
PACHTINSCHRIJVING OBJECT 52

Landbouwgrond gelegen nabij de Koppenberch te Doesburg

Sluiting inschrijving: donderdag 4 april 2019 om 14:00 uur



PACHTGROND.NU

in opdracht van:

≡ provincie
Gelderland

Zwolle, maart 2019

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
2. Omschrijving pachtobject.....	4
3. Kaarten pachtobject.....	5
4. Inschrijfvoorwaarden	6
5. Pachtovereenkomst.....	9

1. Inleiding

De provincie Gelderland biedt hierbij landbouwgrond in geliberaliseerde pacht aan. Deze brochure bevat belangrijke informatie over de aangeboden pachtgrond. Wij verzoeken u vriendelijk deze brochure aandachtig door te lezen alvorens u zich inschrijft op het object op www.pachtgrond.nu.

Deze brochure bevat een omschrijving van het pachtobject gevolgd door kaarten van het pachtobject. Daarna treft u de inschrijfvoorwaarden. Hierin wordt de procedure van uitgifte toegelicht en staat omschreven aan welke voorwaarden u dient te voldoen om op het object te kunnen inschrijven. Tot slot treft u de geliberaliseerde pachtovereenkomst met nadere voorwaarden.

Om in aanmerking te komen voor de in deze brochure aangeboden grond dient u zich op het pachtobject in te schrijven op de website www.pachtgrond.nu. Doormiddel van uw inschrijving gaat u akkoord met de in deze brochure vermelde inschrijfvoorwaarden, geliberaliseerde pachtovereenkomst en aanvullende voorwaarden.

Derhalve heeft een potentiële inschrijver een eigen onderzoeksplicht en kan de inschrijver geen rechten ontleen aan deze brochure.

Let op!

In het kader van het zogenoemde ‘Natuur-inclusief beheer van provinciale gronden’ worden de provinciale eigendomsgronden in 2019 grotendeels uitgegeven met gebruiksbepalingen. Dit ter bevordering van de biodiversiteit op de locaties waar dit effect heeft. De gebruiksvoorwaarden worden nader omschreven in deze bij het pachtobject behorende brochure van pachtgrond.nu . Het is van belang dat u als pachter goede notie neemt van de gestelde gebruiksbepalingen. Het correcte gebruik van deze gronden zal in 2019 worden gecontroleerd.

2. Omschrijving pachtobject

Algemeen:

In pacht aangeboden landbouwgrond betreffende grasland, totaal groot 6,8150 ha. Het perceel is gelegen nabij de Koppenberch te Doesburg.

Kadastrale informatie:

Burgerlijke gemeente	Perceel	Oppervlakte	Straat	Plaats
Doesburg	DBG02B 01295G0000	3,3840	KOPPENBERCH	DOESBURG
Doesburg	DBG02B 02467G0000	3,4310	KOPPENBERCH	DOESBURG
	Totaal groot:	6,8150	hectare	

Grondsoort:

Het betreft zavel. (bron: Alterra)

Type gebruik:

Grasland

Gebruik 2018: teelt van gras (bron: Rijksdienst voor Ondernemend Nederland).

Pachtperiode:

De grond wordt in geliberaliseerde pacht aangeboden voor een periode van 1 jaar, ingaande op 1 januari 2019 en eindigende 31 december 2019. De inschrijfvoorwaarden en geliberaliseerde pachtvereenkomst zijn aan de brochure toegevoegd.

Bijzonderheden:

In het kader van het zogenoemde '**Natuur-inclusief beheer van provinciale gronden**' worden de provinciale eigendomsgronden in 2019 grotendeels uitgegeven met gebruiksbeperkingen. Dit ter bevordering van de biodiversiteit op de locaties waar dit effect heeft. Het is van belang dat u als pachter goede notie neemt van de gestelde gebruiksbeperkingen. Het correcte gebruik van deze gronden zal in 2019 worden gecontroleerd.

De gebruiksvoorwaarden worden nader omschreven in de pachtvereenkomst welke u vindt in hoofdstuk 5 van deze brochure.

Perceel heeft enig achterstallig onderhoud.

Afstandscriterium:

Er geldt een afstandscriterium van 10 kilometer (zie ook inschrijfvoorwaarden "Artikel 1, lid 4").

Aanvaarding:

Het pachtobject wordt opgeleverd in de huidige staat.

3. Kaarten pachtobject



4. Inschrijfvoorwaarden

Artikel 1 Inschrijving

1. Een inschrijver dient een account aan te maken op pachtgrond.nu. Na het inloggen op het account, middels een gebruikersnaam en wachtwoord, kan de inschrijver via de knop inschrijven bij het betreffende object een bod uitbrengen. De inschrijver komt vervolgens op het digitaal inschrijfformulier van de notaris waar de inschrijver het bod kan invullen en verzenden.
2. Het inschrijvingsformulier van de inschrijver komt in een digitale database te staan welke alleen toegankelijk is voor de notaris.
3. De inschrijver dient een bedrijfsmatige landbouwer te zijn, een relatienummer te bezitten bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO), ingeschreven te staan bij de kamer van koophandel met een SBI-code die begint met 01.1, 01.2, 01.3, 01.4, 01.5, of 01.6 als hoofdactiviteit en in bezit te zijn van een geldig legitimatiebewijs.
4. Een inschrijver dient met zijn bedrijf binnen een straal van 10 kilometer van het pachtobject gevestigd te zijn.
5. Er wordt géén maximum pacht prijs per hectare als uitgangspunt gesteld. De prijs wordt bij inschrijving door de markt bepaald. Als minimale pacht prijs voor percelen cultuurgrond *zonder* gebruiksbeperkingen, wordt de zogenoemde regionorm gehanteerd. Deze regionorm is *niet* van toepassing voor percelen met gebruiksbeperkingen. **De regionorm voor dit pachtobject betreft: n.v.t.**
6. Op het digitale inschrijvingsformulier dient de inschrijver het bod in te vullen en te verzenden. Van de inschrijving ontvangt de inschrijver per e-mail een bevestiging.

Artikel 2 Het bod

1. Elk bod dient onvoorwaardelijk, onherroepelijk en zonder enig voorbehoud te zijn. Een bod in strijd hiermee is ongeldig.
2. Het bod omvat de pacht prijs in euro's voor het gehele pachtobject voor de betreffende pachtperiode. Het bod moet worden uitgedrukt in één bedrag in euro's. Een niet in gehele euro's uitgedrukt bod wordt steeds naar beneden in euro's afgerond. Een bod dat is uitgedrukt in relatie tot een ander bod, zodanig dat het bod gelijk is aan het andere bod vermeerderd met een bedrag, is ongeldig.
3. Een op het inschrijvingsformulier uitgebracht bod kan na verzending tot de sluitingsdatum van de inschrijving van het object op pachtgrond.nu worden aangepast. Indien na sluiting van de inschrijving blijkt dat het hoogste bod door meer bieders is uitgebracht, dan wordt op basis van het moment van inschrijven vastgesteld wie het object gegund krijgt. Het object wordt in een dergelijke situatie gegund aan de hoogsteieder die het bod als eerste heeft uitgebracht.
4. Indien meer personen gezamenlijk het bod uitbrengen, dan zijn zij hoofdelijk aansprakelijk voor de op hen krachtens de verpachting bij inschrijving rustende verplichtingen en voor de daaruit eventueel voortvloeiende pachtverhouding.

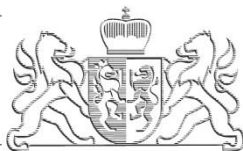
5. De inschrijver verklaart dat hij, voordat hij een bod plaatst, kennis heeft genomen van de bepalingen in deze brochure en dat de inhoud van deze brochure en de gevolgen van het plaatsen van zijn bod hem voldoende voor ogen staan. Elke inschrijver blijft aan zijn bod, ook al is dit niet het hoogste, gebonden totdat:
- a. de verpachter gunt aan een ander; of
 - b. vaststaat dat niet wordt gegund; of
 - c. de termijn waarbinnen de verpachter tot gunning kan overgaan is verstreken zonder dat is gegund; of
 - d. de verpachting bij inschrijving wordt afgelast.

Artikel 3 Gunning, beraad, niet gunning en afgelasting

1. Nadat de biedingen bekend zijn, dient de verpachter te verklaren of hij gunt en aan wie, of hij gebruik maakt van het recht van beraad of niet gunt.
2. De verpachter heeft het recht niet te gunnen of zich omtrent het al of niet gunnen te beraden. De termijn van beraad eindigt op 21 dagen na de sluitingsdatum van het betreffende object of zoveel eerder als de verpachter mocht hebben gegund.
3. De verpachting bij inschrijving kan, zolang niet is gegund, steeds en zonder opgave van redenen door verpachter worden afgelast.
4. De gunning van de objecten vindt plaats aan de hoogsteieder die voldoet aan de gestelde voorwaarden. Indien alle inschrijvers op een object niet voldoen aan de gestelde voorwaarden, kan verpachter in afwijking van de gestelde voorwaarden een gunningsbesluit nemen.
5. Per pachtjaar geldt er een gunningslimiet van 2 pachtobjecten per bedrijf. De gunning vindt per fase op volgende van oppervlakte van het object plaats, waarbij gestart wordt met het object met de grootste oppervlakte in hectares. Na het bereiken van de limiet van 2 objecten per bedrijf, wordt de op één na hoogsteieder beoordeeld enz..
6. Een gunning wordt door de verpachter of door Saltus Beheer B.V. namens de verpachter aan alle inschrijvers op dit pachtobject bekend gemaakt doormiddel van een e-mailbericht met de vermelding van het hoogste bod en de inschrijver waarvan dit bod afkomstig is. Alle andere biedingen worden niet bekend gemaakt.
7. Er komt door gunning een geliberaliseerde pachtovereenkomst tot stand. De gegunde partij is verplicht het pachtobject in gebruik te nemen onder de in deze brochure gestelde voorwaarden en is verplicht het geboden bedrag te betalen.
8. De provincie Gelderland hanteert een lijst met partijen die om uiteenlopende redenen uitgesloten zijn van deelname aan deze inschrijving. De aard van deze lijst ligt o.a. in het niet nakomen van betalingsverplichtingen, onjuist gebruik van objecten van de provincie e.d.. De partijen die op deze lijst staan hebben daar persoonlijk bericht van ontvangen.

Artikel 4 Geliberaliseerde Pachtovereenkomst

1. De inschrijver verklaart door het verzenden van het bod volledig bekend en akkoord te zijn met de inhoud van de te sluiten geliberaliseerde pachtovereenkomst.
2. Ondertekening van de pachtovereenkomst zal plaatsvinden uiterlijk 21 dagen na definitieve gunning.
3. De pachter kan pas over het pachtobject beschikken op het moment dat de verpachter de pachtovereenkomst getekend retour ontvangen heeft.



5. Pachtovereenkomst

GELIBERALISEERDE PACT VOOR 6 JAAR OF KORTER

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

Contract nummer:

ONDERGETEKENDEN:

PROVINCIE GELDERLAND, gevestigd te Arnhem, Markt 11 (postadres: Postbus 9090, 6800 GX Arnhem), KvK-nummer: 51468751 ten deze vertegenwoordigd door de afdelingsmanager van de afdeling Uitvoering Werken, thans zijnde de heer J.HA Arts, wonende te 6717 SR Ede, Meinersstraat 6, geboren te Nijmegen op negentien november negentienhonderd zes en zestig, gehuwd, (nummer paspoort: NSH68P414) ten deze handelende krachtens het Algemeen reglement mandaat provincie Gelderland en Afdeling 10.1.1 van de Algemene wet bestuursrecht verstrekte volmacht de dato zeven januari tweeduizend negen, nummer 2006-008210 van de heer Clemens Gerard Antoon Cornielje, geboren op tien juni negentienhonderd acht en vijftig te Herwen en Aerd, wonende te Arnhem, bij het verstrekken van de volmacht handelend als commissaris van de Koningin in de provincie Gelderland, als zodanig deze publiekrechtelijke rechtspersoon, krachtens artikel 176 van de Provinciewet gelet op de afdeling 10.1.1 van de Algemene wet bestuursrecht rechtsgeldig vertegenwoordigende en handelende ter uitvoering van het besluit van Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland, de dato* zaaknummer 2018-...

hierna te noemen: "**verpachter**"

en

...(naam)...., wonende aan de ... **Adres**..., ...(postcode)... te(**Plaats**)...
ingeschreven in het Handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer

hierna te noemen: "**pachter**"

verklaren te hebben verpacht en in pacht te hebben uitgegeven, respectievelijk te hebben gepacht en in pacht te hebben aangenomen,

pachtobject kadastraal bekend

Gemeente

Sectie

Nummer

Grootte in ha (circa)

Totaal groot hectare, hierna te noemen "het pachtobject".

De pachtovereenkomst is door partijen aangegaan onder de navolgende voorwaarden:

1. Op de pachtovereenkomst is artikel 7:397 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing.
2. De pachtovereenkomst is aangegaan voor de duur van 1 gebruiksseizoen, ingaande op 1 januari 2019 en eindigende 31 december 2019.
3. De pachtprijs wordt bepaald op € per hectare.

De totale pachtprijs bedraagt derhalve	€
Eenmalige Grondkamerkosten bedragen:	€	129,00
<hr/>		
Totale kosten bedragen:	€

(zegge: euro) per jaar, te betalen in twee gelijke termijnen, uiterlijk op 1 mei 2019 en 1 november 2019.

4. Op deze pachtovereenkomst zijn de, Algemene Voorwaarden behorende bij de pachtovereenkomst, welke aan deze pachtovereenkomst zijn gehecht, voor wat betreft los land onverkort van toepassing, voorzover daarvan niet wordt afgeweken in de hieronder genoemde bijzondere voorwaarden.
5. De navolgende bijzondere voorwaarden zijn overeengekomen:
 - In tegenstelling tot artikel 5 lid 2 en 3 van de Algemene Voorwaarden is de pachter niet de halve waterschapslasten en ruilverkavelingrente/landinrichtingsrente verschuldigd.
 - In tegenstelling tot artikel 24 van de Algemene Voorwaarden komen de kosten verbonden aan de opstelling en afsluiting van deze overeenkomst, alsmede de kosten van eventuele aanvullings- en wijzigingsovereenkomsten voor rekening van verpachter.
 - De toetsingskosten van de Grondkamer komen voor rekening van de pachter.
 - Op het pachtobject rusten c.q. aan het pachtobject zijn niet verbonden een heffingvrije c.q. referentiehoeveelheid melk, niet grondgebonden mestproductierechten, betalingsrechten noch een suikerbietenquotum.
 - De teelt van bolgewassen (o.a. lelies) is niet toegestaan.

6. In afwijking van de algemene voorwaarden zijn partijen onderstaande aanvullende voorwaarden overeengekomen behorende bij de pachtovereenkomst ingaande 1 januari 2019 en eindigende op 31 december 2019.

Voor de duur van de hiervoor vermeldde pachtovereenkomst zijn de onderstaande aanvullende voorwaarden van toepassing:

Bij grasland

- 1) De beheereenheid wordt slechts bemest met ruige mest en er wordt geen bagger opgebracht.
- 2) Gebruik van chemische gewasbeschermings-/onkruidbestrijdingsmiddelen is niet toegestaan, m.u.v. pleksgewijze bestrijding van haarden van akkerdistel, ridderzuring, jacobskruiskruid en brandnetel.
- 3) Het gewas wordt minimaal 1 keer gemaaid en afgevoerd.
- 4) Beweiding is uitsluitend toegestaan in de periode van 1 maart tot 31 oktober.
- 5) Maximaal is begrazing door 2 GVE per hectare gedurende de beweidingsperiode toegestaan.
- 6) Beweiding vindt uitsluitend plaats door runderen of schapen
- 7) Het grasland mag niet worden gescheurd, gefreesd of heringezaaid (ook niet met stikstof bindende soorten als klaverachtigen).

Bij bouwland

- 1) Op het verpachte is alleen de teelt van zomergranen toegestaan (geen mais). Tenzij uit de BRP blijkt dat het perceel al 3 jaar graan is geweest, dan wordt het verpachte geteeld met een diepwortelend gewas (b.v. luzerne).
- 2) De akkerranden (3 meter) worden ingezaaid met een akkerkruidenmengsel.
- 3) Verplichte herinzaai groenbemester/vanggewas na oogst van het hoofdgewas (jaarrond groen).
- 4) Kerende grondbewerking(en) zijn niet toegestaan.
- 5) Bemesting is alleen toegestaan met ruige (stal)mest afkomstig van runderen.
- 6) Gebruik van chemische gewasbeschermings-/onkruidbestrijdingsmiddelen is niet toegestaan, m.u.v. pleksgewijze bestrijding van haarden van akkerdistel, ridderzuring, jacobskruiskruid en brandnetel.

Aldus in 2-voud opgemaakt en getekend

Arnhem, d.d.-.....-2019

....., d.d.-.....-2019

.....
De heer J.H.A. Arts
Provincie Gelderland

.....



Algemene voorwaarden behorende bij pachtovereenkomst

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 pachter te vrijwaren terzake van heersende en lijdende erfdiensbaarheden of andere lusten en lasten; hij staat niet in voor gebreken die hij bij het aangaan van de pachtovereenkomst niet kende of had behoren te kennen.
4. Verpachter is niet aansprakelijk voor (de gevolgen van) eventuele zichtbare of onzichtbare gebreken die na het aangaan van de pachtovereenkomst zijn ontstaan c.q. mochten ontstaan.
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.

Artikel 3 Oppervlakte

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

Artikel 4 Pachtprijs en betaling

1. De pachtprijs zal, zonder enige korting, aftrek of verrekening, worden voldaan op de door verpachter 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 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 pachtprijs komen voor rekening van pachter.

Artikel 5 Lasten

1. De gebruikerslasten komen voor rekening van pachter.
2. Indien pachter geen pachtersomslag 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.
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 maximum bedrag per hectare per jaar zoals die door de Minister van EL & I of de Minister die landbouw in portefeuille heeft, 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 pacht-object 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 erfdiensbaarheden 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 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. Pachtverleent aan verpachter toestemming het genot van de jacht en de visserij op het door hem gepachte te verhuren.
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 vrijstellingen (artikel 3.15 en artikel 3.16), aanwijzingen (artikel 3.15 en artikel 3.16) en ontheffingen (artikel 3.17).
3. Pachtverleent 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. Pachtverleent 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 Gebruiksbeperkingen

1. Pachtverleent zal het pachtobject als een goed pachtverleent gebruiken overeenkomstig de bestemming.
Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verpachter zal pachtverleent:
 - het pachtobject niet van bestemming, inrichting of gedaante veranderen, ook niet door het aanbrengen van verbeteringen, tenzij dit bij het einde van de pacht zonder noemenswaardige kosten ongedaan kan worden gemaakt en verwijderd;
 - het pachtobject noch geheel noch gedeeltelijk aan anderen in pacht of gebruik afstaan of toelaten, o.a. inhoudende dat derden geen gewassen op het gepachte mogen telen;
 - geen grind, zand of andere bodemspecie verkopen of wegvoeren;
 - geen zuiveringsslib op het pachtobject aanbrengen;
 - het pachtobject niet exploiteren als pension voor verhuur van kamers, kampeerbijzand o.i.d.;
 - op of in het pachtobject geen caravans, campers, vouwwagens e.d. van derden mogen (doen) stallen;
 - op het pachtobject geen afval, hoe ook genaamd, mogen deponeren of zulks toestaan of toelaten;
 - geen overeenkomsten met derden aangaan, op grond waarvan de exploitatie van de grond aan beperkende maatregelen onderworpen kan worden, zoals het aangaan van beheerovereenkomsten;
 - op het pachtobject geen opstallen, reclameborden (waaronder begrepen reclame-uitingen anderszins) e.d. plaatsen of doen plaatsen;
 - geen vee van anderen inscharen;
 - geen gewassen op stam verkopen;
 Voormelde opsomming is niet limitatief.
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 is, voor rekening van pachtverleent komen, onverminderd het recht van verpachter om nadere voorwaarden te stellen.
2. De teelt van bolgewassen (o.a. lelies) is niet toegestaan.
3. Pachtverleent zal het pachtobject niet in waarde mogen doen verminderen.

Artikel 9 Gronden

1. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verpachter, is het pachtverleent niet toegestaan grasland te scheuren, behoudens na verkregen machtiging overeenkomstig artikel 7:348 lid 2, 3 en 4 van het Burgerlijk Wetboek.
2. Pachtverleent 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. Pachtverleent dient zaaizaad en pootgoed te gebruiken dat aan de gebruikelijke eisen voldoet.
4. Pachtverleent zal het pachtobject regelmatig en naar behoren bemesten met de toegestane middelen en hoeveelheden.
5. Pachtverleent 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. Pachtverleent zal er voor zorg 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. Pachtverleent moet gedogen dat het verpachte wordt betreden voor het vellen, afvoeren, onderhouden en weder inplanten, zonder dat verpachter daarvoor enige schadevergoeding aan pachtverleent verschuldigd is.
3. Pachtverleent 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 worden bevestigd.

Artikel 11 Boomgaarden

1. Pachtter zal er voor zorg dragen, dat de boomgaard als zodanig in stand blijft. Het is niet toegestaan in de boomgaard vee te weiden. Pachtter zal de opstand naar de eisen van de tijd verzorgen.
2. Afzonderlijke dode en/of zieke vruchtbomen zullen door pachtter 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 gerooiden opstanden niet door pachtter behoeven te worden vervangen, zullen aan het einde van de pachtovereenkomst als goed onderhouden bouw- en/of grasland door pachtter worden opgeleverd.
5. De aanwezige, dan wel door pachtter noodzakelijk geachte windschermen moeten door hem worden onderhouden, dan wel ingeplant. Het verwijderen van de windschermen, ook als deze door pachtter 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 pachtter 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 pachtter.
2. Bij voorgenomen vervreemding of opnieuw verpachten zal, op de daarvoor door verpachter aan te wijzen tijden - die plaatselijk gebruikelijk zijn - pachtter medewerking verlenen aan het bezichtigen van het pachtobject en zullen desgevraagd inlichtingen of aanwijzingen door pachtter 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

1. In geval op het pachtobject productie-, betalings- en/of leveringsrechten of dergelijke rusten of komen te rusten of op andere wijze met het pachtobject verbonden zijn of worden, verplicht pachtter zich om deze rechten in stand te houden.
2. Pachtter 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 pachtter deze rechten eerst aan verpachter ter beschikking te stellen, opdat deze rechten bij het pachtobject blijven. Pachtter zal tevens zijn medewerking verlenen aan de overdracht van deze rechten aan verpachter/eigenaar en/of volgende gebruiker.

Artikel 14 Onderhoud algemeen

1. Pachtter moet op zijn kosten de aanwezige sloten, greppels, drainagesystemen en duikers jaarlijks vóór de schouwdatum schoonmaken.
2. Pachtter 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. Pachtter zal op zijn kosten bouwland op zandgrond (na de teelt van mais) cultiveren en inzaaien met een vanggewas of groenbemester.
4. 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 pachtter, voor zijn rekening.
5. Pachtter is aansprakelijk voor alle schade en kosten bij het niet nakomen van verplichtingen uit deze overeenkomst.
6. Verpachter kan aanwijzingen geven aan pachtter omtrent onderhoudszaken die ten laste van pachtter komen. Indien pachtter 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 buiten-schilderwerk.
2. Geringe en dagelijkse reparaties, alsmede reparaties die voortvloeien uit onoordeelkundig gebruik, nalatigheid, onachtzaamheid of verzuim van pachtter c.q. zijn gezinsleden, komen voor rekening van pachtter.

3. Voor rekening van pachter komt onder meer (niet limitatief):
 - het schoonhouden van schoorstenen, dakgoten, dakbedekking, waaronder het regelmatig ontdoen van mos van rietdaken;
 - closetinstallaties, putten en reservoirs, zulks 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 terzake 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 zulks 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, waartegen verzekering redelijkerwijs verwacht kan worden. 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

Pachter zal verpachter onverwijld kennis geven van schade, door hem of derden aan het pachtobject toegebracht en jegens verpachter aansprakelijk zijn voor alle schade 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 19 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 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 pachtijd 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.
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 dient daarbij bouwland op kleigrond geploegd op wintervoor aan verpachter op te leveren.
6. 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 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,- (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,- (zegge: vijftig euro) per dag.

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 pachtprijs 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.

Paraaf verpachter

Paraaf pachter