# Voorbeeld erfpachtovereenkomst

**Tussen:**

1. **[Naam grondeigenaar]**, gevestigd te [adres], ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer [KvK-nummer], rechtsgeldig vertegenwoordigd door [naam en functie], hierna te noemen: **"Verpachter"**;

en

1. **[Naam erfpachter]**, wonende/gevestigd te [adres], ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer [indien van toepassing], hierna te noemen: **"Erfpachter"**.

**Overwegende dat:**

* Verpachter eigenaar is van een perceel grond gelegen te [adres perceel], kadastraal bekend als gemeente [naam], sectie [sectie], nummer [nummer];
* Verpachter bereid is om het genoemde perceel in erfpacht uit te geven aan Erfpachter;
* Erfpachter bereid is om dit perceel in erfpacht aan te nemen onder de voorwaarden van deze overeenkomst;

**Komen als volgt overeen:**

**Artikel 1 – Begripsbepalingen**

In deze overeenkomst wordt verstaan onder:

* **Erfpacht**: een zakelijk recht waarbij de Erfpachter het recht verkrijgt om de onroerende zaak van de Verpachter te gebruiken, tegen betaling van een jaarlijkse vergoeding (de canon);
* **Canon**: de jaarlijkse vergoeding die de Erfpachter verschuldigd is aan de Verpachter voor het gebruik van de onroerende zaak;
* **Erfpachtperiode**: de overeengekomen duur waarvoor het erfpachtrecht is verleend;
* **Bestemming**: het overeengekomen gebruik van het perceel (bijv. wonen, landbouw, bedrijfsruimte).

**Artikel 2 – Onderwerp van erfpacht**

1. Verpachter verleent hierbij aan Erfpachter het recht van erfpacht op het perceel grond, gelegen aan [adres], kadastraal bekend als gemeente [naam], sectie [sectie], nummer [nummer].
2. De erfpacht wordt verleend ten behoeve van het gebruik als [bestemming, bijv. woonbestemming, agrarisch gebruik, bedrijfsmatig gebruik].
3. Op het perceel bevinden zich de volgende opstallen: [omschrijving, indien van toepassing]. Indien de opstallen nog gerealiseerd moeten worden, zal dit plaatsvinden onder verantwoordelijkheid en op kosten van de Erfpachter.

**Artikel 3 – Duur van het recht van erfpacht**

1. Het erfpachtrecht wordt verleend voor een periode van [bijv. 30, 49, 99] jaar, ingaande op [datum].
2. Na afloop van de erfpachtperiode eindigt het erfpachtrecht van rechtswege, tenzij partijen schriftelijk anders overeenkomen.
3. Vóór afloop van de erfpachtperiode kunnen partijen onderhandelen over verlenging, zonder dat daartoe enige verplichting bestaat.

**Artikel 4 – Canon**

1. De Erfpachter is aan Verpachter een jaarlijkse canon verschuldigd van € [bedrag] (zegge: [in woorden]), exclusief btw.
2. De canon wordt jaarlijks bij vooruitbetaling voldaan vóór of op 1 januari van het betreffende jaar.
3. De canon is voor het eerst verschuldigd per [datum], en zal daarna jaarlijks worden geïndexeerd op basis van de Consumentenprijsindex (CPI), gepubliceerd door het CBS.
4. Indien de CPI niet meer wordt gepubliceerd, zal een vergelijkbare index worden gehanteerd in onderling overleg.

**Artikel 5 – Betaling en gevolgen bij niet-tijdige betaling**

1. Indien Erfpachter niet tijdig aan zijn betalingsverplichtingen voldoet, is hij van rechtswege in verzuim en een contractuele rente van 1% per maand verschuldigd, gerekend vanaf de vervaldatum tot aan de dag van volledige betaling.
2. Verpachter is in dat geval tevens gerechtigd om buitengerechtelijke incassokosten in rekening te brengen conform de Wet Incassokosten.

**Artikel 6 – Gebruik en bestemming**

1. De Erfpachter mag het perceel uitsluitend gebruiken voor de in artikel 2 genoemde bestemming.
2. Wijziging van het gebruik is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van Verpachter.
3. De Erfpachter is verplicht zich te houden aan alle publiekrechtelijke voorschriften, zoals bestemmingsplannen, vergunningen en milieuwetgeving.

**Artikel 7 – Opstallen en onderhoud**

1. Opstallen die door de Erfpachter op het perceel worden geplaatst, zijn en blijven eigendom van de Erfpachter, tenzij schriftelijk anders overeengekomen.
2. Erfpachter is verplicht het perceel en de opstallen in goede staat van onderhoud te houden.
3. Sloop, verbouwing of nieuwbouw mag uitsluitend plaatsvinden met schriftelijke toestemming van Verpachter, en met inachtneming van de geldende regelgeving.

**Artikel 8 – Overdracht en ondererfpacht**

1. Overdracht van het erfpachtrecht is toegestaan, mits de Verpachter vooraf schriftelijke toestemming verleent.
2. Verpachter mag aan deze toestemming redelijke voorwaarden verbinden, waaronder het verlangen van een solvabiliteitsverklaring.
3. Ondererfpacht of verhuur is alleen toegestaan met schriftelijke toestemming van Verpachter.

**Artikel 9 – Belastingen en heffingen**

1. Alle belastingen, heffingen, leges en lasten die op het gebruik van het perceel en de opstallen rusten, komen voor rekening van de Erfpachter.
2. Verpachter is gerechtigd deze bedragen, indien zij aan hem worden opgelegd, door te belasten aan de Erfpachter.

**Artikel 10 – Verzekering**

1. De Erfpachter is verplicht het perceel en eventuele opstallen adequaat te verzekeren tegen brand, storm-, water- en andere schade, met een herbouwclausule ten gunste van Verpachter.
2. Verpachter is gerechtigd op eerste verzoek een afschrift van de verzekeringspolis en betalingsbewijzen in te zien.

**Artikel 11 – Herziening van de canon**

1. Onverminderd de jaarlijkse indexatie, kunnen partijen elke 10 jaar onderhandelen over herziening van de canon, indien sprake is van significante waardeverandering van de grond.
2. Indien partijen hierover geen overeenstemming bereiken, zal een onafhankelijke taxateur worden benoemd door de voorzitter van de plaatselijke Kamer van Koophandel.
3. De kosten van taxatie worden gedragen door partijen gezamenlijk, elk voor 50%.

**Artikel 12 – Beëindiging en onteigening**

1. Bij beëindiging van het erfpachtrecht vervallen de opstallen, voor zover ze niet worden verwijderd, zonder recht op vergoeding aan Verfpachter.
2. Erfpachter heeft het recht om, vóór beëindiging, de opstallen te verwijderen mits het perceel in oorspronkelijke staat wordt teruggebracht.
3. In geval van onteigening van het perceel vervalt het erfpachtrecht, waarbij partijen geen recht hebben op schadevergoeding jegens elkaar, behoudens vergoeding door de onteigenende partij.

**Artikel 13 – Wanprestatie en ontbinding**

1. Indien de Erfpachter tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst, en hij na ingebrekestelling gedurende een termijn van 30 dagen nalatig blijft, heeft Verpachter het recht de erfpachtovereenkomst buitengerechtelijk te ontbinden.
2. Ontbinding kan tevens plaatsvinden indien de Erfpachter failliet wordt verklaard, surseance van betaling aanvraagt of onder curatele wordt gesteld.

**Artikel 14 – Toepasselijk recht en geschillenbeslechting**

1. Op deze overeenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
2. Geschillen voortvloeiend uit deze overeenkomst zullen bij uitsluiting worden voorgelegd aan de bevoegde rechter in het arrondissement waarin het perceel is gelegen, tenzij partijen arbitrage of mediation overeenkomen.

**Artikel 15 – Slotbepalingen**

1. Wijzigingen of aanvullingen op deze overeenkomst zijn slechts geldig indien deze schriftelijk en door beide partijen zijn ondertekend.
2. Indien een bepaling uit deze overeenkomst nietig is of wordt vernietigd, blijven de overige bepalingen volledig van kracht. Partijen zullen in dat geval in overleg treden over een vervangende bepaling die zoveel mogelijk aansluit bij het doel en de strekking van de oorspronkelijke bepaling.
3. Deze overeenkomst treedt in werking op de datum van ondertekening door beide partijen.

**Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en ondertekend te [plaats], op [datum]:**

**De Verpachter:**
Naam: [naam]
Functie: [functie]
Handtekening:

**De Erfpachter:**
Naam: [naam]
Functie (indien van toepassing): [functie]
Handtekening: