

OVEREENKOMST VAN GELIBERALISEERDE PACHT VOOR 6 JAREN OF KORTER

(in de zin van art. 7:397 lid 1 Burgerlijk Wetboek)

De ondergetekenden:

De gemeente Rhenen, te deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw N. Strik, Manager Fysiek Domein, gemandateerd om namens hen te handelen krachtens besluit d.d. 31-12-2019 van het College van Burgemeester en Wethouders, postbus 201, 3910 AE Rhenen, hierna te noemen;

“de verpachter”

en

XXXXXXX, geregistreerd met KvK nummer XXXXXXXX, te deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door XXXXXXXX, gevestigd XXXXXXXX, XXXXXXXX te Rhenen, hierna te noemen;

“de pachter”

de verpachter en de pachter hierna gezamenlijk te noemen **partijen**;

in aanmerking nemende dat:

- verpachter eigenaar is van de percelen los land kadastraal bekend als gemeente Rhenen, sectie K, nummers 963 en 967;
- de verpachter uitsluitend bereid is na te noemen grond voor een duur van 0 jaar tot 6 jaar, in de zin van art. 7:397 lid 1 Burgerlijk Wetboek, te verpachten als los land;
- de pachter het verpachte voor een duur van 0 jaar tot 6 jaar, in de zin van art. 7:397 lid 1 BW als los land wenst te pachten.

Komen overeen als volgt:

Artikel 1 - Object.

1.1 De overeenkomst betreft de percelen landbouwgrond gelegen te Rhenen (gemeente Rhenen) kadastraal bekend, gemeente Rhenen, sectie K, nummers 963 en 967, respectievelijk groot 2.09.50 ha en 2.11.30 ha, tezamen groot circa 4.20.80 ha (cluster 2) zoals in groene arcering is aangeduid op de aan deze overeenkomst gehechte, door de pachter en de verpachter gearafeerde kadastrale kaarten, hierna te noemen: “het verpachte”.

Artikel 2 - Aanvang en Duur.

- 2.1 Verpachter verpacht het verpachte hierbij als los land aan pachter gelijk pachter het verpachte als los land van verpachter als bedoeld in art. 7:397 lid 1 Burgerlijk Wetboek in pacht aanneemt, en wel voor de bepaalde tijd van **72 maanden**, ingaande op **1 januari 2026** tot en met **31 december 2031**.
- 2.2 Pachter garandeert dat per de datum waarop de onderhavige overeenkomst eindigt, zoals bepaald in lid 1, de pachter het verpachte in vrije staat en ontruimt aan verpachter ter beschikking stelt.
- 2.3 De verpachter is bevoegd vóór het einde van de pachtperiode of direct daarna het verpachte te inspecteren en bij een niet-juiste oplevering de pachter hierop in - of buiten rechte aan te spreken.
- 2.4 Partijen komen uitdrukkelijk met elkaar overeen dat deze overeenkomst een pachtovereenkomst is als bedoeld in de zin van art. 7:397 lid 1 Burgerlijk Wetboek, waardoor en waarbij zij uitdrukkelijk overeenkomen dat de bepalingen van de artikelen 313 lid 2, 319 lid 1 onder a, c en d, 325, 327, 328, 332, 333, 363 tot en met 374, 378 tot en met 384, 399a en 399c lid 1 van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing zijn op de onderhavige pachtovereenkomst. Daardoor vindt geen verlenging van rechtswege van de onderhavige overeenkomst plaats en heeft de pachter onder meer niet de mogelijkheid om aan de Pachtkamer te verzoeken de overeenkomst te verlengen.
- 2.5 Wanneer de pachter niet voldoet aan het in lid 2 van dit artikel bepaalde, zal de pachter voorts ten behoeve van de verpachter een direct en zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van € 50,-- (zegge: vijftig euro) per kalenderdag ten gunste van verpachter of verpachters rechtsopvolgers.
- 2.6 Voor zover verpachter of zijn rechtsopvolger meer schade lijdt, heeft hij naast en boven de boete bedoeld in lid 5 recht op aanvullende schadevergoeding van pachter indien en voor zover die schade het bedrag van de verbeurde boete te boven gaat.

Artikel 3 - Gebruik.

- 3.1 De pachter is gehouden het verpachte uitsluitend in de uitoefening van zijn landbouwbedrijf, bedrijfsmatig te gebruiken.
- 3.2 Het is de pachter verboden de bestemming of inrichting van het verpachte te veranderen.
- 3.3 De pachter verbindt zich zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verpachter aan het verpachte niets te wijzigen, met name niet ten aanzien van de inrichting of de gedaante. Dit laatste zal hij tegen de wil van de verpachter alleen voor rekening en risico van pachter mogen doen, nadat hij daartoe de machtiging van de Grondkamer zal hebben verkregen.

Artikel 4 - Pachtprijs.

- 4.1 De jaarlijkse pachtprijs voor de percelen kadastraal bekend gemeente Rhenen, sectie K, nummers 963 en 967 bedraagt **XXXXXXXX** (zegge: **XXXXXXXX** euro en **XXXXXXXX** eurocent) berekend naar **XXXXXXXX** per ha per jaar.
- 4.2 De jaarlijkse pachtprijs zal gedurende de looptijd van deze pachtovereenkomst niet worden aangepast.
- 4.3 BTW is niet van toepassing.
- 4.4 De jaarlijkse betaling dient door pachter te geschieden conform de door de verpachter aan te reiken jaarlijkse nota.
- 4.5 De betaling zal zonder kosten, korting, inhouding of vergelijking moeten worden voldaan. Bij niet tijdige betaling van de pachtprijs zal de pachter de wettelijke rente over het verschuldigde bedrag van de verschijndag af verschuldigd zijn, zonder dat hij daardoor een recht op uitstel van betaling verkrijgt.

Artikel 5 - Lasten.

- 5.1 Het verrekenbare verstanddeel van de eigenaarslasten, welke pachter door privaatrechtelijke of publiekrechtelijke lichamen zijn of worden opgelegd, komen voor rekening van de pachter. In de pacht prijs is het verrekenbare bestanddeel van de waterschapslasten inbegrepen.

Artikel 6 - Staat van het verpachte.

- 6.1 De verpachter is gehouden het verpachte in goede staat ter beschikking te stellen.
- 6.2 De pachter is gehouden het verpachte als een goed pachter te gebruiken en al datgene te doen en na te laten, wat een goed pachter behoort te doen en na te laten.
- 6.3 De pachter is gehouden het verpachte aan het einde van de pachtovereenkomst in goede staat aan de verpachter op te leveren.
- 6.4 Pachter verklaart het verpachte in goede staat van verpachter te hebben aanvaard. Onder "goede staat" wordt in deze overeenkomst onder meer verstaan dat er geen sprake is van zodanige verontreiniging van het verpachte inclusief grondwater dat een gebruik omschreven in artikel 3.1 daardoor verhinderd of belemmerd wordt.
- 6.5 De verpachter staat niet in voor enig gebrek van het verpachte en de pachter heeft deswege geen vordering op de verpachter. De verpachter is wel tot vergoeding van een door een gebrek veroorzaakte schade verplicht voor zover het gaat om gebreken die de verpachter bij het aangaan van de pachtovereenkomst kende of had behoren te kennen.

Artikel 7 – Onderverpachtingen, overig gebruik door derden.

- 7.1 Het is de pachter verboden het verpachte geheel of ten dele onder te verpachten of dit op enigerlei wijze in volledig of gedeeltelijk gebruik of genot aan derden af te staan.

Artikel 8 - Schade.

- 8.1 De pachter is, onverminderd het bepaalde in artikel 6 van de onderhavige overeenkomst, jegens de verpachter aansprakelijk voor alle schade aan- of verontreiniging van het verpachte inclusief het grondwater, tenzij pachter bewijst dat zodanige schade hem niet kan worden verweten in verband met omstandigheden die voor een goed en zorgvuldig pachter als overmacht behoren te worden aangemerkt.

Artikel 9 - Onderhoud.

- 9.1 De pachter is verplicht tot het volledige onderhoud van het verpachte voor pachters rekening, op de wijze zoals een goed pachter betaamt, waartoe behoort:
- beheer en instandhouding van bomen en struiken (in het geval van wilgen éénmaal jaarlijks knotten);
 - reparaties en onderhoud aan afsluitingen, hekken, heiningen, grensscheidingen, sloten, putten, watervoorzieningen, dammen, dreven, duikers, bruggen en wegen;
 - het onderhouden en het reinigen volgens plaatselijk gebruik en overeenkomstig de voorschriften zoals door de bevoegde overheid daarvoor vastgesteld, of nog vast te stellen van de sloten, die over of langs het verpachte lopen of die het verpachte ten goede komen, ongeacht of in die voorschriften verplichtingen aan de pachter of aan de verpachter worden opgelegd;
 - het op de oorspronkelijk aangelegde diepte en de breedte te houden, dan wel het op de door de bevoegde overheid vastgestelde diepte en breedte houden van de sloten;
 - het op de meest doelmatige wijze ten bate van het verpachte aan te wenden van eventueel verkregen delfaarde;

- voor zover derden verantwoordelijk zijn voor het onderhoud van de sloten deze derden in de gelegenheid te stellen dit onderhoud op mechanische wijze uit te voeren;
- afrasteringen dienen door pachter daartoe tijdig te worden verwijderd;
- het waken tegen beschadiging van de sloten door vee of andere wijze;
- het zorgen voor een deugdelijke bestrijding van het onkruid;
- het zorgen voor een goede bewerking, afwatering en bemesting van het verpachte.

9.2 De pachter is aansprakelijk voor alle schade, boeten en kosten, uit zijn nalatigheid ten deze ontstaan.

Artikel 10 - Gedoogplicht.

- 10.1 De pachter verklaart alle op het verpachte gevestigde rechten te kennen en deze zonder recht op vergoeding te gedogen.
- 10.2 Zonder schriftelijke toestemming van de verpachter zal de pachter niet het recht van uit- of overweg aan derden mogen toestaan of een zodanig gebruik van het verpachte gedogen.
- 10.3 De pachter is verplicht om bij het aangaan van deze overeenkomst bestaande uit- en/of overwegen over het verpachte zonder schadevergoeding te gedogen. Daarnaast is pachter ook verplicht de aanleg van door verpachter gewenste nieuwe uit - en/of overwegen te gedogen.

Artikel 11 - Toegang tot het verpachte.

- 11.1 De verpachter behoudt zich het recht voor te allen tijde het verpachte te betreden of te doen betreden, na te zien of te doen nazien, zonder dat hij daarin door of vanwege de pachter mag worden belemmerd of verhinderd.

Artikel 12 - Kosten

- 12.1 De kosten voor behandeling van deze overeenkomst, waaronder begrepen die welke de Grondkamer in rekening brengt, zijn voor rekening van de pachter.

Artikel 13 - Grensstenen

- 13.1 De pachter is verplicht alle grensstenen en/of andere afscheidingsobjecten in stand te houden.

Artikel 14 - Daden van derden

- 14.1 De pachter is verplicht voor het bezit en het behoud van de rechten van de verpachter op het verpachte te waken en de verpachter van iedere inbreuk daarop onverwijld kennis te geven. Wanneer de pachter door derden in het gebruik wordt gestoord, is hij verplicht de verpachter daarvan onmiddellijk schriftelijk in kennis te stellen; eerst na deze kennisgeving zal de pachter de derde uit eigen hoofde in rechte kunnen vervolgen.

Artikel 15 - Plaatsen van schuren, enz.

- 15.1 Het is de pachter verboden zonder schriftelijke toestemming van de verpachter schuren, kassen en andere gebouwen of getimmerten, daaronder begrepen borden voor reclame- of andere doeleinden, op het verpachte te plaatsen of te hebben. Bij verlening van deze toestemming zijn aanwezigheid, onderhoud en reparaties van deze werken voor rekening en risico van de pachter.

Artikel 16 – Jacht

- 16.1 Verpachter behoudt zich het recht en het genot van jacht en visserij op het pachtobject voor.

- 16.2 Pachtverleent aan verpachter toestemming het genot van de jacht en de visserij op het door hem gepachte te verhuren. Verpachter behoudt zich het recht van schade- en overlastbestrijding op het pachtobject voor. Voorts verleent pachtverleent 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 3.14 en 3.15 Wnb en artikel 3.1 regeling Wnb), aanwijzingen (artikel 3.18 Wnb) en ontheffingen (artikel 3.17 Wnb). Pachtverleent is verplicht om die toestemming desgevraagd schriftelijk te bevestigen.
- 16.3 Pachtverleent machtigt hierbij verpachter en aan te wijzen derden, die ten behoeve van de uitoefening van het jachtrecht, schade- en overlastbestrijding of visrecht gebruik van of toegang tot het pachtobject behoeven, dat gebruik of die toegang toe te staan.
- 16.4 Pachtverleent 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 17 - Productierechten

- 17.1 In geval gedurende de looptijd van de pachtovereenkomst op het pachtobject fosfaat-, productie-, betalingsrechten- en/of leveringsrechten of dergelijke rusten of komen te rusten of op andere wijze met het pachtobject verbonden zijn of worden, verplicht pachtverleent zich om deze rechten in stand te houden.
- 17.2 Pachtverleent verplicht zich om verpachter alle noodzakelijke informatie te verstrekken verband houdende met voormelde rechten, hun aard en omvang.
- 17.3 Bij het eindigen van de pachtovereenkomst dient pachtverleent deze rechten eerst aan verpachter ter beschikking te stellen, opdat deze rechten bij het pachtobject blijven. Pachtverleent zal tevens zijn medewerking verlenen aan de overdracht van deze rechten aan verpachter/eigenaar en/of volgende gebruiker.

Artikel 18 - Diversen

- 19.1 Op deze pachtovereenkomst is steeds het Nederlandse recht van toepassing.
- 19.2 De onderhavige pachtovereenkomst wordt door verpachter dan wel diens rentmeester ter goedkeuring aan de Grondkamer worden aangeboden.

Aldus opgemaakt in drievoud ondertekend te:

Rhenen,
De verpachter

Rhenen,
De pachter

Mw. N. Strik

XXXXXXXX

Bijlage: situatietekeningen