenkomst, geheel of gedeeltelijk in welke vorm ook over te dragen aan, of te verpanden ten behoeve van, (een) derde(n), waaronder is begrepen de overdracht van de contractpositie door overdracht van de aandelen van de Erfpachter, of het aangaan van een samenwerkingsverband met een derde.
2. De Gemeente kan aan het verlenen van een eventuele toestemming, nadere voorwaarden verbinden. De Gemeente zal deze toestemming schriftelijk mededelen aan de Erfpachter.

Artikel 2.40 Rechtskeuze, forumkeuze en woonplaatskeuze

1. Op de Erfpachtovereenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
2. Eventuele geschillen die voortvloeien of voort zullen vloeien uit de Erfpachtovereenkomst kunnen in eerste aanleg uitsluitend worden beslecht door de daartoe bevoegde sector van de Rechtbank Noord Nederland, locatie Groningen.
3. De Gemeente en de Erfpachter kiezen, met betrekking tot (de uitvoering van) de Erfpachtovereenkomst, woonplaats op diens eigen adres. In afwijking van het bepaalde in de vorige volzin wordt geacht dat de Gemeente en de Erfpachter in en bij de Vestigingsakte woonplaats hebben gekozen op het kantoor van de Notaris, doch uitsluitend voor wat betreft:
   a. de inschrijving van een afschrift of uittreksel van de Vestigingsakte in de openbare registers voor registergoederen en de verwerking daarvan door het Kadaster; en
   b. de toepassing en de werking van de Wet op belastingen van rechtsverkeer en/of de Wet op de omzetbelasting 1968.

4. Erfpachter is tijdens de duur van het Erfpachtrecht verplicht er voor te zorgen dat zijn actuele adres telefoonnummer en mailadres bij de Gemeente bekend is.
5. Indien het actuele adres van de Erfpachter niet ter kennis van de Gemeente is gebracht, blijft jegens de Gemeente het laatstgemelde adres gelden en kan de Gemeente rechtsgeldig alle kennisgevingen, aanzeggingen en opzeggingen doen en alle vorderingen instellen op het laatste aan haar gemelde adres of aan het adres ten kantore van de in lid 3 sub bedoelde Notaris.

HOOFDSTUK 3 BIJZONDERE BEPALINGEN TE BEBOUWEN GROND

De bepalingen uit dit hoofdstuk zijn slechts geldig, indien en voor zover deze in de Erfpachtovereenkomst door partijen uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard.

Artikel 3.1 Omzetbelasting

1. Bij de Erfpachtuitgifte van Grond om nieuw te worden bebouwd, is de Erfpachter Omzetbelasting verschuldigd over de waarde van het Erfpachtrecht.

Artikel 3.2 Bouwrijpe staat

1. De Gemeente zal de in Erfpacht uitgegeven Grond in Bouwrijpe staat afleveren aan de Erfpachter, waarbij onder "Bouwrijpe staat" wordt verstaan (tenzij anders is of wordt overeengekomen): de feitelijke staat van de Grond ten aanzien waarvan:
   a. een ontsluiting vanaf het openbare gebied is gerealiseerd;
   b. (openbare) nutsvoorzieningen zijn gerealiseerd, althans de aansluiting daarop vanaf de Onroerende Zaak mogelijk is;
   c. de Grond waar nodig is geëgaliseerd en-of opgehoogd tot een door de Gemeente bepaald peil;
   d. de Grond, indien en voor zover dit de bouw belemmerend, is ontdaan van zichtbare obstakels, (tenzij is overeengekomen dat deze obstakels geheel of gedeeltelijk in of op de Grond kunnen blijven).

Artikel 3.3 Bouwplicht

1. De Erfpachter is verplicht de onbebouwde Grond te bebouwen dan wel reeds bebouwde Grond te verbouwen overeenkomstig:
   a. de daartoe verleende of nog te verlenen omgevingsvergunning;
   b. het geldende Omgevingsplan met betrekking tot de in Erfpacht uitgegeven Onroerende Zaak;
   c. hetgeen daaromtrent is bepaald in de Erfpachtovereenkomst.

2. De bebouwing of verbouwing dient:
   a. aan te vangen uiterlijk zes (6) maanden na de Vestigingsdatum;
   b. regelmatig te worden voortgezet; en
   c. te zijn voltooid uiterlijk achttien (18) maanden na aanvang van de in dit lid bedoelde bebouwing en/ of de verbouwing.

3. Zolang (nog) niet is voldaan aan de in lid 2 van dit Artikel vermelde verplichtingen, mag de Erfpachter de in erfpacht uitgegeven Grond, (met of zonder Opstallen), niet zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente geheel of gedeeltelijk vervreemden, verhuren, in ondererfpacht geven, verpachten of anderszins in (zakelijk) gebruik geven.
   De Gemeente zal het eventuele betreffende besluit, op een schriftelijk verzoek van Erfpachter, schriftelijk mededelen aan de Erfpachter. Onder "vervreemden" wordt verstaan: het overdragen dan wel bezwaren van de in erfpacht uitgegeven Onroerende Zaak, zowel in goederenrechtelijke zin als in economische zin. Het vestigen van het recht van hypotheek is toegestaan.
   Het overdragen van de macht om als (het ware als) Erfpachter te beschikken over de Onroerende Zaak wordt eveneens aangemerkt als "vervreemden".
4. Het bepaalde in lid 3 van dit Artikel is niet van toepassing in geval van:
   a. executoriale verkoop; of
   b. verkoop op grond van machtiging van de rechter als bedoeld in Artikel 3:174 BW.

5. De in lid 3 bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht geschiedt ter uitvoering van een tussen de in de Erfpachtovereenkomst genoemde Erfpachter en diens Verkrijger(s) gesloten Koop- aannemingsovereenkomst waarin de Erfpachter zich jegens diens Verkrijger(s) verplicht heeft tot verkoop van een Erfpachtperceel/erfpachtrecht inclusief de realisatie daarop van de in de Koop- aannemingsovereenkomst genoemde te realiseren Opstallen. De Erfpachter is en blijft (ook) jegens de Gemeente verplicht (en garandeert de Gemeente) de Onroerende Zaak te bebouwen overeenkomstig het bepaalde in dit Artikel en het bepaalde in de Erfpachtovereenkomst.
6. De in dit artikel bedoelde Bouwplicht wordt aangemerkt als een essentiële erfpachtvoorwaarde en de niet nakoming daarvan als een ernstige tekortkoming.
7. Indien de Erfpachter tekortschiet in de nakoming van een verplichting als bedoeld in dit Artikel, dan is de Erfpachter gehouden – bij wijze van direct opeisbare boete – het bedrag van 20 maal de op dat moment geldende jaarlijkse Canon, zulks met een minimum van € 25.000,- (vijfentwintig duizend euro) te voldoen aan de Gemeente zonder dat enige ingebrekestelling, rechterlijke tussenkomst en/of enige andere formaliteit nodig of vereist is of zal zijn, onverminderd het recht van de Gemeente nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

Artikel 3.4 Verkoopplicht bij niet nakoming Bouwplicht

1. Indien de Erfpachter niet of niet tijdig voldoet aan een verplichting als bedoeld in de leden 1, 2 en 3 van Artikel 3.3, nadat de Erfpachter eerst door de Gemeente in de gelegenheid is gesteld om hieraan binnen een redelijke termijn alsnog te voldoen dan is de Erfpachter verplicht het Erfpachtrecht op eerste vordering van de Gemeente aan de Gemeente (terug) te verkopen en te leveren voor een Koopprijs van € 1,00,-.

Indien bij Erfpachtuitgifte sprake was van Grond inclusief bestaande Opstallen waarvoor de Erfpachter een eenmalige Opstalvergoeding aan de Gemeente heeft betaald, zal de Gemeente bij (terug)koop van het erfpachtrecht aan de Erfpachter negentig procent (90%) van de oorspronkelijke Opstalvergoeding verschuldigd zijn. Indien er sprake is van een afgekochte canon zal de gemeente bij (terug)koop van het Erfpachtrecht aan de Erfpachter negentig procent (90 procent) van het afkoopbedrag (met betrekking tot het resterende gedeelte van de Afkoopperiode) aan Erfpachter verschuldigd zijn.
Voor eventueel door de Erfpachter aan of op de Onroerende Zaak verrichte werkzaamheden of aangebrachte werken is de Gemeente geen enkele vergoeding hoe ook genaamd verschuldigd aan de Erfpachter.

2. Alle kosten die verband houden of zullen houden met de (terug)koop en overdracht van het Erfpachtrecht aan de Gemeente – waaronder begrepen notariskosten en kadasterkosten komen geheel voor rekening van de Erfpachter.
3. Door de ondertekening van de Erfpachtovereenkomst wordt geacht dat de Erfpachter een onherroepelijke volmacht heeft verleend aan de Gemeente die strekt tot de in lid 1 van dit Artikel bedoelde (terug)verkoop en levering van het Erfpachtrecht. Deze volmacht wordt geacht te zijn verleend als een wezenlijk onderdeel van de Erfpachtovereenkomst, waarbij geldt dat de Erfpachtovereenkomst door de Gemeente niet zou zijn aangegaan zonder het bestaan van deze volmacht. De Onroerende Zaak dient door Erfpachter te worden terug geleverd vrij van hypotheken en rechten van derden, en vrij van de overige (bijzondere) lasten en beperkingen zoals bedoeld in Artikel 2.2.
4. Bij de terug levering van de in Erfpacht uitgegeven Onroerende Zaak is de Erfpachter verplicht voor zijn rekening en risico de Onroerende Zaak terug te brengen in de feitelijke staat waarin de Onroerende Zaak zich bevond ten tijde van de Aflevering, bij gebreke waarvan zulks geschiedt door of in opdracht van de Gemeente, maar voor rekening en risico van de Erfpachter.
5. Indien de Erfpachter tekortschiet in de nakoming van een verplichting als bedoeld in dit Artikel, dan is de Erfpachter gehouden – bij wijze van direct opeisbare boete – het bedrag van 20 maal de op dat moment geldende jaarlijkse Canon, zulks met een minimum van € 25.000,- (vijfentwintig duizend euro) te voldoen aan de Gemeente zonder dat enige ingebrekestelling, rechterlijke tussenkomst en/of enige andere formaliteit nodig of vereist is of zal zijn, onverminderd het recht van de Gemeente nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

Artikel 3.5 Overdracht rechten en verplichtingen

In aanvulling op Artikel 2.39 geldt het navolgende:

1. Het bepaalde in Artikel 2.39, staat er niet aan in de weg dat de Erfpachter (Ontwikkelaar) onderdelen van de te realiseren bebouwing, in (onder)aanneming opdraagt aan derden.
2. Het bepaalde in Artikel 2.39 staat er evenmin aan in de weg dat de Erfpachter (Ontwikkelaar) zijn rechten en verplichtingen uit de Erfpachtovereenkomst en/ of zijn contractpositie geheel of gedeeltelijk overdraagt aan een vennootschap binnen het concern waartoe de Erfpachter (Ontwikkelaar) behoort, zoals het begrip concern is gedefinieerd in het Uitvoeringsbesluit belastingen Rechtsverkeer.
3. In de gevallen zoals bedoeld in de leden 1 en 2, blijft de Erfpachter jegens de Gemeente onverminderd en hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen uit de Erfpachtovereenkomst.

Artikel 3.6 Inrichting, afscheiding en onderhoud

1. De Erfpachter is verplicht:
   a. het onbebouwde deel van de Onroerende Zaak op behoorlijke wijze als Tuin in te richten, te onderhouden en als zodanig ingericht te houden;
   b. de Onroerende Zaak op behoorlijke wijze van belendende percelen en van de openbare weg of openbaar groen af te scheiden en als zodanig afgescheiden te houden;
   c. om gelijktijdig met of na het gereedkomen van de te realiseren bebouwing op een gedeelte van de Onroerende Zaak voor eigen rekening een in de Erfpachtovereenkomst te vermelden of vermeld aantal parkeerplaatsen voor auto's aan te leggen en deze in stand te houden en deze als zodanig te gebruiken, welke parkeerplaats(en) te allen tijde vanaf de openbare weg toegankelijk moet(en) zijn en blijven. De verplichting tot instandhouding van de parkeerplaats(en) zoals bedoeld in dit Artikel, zal als kwalitatieve verplichting worden gevestigd op de Onroerende Zaak op de wijze zoals aangegeven in Artikel 2.23.

Artikel 3.7 Milieukundig (bodem)onderzoek - te bebouwen grond

Dit artikel is van toepassing op erfpachtuitgiften van Onroerende Zaken om te worden bebouwd, zoals bedoeld in artikel 3.3.

1. Met betrekking tot de eventuele aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de Grond is door of in opdracht van de Gemeente een (verkennend) bodemonderzoek uitgevoerd. Op grond van dit onderzoek wordt geacht dat de Onroerende Zaak geschikt is voor het door de Erfpachter beoogde gebruik van de Onroerende Zaak. Onder "voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen" wordt niet verstaan: funderingsresten, puin of andere obstakels of restanten van bouwkundige aard, noch stobben van bomen en/of struiken of andere omstandigheden die de draagkracht van de Grond beïnvloeden.
2. De Gemeente kan de Erfpachter, op diens schriftelijke verzoek, toestemming verlenen om (aanvullend) bodemonderzoek te (doen) verrichten met betrekking tot de Grond. Dat onderzoek dient te worden uitgevoerd in overleg met de Gemeente en voor rekening van de Erfpachter.
3. Het feit dat uit een bodemonderzoek is gebleken of zal blijken dat de Onroerende Zaak geschikt is voor het door de Erfpachter beoogde gebruik van de Onroerende Zaak, geeft geen garantie dat de kwaliteit van de Grond zodanig is dat deze vrij is van enige verontreiniging. Bovendien is het (rest)risico van aanwezigheid van verontreinigde Grond, die niet blijkt uit een in dit Artikel bedoeld Milieukundig (bodem)onderzoek, maar die wordt geconstateerd na de Vestigingsdatum of een in Artikel 2.6 bedoelde vroegere ingebruikneming, volledig voor rekening van de Erfpachter. De Erfpachter zal de Gemeente hiervoor niet aanspreken en vrijwaart de Gemeente voor aanspraken van derden die op enigerlei wijze verband houden met deze geconstateerde (rest)verontreiniging. De Gemeente is niet gehouden tot vergoeding van mogelijke kosten of schade indien de Onroerende Zaak niet voldoet aan de conclusie(s) van het milieukundig (bodem)onderzoek zoals bedoeld in lid 1 van dit Artikel.
4. Indien na de Sluitingsdatum, maar voor de Vestigingsdatum of voor de datum van eerdere ingebruikneming zoals bedoeld in de Artikelen 2.6 en 2.7, toch zou blijken van de aanwezigheid van de in Artikel 2.8 lid 1 bedoelde stoffen en wel van zodanige aard en concentratie, dat van Erfpachter in redelijkheid niet kan worden verlangd dat hij, zonder dat de bodem wordt gesaneerd, de Onroerende Zaak aanvaard, heeft Erfpachter eenzijdig het recht om de Erfpachtovereenkomst op te zeggen. Een besluit tot opzegging dient door de Erfpachter binnen 2 weken nadat hij kennis heeft genomen van de in dit lid bedoelde (afval)stoffen/ verontreiniging, met een aangetekende brief aan de Gemeente mee te delen, bij gebreke waarvan de Erfpachter wordt geacht van zijn recht tot opzegging af te zien.

Artikel 3.8 Sonderingsonderzoek

1. De Gemeente heeft geen onderzoek gedaan naar, en geeft geen garanties betreffende, de funderingsdiepte, de samenstelling en de draagkracht van de bodem van de Onroerende Zaak.
2. Indien de Erfpachter voorafgaand aan de Aflevering een sonderingsonderzoek wenst te laten verrichten met betrekking tot de Onroerende Zaak, dan kan de Gemeente op verzoek van de Erfpachter daarvoor toestemming verlenen, onder de voorwaarde dat de Erfpachter dit onderzoek laat uitvoeren in goed overleg met de Gemeente. De gemeente zal haar eventuele betreffende besluit schriftelijk mededelen aan de Erfpachter.
3. Het onderzoek als bedoeld in lid 1 van dit Artikel is voor rekening van de Erfpachter en de resultaten van dat onderzoek zijn voor risico van de Erfpachter.
4. De Erfpachter vrijwaart de Gemeente voor aanspraken van derden die op enigerlei wijze verband houden met (de resultaten van) het onderzoek als bedoeld in lid 1 van dit Artikel.

Artikel 3.9 Zelfbewoningsplicht

1. Deze bepaling is van toepassing indien op grond van de Erfpachtovereenkomst sprake is van het bebouwen van de in Erfpacht uitgegeven Onroerende Zaak met Woningen.
2. De Erfpachter(s) van is/ zijn verplicht:
   a. de op de Onroerende Zaak te bouwen, c.q. gebouwde Woning uitsluitend te gebruiken voor daadwerkelijke bewoning door de Erfpachter(s) en zijn/haar eventuele gezinsleden; en
   b. de Onroerende Zaak en de in lid 2 sub a. van dit Artikel bedoelde Woning met de Erfpacht op de daartoe behorende Grond, niet geheel of gedeeltelijk aan derden te vervreemden, in gebruik te geven, te verhuren, in (onder)erfpacht of opstal uit te geven, of anderszins met beperkte rechten te bezwaren.

   Onder "vervreemden" wordt verstaan: het overdragen van het Erfpachtrecht dan wel het bezwaren van de Onroerende Zaak, zowel in goederenrechtelijke zin als in economische zin. Het overdragen van de macht om als (het ware als) eigenaar of zakelijk gerechtigde te beschikken over de Onroerende Zaak wordt eveneens aangemerkt als "vervreemden"
3. Het vestigen van het recht van hypotheek is toegestaan.
4. Het bepaalde in lid 1 van dit Artikel is niet van toepassing in geval van:
   a. executoriale verkoop;
   b. verkoop op grond van machtiging van de rechter als bedoeld in Artikel 3:174 BW; of

c. overlijden van de Erfpachter(s) van het Erfpachtrecht.

5. Het bepaalde in de lid 2 van dit Artikel vervalt, nadat:
   a. de Erfpachter(s) de te bouwen c.q. gebouwde Woning gedurende 2 (twee) jaar daadwerkelijk heeft/hebben bewoond en de Erfpachter(s) gedurende die periode als bewoner(s) van het betreffende adres is ingeschreven in de basisregistratie personen (het bevolkingsregister); of
   b. de Gemeente heeft besloten tot het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 6 van dit Artikel.

   De Gemeente zal het eventuele betreffende besluit schriftelijk mededelen aan de Erfpachter(s).
6. De Gemeente kan besluiten tot het verlenen ontheffing van het bepaalde in lid 2 van dit Artikel. Aan bedoelde ontheffing kunnen voorwaarden worden gesteld. Bedoelde ontheffing wordt steeds zonder voorwaarden verleend in geval van:
   a. verandering van werkkring van de Erfpachter(s) op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
   b. beëindiging van het huwelijk of de samenlevingsvorm van de Erfpachter(s) door (echt)scheiding of overlijden; of
   c. verhuizing, daartoe genoodzaakt door de gezondheid van de Erfpachter(s) of diens gezinsleden.

   De Gemeente zal het eventuele betreffende besluit schriftelijk mededelen aan de Erfpachter(s).
7. Indien door de Erfpachter(s) een verzoek wordt gedaan tot het verlenen van een ontheffing als bedoeld in lid 6 van dit Artikel, dan dient de Erfpachter(s) zodanige stukken te overleggen waaruit de ontheffingsreden(en) voldoende blijk(t)(en).
8. Degene die jegens de Gemeente tekortschiet in de nakoming van een verplichting als bedoeld in dit Artikel is gehouden – bij wijze van direct opeisbare boete – het bedrag van € 75.000,- (vijfenzeventigduizend euro) te voldoen aan de Gemeente zonder dat enige ingebrekestelling, rechterlijke tussenkomst en/of enige andere formaliteit nodig of vereist is of zal zijn, onverminderd het recht van de Gemeente nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
9. Het bepaalde in dit Artikel is van toepassing voor zover publiekrechtelijke regelgeving niet anders bepaalt.

HOOFDSTUK 4 BIJZONDERE BEPALINGEN PROJECTMATIGE WONINGBOUW

De bepalingen uit dit hoofdstuk zijn slechts geldig, indien en voor zover deze geheel of gedeeltelijk in de Erfpachtovereenkomst door partijen uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard.

Artikel 4.1 ABC Bepaling

1. De Gemeente zal - naar aanleiding van een daartoe strekkend verzoek van Erfpachter – gedurende een periode van maximaal twee maanden eraan meewerken dat gedeelten van de Onroerende Zaak, met betrekking tot de door de Erfpachter op de Onroerende Zaak te realiseren Woningen (waaronder begrepen appartementen/ appartementsrechten), rechtstreeks en bij afzonderlijke notariële akten in Erfpacht worden uitgegeven aan de kopers/ Verkrijgers van Erfpachter, dit ter uitvoering van de Erfpachtovereenkomst als ook de tussen Erfpachter (als vervreemder) en zijn verkrijgers (als koper(s)) gesloten of te sluiten koop- aannemingsovereenkomsten. Waarbij met koop in dit artikel wordt bedoeld het aangaan en verkrijgen van een erfpachtrecht op een gedeelte van de Onroerende Zaak, zoals bedoeld in dit lid.
2. De in lid 1 van dit Artikel vermelde medewerking wordt verleend onder de volgende voorwaarden:
   a. erfpachter garandeert jegens de Gemeente de correcte en volledige nakoming van de bouwplicht als bedoeld in Artikel 3.3;
   b. de koopovereenkomsten tussen Erfpachter (als vervreemder) en de kopers/ Verkrijgers worden gesloten onder volledige verantwoordelijkheid van Erfpachter;
   c. erfpachter vrijwaart de Gemeente voor aanspraken van de kopers/ Verkrijgers en diens rechtsopvolgers;
   d. de kettingbedingen als bedoeld in Artikel 2.32 zullen worden opgelegd in de akten van levering als bedoeld in lid 1 van dit Artikel; en
   e. de kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in Artikel 2.23 zullen worden geconstateerd in de akten van levering als bedoeld in lid 1 van dit Artikel.

3. Indien de Onroerende Zaak wordt geleverd met inachtneming van het bepaalde in de leden 1 en 2 van dit Artikel, dan is Erfpachter verplicht uiterlijk op de laatste dag van de in lid 1 van dit Artikel bedoelde periode van twee maanden:
   a. de alsdan resterende gedeelten van de Onroerende Zaak, met betrekking tot de daarop nog niet door Erfpachter gerealiseerde, en/ of nog niet door de Erfpachter (aan Verkrijgers) ver-

kochte/ in erfpacht uitgegeven, resterende Woningen, en/ of resterende appartementen/ appartementsrechten) van de Gemeente in Erfpacht te aanvaarden; en

b. het Verschuldigde voor de gehele Onroerende Zaak in één bedrag via de derdengeldenrekening van de Notaris te betalen aan de Gemeente.

Artikel 4.2 Terreingebruikersovereenkomst

Indien de Erfpachter in verband met de door hem, op de Onroerende Zaak, te realiseren Woningen/ Bebouwing zoals genoemd in de Erfpachtovereenkomst, tijdelijk gebruik wenst of dient te maken van percelen grond die eigendom zijn van de Gemeente, is hij verplicht om tijdig maar uiterlijk voor aanvang van de realisatie van de van deze Woningen/ bebouwing met de Gemeente een Terreingebruiksovereenkomst te sluiten, onder gemeentelijke voorwaarden.

Gedaan te Groningen in de collegevergadering van 17 maart 2026,

De burgemeester,
Roelien Kamminga

De secretaris,
Sander Gerritsen