

Algemene Pachtvoorwaarden

Artikel 1 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 behorend te kennen. Hij staat niet in voor gebreken bekend of onbekend, zichtbaar, onzichtbaar 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 2 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 3 Pachtprijs en betaling

1. De pachter is verplicht de pachtprijs te betalen op de in de pachtovereenkomst aangewezen wijze en vóór of uiterlijk op de in de pachtovereenkomst aangeduide vervalddag(en). Waarbij voor een via 'MijnRVO' digitale ondertekende pachtovereenkomst geldt dat 'betaling achteraf' wordt bedoeld als betaling na ondertekening van de overeenkomst.
2. De pachter is niet bevoegd hetgeen hij uit hoofde van de pachtovereenkomst is verschuldigd te verrekenen, compenseren, korten af te trekken of op te schorten met vorderingen die uit anderen hoofde op de verpachter heeft, een en ander behoudens het bepaalde in artikel 7:330 lid 1 BW.
3. Indien de pachter niet tijdig op de vervalddag betaalt, is hij in verzuim zonder dat daarvoor een nadere ingebrekestelling nodig is. Telkens indien een uit hoofde van de pachtovereenkomst door pachter verschuldigd bedrag niet prompt op de vervalddag is voldaan, is pachter van rechtswege aan verpachter een boetebedrag verschuldigd van 2% per kalendermaand over het verschuldigde bedrag voor de kalenderdag(en) dat de verpachter daadwerkelijk te laat heeft ontvangen, gerekend vanaf de vervalddag, waarbij elke ingetreden maand als een volle maand geldt, met een minimum van € 300,00 (driehonderd euro) per maand.
4. Betalingen ter zake van de pachtovereenkomst strekken in eerste plaats in mindering van de kosten, vervolgens in mindering van de verschenen rente en de verbeurde boete(n) en ten slotte in mindering van de jongste termijn(en) van de hoofdsom en lopende rente.

Artikel 4 Lasten

De grondbelasting, polderlasten en dergelijke lasten, welke de verpachter door publiekrechtelijke lichamen zijn of zullen worden opgelegd, komen geheel ten laste van de verpachter.

Indien de pachter ingevolge artikel 116, onderdeel b, van de Waterschapswet geen pachteromslag is verschuldigd, kan de verpachter de pachtprijs met maximaal 50% van de waterschapslasten zoals die in het laatst bekende jaar zijn vastgesteld, vermeerderen.

Artikel 5 Rechten van derden

1. Pachter is verplicht bestaande uit- en/of overwegen over het pachtobject, hetzij ten behoeve van andere eigendommen van de verpachter, hetzij dat de verpachter deze aan derden heeft verleend, zonder vergoeding te gedogen.
2. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de 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 de verpachter op het pachtobject te waken. Voor zover mogelijk zal pachter in verband daarmee rechten uitoefenen die verjaring voorkomen. Pachter zal van iedere inbreuk op de in de eerste zin van dit lid bedoelde rechten onverwijld aan de verpachter kennis geven.
4. Pachter is verplicht te zorgen dat ten laste van het pachtobject geen erfdienstbaarheden of andere lasten ontstaan, een en ander op straffe van vergoeding van kosten, schaden en renten.
5. Pachter zal de verpachter onverwijld in kennis stellen van feitelijkheden en handelingen van derden ten gevolge waarvan pachter in het genot van het pachtobject wordt belemmerd.

Artikel 6 Jacht en visserij

1. De 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. Pachter verleent aan de verpachter toestemming het genot van de jacht en de visserij op het door hem gepachte te verhuren.

Voorts verleent pachter aan de 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 3.16), aanwijzingen (artikel 3.18) en ontheffingen (artikel 3.17). Pachter is verplicht om die toestemming desgevraagd schriftelijk te bevestigen. Indien de verpachter van deze toestemmingsmogelijkheid geen gebruik wil maken dient dat in de pachtovereenkomst te worden bepaald.

3. Pachter machtigt hierbij de verpachter aan derden, die ten behoeve van de uitoefening van het jachtrecht of de visserij gebruik van of toegang tot het pachtobject behoeven, dat gebruik of die toegang toe te staan.
4. Pachter zal mede toezicht houden op het voorkomen van stroperij e.d., mededeling doen aan de 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 7 Gebruiksbepalingen

1. Pachter zal het pachtobject als een goed pachter gebruiken overeenkomstig de bestemming. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verpachter zal pachter:
 - het pachtobject niet van bestemming, inrichting of gedaante veranderen, ook niet door het aanbrengen van verbeteringen;
 - het pachtobject noch geheel noch gedeeltelijk aan anderen in pacht of gebruik afstaan of toelaten;
 - 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, kampeerbedrijf 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 beheersovereenkomsten;
 - op het pachtobject geen opstallen, reclameborden (waaronder begrepen reclame-uitingen anderszins) e.d. plaatsen of doen plaatsen;
 - geen vee van anderen inscharen;
 - geen gras op stam verkopen.
 - geen meerjarige gewassen verbouwen.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 pachter komen, onverminderd het recht van de verpachter om nadere voorwaarden te stellen.
2. Pachter zal het pachtobject niet in waarde mogen doen verminderen.
3. Indien er op het pachtobject een gelegaliseerde beregeningsput aanwezig is, kan beregening alleen via een eigen beregeningsvergunning plaatsvinden en dient pachter zelf opgave van het aantal m3 onttrokken grondwater te doen.

Artikel 8 Gronden

1. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de 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. Ingeval als gevolg van een verbod op chemische bestrijdingsmiddelen zoals glyfosaathoudende middelen onkruid op het gepachte ontstaat waardoor de pachter het gepachte bij het einde van de pachtovereenkomst niet kan opleveren in de staat waarin het gepachte in gebruik is verkregen, zal de verpachter de pachter daarop niet aanspreken. Het uitgangspunt daarbij is dat de pachter zich, voor zover redelijkerwijs mogelijk, zal inspannen om onkruid op het gepachte te voorkomen en/of bestrijden;
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 er voor zorg dragen, dat geen loslopende honden en/of katten op het gepachte land aanwezig zijn.

Artikel 9 Houtopstanden

1. Houtopstanden blijven buiten deze overeenkomst. De 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 de verpachter daarvoor enige schadevergoeding aan pachter verschuldigd is.
3. Pachter 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 10 Toegang

De verpachter, danwel de door de verpachter ingeschakelde (veeg)aannemers is/zijn altijd bevoegd om zonder voorafgaande toestemming, ten behoeve van (onderhouds)werkzaamheden op de minst bezwarende wijze van de gepachte grond gebruik te maken, zonder gehouden te zijn om de daaraan of daarop toegebrachte schade te vergoeden.

Artikel 11 Productie-/leveringsrechten

1. In geval op het pachtobject productie-, toeslag- en/of leveringsrechten of dergelijke rusten of komen te rusten of op andere wijze met het pachtobject verbonden zijn of worden, verplicht pachter zich om deze rechten in stand te houden.
2. Pachter verplicht zich om de verpachter alle noodzakelijke informatie te verstrekken verband houdende met voormelde rechten, hun aard en omvang.
3. Bij het eindigen van de pachtovereenkomst dient pachter deze rechten eerst aan de verpachter ter beschikking te stellen, opdat deze rechten bij het pachtobject blijven. Pachter zal tevens zijn medewerking verlenen aan de overdracht van deze rechten aan de verpachter/eigenaar en/of volgende gebruiker.

Artikel 12 Onderhoud algemeen

1. Pachter moet op zijn kosten de aanwezige sloten, greppels, drainagesystemen en duikers jaarlijks vóór de schouwdatum schoonmaken.
2. Pachter zal op zijn kosten moeten repareren, onderhouden en eventueel vernieuwen alle omheiningen, hekken, pompen, drinkgelegenheden, waterleidingen, sloten, greppels, duikers, wegen, dammen, bruggen, op- en afritten en drainagesystemen.
3. Boeten en kosten betreffende het pachtobject, welke aan de verpachter door publiekrechtelijke lichamen worden opgelegd c.q. in rekening worden gebracht, komen, indien deze het gevolg zijn van nalatigheid van pachter, voor zijn rekening.
4. Pachter is aansprakelijk voor alle reparatiekosten die voortvloeien uit het verzuim van reparaties, onderhoud en het treffen van voorlopige maatregelen waartoe hij verplicht is of die voortvloeien uit beschadiging ten gevolge van onoordeelkundig gebruik.
5. De verpachter kan aanwijzingen geven aan pachter omtrent onderhoudszaken die ten laste van pachter komen. Indien pachter een dergelijke aanwijzing ontvangt, dient hij deze onverwijld uit te voeren.

Artikel 13 Recht van weg

Verpachter behoudt zich het recht van weg voor ten laste van het hierbij gepachte, zowel ten behoeve van zijn eigendommen als van die, aan anderen toebehorende zonder dat pachter enig recht op schadevergoeding heeft.

Artikel 14 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 de verpachter zulks wenst, moet pachter de polissen van deze verzekering aan de verpachter ter inzage geven.

Artikel 15 Schade

Pachter zal de verpachter onverwijld kennis geven van schade, door hem of derden aan het pachtobject toegebracht en jegens de verpachter aansprakelijk zijn voor alle schaden 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 16 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 de verpachter aan pachter geen enkele schadevergoeding verschuldigd.

Artikel 17 Oplevering

1. Pachter levert het pachtobject bij het einde van de pachtijd aan de verpachter op in dezelfde staat en met dezelfde bestemming als waarin hij het heeft ontvangen, of waarin het is gebracht met toestemming van de verpachter of met machtiging van de Grondkamer of de rechter.

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.

2. Indien er sprake is van een wettelijke verplichting ten aanzien van groenbemesting is pachter verplicht het pachtobject zodanig op te leveren dat aan deze verplichting is voldaan.
3. Indien er geen sprake is van de in het vorige genoemde lid genoemde verplichting zal pachter het pachtobject indien het kleigronden betreffen in geploegde staat opleveren en indien het zandgronden betreffen bewerkt op leveren.
4. 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 de verpachter, tenzij bedoelde eigendom is overgegaan naar de opvolgende pachter.
5. 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 de verpachter.
6. Pachter mag niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verpachter gebruik maken van het aan hem toekomende recht tot ontruiming op grond van artikel 7:349 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 18 Ingebrekestelling en ontbinding

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. In geval sprake is van een overeenkomst in de zin van artikel 7:395 BW is artikel 7:376 BW uitgesloten, zodat verpachter bij verzuim van pachter ook het recht heeft om de pachtovereenkomst buiten rechte te ontbinden.

Artikel 19 Pachtovergang

De afgaande en opkomende pachter zijn verplicht elkander met al datgene te gerieven, wat vereist wordt om het betrekken en het verlaten van het gepachte gemakkelijker te maken, zowel wat betreft het gebruik voor het volgende jaar, het inoogsten van de nog te velde staande vruchten, het verrekenen van kosten voor werkzaamheden die aan toekomstige jaren toegerekend moeten worden (bijvoorbeeld onderhoudsbemesting) als anderszins, alles overeenkomstig het plaatselijk gebruik.

Artikel 20 Kabels en leidingen

De pachter verplicht zich hierbij tegenover de verpachter bij voorbaat tot medewerking indien tot het leggen van leidingen, kabels, het plaatsen van masten en dergelijke wordt overgegaan. De pachter zal daarbij jegens verpachter geen aanspraak maken op de eventuele uit te keren vergoeding voor medewerking, inkomstenschade en structuurschade van de grond of vermindering van de pacht prijs vorderen, onverminderd het recht van de pachter om van de zakelijk gerechtigde vergoeding van inkomsten- en structuurschade te vorderen.

Artikel 21 Schade kabels en leidingen

De pachter dient bij het gebruik rekening te houden met de aanwezigheid van leidingen en/of kabels in het perceel al of niet gevestigd met een zakelijk recht. De eventueel door de pachter toegebrachte schade aan de leidingen en/of kabels is voor rekening van de pachter.

Artikel 22 Boetes en ontbinding

1. Indien de pachter zich niet houdt aan de in artikel 5 van de pachtovereenkomst en/of in de artikel 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 van de Algemene Pachtvoorwaarden opgenomen voorschriften en verplichtingen is hij in verzuim door de enkele daad of nalatigheid, danwel door enkel verloop van een te stellen termijn of door het verstrijken van een gestelde datum, zonder dat enige sommatie, ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist.
2. Indien de pachter in verzuim is na ommekomst van het bepaalde in lid 1, is pachter een direct opeisbare boete verschuldigd van € 100,00 (honderd euro) per dag gedurende maximaal 60 dagen. Dit is bijvoorbeeld aan de orde bij het niet nakomen van de onderhoudsverplichting door de pachter gedurende de pachtovereenkomst, zoals het vegen van sloten en greppels. Indien de pachter in verzuim is het gepachte bij einde van de pacht te verlaten, ontruimen en ter vrije beschikking van de verpachter te stellen, is pachter een direct opeisbare boeten verschuldigd van tweemaal de jaarpacht, omgerekend per dag, met een minimum van € 50,00 (vijftig euro) per dag.
Indien sprake is van:
 - a. een overtreding die niet meer ongedaan gemaakt kan worden; of
 - b. meerdere omkeerbare overtredingen in eenzelfde pachtjaar door dezelfde pachter is voor een matiging door de rechter vatbare boete van € 5.000,00 (vijfduizend euro) verschuldigd. Dit is bijvoorbeeld aan de orde indien in strijd met de pachtovereenkomst en/of algemene pachtvoorwaarden bemest wordt.

Dit laat onverlet de bevoegdheid van verpachter om gebruik te maken van zijn overige rechten, waaronder het recht op volledige schadevergoeding, indien de geleden schade het boetebedrag overtreft. Tevens heeft de verpachter het recht om ontbinding van de overeenkomst te vorderen.

3. Indien er sprake is van meerdere onomkeerbare overtredingen in eenzelfde pachtjaar, dan kan voor iedere overtreding een boete worden opgelegd conform artikel 22 lid 2.

Artikel 23 Twee of meer personen

Indien twee of meer personen samen pachter zijn, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van alle uit de pachtovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 24 Overlijden

Indien de (mede)pachter overlijdt, alsmede indien de pachter ophoudt als rechtspersoon te bestaan, zijn zijn rechtverkrijgenden en medepachters verplicht hiervan binnen een maand schriftelijk mededeling te doen aan de verpachter onder opgave van hun naam, adres en woonplaats.

Artikel 25 Faillissement

Bij faillissement van pachter kan de verpachter de pacht opzeggen overeenkomstig het bepaalde in artikel 39 van de Faillissementswet. De verpachter kan alsdan de volledige pachtprijs over het lopende pachtjaar opeisen.

Artikel 26 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 de verpachter te worden voldaan binnen 14 dagen nadat de verpachter om desbetreffende voldoening heeft verzocht, waarbij het bepaalde in artikel 4 lid 2 van deze Algemene Voorwaarden van overeenkomstige toepassing is.

Artikel 27 Nakoming

De verpachter is te allen tijde bevoegd nakoming te vorderen van de voor de pachter uit de pachtovereenkomst voortvloeiende verplichtingen en hem in dat kader aanwijzingen te geven met betrekking tot de naleving ervan. De pachter is gehouden de aanwijzingen terstond op te volgen.

Indien de pachter zijn verplichtingen niet nakomt is hij verplicht op eerste aanzegging van de verpachter hetgeen in strijd daarmee is verricht, teniet te doen c.q. de veroorzaakte schade te herstellen.

Artikel 28 Woonplaats

Voor het uitbrengen van gerechtelijke mededelingen zoals dagvaardings- en andere exploiten kiest de verpachter De Dommel domicilie te Boxtel.