

Algemene pachtvoorwaarden 2025

Artikel 1 – Aanvaarding pachtobject

De Gemeente en de Pachter verklaren, dat zij geheel bekend zijn met het verpachte, respectievelijk gepachte en daarvan geen nadere beschrijving of aanwijzing verlangen. De Pachter aanvaardt het gepachte, zulks in afwijking van het bepaalde in artikel 7:337 lid 2 Burgerlijk Wetboek in zoverre, in de onderhoudstaat, waarin het verkeert, zodat hij geen vordering heeft op de Gemeente wegens niet goede staat van onderhoud van het pachtobject bij de levering. De Gemeente staat niet in voor enig gebrek van het verpachte, dat hij bij het aangaan van de pachtovereenkomst niet kende of had behoren te kennen, en de Pachter heeft deswege geen vordering op de Gemeente.

Artikel 2 – Oppervlakte

Eventueel verschil tussen de werkelijke en de in de aanhef opgegeven grootte van het gepachte zal nimmer aanleiding geven tot wijziging van de pachtprijs of tot nietigverklaring van de overeenkomst.

Artikel 3 – Pachtprijs en betaling

- 3.1 De pachtprijs zal, zonder enige korting, aftrek of verrekening, worden voldaan op de hiervoor aangegeven wijze.
- 3.2 Bij niet tijdige betaling van de pachtprijs is Pachter in gebreke zonder dat enige ingebrekestelling nodig is. Bij niet-tijdige betaling van de pachtprijs zal de Pachter wettelijke handelsrente verschuldigd zijn. De kosten verbonden aan de incasso van de pachtprijs komen voor rekening van Pachter.

Artikel 4 – Lasten

- 4.1 De gebruikerslasten komen voor rekening van Pachter.
- 4.2 Indien Pachter geen Pachtersomslag is verschuldigd ingevolge artikel 116, onderdeel b, van de Waterschapswet, wordt de pachtprijs vermeerderd met 50% van de waterschapslasten zoals die in het betrokken jaar zijn vastgesteld.
- 4.3 Indien op het pachtobject een ruilverkavelingsrente dan wel een landinrichtingsrente rust, wordt de pachtprijs vermeerderd met 50% van de op het pachtobject rustende ruilverkavelingsrente dan wel landinrichtingsrente, met een maximum bedrag per hectare per jaar zoals die door de Minister van LNV wordt vastgesteld.

Artikel 5 – Gebruiksbeperkingen

- 5.1 Pachter zal het pachtobject als een goed Pachter gebruiken overeenkomstig de bestemming en de daarbij behorende bepalingen in deze overeenkomst.
- 5.2 Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente zal Pachter:
 - het pachtobject niet van bestemming, inrichting of gedaante veranderen, ook niet door het aanbrengen van verbeteringen;
 - het pachtobject noch geheel noch gedeeltelijk aan anderen in pacht of gebruik afstaan of toelaten;
 - geen grind, zand of andere bodemspecie verkopen of wegvoeren;
 - geen zuiveringsslib op het pachtobject aanbrengen;
 - het pachtobject niet exploiteren als pension voor verhuur van kamers,

- kampeerbedrijf o.i.d.;
- op of in het pachtobject geen caravans, campers, vouwwagens e.d. van derden mogen (doen) stallen;
 - op het pachtobject geen afval, hoe ook genaamd, mogen deponeren of zulks toestaan of toelaten;
 - geen overeenkomsten met derden aangaan, op grond waarvan de exploitatie van de grond aan beperkende maatregelen onderworpen kan worden, zoals het aangaan van beheersovereenkomsten;
 - op het pachtobject geen opstallen, reclameborden (waaronder begrepen reclame-uitingen anderszins) e.d. plaatsen of doen plaatsen;
 - geen vee van anderen inscharen;
 - geen gras op stam verkopen.

Bij verlening van toestemming geldt dat onderhoud, reparaties en verzekering van het opgerichte en de verhoging van grond- en andere lasten die daarvan het gevolg is, voor rekening van Pachtter komen, onverminderd het recht van de Gemeente om nadere voorwaarden te stellen.

- 5.3 Pachtter zal het pachtobject niet in waarde mogen doen verminderen.

Artikel 6 – Rechten van derden

- 6.1 Pachtter is verplicht bestaande uit- en/of overwegen over het pachtobject, hetzij ten behoeve van andere eigendommen van de Gemeente, hetzij dat de Gemeente deze aan derden heeft verleend, zonder vergoeding te gedogen.
- 6.2 Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente zal Pachtter uit- en/of overwegen niet aan derden mogen toestaan of zodanig gebruik van het pachtobject mogen gedogen.
- 6.3 Pachtter is verplicht voor het bezit en het behoud van de rechten van de Gemeente op het pachtobject te waken. Voor zover mogelijk zal Pachtter in verband daarmee rechten uitoefenen die verjaring voorkomen. Pachtter zal van iedere inbreuk op de in de eerste zin van dit lid bedoelde rechten onverwijld aan de Gemeente kennis geven.
- 6.4 Pachtter is verplicht te zorgen dat ten laste van het pachtobject geen erfdienstbaarheden of andere lasten ontstaan, een en ander op straffe van vergoeding van kosten, schaden en renten.
- 6.5 Pachtter zal de Gemeente onverwijld in kennis stellen van feitelijkheden en handelingen van derden ten gevolge waarvan Pachtter in het genot van het pachtobject wordt belemmerd.

Artikel 7 – Jacht en visserij

- 7.1 De Gemeente behoudt zich het recht en het genot van jacht en visserij op het pachtobject voor, waaronder begrepen het zoeken en rapen van eieren.
- 7.2 Pachtter verleent door ondertekening van deze overeenkomst de vereiste toestemmingen van de verpachter als bedoeld in artikel 11.44, lid 5, artikel 11.52, lid 5, en artikel 11.58, lid 6, van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Deze toestemming ziet tevens op het uitoefening geven aan een flora- en fauna-activiteit als bedoeld in artikel 5.1, lid 2, onder g, van de Omgevingswet op grond van een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit, hetzij vanwege een aangewezen vergunningvrij geval, in het kader van

schadebestrijding en/of populatiebeheer. Deze toestemmingen gelden voor de duur van de pachtovereenkomst.

- 7.3 Pachter machtigt hierbij de Gemeente aan derden, die ten behoeve van de uitoefening van het jachtrecht of de visserij gebruik van of toegang tot het pachtobject behoeven, dat gebruik of die toegang toe te staan.
- 7.4 Pachter zal mede toezicht houden op het voorkomen van stroperij en dergelijke, mededeling doen aan de Gemeente of zijn gemachtigde wanneer door hem stroperij of andere benadeling van de wild- en/of visstand wordt ontdekt en zelf maatregelen te nemen om te voorkomen dat het wild nodeloos wordt verontrust of in gevaar gebracht.

Artikel 8 – Gronden

- 8.1 Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente, is het Pachter niet toegestaan grasland te scheuren, behoudens na verkregen machtiging overeenkomstig artikel 7:348 lid 2, 3 en 4 van het Burgerlijk Wetboek.
- 8.2 Pachter moet het land vrijhouden van schadelijke gewassen en onkruid en hij zal het onderhoud van het pachtobject zodanig moeten verzorgen zoals nodig is en wordt vereist,
- 8.3 Pachter dient zaaizaad en pootgoed te gebruiken dat aan de gebruikelijke eisen voldoet.
- 8.4 Pachter zal het pachtobject regelmatig en naar behoren bemesten met inachtneming van de wettelijk toegestane middelen en hoeveelheden.
- 8.5 Pachter zal ingeval van akkerbouwgrond een teeltplan hanteren en uitvoeren, waarbij een gangbare vruchtwisseling wordt toegepast die aansluit aan de teelt van vorige jaren, waarbij het telen van grove tuinbouwproducten is toegestaan.
- 8.6 Pachter zal er voor zorg dragen, dat geen loslopende honden en/of katten op het gepachte land aanwezig zijn.

Artikel 9 – Toegang

- 9.1. De Gemeente en zijn gemachtigde hebben te allen tijde het recht op vrije toegang tot het pachtobject.
- 9.2 Bij voorgenomen vervreemding of opnieuw verpachten zal, op de daarvoor door de Gemeente aan te wijzen tijden – die plaatselijk gebruikelijk zijn - Pachter medewerking verlenen aan het bezichtigen van het pachtobject en zullen desgevraagd inlichtingen of aanwijzingen door Pachter moeten worden gegeven aan belangstellenden.
- 9.3 De Gemeente behoudt zich te allen tijde het recht voor de nodige werkzaamheden dienende tot onderhoud van het pachtobject te verrichten c.q. te doen verrichten en op het pachtobject bij voorgenomen verkoop of verpachting borden en/of aankondigingen te plaatsen.

Artikel 10 – Productie-/leveringsrechten

- 10.1 In geval op het pachtobject productie-, toeslag- en/of leveringsrechten of dergelijke rusten of komen te rusten of op andere wijze met het pachtobject verbonden zijn of worden, verplicht Pachter zich om deze rechten in stand te houden.

- 10.2 Pachtter verplicht zich om de Gemeente alle noodzakelijke informatie te verstrekken verband houdende met voormelde rechten, hun aard en omvang.
- 10.3 Bij het eindigen van de pachtovereenkomst dient Pachtter deze rechten eerst aan de Gemeente ter beschikking te stellen, opdat deze rechten bij het pachtobject blijven. Pachtter zal tevens zijn medewerking verlenen aan de overdracht van deze rechten aan de Gemeente/eigenaar en/of volgende gebruiker.

Artikel 11 – Onderhoud algemeen

- 11.1 Pachtter moet op zijn kosten de aanwezige sloten, greppels, drainagesystemen en duikers jaarlijks vóór de schouwdatum schoonmaken.
- 11.2 Pachtter zal op zijn kosten moeten repareren, onderhouden en eventueel vernieuwen alle omheiningen, hekken, pompen, drinkgelegenheden, waterleidingen, sloten, greppels, duikers, wegen, dammen, bruggen, op- en afritten en drainagesystemen.
- 11.3 Boeten en kosten betreffende het pachtobject, welke aan de Gemeente door publiekrechtelijke lichamen worden opgelegd c.q. in rekening worden gebracht, komen, indien deze het gevolg zijn van nalatigheid van Pachtter, voor zijn rekening.
- 11.4 Pachtter is aansprakelijk voor alle reparatiekosten die voortvloeien uit het verzuim van reparaties, onderhoud en het treffen van voorlopige maatregelen waartoe hij verplicht is of die voortvloeien uit beschadiging ten gevolge van onoordeelkundig gebruik.
- 11.5. De Gemeente kan aanwijzingen geven aan Pachtter omtrent onderhoudstaken die ten laste van Pachtter komen. Indien Pachtter een dergelijke aanwijzing ontvangt, dient hij deze onverwijld uit te voeren.

(indien van toepassing)

Artikel 12 – Houtopstanden

- 12.1 Houtopstanden blijven met uitzondering van de vruchtbomen buiten deze overeenkomst. De Gemeente behoudt zich derhalve het genot van alle houtopstanden voor, alsmede het recht van herinplant.
- 12.2 Pachtter moet gedogen dat het verpachte wordt betreden voor het vellen, afvoeren, onderhouden en wederinplanten, zonder dat de Gemeente daarvoor enige schadevergoeding aan Pachtter verschuldigd is.
- 12.3 Pachtter zal zodanige voorzieningen treffen dat wordt voorkomen dat door op het pachtobject geweid vee schade aan de houtopstanden wordt toegebracht. Afrasteringen mogen op geen enkele wijze aan houtopstanden worden bevestigd.

(indien van toepassing)

Artikel 13 – Boomgaarden

- 13.1 Pachtter zal er voor zorgdragen, dat de boomgaard als zodanig in stand blijft. Het is niet toegestaan in de boomgaard vee te weiden. Pachtter zal de opstand naar de eisen van de tijd verzorgen.
- 13.2 Afzonderlijke dode en/of zieke vruchtbomen zullen door Pachtter worden verwijderd en op zijn kosten worden vervangen.

- 13.3 Een als één geheel geëxploiteerd onderdeel van de vruchtboomopstand, dan wel de gehele opstand, mag niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente worden gerooid, dan wel op andere wijze teniet worden gedaan.
- 13.4 De Gemeente kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden ten aanzien van het opnieuw inplanten van de desbetreffende oppervlakte, welke voorwaarden alsdan onder meer betrekking kunnen hebben op het beplantingsschema, soorten en onderstammen.
- 13.5 Boomgaarden of onderdelen daarvan, waarvan gerooide opstanden niet door Pachter behoeven te worden vervangen, zullen aan het einde van de pachtovereenkomst als goed onderhouden bouw- en/of grasland door Pachter worden opgeleverd.
- 13.6 De aanwezige, dan wel door Pachter noodzakelijk geachte windschermen moeten door hem worden onderhouden, dan wel worden ingeplant. Het verwijderen van de windschermen, ook als deze door Pachter zijn aangelegd, is slechts toegestaan na schriftelijke toestemming van de Gemeente.

Artikel 14 – Verzekering

- 14.1 Pachter verplicht zich te verzekeren tegen bedrijfsschade, waartegen verzekering redelijkerwijs verzekerd kan worden. Nalatigheid wordt aangemerkt als schuld in de zin van artikel 7:330 lid 2 sub b van het Burgerlijk Wetboek. Onder de verzekeringsverplichting wordt verstaan de verzekering tegen brand-, bliksem- en stormschade van vee, voorraden, landbouwgereedschappen, werktuigen en alles wat tot de bedrijfsinventaris van Pachter behoort.
- 14.2 Pachter zal de verzekering sluiten bij een solide brand- en/of schadeverzekeringsmaatschappij.
- 14.3 Kwitanties van de laatst betaalde premie moeten op verzoek bij de betaling van de eerste pachttermijn van ieder pachtjaar worden overgelegd. Indien de Gemeente zulks wenst moet Pachter de polissen van deze verzekering aan de Gemeente ter inzage geven.

Artikel 15 – Schade

Pachter zal de Gemeente onverwijld kennis geven van schade, door hem of derden aan het pachtobject toegebracht en jegens de Gemeente aansprakelijk zijn voor alle schaden aan het pachtobject toegebracht, tenzij deze buiten zijn schuld en de schuld van hen die met zijn toestemming op of in het pachtobject verblijven, ontstaan zijn.

Artikel 16 – Onteigening

- 16.1 Indien een gedeelte van het pachtobject wordt onteigend, zal de pacht prijs evenredig worden verlaagd, onverminderd de wettelijke rechten van Pachter tegenover de onteigenaar.
- 16.2 Bij onteigening, geheel of gedeeltelijk, is de Gemeente aan Pachter geen enkele schadevergoeding verschuldigd.

Artikel 17 – Mededelingen bij overlijden

Bij het overlijden van Pachter zijn de erfgenamen gehouden daarvan binnen een maand mededeling aan de Gemeente te doen. Voorts zullen zij daarbij mededelen wie de erfgenamen van Pachter zijn en uit welke hoofde.

Artikel 18 – Oplevering

- 18.1 Pachtter levert het pachtobject bij het einde van de pachtijd aan de Gemeente op in dezelfde staat en met dezelfde bestemming als waarin hij het heeft ontvangen, of waarin het is gebracht met toestemming van de Gemeente of met machtiging van de Grondkamer of de rechter. Verpachter zal pachter bij het einde van de pachtovereenkomst niet aanspreken op het niet opleveren in de staat waarin het gepachte in gebruik is gegeven als dit niet opleveren in die staat het rechtstreeks gevolg is van het verbod op het gebruik van glyfosaat houdende middelen en pachter ook redelijkerwijs geen andere maatregelen heeft kunnen treffen om dit te voorkomen.
- 18.2 Eventuele op het pachtobject aanwezige opstallen zullen bovendien geheel ontruimd, glas-, dak-, deur- en vensterdicht zuig, bezem en/of spuitschoon en overigens gebruiksvrij in goede staat aan de Gemeente worden opgeleverd.
- 18.3 De eigendom van gewassen, al dan niet wortelvast, producten, machines, materialen e.d. die na de oplevering nog op of in het pachtobject aanwezig zijn gaan zonder vergoeding over naar de Gemeente, tenzij bedoelde eigendom is overgegaan naar de opvolgende Pachter.
- 18.4 Pachter zal bij het eindigen van de pacht de landerijen, sloten, greppels en verder alles wat ten dienste van het pachtobject aanwezig is (o.a. dammen, hekken en afrasteringen) en zaken die bestanddeel zijn van het pachtobject in goede staat opleveren, zulks ten genoegen van de Gemeente.
- 18.5 Pachter mag niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente gebruik maken van het aan hem toekomende recht tot ontruiming op grond van artikel 7:349 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 19 – Bijzondere bepalingen

- 19.1 Pachter is zelf volledig aansprakelijk voor de opgave van oppervlakten voortkomend uit deze overeenkomst ten behoeve van overheidsregelingen. De Gemeente aanvaardt hierover op geen enkele wijze enige aansprakelijkheid.
- 19.2 Indien op het pachtobject ruilverkavelingsrente of landinrichtingsrente rust dan wel komt te rusten, kan - voorzover het vigerende Pachtnormen besluit dit toelaat - door de Gemeente een gedeelte van die rente worden doorberekend aan Pachter.
- 19.3 Op het pachtobject rust geen melkquotum, geen grondgebonden mestproductierechten, toeslagrechten of suikerbietenquotum.
- 19.4 De Pachter zal geen toestemming verlenen voor het rapen en zoeken van kievitseieren.
- 19.5 Indien verscheidene personen al dan niet via een rechtspersoon zich als Pachter hebben verbonden, zijn deze steeds hoofdelijk en ieder voor het geheel jegens de Gemeente aansprakelijk voor alle uit deze overeenkomst voortvloeiende verbintenissen.
- 19.6 Op het gepachte mag geen gecomposteerd gras en/of bermmaaisel worden gebracht.
- 19.7 De grond zal landbouwkundig worden gebruikt en zonder toestemming wordt er geen vee geweid voor 15 april en na 1 november van ieder oogstjaar.
- 19.8 Op het pachtobject mogen geen glyfosaat houdende middelen (bijvoorbeeld Roundup) worden gebruikt.

- 19.9 Indien aanvullende voorwaarden van toepassing zijn, worden deze als bijlage aan de overeenkomst toegevoegd en maken zij onlosmakelijk deel uit van de overeenkomst.

Artikel 20 – Ingebrekestelling

Ten aanzien van de bij deze overeenkomst aangegeven verplichtingen, zullen partijen in verzuim zijn door de enkele daad of nalatigheid of door het verloop van een te stellen termijn of door het verstrijken van een gestelde datum, zonder dat enige sommatie, ingebrekestelling of gerechtelijke tussenkomst vereist is.

Artikel 21 – Faillissement

Bij faillissement van Pachter kan de Gemeente de pacht opzeggen in overeenstemming met het bepaalde in artikel 39 van de Faillissementswet. De Gemeente kan in dat geval de volledige pacht prijs over het lopende pachtjaar opeisen.

Artikel 22 – Kosten

De kosten verbonden aan de opstelling en afsluiting van deze overeenkomst, alsmede de kosten van eventuele aanvullings- en wijzigingsovereenkomsten en de toetsingskosten van de Grondkamer komen voor rekening van Pachter. Deze kosten dienen door Pachter aan de Gemeente te worden voldaan binnen veertien (14) dagen nadat de Gemeente om desbetreffende voldoening heeft verzocht.