

Geliberaliseerde pachtovereenkomst

Ondergetekenden

A. De publiekrechtelijke rechtspersoon **gemeente Achtkarspelen** gevestigd te Buitenpost aan de Stationsstraat 18, 9285 NH Buitenpost, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 01176356, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door @, ambtenaar bij de gemeente Achtkarspelen, op basis van het Mandaatbesluit 2024, welk mandaat is gebaseerd op artikel 171 van de Gemeentewet en afdeling 10.1.1. van de Algemene wet bestuursrecht, hierna te noemen: de “**gemeente**” of “**verpachter**”;

en

B. @, statutair gevestigd te @, kantoorhoudende te @, @, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer @, te dezen @zelfstandig/gezamenlijk@ rechtsgeldig vertegenwoordigd door @, geboren op @, hierna te noemen: de “**pachter**”.

Hierna gezamenlijk te noemen: “**partijen**”.

Partijen verklaren overeen te komen als volgt:

Artikel 1 - Object en toepasselijke wetgeving

1. Verpachter verpacht aan pachter, gelijk pachter in pacht aanneemt:

Omschrijving land	Gemeente	Sectie	Nummers	Totale oppervlakte (ha.are.ca)
Grasland	Drogeham	D	4130 deels	00.16.70
Grasland	Drogeham	D	4233 deels	00.14.43
Grasland	Drogeham	D	4137	00.22.50
			Totaal	00.53.63 ha

Zoals aangegeven op situatietekening A3-22-18-1, de dato 2 september 2024 (**zie bijlage 1**).

Hierna te noemen: “**het gepachte**”.

- Het gepachte is bestemd om te worden gebruikt als: Grasland
- Deze overeenkomst is een geliberaliseerde pachtovereenkomst in de zin van artikel 7:397, lid 1 Burgerlijk Wetboek.
- De artikelen 7:313, lid 2, 319, lid 1 onder a, c en d, 325, 327, 328, 332, 333, 363 tot en met

374, 378 tot en met 384, 399a en 399c, lid 1 Burgerlijk Wetboek zijn niet van toepassing, tenzij bij algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 7:397, lid 4 Burgerlijk Wetboek anders is bepaald.

Artikel 2 - Duur

1. Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van **één (1) jaar**, met ingang van **1 januari 2025 en eindigt van rechtswege op 31 december 2025**.
2. Indien de overeenkomst is gesloten voor langer dan één (1) jaar, kan verpachter deze overeenkomst door opzegging beëindigen, indien:
 - a. de bestemming van het gepachte wijzigt naar niet tot de landbouw betrekkelijke doeleinden;
 - b. het gepachte wordt verkocht, blijkend uit een getekend koopcontract;
 - c. de pachter in staat van faillissement komt te verkeren;
 - d. er sprake is van een ruilverkaveling waar het gepachte onderdeel van uitmaakt.
3. Opzegging geschiedt bij aangetekend schrijven.

4. De opzegtermijn bedraagt drie (3) maanden.

5. De pachter heeft geen recht op schadevergoeding of enige andere vorm van compensatie door de vroegtijdige beëindiging. In het geval dat de pacht zal worden opgezegd tegen een zodanig tijdstip, dat dit in de looptijd van het oogst- of groeiseizoen valt, heeft de pachter recht op vergoeding van de schade, die hij dientengevolge lijdt.

Artikel 3 - Pachtprijs en betaling

1. De pachtprijs bedraagt voor het eerste jaar € **387,74** per jaar (€ **723,-** per hectare/per jaar voor het pachtjaar **2025**).
Partijen komen overeen dat verpachter omzetbelasting over de pachtprijs in rekening brengt. Partijen verklaren onder verwijzing naar artikel 11 lid 1 aanhef onder b onderdeel 5 van de Wet op de omzetbelasting 1969 jo. artikel 6a van de Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968 een met omzetbelasting belaste pacht overeen te zijn gekomen. Pachter verklaart door ondertekening van deze pachtovereenkomst, mede ten behoeve van de rechtsopvolger(s) van verpachter, dat hij bij het gepachte blijvend gebruikt of blijvend laat gebruiken voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van omzetbelasting op de voet van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1969 bestaat.
2. De pachtprijs wordt jaarlijks aangepast aan de pachtnormen die worden vastgesteld door de Rijksoverheid. De pachtprijs is conform de hoogst toelaatbare pachtprijs voor los bouwen grasland voor het betreffende jaar (regionorm noordelijk weidegebied).
3. De pachtprijs zal bij vooruitbetaling moeten worden voldaan, steeds uiterlijk op de datum en het IBAN-rekeningnummer vermeld op de door de Gemeente toe te sturen factuur.
4. De pachtprijs zal zonder kosten, korting, inhouding of vergelijking moeten worden voldaan. Bij niet-tijdige betaling van de pachtprijs is de pachter van de verschijndag af, zonder nadere sommatie of ingebrekestelling, de wettelijke rente verschuldigd over het verschuldigde bedrag, zonder dat hij daardoor recht op uitstel van betaling verkrijgt.

5. Bij het niet ontvangen van een factuur van de te betalen pachtprijs, ontslaat dit de pachter niet van zijn verplichting tot betalen.

Artikel 4 - Aanvaarding

1. De verpachter en de pachter zijn geheel bekend met het gepachte en verlangen daarvan geen nadere beschrijving of aanwijzing.
2. De pachter aanvaardt het gepachte in de staat, waarin het verkeert, zodat hij geen vordering heeft op de verpachter wegens niet goede staat van onderhoud bij ingebruikname.
3. De verpachter staat niet in voor enig gebrek van het gepachte en de pachter heeft dienaangaande geen vordering tot schadevergoeding op de verpachter, behoudens voor zover het gaat om gebreken die de verpachter bij het aangaan van de pachtovereenkomst kende of had behoren te kennen.
4. Vermelding van oppervlakte, belendingen, vorm, aard of ligging van het gepachte dient slechts als aanduiding; pachter kan hier geen rechten aan ontlenen. Verschil tussen de werkelijke en de opgegeven kadastrale grootte geeft nimmer aanleiding tot enige vordering tot vermeerdering of vermindering van de pachtprijs.

Artikel 5 - Zakelijke rechten; uit- en overwegen

1. De pachter verklaart alle op het gepachte gevestigde rechten te kennen. Hij verplicht zich deze zonder recht op vergoeding te gedogen.
2. Zonder schriftelijke toestemming van de verpachter zal de pachter niet het recht van uit- of overweg aan derden mogen toestaan of een zodanig gebruik van het gepachte gedogen.

Artikel 6 - Veranderingen

1. De pachter verbindt zich de bestemming, inrichting of gedaante van het gepachte niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verpachter geheel of gedeeltelijk te veranderen, tenzij het gaat om veranderingen en toevoegingen die bij het einde van de pacht zonder noemenswaardige kosten kunnen worden ongedaan gemaakt en verwijderd.
2. Indien de verpachter de toestemming niet verleent, kan de pachter aan de grondkamer machtiging vragen tot het aanbrengen van de veranderingen.
3. De pachter is verplicht alle grensstenen en andere scheidingstekenen in stand te houden. De pachter mag geen zand, grind of andere bodemspecie weghalen.
4. Het is de pachter verboden zonder schriftelijke toestemming van de verpachter schuren, kassen en andere gebouwen of getimmerten, daaronder begrepen borden voor reclame- of andere doeleinden, op het gepachte te plaatsen of te hebben.

Artikel 7 - Gebruik

1. De pachter zal het gepachte zelf volgens de bestemming gebruiken en overeenkomstig de eisen van rationele bedrijfsvoering exploiteren, in goede staat houden en pachter is verplicht persoonlijk en voor eigen rekening te exploiteren.
2. De pachter zal de pacht noch geheel, noch gedeeltelijk aan anderen mogen overdoen en het gepachte ook niet aan een ander, geheel of gedeeltelijk, in gebruik mogen geven – in

welke vorm dan ook - of zulk gebruik mogen toelaten zonder schriftelijke toestemming van de verpachter.

Artikel 8 - Onderhoud van de landerijen

De pachter neemt de kleine herstellingen van de landerijen voor zijn rekening, zoals reparaties en onderhoud aan afsluitingen, hekken, heiningen, grensscheidingen, sloten, putten, watervoorzieningen, dammen en duikers.

Artikel 9 - Gebruik landerijen

De pachter moet het gepachte vakkundig en naar behoren bewerken, bemesten en zuiver houden van onkruid.

Artikel 10 - Gebruik bouwland

De pachter moet het bouwland vakkundig en naar behoren bewerken, bemesten en zuiver houden van onkruid. De pachter moet verder voor een behoorlijke afwatering zorgdragen.

Artikel 11 - Daden van derden

1. De pachter is verplicht voor het bezit en het onderhoud van de rechten van de verpachter op het gepachte te waken en de verpachter van iedere inbreuk daarop onverwijld kennis te geven.
2. Wanneer de pachter door derden in het gebruik wordt gestoord, is hij verplicht de verpachter daarvan onmiddellijk in kennis te stellen. Pas na deze kennisgeving mag de pachter de stoorder uit eigen hoofde in rechte vervolgen.

Artikel 12 - Aansprakelijkheid

De pachter is aansprakelijk voor schade aan het gepachte, die is ontstaan door een aan hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit deze overeenkomst. Alle schade, behalve brandschade, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan.

Artikel 13 - Toegang tot het gepachte

De verpachter behoudt zich het recht voor te allen tijde het gepachte te betreden of doen betreden, na te zien of te doen nazien, zonder dat hij daarin door of vanwege de pachter mag worden belemmerd of verhinderd.

Artikel 14 - Jacht en visserij

1. De verpachter behoudt zich het genot van de jacht en de visserij op het verpachte voor. De pachter verleent zijn bijzondere toestemming aan de verpachter dit genot te verpachten en stemt erin toe, dat de eventuele pachter van dit genot op het gepachte uitoefent, alleen of met gezelschap, of wel door anderen laat uitoefenen.
2. De pachter verbindt zich tevens een schriftelijke vergunning te zullen geven om op de gepachte grond schadelijk gedierte op te sporen, te bemachtigen of te doden, en wel alleen aan de verpachter en aan hen, die met diens toestemming de jacht op het gepachte uitoefenen, hetzij krachtens opdracht, uitnodiging of pacht.

Artikel 15 - Onteigening

Indien het gepachte geheel of gedeeltelijk onteigend wordt en de onteigende partij krachtens de Onteigeningswet of enig ander wettelijk voorschrift geen schadeloosstelling aan de pachter betaalt, omdat deze pachtovereenkomst is gesloten na de ter inzagelegging van de plannen van de voorgenomen onteigening, zal de pachter geen vordering tot schadevergoeding tegen de verpachter hebben. De verpachter zal niet verplicht zijn aan de pachter daarvoor enige schadeloosstelling te betalen.

Artikel 16 - Verzuim

Voor de verplichtingen in deze overeenkomst zal de pachter in verzuim zijn door enkele daad of nalatigheid of door enkel verloop van een gestelde termijn of datum, zonder dat enige sommatie, ingebrekestelling of enige soortgelijke handeling is vereist.

Artikel 17 - Verzekering tegen brand- en bedrijfsschade

De pachter is verplicht zich voor het door hem op het gepachte uitgeoefende bedrijf bij een solide maatschappij te verzekeren tegen normaal verzekerde brand- en bedrijfsschade zoals ten tijde van ondertekening van deze overeenkomst voor een overeenkomstig bedrijf gebruikelijk is. Pachter is verplicht de polissen van de verzekeringen desgevraagd aan de verpachter te tonen en door overlegging van de kwitanties van de laatst betaalde premies van de voortdurende verzekering te doen blijken.

Artikel 18 - Kennisgeving overlijden pachter

De erfgenamen van de pachter zijn verplicht binnen een maand na het overlijden van de pachter van dit overlijden schriftelijk kennis te geven aan de verpachter.

Artikel 19 - Oplevering einde pacht

1. De pachter levert het gepachte bij het einde van de pachtijd aan de verpachter op in de staat, waarin hij het heeft ontvangen of waarin het met goedvinden van de verpachter is gebracht.
2. Verpachter zal pachter bij het einde van de pachtovereenkomst 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.

Artikel 20 - Kosten en inzending

1. De verpachter zal deze overeenkomst ter goedkeuring inzenden aan de Grondkamer te binnen twee maanden na het aangaan van deze overeenkomst.
2. De kosten van deze overeenkomst zijn voor rekening van zowel de verpachter als de pachter, ieder voor de helft.

Artikel 21 - Verbod gebruik middelen

Op het pachtobject mogen geen glyfosaat houdende middelen (bijvoorbeeld Roundup) worden gebruikt.

Aldus overeengekomen, opgemaakt en ondertekend,

De verpachter

Naam:

Plaats:

Datum:

De pachter

Naam:

Plaats:

Datum:

Bijlage(n):

1. Situatietekening d.d. 2 september 2024
2. Kvk uittreksel