Zaaknr. :
Kenmerk :
Barcode :

Pachtovereenkomst

Geliberaliseerde pacht korter dan 6 jaar (artikel 7:397 lid 1 BW)

De ondergetekenden,

I Waterschap Brabantse Delta, gevestigd Bouvignelaan 5, 4836 AA Breda, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door het afdelingshoofd van de afdeling juridische zaken & vastgoed, mr. W.F.M. Thijs,
hierna te noemen **"verpachter"**,
verklaart te hebben verpacht aan:

II De heer/mevrouw xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, gevestigd aan xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Relatienr.: RVO Kvk nr.: BSN:

hierna te noemen **"pachter",**
verklaart in pacht aan te nemen:

./. Het perceel, kadastraal bekend gemeente Hooge en Lage Zwaluwe, sectie L, nummer 128, (tezamen) groot 02.09.90 ha, een en ander zoals op de bij deze overeenkomst behorende situatieschets is aangegeven en partijen overigens genoegzaam bekend,
hierna te noemen het **"pachtobject"**.

Voorts verklaren partijen het navolgende te zijn overeengekomen:

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

Artikel 2. Duur en aanvang
Deze pachtovereenkomst is aangegaan voor de periode ingaande op 1 januari 2020 en eindigende op 31 december 2020.

Artikel 3. Pachtprijs en betaling
1. De pachtprijs bedraagt € xxxxxxxxxxxxxxxx per ha per jaar, zijnde een totaalbedrag van € xxxxxxxxxxxxxxx (zegge en schrijve: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Euro) per jaar, te betalen na ontvangst van een nota doch uiterlijk op 1 augustus van dat jaar.
2. De pachtprijs zal, zonder enige korting, aftrek of verrekening, worden voldaan op de door verpachter aangegeven wijze.
3. Bij niet tijdige betaling van de pachtprijs is pachter in gebreke zonder dat enige ingebrekestelling nodig is. De alsdan verschuldigde pachtprijs wordt vermeerderd met 1% rente voor iedere maand of gedeelte van een maand dat pachter in gebreke is. Pachter verkrijgt daardoor geen recht op uitstel van betaling. De kosten verbonden aan de incasso van de pachtprijs, inclusief rente en boete, komen voor rekening van de pachter.

Artikel 4. Lasten
De zakelijke lasten, in casu waterschapslasten en ruilverkavelingsrente, komen voor rekening van verpachter.

Artikel 5. Aanvaarding
1. De verpachting geschiedt voetstoots, terwijl partijen verklaren het pachtobject geheel te kennen en daarvan geen nadere omschrijving te wensen.
2. 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.

paraaf verpachter: paraaf pachter:

CONCEPT

Artikel 6. Oppervlakte
Verschil tussen de werkelijke en opgegeven grootte van het pachtobject is geen grond tot wijziging van de pachtprijs of vernietiging van de pachtovereenkomst.

Artikel 7. Rechten van derden
1. Pachter is verplicht bestaande uit- en/of overwegen over het pachtobject, hetzij ten behoeve van andere eigendommen van verpachter, hetzij dat verpachter deze aan derden heeft verleend, zonder vergoeding te gedogen.
2. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van 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 verpachter op het pachtobject te waken. Voor zover mogelijk zal pachter in verband daarmede rechten uitoefenen die verjaring voorkomen. Pachter zal van iedere inbreuk op de in de eerste zin van dit lid bedoelde rechten onverwijld aan 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 rente.
5. Pachter zal verpachter onverwijld in kennis stellen van feitelijkheden en handelingen van derden ten gevolge waarvan pachter in het genot van het pachtobject wordt belemmerd.

Artikel 8. Jacht en visserij
1. 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 verpachter toestemming het genot van de jacht en de visserij op het door hem gepachte te verhuren. Voorts verleent pachter aan 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 Wet Natuurbescherming gegeven vrijstelling (artikel 3.15 en 3.16), aanwijzingen (artikel 3.18) en ontheffingen (artikel 3.17). Pachter is verplicht om die toestemming desgevraagd schriftelijk te bevestigen.
3. Pachter machtigt hierbij verpachter aan derden, die ten behoeve van de uitoefening van het jachtrecht of visrecht 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, mededeling doen aan verpachter wanneer door hem stroperij of andere benadeling van de wild- of visstand wordt ontdekt en zelf maatregelen nemen om te voorkomen dat het wild nodeloos wordt verontrust of in gevaar wordt gebracht.

Artikel 9. Productie- en/of leveringsrechten
Op het pachtobject rusten c.q. aan het pachtobject zijn niet verbonden een heffingsvrije c.q. referentiehoeveelheid melk, niet grondgebonden mestproductierechten, toeslagrechten noch een suikerbietenquotum.

Artikel 10. Gebruiksbepalingen
1. Pachter zal het pachtobject als een goed pachter gebruiken overeenkomstig de bestemming. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verpachter zal pachter:
   a. het pachtobject niet van bestemming, inrichting of gedaante veranderen, ook niet door het aanbrengen van verbeteringen;
   b. het pachtobject noch geheel noch gedeeltelijk aan anderen in pacht of gebruik afstaan of toelaten, onder meer inhoudende dat derden geen gewassen op het gepachte mogen telen;
   c. geen grind, zand of andere bodemspecie verkopen of wegvoeren;
   d. geen zuiveringsslib op het pachtobject aanbrengen;
   e. het pachtobject niet exploiteren als pension voor verhuur van kamers of kampeerbedrijf;
   f. op of in het pachtobject geen caravans, campers of vouwwagens van derden mogen (doen) stallen;
   g. op het pachtobject geen afval, hoe ook genaamd, mogen deponeren of zulks toestaan of toelaten;
   h. geen overeenkomsten met derden aangaan, op grond waarvan de exploitatie van de grond aan beperkende maatregelen onderworpen kan worden, zoals het aangaan van beheersovereenkomsten;
   i. op het pachtobject geen opstallen, getimmerten, reclameborden of –uitingen en dergelijke te plaatsen of doen plaatsen;
   j. geen vee van anderen inscharen;
   k. geen gewassen op stam verkopen.

CONCEPT

Voormelde opsomming is niet limitatief van aard. 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 zijn, voor rekening van pachter komen, onverminderd het recht van verpachter om nadere voorwaarden te stellen.
2. Pachter zal het pachtobject niet in waarde mogen doen verminderen.

Artikel 11. Gronden
1. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van 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 akkerbouwgrond betelen met een bouwplan waarbij een gangbare vruchtwisseling wordt toegepast, die aansluit aan de teelt van vorige jaren, waarbij het telen van grove tuinbouwproducten is toegestaan.
6. Pachter zal er voor zorg dragen dat geen loslopende honden en/of katten op het gepachte land aanwezig zijn.

Artikel 12. Bodemgesteldheid
1. In het geval er sprake is van verpachting van bouwland zal deze worden bewerkt volgens een bestendig bouwplan. Bij vroeg ruimende gewassen (vóór 15 september) geldt een verplichting tot inzaai van een groenbemester.
2. Pachter zal de bemestingstoestand minimaal op peil houden en zich inspannen deze toestand te verbeteren.
3. Pachter neemt de verplichting op zich verpachter schriftelijk te informeren over ziektedruk, besmetting en/of plagen en hetgeen hij daartegen heeft ondernomen, dan wel zal ondernemen.
4. Pachter zal zijn uiterste best doen om besmettingen (AM, vrijlevende aaltjes, chitwoodii, et cetera) te voorkomen en indien aanwezig te bestrijden. Pachter is verplicht op zijn kosten een AM- en/of witrot onderzoek te laten plaatsvinden voor die perceel(gedeelten) waarop pachter voornemens is aardappelen dan wel uien te telen.

Artikel 13. Houtopstanden
1. Houtopstanden blijven, met uitzondering van de vruchtbomen, buiten deze overeenkomst. 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 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 bevestigd worden.

Artikel 14. Toegang
1. Verpachter en zijn gemachtigde hebben te allen tijde het recht op vrije toegang tot het pachtobject.
2. Bij voorgenomen vervreemding of opnieuw verpachten zal, op de daarvoor door verpachter aan te wijzen tijden, pachter medewerking verlenen aan het bezichtigen van het pachtobject en zullen desgevraagd inlichtingen of aanwijzingen door pachter moeten worden gegeven aan belangstellenden.
3. Verpachter 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.

CONCEPT

Artikel 15. Onderhoud

1. Pachter moet op zijn kosten de aanwezige sloten, greppels en duikers jaarlijks vóór de schouwdatum schoonmaken. Pachter besteedt hieraan extra aandacht, gezien het gepachte in eigendom is bij waterschap Brabantse Delta en erkent de voorbeeldfunctie die pachter hierin vervult.
2. Pachter zal op zijn kosten moeten repareren, onderhouden en eventueel vernieuwen alle omheiningen, hekken, pompen, drinkgelegenheden, waterleidingen, sloten, greppels, duikers, wegen, dammen, bruggen en op- en afritten.
3. Boeten en kosten betreffende het pachtobject, welke aan verpachter door publiekrechtelijke lichamen worden opgelegd c.q. in rekening worden gebracht, komen, indien deze het gevolg zijn van nalatigheid van de pachter, voor zijn rekening.
4. Pachter is aansprakelijk voor alle schade en kosten bij het niet nakomen van de verplichtingen uit deze overeenkomst.
5. 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 16. Schade en aansprakelijkheid

Pachter zal verpachter onverwijld kennis geven van schade, door hem of derden aan het pachtobject toegebracht en jegens 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 17. 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 verpachter aan pachter geen enkele schadevergoeding verschuldigd.

Artikel 18. Mededeling bij overlijden

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

Artikel 19. Oplevering

1. Pachter levert het pachtobject bij het einde van de pachttijd aan geploegd op en met dezelfde bestemming als waarin hij het heeft ontvangen, of waarin het is gebracht met toestemming van 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 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 (onder andere dammen, hekken en afrasteringen) en zaken die bestanddeel zijn van het pachtobject in goede staat opleveren, zulks ten genoegen van verpachter.
4. Pachter mag niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verpachter gebruik maken van het aan hem toekomende recht tot ontruiming op grond van artikel 7:349 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 20. Ingebrekestelling en boete

1. 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.
2. Indien pachter in verzuim is na ommekomst van het gestelde in lid 1 van dit artikel, is pachter een direct opeisbare boete verschuldigd van 2 pro mille van de overeengekomen jaarlijkse pachtprijs met een minimum van € 50,00 (zegge: vijftig Euro) per dag gedurende maximaal 60 dagen.
3. Indien pachter in verzuim is het gepachte bij het einde van de pacht te verlaten, ontruimen en ter vrije beschikking van verpachter te stellen, is pachter een direct opeisbare boete verschuldigd van tweemaal de jaarpacht, omgerekend per dag, met een minimum van € 50,00 (zegge: vijftig Euro) per dag.

Concept

Artikel 21. Faillissement
Bij faillissement van pachter kan verpachter de pacht opzeggen overeenkomst het bepaalde in artikel 39 van de Faillissementswet. Verpachter kan alsdan de volledige pachtprijs over het lopende pachtjaar opeisen.

Artikel 22. 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 verpachter te worden voldaan binnen 14 dagen nadat verpachter om desbetreffende voldoening heeft verzocht, waarbij het bepaalde in artikel 3 lid 3 van overeenkomstige toepassing is.

Bijzondere voorwaarden
Voorts zijn de navolgende bijzondere voorwaarden van toepassing:

Normaal agrarisch gebruik:
- Een perceel grasland dient te worden onderhouden. Het perceel dient tijdig te worden gemaaid zodat geen onkruidontwikkeling, en met name zaadvorming, zal plaatsvinden.
- Bij bouwlandpercelen dient het pachtobject vóór de einddatum geploegd te worden opgeleverd.

Aldus overeengekomen en getekend

te Breda op	en te	xxxxxxxxxxxxxxxxxx op
Waterschap Brabantse Delta,		
De verpachter,		De pachter,
mr. W.F.M. Thijs		xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Bijlage: - situatieschets