

Voorbeeld Pachtvereenkomst cluster 307 en 332
Geliberaliseerde pacht ex art. 7:397 lid 1 BW

Ondergetekenden:

- I. De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Breda, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer M.M.L.P. van den Heuvel, programmamanager Grondbeleid, daartoe bevoegd krachtens volmacht als op basis van het ondermandaat, verleend door de directeur op 15 januari 2019, in werking getreden op 24 januari 2019, welk ondermandaat is verleend op basis van schema A van "Het Algemeen Mandaatbesluit Breda 2019", vastgesteld door het college eveneens d.d. 15 januari 2019, in werking getreden op 24 januari 2019.

hierna te noemen: **'de verpachter'**

Correspondentieadres: Gemeente Breda afdeling Vastgoed Ontwikkeling, Postbus 90156, 4800 RH, Breda, Kvk-nummer 20169706

en

- II. <Naam pachter>, gevestigd te <adres, postcode, plaats> KvK-nr. <KvKnummer>, tel. Nr. <telefoonnummer>, e-mailadres <emailadres>. vertegenwoordigd door de <Vertegenwoordiger> hierna te noemen **'de pachter'**,

Overwegingen:

- a. De gemeente gronden in eigendom heeft, om deze in de toekomst te kunnen inzetten als ruilgrond, natuur of ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen;
- b. De gemeente er de voorkeur aan geeft deze gronden totdat dat andere gebruik aan de orde is zo lang mogelijk in agrarisch gebruik te houden, door middel van jaarlijkse verpachting;
- c. De gemeente deze gronden niet zelf in agrarisch gebruik heeft gehad;
- d. De gemeente heeft in april 2025 een inschrijving georganiseerd teneinde een ieder mee te laten dingen naar de pacht van dit cluster;
- e. De pachter heeft in dat kader voor 2025 de economisch meest voordelige inschrijving gedaan voor de onderhavige kavel;
- f. Gelet daarop wensen partijen de voorwaarden waaronder zij de geliberaliseerde pacht willen aangaan voor dit cluster schriftelijk vast te leggen in onderhavige pachtvereenkomst.

Verklaren:

- a. dat de verpachter (een gedeelte van) de percelen grond zonder opstallen, zoals aangeduid in de onderstaande tabel en aan deze overeenkomst bijgevoegde tekening(en), hierna te noemen **'het gepachte'**, in pacht afstaat aan de pachter, die door medeondertekening verklaart te hebben gepacht voor een termijn van 9 maanden, ingaande op **1 mei 2025 en eindigend op 31 januari 2026**;

Kadastrale aanduiding en grootte

- b. dat voor deze verpachting en pacht de volgende bepalingen gelden:
1. De totale pachtprijs bedraagt € **xxxxxx,xx** en zal door de pachter, te vermeerderen met de gehele waterschapslasten en grondkamer kosten, zonder enige korting, zonder inhouding van kosten of schuldvergelijking uiterlijk 30 dagen na ontvangst van de desbetreffende factuur worden voldaan aan de gemeente. De factuur wordt in het eerste kwartaal verstuurd. Bij tussentijdse beëindiging worden de niet genoten maanden naar rato verrekend. Bij niet tijdige betaling zal de wettelijke rente, thans 11,15%, over de pachtprijs berekend worden.
 2. De pachter is gehouden het gepachte als een goed pachter te gebruiken en al datgene te doen en na te laten, wat een goed pachter in gelijke omstandigheden zou doen en nalaten;
 3. De pachter is gehouden het gepachte bij het einde van de pachtvereenkomst in goede staat (zoveel als redelijkerwijs mogelijk gelijk aan de staat waarin hij het gepachte van de gemeente in gebruik heeft gekregen) en ter vrije beschikking aan de verpachter op te leveren;
 4. Het gepachte mag niet zonder toestemming van de verpachter gescheurd worden en moet goed onderhouden worden;
 5. Verpachter is niet aansprakelijk voor misstellingen, welke in de omschrijving van het

Voorbeeld Pachtovereenkomst cluster 307 en 332

- gepachte mochten voorkomen. Verschil van grootte van het gepachte met de hierboven opgegeven grootte geeft geen grond tot enige rechtsvordering, hoe ook genaamd;
6. Pachtter aanvaardt het gepachte in de staat, waarin het zich bij het aangaan van de pachtverhouding bevindt ('as is'); verpachter is niet aansprakelijk en/of verantwoordelijk voor enig gebrek aan het verpachte, tenzij de verpachter dit gebrek bij het aangaan van de pachtovereenkomst kende;
 7. De pachter mag zonder schriftelijke machtiging van de verpachter het gepachte niet weder verpachten of onder andere titel aan derden in gebruik afstaan; het inscharen van vee van derden hieronder begrepen;
 8. De pachter is verplicht langs de bestaande uitpaden toegang te verlenen en mag nieuwe over- en uitpaden slechts met schriftelijke toestemming van verpachter toestaan.
 9. Pachtter mag van het gepachte geen ander gebruik maken dan dat waarvoor het gepachte is bestemd en mag de aard of bestemming van het gepachte zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verpachter niet veranderen;
 10. De pachter is verplicht het gepachte zuiver te houden van grof onkruid; onder grof onkruid wordt verstaan het zogenaamde pijpkruid, kaasjeskruid, wilde zuring, distels, brandnetels, hoefblad, bunt, jacobskruiskruid en dergelijke.
 11. Pachtter is verplicht voor 15 november van het betreffende pachtjaar de sloten te schouwen en te schonen. Blijft pachter in gebreke dan geschiedt het schonen en schouwen door of namens verpachter, op de door verpachter te bepalen wijze, op kosten van pachter;
 12. De doorgelegde kosten bij niet tijdig schonen van sloten wordt door de pachter onverwijld betaald.
 13. Het is pachter verboden drenken voor het vee in het gepachte of in aangrenzende sloten te maken;
 14. De pachter is, onverminderd zijn verplichtingen in wet, provinciale of gemeentelijke verordening aangaande het laten loslopen van vee, verplicht zorg te dragen, dat noch aan het verkeer, noch aan de belangen van verpachter, noch aan de belangen van derden enige schade of hinder wordt toegebracht en is aansprakelijk voor alle schade, die desniettegenstaande mocht zijn toegebracht.
 15. Voor zover door verpachter geen afrasteringen zijn geplaatst dient pachter ervoor zorg te dragen, dat langs de scheidingssloten een afrastering wordt geplaatst. Pachtter is tevens verplicht de afrasteringen te plaatsen, welke door enige keur van een waterschap worden geëist, op de in deze keur voorgeschreven wijze. Alle afrasteringen dienen door pachter in goede staat te worden onderhouden.
 16. De pachter moet gedogen het verkeer, als ook het drijven van vee langs de uit- en overpaden, met behoud van zijn recht om de daardoor veroorzaakte schade te verhalen op hem, die er schuld aan heeft.
 17. De pachter moet gedogen alle bewerkingen en verrichtingen, die nodig zijn tot volbrenging van de verplichtingen, die verpachter voor zijn rekening houdt of neemt. Indien langsliggende sloten door of in opdracht van verpachter worden verbreed, geheind en gediept moet pachter gedogen, dat de uitkomende specie op de kant van het door hem gepachte geborgen wordt en ervoor zorgdragen, dat binnen vier maanden na een desbetreffende opdracht van verpachter de uitkomende specie over het verpachte wordt verspreid;
 18. Onder de verpachting is niet begrepen, doch wordt door verpachter uitdrukkelijk voorbehouden, het jachtrecht, zonder dat de pachter op enige vergoeding aanspraak kan maken, gevende de pachter bij deze aan verpachter toestemming het jachtrecht aan derden te verhuren of te verpachten of vergunningen tot jagen te verlenen;
 19. De verpachter bedingt voor zich en zijn door hem aan te wijzen ambtenaren de vrije toegang tot het verpachte;
 20. Het is pachter niet toegestaan anders dan met uitdrukkelijke toestemming van de verpachter om op het gepachte producten als bijvoer voor het vee te (doen) deponeren, die afwijken van hetgeen in het agrarische patroon gebruikelijk is. In ieder geval is het verboden groente en fruit of landbouwafval te storten of te verwerken;
 21. Het is pachter niet toegestaan glyfosaat houdende bestrijdingsmiddelen (zoals Roundup) op de gronden te gebruiken.
 22. **Voor Cluster 307 is het pachter niet toegestaan om aardappels te telen op het gepachte**
Voor Cluster 332 is het pachter uitsluitend toegestaan om gras te telen
 23. Houtopstanden:
De op het gepachte staande houtopstanden, hakhout of opgaande bomen, blijven met

Voorbeeld Pachtovereenkomst cluster 307 en 332

uitzondering van vruchtbomen, buiten deze overeenkomst. Verpachter kan naar eigen inzicht deze houtopstanden onderhouden, vellen en herbeplanten en over het gepachte vervoeren zonder enigerlei schadevergoeding aan pachter verschuldigd te zijn. Pachter zal zodanige voorzieningen treffen dat wordt voorkomen dat op het gepachte geweid vee schade aan de houtopstanden toebrengt. Afrasteringen mogen op generlei wijze aan houtopstanden worden bevestigd;

24. Einde pachttermijn:
Bij (tussentijdse) ontbinding van het pachtcontract kan de pachter geen aanspraak maken op mestquotum, of productierechten in welke vorm dan ook of de geldwaarde daarvan.
25. De pachter dient er rekening mee te houden dat bij tussentijdse beëindiging en/of aan het einde van de pachtperiode de percelen in goede staat en ter vrije beschikking aan de verpachter dienen te worden opgeleverd.
26. Bij beëindiging van de pacht mogen de nog te velden staande gewassen niet in de bodem worden ondergewerkt en in geval de percelen voor de boomteelt zijn gebruikte dienen de percelen vrij van wortels en stobben te worden opgeleverd. Tevens wordt bij (tussentijdse) beëindiging geen vergoeding betaald voor de nog te velden staande gewassen.
27. Het is partijen niet toegestaan om hun rechten en verplichtingen voortvloeiend uit deze overeenkomst over te dragen aan een derde, tenzij de wederpartij hier schriftelijk mee heeft ingestemd. Aan een dergelijke instemming kan de wederpartij nadere voorwaarden verbinden. Onder een overdracht wordt in dit kader tevens verstaan het overdragen van een substantieel deel van de aandelen/zeggenschap in de entiteit die de pachter vormt.
28. De gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in deze overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke bevoegdheden, taken en verantwoordelijkheden. Dit houdt in, dat er van de zijde van de gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn en de gemeente tot generlei vergoeding van enigerlei schade, kosten en interesten aan de wederpartijen is gehouden, indien het handelen hiernaar eist, dat de gemeente publiekrechtelijke (rechts)handelingen verricht of nalaat, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst.
29. Indien op enig moment mocht blijken dat (een deel van) hetgeen partijen in deze overeenkomst zijn overeengekomen strijdig is met de op dat moment geldende wet- en regelgeving en/of jurisprudentie, komen partijen in onderling overleg tot een zodanige aanpassing van deze overeenkomst dat deze strijdigheid niet langer bestaat. Daarbij respecteren zij zo veel als mogelijk de geest van de in deze overeenkomst vastgelegde afspraken, met dien verstande dat zij eventuele strijdige afspraken zodanig herformuleren dat de inhoud daarvan zo dicht mogelijk blijft bij hetgeen partijen oorspronkelijk zijn overeengekomen.

Breda,
datum

de pachter,
<Naam>

de verpachter,
Programmamanager Grondbeleid,

De heer / mevrouw

M.M.L.P. van den Heuvel