



## GELIBERALISEERDE PACHTOVEREENKOMST VOOR ZES JAAR OF KORTER (Volgens titel 7.5 artikel 397 lid 1 van het BW)

### De ondergetekenden

- A. de **gemeente Houten**, gevestigd te Houten, Onderdoor 25, krachtens de mandaatregeling van de gemeente Houten van 26 november 2019 en het mandaatbesluit van ..... rechtsgeldig vertegenwoordigd door ....., hierna ook te noemen "**de gemeente**" en / of "**verpachter**",
- en
- B. Comparatie persoon (eenmanszaak)  
....., wonende te ....., volgens zijn verklaring geboren op ....., van beroep agrariër, Kvk- of RVO-nummer .....,  
Hierna te noemen de **pachter**;
- C. Comparitie maatschap/VOF/BV <naam, rvonummer/KvKnummer. gevestigd te <adres> te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door <naam 1 naam 2> , hierna te noemen "**pachter**",

de gemeente en de pachter hierna gezamenlijk te noemen "**partijen**"

KOMEN OVEREEN:

### **Definities:**

Agrariër: een ondernemer (ingeschreven bij de Kamer van Koophandel) die door middel van bedrijfsmatige landbouw zijn onderneming drijft.

Biodiversiteit: soortenrijkdom, alle soorten planten, dieren en micro-organismen, die samenwerken in een ecosysteem en zorgen voor evenwicht in de natuur.

Bouwland (akkerland): een perceel bewerkte grond waarop cultuurgewassen zoals graan, mais of suikerbieten worden verbouwd.

Duurzaamheid: evenwicht tussen mens, milieu en economie zodat de aarde niet uitgeput wordt.

Geliberaliseerde pacht (artikel 7:397 lid 1 Burgerlijk Wetboek): een bijzondere vorm van pacht van los land waarop de in artikel 7:397 lid 1 opgesomde bepalingen van titel 5 van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek **niet** van toepassing zijn. De duur van de pachtovereenkomsten is 6 jaar of korter, waarbij de overeenkomst eindigt na het verstrijken van de afgesproken termijn zonder dat opzegging is vereist. De overeengekomen pacht prijs en wijzigingen daarop hoeft de Grondkamer niet te toetsen.

Grasland (kruidenrijk): een perceel agrarische grond met (kruidenrijke) grassen dat gebruikt wordt voor veeteelt (weiland).

Landbouw: (artikel 7: 312 Burgerlijk Wetboek) een bedrijfsmatige uitoefening van akkerbouw, weidebouw, veehouderij, pluimveehouderij, tuinbouw (waaronder fruitteelt, kweken van bomen, bloemen en bloembollen) teelt van griendhout en riet, elke andere tak van bodemcultuur, met uitzondering van bosbouw.

Los land (7:313 Burgerlijk Wetboek) een apart perceel grond dat niet als onderdeel van een complete hoeve wordt gepacht.



Pacht(overeenkomst): een overeenkomst waarbij de verpachter een (gedeelte van een) perceel agrarische grond in gebruik geeft aan een pachter ter uitoefening van de landbouw waarvoor de pachter aan de verpachter een tegenprestatie (pachtprijs) verschuldigd is.

RVO: Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) (rvo.nl).

SKAL-gronden: Stichting Keur Alternatief voor voortgebrachte Landbouwproducten. Dit betreft percelen die al meer dan 3 jaar door een agrariër met een SKAL-certificaat worden gebruikt zodat de gewassen mogen worden aangemerkt als biologische teelt.

Waterschap: Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, organisatie die het lokale en regionale waterbeheer in Midden-Nederland regelt (www.hdsr.nl).

### **De gemeente verpacht aan de pachter die pacht van de verpachter, als bedoeld in artikel 7:397 lid 1 Burgerlijk Wetboek:**

Een perceel los land.....<grasland (kruidenrijk) /bouwland>, gelegen aan/nabij ..... kadastraal bekend gemeente Houten, sectie ....., nummer .... <gedeelte<sup>lijk</sup>>, groot ..... hectare, hierna te noemen: `het verpachte`, zoals gearceerd aangegeven op de aan deze pachtovereenkomst als **bijlage 1** gehechte situatietekening. Het verpachte is aan partijen voldoende bekend, zodat zij daarvan geen nadere omschrijving verlangen.

### **De volgende bepalingen en bedingen zijn van toepassing op de pachtovereenkomst:**

#### **1. Duur en einde overeenkomst**

1. De onderhavige pachtovereenkomst is aangegaan voor een periode van 6 jaar, gerekend vanaf 1 januari 2025 en derhalve in beginsel eindigende op 31 december 2030.
2. De overeenkomst kan tussentijds worden opgezegd, met opgave van redenen, tegen het einde van een kalenderjaar, dus per 1 januari van het opvolgende kalenderjaar. Bij opzegging wordt een opzegtermijn van drie maanden in acht genomen.
3. Als de gemeente de overeenkomst tussentijds opzegt, geeft zij een objectief meetbare reden aan waarom zij het verpachte voor andere doeleinden nodig heeft.

#### **2. Pachtprijs en betaling**

1. De jaarlijkse pachtprijs bedraagt € <>, te betalen aan de verpachter in twee gelijke halfjaarlijkse termijnen. Verpachter stuurt pachter hiervoor een factuur.
2. De pachtprijs zal zonder kosten, korting, inhouding of vergelijking door pachter moeten worden voldaan op een door verpachter aangegeven wijze. Bij niet-tijdige betaling van de pachtprijs zal de pachter de wettelijke rente voor handelstransacties over het verschuldigde bedrag verschuldigd zijn, zonder dat hij daardoor een recht op uitstel van betaling verkrijgt.

#### **3. Aanvaarding**

1. De verpachter en de pachter verklaren, dat zij geheel bekend zijn met het verpachte en daarvan geen nadere beschrijving of aanwijzing verlangen.
2. De pachter aanvaardt het verpachte, zulks in afwijking van het bepaalde in artikel 7: 337 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek in zoverre, in de onderhoudsstaat, waarin het verkeert, zodat hij geen vordering heeft op de verpachter wegens niet goede staat van onderhoud van het pachtobject bij de feitelijke levering.
3. De verpachter staat niet in voor enig gebrek van het verpachte, dat hij bij het aangaan van de pachtovereenkomst niet kende of had behoren te kennen, en de pachter heeft deswege geen vordering op de verpachter.



#### 4. Grootte

Eventueel verschil tussen de werkelijke en de in de aanhef opgegeven grootte van het verpachte zal nooit aanleiding geven tot wijziging of verrekening van de pachtprijs noch tot vernietiging of nietigverklaring van de onderhavige overeenkomst.

#### 5. Grenzen, houtopstanden

1. De pachter is verplicht eventuele grensstenen en aanwezige omheiningen en/of hekwerken in stand te houden. Als er sprake is van een gedeeltelijk kadastraal perceel is pachter gehouden een eventueel gewenste afscheiding (voor zover het verpachte niet is afgescheiden) in overleg met de pachter of gebruiker van dat andere gedeelte van het kadastrale perceel te realiseren. Pachter is verplicht de door hem geplaatste afscheidingen bij het einde van de pacht te verwijderen, tenzij partijen alsdan anders overeenkomen.
2. Houtopstanden blijven -met uitzondering van eventuele vruchtbomen- buiten deze overeenkomst. Verpachter behoudt zich het genot van alle houtopstanden voor alsmede het recht van heraanplant. Pachter moet gedogen dat het verpachte wordt betreden voor het vellen, afvoeren, onderhouden en opnieuw inplanten, zonder dat verpachter daarvoor enige schadevergoeding aan pachter verschuldigd is.
3. Pachter zal zodanige voorzieningen treffen dat wordt voorkomen dat schade aan de houtopstanden wordt toegebracht door op het verpachte geweid vee. Afrasteringen mogen niet aan houtopstanden worden bevestigd.

#### 6. Gebruik verpachte

##### *Algemeen*

1. De pachter zal het verpachte zelf als een goed pachter volgens de bestemming gebruiken en mag de bestemming, inrichting of gedaante van het verpachte niet veranderen, tenzij verpachter daar schriftelijk toestemming voor heeft gegeven.
2. Pachter gebruikt het verpachte conform het bepaalde in deze overeenkomst.
3. Het is de pachter zonder schriftelijke toestemming van de verpachter niet toegestaan opstellen, waaronder begrepen reclameborden (banners of reclame-uitingen), voertuigen, caravans e.d. op het verpachte te plaatsen of te hebben.
4. Het is de pachter zonder schriftelijke toestemming van de verpachter niet toegestaan het verpachte geheel of gedeeltelijk aan anderen in pacht/huur/gebruik te geven.
5. De pachter moet het verpachte vakkundig en naar behoren bewerken, bemesten en zuiver houden van onkruid.
6. Met betrekking tot de bemesting van het verpachte is uitsluitend het gebruik van ruige mest toegestaan, tot vijf meter vanaf de insteek sloot.
7. Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen is niet toegestaan. Biologische bestrijdingsmiddelen zijn toegestaan, echter uitsluitend voor plaatselijke bestrijding van haarden van probleemkruid zoals akkerdistel, ridderzuring, jacobskruiskruid, uitsluitend na schriftelijk akkoord van de gemeente.
8. Extensieve beweiding met schapen is toegestaan.
9. In het broedseizoen (15 maart-15 juli) is het niet toegestaan bodemwerkzaamheden uit te voeren in verband met mogelijk aanwezige broedende vogels en/of kuikens.
10. Pachter verplicht zich als hij gaat maaien gebruik te maken van de sinusmethode, een ecologische methode van maaien waarbij minimaal 20 % van het verpachte afwisselend niet wordt gemaaid. Maaien is niet eerder toegestaan dan **1 juli** en het maaisel moet worden opgeruimd en afgevoerd.
11. Aan tenminste de helft van het verpachte moet de pachter een drie meter brede akkerrand inzaaien met een inheems bloemen-kruidenrijk mengsel, dat één maal per jaar (september/oktober) moet worden gemaaid.

##### *Bijzonder, optioneel*



12. *Op het verpachte is een ooievaarsnest aanwezig dat in stand gehouden moet worden en bij gebruik in het broedseizoen zo weinig mogelijk verstoord mag worden, echter toegang door derden voor het ringen van de kuikens moet mogelijk blijven.*
13. *Het is de pachter, in afwijking van het bepaalde in sub 4, toegestaan het verpachte tijdelijk in gebruik te geven ten behoeve van evenementen zoals de CliniClowns Theatertour; activiteiten van de Lichtboog; Fladderen; Jeugdspelen. Pachter heeft jegens de verpachter geen recht op vergoeding van mogelijke schade of mogelijk gederfde inkomsten ten gevolge van dit gebruik. Pachter is verplicht de verpachter vier weken van te voren een overzicht te verstrekken van de activiteiten die door de hiervoor genoemde gebruikers zijn georganiseerd.*
14. *Pachter is verplicht medewerking te verlenen aan het eenmalig gebruik van het verpachte voor bijzondere evenementen, in het bijzonder het gebruik door hardlopers en wandelaars op 26 maart 2025 voor een hardloopevenement en de daarbij behorende werkzaamheden zoals het plaatsen van linten en bebording.*
15. *Op een gedeelte van het verpachte (kadastraal H, 45) is een bomenvrij aanwezig die pachter in stand moet houden en pachter verplicht zich beschadiging te voorkomen.*
16. *Wandelaars zijn in nader door de gemeente te bepalen delen toegestaan waarbij honden alleen buiten het broedseizoen, aangelijknd, zijn toegestaan.*
17. *Op een gedeelte van het verpachte, perceel H, 2883 is een windmolen van Eneco aanwezig. Pachter is verplicht beschadiging aan de molen te voorkomen en derden toegang te verlenen voor (onderhouds)werkzaamheden.*
18. *De gemeente is voornemens de aan het verpachte grenzende watergangen, sloten en beschoeiing in 2025 te baggeren een en ander zoals omschreven in artikel 10 van deze overeenkomst.*

## **9. Rechten van derden**

1. De pachter verklaart alle op het verpachte gevestigde rechten te kennen. De pachter is verplicht om de bij het aangaan van deze overeenkomst bestaande uit- en overwegen over het verpachte, hetzij ten behoeve van eigendommen van verpachter, hetzij door verpachter aan derden verleende rechten zonder (schade)vergoeding te gedogen.
2. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verpachter zal pachter uit- en overwegen niet aan derden toestaan of zodanig gebruik van het verpachte mogen gedogen.
3. De pachter is verplicht voor het bezit en het behoud van de rechten van de verpachter op het verpachte te waken en de verpachter van elke inbreuk daarop onverwijld kennis te geven.
4. Pachter is verplicht ervoor te waken dat ten laste van het verpachte geen erfdiensbaarheden of andere lasten ontstaan, een en ander op straffe van vergoeding van kosten, schade en rente.
5. Wanneer de pachter door derden in het gebruik van het verpachte wordt gestoord, is hij verplicht de verpachter daarvan in kennis te stellen: eerst na deze kennisgeving zal de pachter de stoorder uit eigen hoofde in rechte kunnen vervolgen.

## **10. Onderhoud van het verpachte**

1. Pachter moet op zijn kosten de aanwezige sloten, greppels, drainagesystemen en duikers jaarlijks voor de schouwdatum schouwen en schoonmaken ('klein onderhoud'). Hieronder wordt onder andere verstaan het maaien van wallen en taluds en het verwijderen van begroeiing en vuil zodat het water kan blijven stromen. Voornoemde werkzaamheden moeten uitgevoerd worden in de periode tussen half augustus en eind oktober.
2. Pachter zal op zijn kosten alle omheiningen, hekken, sloten, greppels, duikers, wegen, dammen, bruggen, op- en afritten en drainagesystemen moeten repareren en onderhouden.
3. De pachter zal zorgen voor het hiervoor onder 10.1 genoemde klein onderhoud van aan het verpachte grenzende sloten en watergangen volgens de toepasselijke regels van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) te vinden op [www.hdsr.nl](http://www.hdsr.nl). Voor zover de sloten en/of watergangen grenzen aan eigendommen van derden is de pachter verplicht in overleg met de betreffende derde (eigenaar/gebruiker) te zorgen voor het schoonhouden hiervan.



4. De pachter vrijwaart de gemeente voor eventuele aansprakelijkheid en in verband daarmee opgelegde dwangsommen van HDSR voor het niet, niet tijdig of niet overeenkomstig voornoemde regels uitvoeren van het hiervoor bedoelde klein onderhoud.
5. De pachter verplicht zich de uitvoering van groot onderhoud aan watergangen, sloten en/of beschoeiingen (waaronder baggeren) die aan het verpachte grenzen en door (of in opdracht van) de gemeente of HDSR worden uitgevoerd toe te staan en niet te belemmeren. Hieronder is mede begrepen de verplichting tot het ontvangen en verwerken van uitkomende baggerspecie op het verpachte.
6. De gemeente informeert de pachter over de uitvoering van voornoemd groot onderhoud één maand voordat de gemeente wenst te starten met de werkzaamheden.
7. De pachter is verplicht 'houtige opschot', ook in de akkerranden, periodiek te verwijderen.

### **11. Toegang tot het verpachte**

1. De verpachter of een door haar ingeschakelde derde heeft te allen tijde het recht op vrije toegang tot het verpachte, zonder dat hij daarin door of vanwege de pachter mag worden belemmerd of verhinderd.
2. Bij voorgenomen vervreemding of opnieuw verpachten of een voorgenomen wijziging van de bestemming zal pachter medewerking verlenen aan het bezichtigen van het verpachte en desgevraagd inlichtingen of aanwijzingen geven aan belangstellenden.
3. Verpachter behoudt zich te allen tijde het recht voor om onderhoudswerkzaamheden aan het verpachte te (laten) verrichten en bij voorgenomen verkoop of opnieuw verpachten borden of aankondigingen op het verpachte te plaatsen. Het is verpachter ook toegestaan om onderzoeken op het verpachte uit te (laten) voeren, zoals explosievenonderzoek, archeologisch onderzoek of Flora en Faunaonderzoek.

### **12. Jacht en visserij**

1. Verpachter behoudt zich het jachtrecht voor als bedoeld in de vigerende wet- en regelgeving (voorheen Wet natuurbescherming, thans Omgevingswet).
2. Pachter verleent door ondertekening van deze overeenkomst de op basis van de vigerende wet- en regelgeving vereiste toestemming aan de verpachter. Deze toestemming ziet tevens op het verrichten van handelingen in verband met de bestrijding van overlast en ter uitvoering van verstrekte opdrachten tot het beperken van de omvang van een bepaalde populatie vogels of dieren.
3. Pachter machtigt verpachter (door ondertekening van deze overeenkomst) toegang tot het verpachte te verlenen aan derden voor de uitoefening van het jachtrecht of visserij.
4. Pachter zal mede toezicht houden op het voorkomen van stroperij en verpachter in kennis stellen als pachter stroperij of andere benadeling van de wild- en/of visstand ontdekt op of in de nabijheid van het verpachte. Pachter neemt zelf maatregelen om te voorkomen dat het wild wordt verontrust of in gevaar gebracht.

### **13. Oplevering**

1. De pachter levert het verpachte bij het einde van de overeenkomst aan de verpachter op in de staat en met dezelfde bestemming als waarin het zich bevond bij aanvang of waarin het met toestemming van de verpachter is gebracht.
2. De verpachter zal de pachter bij het einde van de pachtovereenkomst niet aanspreken op het niet opleveren in de staat waarin hij het heeft ontvangen of waarin het met goedvinden van de verpachter is gebracht als dit niet opleveren in die staat het rechtstreeks gevolg is van de verplichting om geen chemische bestrijdingsmiddelen te gebruiken dan wel uitsluitend van biologische bestrijdingsmiddelen gebruik te maken en de pachter ook redelijkerwijs geen andere maatregelen heeft kunnen treffen om het niet opleveren in die staat te voorkomen.
3. Eventueel nog aanwezige gewassen, al dan niet wortelvast, producten, machines, materialen en dergelijke die na de oplevering nog op het verpachte aanwezig zijn, gaan zonder vergoeding over naar de verpachter, tenzij het is overgegaan naar de opvolgende pachter.



#### 14. Verzekering tegen brand- en bedrijfsschade

De pachter is verplicht zich ter zake van het door hem op het verpachte uitgeoefende bedrijf bij een solide maatschappij te verzekeren tegen voor zijn bedrijf op dat moment gangbare brand- en bedrijfsschade. Pachter is verplicht, als verpachter daarom vraagt, de polissen van de verzekeringen en de kwitanties van de laatst betaalde premies van de voortdurende verzekering aan de verpachter te tonen.

#### 15. Ingebrekestelling en boete

1. Ten aanzien van de bij deze overeenkomst aangegane verplichtingen, zullen partijen in verzuim zijn door de enkele daad of nalatigheid of door enkel verloop van een te stellen termijn of door het verstrijken van een gestelde datum, zonder dat enige sommatie, ingebrekestelling of gerechtelijke tussenkomst vereist is.
2. Indien pachter in verzuim is het verpachte bij het einde van de overeenkomst te verlaten, ontruimen en/of ter vrije beschikking van de verpachter te stellen, is pachter een direct opeisbare boete verschuldigd van tweemaal de jaarpacht, omgerekend per dag, met een minimum van € 50,- (zegge vijftig euro) per dag.

#### 16. Kennisgeving overlijden pachter

De erfgenamen van de pachter zijn verplicht binnen één maand na het overlijden van de pachter van dit overlijden schriftelijk kennis te geven aan de verpachter. Ook zullen zij aangeven wie de erfgenamen zijn en op grond waarvan.

#### 17. Lasten

De kosten van de pachtovereenkomst, waaronder in ieder geval begrepen de behandelingskosten van de grondkamer, zijn voor rekening van de pachter.

#### 18. Schade/aansprakelijkheid

Pachter zal verpachter onverwijld kennis geven van schade, door hem of derden toegebracht aan het verpachte en is jegens verpachter aansprakelijk voor alle schade aan het verpachte, tenzij deze buiten zijn schuld en de schuld van hen die met zijn toestemming op het verpachte verblijven is ontstaan.

#### 19. Onteigening

1. Indien (een gedeelte van) het verpachte wordt onteigend, zal de pachtprijs evenredig worden verlaagd, onverminderd de wettelijke rechten van de pachter tegenover de onteigenaar.
2. Bij (gedeeltelijke) onteigening is verpachter geen enkele schadevergoeding aan de pachter verschuldigd.

#### Bijlage 1: Situatietekening verpachte

Aldus getekend te Houten op \_\_\_\_\_ 2025.

\_\_\_\_\_  
De verpachter

Aldus getekend te Houten op \_\_\_\_\_ 2025.

\_\_\_\_\_  
De pachter