

PACHTOVEREENKOMST LOS LAND

Geliberaliseerde pacht voor zes jaar of korter ingevolge artikel 7:397 lid 1 BW

De ondergetekenden:

De **Provincie Noord-Holland**, hierna te noemen: "verpachter", verklaart te verpachten aan;

NAAM,

ADRES

POSTCODE + WOONPLAATS

hierna te noemen: "pachter"

KOMEN OVEREEN:

Verpachter geeft in pacht, als bedoeld in artikel 7:397 lid 1 BW, uit aan pachter, die in pacht aanneemt.

kadastraal bekend:

Gemeente	Sectie	Nr	Oppervlakte
----------	--------	----	-------------

met een totale oppervlakte van **XX.XX.XX hectare** hierna te noemen: "het gepachte", zoals aangegeven op als bijlage aan deze pachtovereenkomst gehechte kadastrale tekening.

Deze verpachting geschiedt voorts onder de navolgende voorwaarden.

Artikel 1. DUUR, AANVANG EN EINDE

Deze pachtovereenkomst geldt voor de duur van, ingaande op 1 november 2017 en eindigende op 31 oktober 2018.

Artikel 2. UITSLUITING ARTIKELEN TITEL 7.5 (PACHT) BW

De bepalingen van 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 BW zijn ten aanzien van deze pachtovereenkomst niet van toepassing.

Artikel 3. BESTEMMINGHet gepachte is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als **XX.XX.XX**.

**Artikel 4. PACHTPRIJS, GOEDKEURINGSKOSTEN, PACHTERSOMSLAG, INDEXERING
PACHTPRIJS, ADMINISTRATIEKOSTEN, BETALING EN KORTING**

- a. De pachtprijs bedraagt € **XXX** per jaar en de vergoeding voor de doorbelasting van de waterschapslasten conform lid b bedraagt € **XXX**.
- b. De door de Grondkamer in rekening te brengen goedkeuringskosten komen ten laste van pachter. Indien pachter ingevolge artikel 117, onderdeel b, van de Waterschapswet (Stb. 1991, 444) geen pachteromslag is verschuldigd, dan zal verpachter naast de overeengekomen pachtprijs de aan hem opgelegde waterschapslasten, voor zover deze betrekking hebben op het gepachte voor 50% doorberekenen aan pachter. Indien pachter slechts een gedeelte van een heffingsperiode het feitelijk gebruik heeft gehad van het gepachte dan vindt de doorberekening plaats naar evenredigheid in tijd. Voor deze doorberekening van waterschapslasten kan verpachter een afzonderlijke factuur toezenden. De in deze pachtovereenkomst opgenomen bepalingen met betrekking tot de betaling van de pachtprijs zijn ook van toepassing op de hier beoogde doorberekening van waterschapslasten.
- c. De in lid b. bedoelde waterschapslasten worden niet doorberekend, voor zover het gepachte een kade of een waterkering betreft.
- d. Vervallen.
- e. De pachtprijs is bij vooruitbetaling verschuldigd. Indien in lid a. geen afwijkende betaaltermijnen c.q. betaaldatum zijn opgenomen dan geldt het in lid g. bepaalde.
- f. Voor de betaling van de pachtprijs wordt jaarlijks omstreeks 1 juli een factuur toegezonden. Betaling dient plaats te vinden door storting op het in de factuur genoemde bankrekeningnummer. Indien de factuur niet door pachter wordt ontvangen dan dient deze het verschuldigde te voldoen jaarlijks vóór 1 augustus door overschrijving op het IBAN-rekeningnummer **NL61ABNA0242263267**, ten name van Provincie Noord-Holland, debiteurenadministratie, Postbus 3007, 2001 DA te Haarlem.
- g. De eventuele bijkomende kosten kunnen tegelijk met de pachtprijs maar ook afzonderlijk in rekening worden gebracht. Betaling dient in het laatste geval plaats te vinden voor de vervaldatum vermeld op door verpachter toe te zenden factuur op de in lid f. genoemde wijze.
- h. Pachter is niet bevoegd hetgeen hij uit hoofde van deze pachtovereenkomst is verschuldigd, te verrekenen, te compenseren of te korten met vorderingen die hij op de verpachter heeft, een en ander behoudens het bepaalde in artikel 7:330 lid 1 BW.
- i. Betalingen ter zake van deze pachtovereenkomst strekken in de eerste plaats in mindering van de kosten, vervolgens in mindering van de verschenen rente en ten slotte in mindering van de jongste termijn(en) van de hoofdsom en van de lopende rente.
- j. Indien pachter niet tijdig betaalt, is hij in verzuim zonder dat daarvoor een ingebrekestelling nodig is en is pachter wettelijke rente verschuldigd over de verschuldigde pachtprijs of het verschuldigde gedeelte daarvan naar rato van de wettelijke rente vanaf de vervaldatum tot aan de dag van de betaling, onverminderd het recht van verpachter om nakoming of ontbinding van de pachtovereenkomst te vorderen al of niet met schadevergoeding. Indien de betalings-termijn is verstreken zonder dat pachter het aan hem op grond van deze pachtovereenkomst in rekening gebrachte heeft voldaan, kan verpachter, voor elke keer dat deze een betalingsherinnering stuurt, hiervoor een bedrag van € 10,00 administratiekosten in rekening brengen. Indien ondanks het versturen van een betalingsherinnering het verschuldigde, waaronder begrepen de administratiekosten, niet binnen de aangegeven termijn en op de aangegeven wijze wordt voldaan, is verpachter bevoegd om de invordering in handen te stellen van

derden. De kosten verbonden aan de incasso van de pachtprijs komen voor rekening van pachter.

- k. Pachter heeft recht op korting op de pachtprijs van XXX % indien hij heeft voldaan aan de nadere gebruiksvoorwaarden genoemd in artikel 11.

Artikel 5. AANVAARDING EN TERBESCHIKKINGSTELLING

- a. Het gepachte is partijen volkomen bekend, die daarvan geen nadere omschrijving verlangen. Pachter aanvaardt het gepachte in de (onderhouds)staat waarin het zich bevindt ten tijde van het aangaan van deze pachtovereenkomst. Het gepachte wordt geacht te zijn opgeleverd en aanvaard in de staat die pachter mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort waarop de pachtovereenkomst betrekking heeft.
- b. In afwijking van het bepaalde in artikel 7:341 BW geldt dat verpachter niet aansprakelijk is voor (de gevolgen van) eventuele gebreken die het gepachte blijkt te hebben en die verpachter op het moment van het aangaan van de pachtovereenkomst niet kende, of naar op dat moment gangbare opvattingen niet hoefde te kennen. Verpachter is evenmin aansprakelijk voor (de gevolgen van) eventuele zichtbare en/of onzichtbare gebreken, die na het aangaan van de pachtovereenkomst ontstaan c.q. mochten ontstaan. Op verpachter rust terzake van zichtbare en/of onzichtbare gebreken, ontstaan na het aangaan van de pachtovereenkomst, geen onderzoeks- en/of mededelingsplicht. De pachter kan terzake de in dit lid genoemde gebreken geen aanspraak maken op het verhelpen daarvan en heeft geen recht op vermindering van de pachtprijs in geval van vermindering van pachtgenot als gevolg van deze gebreken.
- c. Verpachter zal wegens overmaat geen vermeerdering en pachter wegens ondermaat geen vermindering van de overeengekomen pachtprijs of ontbinding van de pachtovereenkomst kunnen vorderen. Een over- of ondermaat levert geen gebrek in de zin van de wet op.
- d. Vervallen.
- e. Indien op het gepachte beperkt zakelijke rechten, kettingbedingen en/of kwalitatieve verplichtingen rusten, zullen deze door pachter worden gerespecteerd. Verpachter heeft pachter hierop gewezen en is niet aansprakelijk voor de gevolgen van bestaande op het gepachte rustende beperkt zakelijke rechten, kettingbedingen en/of kwalitatieve verplichtingen op het genot van het gepachte. De aanwezigheid van de bestaande beperkt zakelijke rechten, kettingbedingen en/of kwalitatieve verplichtingen levert geen gebrek in de zin van de wet op.

Artikel 6. BODEMVERONTREINIGING

Verpachter is niet bekend met feiten en omstandigheden die erop (kunnen) wijzen dat het gepachte enige verontreiniging bevat. Partijen hebben geen reden om aan te nemen dat de bodem van het gepachte is verontreinigd, zodat is afgezien van het verrichten van bodem-onderzoek.

Artikel 7. VERBOD VAN ONDERVERPACHTING, DERDENGEBRUIK EN PACHTOVERDRACHT

- a. Het is pachter verboden het gepachte zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verpachter geheel of gedeeltelijk onder te verpachten, of, onder welke titel dan ook, aan derden in gebruik te geven of zulk gebruik toe te staan of toe te laten, dan wel vee van derden ter inscharing aan te nemen.

- b. Het is pachter verboden de pachtovereenkomst of de daaruit voortvloeiende vorderingen of rechten zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verpachter geheel of gedeeltelijk aan derden af te staan, over te dragen, of in te brengen in een maatschap, vennootschap onder firma, commanditaire vennootschap of rechtspersoon, dan wel de pachtrechten, voor zover behorend tot een onverdeeld bezit, toe te scheiden bij scheiding en deling daarvan.

Artikel 8. HOUTOPSTANDEN

- a. De op het gepachte staande houtopstanden - hakhout dan wel opgaande bomen - blijven, met uitzondering van de vruchtbomen, buiten deze pachtovereenkomst. Verpachter behoudt zich derhalve het genot van alle houtopstanden voor, alsmede het recht van herinplant. Verpachter en de daartoe door verpachter aangewezen personen hebben de vrije toegang tot het gepachte om deze houtopstanden te onderhouden, te vellen en weer in te planten en over het gepachte te vervoeren, zonder enigerlei schadevergoeding aan pachter verschuldigd te zijn. Behoudens spoedeisende gevallen zal verpachter pachter tijdig de datum/data melden waarop van deze bevoegdheid gebruik wordt gemaakt.
- b. Pachter zal voorzieningen treffen om te voorkomen dat vee, dat op het gepachte wordt geweid, schade aan de houtopstanden toebrengt;
- c. Het is pachter niet toegestaan om afrasteringen te bevestigen aan de op het gepachte staande houtopstanden

Artikel 9. VERANDERINGEN EN/OF TOEVOEGINGEN

- a. Het is pachter niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verpachter veranderingen en/of toevoegingen (waaronder onder andere begrepen opstallen, getimmerten, voorzieningen ten behoeve van opslag van organische mest, silo's bestemd voor de opslag van bulkvoer, kunstmest etc.) in, aan of op het gepachte aan te brengen, tenzij het gaat om veranderingen en/of toevoegingen die bij het einde van de pacht zonder noemenswaardige kosten kunnen worden ongedaan gemaakt en verwijderd. Verpachter kan aan een te verlenen goedkeuring (financiële en uitvoerings)voorwaarden verbinden.
- b. Alle door pachter, al dan niet met toestemming van verpachter aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen, maken geen deel uit van het gepachte.
- c. Pachter dient zorg te dragen dat bij de uitvoering van werkzaamheden ten behoeve van de door hem aan te brengen veranderingen en/of toevoeging als hiervoor omschreven, wordt voldaan aan alle van overheidswege gegeven of bestaande voorschriften, alsmede dat eventueel benodigde vergunningen en/of ontheffingen worden verkregen.
- d. Het onderhoud en/of het verhelpen van gebreken aan de door pachter op grond van dit artikel, dan wel artikel 7:348 BW in, aan of op het gepachte aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen komen voor rekening en risico van pachter.
- e. Hetgeen pachter in, aan of op het gepachte voor zijn rekening en risico zal hebben aangebracht, veranderd of weggebroken, zal hij bij het einde van de pacht ongedaan maken en het gepachte in de staat brengen, waarin het bij het aangaan van de pachtovereenkomst verkeerde. Dit is alleen anders, indien verpachter bij het verlenen van de in lid a. bedoelde toestemming instandhouding van de door pachter aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen heeft verlangd.

Artikel 10. GEBRUIK

a. Algemeen

Pachter is verplicht het gepachte persoonlijk en voor eigen rekening bedrijfsmatig te exploiteren overeenkomstig zijn bestemming en al datgene te doen en na te laten, wat een goed pachter in gelijke omstandigheden behoort te doen en na te laten.

Het is pachter niet toegestaan om het gepachte niet daadwerkelijk in gebruik te nemen.

Pachter zal het gepachte niet mogen exploiteren als kampeergelegenheid of iets dergelijks.

Pachter zal op het gepachte geen afval, hoe ook genaamd, mogen deponeren, ook niet tijdelijk, noch zulks toestaan of toelaten.

Pachter mag het gepachte niet zodanig gebruiken of doen of laten gebruiken, dat hieruit bezwaren van welstand of milieuhygiëne, dan wel gevaar, schade of hinder in welke vorm dan ook ontstaan of kunnen ontstaan. Pachter is verplicht zich te gedragen naar de aanwijzingen die hem ter zake door verpachter worden verstrekt.

Pachter is verplicht alle wet- en regelgeving na te leven, die direct of indirect betrekking heeft op pachter of op het (gebruik van het) gepachte.

Pachter zal ervoor zorgdragen dat op het gepachte geen honden en/of katten loslopen en aanwezig zijn.

Pachter zal het gepachte niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verpachter voor reclamedoelinden en/of voor propaganda voor welk doel dan ook gebruiken. Dit geldt niet voor reclame met betrekking tot het door pachter in of op het gepachte uitgeoefende bedrijf, overeenkomstig de in artikel 3 vermelde bestemming.

b. Grasland

Indien tot het gepachte grasland behoort en pachter dit met vee wenst te beweiden, dan zal pachter deze beweiden met voldoende rundvee en schapen naar de eisen van de tijd.

Pachter dient het grasland vrij te houden van schadelijke gewassen en onkruid en hij zal het onderhoud van het pachtobject zodanig moeten verzorgen, zoals nodig is en wordt vereist.

Pachter zal het grasland op de daartoe geëigende tijdstippen, overeenkomstig goed landbouwkundig gebruik, bemesten, indien niet anders is bepaald in artikel 11.

Het is pachter niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verpachter grasland te scheuren, behoudens na verkregen machtiging overeenkomstig artikel 7:348 lid 2, 3 en 4 BW.

c. Bouw- en tuinland

Indien tot het gepachte bouwland of tuinland behoort, dan is pachter verplicht het bouw- en tuinland naar goed landbouwkundig gebruik te bewerken, te bemesten, in te zaaien dan wel te beplanten, als niet anders is bepaald in artikel 11.

Pachter zal er voor zorgdragen, dat het organische stofgehalte van het land niet vermindert en ter voorkoming daarvan een regelmatige bemesting toepassen met organische stof, dan wel met een groenbemester.

Pachter zal het bouw- en tuinland vrijhouden van schadelijke gewassen; pachter zal een zo gezond mogelijk vruchtopvolginstelsel toepassen.

d. Boomgaarden

Indien tot het gepachte een boomgaard behoort, dan is pachter verplicht de boomgaard als zodanig in stand te houden. Het is niet toegestaan in de boomgaard vee te weiden. Pachter zal de opstanden naar de eisen van de tijd verzorgen. Afzonderlijke dode en/of zieke vruchtbomen zullen door pachter worden verwijderd en op zijn kosten vervangen.

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

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.

De aanwezige, dan wel door pachter noodzakelijk geachte windschermen zullen 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. In afwijking van het gestelde in artikel 8 komt de eventuele houtopbrengst van verwijderde windschermen aan pachter ten goede.

Artikel 11 NADERE GEBRUIKSVOORWAARDEN

Met pachter kunnen bijzondere en bindende gebruiksregels worden overeengekomen waarvoor een keuze kan worden gemaakt uit één van de volgende opties. Een keuze voor één van deze opties leidt tot een daarmee corresponderende korting van de pacht prijs zoals genoemd onder artikel 4 onder k. De volgende opties zijn mogelijk.

Optie 1 Voor gronden gelegen binnen NNN gebieden geldt:

- a. Bemesting in welke vorm dan ook wordt uitgesloten, met uitzondering van vaste stalmest in de weidevogelkerngebieden.**
- b. Maaien voor 15 juni is niet toegestaan.**
- c. Bouwland, bollenland en tuingrond moeten verplicht worden ingezaaid met het graszaadmengsel BG11 of rietzwenkgras.**

Optie 2 Voor grasland buiten NNN gebieden gelegen in weidevogelkerngebieden:

- a. Voor alle graslandpercelen geldt een mest- en spuitvrije strook langs de schouwsloten van 3 meter, gemeten vanaf de insteek van de sloot, bovenop de verplichte 25 cm mest- en spuitvrije zone voor grasland. Op percelen smaller dan 50 meter geldt een mest- en spuitvrije zone van 2 meter.**
- b. Grasland mag niet eerder dan 15 juni worden gemaaid.**
- c. Bestaand grasland mag niet worden gescheurd, anders dan na schriftelijke goedkeuring van de verpachter.**

Optie 3 Voor grasland buiten NNN gebieden gelegen buiten weidevogelkerngebieden:

- a. Voor alle graslandpercelen geldt een mest- en spuitvrije strook langs de schouwsloten van 3 meter, gemeten vanaf de insteek van de sloot, bovenop de verplichte 25 cm mest- en spuitvrije zone voor grasland. Op percelen smaller dan 50 meter geldt een mest- en spuitvrije zone van 2 meter.**
- b. Bestaand grasland mag niet worden gescheurd, anders dan na schriftelijke goedkeuring van de verpachter. Deze gronden mogen alleen als grasland worden gebruikt.**

Optie 4 Voor bouwland buiten NNN gebieden gelegen buiten weidevogelkerngebieden:

- a. Voor bouwland geldt een verplichting tot het inzaaien met een inheems bloemrijk kruidenmengsel in een strook van 3 meter langs de slootkant, bovenop de verplichte mest- en spuitvrije strook beginnende van 50 cm uit de insteek van de sloot. (Informatie hierover kunt u vinden op: www.bloeiendbedrijf.nl)
- b. Voor bouwland groter dan 5 ha, geldt hiervoor genoemde verplichting voor een strook van 6 meter, beginnende 50 cm uit de insteek van de sloot.
- c. De pachter van bouwland dient jaarlijks een bouwplan ter goedkeuring in. De provincie behoudt zich het recht voor om het ingediende bouwplan af te wijzen.

Optie 5 Voor bollenland en tuingrond buiten NNN gebieden gelegen buiten weidevogelkerngebieden:

- a. Voor bollenland en tuingrond geldt een verplichting tot het inzaaien met een inheems bloemrijk kruidenmengsel in een strook van 3 meter langs de slootkant, bovenop de verplichte mest- en spuitvrije strook beginnende van 50 cm uit de insteek van de sloot. (Informatie hierover kunt u vinden op: www.bloeiendbedrijf.nl)
- b. Voor bollenland en tuingrond groter dan 5 ha, geldt hiervoor genoemde verplichting voor een strook van 6 meter, beginnende 50 cm uit de insteek van de sloot.
- c. De pachter van bollenland en tuingrond dient jaarlijks ter goedkeuring een bouwplan in. De provincie behoudt zich het recht voor om het ingediende bouwplan af te wijzen.

Artikel 12. ONDERHOUD

- a. Pachter neemt het gehele onderhoud van het gepachte voor zijn rekening. Dit onderhoud omvat onder meer:
 - het in stand houden, onderhouden, herstellen en zo nodig vernieuwen van het drainage-systeem;
 - het in stand houden, onderhouden, herstellen en zo nodig vernieuwen van de nodige afrasteringen, bermen, op- en afritten, heggen, hekken, duikers, bruggen, dammen, uitwegen, pompen, waterleidingen en drinkgelegenheden;
 - het regelmatig bloten van het grasland en het verspreiden, respectievelijk slechten van mest- en molshopen;
 - het schoonhouden van greppels en sloten (waaronder ook begrepen grenssloten die binnen het gepachte zijn gelegen) met daarbij behorende duikers, in het bijzonder voor het invallen van de winter, met het uitspreiden van de uitkomende specie over het land, waardoor onbelemmerde waterafvoer, mede ten dienste van aangrenzende, niet tot het gepachte behorende, gronden wordt gehandhaafd; grenssloten met niet tot het gepachte behorende gronden zullen door pachter voor de helft als vooromschreven worden onderhouden;
- b. Pachter is verplicht bij de uitvoering van zijn onderhouds-, herstel en/of vernieuwingswerkzaamheden alle van overheidswege gegeven of bestaande voorschriften stipt en nauwkeurig voor eigen rekening na te leven.
- c. Pachter moet er voor zijn rekening voor zorgdragen dat het gepachte voldoet aan alle vereisten, die de wet, verordeningen, keuren en schouwen van publiekrechtelijke lichamen en het plaatselijk gebruik de eigenaren van onroerende zaken jegens derden opleggen, met uitzondering van de betaling van zakelijke lasten en belastingen.
- d. Pachter is verplicht alle organische mest, afkomstig van op het gepachte gehouden vee, op het tot het gepachte behorende land als bemesting aan te wenden, voor zover niet strijdig

met overheidsmaatregelen.

- e. Alle voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van het drenken van het vee komen voor rekening van pachter.

Artikel 13. GEDOOGPLICHT

- a. Onverminderd het bepaalde in artikel 7:330 BW zal pachter de uitvoering van alle werken, die verpachter voor de ontwatering of bevoeiing van het gepachte, dan wel van andere gronden nodig acht, moeten gedogen en desverlangd eventueel overschietende specie moeten ontvangen en verwerken, zonder aanspraak te maken op (schade)vergoeding en/of vermindering van de pachtprijs. Het is pachter niet toegestaan de water af- of toevoer eigenmachtig te belemmeren of te wijzigen.
- b. Pachter is verplicht bestaande uit- en overwegen over het gepachte ten behoeve van andere eigendommen van verpachter en/of bestaande uit- en overwegen waarvoor verpachter aan derden toestemming of vergunning heeft verleend, te gedogen zonder aanspraak te maken op (schade)vergoeding en/of vermindering van de pachtprijs. Zonder schriftelijke toestemming van verpachter zal pachter geen uit- of overwegen aan derden toestaan of zodanig gebruik door dezen gedogen. Pachter zal zonder schriftelijke toestemming van verpachter geen andere dan de bestaande uit- en overwegen mogen nemen.
- c. De in de leden a. en b. genoemde omstandigheden leveren geen gebrek in de zin van de wet op.

Artikel 14. SCHADE, AANSPRAKELIJKHEID, SCHADEHERSTEL

- a. Pachter is jegens verpachter aansprakelijk voor schade -van welke aard ook- aan het gepachte die is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een uit de pachtovereenkomst voortvloeiende verplichting. Alle schade, behalve brandschade, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan. Pachter is jegens verpachter op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor gedragingen van hen die zich met zijn goedvinden in of op het gepachte bevinden.
- b. Alle werken of eigendommen van verpachter, die ten gevolge van de uitoefening van het pachtrecht mochten worden beschadigd, moeten door en op kosten van pachter op eerste aanschrijving van verpachter binnen de daarbij te bepalen termijn tot genoegen van verpachter worden hersteld, onverminderd het recht van verpachter tot het vorderen van schadevergoeding.
- c. Alle boeten, vergoedingen en dergelijke wegens overtreding van enige wet, verordening of het niet voldoen aan keuren of schouwen van publiekrechtelijke lichamen, door toedoen, nalaten of onvoorzichtigheid van pachter of van hen die zich met zijn goedvinden in of op het gepachte bevinden, verschuldigd, komen ten laste van pachter.
- d. Onverminderd het bepaalde in artikel 7:356 BW is pachter verplicht voor het bezit en het behoud van de rechten van verpachter op het gepachte te waken, ook door uitoefening van rechten ter voorkoming van verjaring. Pachter dient verpachter van iedere inbreuk door derden op het gepachte gepleegd onverwijld in kennis te stellen. Pachter verricht al het nodige om dergelijke inbreuken te beëindigen en treft alle maatregelen, die nodig zijn om te voorkomen dat verpachter schade lijdt of om zulke schade te beperken.
- e. 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, schaden en renten.

Artikel 15. TOEGANG TOT HET GEPACHTE

Verpachter en zijn gemachtigde behoudt zich het recht voor om te allen tijde het gepachte te bezoeken, of te doen bezoeken. De daartoe door verpachter aangewezen personen hebben vrije toegang tot het gepachte. Verpachter is bevoegd het gepachte af te sluiten of afgesloten te houden overeenkomstig artikel 461 W.v.S. en daartoe de nodige borden te plaatsen.

Artikel 16. JACHT EN VISSERIJ

- a. Verpachter behoudt zich het jachtrecht voor als bedoeld in artikel 3.23, lid 1, aanhef en onder sub c van de Wet Natuurbescherming (Wnb). Pachter verleent door ondertekening van deze pachtovereenkomst de in artikel 3.15, lid 7 Wnb vereiste toestemming aan de verpachter. Deze toestemming ziet tevens op het verrichten van handelingen in verband met de bestrijding van overlast, artikel 3.16 Wnb, en het populatiebeheer, artikel 3.17 Wnb, en ter uitvoering van de op grond van artikel 3.18 Wnb verstrekte opdrachten tot het beperken van de omvang van een bepaalde populatie volgens of dieren. Deze toestemmingen gelden voor de duur van de pachtovereenkomst.
De tot de uitoefening van de jacht gemachtigden zullen de pachter niet in de bedrijfsvoering mogen belemmeren en moeten schade, toegebracht aan het gepachte of aan eigendommen van de pachter vergoeden. Het vangen van mollen is voorbehouden aan de pachter.
- b. 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.
- c. Voor zover tot het gepachte eveneens een gedeelte water behoort, behoudt de verpachter zich het recht voor tot het genot van de visserij.
Pachter verleent hierbij aan verpachter toestemming om het genot van de visserij op het gepachte te verhuren en stemt er in toe, dat de eventuele huurder het genot van de visserij, op het gepachte uitoefent, alleen of in gezelschap, ofwel door anderen laat uitoefenen.
- d. 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 17. EINDE VAN DE PACTH

- a. Pachter is bij het einde van de pachtovereenkomst verplicht het gepachte weer in dezelfde en goede staat ter vrije beschikking te stellen van verpachter of aan de door verpachter aangewezen nieuwe grondgebruiker.
- b. Pachter blijft aansprakelijk voor schade en gebreken aan het gepachte of tekortkomingen in het onderhoud ervan die zich na de oplevering als bedoeld in lid a. openbaren, maar voordien zijn ontstaan, tenzij het gebreken betreft die bij de aanvraag van de pachtovereenkomst al aanwezig waren en die verpachter toen kende of naar de op dat moment gangbare opvattingen behoorde te kennen.
- c. Indien het gepachte geheel of ten dele wordt onteigend en de onteigende partij krachtens het bepaalde in de Ontheingingswet of in enig ander wettelijk voorschrift geen schadevergoeding aan pachter betaalt, omdat de onderhavige overeenkomst is gesloten na de terinzagelegging van de plannen van de voorgenomen onteigening als bedoeld in artikel 3:11 Awb, zal pachter

geen vordering tot schadevergoeding tegen verpachter hebben en zal deze niet verplicht zijn aan pachter deswege enige schadeloosstelling te betalen.

- d. Indien bij het einde van de pachtovereenkomst het gepachte niet opnieuw wordt verpacht maar wordt verkocht, is artikel 7:360 BW van overeenkomstige toepassing.
Bij het einde van de pacht zijn de afgaande en opkomende gebruiker verplicht elkaar over en weer te gerieven, met al datgene wat vereist wordt om het betrekken en verlaten van het gepachte gemakkelijk te maken, zowel wat betreft het gebruik voor het volgende jaar, het inoogsten van nog te velde staande vruchten als anderszins, alles overeenkomstig het plaatselijk gebruik.
- e. Pachter doet ten gunste van verpachter om niet afstand van alle zaken, waaronder gewassen al dan niet wortelvast, producten en dergelijke die zich na de oplevering nog op het gepachte bevinden, voor zover die niet in eigendom aan de opvolgende gebruiker zijn overgegaan. Het bepaalde in artikel 7:316 lid 2 BW wordt door partijen uitdrukkelijk uitgesloten.

Artikel 18. OVERLIJDEN

Binnen een maand na overlijden van pachter zijn diens rechtsopvolgers onder algemene titel en iedere medepachter verplicht verpachter onverwijld van dit overlijden schriftelijk kennis te geven. Tevens zijn zij verplicht hierbij opgave te doen van hun naam, adres en woonplaats.

Artikel 19. NALEVING VAN DE OVEREENKOMST

- a. Verpachter is bevoegd nakoming te vorderen van de voor pachter uit de pachtovereenkomst voortvloeiende verplichtingen en hem in dat kader aanwijzingen te geven met betrekking tot de naleving ervan. Pachter is verplicht de aanwijzingen terstond op te volgen.
- b. Indien pachter zijn verplichtingen niet nakomt, is hij verplicht op eerste aanzegging van verpachter hetgeen in strijd daarmee is verricht of nagelaten, teniet te doen of datgene te bewerken waartoe nakoming van de verplichting zou hebben geleid.
- c. Indien pachter tekortschiet in de nakoming van een uit de pachtovereenkomst voortvloeiende verplichting, is hij in verzuim zonder dat daarvoor ingebrekestelling, sommatie en gerechtelijke tussenkomst nodig is.

Artikel 20. 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 21. BUITENGERECHTELIJKE KOSTEN

- a. Indien pachter of verpachter tekortschiet in de nakoming van een uit de pachtovereenkomst voortvloeiende verplichting waardoor schade ontstaat in de zin van artikel 6:96 lid 2 BW, is de partij die tekortschiet verplicht deze schade te vergoeden.
- b. Ter zake van de bepaling van de in lid a. bedoelde schade geldt ten aanzien van de kosten ter verkrijging van voldoening buiten rechte dat deze worden vastgesteld overeenkomstig het Rapport BGK-Integraal 2013 (november 2013) van de werkgroep vanuit de rechterlijke macht, een en ander behoudens voor zover in het gegeven geval krachtens artikel 241 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering de regels betreffende proceskosten van toepassing zijn.

Artikel 22. BOETEBEDING

Onverminderd het recht van verpachter nakoming, schadevergoeding of ontbinding van de pachtovereenkomst te vorderen, verbeurt de pachter, zonder dat daarvoor ingebrekestelling nodig is en onverminderd zijn verplichting tot verwijdering of herstel, voor iedere tekortkoming in de nakoming van een verplichting uit hoofde van deze pachtovereenkomst een boete van 20 euro (€ 20,-) voor iedere dag of gedeelte hiervan dat de door de tekortkoming veroorzaakte toestand voortduurt.

Artikel 23. TOESTEMMING

- a. Pachter is verplicht in de gevallen waarin de toestemming van verpachter is vereist, de in verband met een eventuele toestemmingverlening door verpachter verlangde gegevens over te leggen. Verpachter is bevoegd voorwaarden te verbinden aan de toestemming.
- b. Het verleend zijn van toestemming laat onverlet de op grond van wet- of regelgeving of overeenkomst bestaande verplichtingen van pachter om vergunning of toestemming te vragen.
- c. Het verleend zijn van toestemming ontslaat pachter niet van de verplichting om andermaal toestemming te vragen zodra dit nodig is en verplicht verpachter niet tot het verlenen van toestemming in een dergelijk geval.
- d. Het verleend zijn van toestemming ontslaat pachter niet van een behoorlijke nakoming van de voor hem uit de pachtovereenkomst voortvloeiende verplichtingen, terwijl verpachter door het verlenen van toestemming geen risico of aansprakelijkheid aanvaardt.

Artikel 24. CONTACTPERSOON

Contactpersoon voor alle aangelegenheden betreffende deze pachtovereenkomst zijn de medewerkers Beheer van Sector Grond, Houtplein 33, te Haarlem, telefoon: 023-5143434 of via de mail: verpachtingenPNH@noord-holland.nl.

Artikel 25. DOMICILIE

Verpachter en pachter kiezen voor de uitvoering van deze pachtovereenkomst domicilie aan de adressen, welke in het hoofd van deze pachtovereenkomst zijn vermeld.

BIJZONDERE BEPALINGEN

Artikel 26. NADERE ONDERHOUDSVOORWAARDEN

Geen.

Artikel 27. BETALINGSRECHTEN

Partijen zijn ermee bekend dat het jaar 2015 een basisjaar was voor de toekenning van betalingsrechten. De betalingsrechten zijn toegekend aan de ondernemer/grondgebruiker. De toekenning van betalingsrechten geeft geen enkel recht of verwachting op voortzetting van het grondgebruik in de komende jaren. De verpachter zal geen aanspraak maken op enige vergoeding in welke vorm dan ook verband houdende met de betalingsrechten.

Aldus aangegaan en in drievoud opgemaakt en getekend te **XXX en Haarlem**,

Pachter:

Verpachter:

De Commissaris van de Koning in de
Provincie Noord-Holland.
Namens deze,

NAAM PACHTER
d.d.

Sectormanager Grond
dhr. drs. P.L.M. Lensink
d.d.