

1. Pacht bij Waterschap De Dommel

1.1 Aanleiding voor opstellen pachtbeleid

Het waterschap beschikt over landbouwpercelen die aangekocht zijn als ruilgrond voor inrichtingsprojecten. Tot op heden worden deze gronden onderhands verpacht via geliberaliseerde pachtcontracten (zogenaamde 'éénjarige pacht') tegen een vaste prijs (gebaseerd op de pachtnormen van het Pachtprizenbesluit) aan beoogde nieuwe eigenaren, de oude eigenaar of agrariërs binnen het projectgebied.

In januari 2015 heeft het Dagelijks Bestuur van Waterschap De Dommel opdracht gegeven voor het opstellen van een nieuw pachtbeleid. Er is namelijk een aantal redenen om de wijze waarop het waterschap de verpachting uitvoert tegen het licht te houden:

- Voor het verpachten van deze tijdelijke eigendommen zijn geen beleidsregels vastgesteld. Pacht is bij wet geregeld en er is jurisprudentie op basis waarvan beleid kan worden gemaakt.
- Het is de vraag of het waterschap percelen op de meest kosteneffectieve wijze, voldoende transparant en rechtmatig verpacht.
- Gelijkstemming met het beleid van de Brabantse buurwaterschappen die hebben besloten een deel van hun tijdelijke eigendommen te verpachten via openbare inschrijving om alle potentiële pachters gelijke kansen te bieden.

1.2 Doel pachtbeleid

Het doel van dit beleidsstuk is een strategisch, kosteneffectief, transparant, rechtmatig en rechtvaardig pachtbeleid van tijdelijke (ruil)gronden op de voorraadrekening en projecten van het waterschap.

1.3 Pacht tot nu toe

Het waterschap beschikt over landbouwpercelen die aangekocht zijn als (ruil)grond voor projecten en in afwachting van de definitieve bestemming tijdelijk aan de landbouw ter beschikking worden gesteld middels pachtovereenkomsten. Het gaat hierbij om inrichtingspercelen waarbij het project nog niet in uitvoering is en om ruilgronden voor inrichtingspercelen met de bestemming landbouw.

Tot op heden worden deze gronden onderhands verpacht via geliberaliseerde pachtcontracten (zogenaamde 'éénjarige pacht'). Dit betekent dat de gronden tegen een marktconforme regionale prijs aan beoogde nieuwe eigenaren, de voormalige eigenaar of agrariërs worden verpacht. Daar waar mogelijk benut het waterschap deze manier van verpachten om het proces van grondruilingen te bevorderen.



2. Verschillende vormen van pacht

2.1 Pacht

In artikel 7:311 van het Burgerlijk Wetboek (BW) is de definitie van pacht beschreven. Pacht is de overeenkomst waarbij de ene partij, de verpachter, zich verbindt aan de andere partij, de pachter, een onroerende zaak of een gedeelte daarvan in gebruik te verstrekken, ter uitoefening van de landbouw en de pachter zich verbindt tot een tegenprestatie.

2.2 Pachtvormen

Er zijn verschillende vormen van pacht zoals reguliere pacht, geliberaliseerde pacht, teelt-pacht, pacht in reservaten en pacht op geringe oppervlakten kleiner dan 1 ha. Reguliere pacht is bijvoorbeeld bruikbaar in situaties van langdurige ingebruikgeving van grond aangezien het om looptijden van 6 en 12 jaar gaat. Hierbij wordt reguliere pacht automatisch verlengd en zijn de opzegmogelijkheden voor de verpachter zeer beperkt. Aangezien het waterschap hecht aan flexibiliteit en kortetermijnafspraken noodzakelijk zijn voor de projectrealisatie, wordt deze pachtvorm niet gebruikt bij het waterschap. Geliberaliseerde pacht is alleen mogelijk voor los land. Het waterschap mag een bepaald stuk grond een onbeperkt aantal keren verpachten. Er is een onderscheid tussen contracten van zes jaar of korter en contracten van langer dan zes jaar. Bij contracten van langer dan zes jaar toetst de grondkamer de pachtprijs. De pachtprijs mag niet hoger zijn dan de pachtprijs die is bepaald volgens het Pachtprizenbesluit. Bij contracten voor zes jaar of korter toetst de grondkamer de pachtprijs niet en geldt ook de maximale pachtprijs niet.

2.3 Geliberaliseerde pacht

Het waterschap hanteert geliberaliseerde pacht. Deze pachtvorm sluit het beste aan op de bedrijfsvoering en past binnen de beleidskaders. Zo sluit het waterschap veel overeenkomsten af met een looptijd van één jaar, zodat het waterschap hierna vrij is en flexibel blijft met betrekking tot grondruilingen en projecten. Het is belangrijk dat gronden kunnen worden ingezet voor projecten op elk moment dat dat noodzakelijk is; het primaire doel blijft immers realisatie van de wateropgaven. Bij geliberaliseerde pacht kan elk jaar worden bekeken of de eenjarige pacht wordt voortgezet of dat de grond wordt ingezet bij de uitvoering van een project.

Beleidskader

Het waterschap hanteert geliberaliseerde pacht met een looptijd van één jaar.

In uitzonderlijke gevallen hanteert het waterschap teeltpacht. Teeltpacht heeft betrekking op gronden waar een teeltwisseling plaatsvindt. Als het waterschap een verzoek tot teeltpacht krijgt, beoordeelt het waterschap of er aan alle wettelijke voorwaarden voor teeltpacht wordt voldaan en of teeltpacht in lijn ligt met de plannen van het waterschap. Alleen dan kan het waterschap – in deze de programmeigenaar watersysteem – besluiten teeltpacht overeen te komen.

3. Wijze van gronduitgifte

3.1 Welke gronden worden verpacht?

De eerste stap is het bepalen welke gronden worden verpacht. Jaarlijks stellen de medewerkers grondzaken in de maand oktober een pachtlijst op welke gronden in aanmerking komen voor verpachting. Dit doen zijn in afstemming met de procesmanager Realisatie Watersysteem en de betreffende projectleiders Realisatie Watersysteem. Opdrachtgever voor de verpachting is de programmaeigenaar Watersysteem. Het betreft in principe alle gronden die het aankomende jaar nog niet nodig zijn voor bedrijfsvoering van de waterschapstaken. Deze gronden dienen de bestemming landbouw te hebben en in aanmerking te komen voor landbouwkundig beheer. In de praktijk zijn het gronden waar tijdelijk beheer nodig is, gronden die nog niet zijn ingezet voor projectuitvoering en gronden die wachten op ruiling.

3.2 Onderhandse uitgifte of openbare inschrijving?

De te verpachten gronden worden aangeboden via geliberaliseerde pacht met een looptijd van één jaar. Daarna speelt de vraag op welke wijze de markt wordt benaderd? Er kan gebruik worden gemaakt van onderhandse uitgifte of uitgifte van gronden middels openbare inschrijving.

- Tot op heden worden pachtgronden onderhands uitgegeven. Dit betekent dat grondverwervers via contacten in het gebied de gronden verpachten. Hierbij worden de belangen van het waterschap in verband met (toekomstige) projecten of ruilgronden meegenomen bij de keuze aan wie wordt verpacht.
- Uitgifte via openbare inschrijving betekent dat er wordt gepubliceerd welke gronden het waterschap voornemens is te verpachten. Hierop kunnen pachters dan inschrijven met een aanbieding. Naar aanleiding van de voorwaarden en eventuele selectiecriteria van het waterschap wordt er dan een pachter geselecteerd aan wie de grond wordt verpacht.

Bij de keuze voor onderhandse uitgifte of openbare inschrijving hanteren we de volgende uitgangspunten:

- Het pachtbeleid moet voldoen aan nationale en Europese wet- en regelgeving.
- Het waterschap koopt (ruil)gronden primair om waterdoelen te realiseren. De verpachting van (ruil)gronden wordt daarom tevens, waar mogelijk, ingezet als extra hefboom om de projectrealisatie te ondersteunen en te versnellen. De financiële opbrengst van verpachting is ondergeschikt aan het realiseren van de waterdoelen.
- Het waterschap streeft naar maximale transparantie en rechtmatigheid in gunning en prijsstelling. Het feit dat in het werkgebied van Waterschap De Dommel veel agrariërs willen pachten, maakt dit argument extra zwaarwegend.
- Het waterschap trekt bij voorkeur één lijn met het beleid van de andere Brabantse waterschappen en zo mogelijk ook met de andere Manifestpartners.
- Zo mogelijk en wenselijk dragen we met verpachting aan een specifieke partij bij aan (aangrenzende) doelrealisatie van (Manifest)partners.
- Het pachtbeleid moet doelmatig en efficiënt zijn. Bijvoorbeeld: voor kleine, smalle stroken (langs watergangen) is de aanliggende eigenaar meestal de enige mogelijke kandidaat. Dergelijke stroken zijn moeilijk aan een ander dan de aanliggende eigenaar te verpachten.

3.3 Openbare inschrijving, tenzij

Verpachting via openbare inschrijving heeft in principe de voorkeur. Door een openbare inschrijving te houden krijgen alle agrarische ondernemers binnen het werkgebied van waterschap De Dommel de mogelijkheid om in aanmerking te komen als pachter van het waterschap. Dit in tegenstelling tot de onderhandse uitgifte waarbij direct een pachter wordt benaderd met een aanbod. Bij openbare inschrijving loopt het waterschap tevens geen risico op het geven van ongeoorloofde staatssteun, hanteert het waterschap een transparante proce-

ture en wordt automatisch een marktconforme prijs gegenereerd. Ook de waterschappen Aa en Maas en Brabantse Delta gebruiken sinds kort uitgifte van pachtgronden via openbare inschrijving voor een gedeelte van hun pachtgronden.

Openbare inschrijving en onderhandse uitgifte sluiten elkaar echter niet uit. Zo kan het zijn dat in specifieke situaties belangen meewegen, waardoor beter voor onderhandse uitgifte kan worden gekozen. Eén van de belangrijkste voor het waterschap is het mogelijk maken of versnellen van grondruilingen voor doelrealisatie. Er kan ook sprake zijn van percelen waarbij openbare inschrijving praktisch niet mogelijk is. Dit kan zijn omdat het bijvoorbeeld om stroken gaat die deel uitmaken van een ecologische verbindingzone (EVZ) aan het water en de EVZ alleen via één perceel bereikbaar is. In deze situaties is openbare inschrijving niet doelmatig en kan de strook grond beter direct aan de aanliggende eigenaar onderhands worden verpacht.

Beleidskader

Het waterschap maakt gebruik van openbare inschrijving bij de uitgifte van pachtgronden, tenzij:

1. *Er reeds afspraken met de vorige eigenaar omtrent (voortgezet) gebruik van de grond bestaan.*
2. *Er reeds afspraken met de beoogde eindgebruiker of eindbeheerder over (voortgezet) gebruik van de grond bestaan.*
3. *Er reeds afspraken met Manifestpartners over (voortgezet) gebruik van de grond bestaan.*
4. *(Versnelling van) realisatie van (water)doelen van het waterschap, Manifestpartners en/of andere overheden worden belemmerd.*
5. *Percelen niet of nauwelijks bereikbaar zijn vanaf de openbare weg.*

3.4 Pacht via openbare inschrijving

Inschrijving op pachtpercelen is mogelijk voor alle belastingplichtigen binnen het beheergebied van waterschap De Dommel¹. Gronden worden in principe voor één jaar verpacht, waarbij de mogelijkheid wordt geboden dat de pachtovereenkomst maximaal twee keer met één jaar kan worden verlengd. Uitgangspunt is dat indien een perceel na één jaar nog steeds beschikbaar is voor pacht dit middels een nieuw contract weer aan dezelfde pachter wordt verpacht. Zoveel mogelijk verpachten aan dezelfde pachter heeft de voorkeur in verband met het voortbrengend vermogen van de grond. Dit is duurzamer en kosteneffectiever dan éénjarige verpachting aan steeds andere pachters, met het oog op teeltwisseling en bemesting. Dit brengt geen extra risico's mee met betrekking tot verdere rechtszekerheid aangezien de overeenkomsten per jaar opnieuw worden afgesloten. Na drie jaar zal de grond weer middels openbare inschrijving worden verpacht als deze nog steeds voor verpachting in aanmerking komen.

Het merendeel van de gronden die voor verpachting in aanmerking komen betreffen ruilgronden met een landbouwbestemming. Een klein deel van gronden staat op concrete projecten geregistreerd. De voorwaarden voor voorgenomen gebruik en goed rentmeesterschap worden afgestemd op de toekomstige functie en vastgelegd in de pachtovereenkomst.

3.5 Onderhandse pacht

Bij onderhandse pacht worden de percelen in principe ook voor één jaar verpacht, waarbij jaarlijks de mogelijkheid wordt geboden de pachtovereenkomst te verlengen als deze nog steeds voor verpachting in aanmerking komen en voldoen aan de 'tenzij-criteria' uit paragraaf 3.3.

¹ In grensgevallen kan het waterschap hiervan afwijken als het pachtperceel logisch aansluit op (huis)kavels van grondeigenaren of -pachters buiten het beheergebied.

Ook voor deze gronden worden de voorwaarden voor voorgenomen gebruik en goed rentmeesterschap worden afgestemd op de toekomstige functie en vastgelegd in de pacht-overeenkomst.

4. Praktische implementatie van verpachting via openbare inschrijving

Bij de praktische implementatie van verpachting via openbare inschrijving wordt zoveel mogelijk één lijn getrokken met de werkwijze van waterschappen Aa en Maas en Brabantse Delta.

4.1 Uitnodiging tot inschrijving

De vakgroep grondzaken verzorgt dat de volgende stappen worden genomen om belangstellenden uit te nodigen om in te schrijven op de betreffende percelen (landbouw)grond:

1. Bericht plaatsen op de website www.dommel.nl met 'uitnodiging tot inschrijving geliberaliseerde pacht los land'.
Hierbij dient ook de brochure en de inschrijfformulieren (bijlage 2) van de desbetreffende percelen te worden gepubliceerd. Bij het bericht staan ook de inschrijfvoorwaarden (bijlage 1), een voorbeeld van de pachtovereenkomst (bijlage 3) en de algemene pachtvoorwaarden (bijlage 4).
2. In regionale bladen wordt een advertentie gepubliceerd met hetzelfde bericht dat op de website is geplaatst.

Belangstellenden krijgen een beperkte periode om een volledige inschrijving per post in te dienen (wijze van indienen staat beschreven in de inschrijfvoorwaarden). Er wordt ook een sluitingsdatum gepubliceerd tot wanneer belangstellenden kunnen inschrijven.

4.2 Gunning

Bij opening van de enveloppen moeten minimaal twee meerdere personen aanwezig zijn. Eén van hen is de programmaeigenaar Watersysteem, die bij verhindering de procesmanager Realisatie Watersysteem of Juridische Zaken kan mandateren.

- In verband met de rechtszekerheid en eventuele vragen dient er bij de opening van de enveloppen een proces-verbaal te worden opgemaakt, zodat duidelijk is wat de exacte gang van zaken is en dit later terug te vinden is.
- Na opening van de enveloppen worden alle formulieren gecontroleerd, bekeken en vindt gunning plaats aan de hoogste bieder die aan alle voorwaarden voldoet. Indien meerdere personen exact hetzelfde bedrag bieden, wordt door middel van loting een keuze gemaakt.
- Betreft het een bieding lager dan het bedrag dan het waterschap had verwacht dan kan er in overleg binnen het waterschap worden gekeken wat te doen. De medewerkers van grondzaken bepalen dan of de prijs reëel is. Op basis van het advies van deze medewerkers kan dan toch tot gunning wordt overgegaan.
- Belangstellenden ontvangen een schriftelijke bevestiging indien zij geselecteerd zijn als pachter van het desbetreffende perceel. Deze overeenkomst kan dan voor één jaar worden afgesloten en twee keer worden verlengd met de desbetreffende pachter voordat er weer tot openbare inschrijving wordt overgegaan.
- De optie om niet tot gunning over te gaan blijft altijd voorbehouden aan het waterschap.
- Als op een perceel niet wordt geboden kan het waterschap besluiten het perceel alsnog onderhands te verpachten of in tijdelijk beheer opnemen in de bedrijfsvoering (bv braaklegging, inzaaien met bijenmengsel, etc)

Bijlage 1: Inschrijfvoorwaarden (concept voor het pachtjaar 2016)

Voor de verpachting bij inschrijving van percelen landbouwgrond door Waterschap De Dommel

Artikel 1 Inschrijfvoorwaarden

1. Inschrijving is voorbehouden aan belastingplichtigen van Waterschap De Dommel. In grensgevallen kan het waterschap hiervan afwijken als het pachtperceel logisch aansluit op (huis)kavels van grondeigenaren of –pachters buiten het beheergebied.
2. Het waterschap behoudt zich het recht voor om, indien daartoe aanleiding is, wijziging door te voeren in de wijze van inschrijving.
3. Het waterschap behoudt zich het recht voor om zonder opgaaf van reden niet te gunnen.

Artikel 2 Bieding

1. De bieding moet zijn uitgedrukt in hele euro's en is de geboden jaarlijkse pacht prijs voor het gehele perceel.
2. De inschrijver moet zijn bod gestand doen tot en met 15 januari 2016.

Artikel 3 Inschrijving

1. De inschrijver dient een natuurlijk persoon te zijn.
2. Inschrijfformulieren kunnen vanaf 2 november 2015 tot en met 2 december 2015 worden ingeleverd bij Waterschap De Dommel.
3. Het inleveren van het inschrijfformulier kan als volgt:
 - a. Persoonlijk overhandigen aan een medewerker van de receptie van het waterschap in het kantoor aan de Bosscheweg 56 te Boxtel;
 - b. Per post (aangetekend met bewijs van ontvangst)
4. De envelop moet gesloten zijn en blijven tot het moment van openen. Daarom dient op de buitenzijde van de envelop 'inschrijving pacht 2016' vermeld te worden.
5. Uitsluitend volledig ingevulde en ondertekende en tijdig ontvangen inschrijfformulieren, zoals gepubliceerd op de website van Waterschap De Dommel worden als inschrijving geaccepteerd. Op iedere pagina van het formulier moet een handtekening van de inschrijver staan.
6. Een inschrijfformulier is ongeldig wanneer de bieding niet onvoorwaardelijk is.

Artikel 4 Gunning

1. Verpachting vindt plaats aan de hoogstbiedende inschrijver.
2. Als blijkt, dat meerdere bidders hetzelfde bedrag hebben geboden en dit bedrag tevens de hoogste inschrijving is, dan wordt door loting uitgemaakt wie als hoogste inschrijver wordt aangemerkt.
3. Na 2 december 2015 zal zo spoedig mogelijk worden beslist over gunning, doch uiterlijk 23 december 2015
4. De inschrijver aan wie wordt gegund, wordt hiervan schriftelijk op de hoogte gesteld. De inschrijver aan wie niet wordt gegund wordt hiervan eveneens schriftelijk op de hoogte gesteld. De uitslag van de gunning is definitief en niet voor discussie vatbaar.
5. De inschrijver aan wie wordt gegund dient binnen vier weken na ontvangst van de pachtovereenkomst deze getekend te retourneren.
6. Na de gunning komt een geliberaliseerde pachtovereenkomst tot stand, welke beheerst wordt door de bepalingen van deze inschrijfvoorwaarden en de algemene voorwaarden voor het verpachten van eigendommen van Waterschap De Dommel.
7. De geliberaliseerde pacht wordt aangegaan voor het kalenderjaar 2016. Na afloop van deze pachtperiode zal door het waterschap worden beoordeeld of en in hoeverre opnieuw kan worden verpacht voor eenzelfde periode aan dezelfde pachter voor dezelfde prijs. De maximale duur dat de inschrijver aan wie gegund wordt het betreffende perceel kan pachten bedraagt 3 jaar.

8. De inschrijver aan wie wordt gegund, is verplicht zijn gedane bod gestand te doen en is verplicht tot betaling van de door hem geboden prijs en tot nakoming van de overige inschrijfvoorwaarden.
9. Voorwaarde voor gunning is dat tegen de pachter in de afgelopen 3 jaar geen hand-havingskwestie heeft gelopen en geen betalingsachterstand heeft voor waterschaps-heffing en/of -belasting.

Artikel 5 Vervallen van rechten

Aan het einde van de gehele procedure vervallen alle rechten die de inschrijver had op basis van het ingeleverde inschrijfformulier.

Artikel 6 Pachtovereenkomst

1. De pachtovereenkomst wordt door het waterschap ingediend bij de grondkamer.
2. De betaling van de pachtsom geschiedt uiterlijk op 1 juli van het pachtjaar, de pachter ontvangt hiervoor een acceptgiro.
3. Onder- of overmaat verleent aan geen der partijen het recht tot verrekening.

Artikel 7 Jacht

De inschrijver dient er rekening mee te houden dat het genot van de jacht verhuurd kan zijn.

Artikel 8 Ingebrekestelling, ontbinding

Een partij is in verzuim indien zij, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende tien werkdagen nalatig blijft in de nakoming van haar uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting. Alsdan zal deze overeenkomst van rechtswege zonder rechterlijke tussenkomst ontbonden zijn, tenzij de wederpartij alsnog uitvoering van de overeenkomst verlangt.

Bijlage 2: Inschrijvingsformulier (concept)

Inschrijving voor verpachting [AANTAL HECTARE] grond, gelegen [PLAATS EN KADASTRAAL PERCEEL VERMELDEN] voor de periode van [TIJDSDUUR VERMELDEN] op basis van een geliberaliseerde pachtovereenkomst volgens artikel 397, lid 1 van het Burgerlijk Wetboek.

De ondergetekende:

Achternaam:.....

Voornaam:.....

Geboorteplaats en datum:.....

Adres:.....

Postcode en woonplaats:.....

Telefoon:.....

Ondergetekende heeft kennis genomen van de inschrijfvoorwaarden en verklaart onder deze voorwaarden in te schrijven op de aangeboden pachtgronden voor de hierna genoemde pachtsom:

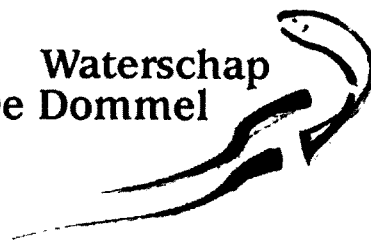
Pachtsom: €

Zegge:.....

Bijlage: Kopie identiteitsbewijs

Bijlage 3: Pachtovereenkomst (concept)

**Waterschap
De Dommel**



WATERSCHAP DE DOMMEL PACHTOVEREENKOMST GELIBERALISEERDE PACT (artikel 7:397 lid 1 BW)

Pachtcontractnr.:

De ondergetekenden:

- a. <naam>, <adres>
hierna te noemen "de pachter"
- b. Waterschap De Dommel, gevestigd en kantoorhoudende te 5283 WB Boxtel, Bosscheweg 56, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 17277734, krachtens het bepaalde in artikel 95 van de Waterschapswet, ter uitvoering van het namens het dagelijks bestuur van het waterschap door hem genomen besluit, hiertoe bevoegd op grond van de ambtelijke bevoegdhedenregeling Waterschap De Dommel 2009, zoals gewijzigd vastgesteld op 7 december 2010 door het dagelijks bestuur, de watergraaf en de secretarisdirecteur, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw C.A. van Swieten, senior medewerker Grondzaken, hierna te noemen "de verpachter".

In aanmerking nemende dat de verpachter onderstaand perceel grond in eigendom heeft verworven ter realisering van de aan haar opgelegde taken, is de pacht aangegaan voor de duur van ten hoogste één jaar.

Verklaren hierbij te verpachten en in pacht aan te nemen:

Kadastrale omschrijving	Oppervlakte in ha	Pachtprijs/ha (€)	Cultuurtoestand
Totaal			

aan partijen volkomen bekend, die daarvan geen nadere omschrijving verlangen. Deze pachtovereenkomst is aangegaan voor de periode, ingaande 1 januari 2016 en eindigende 31 december 2016.

De pachtprijs bedraagt	€
Goedkeuringskosten Grondkamer	€
Te betalen	€

Het verschuldigde bedrag dient uiterlijk 1 juni 2016 te zijn overgemaakt op de rekening van het waterschap De Dommel: Nederlandse Waterschapsbank nummer 63.67.51.759 onder vermelding van "pacht gronden seizoen 2016. De factuur hiervoor ontvangt u na ondertekening.

Op de pachtovereenkomst is artikel 7:397 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing.

De overeenkomst is voorts aangegaan onder de aan deze overeenkomst gehechte algemene voorwaarden, die partijen bekend zijn.

Aldus in viervoud opgemaakt en getekend d.d.

De pachter

De verpachter

Bijlage 4. Algemene pachtvoorwaarden Waterschap De Dommel (concept)

Algemene voorwaarden

Artikel 1 Aanvaarding

1. De verpachting geschiedt voetstoots, terwijl partijen verklaren het pachtobject geheel te kennen en daarvan geen nadere omschrijving te verlangen.
2. De verpachter is niet gehouden pachter te vrijwaren terzake van heersende en lijdende erfdienstbaarheden of andere lusten en lasten; hij staat niet in voor gebreken, bekend of onbekend, zichtbaar of verborgen.
3. Pachter doet afstand van het recht op schadevergoeding in het geval pachter het gebruik of de vruchttrekking geheel of gedeeltelijk komt te missen door de uitoefening van een bestaand, bij het aangaan van de overeenkomst aan partijen redelijkerwijs niet bekend recht op het pachtobject door derden.

Artikel 2 Oppervlakte

Verschil tussen de werkelijke en opgegeven grootte van het pachtobject zal geen grond opleveren tot wijziging van de pachtprijs of vernietiging van de pachtovereenkomst.

Artikel 3 Pachtprijs en betaling

1. De pachtprijs zal, zonder enige korting, aftrek of verrekening, worden voldaan op de door de verpachter aangegeven wijze.
2. Bij niet tijdige betaling van de pachtprijs is pachter in gebreke zonder dat enige ingebrekestelling nodig is. Pachter verkrijgt daardoor geen recht op uitstel van betaling.
De kosten verbonden aan de incasso van de pachtprijs komen voor rekening van pachter.

Artikel 4 Lasten

De grondbelasting, polderlasten en dergelijke lasten, welke de verpachter door publiekrechtelijke lichamen zijn of zullen worden opgelegd, komen geheel ten laste van de verpachter. Indien de pachter ingevolge artikel 117, onderdeel b, van de Waterschapswet geen pachteromslag is verschuldigd, kan de verpachter de pachtprijs met maximaal 50% van de waterschapslasten zoals die in het laatst bekende jaar zijn vastgesteld, vermeerderen.

Artikel 5 Rechten van derden

1. Pachter is verplicht bestaande uit- en/of overwegen over het pachtobject, hetzij ten behoeve van andere eigendommen van de verpachter, hetzij dat de verpachter deze aan derden heeft verleend, zonder vergoeding te gedogen.
2. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verpachter zal pachter uit- en/of overwegen niet aan derden mogen toestaan of zodanig gebruik van het pachtobject mogen gedogen.
3. Pachter is verplicht voor het bezit en het behoud van de rechten van de verpachter op het pachtobject te waken. Voor zover mogelijk zal pachter in verband daarmee rechten uitoefenen die verjaring voorkomen. Pachter zal van iedere inbreuk op de in de eerste zin van dit lid bedoelde rechten onverwijld aan de verpachter kennis geven.
4. Pachter 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, schade en renten.
5. Pachter zal de verpachter onverwijld in kennis stellen van feitelijkheden en handelingen van derden ten gevolge waarvan pachter in het genot van het pachtobject wordt belemmerd.

Artikel 6 Jacht en visserij

1. De verpachter behoudt zich het recht en het genot van jacht en visserij op het pachtobject voor, waaronder begrepen het zoeken en rapen van eieren.

2. Pachter verleent aan de verpachter toestemming het genot van de jacht en de visserij op het door hem gepachte te verhuren.
Voorts verleent pachter aan de verpachter en door deze aan te wijzen derden toestemming om op de pachtgronden gebruik te maken van de ten behoeve van de uitvoering krachtens de Flora- en Faunawet gegeven vrijstellingen (artikel 65), aanwijzingen (artikel 67) en ontheffingen (artikelen 68 en 75). Pachter is verplicht om die toestemming desgevraagd schriftelijk te bevestigen. Indien de verpachter van deze toestemmingsmogelijkheid geen gebruik wil maken dient dat in de pachtovereenkomst te worden bepaald.
3. Pachter machtigt hierbij de verpachter 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.
4. Pachter zal mede toezicht houden op het voorkomen van stroperij e.d., mededeling doen aan de verpachter 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 7 Gebruiksbepalingen

1. Pachter zal het pachtobject als een goed pachter gebruiken overeenkomstig de bestemming.
Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verpachter 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.
 - geen meerjarige gewassen verbouwen.
 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 pachter komen, onverminderd het recht van de verpachter om nadere voorwaarden te stellen.
2. Pachter zal het pachtobject niet in waarde mogen doen verminderen.

Artikel 8 Gronden

1. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verpachter, 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.
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.
3. Pachter dient zaaizaad en pootgoed te gebruiken dat aan de gebruikelijke eisen voldoet.
4. Pachter zal het pachtobject regelmatig en naar behoren bemesten met de toegestane middelen en hoeveelheden.

5. Pachter zal er voor zorg dragen, dat geen loslopende honden en/of katten op het gepachte land aanwezig zijn.

Artikel 9 Houtopstanden

1. Houtopstanden blijven buiten deze overeenkomst.
De verpachter behoudt zich derhalve het genot van alle houtopstanden voor, alsmede het recht van herinplant.
2. Pachter moet gedogen dat het verpachte wordt betreden voor het vellen, afvoeren, onderhouden en wederinplanten, zonder dat de verpachter daarvoor enige schadevergoeding aan pachter verschuldigd is.
3. Pachter 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.

Artikel 10 Toegang

De verpachter, danwel de door de verpachter ingeschakelde (veeg)aannemers is/zijn altijd bevoegd om zonder voorafgaande toestemming, ten behoeve van (onderhouds)-werkzaamheden op de minst bezwarende wijze van de gepachte grond gebruik te maken, zonder gehouden te zijn om de daaraan of daarop toegebrachte schade te vergoeden.

Artikel 11 Productie-/leveringsrechten

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

Artikel 12 Onderhoud algemeen

1. Pachter moet op zijn kosten de aanwezige sloten, greppels, drainagesystemen en duikers jaarlijks vóór de schouwdatum schoonmaken.
2. Pachter 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.
3. Boeten en kosten betreffende het pachtobject, welke aan de verpachter door publiekrechtelijke lichamen worden opgelegd c.q. in rekening worden gebracht, komen, indien deze het gevolg zijn van nalatigheid van pachter, voor zijn rekening.
4. Pachter 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.
5. De verpachter kan aanwijzingen geven aan pachter omtrent onderhoudszaken die ten laste van pachter komen. Indien pachter een dergelijke aanwijzing ontvangt, dient hij deze onverwijld uit te voeren.

Artikel 13 Recht van weg

Verpachter behoudt zich het recht van weg voor ten laste van het hierbij gepachte, zowel ten behoeve van zijn eigendommen als van die, aan anderen toebehorende zonder dat pachter enig recht op schadevergoeding heeft.

Artikel 14 Verzekering

1. Pachter verplicht zich te verzekeren tegen bedrijfsschade, waartegen verzekering redelijkerwijs verwacht 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.
2. Pachter zal de verzekering sluiten bij een solide brand- en/of schadeverzekeringsmaatschappij.
3. Kwitanties van de laatst betaalde premie moeten op verzoek bij de betaling van de eerste pachttermijn van ieder pachtjaar worden overlegd. Indien de verpachter zulks wenst, moet pachter de polissen van deze verzekering aan de verpachter ter inzage geven.

Artikel 15 Schade

Pachter zal de verpachter onverwijld kennis geven van schade, door hem of derden aan het pachtobject toegebracht en jegens de verpachter 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

1. Indien een gedeelte van het pachtobject wordt onteigend, zal de pachtprijs evenredig worden verlaagd, onverminderd de wettelijke rechten van pachter tegenover de onteigenaar.
2. Bij onteigening, geheel of gedeeltelijk, is de verpachter aan pachter geen enkele schadevergoeding verschuldigd.

Artikel 17 Oplevering

1. Pachter levert het pachtobject bij het einde van de pachtijd aan de verpachter op in dezelfde staat en met dezelfde bestemming als waarin hij het heeft ontvangen, of waarin het is gebracht met toestemming van de verpachter of met machtiging van de Grondkamer of de rechter.
2. 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 verpachter, tenzij bedoelde eigendom is overgegaan naar de opvolgende pachter.
3. 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 verpachter.
4. Pachter mag niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verpachter gebruik maken van het aan hem toekomende recht tot ontruiming op grond van artikel 7:349 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 18 Ingebrekestelling

Ten aanzien van de bij deze overeenkomst aangegane verplichtingen, zullen partijen in verzuim zijn door de enkele daad of nalatigheid of door enkel 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 19 Pachtovergang

De afgaande en opkomende pachter zijn verplicht elkander met al datgene te gerieven, wat vereist wordt om het betrekken en het verlaten van het gepachte gemakkelijker te maken, zowel wat betreft het gebruik voor het volgende jaar, het inoogsten van de nog te velde staande vruchten, het verrekenen van kosten voor werkzaamheden die aan toekomstige jaren toegerekend moeten worden (bijvoorbeeld onderhoudsbesmetting) als anderszins, alles overeenkomstig het plaatselijk gebruik.

Artikel 20 Kabels en leidingen

De pachter verplicht zich hierbij tegenover de verpachter bij voorbaat tot medewerking indien tot het leggen van leidingen, kabels, het plaatsen van masten en dergelijke wordt overgegaan. De pachter zal daarbij jegens verpachter geen aanspraak maken op de eventuele uit te keren vergoeding voor medewerking, inkomstenschade en structuurschade van de grond of vermindering van de pacht prijs vorderen, onverminderd het recht van de pachter om van de zakelijk gerechtigde vergoeding van inkomsten- en structuurschade te vorderen.

Artikel 21 Schade kabels en leidingen

De pachter dient bij het gebruik rekening te houden met de aanwezigheid van leidingen en/of kabels in het perceel al of niet gevestigd met een zakelijk recht. De eventueel door de pachter toegebrachte schade aan de leidingen en/of kabels is voor rekening van de pachter.

Artikel 22 Twee of meer personen

Indien twee of meer personen samen pachter zijn, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van alle uit de pacht overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 23 Overlijden

Indien de (mede)pachter overlijdt, alsmede indien de pachter ophoudt als rechtspersoon te bestaan, zijn zijn rechtverkrijgenden en medepachters verplicht hiervan binnen een maand schriftelijk mededeling te doen aan de verpachter onder opgave van hun naam, adres en woonplaats.

Artikel 24 Faillissement

Bij faillissement van pachter kan de verpachter de pacht opzeggen overeenkomstig het bepaalde in artikel 39 van de Faillissementswet. De verpachter kan alsdan de volledige pacht prijs over het lopende pachtjaar opeisen.

Artikel 24 Kosten

De kosten aan de opstelling en afsluiting van deze overeenkomst verbonden, 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 verpachter te worden voldaan binnen 14 dagen nadat de verpachter om desbetreffende voldoening heeft verzocht, waarbij het bepaalde in artikel 4 lid 2 van deze Algemene Voorwaarden van overeenkomstige toepassing is.

Artikel 25 Nakoming

De verpachter is te allen tijde bevoegd nakoming te vorderen van de voor de pachter uit de pacht overeenkomst voortvloeiende verplichtingen en hem in dat kader aanwijzingen te geven met betrekking tot de naleving ervan. De pachter is gehouden de aanwijzingen terstond op te volgen.

Indien de pachter zijn verplichtingen niet nakomt is hij verplicht op eerste aanzegging van de verpachter hetgeen in strijd daarmee is verricht, teniet te doen c.q. de veroorzaakte schade te herstellen.

Artikel 26 Woonplaats

Voor het uitbrengen van gerechtelijke mededelingen zoals dagvaardings- en andere exploiten kiest de verpachter De Dommel domicilie te Boxtel.