
PACHTINSCHRIJVING OBJECT 2023001

Landbouwgrond gelegen nabij de Werverweg 6 te Wapenveld

Sluiting inschrijving: donderdag 23 maart 2023 om 14:00 uur



PACHTGROND.NU

in opdracht van:



waterschap
**vallei en
veluwe**

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
2. Omschrijving pachtobject	4
3. Kaarten pachtobject	5
4. Inschrijving: voorwaarden en procedure	6
5. Toelichting puntensystematiek	8
6. Pachtovereenkomst.....	9



1. Inleiding

Waterschap Vallei en Veluwe wil deze landbouwgrond op basis van inschrijving verpachten aan een agrarische ondernemer. Hij vindt het belangrijk dat zijn grond goed en duurzaam beheerd wordt.

Waterschap Vallei en Veluwe biedt, per inschrijving, landbouwgrond in geliberaliseerde pacht aan. Deze brochure bevat belangrijke informatie over de aangeboden pachtgrond. Wij vragen u vriendelijk om deze brochure aandachtig door te lezen alvorens u zich inschrijft op het object van uw keuze.

Deze brochure bevat een omschrijving van het pachtobject, kaartmateriaal, de inschrijfvoorwaarden, specifieke informatie over de wijze van gunnen en de pachtovereenkomst.

Om in aanmerking te komen voor het object zoals in deze brochure omschreven dient u zich via ons platform www.pachtgrond.nu in te schrijven. Door middel van uw inschrijving gaat u akkoord met alle informatie zoals in deze brochure is vermeld. Iedere inschrijver heeft een eigen onderzoekplicht om zich zodoende van alle feiten omtrent het object op de hoogte te stellen.



2. Omschrijving pachtobject

Algemeen:

De in pacht aangeboden grond betreft grasland, gelegen nabij de Werverweg te Wapenveld.

Kadastrale informatie:

Burgerlijke gemeente	Perceel	Oppervlakte	Straat	Plaats
Heerde	HDE00M2028 ged.	4.20.32	Werverweg	Wapenveld
	Totaal groot:	4.20.32	ha	

Grondsoort:

Het betreft zavel en kleigrond . (bron: BoerenBunder)

Type gebruik:

Het object mag als grasland worden gebruikt.

De voorvrucht was in 2022: grasland. (bron: Rijksdienst voor Ondernemend Nederland).

Pachtperiode:

De grond wordt in geliberaliseerde pacht aangeboden voor een periode van **9 maanden**, ingaande op **1 april 2023** en eindigde op **31 december 2023**.

Bijzonderheden:

De navolgende bijzondere voorwaarde is van toepassing:

- Het is pachter niet toegestaan om glyfosaat op het perceel toe te passen

Aanvaarding:

Het pachtobject ontvangt u in de staat waarin het object zich bevindt ten tijde van de ingangsdatum van de pachtovereenkomst.

3. Kaarten pachtobject



4. Inschrijving: voorwaarden en procedure

Artikel 1 Inschrijfvoorwaarden

1. Een inschrijver dient een account aan te maken op www.pachtgrond.nu. Hierbij worden een gebruikersnaam en wachtwoord gekozen.
2. 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 als hoofdactiviteit en in bezit te zijn van een geldig legitimatiebewijs.
3. Uitgesloten van pacht zijn inschrijvers die zich geen goede pachter van Waterschap Vallei en Veluwe hebben getoond in het voorgaande pachtseizoen. Hieronder wordt verstaan dat de pachtcontractvoorwaarden herhaaldelijk binnen één contract niet zijn nagekomen.

Artikel 2 Het inschrijven op een object

1. Nadat men ingelogd is, kan de inschrijver via de knop 'inschrijven' bij het betreffende object zich inschrijven. De inschrijver komt vervolgens op het digitaal inschrijfformulier waar de inschrijver, door enkele stappen te doorlopen, zich kan inschrijven voor het betreffende object.
2. Op het digitale inschrijvingsformulier dient de inschrijver de volgende onderdelen aan te geven:
 - a. of hij/zij een aanliggende kavel gebruikt;
 - b. een bod in euro's voor het gehele object voor het 1^e pachtjaar, exclusief 50% van de waterschapslasten en de ruilverkavelingsrente. De legeskosten voor de beoordeling van de pachtovereenkomst door de Grondkamer (€ 144,-, prijspeil 2023);
 - c. gegevens voor de berekening van de reisafstand.Deze onderdelen worden omgezet in een inschrijvingscore. De puntensystematiek wordt nader toegelicht in hoofdstuk 5 Toelichting puntensystematiek.
3. Na het doorlopen van het inschrijfformulier dient de inschrijving te worden verzonden voor een correcte afronding. Van de inschrijving ontvangt de inschrijver per e-mail een bevestiging.
4. Het inschrijvingsformulier van de inschrijver komt na de sluitingsdatum in een digitale database te staan die alleen inzichtelijk is voor medewerkers die handelen namens www.pachtgrond.nu. Tijdens de inschrijfperiode heeft alleen een onafhankelijke notaris zicht op de biedingen.
5. De toewijzing vindt plaats door Saltus Beheer op basis van de hoogte van de inschrijvingscore waarbij degene met de hoogste score als eerste wordt beoordeeld.

Artikel 3 De spelregels voor inschrijving

1. Elke inschrijving dient onvoorwaardelijk, onherroepelijk en zonder enig voorbehoud te zijn. Een inschrijving in strijd hiermee wordt niet in behandeling genomen.
2. Een uitgebrachte inschrijving kan na verzending tot de sluitingsdatum van de inschrijving van het object op www.pachtgrond.nu worden aangepast.
3. Indien meer personen gezamenlijk de inschrijving doen, dan zijn zij hoofdelijk aansprakelijk voor de op hen krachtens de verpachting bij inschrijving rustende verplichtingen en voor de daaruit eventueel voortvloeiende pachtverhouding.



4. De inschrijver verklaart dat hij, voordat hij een inschrijving doet, kennis heeft genomen van de bepalingen in deze brochure en dat de inhoud van deze brochure en de gevolgen van het doen van zijn inschrijving hem voldoende bekend en akkoord zijn. Elke inschrijver blijft aan zijn inschrijving gebonden, ook al is dit niet de winnende inschrijving, 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 4 Gunning, beraad, niet gunning en afgelasting

1. Nadat de inschrijvingen bekend zijn, besluit de verpachter of zij gunt aan de hoogst scorende, of zij 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 30 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. Bij de beoordeling van de inschrijvingen geldt er een voorkeur voor een pachter uit het werkgebied van Waterschap Vallei en Veluwe. Inschrijvers die gevestigd zijn in dit werkgebied krijgen derhalve voorrang boven inschrijvers uit een ander werkgebied.
5. Indien na sluiting van de inschrijving van een object blijkt dat er meerdere inschrijvers zijn met de hoogste inschrijvingscore, dan wordt gegund aan de inschrijver die het dichtst bij het object gevestigd is, gemeten over de weg. De afstand wordt berekend vanaf het bouwblok tot de opgang van het pachtobject. Indien bij gelijke inschrijvingscores de afstand tot het perceel geen uitsluitsel geeft, wordt loting toegepast door Saltus Beheer.
6. Een gunning wordt door Saltus Beheer namens de verpachter aan alle inschrijvers op een pachtobject bekend gemaakt door middel van een e-mailbericht met de vermelding van de hoogste inschrijvingscore. Alle andere inschrijvingscores worden niet bekend gemaakt.
7. Na de gunning wordt een geliberaliseerde pachtovereenkomst opgemaakt door Waterschap Vallei en Veluwe.

Let op: De gegunde partij is verplicht het pachtobject in gebruik te nemen onder de in deze brochure gestelde voorwaarden en is verplicht het vooraf vastgestelde bedrag te betalen.

Artikel 5 De pachtovereenkomst

1. De inschrijver verklaart door het verzenden van de inschrijving volledig bekend en akkoord te zijn met de inhoud van de te sluiten geliberaliseerde pachtovereenkomst, zoals is opgenomen in hoofdstuk 6 Pachtovereenkomst.
2. Ondertekening van de pachtovereenkomst vindt plaats binnen 1 maand na definitieve gunning of zoveel eerder of later als partijen overeenkomen.
3. De pachter kan pas over het pachtobject beschikken vanaf het moment dat de overeenkomst ingaat of zoveel eerder als partijen overeenkomen.



5. Toelichting puntensystematiek

Hieronder wordt de puntentoekenning beschreven.

De inschrijver kan punten krijgen voor de afstand tot het pachtobject en voor het in gebruik hebben van een aangrenzende kavel.

1. AANGRENZENDE KAVEL

Aan het in gebruik hebben van een aangrenzende kavel worden punten toegekend. Hiervoor dient u de definitieve gecombineerde opgave van 2022 te uploaden.

Gecombineerde opgave	Puntenaantal
Goedgekeurd	1
Afgekeurd	0

Hierbij wordt gekeken naar de **tenaamstelling** en of de documentatie volledig is. Mocht de informatie onvolledig zijn of niet voldoen, dan worden er **geen** punten toegekend.

2. AFSTAND TOT HET OBJECT

Aan de hand van de afstand van het object tot aan het vestigingsadres van het bedrijf in de Kamer van Koophandel worden er punten toegekend conform onderstaand overzicht.

Afstand tot het object	Puntenaantal
0 tot 1 km	2
1 tot 2 km	1,5
2 tot 3 km	1
3 tot 4 km	0,5
Meer dan 4 km	0

Het object krijgt een vastgesteld punt van waar af wordt gemeten tot aan het adres van de inschrijver. Dit adres is het vestigingsadres wat bekend is bij de Kamer van Koophandel.

Uiteindelijk gaat het om de kortste route, welke bepaald wordt door Google Distance. Dit is de kortste route per auto waarbij snelwegen zijn uitgesloten.

De onderdelen 1 en 2 leveren samen een puntentotaal op.

De uitgebrachte bieding wordt vervolgens omgezet in een inschrijvingscore.

De inschrijvingscore wordt als volgt bepaalt:

Inschrijvingscore = de geboden pachtprijs + ((de geboden pachtprijs x puntentotaal) / 10)



6. Pachtovereenkomst



PACHTOVEREENKOMST

geliberaliseerde pacht voor 6 jaar en korter

(art. 7:397 lid 1 BW)

Zaaknummer: 1687486 (perceel Maalkom)

ONDERGETEKENDEN:

De rechtspersoon naar publiekrecht Waterschap Vallei en Veluwe, gevestigd en kantoorhoudend te Apeldoorn, Steenbokstraat 10, postadres Postbus 4142, 7320 AC Apeldoorn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 56804636, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door Martinus Roelof Bos MBA, in zijn hoedanigheid van hoofd van de afdeling Bedrijfsvoering, dienstverlening en informatiemanagement, die zijn bevoegdheid ontleent aan het "Besluit ondermandaat Waterschap Vallei en Veluwe 2020" 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, hierna te noemen: "**verpachter**",

en

.....

gevestigd/wonende te,

relatienummer, BSN of KvK-nummer, hierna te noemen: "pachter",

gezamenlijk hierna te noemen: "**partijen**",

verklaren te hebben verpacht en in pacht te hebben uitgegeven, respectievelijk te hebben gepacht en in pacht te hebben aangenomen, het perceel *weiland*, gelegen aan de Werverweg nabij huisnummer 6 te Wapenveld, kadastraal bekend gemeente Heerde, sectie M, nummer 2028 deels, groot circa 4.20.32 hectare, zoals nader aangegeven op bijgevoegde kadastrale kaart, hierna te noemen: "**het pachtobject**".

Partijen komen overeen als volgt:

Artikel 1 Toepasselijk recht

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

Artikel 2 Looptijd

De pachtovereenkomst is aangegaan voor de duur van 9 maanden, ingaande 01 april 2023 en eindigende 31 december 2023.

Artikel 3 Pachtprijs

De pachtprijs bedraagt € (zegge: euro) per jaar, te betalen *achteraf*, in 1 termijn(en), verpachter zal een factuur aan pachter sturen en de betaling dient binnen de betalingstermijn plaats te vinden.

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 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, 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:

- Op het pachtobject rusten geen c.q. aan het pachtobject zijn niet verbonden productierechten en/of leveringsrechten en of betalingsrechten.
- In aanvulling op artikel 5 lid 2 van de Algemene Voorwaarden is de pachter 50% van de Waterschapslasten, voor 2023 is dat $4.20.32 \text{ ha} \times \text{€ } 69,38/\text{ha} \times 50\% = \text{€ } 145,81$ (bemalen gebied) en ruilverkavelingrente/landinrichtingsrente verschuldigd. Op dit perceel is geen sprake van ruilverkavelings/landinrichtingsrente.

- 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 een of meerdere toestemmingen als hiervoor bedoeld.
- In aanvulling op artikel 24 is pachter alleen de toetsingskosten van de Grondkamer aan verpachter verschuldigd.
- Het is pachter niet toegestaan om glyfosaat op het perceel toe te passen.

Aldus in tweevoud opgemaakt en getekend

te Apeldoorn d.d.

te d.d.

.....
verpachter

.....
pachter

CONCEPT versie 01 maart 2023

MODELPACHTOVEREENKOMSTEN algemene voorwaarden

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 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 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. 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 maximum bedrag

per hectare per jaar zoals die jaarlijks door de daartoe bevoegde wetgever wordt vastgesteld.

Artikel 6 Rechten van derden

1. Pachtter 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 pachtter uit- en/of overwegen niet aan derden mogen toestaan of zodanig gebruik van het pachtobject mogen gedogen.

3. Pachtter is verplicht voor het bezit en het behoud van de rechten van verpachter op het pachtobject te waken. Voor zover mogelijk zal pachtter in verband daarmee rechten uitoefenen die verjaring voorkomen. Pachtter zal van iedere inbreuk op de in de eerste zin van dit lid bedoelde rechten onverwijld aan verpachter kennis geven.

4. Pachtter 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, schaden en renten.

5. Pachtter zal verpachter onverwijld in kennis stellen van feitelijkheden en handelingen van derden ten gevolge waarvan pachtter in het genot van het pachtobject wordt belemmerd.

Artikel 7 Jacht, faunabeheer en visserij

1. Verpachter behoudt zich het jachtrecht voor als bedoeld in artikel 3.23, eerste lid, aanhef en onder sub c, van de Wet natuurbescherming.

2. Pachtter verleent door ondertekening van deze overeenkomst de in artikel 3.15, zevende lid, van de Wet natuurbescherming vereiste

toestemming aan de verpachter. Deze toestemming ziet tevens op het verrichten van handelingen in verband met de bestrijding van overlast (art. 3.16 Wet natuurbescherming) en het populatiebeheer (art. 3.17 Wet natuurbescherming) en ter uitvoering van de op grond van artikel 3.18 Wet natuurbescherming verstrekte opdrachten tot het beperken van de omvang van een bepaalde populatie vogels of dieren. Deze toestemmingen gelden voor de duur van de pachtovereenkomst.

3. Pachtter 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. Pachtter 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. Pachtter zal het pachtobject als een goed pachtter gebruiken overeenkomstig de bestemming.

Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verpachter is het pachtter 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.

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. 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 gerooide opstanden niet door pachtter behoeven te worden vervangen, zullen aan het einde van de pachtvereenkomst 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 c.s.

1. In geval gedurende de looptijd van de pachtvereenkomst 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 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 pachtvereenkomst dient pachtter deze rechten aan verpachter ter beschikking te stellen, opdat deze rechten bij het pachtobject blijven. Pachtter is gehouden zijn medewerking te 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. 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 rekening van de pachtter.

4. Pachtter 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 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 buitenschilderwerk.

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 pachtter 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 bevriezing 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 geweld daden 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 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 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.

Dit model gaat uit van regelmatig voorkomende situaties. Omdat geen enkele situatie precies gelijk is, kunnen partijen (of hun makelaars, rentmeesters of notarissen) hun specifieke afspraken in het model opnemen. Uiteraard mogen partijen ook afwijken van hetgeen in dit model staat. Aan het opstellen van dit model is veel zorg en aandacht besteed. Ondanks de zorgvuldigheid die daarbij is betracht, geeft de NVR geen enkele garantie dat de tekst, inhoud en/of strekking vrij zijn van onvolkomenheden, onjuistheden of mogelijke andere gebreken. De NVR is niet aansprakelijk voor de inhoud van deze modelvoorwaarden of voor de gevolgen van het gebruik daarvan. De NVR aanvaardt geen aansprakelijkheid voor enige directe of indirecte schade als gevolg van of in verband met het gebruik van dit model. Gebruik van dit model geschiedt volstrekt voor eigen risico.