



Algemene Erfpachtvoorwaarden voor bouwkavels

14 april 2026

Algemene Erfpachtvoorwaarden voor bouw kavels

Voor u liggen de Algemene Erfpachtvoorwaarden voor bouw kavels van de gemeente Dantumadiel. Met deze voorwaarden geeft de gemeente richting aan de wijze waarop zij omgaat met het uitgeven en beheren van bouw kavels in erfpacht aan natuurlijke personen.

In deze voorwaarden zijn de uitgangspunten, kaders en werkwijzen vastgelegd die de gemeente Dantumadiel hanteert bij het vestigen, wijzigen en beëindigen van erfpachtrechten voor bouw kavels. Daarbij wordt gestreefd naar transparantie, rechtszekerheid en een evenwichtige belangenafweging tussen de gemeente en erfpachters.

De Algemene Erfpachtvoorwaarden voor bouw kavels zijn voorwaarden die van toepassing zijn op erfpachtvereenkomsten die vanaf 2026 kunnen worden aangegaan. Deze voorwaarden vormen het juridische en inhoudelijke kader voor de rechtsverhouding tussen de gemeente en de erfpachter. Met deze voorwaarden beoogt de gemeente Dantumadiel een eenduidige, consistente en toekomstbestendige toepassing van erfpacht te waarborgen.

Aanleiding en eerste toepassing van erfpacht

Tot op heden heeft de gemeente Dantumadiel geen bouw kavels in erfpacht uitgegeven en bestonden hiervoor ook geen specifieke algemene voorwaarden. Met de ontwikkeling van nieuwe woningbouwprojecten ontstaat voor het eerst de mogelijkheid om bouw kavels in erfpacht uit te geven, met als doel de betaalbaarheid van woningen te vergroten en starters een betere toegang tot de woningmarkt te bieden. De erfpachtvoorwaarden zijn uitsluitend van toepassing op bouw kavels bestemd voor natuurlijke personen en niet voor rechtspersonen.

De gemeente Dantumadiel behoudt de vrijheid om per bouw kavel/project te bepalen of deze wordt uitgegeven in erfpacht of in eigendom. Zo kan erfpacht gericht worden ingezet om betaalbare kavels voor starters te realiseren en nieuwe woningbouwprojecten op een zorgvuldige en consistente manier te ontwikkelen.



Algemene Erfpachtvoorwaarden voor bouw kavels

De Raad van de gemeente Dantumadiel, gezien het voorstel van het College van Burgemeester en Wethouders van Dantumadiel d.d. 17 februari 2026, heeft op 21 april 2026 besloten de Algemene Erfpachtvoorwaarden voor bouw kavels vast te stellen.

Artikel 1. Definities

In deze Algemene Erfpachtvoorwaarden voor bouw kavels wordt verstaan:

Aanbieding: een door de Gemeente aan Verzoeker gedaan voorstel tot het aangaan van een Erfpachtovereenkomst;

Afkoop(som): Het eenmalig betalen van een vastgestelde vergoeding door Erfpachter om het recht van Erfpacht geheel of gedeeltelijk af te kopen, zodat het gebruiksrecht van de Onroerende Zaak beëindigd wordt volgens de voorwaarden van de Gemeente;

Algemene Erfpachtvoorwaarden: de in dit document vastgelegde algemene voorwaarden die van toepassing zijn op een Erfpachtovereenkomst;

Blote Eigendom: de eigendom van de Onroerende Zaak die in Erfpacht is uitgegeven;

Bouw kavel: Een afzonderlijk perceel grond dat door de Gemeente beschikbaar wordt gesteld voor de bouw en het gebruik van één woning, voorzien van de benodigde basisvoorzieningen en uitgegeven onder de voorwaarden van de gemeente Dantumadiel;

Canon: het jaarlijkse bedrag dat de Erfpachter aan de Gemeente is verschuldigd als vergoeding voor het Erfpachtrecht;

College: het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Dantumadiel;

Erfpacht(recht): het zakelijke recht als bedoeld in artikel 5:85 Burgerlijk Wetboek, dat de Erfpachter de bevoegdheid geeft een gemeentelijke Onroerende Zaak te houden en te gebruiken;

Erfpachtakte: de notariële akte waarin de rechten en plichten zijn vastgelegd die verbonden zijn aan het Erfpachtrecht;

Erfpachter: de gegadigde ten behoeve van wie door de Gemeente een Erfpachtrecht is of wordt gevestigd, dan wel de rechtsopvolger(s) onder algemene titel van Erfpachter, dan wel de rechtsopvolger(s) van Erfpachter met betrekking tot het Erfpachtrecht op de Onroerende Zaak;

Erfpachtovereenkomst: de door de Gemeente aan Verzoeker toegezonden overeenkomst inclusief bijlagen tot het vestigen van het Erfpachtrecht, die door de Gemeente en Verzoeker zal worden ondertekend of is ondertekend;

Gemeente: de gemeente Dantumadiel;

Grondwaarde: de waarde van de Onroerende Zaak;

Grondquote: de Grondwaarde gedeeld door de totale waarde van de Onroerende Zaak, vermenigvuldigd met 100 %;

Onroerende Zaak: de Bouwkavel met de daarop/daarin aanwezige of te bouwen opstallen waarop het Erfpachtrecht wordt gevestigd;

Opstallen: de woning, (bij)gebouwen, werken en beplantingen;

Percentage: het percentage dat wordt gehanteerd ter berekening van de Canon;

Raad: de gemeenteraad van de gemeente Dantumadiel;

Woning: de te bouwen of bestaande opstal waarin Erfpachter zijn hoofdverblijf heeft;

Verzoeker: één of meer personen die een verzoek indien(t)(en) bij de Gemeente tot het verkrijgen van een Erfpachtrecht;

Volle eigendom: het Erfpachtrecht en het Blote Eigendom tezamen.

Artikel 2. Aanbieding en aanvaarding

1. Een ieder die ten aanzien van een Onroerende Zaak een Erfpacht wenst te verkrijgen, dient zich daartoe met een schriftelijk of mondeling verzoek tot de Gemeente te richten.
2. Een Aanbieding geschiedt slechts schriftelijk door of in naam van het College.
3. In een Aanbieding worden in ieder geval vermeld:
 - a. een omschrijving van de Onroerende Zaak;
 - b. de Grondwaarde;
 - c. het Percentage;
 - d. de Canon;
 - e. de termijn gedurende welke de Aanbieding geldt;
 - f. de toepasselijkheid van de Algemene Voorwaarden.
4. Indien de Aanbieding niet binnen de gestelde termijn wordt aanvaardt, vervalt deze van rechtswege.
5. Een Erfpachtovereenkomst komt tot stand nadat de Aanbieding binnen de gestelde termijn door Verzoeker schriftelijk is aanvaard.

Artikel 3. De Erfpachtovereenkomst

1. Nadat de Aanbieding binnen de gestelde termijn door Verzoeker is aanvaardt, ontvangt Verzoeker binnen vier weken een Erfpachtovereenkomst van de Gemeente.
2. Verzoeker dient de Erfpachtovereenkomst binnen zes weken na ontvangst ondertekend retour te zenden aan de Gemeente.
3. Verzoeker heeft het recht de Erfpachtovereenkomst te ontbinden:
 - a. indien uiterlijk op een in de Erfpachtovereenkomst aangegeven datum formeel (nog) geen omgevingsvergunning kan worden verleend, of
 - b. indien Verzoeker voor de financiering van de Woning geen bindend aanbod tot een hypothecaire geldlening van een erkende bankinstelling heeft verkregen in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht.
4. Verzoeker verplicht zich al het redelijk mogelijk te doen teneinde de bedoelde omgevingsvergunning of financiering te verkrijgen. Indien Verzoeker de ontbinding inroept, dient deze mededeling schriftelijk te geschieden door middel van officiële afwijzingsbrief.
5. De Gemeente kan in de Erfpachtovereenkomst aanvullende bepalingen opnemen die nodig worden geacht voor een specifieke situatie.

Artikel 4. Vestiging Erfpachtrecht

1. De uitgifte in Erfpacht vindt plaats middels een Erfpachtakte en wordt gevestigd voor de duur van 30 jaar.
2. De Erfpachtakte wordt verleden door een door Erfpachter gekozen notaris.
3. De kosten voor het vestigen van het Erfpachtrecht komen voor rekening van Erfpachter.

Artikel 5. Leveringsverplichting

Tenzij in de Erfpachtovereenkomst anders is vermeld, is de Gemeente verplicht de Erfpachter een Erfpachtrecht te leveren dat:

- a. onvoorwaardelijk is en niet onderhevig is aan inkorting, ontbinding of welke vernietiging dan ook;
- b. niet is bezwaard met beslagen, hypotheek of inschrijvingen daarvan, met uitzondering van de in de bijzondere bepalingen vermelde beperkte rechten;
- c. vrij is van huur, pacht en andere gebruiksrechten;
- d. vrij is van bijzondere lasten en beperkingen die de overeengekomen bouw, de verdere inrichting en ingebruikname van de Onroerende Zaak verhinderen of beperken;
- e. de Onroerende Zaak in milieutechnisch opzicht geschikt is voor de overeengekomen bestemming en gebruik.

Artikel 6. Bebouwing en inrichting

1. Erfpachter is verplicht om onder de voorwaarden in de Erfpachtakte:
 - a. de Onroerende Zaak te bebouwen volgens het bouwplan dat de Gemeente heeft goedgekeurd;
 - b. het onbebouwde gedeelte van de Onroerende Zaak op behoorlijke wijze in te richten en ingericht te houden overeenkomstig de bestemming en het toegestane gebruik zoals opgenomen in de Erfpachtakte;
 - c. de Onroerende Zaak in gebruik te nemen;
 - d. de Onroerende Zaak op behoorlijke wijze van de openbare weg en/of de aangrenzende percelen af te scheiden en afgescheiden te houden.
2. De Gemeente kan op schriftelijk verzoek van Erfpachter vrijstelling geven voor één of meer van de in lid 1 onder a tot en met c genoemde verplichtingen.

Artikel 7. Zelfbewoningsplicht

1. Erfpachter verplicht zich om de op de Bouwkavel te bouwen of gebouwde Woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met eventuele gezinsleden) te bewonen en die Woning met de daarbij behorende grond niet aan derden te zullen overdragen; een en ander behoudens indien sprake is van:
 - a. verandering van werkring van Erfpachter op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 - b. overlijden van Erfpachter of diens partner;
 - c. ontbinding van het huwelijk van Erfpachter door echtscheiding of ontbinding van een samenlevingsverband;
 - d. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van Erfpachter of van één van zijn gezinsleden.
2. Het bepaalde in lid 1 vervalt nadat Erfpachter de desbetreffende Woning gedurende vijf (5) jaar heeft bewoond. Als maatstaf van deze termijn geldt de datum waarop Erfpachter zich als bewoner van het desbetreffende adres is ingeschreven in het bevolkingsregister.

Artikel 8. Overdracht voor ingebruikname

1. Erfpachter is niet bevoegd zijn Erfpachtrecht geheel of gedeeltelijk over te dragen of toe te delen totdat Erfpachter heeft voldaan aan de verplichtingen in artikel 5 en artikel 6.

2. Erfpachter is evenmin bevoegd een beperkt recht te vestigen waardoor derden het gebruik krijgen van de Onroerende Zaak.

Artikel 9. Duldplicht

1. Erfpachter is verplicht te dulden, dat ten behoeve van openbare- en nutsvoorzieningen al hetgeen te dien aanzien nodig is op, in, aan of boven de grond en de Woning en de Opstallen is of wordt aangebracht, gehouden en onderhouden.
2. De Gemeente of het betreffende nutsbedrijf is voor dit dulden geen vergoeding verschuldigd.
3. Schade, welke een direct gevolg is van het aanbrengen, houden en onderhouden van de in het eerste lid bedoelde zaken, zal door de Gemeente of het desbetreffende nutsbedrijf dat de voorziening heeft aangebracht, aan Erfpachter worden vergoed.
4. Erfpachter is wel aansprakelijk voor schade ontstaan door zijn toedoen of nalaten aan de in het eerste lid bedoelde zaken.

Artikel 10. Lasten en belastingen

Alle lasten en belastingen met betrekking tot de Onroerende Zaak zijn met ingang van de datum dat de Akte is verleden voor rekening van Erfpachter.

Artikel 11. Vaststelling en betaling Canon

1. De Canon wordt berekend volgens de volgende berekening: $\text{Canon} = \text{Grondwaarde} \times \text{Percentage}$.
2. De Grondwaarde en het Percentage worden vastgesteld door de Raad.
3. De Canon wordt jaarlijks in rekening gebracht bij Erfpachter.
4. De Canon is per kalenderjaar verschuldigd, vanaf de datum waarop het Erfpachtrecht ingaat.
5. Wanneer het Erfpachtrecht in de loop van een kalenderjaar wordt gevestigd, bedraagt de Canon voor het betreffende gedeelte van het kalenderjaar een evenredig deel van de jaarlijks verschuldigde Canon.

Artikel 12. Aanpassing Canon

De Raad kan elk jaar, voor het eerst in 2027, de Canon aanpassen op basis van de rentestand van het gemiddelde rentepercentage van de vijf langstlopende staatsleningen.

Artikel 13. Afkoop Canon

1. De Gemeente kan met Erfpachter overeenkomen dat Erfpachter alle nog niet vervallen Canon voor de looptijd van het Erfpachtrecht voldoet door betaling van een Afkoopsom.
2. De Gemeente stelt de Afkoopsom vast op een zodanig niveau als naar haar oordeel nodig is om de Gemeente te compenseren voor het niet meer ontvangen van de nog niet vervallen Canon.
3. De Afkoopsom wordt berekend volgens de volgende berekening: $\text{Afkoopsom} = \text{Grondwaarde} \times \text{Percentage} \times \text{resterende looptijd van het Erfpachtrecht}$.
4. De Afkoopsom die door Erfpachter wordt voldaan, wordt vastgelegd bij notariële akte.
5. De kosten voor de Afkoopsom zijn voor rekening van Erfpachter.

Artikel 14. Afkoop Blote Eigendom

1. De Gemeente kan met Erfpachter overeenkomen dat Erfpachter de Volle Eigendom van de Onroerende Zaak verkrijgt door het Blote Eigendom af te kopen.
2. De Gemeente stelt de waarde van het Blote Eigendom vast door 90 % van de actuele WOZ-waarde van de Onroerende Zaak te nemen en de uitkomst te vermenigvuldigen met het percentage van de Grondquote.

3. Na Afkoop van het Blote Eigendom eindigt het Erfpachtrecht en zijn de bepalingen van het Erfpachtrecht niet langer van toepassing en heeft Erfpachter de Volle Eigendom verkregen over de Onroerende Zaak.
4. Na Afkoop van het Blote Eigendom vervalt de verplichting tot betaling van de jaarlijkse Canon.
5. Indien Erfpachter de Canon in een eerder stadium heeft afgekocht onder de voorwaarden van artikel 13, zal de Canon worden ingehouden op de kosten van de Afkoop van het Blote Eigendom.
6. De Afkoop van het Blote Eigendom wordt vastgelegd bij notariële akte.
7. De kosten voor de Afkoop van het Blote Eigendom zijn voor rekening van Erfpachter.

Artikel 15. Instandhouding Opstallen

1. Erfpachter is verplicht de Onroerende Zaak en de Opstallen in een zodanige staat te houden dat deze geschikt zijn voor de bestemming en het toegestane gebruik zoals opgenomen in de Erfpachtaakte.
2. Het is Erfpachter niet toegestaan de Opstallen geheel of gedeeltelijk te slopen of de vloeroppervlakte van de Opstallen te wijzigen.
3. Erfpachter is verplicht de Opstallen geheel of gedeeltelijk te herbouwen als deze door welke oorzaak dan ook teniet zijn gegaan.
4. De Gemeente kan op schriftelijk verzoek van Erfpachter vrijstelling geven voor één of meer van de in lid 1 tot en met lid 3 genoemde verplichtingen en verboden.

Artikel 16. Splitsing, Samenvoeging en Ondererfpacht

1. Erfpachter is met betrekking tot het Erfpachtrecht niet bevoegd tot:
 - a) splitsing van het Erfpachtrecht;
 - b) samenvoeging met een ander Erfpachtrecht;
 - c) de Onroerende Zaak in Ondererfpacht (uit) te geven.
2. De Gemeente kan op schriftelijk verzoek van Erfpachter toestemming geven voor de in lid 1 genoemde handeling.

Artikel 17. Overdracht Erfpachtrecht

Bij overdracht van het Erfpachtrecht is Erfpachter verplicht artikel 6, artikel 8, artikel 9, artikel 15, artikel 16 en artikel 18 uit deze Algemene Erfpachtvoorwaarden in de notariële akte op te nemen als kwalitatieve verplichting.

Artikel 18. Niet-nakoming door Erfpachter

1. Als Erfpachter de verplichtingen uit deze Algemene Erfpachtvoorwaarden niet of niet behoorlijk nakomt, stelt de Gemeente Erfpachter schriftelijk in kennis om alsnog binnen een termijn van 30 dagen aan zijn verplichtingen te voldoen.
2. Indien Erfpachter binnen de termijn van het eerste lid niet voldoet aan zijn verplichtingen, kan de Gemeente:
 - a. een boete opleggen aan Erfpachter van met een minimum van € 5.000,- per overtreding of niet-nakoming, te verhogen met € 500,- per dag of gedeelte van een dag dat de overtreding of niet-nakoming voortduurt.
 - b. de verplichting op kosten van Erfpachter te laten uitvoeren.
3. Alle kosten welke door de Gemeente worden gemaakt om tot invordering van de krachtens deze voorwaarden verschuldigde boete te geraken, komen ten laste van Erfpachter.
4. De Gemeente stelt Erfpachter schriftelijk in kennis van haar voornemen om gebruik te maken van het bepaalde zoals benoemd in het tweede lid van dit artikel.

Artikel 19. Vrijstelling en Toestemming

De Gemeente geeft alleen een gevraagde vrijstelling of toestemming indien het verlenen ervan past binnen de dan geldende publiekrechtelijke regelgeving en er zich geen gemeentelijk belang tegen verzet, en met Erfpachter volledige overeenstemming is bereikt over de voorwaarden die aan die vrijstelling of toestemming zijn verbonden.

Artikel 20. Hoofdelijke verbondenheid

Als het Erfpachtrecht op naam van twee of meer personen staat, zijn zij beiden hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die volgen uit de Erfpachtakte en deze Algemene Erfpachtvoorwaarden.

Artikel 21. Beëindiging door Erfpachter

1. Het is Erfpachter niet toegestaan het Erfpachtrecht op te zeggen.
2. Het Erfpachtrecht kan alleen door Erfpachter worden beëindigd indien Erfpachter overgaat tot afkoop van het Blote Eigendom.

Artikel 22. Beëindiging door Gemeente

1. De Gemeente kan het Erfpachtrecht alleen beëindigen om redenen van algemeen belang.
2. Het College doet een voorstel tot beëindiging van het Erfpachtrecht aan de Raad. In dit voorstel licht het College de redenen toe die de beëindiging rechtvaardigen.
3. Het College geeft Erfpachter kennis van het voorstel tot beëindiging bij aangetekende brief.
4. De beëindiging vindt plaats door opzegging van het Erfpachtrecht nadat de Gemeenteraad een daartoe strekkend besluit heeft genomen.
5. De opzeggingstermijn voor de beëindiging bedraagt tenminste 1 jaar.
6. Bij beëindiging van het Erfpacht vindt schadeloosstelling plaats overeenkomstig de Onteigeningswet. Indien de Canon van het beëindigde Erfpachtrecht was afgekocht, wordt dit verrekend met de hoogte van de schadeloosstelling.

Artikel 23. Einde termijn Erfpachtrecht

1. Het Erfpachtrecht eindigt van rechtswege door het verstrijken van de termijn van het Erfpachtrecht, zonder dat opzegging of ingebrekestelling is vereist.
2. Uiterlijk twaalf (12) maanden vóór het einde van het Erfpachtrecht zal de Gemeente de Erfpachter informeren over de volgende mogelijkheden:
 - a. verlenging van het Erfpachtrecht; of
 - b. afkoop van het Blote Eigendom.
3. Erfpachter is verplicht uiterlijk drie (3) maanden vóór het verstrijken van het Erfpachtrecht schriftelijk aan de Gemeente mede te delen welke van de in lid 2 genoemde opties hij wenst te kiezen.
4. Indien geen verlenging of afkoop van het Blote Eigendom plaatsvindt, is Erfpachter verplicht de Onroerende Zaak bij het einde van het Erfpachtrecht leeg, ontruimd en in behoorlijke staat ter beschikking van de gemeente te stellen.
5. De op de Onroerende Zaak aanwezige Woning en overige Opstallen gaan bij het einde van het Erfpachtrecht van rechtswege over in eigendom van de Gemeente, zonder dat de Gemeente gehouden is tot betaling van enige vergoeding.