

ALGEMENE VOORWAARDEN GELIBERALISEERDE PACTH VOOR 6 JAAR EN KORTER (ARTIKEL 7:397 LID 1 BW)

Pachtprijs en betaling

1. De pachtprijs zal, zonder enige korting, aftrek of verrekening, worden voldaan op de door verpachtster aangegeven wijze.
2. 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 de pachter in gebreke is. Pachter verkrijgt daardoor geen recht op uitstel van betaling.
De kosten verbonden aan de incasso van de pachtprijs komen voor rekening van pachter.
3. Pachter onthoudt zich van de aanvraag of ontvangst van elke vorm van overheidssubsidie voor natuur en landschapsbeheer voor het gepachte, tenzij de verpachtster hiervoor toestemming heeft verleend.

Lasten

4. De gebruikerslasten komen voor rekening van pachter.
5. Indien pachter geen pachteromslag is verschuldigd ingevolge artikel 116, onderdeel b, van de Waterschapswet, wordt de pachtprijs vermeerderd met maximaal 50% van de waterschapslasten zoals die in het betrokken jaar zijn vastgesteld.
6. Indien op het pachtobject een ruilverkavelingrente dan wel een landinrichtingsrente rust, wordt de pachtprijs vermeerderd met 50% van de op het pachtobject rustende ruilverkavelingrente dan wel landinrichtingsrente, met een maximum bedrag per hectare per jaar zoals die door de Minister van LNV wordt vastgesteld.

Omvang van het gepachte

7. Partijen verklaren het gepachte te kennen en daarvan geen nadere omschrijving of aanwijzing te verlangen.
De verpachting geschiedt voetstoots; de verpachtster zal wegens overmaat geen vermeerdering en de pachter wegens ondermaat geen vermindering van de pachtprijs kunnen vorderen.
De pachter aanvaardt het gepachte in de staat waarin het verkeert, zodat hij geen vordering heeft op de verpachtster wegens minder goede staat van onderhoud bij de levering.
De verpachtster staat niet in voor enig gebrek van het verpachte en de pachter heeft deswege geen vordering op haar. De pachter doet afstand van elke aanspraak, als bedoeld in 7:337 en 7:344 BW, tegen de verpachtster. De verpachtster is wel tot vergoeding van een gebrek veroorzaakte schade verplicht voor zover het gaat om gebreken die de verpachtster bij het aangaan van de pachtovereenkomst kende of had behoren te kennen.
8. Onder deze overeenkomst zijn niet begrepen toekomstige aanwassen en verlandingen, die ten volle ter beschikking van de verpachtster blijven. Evenmin vallen onder deze overeenkomst de zich op het gepachte bevindende moerassen en plassen - sloten en greppels uitgezonderd - en de op het gepachte aanwezige bossen, boomgroepen en bomen, met inbegrip van de ondergrond dier bossen en bomen.
De grens van het gepachte ligt hierbij steeds op een afstand van twee (2) meter van bosranden en houtwallen en vier (4) meter van boomgroepen en solitaire bomen, tenzij anders overeengekomen. De verpachtster behoudt zich het recht voor deze moerassen, plassen, bossen, bomen enz. desgewenst te omheinen op de door haar te kiezen wijze.

Veranderingen aan het gepachte

9. De pachter verbindt zich zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verpachtster aan het gepachte niets te wijzigen, met name niet ten aanzien van de inrichting, de gedaante of de bestemming. Het is de pachter daarbij ook niet toegestaan gronden te ontginnen, af te graven of op te hogen, nieuwe afwateringen te maken of bestaande afwateringen te veranderen, of andere cultuurtechnische verbeteringen aan bestaande cultuurgronden aan te brengen, of dit aan derden toe te staan. Eveneens is het de pachter, zonder voorafgaande schriftelijke

toestemming van de verpachtster, verboden bouwland om te zetten in blijvend grasland en/of omgekeerd.

Onderverpachting enz.

10. De pachter zal het gepachte zelf gebruiken; hij zal de pacht noch geheel, noch gedeeltelijk aan anderen mogen overdoen en het gepachte, hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk, ook niet aan anderen in gebruik mogen geven, of zulk gebruik toelaten tenzij na verkregen schriftelijke toestemming van de verpachtster. Evenmin is het de pachter toegestaan aan derden enig ander recht op het gepachte te verlenen.
11. De pachter is verplicht voor het bezit en het behoud van de rechten der verpachtster op het gepachte te waken, ook door uitoefening van rechten ter voorkoming van verjaring, en de verpachtster of haar vertegenwoordiger ter plaatse onverwijld kennis te geven van iedere inbreuk, daarop door derden gemaakt. In het algemeen zal de pachter rekening houden met de belangen der verpachtster, ook op haar terreinen, welke niet onder deze overeenkomst vallen.

Uitwegen en overwegen

12. De pachter is verplicht bestaande uit- en overwegen over het gepachte, hetzij ten behoeve van andere eigendommen van de verpachtster, hetzij die welke de verpachtster tegenover derden heeft verleend of welke zij verplicht mocht zijn toe te staan, zonder vergoeding te gedogen. Zonder schriftelijke toestemming van de verpachtster mag de pachter geen uit- of overwegen aan derden toestaan of zodanig gebruik van het gepachte door derden gedogen. De pachter zal zonder schriftelijke toestemming van de verpachtster geen andere dan de bestaande uit- en overwegen mogen maken en gebruiken.

Plaatsing van schuren enz.

13. Zonder schriftelijke toestemming van de verpachtster is het de pachter niet toegestaan op het gepachte schuren, kassen en andere opstallen of bouwsels, daaronder begrepen silo's, melkinrichtingen, masten, speeltuig, benevens borden voor reclame- of andere doeleinden, noch voerbakken, vaar- of luchtvaartuigen, al dan niet van wielen voorzien, dan wel delen daarvan, te plaatsen of te hebben.
Worden deze toestemmingen als in dit artikel bedoeld door de verpachtster verleend, dan zijn onderhoud en reparaties van het opgerichte voor rekening van de pachter.

Kamperen

14. Het is de pachter niet toegestaan in of op het gepachte een kampeerterrein en dergelijke te exploiteren of op andere wijze al dan niet tegen betaling overnachtinggelegenheid te verschaffen, tenten, tenthuisjes, zomerhuisjes, kampeerwagens, woonschepen of andere voor verblijf bestemde bouwsels, voerbakken, vaar- of luchtvaartuigen te plaatsen, te doen plaatsen, ligplaats te doen nemen of daartoe toestemming te verlenen.

Milieu

15. De pachter mag op, in of nabij het gepachte geen vuilnis, afval en dergelijke stoffen storten, noch afgedankte voorwerpen - of delen daarvan - opslaan of deze naar het gepachte vervoeren of doen vervoeren, of daartoe aan derden toestemming verlenen.
16. Het is de pachter niet toegestaan om het gepachte te berijden met motorvoertuigen die naar oordeel van de verpachtster of diens vertegenwoordigers geen bijdrage leveren aan een normale agrarische exploitatie van het gepachte, dan wel ongewenste neveneffecten hebben op flora en / of fauna.
17. Het is de pachter niet toegestaan om binnen het gepachte geluidsproducerende apparatuur te laten spelen.
18. Het is pachter niet toegestaan om binnen het gepachte motoren te laten draaien tussen zonsondergang en zonsopgang

Onderhoud landerijen

19. Het gehele onderhoud der landerijen met inbegrip van het onderhoud en de vernieuwing van omheiningen, hekken, dammen, bruggen, duikers, vlonders, wegen, paden en heggen is voor rekening van de pachter. Hij is verplicht het gepachte als een goed pachter te gebruiken.

20. Pachtster is verplicht om door middel van afmaaien of uitsteken zaadzetting bij akkerdistel en ridderzuring te voorkomen, een en ander in overleg met de vertegenwoordigers van de stichting. Indien blijkt dat deze werkzaamheden tijdens het broedseizoen -van 15 maart tot 1 juli - moeten gebeuren, dient vooraf overleg met de verpachtster plaats te vinden.

Omheiningen

21. De pachtster is verplicht het gepachte, voor zover dat met vee beweid wordt, op zodanige wijze te omheinen dat het vee niet kan uitbreken. In geen geval kan de verpachtster aansprakelijk gesteld worden voor schade die door het vee van de pachtster aan de eigendommen van derden mocht worden toegebracht; de pachtster verplicht zich dergelijke schade aan de eigendommen van de verpachtster te zullen vergoeden. Voor zover het gepachte bij de aanvang van deze overeenkomst omheind is en de omheiningen niet aan de bomen zijn bevestigd, mag de pachtster deze omheiningen gebruiken, mits hij die ten genoegen van de verpachtster onderhoudt en deze omheiningen bij beëindiging dezer overeenkomst in goede staat aan de verpachtster oplevert, zonder dat deswege enige vergoeding door de pachtster gevorderd kan worden. Het staat de pachtster vrij de onder deze overeenkomst vallende niet omheinde gronden al of niet te omheinen. Indien de pachtster tot het plaatsen, vernieuwen of wijzigen van omheiningen en andere afscheidingen wil overgaan, behoeft de wijze van uitvoering vooraf de goedkeuring der verpachtster. Over aan te brengen kleuren op hekken en afscheidingen dient overleg te worden gepleegd met de vertegenwoordiger ter plaatse. Het is de pachtster niet toegestaan omheiningen, niet door hem op het gepachte aangebracht, te verwijderen. De pachtster mag geen afrasteringdraden aan levende bomen bevestigen of bevestigd hebben.

Sloten

22. Tenzij anders overeengekomen, is de pachtster verplicht de bestaande sloten, greppels en andere waterlopen schoon en op breedte en diepte te houden. Voor zover het gepachte valt onder een waterschap zal de pachtster het gepachte voor zijn rekening uit alle schouwen houden van wegen en waterleidingen. Schouwboeten welke door een waterschap, gemeente of andere instantie mochten worden opgelegd voor de wateren en wegen, onder deze overeenkomst vallende, komen ten volle voor rekening van de pachtster, die zich verplicht het bedrag van deze schouwboeten binnen één week na schriftelijke kennisgeving te zullen storten, hetzij, ter keuze van de verpachtster, te hare kantore of ten kantore van het desbetreffende waterschap, de desbetreffende gemeente enz. Indien de pachtster in dit opzicht in gebreke blijft, is hij verplicht de schouwboete(n) en eventueel de bijkomende kosten op eerste vordering van de verpachtster, volgens opgave, aan haar te voldoen. De uit dit onderhoud van waterlopen afkomstige planten, modder, bagger en grond moeten door de pachtster en op zijn kosten behoorlijk op het gepachte geborgen worden. De pachtster is verplicht alle bestaande sloten in of om het gepachte tenminste eenmaal in een tijdvak van twee jaren, of indien de aard van het gepachte daartoe aanleiding geeft, ieder jaar, en wel tussen 15 augustus en 15 oktober op de voor de waterbeheersing vereiste breedte en diepte te brengen.

Beweiding, bemesting

23. De pachtster mag zonder overleg geen vee van anderen tot het gepachte toelaten.
24. Het is de pachtster verboden zonder schriftelijke toestemming van de verpachtster het land te beweiden met andere dieren dan rundvee.
25. Tenzij anders overeengekomen is de beweiding van wegen, dijken en kaden niet toegestaan.
26. Het is de pachtster niet toegestaan om percelen in gedeelten, door middel van (ver)plaatsing van een tijdelijk raster of hekwerk, te beweiden.
27. Tenzij anders overeengekomen is bemesting van het gepachte niet toegestaan.

Gebruik van bestrijdingsmiddelen

28. De pachter is niet bevoegd chemische bestrijdingsmiddelen te gebruiken voor het gehele gepachte of een deel daarvan, tenzij daarvoor van de verpachtster schriftelijke toestemming is verkregen.

Houtgewassen, poelen en andere landschapselementen

29. Houtopstanden, poelen en andere landschapselementen blijven buiten deze overeenkomst. Verpachtster behoudt zich derhalve het genot van alle houtopstanden voor, alsmede het recht van herinplant. Pachter moet gedogen dat het verpachte wordt betreden voor het vellen, afvoeren, onderhouden en weder in planten, zonder dat verpachtster daarvoor enige schadevergoeding aan pachter verschuldigd is.

Grensstenen en terreinborden

30. De pachter is verplicht alle grensstenen en andere scheidingstekenen in stand te houden.
31. Verpachtster plaatst terreinborden en onderhoudt deze borden. Pachter verplicht zich deze niet te verwijderen of onleesbaar te maken.

Huisdieren

32. De pachter verbindt zich om geen hond(en), kat(ten) en andere huisdieren op het gepachte los of aangelijnd te laten lopen.

Drinkwater voor het vee

33. De verpachtster kan niet aansprakelijk worden gesteld voor de drinkwatervoorziening van het vee dat op de landerijen, onder deze overeenkomst vallende, aanwezig is, noch voor de kwaliteit van het water. Het is de pachter toegestaan voor dit doel gebruik te maken van de op het gepachte aanwezige sloten, kolken, putten enz. voor zover die voldoende water bevatten. Schade, door vee aan de drinkplaatsen toegebracht, moet door de pachter na afloop van ieder weideseizoen op zijn kosten hersteld worden, ten genoegen van de verpachtster.

Uitvoering van werken

34. De pachter zal de uitvoering van alle werken, welke de verpachtster, het bevoegde waterschap, of vanuit gebiedsprocessen nodig acht in het belang van de waterbeheersing van het gepachte en het natuurgebied waarvan dit deel uitmaakt moeten gedogen en de uitkomende specie moeten ontvangen, onverminderd zijn recht op een billijke vergoeding van de deswege door hem geleden c.q. te lijden schade.
35. De verpachtster behoudt zich het recht voor het gepachte te doen betreden en te doen nazien, zonder daarbij gehinderd te worden door of vanwege de pachter.
De pachter moet bovendien gedogen dat het gepachte betreden wordt door hen, die zich met toestemming van de verpachtster bezighouden met het wetenschappelijk onderzoek van het onder deze overeenkomst vallende terrein, onverminderd zijn recht op een billijke vergoeding van de deswege door hem geleden c.q. te lijden schade.
Voorts behoudt de verpachtster zich het recht voor over en door het gepachte toegang te verlenen over bestaande wegen, slagen en paden, ten behoeve van diegenen, aan wie door haar toegang wordt verleend, zonder dat de pachter aan deze bepaling enig recht tot vergoeding kan ontlenen.
De verpachtster behoudt zich het recht voor om op het gepachte de door haar nodig geachte borden of andere aankondigingen te plaatsen en het gepachte af te sluiten voor het publiek overeenkomstig artikel 461 Wetboek van Strafrecht.

Jacht en visserij

36. De verpachtster behoudt zich het genot van de jacht en de visserij op het gepachte voor. De pachter verklaart hierbij zijn toestemming aan de verpachtster te verlenen om de jacht en de visserij op het gepachte te verhuren en stemt erin toe, dat de eventuele huurders van de jacht en van de visserij deze op het gepachte uitoefenen, alleen of met gezelschap, ofwel deze door anderen laten uitoefenen.

Evenzo geeft pachter hierbij zijn toestemming aan verpachtster om op het gepachte die handelingen te verrichten of te doen verrichten, met welke van de daartoe geëigende wettelijk toegestane middelen dan ook, in het kader van beheer en bestrijding van schade op grond van artikel 3.17 van de Wet natuurbescherming. Deze toestemming laat onverlet de rechten en plichten van de pachter in het kader van voormeld artikel.

De pachter is, behoudens schriftelijke toestemming van de verpachtster, niet gerechtigd deze handelingen te verrichten of te laten verrichten.

37. Het is de pachter niet toegestaan om (kieviets)eieren te rapen of te doen rapen.

Einde der pacht

38. Teneinde de opvolgende pachter in de gelegenheid te stellen het land reeds te bewerken moet de pachter de onderdelen van het gepachte op de volgende tijdstippen ter beschikking van de opvolgende pachter stellen:
- het bouwland onmiddellijk na het oogsten van het eerste gewas, uiterlijk op 31 oktober vóór het eindigen der pacht;
 - het grasland op 31 oktober vóór het eindigen der pacht; alles tenzij anders is overeengekomen.
39. De omheiningen en afsluitingen, hekken, dammen, dampalen, bruggen, duikers en vonders op het gepachte aanwezig, benevens al hetgeen aard-, spijker- of nagelvast is, al of niet door de pachter op zijn kosten aangebracht, worden of blijven bij beëindiging van deze overeenkomst eigendom van de verpachtster, zonder dat de pachter op schadeloosstelling aanspraak kan maken voor door hem verricht normaal, ten laste van de pachter komend, onderhoud.
40. Gewassen, al of niet wortelvast, producten en andere zaken, welke niet tijdig, dat wil zeggen niet voor de beëindiging van de pacht, van het gepachte zijn afgevoerd en die niet het eigendom van de opvolgende pachter zijn geworden, gaan zonder vergoeding aan de verpachtster in eigendom over, behoudens het bepaalde in artikel 7:350 BW.
41. De aftredende pachter zal bij het verlaten van het gepachte de landerijen, sloten, greppels en wat verder ten dienste van het landbouwbedrijf onroerend aanwezig is, in goede staat opleveren.
42. De pachter is verplicht het gepachte kosteloos ter bezichtiging van gegadigden te stellen vanaf één jaar voor het tijdstip der beëindiging der overeenkomst.
43. Indien het gepachte geheel of ten dele wordt onteigend en de onteigenende partij op grond van bepalingen van de Onteigeningswet of van enig ander wettelijk voorschrift geen schadeloosstelling aan de pachter betaalt, omdat de onderhavige overeenkomst is gesloten nadat de plannen van de voorgenomen onteigening ter visie zijn gelegd, zal de pachter geen vordering tot schadeloosstelling tegen de verpachtster hebben en zal deze niet verplicht zijn aan de pachter deswege enige schadeloosstelling te betalen.

Naleving der overeenkomst

44. Ten aanzien van de bij deze overeenkomst aangegane verplichtingen zal de pachter in verzuim zijn door een enkele daad of nalatigheid, ofwel door het enkele verloop van een gestelde termijn of datum, zonder dat enige sommatie, ingebrekestelling of enige andere dergelijke actie vereist is.
45. Pachter verklaart bekend te zijn met de beheervoorschriften die voortvloeien uit de Subsidieregeling Natuur en Landschap Zuid-Holland die op het gehele gepachte, of delen daarvan, van toepassing zijn. Indien door aantoonbare nalatigheid van de pachter voornoemde voorschriften worden overtreden waardoor verpachtster aantoonbaar financiële schade lijdt, kan verpachtster deze schade op pachter verhalen.
46. Mocht de pachter in staat van faillissement worden verklaard, dan kan de verpachtster deze overeenkomst conform artikel 39 van de faillissementwet aan de curator of de bewindvoerder opzeggen met inachtneming van een redelijke termijn.

Productie-/leveringsrechten

47. 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.
48. Pachter verplicht zich om verpachtster alle noodzakelijke informatie te verstrekken verband houdende met voormelde rechten, hun aard en omvang.

49. Bij het eindigen van de pachtovereenkomst dient de pachter deze rechten eerst aan verpachtster ter beschikking te stellen, opdat deze rechten bij het pachtobject blijven. Pachter zal tevens zijn medewerking verlenen aan de overdracht van deze rechten aan verpachtster/eigenaar en/of volgende gebruiker.

Kosten

50. Alle andere kosten op deze overeenkomst vallende, alsmede die van eventuele daarop volgende wijzigingsovereenkomsten, komen ten laste van de pachter. Hij verplicht zich deze kosten aan de verpachtster te voldoen binnen één week na kennisgeving.

Aansprakelijkheid

51. Het verpachte kan voor vee schadelijke planten als kruiskruiden bevatten. Pachter verklaart hiervan op de hoogte te zijn. Voorts verklaart pachter op de hoogte te zijn van de eventuele schadelijke gevolgen door verschillende insecten- en parasietensoorten (zoals de teek) die in dit gebied voorkomen. In geen geval kan de verpachtster aansprakelijk worden gesteld voor schade die vee van de pachter, door het eten van de schadelijk planten alsmede door het oplopen van een beet van bedoelde insecten- en parasietensoorten, op zou lopen.