

Pachter:

DATUM
15-03-2024

RELATIENUMMER

CONTRACTNUMMER
JZUM-692605156-2

ZAAKNUMMER
JZUM-00781

PACHTCONTRACT HOOILAND 2024-2029

AKTE VAN VERPACHTING
(geliberaliseerde pachtvereenkomst als bedoeld in artikel 7:397 lid 1 BW)

De ondergetekenden:

1. adviseur Grondzaken van de afdeling Bestuur en Bedrijfsvoering als gevolmachtigde van de secretaris-directeur van de publiekrechtelijke rechtspersoon: **WATERSCHAP ZUIDERZEELAND**, gevestigd te Lelystad (kantoorhoudende te 8224 KT Lelystad, aan de Lindelaan 20), KvK nummer 32164084, en als zodanig op grond van het Besluit mandaat, volmacht en machtiging Waterschap Zuiderzeeland 2022 voornoemd waterschap rechtsgeldig vertegenwoordigende, handelende ter uitvoering van het besluit d.d. 02 januari 2023, genomen op grond van het Besluit ondermandaten, ondervolmachten, machtigingen en overige proceshandelingen Waterschap Zuiderzeeland 2022, hierna genoemd "**de verpachter**",

en

2. De maatschap _____, gevestigd te, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel met nummer <X>, vertegenwoordigt door de heer/mevrouw <X> in zijn hoedanigheid van maat, geboren op <X>, hierna genoemd "**de pachter**",

In aanmerking nemend dat:

- a. Waterschap Zuiderzeeland in haar beheergebied diverse graspercelen op waterkeringen in beheer en eigendom heeft, aan welke percelen een gedeeltelijke landbouwkundige bestemming is gegeven als grasland;
- b. deze percelen voor verpachting in aanmerking komen;
- c. aan het landbouwkundig gebruik een aantal beperkingen is verbonden in verband met de bestemming waterkering van de percelen;
- d. de percelen zijn niet in omschakeling geweest in het kader van biologische landbouw, het staat de pachter vrij om de percelen in omschakeling te brengen.

komen als volgt overeen:

Verpachter geeft in pacht, als bedoeld in artikel 7:397 lid 1 BW, uit aan pachter, die verklaart in pacht te aanvaarden, het hieronder nader omschreven perceel grasland, bestemd voor **graswinning/hooiland**.

Het perceel is plaatselijk bekend:

Knardijk, hmp. X.XX – X.XX. Kadastraal bekend gemeente X, sectie X, nummers XXXX, XXXX en XXXX (gedeelte) en sectie X, nummer XXXX (gedeelte), ter grootte van circa XX.XX.XX ha.

Pachter wordt geacht het gepachte volledig te kennen, zodat daarvan geen verdere omschrijving is vereist. De percelen zijn op de bijgevoegde situatietekening aangegeven (bijlage 1.).

De verpachting is voorts aangegaan onder de voorwaarden zoals vermeld in de hierna volgende artikelen.

Artikel 1. Tijdvak

Deze pachtovereenkomst wordt geacht te zijn ingegaan op 15-03-2024 en eindigt op 31-12-2029.

De looptijd van deze overeenkomst bedraagt daarmee vijf jaren en 291 dagen.

Artikel 2. Pachtprijs en betaling

1. De pachtprijs bedraagt bij aanvang € **X.XXX,XX** per jaar (€ XXX,XX/ha). Het eerste pachtjaar betreft een gedeeltelijk jaar. Wat betreft dat pachtjaar wordt de aanvangsprijs vermenigvuldigd met de factor 0,8.
2. De pachtprijs bedoeld in 1 is incl. de korting als gevolg van de bepalingen in artikel 6 (korting € 360,00 per ha), artikel 9 (korting € 75,00 per ha) en artikel 7.8, lid a (korting € 42,40) van deze overeenkomst.
3. De pachtprijs als bedoeld in 1 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 nimmer 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.
4. De pachtprijsaanpassing vindt jaarlijks plaats per 1 januari van elk jaar
5. Wanneer de betaling van de pachtprijs niet binnen de door het waterschap gestelde termijn is geschied, is Waterschap Zuiderzeeland bevoegd – zonder dat daartoe nadere ingebrekestelling nodig is – aan de pachter een boete op te leggen van één procent over het bedrag, dat de pachter nog als pachtprijs verschuldigd is, met een minimum van € 50,- voor iedere maand of gedeelte hiervan dat de pachter in gebreke is.
6. Ten aanzien van alle verschuldigde bedragen wordt beroep door de pachter op schuldvergelijking uitgesloten.
7. De pachter wordt geacht het gepachte volkomen te kennen en heeft derhalve nooit enige aanspraak op vermindering van de pachtprijs of ontbinding der pachtovereenkomst ter zake verkeerde opgave van grootte, aard, belendingen of onvoldoende staat van onderhoud van het gepachte bij het aangaan van de pachtovereenkomst.
8. Over het gepachte worden geen waterschapslasten doorberekend.
9. Ter voldoening van de pachtsom wordt de factuur per e-mail toegezonden aan het bij ons bekende emailadres: <X>

Artikel 3. Aansprakelijkheid

Als twee of meer natuurlijke personen samen pachter zijn, verklaren ieder van hen zich hoofdelijk te verbinden tot alle uit de pachtovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 4. Aanvaarding van het gepachte

1. De verpachting geschiedt voetstoots, terwijl partijen verklaren het pachtobject geheel te kennen en daarvan geen nadere omschrijving te verlangen.
2. De verpachter is niet gehouden de pachter te vrijwaren ter zake van heersende en lijdende erfdiensbaarheden of andere lusten en lasten, onverminderd de plicht van de verpachter de pachter hierover te informeren, voor 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. 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 5. Gebruik gepachte

1. De pachter is gehouden om aanwijzingen die voortkomen uit de bestemming van het gepachte op te volgen. Deze aanwijzingen kunnen namens de verpachter worden gegeven door de senior opzichter waterkering en/of de opzichter(s) waterkering.
2. De pachter is gehouden het gepachte naar de eisen van een goede bedrijfsvoering te gebruiken overeenkomstig de bestemming welke daaraan is gegeven en al datgene te doen en na te laten, wat een goed pachter in gelijke omstandigheden zou doen en nalaten.
3. De pachter is verplicht het gepachte persoonlijk en voor eigen rekening te exploiteren.

4. Het is de pachter nadrukkelijk niet geoorloofd zijn pacht aan een ander over te dragen, het gepachte geheel of gedeeltelijk onder te verpachten of dit op enigerlei andere wijze in volledig of gedeeltelijk gebruik of genot af te staan.
5. 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.
6. Veek (rommel die achter blijft na periode van hoogwater en storm) wordt door de verpachter afgevoerd.
7. Het is de pachter verder niet toegestaan:
 - a. het pachtobject in waarde te doen verminderen; daaronder niet begrepen de verandering van de vegetatie door het verbod op chemische bestrijdingsmiddelen.
 - b. op het pachtobject opstallen, reclameborden (waaronder begrepen reclame-uitingen anderszins) e.d. te plaatsen of doen plaatsen.

Artikel 6: Bemesting

Gebruik van mest in welke vorm dan ook is niet toegestaan; enkel in het belang van de dijkveiligheid, onder de voorwaarden van Waterschap Zuiderzeeland, zijn meststoffen toegestaan. Deze voorwaarden zijn op te vragen bij de (senior) opzichter waterkeringen van Waterschap Zuiderzeeland.

Artikel 7: Maaien en oogsten

1. De pachter kan geen schade claimen ten aanzien van die plaatsen waar niet machinaal gemaaid kan worden.
2. De pachter dient ervoor te zorgen dat het gewas ten minste voor 15 mei en voor 15 juli is gemaaid. Het maaisel dient binnen 5 dagen na het maaien geruimd te zijn. Afwijkende tijdstippen van maaien kunnen door verpachter worden bepaald indien het weer daartoe aanleiding geeft.
3. Kuil en/of hooibalen dienen na het persen binnen 6 dagen van het verpachte te worden gehaald en mogen niet blijven liggen.
4. Hooi- en/of kuilgrashopen mogen niet op het verpachte worden geplaatst.
5. De pachter dient rekening te houden met de op de dijken aanwezige afsluiters, merktekens, hekwerken, wegmeubilair e.d. Beschadigingen dienen direct te worden gemeld aan de verpachter.
6. In verband met de aard van het verpachte is maaien en ruimen met zwaar materieel niet toegestaan, voor zover dit aanleiding geeft tot spoorvorming. Spoorvorming dient voorkomen te worden en eventuele sporen dienen door de pachter te worden hersteld.
7. Het is de pachter niet toegestaan het gewas te velde te verkopen.
8. Het gras dient bij het ingaan van de winter een maximale lengte te hebben van ca. 15 centimeter.
 - a. Minimaal 10% van het gewas dient met een minimale stoppelhoogte van ca. 25 centimeter de winter (15 oktober) in te gaan. Het oppervlakte van 10% dient jaarlijks op een andere locatie gerealiseerd te worden.
9. Klepelen van het gepachte is niet toegestaan zonder toestemming van de verpachter.

Artikel 8. Verplichtingen pachter

1. De pachter is verplicht het verpachte schoon te houden van de navolgende vegetatie: Grote Brandnetel (*Urtica dioica*), Reuzenbereklaauw (*Heracleum mantegazzianum*), Akkerdistel (*Cirsium arvense*), Ridderzuring (*Rumex obtusifolius*) en speerdistel (*Cirsium vulgare*).
2. De pachter is verplicht de verpachter toe te staan:
 - a. om vanaf het gepachte de hieraan grenzende watergangen te onderhouden en, zonodig, te gedogen om bij deze werkzaamheden vrijkomende stoffen op het gepachte te deponeren;
 - b. publiek vrije toegang te verlenen tot het gepachte, zodat op het gepachte incidenteel recreatief medegebruik, zoals wandelen en fietsen, plaats kan vinden;
 - c. om op het gepachte mollen- en schadebestrijding door of namens het waterschap uit te voeren;
 - d. dat eventueel aanwezige molshopen worden gesleept door of namens het waterschap;
 - e. voorzieningen zoals peilbuizen aan te (laten) brengen;
 - f. eventueel onderhoud aan de drainage uit te voeren op of vanaf het gepachte;
 - g. zonodig (versterkings-)werken uit te voeren op het gepachte door of namens Waterschap Zuiderzeeland.
3. Indien de onder 1 f en 1 g genoemde werkzaamheden tot vermindering van de door pachter te gebruiken oppervlakte leidt, heeft de pachter recht op: vermindering van pacht prijs naar evenredigheid van de te derven oppervlakte en schadevergoeding indien en voor zover de billijkheid deze redelijkerwijs vordert.
4. De pachter is verplicht om de aanwezigheid van Japanse Duizendknoop (*Fallopia japonica*) te melden bij de verpachter.

Artikel 9. Gebruik chemische bestrijdingsmiddelen

Gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen is niet toegestaan; Enkel in het belang van de dijkveiligheid is, onder voorwaarden van Waterschap Zuiderzeeland, chemische bestrijdingsmiddelen toegestaan. Deze voorwaarden zijn op te vragen bij de (senior) opzichter waterkeringen van Waterschap Zuiderzeeland.

Artikel 10. Schouw

De verpachter houdt met het oog op de naleving van de pachtvoorwaarden ten minste één keer per jaar schouw. De schouwdata worden ten minste een week tevoren aan de pachter bekendgemaakt.

Artikel 11. Verplichtingen uit publiekrechtelijke voorschriften

Op het gepachte is de Keur van Waterschap Zuiderzeeland van toepassing. De pachter dient zich aan het gestelde in de Keur te houden. De Keur is in digitale vorm te vinden op de website van Waterschap Zuiderzeeland: www.zuiderzeeland.nl en www.overheid.nl of op te vragen bij de (senior) opzichter Waterkeringen van Waterschap Zuiderzeeland. De Keur van valt vanaf 1 januari 2024 onder de waterschapverordening.

Artikel 12. Zakelijke lasten, belastingen

De zakelijke lasten en belastingen, komen voor rekening van Waterschap Zuiderzeeland, voor zover voornoemde lasten en belastingen op grond van enige dwingendrechtelijke bepaling uit de wet voor rekening van de verpachter dienen te zijn.

Artikel 13 Productie/leveringsrechten c.s.

1. In geval gedurende de looptijd van de pachtovereenkomst 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 verpachter alle noodzakelijke informatie te verstrekken verband houdende met voormelde rechten, hun aard en omvang.
3. Bij het einde van de pachtovereenkomst dient pachter deze rechten aan verpachter ter beschikking te stellen, opdat deze rechten bij het pachtobject blijven. Pachter is gehouden zijn medewerking te verlenen aan de overdracht van deze rechten aan verpachter/eigenaar en/of volgende gebruiker.

Artikel 14. Jacht, schadebestrijding 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. Pachter 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. 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.
4. 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 15. Uit- en overwegen

1. De pachter moet de bestaande uit- en overwegen dulden.
2. Ditzelfde geldt voor uit- en overwegen, welke worden aangelegd door derden, aan wie daartoe door Waterschap Zuiderzeeland een vergunning is afgegeven.
3. De pachter zal zonder voorafgaande toestemming van Waterschap Zuiderzeeland geen nieuwe uit- of overwegen maken of aan derden toestaan of gedogen.

Artikel 16. Toegang tot het gepachte

Medewerkers van Waterschap Zuiderzeeland en door Waterschap Zuiderzeeland aangewezen personen hebben te allen tijde toegang tot het gepachte.

Artikel 17. Onderhoud

Grensscheidingen en eventueel aanwezige afrasteringen (met uitzondering van tussenafasteringen) zijn eigendom van verpachter. De pachter is verplicht de grensscheidingen zichtbaar en in goede staat te houden en te eerbiedigen. Het onderhoud aan de afrasteringen geschiedt door verpachter. Het onderhoud van de tussenrasters geschiedt door de pachter.

Artikel 18. Afval

Het is verboden op het verpachte, ruigten, specie, materialen, drijfmest of afval te hebben, te storten, te laten liggen, te verspreiden of te verbranden.

Artikel 19 Oplevering

Pachter levert het pachtobject bij het einde van de pachtijd aan verpachter op met dezelfde bestemming als waarin hij het pachtobject heeft ontvangen. Daaronder niet begrepen de verandering van de vegetatie, die een direct gevolg zijn van de beperkingen in deze overeenkomst.

Artikel 20. Aanzeggingen

De pachter is gehouden om aanwijzingen die voortvloeien uit deze overeenkomst of uit de bestemming van het gepachte, op te volgen. Indien de pachter zijn verplichtingen uit de wet of deze overeenkomst niet nakomt, stelt de verpachter hem een redelijke termijn om alsnog aan zijn verplichtingen te voldoen. Indien de pachter ook na afloop van deze termijn niet aan zijn verplichtingen heeft voldaan, is de verpachter bevoegd op kosten van de pachter datgene te (laten) doen waartoe de pachter op grond van de wet of deze overeenkomst verplicht is.

Artikel 21. 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 30 dagen nadat verpachter om desbetreffende voldoening heeft verzocht.

Artikel 22. Verwerking persoonsgegevens

1. In het kader van deze overeenkomst kunnen (persoons)gegevens worden verwerkt indien en voor zover dat nodig is om aan de uitvoering ervan invulling te geven. Het gaat daarbij bijvoorbeeld, maar niet uitsluitend, om de volgende doeleinden:
 - a. het aangaan van de pachtovereenkomst;
 - b. het uitvoeren van de pachtovereenkomst;
 - c. het doen van betalingen;
 - d. het (laten) innen van vorderingen;
2. In aanvulling op de onder lid 1 genoemde verwerkingen verleent pachter toestemming voor het verwerken van persoonsgegevens voor de hierna genoemde doeleinden:
 - 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 (beheer)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. Verpachter verwerkt persoonsgegevens in overeenstemming met diens privacyverklaring, te raadplegen op www.zuiderzeeland.nl/privacyverklaring. Pachter heeft het recht om verpachter en/of diens beheerder te verzoeken inzage te verlenen in het gebruik van zijn persoonsgegevens.
5. De door pachter verleende toestemming blijft gelden gedurende de looptijd van deze overeenkomst. Pachter heeft echter het recht om deze toestemming in te trekken, zonder daarbij afbreuk te doen aan het gebruik van de gegevens die nodig zijn voor de uitvoering van deze overeenkomst.

Artikel 23. Domicilie

Voor de tenuitvoerlegging van deze overeenkomst kiezen partijen domicilie ten kantore van de verpachter.

Artikel 24. Bijlagen

De volgende bijlage(n) maken integraal onderdeel uit van deze overeenkomst en worden hiertoe mede door partijen geparafeerd:

Bijlage 1. Kaart

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend op

Te Lelystad
d.d.

te
d.d.

Verpachter
Waterschap Zuiderzeeland

Pachter