# Algemene bepalingen voor het geliberaliseerd verpachten van eigendommen van de gemeente Gemert-Bakel 2024

## Artikel 1 Begripsomschrijvingen

In deze algemene bepalingen wordt verstaan onder:

Pachter: de natuurlijke perso(o)n(en) die het verpachte bedrijfsmatig gebruikt ter uitoefening van de landbouw tegen voldoening van een tegenprestatie;

Pachtovereenkomst: de overeenkomst waarbij de verpachter en de pachter zich verbinden   
 en welke mede wordt beheerst door onderhavige algemene   
 bepalingen;

Verpachte: de onroerende zaak of gedeelte daarvan, dat door de verpachter in gebruik wordt verstrekt aan pachter, zoals nader omschreven in de pachtovereenkomst;

Verpachter: de gemeente Gemert-Bakel, zijnde de eigenaar van het verpachte die het verpachte in gebruik verstrekt aan de pachter;

Voorwaarden: deze algemene bepalingen alsmede de bepalingen die zijn opgenomen in de pachtovereenkomst of in een wijzigingsovereenkomst.

## Artikel 2 Duur

De verpachting geschiedt in principe voor de duur van één jaar tenzij anders is vermeld. In de pachtovereenkomst is de tussen partijen overeengekomen tijdsduur opgenomen.

## Artikel 3 Pachtprijs

1. De pachter ontvangt in het najaar van 2024 een factuur voor het voldoen van de   
   pachtprijs.
2. Alle kosten die betrekking hebben op het sluiten van de pachtovereenkomst, waaronder begrepen de kosten die de grondkamer in rekening brengt voor de goedkeuring van de pachtovereenkomst, komen voor rekening van de pachter. Deze kosten worden gelijktijdig met de pachtprijs bij de pachter in rekening gebracht.
3. De pachter is niet bevoegd hetgeen hij uit hoofde van de pachtovereenkomst is   
   verschuldigd, te verrekenen met vorderingen die hij uit andere hoofde op verpachter heeft.
4. De zakelijke lasten en belastingen, de ruilverkavelingrente of landinrichtingsrente komen ten laste van verpachter, voor zover zij op grond van een bepaling van dwingend recht voor rekening van verpachter zijn.

## Artikel 4 Gebruik

1. De pachter wordt geacht het verpachte volledig te kennen en bekend te zijn met alle aan derden toekomende rechten op het verpachte. Hij heeft derhalve nimmer enige   
   aanspraak op vermindering van de pachtprijs terzake van verkeerde opgave van grootte, aard of belendingen van het verpachte.
2. Ter bevordering van de biodiversiteit dient pachter een akkerrand van minimaal 15 meter breed, gelegen aan de straatzijde van het perceel, in te zaaien met een wildbloemmengsel. Over dit deel is pachter geen pacht verschuldigd.
3. De pachter is gehouden het verpachte uitsluitend voor landbouwkundige doeleinden te gebruiken.
4. De pachter is niet bevoegd de bestemming, inrichting of gedaante van het verpachte   
   geheel of gedeeltelijk te veranderen, dan na verkregen schriftelijke toestemming van de verpachter, tenzij het gaat om veranderingen en toevoegingen die bij het einde van de pacht zonder noemenswaardige kosten kunnen ongedaan worden gemaakt en verwijderd, met dien verstande dat de veranderingen en toevoegingen niet in strijd zijn met wettelijke bepalingen.
5. De pachter is, zonder schriftelijke toestemming van de verpachter, niet bevoegd het   
   verpachte geheel of gedeeltelijk onder te verpachten of zonder welke titel ook in gebruik te geven of in genot af te staan, daaronder begrepen inscharing.
6. De pachter is gehouden alle verplichtingen na te leven die provinciale, gemeentelijke en/of waterschaps-verordeningen aan de gebruiker opleggen.
7. De pachter mag van het verpachte geen zand of andere grond afgraven of daaruit zoden steken.
8. Indien het verpachte een perceel grasland is, is het de pachter niet toegestaan om het grasland te vernietigen en een ander gewas te telen op het verpachte.
9. Indien aan het verpachte een door eigenaar ingezaaide bloemrijke akkerrand grenst, is het de pachter niet toegestaan deze bloemrijke akkerrand te vernietigen.

## Artikel 5 Beplantingen

1. De pachter mag de bomen en andere houtgewassen, welke op het verpachte staan, niet rooien, hakken of op enigerlei wijze beschadigen, noch nieuwe bomen of andere   
   houtgewassen planten, zonder schriftelijke toestemming van de verpachter.
2. Ingeval bomen of ander houtgewas, op het verpachte staande, sterven, door enig toeval worden getroffen of daaraan schade is toegebracht, is de pachter verplicht daarvan onmiddellijk aan de verpachter kennis te geven.
3. De pachter moet gedogen, dat het niet door hem zelf geplante houtgewas vanwege de verpachter wordt gesnoeid, gehakt of gerooid en dat bij rooiing daarvoor inde plaats nieuw houtgewas wordt geplant.

## Artikel 6 Verbod op gebruik glyfosaat

1. Het aanwenden van bestrijdingsmiddelen die glyfosaat bevatten (bijvoorbeeld Roundup) is niet toegestaan.
2. Wanneer pachter het in lid a. genoemde verbod overtreedt, komt de pachter de daarop volgende 10 kalenderjaren niet meer aanmerking om gronden van de gemeente Gemert-Bakel te pachten. De gemeente Gemert-Bakel doet ook ingeval van een overtreding in artikel 6.1 aangifte bij de politie en/of een melding bij de NVWA of andere bevoegde opsporingsinstantie.
3. De inschrijver wordt erop gewezen dat in de aan te bieden pachtovereenkomst in artikel 6 lid a een verbod is opgenomen om glyfosaat te gebruiken. De pachtovereenkomst ex artikel 7:397 lid 1 BW dient nog te worden goedgekeurd door de Grondkamer. Het definitieve besluit hierover moet worden afgewacht.

## Artikel 7 Grensscheidingen

1. De grenzen van het verpachte worden door de verpachter vastgesteld.
2. De pachter is verplicht de grensscheidingen zichtbaar en in goede staat te houden en te doen eerbiedingen en de sloten en greppels in en om het verpachte schoon en op   
   behoorlijk profiel te houden, indien en voor zover zulks niet door verpachter of door derden behoort te gescheiden.
3. De pachter heeft geen aanspraak op schadeloosstelling of pachtprijsvermindering,   
   wanneer grond of planten, komende uit te graven of schoon te maken sloten, op de   
   percelen worden gebracht.
4. De pachter zal, ingeval het verpachte niet reeds is voorzien van een afscheiding, daarvoor op zijn kosten moeten zorgdragen.
5. De door of vanwege de verpachter geplaatste afrasteringen moeten door de pachter in goede staat worden onderhouden.

## Artikel 8 Uit- en overwegen

1. De pachter moet de bestaande en de door de verpachter aan te leggen uit- en overwegen   
 dulden.

2. Hetzelfde geldt voor uit- en overwegen, welke worden aangelegd door derden, aan wie   
 daartoe door de verpachter bij het aangaan van de pachtovereenkomst reeds   
 toestemming is verleend.

3. Indien toestemming, als bedoeld in lid 2 van dit artikel, wordt verleend na het aangaan van   
 de pachtovereenkomst, moet de pachter de krachtens die toestemming aan te leggen uit-   
 en overwegen dulden.

4. De pachter moet over het verpachte zonodig uitweg verlenen aan naburige gronden,   
 eigendom van de verpachter of bij de verpachter in gebruik of beheer.

5. Ingeval toestemming voor de aanleg van uit- en overwegen, als bedoeld onder 1 en 3,   
 wordt verleend na het aangaan van de pachtovereenkomst, heeft de pachter aanspraak  
 op pachtprijsvermindering.

## Artikel 9 Uitvoering werken

1. De pachter moet toestaan:

a. dat, indien dit door de verpachter nodig wordt geoordeeld, op het verpachte door of   
 vanwege de verpachter of door de verpachter aangewezen derden, werkzaamheden   
 worden verricht. Het vorenstaande geldt ook voor afgravingen en verhogingen, voor af- en   
 aanvoer en berging van materialen, aarde en voor het steken van grond en zoden uit het   
 verpacht;

b. dat door of vanwege verpachter bakens of andere tekens op het verpachte worden   
 aangebracht of gesteld.

2. Indien de pachter dientengevolge over enig pachtjaar niet bij het aangaan van de   
 pachtovereenkomst of bij het wijzigen van de pachtprijs te verwachten genot van het   
 verpachte heeft gehad, heeft hij aanspraak op pachtprijsvermindering voor zover de   
 billijkheid dit meebrengt.

## Artikel 10 Jacht

1. De verpachter behoudt zich ten aanzien van het verpachte het genot van de jacht voor,   
 met betrekking tot diersoorten die in artikel 3.20 lid 2 van de Wet Natuurbescherming en   
 artikel 3.1 lid 1 en lid 2 van de Regeling natuurbescherming als bejaagbaar worden   
 aangemerkt.

2. Onverminderd de rechten die aan de pachter op grond van artikel 3.15, 3.16, 3.17, 3.18 en   
 3.19 van de Wet natuurbescherming toekomen, verleent pachter hierbij aan verpachter de   
 in artikel 3.15 lid 7 van de Wet Natuurbescherming bedoelde toestemming waardoor   
 pachter moet gedogen dat de jacht wordt uitgeoefend door hen die het recht daartoe   
 hebben verkregen van de verpachter.

## Artikel 11 Aansprakelijkheid pachter

1. De pachter wordt vermoed het verpachte in goede staat te hebben ontvangen.

2. De pachter is aansprakelijk voor schade –van welke aard ook- aan het verpachte die is   
 ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een uit de   
 pachtovereenkomst en deze algemene bepalingen voortvloeiende verplichting. De pachter   
 is jegens verpachter op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor   
 gedragingen van hen die zich met zijn goedvinden op het verpachte bevinden of het   
 verpachte gebruiken. De pachter is verplicht door hem aangerichte schade op zijn kosten   
 te herstellen.

3. Indien het herstel niet naar behoren en niet binnen de door verpachter in redelijkheid   
 vastgestelde termijn is geschied, zal verpachter de bevoegdheid hebben het nodige op   
 kosten van de pachter te doen verrichten.

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

## Artikel 12 Oplevering bij einde pacht

1. De pachter is verplicht het verpachte bij het einde van de pachtovereenkomst in goede   
 staat ter beschikking van de verpachter te stellen.

2. De pachter blijft aansprakelijk voor schade en gebreken aan het verpachte of   
 tekortkomingen in het onderhoud ervan die zich na de oplevering als bedoeld in het eerste   
 lid openbaren maar voordien zijn ontstaan.

## Artikel 13 Nakoming

De verpachter is bevoegd nakoming te vorderen van de voor de pachter uit de   
pachtovereenkomst voortvloeiende verplichtingen. Indien de pachter tekortschiet in de nakoming van een uit de pachtovereenkomst voortvloeiende verplichting is hij in verzuim nadat hij door de verpachter bij schriftelijke aanmaning in gebreke is gesteld, waarbij aan de pachter een redelijke termijn voor nakoming is gegund en nakoming binnen de termijn is uitgebleven, een en ander onverminderd de gevallen waarin op grond van het bepaalde in artikel 6:83 BW het verzuim zonder ingebrekestelling is ingetreden.

## Artikel 14 Slotbepalingen

1. Op de pachtovereenkomst en deze algemene bepalingen is steeds het Nederlands recht   
 van toepassing.

2. Tussen partijen gerezen geschillen, ook die, welke slechts door een der partijen als   
 zodanig worden beschouwd, kunnen te allen tijde worden voorgelegd aan de pachtkamer   
 van de rechtbank.

3. De pachtovereenkomst en deze algemene bepalingen geven de gehele   
 wilsovereenstemming tussen partijen weer en komen in de plaats van alle eerder tussen   
 de verpachter en de pachter gemaakte afspraken, regelingen en gesloten   
 overeenkomsten, in welke vorm en onder welke benaming ook, met betrekking tot het   
 onderwerp van deze overeenkomst.