

MODELPACHTOVEREENKOMST geliberaliseerde pacht voor 6 jaar en korter (art. 7:397 lid 1 BW)	Pachtobject nabij Sluinerweg te Wilp zaaknummer 6326
	 waterschap vallei en veluwe

ONDERGETEKENDEN:

1. De rechtspersoon naar publiekrecht **Waterschap Vallei en Veluwe**, gevestigd en kantoorhoudend te Apeldoorn, Steenbokstraat 10, postadres Postbus 4142, 7320 AC Apeldoorn, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw ing. F.H.M. Horstink, in haar hoedanigheid van Senior Beleidsadviseur grondzaken die haar bevoegdheid ontleent aan het "Besluit ondermandaat afdeling Bedrijfsvoering, Dienstverlening en Informatiemanagement van Waterschap Vallei en Veluwe 2022" alsmede aan de volmacht en machtiging inzake de bevoegdheden van de dijkgraaf van Waterschap Vallei en Veluwe voor het verrichten van privaatrechtelijke rechtshandelingen en andere handelingen op grond van artikel 95 Waterschapswet, KvK-nummer 56804636 met vermelding RSIN 852310274, hierna te noemen: "**verpachter**".

En

2. @

@ hierna te noemen: "**pachter**".

De verpachter en pachter hierna gezamenlijk te noemen: "**partijen**",

Verpachter geeft in pacht, als bedoeld in artikel 7:397 BW lid 1, uit aan pachter, die verklaart in pacht te aanvaarden percelen grasland gelegen nabij de Sluinerweg te Wilp, gemeente Voorst. De percelen zijn kadastraal bekend als:

- gemeente **Voorst**, sectie **R**, nummer **189**;
- gemeente **Voorst**, sectie **R**, nummer **190**;
- gemeente **Voorst**, sectie **R**, nummer **191**;
- gemeente **Voorst**, sectie **R**, nummer **192**,

gezaamenlijk groot circa 42.730 m², zoals nader in rood aangegeven op bijgevoegde situatietekening, zie bijlage 1.

De percelen hierna gezaamenlijk te noemen: "**het pachtobject**".

Partijen komen als volgt overeen:

Artikel 1 Toepasselijk recht

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

Artikel 2 Looptijd

1. De pachtovereenkomst is aangegaan voor de duur van 33 (drieëndertig) maanden, ingaande **1 april 2026** en eindigende **31 december 2028**.
2. Verpachter kan eenmalig de pachtovereenkomst verlengen met 36 (zesendertig) maanden. Verpachter laat uiterlijk drie maanden voor het einde van de lopende pachttermijn aan de pachter weten of de pachtovereenkomst verlengd zal worden. Indien verpachter gebruik maakt van de mogelijkheid tot verlenging zal er een nieuwe pachtovereenkomst worden ondertekend.

Artikel 3 Pachtprijs

De pachtprijs bedraagt € @/ha/jaar @ ha = € @ jaar (zegge@) per jaar, te betalen achteraf per jaar, in één termijn. Verpachter zal hiervoor een nota versturen welke door pachter binnen 30 dagen voldaan moet worden.

Artikel 4 Wijziging pachtprijs

De pachtprijs als bedoeld in artikel 3 zal jaarlijks worden aangepast aan de hand van de algemene prijsstijging zoals die blijkt uit het prijsindexcijfer voor de consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens, (2015 = 100) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (hierna: CBS). De herziene pachtprijs is gelijk aan de geldende pachtprijs vermenigvuldigd met het indexcijfer van het kalenderjaar voorafgaande aan

het jaar waarin de aangepaste pachtprijs van kracht wordt, gedeeld door het indexcijfer van het kalenderjaar voorafgaand aan de datum van ingang van de geldende pachtprijs. De nieuwe pachtprijs zal nimmer minder bedragen dan de pachtprijs van het hieraan voorafgaande jaar. Indien het CBS in de toekomst het hiervoor genoemde prijsindexcijfer niet langer publiceert zal de pachtprijs worden herzien op basis van het meest vergelijkbare indexcijfer van de algemene prijsstijging.

Artikel 5 Algemene voorwaarden

Op deze pachtovereenkomst zijn de Pachtovereenkomsten, Algemene Voorwaarden, welke aan deze pachtovereenkomst zijn gehecht (bijlage 2), voor wat betreft los land onverkort van toepassing, voor zover daarvan niet wordt afgeweken in de hieronder genoemde bijzondere voorwaarden.

Artikel 6 Bijzondere voorwaarden

De navolgende bijzondere voorwaarden zijn overeengekomen:

1. Pachtobject wordt opgedeeld in een oppervlakte voor gewas (circa 35.028 m²) en oppervlakte voor een kruidenstrook (circa 7.702 m²) van twaalf meter breed.
2. Het pachtobject voor gewas mag alleen gebruikt worden voor het telen van de volgende éénjarige vezelgewassen: hennep, graanstro of vlas en kruidenstrook zoals hierna aangegeven. Wisselteelt in het kader van de Gecombineerde opgave (GLB) is toegestaan, behoudens de kruidenstrook.
3. Pachter is verplicht om een kruidenstrook van 12 meter rondom het pachtobject in te zaaien (zie ook bijlage 3 en 4).
4. Na aftrek van de kruidenstrook blijft er een oppervlakte van circa 35.028 m² over voor het telen van het gewas.
5. Pachter is verantwoordelijk voor de teelt van het gewas.
6. Pachter is verantwoordelijk voor het afzetten van het gewas.
7. De pachter is verplicht om voor het telen van deze gewassen Carbon Credits aan te vragen. De pachter is vervolgens verplicht om de Carbon Credits te verkopen aan verpachter. Hier zal, naast de pachtovereenkomst, een aanvullende overeenkomst voor worden aangegaan. Een kopie van deze overeenkomst is aan deze overeenkomst gehecht (bijlage 5).
8. Bemesting van het pachtobject waar gewas op geteeld wordt is toegestaan overeenkomstig de wettelijke bepalingen
9. Het is uitdrukkelijk niet toegestaan om de kruidenstrook te bemesten.

10. Gebruik van gewasbeschermingsmiddelen is niet toegestaan.
11. Grensscheidingen en eventueel aanwezig afrasteringen zijn eigendom van verpachter.
De pachter is verplicht de grensscheidingen zichtbaar en in goede staat te houden en te eerbiedigen. Het onderhoud aan de afrasteringen geschiedt door pachter.
12. Op het pachtobject rusten geen c.q. aan het pachtobject zijn niet verbonden productierechten en/of leveringsrechten en/of betalingsrechten.
13. In afwijking van artikel 5 lid 2 en 3 van de Algemene Voorwaarden is pachter geen waterschapslasten en ruilverkavelingrente/landinrichtingsrente verschuldigd.
14. De in artikel 7, tweede lid van de Algemene voorwaarden genoemde toestemmingen gelden exclusief voor de verpachter. Het is pachter niet toegestaan deze toestemmingen ook aan anderen te verlenen. Ook niet voor een deel van de oppervlakte en/of voor één of meerdere toestemmingen als hiervoor bedoeld.
15. In afwijking op artikel 24 is pachter alleen de toetsingskosten van de Grondkamer aan verpachter verschuldigd.
16. Medewerkers van het waterschap danwel door het waterschap in te schakelen derden, hebben te allen tijde toegang tot het pachtobject. Onder andere om de A-watergangen gelegen naast het pachtobject te onderhouden.
17. Het is pachter toegestaan het pachtobject in te tekenen voor de GLB.
18. In het kader van de GLB telt de kruidenstrook uitdrukkelijk niet mee voor de mestplaatsingsruimte van de pachter.
19. Naast en/of op het pachtobject zijn watergangen gelegen. Op deze watergangen zijn de bepalingen van de Waterschapsverordening en onderhoudsverordening van Waterschap Vallei en Veluwe van toepassing.

Artikel 7 Ontbindende voorwaarden

Deze pachtovereenkomst wordt aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat de aanvullende overeenkomst voor de Carbon Credits wordt ondertekend.

Aldus in enkelvoud opgemaakt en getekend,

Te Apeldoorn

Te @

op.....2026

op.....2026

Namens dijkgraaf en heemraden van
Waterschap Vallei en Veluwe,

Pachter,

@

Senior Beleidsadviseur grondzaken

@

BIJLAGEN:

KVK inzage @

1. Situatiekaart met ligging pachtobject;
2. Algemene Voorwaarden behorend bij modelpachtovereenkomsten januari 2024;
3. Voorwaarden kruidenstrook;
4. Situatiekaart met aangegeven kruidenstrook;
5. Overeenkomst Carbon Credits.

PACHTOVEREENKOMSTEN

algemene voorwaarden

behorend bij Pachtobject nabij Sluinerweg te Wilp
zaaknummer 6326

Artikel 1 Los land

Ingeval van verpachting van los land zijn de bepalingen die betrekking hebben op de opstallen niet van toepassing, zijnde artikelen 15 en 17.

Artikel 2 Aanvaarding

1. De verpachting geschiedt voetstoots, terwijl partijen verklaren het pachtobject geheel te kennen en daarvan geen nadere omschrijving te verlangen.

2. Verpachter is niet gehouden p achter te vrijwaren terzake van heersende en lijdende erfdienstbaarheden of andere lusten en lasten, onverminderd de plicht van de verpachter de pachter hierover te informeren, zover hij deze bij het aangaan van de pachtovereenkomst kende of had behoren te kennen; hij staat niet in voor gebreken, bekend of onbekend, zichtbaar of verborgen. 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.

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 bestand, bij het aangaan van de overeenkomst aan partijen redelijkerwijs niet bekend recht op het pachtobject door derden.

Artikel 3 Oppervlakte

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

Artikel 4 Pacht prijs en betaling

1. De pacht prijs zal, zonder enige korting, aftrek of verrekening, worden voldaan op de door verpachter aangegeven wijze.

2. Bij niet tijdige betaling van de pacht prijs is pachter in gebreke zonder dat enige ingebrekestelling nodig is. De als dan verschuldigde pacht prijs wordt vermeerderd met 1% rente voor iedere maand of een 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 pacht prijs komen voor rekening van pachter.

Artikel 5 Lasten

1. De gebruikerslasten komen voor rekening van pachter.

2. De pachtprijs wordt vermeerderd met maximaal 50% van de waterschapslasten, zoals die in het betrokken jaar zijn vastgesteld.

3. Indien op het pachtobject een ruilverkavelingsrente dan wel een landinrichtingsrente rust, wordt de pachtprijs vermeerderd met 50% van de op het pachtobject rustende ruilverkavelingsrente dan wel landinrichtingsrente, met een maximumbedrag per hectare per jaar zoals die jaarlijks door de daartoe bevoegde wetgever wordt vastgesteld.

Artikel 6 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 daarmee 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 renten.

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 7 Jacht, faunabeheer en visserij

1. Verpachter behoudt zich het recht tot uitoefening van de jacht voor als bedoeld in artikel 8. 3, eerste lid, aanhef en onder sub c, van de Omgevingswet.

2. Pachter verleent door ondertekening van deze overeenkomst de in artikelen 11.44, vijfde lid, 11.52, vijfde lid en 11.58, zesde lid van het Besluit activiteiten leefomgeving vereiste toestemming aan de verpachter. Deze toestemming ziet op het verrichten van fauna-activiteiten zoals bedoeld in § 11.2.2, § 11.2.3 en § 11.2.4 van het Besluit activiteiten leefomgeving (het beheer van populaties en de bestrijding van schade). Deze toestemming geldt voor de duur van de pachtovereenkomst.

3. Pachter machtigt hierbij 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 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 8 Gebruiksbepalingen

1. Pachter zal het pachtobject als een goed pachter gebruiken overeenkomstig de bestemming.

Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verpachter is het pachter niet toegestaan:

- het pachtobject van bestemming, inrichting of gedaante te doen veranderen, ook niet door het aanbrengen van verbeteringen;
- het pachtobject geheel of gedeeltelijk aan anderen in pacht of gebruik af te staan of toe te laten;
- grind, zand of andere bodemspecie te verkopen of weg te voeren;
- zuiveringsslib op het pachtobject aan te brengen;
- het pachtobject te exploiteren als pension voor verhuur van kamers, kampeerbedrijf o.i.d.;
- op of in het pachtobject caravans, campers, vouwwagens e.d. van derden te (doen) stallen;
- op het pachtobject afval, hoe ook genaamd, te deponeren of dit toe te staan of toe te laten;
- overeenkomsten met derden aan te gaan - waaronder begrepen subsidieverplichtingen - op grond waarvan de exploitatie van de grond aan beperkende maatregelen onderworpen kan worden, zoals het aangaan van beheersovereenkomsten;
- op het pachtobject opstallen, reclameborden (waaronder begrepen reclame-uitingen anderszins) e.d. te plaatsen of doen plaatsen;
- vee van anderen in te scharen;
- gras op stam te verkopen.

Bij verlening van toestemming geldt dat onderhoud, reparaties en verzekering van het opgerichte en de verhoging van lasten die daarvan het gevolg is, 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.

3. Ingeval van overtreding van hetgeen is bepaald in lid 1, tweede gedachtenstreepje van het onderhavige artikel (onderverpachting c.q. ingebruikgeving), verbeurt pachter aan verpachter een direct opeisbare boete ter hoogte van € 1.000,- per hectare.

Artikel 9 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 zorg voor dragen, dat geen loslopende honden en/of katten op het gepachte land aanwezig zijn.

Artikel 10 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 is gehouden zodanige voorzieningen te 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 11 Boomgaarden

1. Pachter zal er zorg voor dragen, dat de boomgaard als zodanig in stand blijft. Het is niet toegestaan in de boomgaard vee te weiden. Pachter zal de opstand naar de eisen van de tijd verzorgen.

2. Afzonderlijke dode en/of zieke vruchtbomen zullen door pachter worden verwijderd en op zijn kosten vervangen.

3. Een als één geheel geëxploiteerd onderdeel van de vruchtboomopstand, dan wel de gehele opstand, mag niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verpachter worden gerooid, dan wel op andere wijze teniet worden gedaan of om geënt.

Verpachter kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden ten aanzien van het opnieuw inplanten van de desbetreffende oppervlakte, welke voorwaarden alsdan onder meer betrekking kunnen hebben op het beplantingsschema, soorten en onderstammen.

4. Boomgaarden of onderdelen daarvan, waarvan gerooide opstanden niet door pachter

behoeven te worden vervangen, zullen aan het einde van de pachtovereenkomst als goed onderhouden bouw- en/of grasland door pachter worden opgeleverd.

5. De aanwezige, dan wel door pachter noodzakelijk geachte windschermen moeten door hem worden onderhouden, dan wel ingeplant. Het verwijderen van de windschermen, ook als deze door pachter zijn aangelegd, is slechts toegestaan na schriftelijke toestemming van verpachter.

6. In afwijking van het gestelde in artikel 10 van deze Algemene Voorwaarden komt de eventuele houtopbrengst van verwijderde windschermen aan pachter ten goede.

Artikel 12 Toegang

1. Verpachter en zijn gemachtigde hebben te allen tijde het recht op vrije toegang tot het pachtobject, voor zover dit niet de gepachte woning betreft. Deze laatste zal verpachter c.q. zijn gemachtigde slechts mogen betreden na voorafgaande mededeling aan pachter.

2. Bij voorgenomen vervreemding of opnieuw verpachten zal, op de daarvoor door verpachter aan te wijzen tijden - die plaatselijk gebruikelijk zijn - 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.

Artikel 13 Productie/leveringsrechten c.s.

1. In geval gedurende de looptijd van de pachtovereenkomst 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 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 aan verpachter ter beschikking te stellen, opdat deze rechten bij het pachtobject blijven. Pachter is gehouden zijn medewerking te verlenen aan de overdracht van deze rechten aan verpachter/eigenaar en/of volgende gebruiker.

Artikel 14 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 verpachter door publiekrechtelijke lichamen worden opgelegd c.q. in rekening worden gebracht, komen, indien deze het gevolg zijn van nalatigheid van pachter, voor rekening van de pachter.

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. 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 15 Onderhoud opstallen

1. Ten laste van verpachter zal uitsluitend zijn het groot onderhoud, waaronder wordt verstaan dat van muren en gewelven en herstellingen van balken en daken en voorts het buitenschilderwerk.

2. Geringe en dagelijkse reparaties, alsmede reparaties die voortvloeien uit onoordeelkundig gebruik, nalatigheid, onachtzaamheid of verzuim van pachter c.q. zijn gezinsleden, komen voor rekening van pachter.

3. Voor rekening van pachter komt onder meer:

- het schoonhouden van schoorstenen, dakgoten, dakbedekking, waaronder het regelmatig ontdoen van mos van rietdaken;
- closetinstallaties, putten en reservoirs, met inbegrip van leidingen en rioleringen;
- het glas- en dak dichthouden van opstallen;
- vernieuwing van gebarsten ruiten;
- onderhoud, instandhouding en vernieuwing van alle waterleidingen met kranen en andere toebehoren;
- onderhoud, instandhouding en vernieuwing van de leiding die de eventuele hydrofoorinstallatie verlaat, indien die installatie door verpachter is aangelegd;
- onderhoud, herstel en vernieuwing van alle hang- en sluitwerk;

- onderhoud, herstel en vernieuwing van alle gas-, water-, elektriciteits-, telefoon- en overige leidingen met toe- en bijbehoren, een en ander overeenkomstig de eisen die ter zake door het betreffende distributiebedrijf worden gesteld;
- het onderhoud van alle zichtbare ijzerwerk in stal en schuur;
- het herstel van abnormale slijtage veroorzaakt door de levende inventaris aan het hout-, metsel- en ijzerwerk e.d.;
- het jaarlijks oliën, teren en carbolineren van alle ongeverfd houtwerk, dat aan de buitenlucht is blootgesteld;
- het behang- en schilderwerk binnenshuis;
- al datgene dat kan strekken tot bevordering van orde en reinheid aan en om de woning en bedrijfsgebouwen.

4. Indien in het verpachte een centrale verwarmingsinstallatie en/of warmwatertapinstallatie aanwezig is, zal pachter voor het behoud daarvan zorg dragen "als een goed huisvader".

Voor rekening van pachter zijn alle kosten van herstel van schade - niets uitgezonderd - ontstaan door nalatigheid, onoordeelkundig gebruik of het op ondeskundige wijze reinigen van de ketel met toebehoren door pachter zelf of door hem aangewezen personen.

Pachter is verplicht maatregelen te nemen die hem ten dienste staan ter voorkoming van bevrozing van de centrale verwarmingsinstallatie en de warmwatertapinstallatie. Voor zover dit niet door verpachter voor rekening van pachter geschiedt, zal pachter voor zijn rekening zorg dragen voor het afsluiten van een zogenaamd service-abonnement bij een erkend installatiebedrijf, in

welk abonnement het jaarlijks reinigen van de ketel met toebehoren is begrepen.

5. Pachter is verplicht aan verpachter zo spoedig mogelijk kennis te geven van spoedeisende onderhoudswerkzaamheden die ten laste van verpachter komen en in afwachting van herstelling al die maatregelen te nemen die verdere schade zoveel mogelijk voorkomen.

Artikel 16 Verzekering

1. Pachter verplicht zich te verzekeren tegen bedrijfsschade. 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 verpachter zulks wenst, moet pachter de polissen van deze verzekering aan verpachter ter inzage geven.

Artikel 17 Brand of storm, molest

1. In geval door brand, veroorzaakt door schuld van pachter of van hen die met zijn toestemming op of in het pachtobject verblijven, de gepachte gebouwen geheel of gedeeltelijk worden vernield, behoudt verpachter zich het recht voor de volle pachtsom te vorderen, onverminderd zijn recht op schadevergoeding krachtens de wettelijke bepalingen.

2. Ingeval van gehele of gedeeltelijke vernieling van de gepachte gebouwen door een omstandigheid buiten de schuld van pachter of van hen die ingevolge het eerste lid aansprakelijk zijn, zal aan pachter op diens verzoek een redelijke korting op de pacht prijs worden verleend.

Verpachter zal echter niet kunnen worden verplicht tot betaling van schadevergoeding aan pachter wegens gemis van genot of anderszins.

3. Bij gehele of gedeeltelijke vernieling van gebouwen zal pachter voor eigen rekening zorg dragen voor een tijdelijke voorziening in bewoning, berging en veestalling.

4. Indien ten aanzien van de bescherming tegen gevaren van aanvalsdaden uit de lucht en/of gewelddaden of terreuracties vanaf de grond van welke aard, oorsprong of oorzaak ook, door de overheid wetten worden afgekondigd of maatregelen verplichtend worden voorgeschreven, zal pachter verplicht zijn die voorschriften of maatregelen voor zover betrekking hebbende op het pachtobject na te komen of te gedogen. Hij zal daarvoor geen vergoeding, compensatie of schadeloosstelling van verpachter kunnen vorderen.

Hetzelfde geldt voor genoemde daden, acties of tegenmaatregelen direct of indirect gevraagd, of ongevraagd veroorzaakte schade of ongerief aan het pachtobject.

Artikel 18 Schade, aansprakelijkheid

1. Pachter zal verpachter onverwijld kennis geven van schade, door hem of derden aan het pachtobject toegebracht en zal jegens verpachter aansprakelijk zijn voor alle schaden aan het pachtobject, tenzij pachter bewijst dat deze buiten zijn schuld en de schuld van hen die

met zijn toestemming op of in het pachtobject verblijven, ontstaan zijn.

2. Verpachter is niet aansprakelijk voor schade aan gewassen/teelten, het pachtobject of andere zaken van pachter en/of van derden die met zijn toestemming op of in het pachtobject verblijven, al dan niet ten gevolge van zichtbare en/of onzichtbare gebreken, tenzij sprake is van opzet of bewuste roekeloosheid aan de zijde van verpachter.

Artikel 19 Onteigening

1. Indien een gedeelte van het pachtobject wordt onteigend, zal de pacht prijs 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 20 Mededelingen 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 21 Oplevering

1. Pachter levert het pachtobject bij het einde van de pacht tijd aan verpachter op in dezelfde staat 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. Verpachter zal pachter bij het einde van de pacht overeenkomst niet aanspreken op het niet

opleveren in de staat waarin het gepachte in gebruik is gegeven als dit niet opleveren in die staat het rechtstreeks gevolg is van het verbod op het gebruik van glyfosaat en pachter ook redelijkerwijs geen andere maatregelen heeft kunnen treffen om dit te voorkomen

2. Woningen c.q. bedrijfsgebouwen zullen bovendien geheel ontruimd, glas-, dak-, deur- en vensterdicht, zuig, bezem- en/of spuitschoon en overigens gebruiksvrij in goede staat aan verpachter worden opgeleverd.

3. 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.

4. 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 verpachter.

5. 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 22 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 23 Faillissement

Bij faillissement van pachter kan verpachter de pacht opzeggen overeenkomstig het bepaalde in artikel 39 van de Faillissementswet. 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 verpachter te worden voldaan binnen 14 dagen nadat verpachter om desbetreffende voldoening heeft verzocht, waarbij het bepaalde in artikel 4 lid 2 van deze Algemene Voorwaarden van overeenkomstige toepassing is.

Artikel 25 Persoonsgegevens

1. Verpachter en/of diens beheerder verwerken persoonsgegevens van (de vertegenwoordiger van) pachter.

2. De in lid 1 genoemde persoonsgegevens worden verwerkt voor de hierna genoemde doeleinden:

- a. het aangaan van de pachtovereenkomst;
- b. het uitvoeren van de pachtovereenkomst;
- c. het doen van betalingen;
- d. het (laten) innen van vorderingen;
- e. het plannen en uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden;

- f. het voorbereiden en behandelen van vragen, onderzoeken of geschillen, waaronder juridische procedures of mediation;
- g. het doen van overnames en of bezichtigingen;
- h. het (laten) uitvoeren van controles;
- i. het uitvoeren van interne (beheers)activiteiten;
- j. het uitvoeren of toepassen van wet- en regelgeving.

3. Ten behoeve van de in lid 2 genoemde doeleinden worden de persoonsgegevens van (de vertegenwoordiger van) pachter door verpachter en/of diens beheerder – voor zover nodig – verstrekt aan derden, waaronder:

- a. aannemers en/of onderhoudsbedrijven die onderhoud aan het pachtobject uitvoeren;
- b. banken voor betalingsdoeleinden/transacties;
- c. incassobureaus, deurwaarders, juristen, rentmeesters, advocaten en gerechtelijke instanties in verband met mogelijke geschillen die voortvloeien uit of verband houden met de rechtsverhouding tussen verpachter en (de vertegenwoordiger van) pachter;
- d. (aspirant-)pachters ten behoeve van bezichtigingen of overnames;
- e. overheids- en publieke instanties, waaronder de Belastingdienst;
- f. overige dienstverleners, waaronder advocaten en accountants.

4. Pachter heeft het recht om verpachter en/of diens beheerder te verzoeken inzage te verlenen in zijn persoonsgegevens. Indien daarvoor aanleiding bestaat, heeft pachter het recht om verpachter en/of diens beheerder te verzoeken zijn persoonsgegevens te wijzigen, aan te vullen of te wissen.

CONCEPT OVEREENKOMST AANKOOP CARBON CREDITS

DE ONDERGETEKENDEN:

1. Onderneming [Naam], gevestigd te [•], ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder KvK-nummer [•], ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door [•], gebruik makend van e-mail adres [•], hierna te noemen: "**Verkoper**";

en

2. **Waterschap Vallei en Veluwe**, statutair gevestigd te Apeldoorn en kantoorhoudende te Steenbokstraat 10, 7324 AX Apeldoorn, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder KvK-nummer 56804636, hierna te noemen: "**Afnemer**";

Elke ondergetekende ieder afzonderlijk een "**Partij**" en gezamenlijk de "**Partijen**";

OVERWEGENDE DAT:

- A. Afnemer aan Verkoper een Pachtobject in pacht heeft uitgegeven zoals gedefinieerd in de pachtovereenkomst (**Annex 1**), hetgeen Afnemer ook verpachter maakt en Verkoper ook pachter;
- B. Verkoper als onderdeel van de pachtovereenkomst (**Annex 1**) "Carbon Credits" dient te genereren middels de teelt van vezelgewassen en afzet als bouwproducten;
- C. Afnemer middels deze Afnameovereenkomst alle geldige Carbon Credits beoogt te kopen die door Verkoper op het Pachtobject worden gegenereerd middels de teelt van vezelgewassen en afzet als bouwproducten;
- D. Partijen voornemens zijn hun respectieve verantwoordelijkheden en verplichtingen in deze overeenkomst vast te leggen met betrekking tot de koop en verkoop van Carbon Credits;

KOMEN ALS VOLGT OVEREEN:

1. Definities

Voor deze Overeenkomst hebben de volgende begrippen de hierna vermelde betekenis:

- a. “**Carbon Credits**” betekenen eenheden die elk één (1) ton CO₂-equivalent vertegenwoordigen, verwijderd uit de atmosfeer en langdurig vastgelegd. Voor deze Overeenkomst gelden enkel Carbon Credits die voortkomen uit de teelt van vezelgewassen en verwerking tot bouwmaterialen, en wanneer ze zijn gecertificeerd volgens een door deze Overeenkomst toegestane certificeringsmethode;
- b. “**Certificering**” betekent het proces van beoordeling van het ontwerp, de uitvoering en monitoring van een Project door een erkende certificerende instantie met een Register, conform een in deze Overeenkomst toegestane certificeringsmethode;
- c. “**Leveringsperiode**” betekent de periode waarin Carbon Credits worden gegenereerd, gecertificeerd en overgedragen aan Koper, zijnde **1 april 2026** tot en met **31 december 2029** (de einddatum van de pachtovereenkomst is 31 maart 2029);
- d. “**Overdracht**” betekent het op naam van Afnemer laten zetten van specifieke Carbon Credits die gegenereerd zijn middels het Project, in een geschikt Register;
- e. “**Pachtoject**” betekent de percelen die Verkoper van Afnemer pacht, zoals gedefinieerd in de pachtovereenkomst (**Annex 1**);
- f. “**Project**” betekent een verzameling activiteiten waardoor CO₂ uit de atmosfeer wordt verwijderd en langdurig wordt vastgelegd. Voor deze Overeenkomst zijn deze activiteiten beperkt tot de teelt van vezelgewassen op het Pachtoject en de verwerking tot bouwmaterialen waarin de CO₂ wordt vastgelegd;
- g. “**Register**” betekent een digitaal systeem, beheerd door een certificerende instantie, waarin eigenaarschap, status en bewijslast van gecertificeerde Carbon Credits worden geregistreerd, gevolgd en openbaar gemaakt;

2. Doel van de Overeenkomst

- 2.1. Deze Overeenkomst heeft tot doel dat Verkoper de door het **Project** gegenereerde **Carbon Credits** exclusief aanbiedt aan Afnemer en dat Afnemer deze Carbon Credits afneemt onder de voorwaarden van deze overeenkomst.

3. Exclusieve afname

- 3.1. Verkoper verbindt zich om gedurende de Leveringsperiode alle door het Project gegenereerde Carbon Credits exclusief aan Afnemer aan te bieden.
- 3.2. Afnemer verbindt zich om alle aangeboden Carbon Credits af te nemen, mits deze voldoen aan de voorwaarden van deze Overeenkomst.

4. Hoeveelheid en Levering

- 4.1. Het aantal te leveren Carbon Credits is op het moment van ondertekening nog onbekend en afhankelijk van onder meer teeltresultaten, verwerking tot bouwmaterialen en Certificering.
- 4.2. Partijen erkennen dat er geen minimumhoeveelheid Carbon Credits wordt gegarandeerd.
- 4.3. De maximumhoeveelheid Carbon Credits zal niet hoger zijn dan het aantal Carbon Credits dat daadwerkelijk gegenereerd is, en redelijkerwijs gegenereerd kan worden, op basis van de teelt van vezelgewassen op het Pachtobject gedurende de looptijd van de pachtovereenkomst (**Annex 1**);
- 4.4. Levering vindt plaats op basis van het daadwerkelijk binnen de Leveringsperiode gegenereerde en gecertificeerde aantal Carbon Credits, door middel van Overdracht in het Register van de door Verkoper gekozen certificerende instantie. Verkoper zal Afnemer informeren van elke Overdracht die betrekking heeft op Overeenkomst.

5. Prijs en betaling

- 5.1. De afnameprijs per Carbon Credits bedraagt EUR 100 (zegge: honderd euro).
- 5.2. Betaling vindt plaats binnen 30 dagen na factuurdatum op basis van het daadwerkelijk geleverde aantal Carbon Credits.
- 5.3. Facturatie door Verkoper aan Afnemer vindt jaarlijks plaats na afloop van de Leveringsperiode.

6. Certificering

- 6.1. Carbon Credits zullen enkel door Afnemer worden gekocht wanneer ze zijn gecertificeerd door een erkende certificerende instantie die beschikt over een Register, en wanneer ze zijn gecertificeerd conform de vigerende versie van een van onderstaande methodieken:
 - a) ONCRA Biobased Constructions (van de certificerende instantie ONCRA);
 - b) ONCRA Biobased Products (van de certificerende instantie ONCRA);
 - c) SNK Langdurige koolstofopslag via biobased bouwmaterialen (van de certificerende instantie SNK).
- 6.2. Carbon Credits zullen door Afnemer worden gekocht wanneer ze als onderdeel van de Certificering ook zijn geverifieerd volgens de toegestane certificeringsmethodieken zoals in artikel 6.1 beschreven.

7. Aansprakelijkheid

Partijen zijn jegens elkaar niet aansprakelijk voor enige schade die in verband met deze Overeenkomst wordt geleden, tenzij de schade een direct gevolg is van opzet, bewuste roekeloosheid of grove nalatigheid aan de zijde van de schadeveroorzakende Partij.

Duur en Beëindiging

- 8.1. Deze Overeenkomst treedt in werking op de datum van ondertekening door beide Partijen en blijft van kracht totdat alle verplichtingen van de Partijen op grond van deze Overeenkomst volledig zijn nagekomen maar uiterlijk tot 31 december 2029, tenzij Partijen schriftelijk anders overeenkomen.
- 8.2. Partijen doen uitdrukkelijk afstand van hun rechten om de Overeenkomst te ontbinden en/of vernietiging daarvan te vorderen, behoudens voor zover dwingend recht of publiekrechtelijke verplichtingen zich daartegen verzetten.

9. Toepasselijk recht en geschillen

- 9.1. Op deze Overeenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
- 9.2. Alle uit de Overeenkomst voortvloeiende of daarmee verband houdende geschillen zullen in eerste instantie worden voorgelegd aan de rechtbank Gelderland, locatie Zutphen, behoudens dwingendrechtelijke competentie.

10. Slotbepalingen

- 10.1. Elke Partij verklaart:
- a) te beschikken over de volledige wettelijke bevoegdheid en autoriteit om deze Overeenkomst aan te gaan en uit te voeren;
 - b) dat deze Overeenkomst een geldige en bindende verplichting vormt; en
 - c) dat de uitvoering en de nakoming van deze Overeenkomst niet in strijd is met enige toepasselijke wet of overeenkomst.
- 10.2. Deze Overeenkomst vormt de volledige overeenkomst over het betreffende onderwerp tussen de Partijen en vervangt alle eerdere afspraken of communicatie over dit onderwerp.
- 10.3. Eventuele wijzigingen of aanvullingen op deze Overeenkomst dienen schriftelijk te worden ingediend en door beide Partijen te worden ondertekend. Wijzigingen hebben geen terugwerkende kracht, tenzij anders in schrift overeengekomen door de Partijen.
- 10.4. Geen van beide Partijen mag deze Overeenkomst overdragen zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere Partij.

11. Bijlagen

Deze Overeenkomst is tot stand gekomen op basis van, en onderhevig aan, de volgende bijlagen, die elk onlosmakelijk onderdeel zijn van de Overeenkomst:

- a) Annex 1: Pachtovereenkomst;
- b) Annex 2: Algemene Waterschapsinkoopvoorwaarden voor leveringen 2018 (AWIV-2018).

Aldus opgemaakt en in (...)-voud ondertekend

CONCEPT

te: (plaatsnaam)

op: (datum)

Waterschap Vallei en Veluwe,

Wederpartij,

handtekening

handtekening

naam

naam

functie

evt. functie

CONCEPT