



hoogheemraadschap  
**Hollands**  
Noorderkwartier

## **Nota Pacht**

Gewijzigd december 2017

Auteur  
J. Langenberg

Registratienummer  
17.111435

Datum  
18 november 2010

Versie  
1.6

Status  
Definitief

Afdeling  
Afdeling PJCI





## Inhoudsopgave

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>  | <b>3</b>  |
| <b>2</b> | <b>Bedrijfsmatige uitoefening landbouw</b>                          | <b>4</b>  |
| <b>3</b> | <b>Verpachting waterkeringen</b>                                    | <b>5</b>  |
| 3.1      | Duur  | 5         |
| 3.2      | Beweiding   | 5         |
| 3.3      | Pachtsom  | 6         |
| 3.4      | Overige voorwaarden   | 6         |
| <b>4</b> | <b>Verpachting droge waterbergingen</b>                             | <b>8</b>  |
| 4.1      | Duur  | 8         |
| 4.2      | Beweiding   | 8         |
| 4.3      | Pachtsom  | 9         |
| 4.4      | Overige voorwaarden   | 9         |
| <b>5</b> | <b>Verpachting overige gronden</b>                                  | <b>10</b> |
| 5.1      | Duur  | 10        |
| 5.2      | Beweiding   | 10        |
| 5.3      | Pachtsom  | 10        |
| 5.4      | Overige voorwaarden   | 10        |
| <b>6</b> | <b>Beleid bestaande overeenkomsten</b>                              | <b>11</b> |
| 6.1      | Beëindiging pachtovereenkomst                                       | 11        |
| 6.1.1    | Beëindiging in verband met niet bedrijfsmatige uitoefening landbouw | 11        |
| 6.1.2    | Beëindiging bij niet nakomen verplichtingen                         | 11        |
| 6.2      | Herziening Pachtprijs   | 11        |
| 6.3      | Uitvoering werkzaamheden  | 12        |
| <b>7</b> | <b>Overzicht uitgangspunten pachtbeleid</b>                         | <b>13</b> |
|          | <b>Bijlagen</b>   | <b>15</b> |



## 1 Inleiding

Pacht heeft betrekking op "de overeenkomst waarbij de ene partij, de verpachter, zich verbindt aan de andere partij, de pachter, een onroerende zaak of een gedeelte daarvan in gebruik te verstrekken ter uitoefening van de landbouw en de pachter zich verbindt tot een tegenprestatie", aldus het Burgerlijk Wetboek. Pacht is dus een soort huurovereenkomst die betrekking heeft op land of boerderijen en die wordt aangegaan ten behoeve van de uitoefening van landbouw.

Het hoogheemraadschap geeft sinds jaar en dag gronden in pacht uit. Het hoogheemraadschap ontvangt in dat geval een vergoeding voor het gebruik van de gronden, en hoeft gelijktijdig de gronden niet zelf te onderhouden. De overeenkomsten worden hierbij afgesloten door het cluster Grondzaken, in opdracht en onder verantwoordelijkheid van de afdeling die de betreffende grond beheert.

Op 1 september 2007 is het nieuwe pachtrecht in werking getreden. Op dat moment zijn de modelovereenkomsten die binnen het hoogheemraadschap werden gehanteerd aangepast aan de nieuwe regels. Verder is in verschillende beleidsstukken vastgelegd wanneer en onder welke voorwaarden het hoogheemraadschap grond in pacht uitgeeft. Binnen de organisatie bestaat echter de behoefte om het beleid omtrent de uitgifte in pacht in één overzichtelijk stuk vast te leggen. Met deze nota wordt aan deze behoefte tegemoet gekomen.

Om een geldige pachtovereenkomst af te kunnen sluiten, dient de gebruiker de grond ten behoeve van de bedrijfsmatige uitoefening van landbouw te gebruiken. In deze nota wordt om deze reden in hoofdstuk 2 eerst aangegeven wat onder bedrijfsmatige uitoefening van landbouw moet worden verstaan. Vervolgens zal nader worden ingegaan op de voorwaarden waaronder een pachtovereenkomst afgesloten zal worden. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen de uitgifte in pacht van waterkeringen (hoofdstuk 3), van droge waterbergingen (hoofdstuk 4) en van overige gronden (hoofdstuk 5). In hoofdstuk 6 wordt ten slotte aangegeven hoe wordt omgegaan met bestaande pachtovereenkomsten.



## 2 Bedrijfsmatige uitoefening landbouw

Zoals in de inleiding is aangegeven, heeft pacht betrekking op overeenkomsten waarbij grond tegen een tegenprestatie in gebruik wordt gegeven ten behoeve van de landbouw. In het Burgerlijk Wetboek (artikel 7:312) wordt vervolgens aangegeven wat men onder landbouw dient te verstaan:

*“Onder landbouw wordt verstaan, steeds voorzover bedrijfsmatig uitgeoefend: akkerbouw; weidebouw; veehouderij; pluimveehouderij; tuinbouw, daaronder begrepen fruitteelt en het kweken van bomen, bloemen en bloembollen; de teelt van griendhout en riet; elke andere tak van bodemcultuur, met uitzondering van de bosbouw.”*

Pachtovereenkomsten kunnen dus uitsluitend worden afgesloten ten behoeve van de landbouw die bedrijfsmatig wordt uitgeoefend. Volgens de Memorie van Toelichting bij het voorontwerp van de wet moet in de rechtspraak worden uitgemaakt wanneer sprake is van bedrijfsmatige uitoefening. Wel wordt nog opgemerkt dat het bedrijf waarom het gaat *zelf gericht moet zijn op landbouw*. Dit sluit uit dat bijvoorbeeld een slager die land gebruikt voor zijn slachtvee aangemerkt wordt als pachter. Verder is aangegeven dat pachtbescherming bedoeld is voor *de agrarische onderneming en dat daarvoor is vereist een complex van economische activiteiten gericht op winst door de uitoefening van de landbouw*.

In de rechtspraak zijn inmiddels de volgende criteria geformuleerd om vast te stellen of er sprake is van bedrijfsmatig gebruik:

- De omvang van het bedrijf en de samenhang tussen de verschillende bedrijfsactiviteiten;
- De investeringen die zijn of worden gemaakt voor toekomstige winst;
- Het te verwachten ondernemingsrendement;
- Hoofdfunctie van de gebruiker van de grond.

Het hoogheemraadschap zal aan de hand van bovenstaande criteria toetsen of de gebruiker de grond zal gebruiken ten behoeve van de bedrijfsmatige uitoefening van landbouw. Het oordeel of wel of niet sprake is van bedrijfsmatige pacht zal van geval tot geval moeten worden bekeken. Omdat de 4 punten in onderlinge samenhang worden beoordeeld zal een zwakkere score op één van de punten gecompenseerd kunnen worden door een sterkere score op één of meer van de andere punten. In de praktijk zal het een en ander moeten blijken uit bedrijfsgegevens zoals de jaarrekening en de balans over verscheidene jaren waaruit zowel de bedrijfsomvang als rendementen en investeringen zijn af te lezen.

Indien er geen sprake is van bedrijfsmatige uitoefening van landbouw, zal geen pachtovereenkomst afgesloten (kunnen) worden. Mocht het hoogheemraadschap de grond toch in gebruik wensen te geven, dan zal het met de gebruiker een gebruiksovereenkomst af kunnen sluiten. Voor de voorwaarden waaronder een dergelijke gebruiksovereenkomst wordt afgesloten, zal worden aangesloten bij de voorwaarden die in onderstaande hoofdstukken worden geformuleerd. Omdat het hoogheemraadschap bepaalde eisen stelt aan het onderhoud van de gronden, zal het echter de voorkeur geven aan de uitgifte in pacht aan een bedrijfsmatige agrariër.



### 3 Verpachting waterkeringen

In veel gevallen kan het aantrekkelijk zijn voor het hoogheemraadschap om waterkeringen in pacht uit te geven. Het hoogheemraadschap ontvangt in dat geval een financiële vergoeding voor de grond, en hoeft bovendien de gronden niet zelf te onderhouden. Wel dient vanzelfsprekend rekening te worden gehouden met het feit dat het hoogheemraadschap op een zeker moment werkzaamheden op, aan of nabij een waterkering moet verrichten. Hieronder wordt aangegeven onder welke voorwaarden grond op of nabij waterkeringen in pacht kunnen worden uitgegeven, waarbij achtereenvolgens wordt ingegaan op de duur, de beweiding / het gebruik, de pachtsom en de overige voorwaarden.

#### 3.1 Duur

Op grond van de veranderde pachtregels is het mogelijk om pachtovereenkomsten af te sluiten voor een kortere periode dan de reguliere pachtperiode van zes jaar. Dergelijke overeenkomsten worden wel geliberaliseerde pachtovereenkomsten genoemd. Op deze overeenkomsten zijn bepaalde regels, waaronder die met betrekking tot de pachtbescherming, pachtduur en pachtsom, niet van toepassing.

In veel gevallen zal het hoogheemraadschap voor langere tijd niet over de waterkering hoeven te beschikken. Pachtovereenkomsten op waterkeringen kunnen daarom standaard worden afgesloten voor een duur van 3 jaar. Op de standaardduur van 3 jaar zal echter een uitzondering worden gemaakt indien er sprake is van geplande werkzaamheden. In zo een geval zal worden gekozen voor een duur van één jaar, tenzij de werkzaamheden binnen een jaar aanvang nemen<sup>1</sup>. In dat laatste geval zal in het geheel geen overeenkomst worden afgesloten.

Soms zal het hoogheemraadschap gedurende de looptijd van het pachtrecht gebruik moeten maken van de grond voor de uitvoering van werken. In de pachtovereenkomsten wordt daarom bepaald dat de pachter de uitvoering van werken dient te gedogen. De pachter heeft in dat geval wel recht op een billijke vermindering van de pachtprijs.

#### 3.2 Beweiding

Over het algemeen zal de grond door de pachter worden beweid. Met betrekking tot de beweiding van de grond worden de volgende voorwaarden in de overeenkomst opgenomen<sup>2</sup>:

- Maximaal 10 stuks kleinvee (schapen, geiten of lama's) per hectare;
- De pachter dient vraatschade aan de rietkraag te voorkomen;
- Tijdens het groeiseizoen van 15 april tot 15 oktober is beweiding afgestemd op de groei van het gras;
- Buiten het groeiseizoen om vindt beweiding plaats op visuele inspectie van de beheerder;
- Bemesting, bijvoeren en chemische onkruidbestrijding wordt niet toegestaan.

Bij beweiding door kleinvee zal het nodig zijn om afrasteringen te plaatsen. Bij de verpachting van waterkeringen heeft het hoogheemraadschap een groot belang bij de wijze waarop afrasteringen worden geplaatst en de materialen die daarbij worden gebruikt. Om deze reden zal bij de

<sup>1</sup> Uit: Waterbeheersplan 4 en Beheersplan Waterkeringen 2006 – 2010, themanota Ruimtelijke Ordening en Grondbeleid

<sup>2</sup> Uit: Beheersplan Waterkeringen 2006 – 2010, themanota Bekleding van waterkeringen



verpachting van waterkeringen -conform de bestaande praktijk- worden bepaald dat het hoogheemraadschap zorg draagt voor de plaatsing van afrasteringen.

In de gevallen waarin de grond niet wordt beweid door kleinvee, zal in de overeenkomst worden bepaald dat de grond periodiek gemaaid moet worden, waarna het gemaaide gras op aanwijzing van de beheerder moet worden afgevoerd.

### 3.3 Pachtsom

Bij de uitgifte in pacht voor de reguliere periode van zes jaar moet voor wat de pachtsom betreft worden aangesloten bij het Pachtprizenbesluit van het ministerie van Landbouw, Natuur en Visserij. In dit besluit worden per regio de (maximale) pachtsommen per hectare vastgesteld. Ook voor wat betreft de zogenoemde geliberaliseerde pachtovereenkomsten kan worden aangesloten bij het Pachtprizenbesluit. De pachtsommen uit het Pachtprizenbesluit hebben echter betrekking op reguliere gronden die zonder noemenswaardige belemmeringen kunnen worden gebruikt voor de uitoefening van landbouw. Nu waterkeringen in veel mindere mate geschikt zijn voor de uitoefening van landbouw, kan niet worden aangesloten bij het Pachtprizenbesluit. Om deze reden zal de pachtsom voor waterkeringen worden vastgesteld aan de hand van een opgestelde taxatie. Deze getaxeerde waarde wordt vervolgens in het gehele beheersgebied gehanteerd voor soortgelijke gronden. Momenteel bedraagt de pachtsom voor waterkeringen op grond van taxatie € 60,-- per hectare. De getaxeerde pachtsom zal verder jaarlijks worden aangepast aan de hand van de wijziging van het Consumentenprijsindexcijfer, en zal om de tien jaar in zijn geheel worden herzien op grond van een nieuwe taxatie.

Afhankelijk van de specifieke situatie, kunnen delen van een waterkering door de schuinte van het talud dermate onrendabel zijn dat de kosten van het onderhoud de opbrengsten overstijgen. In dergelijke gevallen kan voor dat betreffende deel van de waterkering in feite geen pachtsom in rekening worden gebracht. Voor deze delen zal een gebruiksovereenkomst om niet worden afgesloten.

### 3.4 Overige voorwaarden

Het hoogheemraadschap wenst in bepaalde gevallen zijn infrastructuur en objecten open te stellen voor recreatief medegebruik<sup>3</sup>. In veel gevallen zal het mogelijk zijn de verpachting van een waterkering te combineren met het recreatief medegebruik van de waterkering. In dergelijke gevallen zal in de pachtovereenkomst worden aangegeven dat de pachter het recreatief medegebruik moet gedogen.

In de overeenkomsten wordt standaard aangegeven dat de pachter moet voldoen aan het bepaalde in de Keur. In verband met de ligging aan het water zal er in bepaalde gevallen een baggerplicht en/of ontvangstplicht voor baggerspecie gelden. In deze gevallen zal in de pachtovereenkomst nog eens expliciet worden vastgelegd dat de pachter verplicht is het aangrenzende water te baggeren en/of dat er een ontvangstplicht geldt voor baggerspecie.

---

<sup>3</sup> Uit: Beleidsstuk "Brede kijk, meer dan alleen kerntaken"



Voor het overige zal de pachtovereenkomst worden aangegaan onder de reguliere voorwaarden, waaronder voorwaarden met betrekking tot:

- Het verwijderen van schadelijke gewassen;
- Het voorkomen van (vraat)schade aan de rietkraag;
- Het voldoen aan het bepaalde in de Keur;
- Het niet toestaan van bebouwing, bemesting en gebruik van chemische onkruidbestrijdingsmiddelen;
- Het onderhouden van erfafscheidingen en uit-, over- en toegangswegen;
- Het gedogen van de uitoefening van de jacht en visserij.

Voor alle overige voorwaarden wordt verwezen naar de model pachtovereenkomst voor waterkeringen zoals opgenomen in bijlage 1.





## 4 Verpachting droge waterbergingen

In het kader van het Programma Wateropgave worden op verschillende locaties binnen het beheersgebied gronden aangekocht. Deze percelen kunnen vervolgens ingericht worden als "natte" of als "droge" waterberging. De droge waterbergingen kunnen veelal als grasland worden beheerd en in pacht worden uitgegeven aan agrariërs.

### 4.1 Duur

Nadat de aangekochte grond is ingericht als droge waterberging, zullen in principe voor langere tijd geen werkzaamheden hoeven te worden verricht. Toch wenst het hoogheemraadschap een bepaalde mate van vrijheid te behouden om de pacht te beëindigen of gewijzigde pachtvoorwaarden overeen te komen. Om deze reden wordt aangesloten bij de verpachting van waterkeringen, en worden pachtovereenkomsten afgesloten voor de duur van 3 jaar.

### 4.2 Beweiding

De droge waterbergingen kunnen onderling verschillende vegetatie- en beheerstypen hebben, elk met verschillende beperkingen en mogelijkheden. Het gaat om vier beheertypen:

1. *Raaigrasweide*  
-optimaal agrarisch gebruik;
2. *Kramgrasweide*  
-extensief agrarisch gebruik, begrazing of hooiland met nabeweiding;
3. *Dotterbloemgrasland*  
-zeer extensief agrarisch gebruik, met belangrijke component natuurbeheer; laat maaien, tweede helft juli, eventueel met nabeweiding;
4. *Nat zilverschoongrasland*  
-natuurbeheer, dit terrein valt pas laat in de zomer droog. Vervolgens flink begrazen met runderen of schapen. Eventueel maaien, in ieder geval zodanig dat het terrein kort en kaal het najaar ingaat.

Voorts is het veelal de bedoeling dat droge waterbergingen in de winter op het winterpeil worden gehouden. In de zomer wordt ook het winterpeil aangehouden, zodat de gronden snel kunnen uitdrogen en rond 15 juni met materieel over het land kan worden gereden voor het maaien van ruwvoer.

Indien het land lang onder water staat (bijv. Dotterbloemgrasland en Nat Zilverschoongrasland) en de kosten van het beheer niet opwegen tegen de opbrengsten kan eventueel worden overeengekomen om voor deze delen geen pachtsom in rekening te brengen.

Afhankelijk van de specifieke situatie zullen de pachtvoorwaarden worden aangepast aan het toepasselijke type beheer<sup>4</sup>.

---

<sup>4</sup> Uit: Notitie Verpachting van droge waterbergingen



### 4.3 Pachtsom

Voor de verschillende beheerstypen wordt respectievelijk 25%, 40% en 55% in mindering gebracht op de maximale pachtsom. De percentages betreffen landelijke normen<sup>5</sup>. In de onderstaande tabel wordt aangegeven wat de pachtsom momenteel per beheertype bedraagt<sup>6</sup>.

#### **Prijzen per hectare pachtovereenkomst droge waterberging**

|                          | Met kunstmest |       | Zonder kunstmest |       |
|--------------------------|---------------|-------|------------------|-------|
| Raaigrasweide            | €             | 468,- | €                | 126,- |
| Kamgrasweide             | -             | 351,- | -                | 95,-  |
| Dotterbloemgrasland      | -             | 280,- | -                | 76,-  |
| Nat zilverschoongrasland | -             | 210,- | -                | 57,-  |

Bij het bepalen van de pachtprijs moet naast het beheertype ook op de bestemming (natuur of agrarisch) worden gelet. Bij een natuurbestemming mag bijvoorbeeld geen tot weinig kunstmest worden toegepast. Indien geen gebruik mag worden gemaakt van kunstmest wordt er 73% in mindering gebracht op de maximale pachtprijs. In situaties waarbij bijvoorbeeld 100 kg kunstmest mag worden gestrooid, kan circa de dubbele prijs van de laatste kolom worden berekend als pachtsom.

### 4.4 Overige voorwaarden

Droge waterbergingen zijn vanzelfsprekend ingericht voor het tijdelijk bergen van oppervlaktewater. In de overeenkomsten zal dan ook worden bepaald dat de pachter dient toe te staan dat de percelen te allen tijde kunnen worden aangewend ten behoeve van de berging van oppervlaktewater.

Zoals verder in hoofdstuk 3 is aangegeven, wenst het hoogheemraadschap in bepaalde gevallen zijn infrastructuur en objecten open te stellen voor recreatief medegebruik. Voor zover de droge waterberging geschikt is voor recreatief medegebruik, zal in de pachtovereenkomst worden aangegeven dat de pachter het recreatief medegebruik moet gedogen.

Indien de grond aan een watergang grenst, geldt er mogelijk een baggerplicht en/of ontvangstplicht voor baggerspecie. Indien dit het geval is, zal in de pachtovereenkomst worden vastgelegd dat de pachter verplicht is het aangrenzende water te baggeren en/of dat er een ontvangstplicht geldt voor baggerspecie.

Verder zal de pachtovereenkomst worden aangegaan onder de reguliere voorwaarden. Gemakshalve wordt voor deze voorwaarden verwezen naar paragraaf 3.4 en de model pachtovereenkomst waterbergingen zoals opgenomen in bijlage 2.

<sup>5</sup> Percentages zijn gebaseerd op het besluit van 16 december 1992, houdende nadere regelen ten aanzien van de hoogst toelaatbare vergoeding als bedoeld in artikel 4a, derde lid, en de aanwijzing van een instantie als bedoeld in artikel 5, tiende lid, van de Pachtwet.

<sup>6</sup> Prijzen zijn gebaseerd op het Pacht Prijzenbesluit, en worden bij wijziging van het Pachtbesluit dienovereenkomstig aangepast.



## **5 Verpachting overige gronden**

De zogenoemde overige gronden hebben betrekking op percelen weiland die niet op korte termijn voor de taakuitoefening nodig zijn. Ook voor deze gronden geldt dat zij in pacht kunnen worden uitgegeven.

### **5.1 Duur**

Afhankelijk van de specifieke toekomstplannen met de betreffende gronden, zullen de pachtovereenkomsten voor de duur van 3 jaar worden aangegaan.

### **5.2 Beweiding**

De zogenoemde overige gronden zijn zoals gezegd niet op korte termijn nodig voor de taakuitoefening. Daarnaast maken de gronden evenmin onderdeel uit van een waterstaatswerk zoals een waterkering. Om deze reden is er geen noodzaak om nadere eisen te stellen aan het gebruik van de gronden.

### **5.3 Pachtsom**

De zogenoemde overige gronden zullen over het algemeen door de pachter zonder noemenswaardige belemmeringen kunnen worden gebruikt ten behoeve van zijn landbouwactiviteiten. Om deze reden zal het hoogheemraadschap voor wat de pachtsom en de verhoging daarvan betreft aansluiten bij het Pacht Prijzenbesluit van het ministerie van Landbouw, Natuur en Visserij.

Door de aansluiting bij het Pacht Prijzenbesluit zal in principe een voor beide partijen redelijke pachtsom tot stand komen. Uitzondering hierop vormen de gronden die ten behoeve van bollenteelt worden gebruikt. Voor deze gronden wordt op grond van de normale marktwerking een vergoeding betaald die niet aansluit bij de prijzen uit het Pacht Prijzenbesluit. Om deze reden zal bij de pachtuitgifte van bollengrond aangesloten worden bij de plaatselijke norm voor pachtsommen voor soortgelijke gronden.

### **5.4 Overige voorwaarden**

Bij de verpachting van de overige gronden hoeven in principe geen bijzondere bepalingen overeen te worden gekomen. Wel zullen, indien van toepassing, bepalingen worden opgenomen ten behoeve van recreatief medegebruik. Voor zover de grond aan een watergang grenst, zal verder in de pachtovereenkomst worden vastgelegd dat de pachter verplicht is het aangrenzende water te baggeren en/of dat er een ontvangstplicht geldt voor baggerspecie. Voor het overige zal de pachtovereenkomst gewoonweg worden aangegaan onder de reguliere voorwaarden. Gemakshalve wordt voor de overige voorwaarden weer verwezen naar paragraaf 3.4 en de model pachtovereenkomst overige gronden zoals opgenomen in bijlage 3.



## 6 **Beleid bestaande overeenkomsten**

Het hoogheemraadschap geeft reeds vele jaren gronden in pacht uit. Gronden die in het verleden voor de reguliere periode van zes jaar in pacht zijn uitgegeven, worden op grond van de wettelijke regels telkens van rechtswege voor zes jaar verlengd. Het zal om deze reden niet mogelijk zijn om het voorgaande beleid gelijktijdig integraal van toepassing te laten zijn op alle lopende pachtovereenkomsten. In enkele situaties is het wel mogelijk om de pachtovereenkomst te beëindigen of aan te passen. Daarnaast is het mogelijk om de pachtsom van deze overeenkomsten periodiek te herzien. In dit hoofdstuk zal worden omschreven op welke momenten het hoogheemraadschap de lopende overeenkomsten zal beëindigen en op welke wijze de pachtsom zal worden herzien. Tevens zal worden aangegeven op welke wijze eventuele noodzakelijke werkzaamheden aan of op de in pacht uitgegeven gronden kunnen plaatsvinden.

### 6.1 **Beëindiging pachtovereenkomst**

#### **6.1.1 Beëindiging in verband met niet bedrijfsmatige uitoefening landbouw**

Onder de 'oude' pachtregels konden pachtovereenkomsten worden afgesloten ten behoeve van de uitoefening van landbouw, ongeacht of de landbouw al dan niet bedrijfsmatig werd uitgeoefend. Zoals in hoofdstuk 2 uiteen is gezet, dient onder het huidige recht wel sprake te zijn van bedrijfsmatige uitoefening van de landbouw. Indien een pachtovereenkomst afloopt en de betreffende pachter de grond niet (langer) gebruikt ten behoeve van de bedrijfsmatige uitoefening van landbouw, kan er geen verlenging plaatsvinden van de pachtovereenkomst. Op dat moment wordt de bestaande pachtovereenkomst beëindigd.

In bepaalde gevallen kan het voorkomen dat het hoogheemraadschap de overeenkomst met de voormalige pachter toch wenst voort te zetten, bijvoorbeeld indien de gronden niet op korte termijn nodig zijn voor de taakuitoefening. In dat geval kan een gebruiksovereenkomst worden afgesloten. Deze overeenkomst zal worden afgesloten onder de in de voorgaande hoofdstukken omschreven voorwaarden.

#### **6.1.2 Beëindiging bij niet nakomen verplichtingen**

Indien de bedrijfsvoering door de pachter niet is geweest zoals het hoogheemraadschap van een normale pachter mag verwachten, of indien de pachter ernstig tekortschiet in het nakomen van zijn verplichtingen, kan het hoogheemraadschap de pachtovereenkomst tegen het einde van de looptijd opzeggen. Het tekortschieten dient in dat geval wel ernstig genoeg te zijn om de opzegging te rechtvaardigen. Voorbeelden hiervan zijn het, na herhaaldelijk schriftelijk waarschuwen, niet nakomen van onderhouds- of betalingsverplichtingen.

### 6.2 **Herziening Pachtprijs**

In het Pachtprizenbesluit wordt periodiek per regio het veranderpercentage van de pachtprizen vastgesteld. De pachtprijs van bestaande pachtovereenkomsten kan op dat moment met dit percentage worden aangepast, met inachtneming van de volgende regels:

- De pachtprijs mag maximaal met 25% worden verhoogd;
- De nieuwe pachtprijs mag niet hoger zijn dan 2% van de vrije verkeerswaarde van de grond.



Voor zover de bestaande pachtovereenkomst betrekking heeft op de eerder genoemde "overige gronden", zal de pachtprijs aan de hand van het veranderpercentage worden aangepast. Voor deze gronden geldt immers dat zij zonder noemenswaardige belemmeringen kunnen worden gebruikt ten behoeve van landbouwactiviteiten.

Indien de bestaande pachtovereenkomst betrekking heeft op waterkeringen of droge waterbergingen, gelden er wel bepaalde belemmeringen met betrekking tot het gebruik van de grond. Een wijziging aan de hand van het veranderpercentage van het Pacht Prijzenbesluit zal in degelijke gevallen niet redelijk zijn. Om deze reden zal de pachtprijs van deze overeenkomsten periodiek worden aangepast aan de wijziging van het consumentenprijsindexcijfer.

### 6.3 Uitvoering werkzaamheden

Het kan vanzelfsprekend voorkomen dat op, aan of via gronden die in het verleden in pacht zijn uitgegeven werkzaamheden moeten worden uitgevoerd. Anders dan bij de nieuwe overeenkomsten het geval is, kunnen deze pachtovereenkomsten niet aan het einde van de looptijd opgezegd worden. Wel is in deze overeenkomsten veelal aangegeven dat de pachter de uitvoering van werkzaamheden moet gedogen. Op grond van deze bepaling kunnen eventuele werkzaamheden worden uitgevoerd. De pachter heeft in dat geval wel recht op een vermindering of kwijtschelding van de jaarlijkse pachtsom.



## 7 Overzicht uitgangspunten pachtbeleid

### Bedrijfsmatig gebruik

Vaststelling bedrijfsmatige gebruik geschiedt op grond van:

- De omvang van het bedrijf en de samenhang tussen de verschillende bedrijfsactiviteiten.
- De investeringen die zijn of worden gemaakt voor toekomstige winst.
- Het te verwachten ondernemingsrendement.
- Hoofdfunctie van de gebruiker van de grond.

### Uitgifte waterkeringen

- Pachtcontracten worden afgesloten voor de duur van 3 jaar, tenzij er sprake is van geplande werkzaamheden.
- Met betrekking tot de beweiding van de grond worden de volgende voorwaarden in de overeenkomst opgenomen:
  - Maximaal 10 stuks kleinvee (schapen, geiten of lama's) per hectare.
  - Tijdens het groeiseizoen van 15 april tot 15 oktober is beweiding afgestemd op de groei van het gras.
  - Buiten het groeiseizoen om vindt beweiding plaats op visuele inspectie van de beheerder.
  - Bemesting, bijvoeren en onkruidbestrijding wordt niet toegestaan.
- Het hoogheemraadschap draagt zorg voor de plaatsing van afrasteringen.
- De pachtsom voor waterkeringen wordt vastgesteld aan de hand van een taxatie.
- De pachtovereenkomst wordt voorts afgesloten onder de in paragraaf 3.4 omschreven voorwaarden, waarvan de belangrijkste betrekking hebben op het toestaan van recreatief mede gebruik, het voldoen aan het bepaalde in de keur en het niet toestaan van bebouwing.

### Uitgifte droge waterberging

- Pachtcontracten worden afgesloten voor de duur van 3 jaar, tenzij er sprake is van geplande werkzaamheden.
- Afhankelijk van de specifieke situatie zullen de pachtvoorwaarden worden aangepast aan het toepasselijke type beheer.
- Voor de verschillende beheerstypen wordt respectievelijk 25%, 40% en 55% in mindering gebracht op de maximale pachtsom, een en ander conform de in paragraaf 4.3 opgenomen tabel.
- De pachtovereenkomst wordt voorts afgesloten onder de in paragraaf 4.4 omschreven voorwaarden, waarvan de belangrijkste betrekking hebben op het toestaan van recreatief mede gebruik, het voldoen aan het bepaalde in de keur en het niet toestaan van bebouwing, bemesting en gebruik van chemische onkruidbestrijdingsmiddelen.

### Uitgifte overige gronden

- Pachtcontracten worden afgesloten voor de duur van 3 jaar, tenzij er sprake is van geplande werkzaamheden.
- Voor de vaststelling van de pachtsom wordt aangesloten bij de maximale pacht prijs zoals deze periodiek wordt vastgesteld in het Pacht prijzen besluit van het ministerie van Landbouw, Natuur en Visserij. Uitzondering hierop vormt de uitgifte van grond voor bollenteelt. Voor deze gronden wordt aangesloten bij de plaatselijke norm voor pachtsommen voor soortgelijke gronden.
- Voor het overige wordt de pachtovereenkomst afgesloten de in paragraaf 5.4 genoemde voorwaarden, waarvan de belangrijkste betrekking hebben op het toestaan van recreatief mede gebruik, het voldoen aan het bepaalde in de keur en het niet toestaan van bebouwing, bemesting en gebruik van chemische onkruidbestrijdingsmiddelen.



**Aanpassing bestaande pachtovereenkomsten**

- Overeenkomsten worden beëindigd indien er niet langer sprake is van bedrijfsmatige uitoefening van landbouw of indien de pachter zijn verplichtingen niet nakomt.
- De pachtprijs van bestaande overeenkomsten wordt herzien bij wijziging van het Pachtprizenbesluit;
- Bij de uitvoering van tussentijdse werkzaamheden heeft de pachter recht op vermindering of kwijtschelding van de pachtsom.

Datum

## **Bijlagen**

1. Model pachtovereenkomst waterkeringen
2. Model pachtovereenkomst droge waterberging
3. Model pachtovereenkomst overige gronden
4. Uitgangspunten werkwijze wachtlijsten



Datum

**Bijlage 1****Pachtovereenkomst**

Bijzondere pachtovereenkomst voor de duur van drie jaar,  
overeenkomstig artikel 7:397, lid 1 BW (geliberaliseerde pacht)

Registratienummer

De partijen,

publiekrechtelijk rechtspersoon Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw E.A.J.L. Greve, in haar hoedanigheid van hoofd cluster Inkoop, Juridische Zaken & Grondzaken, verder te noemen 'het hoogheemraadschap'

en

|                |              |
|----------------|--------------|
| Naam en adres  |              |
| Telefoonnummer |              |
| Geboortedatum  |              |
| KVK-nummer     | svp invullen |

hierna te noemen 'de pachter';

overwegende:

- dat het hoogheemraadschap onderstaand(e) perceel/percelen in eigendom heeft;
- dat het hoogheemraadschap de eigendom van het perceel/de percelen heeft met het oog op de behartiging van zijn taken, te weten de zorg voor de waterhuishouding en/of de zorg voor de waterkeringen;
- dat het perceel/de percelen in pacht wordt/worden gegeven onder een aantal voorwaarden ter bescherming van de waterstaatkundige functie van de gronden

komen overeen dat het hoogheemraadschap in pacht uit geeft aan de pachter, die in pacht aanneemt:

**Aard, grootte, kadastrale kenmerken, gebruiksbestemming**

Een oppervlakte waterkering/dijk, bestemd om bedrijfsmatig te worden gebruikt uitsluitend voor weidebouw, kadastraal bekend als:

het/de onderstaande perceel/percelen:

| Kadastrale gemeente | Sectie | Nr. | Oppervlakte ha | Omschrijving | Slootonderhoud |
|---------------------|--------|-----|----------------|--------------|----------------|
|                     |        |     |                |              |                |

bij benadering aangegeven op de van deze overeenkomst deel uitmakende situatietekening nummer , met kadastrale ondergrond.

Datum

**Artikel 1 – Pachtperiode / opzeggen**

1. Deze verpachting geschiedt voor de tijd van jaar, ingaande op en eindigende .
2. De pachter kan de pachtovereenkomst jaarlijks opzeggen met inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden voor het einde van ieder jaar.

**Artikel 2 - Pachtprijs**

De pachtprijs bedraagt (de verpachte oppervlakte, zijnde ha X € per ha) € , zegge euro, totaal per jaar.

**Artikel 3 – Betalingen**

3. De pachtprijs moet worden betaald op 15 januari van elk pachtjaar. De kosten van de Grondkamer moeten worden betaald na ontvangst van de desbetreffende factuur.
4. De betaling van de pachtprijs dient na ontvangst van de factuur te geschieden door storting of overschrijving op rekeningnummer NL66 NWAB 0636 7537 78 ten name van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.
5. Door toezending van een factuur en/of betaling van de pachtprijs na het einde van deze pachtovereenkomst of na het tijdstip waarop de pachtprijs eventueel kan worden herzien, ontstaan geen rechten op verlenging van deze pachtovereenkomst c.q. op een ongewijzigde pachtprijs voor een nieuwe periode.
6. De pachter is verplicht de pachtprijs te betalen op de in deze overeenkomst aangegeven wijze en vóór of uiterlijk op de in deze overeenkomst aangeduide vervaldag(en).
7. De pachter is verplicht alle andere bedragen die hij uit hoofde van de pachtovereenkomst is verschuldigd, te voldoen op de voor de betaling van de pachtprijs aangegeven wijze binnen een maand na het tijdstip van opeisbaarheid.
8. Indien de pachter niet tijdig betaalt, is hij in verzuim zonder dat daarvoor ingebrekestelling nodig is en is hij gehouden tot vergoeding van een rente van één procent over het verschuldigde bedrag voor iedere maand of gedeelte hiervan dat hij in verzuim is, met een minimum van twintig euro (€ 20).
9. Betalingen ter zake van de pachtovereenkomst worden in de eerste plaats in mindering gebracht op de kosten, vervolgens in mindering op de verschenen rente en de verbeurde boete(n) en ten slotte in mindering op de jongste termijn(en) van de hoofdsom en van de lopende rente.
10. De pachter is niet bevoegd hetgeen hij uit hoofde van de pachtovereenkomst is verschuldigd, te verrekenen met vorderingen die hij uit andere hoofde(n) op het hoogheemraadschap heeft.

**Artikel 4 - Aanvaarding**

1. Het hoogheemraadschap en de pachter verklaren dat zij geheel bekend zijn met de grond welke in pacht gegeven wordt en daarvan geen nadere omschrijving of aanwijzing verlangen. De vermelding in deze overeenkomst van oppervlakte, belendingen, vorm, aard of ligging van het verpachte is slechts als aanduiding bedoeld zonder dat het gepachte hieraan behoeft te beantwoorden.
2. Verschil tussen de werkelijke en de opgegeven grootte van het gepachte geeft geen aanleiding tot vermeerdering of vermindering van de pachtprijs noch tot vernietiging van de pachtovereenkomst.
3. De pachter aanvaardt de grond in de staat, waarin het verkeert, zodat hij geen vordering heeft op het hoogheemraadschap wegens een niet goede staat van onderhoud bij de levering. Het hoogheemraadschap staat niet in voor enig gebrek van de grond en de pachter heeft deswege geen vordering op het hoogheemraadschap.

**Artikel 5 - Rechten / uit- en overwegen**

Datum

1. De pachter verklaart alle op de grond gevestigde rechten te kennen. Hij verplicht zich deze zonder recht op vergoeding te gedogen.
2. De pachter mag zonder schriftelijke toestemming van het hoogheemraadschap niet het recht van uit- of overweg aan derden toestaan of een zodanig gebruik van het perceel grond gedogen.
3. De pachter verplicht zich:
  - de bestaande uitwegen en overwegen te gedogen;
  - de door derden met instemming van het hoogheemraadschap nog aan te leggen uitwegen en overwegen te gedogen, in welk geval de pachter aanspraak heeft op vermindering van de pachtprijs.

#### **Artikel 6 - Uitvoering werken / Gedoogplicht**

1. Het hoogheemraadschap behoudt zich het recht voor te allen tijde het perceel/de percelen grond te betreden of te doen betreden, na te zien of te doen nazien, zonder dat hij daarin door of vanwege de pachter mag worden belemmerd of verhinderd.
2. De pachter moet gedogen dat het hoogheemraadschap zodanige werken of handelingen verricht of van het verpachte zodanig gebruik maakt als het hoogheemraadschap in het algemeen belang noodzakelijk oordeelt. De pachter heeft in verband hiermee uitsluitend aanspraak op een naar billijkheid te bepalen vermindering van de pachtprijs – er bestaat derhalve geen recht op nadere schadevergoeding.
3. Het hoogheemraadschap deelt de pachter het voornemen mee tot het verrichten van werken of handelingen of het gebruik maken van het verpachte als bedoeld in het eerste lid van dit artikel, ten minste één maand voordat hiermee wordt begonnen. In spoedeisende gevallen deelt het hoogheemraadschap de pachter het voornemen zo spoedig mogelijk mee, in ieder geval achtenveertig uren tevoren.
4. Uit veiligheid wordt de eerste meter van een wegberm door de wegbeheerder gemaaid, dit gedeelte valt niet onder het gepachte.

#### **Artikel 7 - Lasten**

Onverminderd het bepaalde in artikel 7:329 van het Burgerlijk Wetboek komen de zakelijke lasten en belastingen, de lasten van de ruilverkaveling en de lasten van landinrichting ten laste van het hoogheemraadschap.

#### **Artikel 8 – Jacht en visserij**

Het hoogheemraadschap behoudt zich het genot van de jacht en de visserij voor.

De pachter verleent toestemming aan het hoogheemraadschap het genot van de jacht en de visserij op het gepachte te verhuren en stemt er in toe, dat de eventuele huurder dit genot op het gepachte uitoefent alleen of met gezelschap, of wel door anderen laat uitoefenen. De pachter verleent hierbij aan het hoogheemraadschap de in artikel 65, zesde lid, Flora- en Faunawet genoemde schriftelijke toestemming. De pachter moet daarom gedogen dat de in artikel 65, derde en vierde lid, Flora- en Faunawet genoemde rechten door het hoogheemraadschap of door degenen die het recht daartoe van het hoogheemraadschap hebben verkregen worden uitgeoefend.

#### **Artikel 9 - Aansprakelijkheid schade**

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 voortvloeiende verplichting. Alle schade wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan.

De pachter is jegens het hoogheemraadschap op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor gedragingen van hen die zich met zijn goedvinden op het verpachte bevinden.

#### **Artikel 10 - Schouw**

Datum

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 7:376 Burgerlijk wetboek is het hoogheemraadschap bevoegd na te gaan of de pachter heeft voldaan aan de voor hem uit de wet en de pachtvereenkomst voortvloeiende verplichtingen.
2. De pachter is verplicht het langs het dijkpark lopende gedeelte van de sloot/watergang voor de helft qua zuiverheid te onderhouden en steeds voor de geregelde afvoer en uitlozing van het water zorg te dragen.  
Voorts dient de pachter de langs die sloot/watergang gelegen gronden in goed gewalde staat te onderhouden zonder enige aanspraak op schadevergoeding, alsmede te gedogen dat de uit de aanliggende waterlopen gebaggerde specie of grond op het verpachte wordt gedeponeerd.
3. De verkregen bagger moet door de pachter op de meest doelmatige wijze binnen zes maanden over de percelen worden aangewend.

#### **Artikel 11 - Nakoming en tenuitvoerlegging**

1. Het hoogheemraadschap is bevoegd nakoming te vorderen van de voor de pachter uit de pachtvereenkomst voortvloeiende verplichtingen en hem in dat kader aanwijzingen te geven met betrekking tot de naleving ervan. De pachter is verplicht de aanwijzingen terstond op te volgen.
2. Indien de pachter zijn verplichtingen niet nakomt, is hij verplicht op eerste aanzegging van het hoogheemraadschap hetgeen in strijd daarmee is verricht of nagelaten, teniet te doen of datgene te bewerken waartoe nakoming van de verplichting zou hebben geleid.
3. Indien de pachter tekortschiet in de nakoming van een uit de pachtvereenkomst voortvloeiende verplichting, is hij in verzuim zonder dat daarvoor ingebrekestelling nodig is.
4. Indien de pachter of het hoogheemraadschap tekortschiet in de nakoming van een uit de pachtvereenkomst voortvloeiende verplichting waardoor schade ontstaat in de zin van artikel 96, tweede lid, van Boek 6 van het Burgerlijk wetboek, is de partij die tekortschiet, verplicht deze schade te vergoeden.

#### **Artikel 12 - Mededelingsplicht**

1. Indien de pachter overlijdt, zijn de erfgenamen verplicht hiervan binnen een maand na het overlijden mededeling te doen aan het hoogheemraadschap. Tevens zijn zij verplicht hierbij opgave te doen van hun naam, adres en woonplaats.
2. Indien de pachter een rechtspersoon is en deze ontbonden wordt, zijn de vereffenaars verplicht hiervan binnen een maand na de ontbinding mededeling te doen aan het hoogheemraadschap.

#### **Artikel 13 - Oplevering**

1. De pachter is bij het einde van de pachtvereenkomst verplicht het verpachte ter vrije beschikking te stellen van het hoogheemraadschap c.q. de door het hoogheemraadschap aangewezen nieuwe grondgebruiker. De pachter levert het perceel grond op, netjes en in lege staat als 'grasmat' of waarin het met schriftelijk goedvinden van het hoogheemraadschap is gebracht.
2. Voor elke dag dat het perceel grond na de datum van beëindiging van de pacht te laat of niet in de staat als vermeld in lid 1 van dit artikel wordt opgeleverd, verbeurt de pachter een boete van vijftig euro ten behoeve van het hoogheemraadschap.
3. 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 lid 1 van dit artikel openbaren maar voordien zijn ontstaan.

#### **Artikel 14 - Algemene gebruiksbepalingen**

1. De pachter is verplicht wet- en regelgeving na te leven die direct of indirect betrekking heeft op de pachter of het verpachte, zoals veiligheidseisen en voorschriften ten aanzien van het milieu

Datum

en de waterstaat (zie met name de pachtregeling in Titel 5 van Boek 7 Burgerlijk Wetboek, de Keur Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en de Flora- en faunawet.

2. De pachter is verplicht het verpachte in goede staat te houden. Hij is verplicht het verpachte te gebruiken naar de eisen van behoorlijke bedrijfsvoering overeenkomstig de in deze overeenkomst aangegeven gebruiksbestemming.
3. De pachter is verplicht alle kleine reparaties en onderhoudswerkzaamheden aan het verpachte voor zijn rekening te (doen) verrichten.  
Dit betekent dat hij buiten de gronden met name verplicht is de hekken, dammen, duikers en afrasteringen in goede staat van onderhoud te houden.
4. De pachter dient te gedogen dat het publiek in het kader van recreatief medegebruik toegang heeft tot het verpachte indien het, met instemming van het hoogheemraadschap, voor publiek is opengesteld.

### **Artikel 15 - Bijzondere gebruiksbepalingen**

#### 1. Gebruik

11. De pachter mag de grond alleen gebruiken voor het beweiden en/of voor de gras- en hooiwinning. Elk andere vorm van genot of gebruik is uitgesloten voor zover niet anders is overeengekomen.

#### 2. Beweiding

In verband met de bestemming waterkering mogen alleen de (dijk)percelen die ten genoegen van het hoogheemraadschap zijn afgerasterd worden beweid.

#### 3. Hiervoor gelden de volgende bepalingen.

alle beweiding kan door het hoogheemraadschap terstond worden beëindigd, wanneer naar zijn oordeel de grasmat, de weersomstandigheden of de conditie van de afrastering en/of de rietkraag daartoe aanleiding geven;

- afrasteringen mogen uitsluitend door het hoogheemraadschap worden geplaatst;
- beweiding vindt uitsluitend plaats met schapen en/of geiten; met andere diersoorten is beweiding niet toegestaan, tenzij het hoogheemraadschap hiertoe schriftelijk toestemming heeft verleend;
- De grasmat mag uitsluitend worden beweid in het groeiseizoen: van 15 april tot 15 oktober dan wel zoveel eerder of later als het hoogheemraadschap per pachter/pachtperceel toestaat.
- de intensiteit van de beweiding dient in overeenstemming te worden gehouden met de groeisnelheid van de grasmat en mag een maximum van tien schapen of geiten per hectare niet overschrijden;
- bijvoederen van de op het perceel weidende dieren is niet toegestaan;

#### 4. De pachter mag geen vee ter inscharing aannemen.

#### 5. Geen beweiding

Als er geen beweiding plaatsvindt is de gebruiker verplicht op aanwijzing van de beheerder:

- a. tenminste twee maal per jaar te maaien; de eerste maal ná 15 juni tot uiterlijk 15 juli; de laatste maal ná 15 augustus tot uiterlijk 15 september;
- b. het maaisel of het hooi binnen vijf dagen na het maaien van het perceel/de percelen te verwijderen.

#### 6. Onkruidbestrijdingsmiddelen / bemesting

7. Het hoogheemraadschap streeft naar een erosiebestendige soortenrijke grasmat van het dijklichaam. Het gebruik van herbiciden (onkruidbestrijdingsmiddelen) is daarom niet toegestaan. Indien onder extreme omstandigheden het gebruik van herbiciden noodzakelijk is (dit ter beoordeling door het hoogheemraadschap), zal het hoogheemraadschap zelf de

Datum

onkruidbestrijding (laten) uitvoeren. Onkruidbestrijding wordt steeds afgestemd op de ontwikkeling van een optimale grasmat.

8. Het hoogheemraadschap streeft eveneens naar een erosiebestendige diepgewortelde grasmat. Bemesting, waaronder drijfmest en gier is daarom niet toegestaan.
9. Schadelijke gewassen / rietkraag / toegangswegen  
Voorts is de pachter verplicht:  
het perceel te zuiveren en zuiver te houden van alle door het hoogheemraadschap schadelijk geachte gewassen, zoals akkerdistel, grote brandnetel, ridderzuring etc.;  
bij een aanwezige rietkraag ervoor te zorgen dat de rietkraag, waar het hoogheemraadschap veel waarde aan hecht als oeverbescherming, afdoende wordt beschermd tegen vraat of vertrappen door schapen en/of geiten.  
de toegangswegen vanaf de verharding van de openbare weg tot op het verpachte schoon te houden, onder andere vrij te houden van maaisel en vuil.

**Onderstaand artikel 15 moet worden gebruikt indien het gaat om de uitgifte op een regionale kering.**

#### **Artikel 15 - Bijzondere gebruiksbepalingen**

##### *1. Gebruik*

De pachter mag de grond alleen gebruiken voor het beweiden en/of voor de gras- en hooiwinning. Elk andere vorm van genot of gebruik is uitgesloten voor zover niet anders is overeengekomen.

##### *2. Beweiding*

In verband met de bestemming waterkering mogen alleen de (dijk)percelen die ten genoegen van het hoogheemraadschap zijn afgerasterd worden beweid.

Hiervoor gelden de volgende bepalingen.

- alle beweiding kan door het hoogheemraadschap terstond worden beëindigd, wanneer naar zijn oordeel de grasmat, de weersomstandigheden of de conditie van de afrastering en/of de rietkraag daartoe aanleiding geven;
- afrasteringen mogen uitsluitend door het hoogheemraadschap worden geplaatst;
- beweiding vindt uitsluitend plaats met schapen en/of geiten; met andere diersoorten is beweiding niet toegestaan, tenzij het hoogheemraadschap hiertoe schriftelijk toestemming heeft verleend; De grasmat mag het jaarrond worden beweid, tenzij het hoogheemraadschap anders bepaalt.
- de intensiteit van de beweiding dient in overeenstemming te worden gehouden met de groeisnelheid van de grasmat en mag een maximum van tien schapen of geiten per hectare niet overschrijden;
- bijvoederen van de op het perceel weidende dieren is niet toegestaan;

##### *3. De pachter mag geen vee ter inscharing aannemen.*

##### *4. Geen beweiding*

Als er geen beweiding plaatsvindt is de gebruiker verplicht op aanwijzing van de beheerder:

- a. tenminste twee maal per jaar te maaien; de eerste maal ná 15 juni tot uiterlijk 15 juli; de laatste maal ná 15 augustus tot uiterlijk 15 september;
- b. het maaisel of het hooi binnen vijf dagen na het maaien van het perceel/de percelen te verwijderen.

Onkruidbestrijdingsmiddelen / bemesting

Het hoogheemraadschap streeft naar een erosiebestendige soortenrijke grasmat van het dijklichaam. Het gebruik van herbiciden (onkruidbestrijdingsmiddelen) is daarom niet

Datum

toegestaan. Indien onder extreme omstandigheden het gebruik van herbiciden noodzakelijk is (dit ter beoordeling door het hoogheemraadschap), zal het hoogheemraadschap zelf de onkruidbestrijding (laten) uitvoeren. Onkruidbestrijding wordt steeds afgestemd op de ontwikkeling van een optimale grasmat.

Het hoogheemraadschap streeft eveneens naar een erosiebestendige diepgewortelde grasmat. Bemesting, waaronder drijfmest en gier is daarom niet toegestaan.

Schadelijke gewassen / rietkraag / toegangswegen

5. Voorts is de pachter verplicht:

het perceel te zuiveren en zuiver te houden van alle door het hoogheemraadschap schadelijk geachte gewassen, zoals akkerdistel, grote brandnetel, ridderzuring etc.;

bij een aanwezige rietkraag ervoor te zorgen dat de rietkraag, waar het hoogheemraadschap veel waarde aan hecht als oeverbescherming, afdoende wordt beschermd tegen vraat of vertrappen door schapen en/of geiten.

de toegangswegen vanaf de verharding van de openbare weg tot op het verpachte schoon te houden, onder andere vrij te houden van maaisel en vuil.

### Artikel 16 – Geschillen

1. Ingeval van geschillen, betrekking hebbende op de door partijen ondertekende overeenkomst of uit daarop voortbouwende overeenkomsten, zullen partijen trachten deze in eerste instantie op te lossen met behulp van mediation, conform het Reglement van de Mediatorsfederatie Nederland te Rotterdam, zoals dat luidt op de aanvangsdatum van de mediation.
2. Zolang de mediation niet is beëindigd, zal geen der partijen het geschil aan de pachtkamer voorleggen, tenzij uitsluitend ter bewaring van rechten.
3. Partijen wonen de eerste mediationbijeenkomst gezamenlijk bij. Daarna zijn partijen vrij de mediation op ieder gewenst moment te beëindigen. De mediation vangt aan op het moment dat partijen de eerste gezamenlijke mediationbijeenkomst bijwonen.
4. Indien het onmogelijk is gebleken een geschil als hiervoor bedoeld op te lossen met behulp van mediation, zal dat geschil worden beslecht door de bevoegde pachtkamer.

### Artikel 17 - Kosten

De kosten verbonden aan de toetsing van deze akte door de Grondkamer komen voor rekening van de pachter.

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend te:

Heerhugowaard, op .....

....., op .....

Hoogheemraadschap  
Hollands Noorderkwartier,

De pachter,

Mevrouw E.A.J.L. Greve  
Hoofd cluster Inkoop, Juridische Zaken &  
Grondzaken

naam pachter

Datum

**Bijlage 2****Pachtovereenkomst**

## ten behoeve van waterberging

Bijzondere pachtovereenkomst voor de duur van zes jaar of korter,  
overeenkomstig artikel 7:397, Lid 1 BW (geliberaliseerde pacht)

Registratienummer

De partijen,

publiekrechtelijk rechtspersoon Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw E.A.J.L. Greve, in haar hoedanigheid van hoofd cluster Inkoop, Juridische Zaken & Grondzaken, verder te noemen 'het hoogheemraadschap', die verklaart aan pachter in pacht te hebben gegeven;

en

|                |              |
|----------------|--------------|
| Naam en adres  |              |
| Telefoonnummer |              |
| Geboortedatum  |              |
| KVK-nummer     | svp invullen |

hierna te noemen 'de pachter';

overwegende:

- dat het hoogheemraadschap onderstaand(e) perceel/percelen in eigendom heeft;
- dat het hoogheemraadschap de eigendom van het/de perceel/percelen heeft met het oog op de behartiging van zijn taken, te weten de zorg voor de waterhuishouding ;
- dat het/de perceel/percelen in pacht wordt gegeven onder een aantal voorwaarden ter bescherming van de waterstaatkundige functie van de gronden;

komen overeen dat het hoogheemraadschap in pacht uit geeft aan de pachter, die in pacht aanneemt:

**Aard, grootte, kadastrale kenmerken, gebruiksbestemming**

Een terrein als zodanig voor waterberging ingericht, kadastraal bekend als:  
het/de onderstaande perceel/percelen:

| Kadastrale gemeente | Sectie | Nr. | Oppervlakte ha | Omschrijving | Slootonderhoud |
|---------------------|--------|-----|----------------|--------------|----------------|
|                     |        |     |                |              |                |

bij benadering aangegeven op de van deze akte deel uitmakende situatietekening nummer , met kadastrale ondergrond.

**Artikel 1 – Pachtperiode / opzeggen**



Datum

Deze verpachting geschiedt voor de tijd van jaren, ingaande ..... en eindigende ..... De pachter kan de pachtvereenkomst jaarlijks opzeggen met inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden voor het einde van ieder jaar.

**Artikel 2 - Pachtprijs**

De jaarlijkse pachtprijs bedraagt (de bruikbare verpachte oppervlakte zijnde ..... ha x € ..... per ha ...grassoort....) totaal € .....(zegge: .....) en staat in direct verband met het beperkte gebruik en voorwaarden als gevolg van de inrichting als waterbergingssterrein.

**Artikel 3 – Betalingen**

12. De pachtprijs moet worden betaald op 15 januari van elk pachtjaar.
13. De kosten van de Grondkamer moeten worden betaald na ontvangst van de desbetreffende factuur.
2. De betaling van de pachtprijs dient na ontvangst van de factuur te geschieden door storting of overschrijving op rekeningnummer NL66 NWAB 0636 7537 78 ten name van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.
3. Door toezending van een factuur en/of betaling van de pachtprijs na het einde van deze pachtvereenkomst of na het tijdstip waarop de pachtprijs eventueel kan worden herzien, ontstaan geen rechten op verlenging van deze pachtvereenkomst c.q. op een ongewijzigde pachtprijs voor een nieuwe periode.
14. De pachter is verplicht de pachtprijs te betalen op de in deze overeenkomst aangegeven wijze en vóór of uiterlijk op de in deze akte aangeduide vervalddag(en).
4. De pachter is verplicht alle andere bedragen die hij uit hoofde van de pachtvereenkomst is verschuldigd, te voldoen op de voor de betaling van de pachtprijs aangegeven wijze binnen een maand na het tijdstip van opeisbaarheid.
5. Indien de pachter niet tijdig betaalt, is hij in verzuim zonder dat daarvoor ingebrekestelling nodig is en is hij gehouden tot vergoeding van een rente van één procent over het verschuldigde bedrag voor iedere maand of gedeelte hiervan dat hij in verzuim is, met een minimum van twintig euro (€ 20).
6. Betalingen ter zake van de pachtvereenkomst worden in de eerste plaats in mindering gebracht op de kosten, vervolgens in mindering op de verschenen rente en de verbeurde boete(n) en ten slotte in mindering op de jongste termijn(en) van de hoofdsom en van de lopende rente.
7. De pachter is niet bevoegd hetgeen hij uit hoofde van de pachtvereenkomst is verschuldigd, te verrekenen met vorderingen die hij uit andere hoofde(n) op het hoogheemraadschap heeft.

**Artikel 4 - Aanvaarding**

15. Het hoogheemraadschap en de pachter verklaren dat zij geheel bekend zijn met de grond welke in pacht gegeven wordt en daarvan geen nadere omschrijving of aanwijzing verlangen. De vermelding in deze overeenkomst van oppervlakte, belendingen, vorm, aard of ligging van het verpachte is slechts als aanduiding bedoeld zonder dat het gepachte hieraan behoeft te beantwoorden.
16. Verschil tussen de werkelijke en de opgegeven grootte van het gepachte geeft geen aanleiding tot vermeerdering of vermindering van de pachtprijs noch tot vernietiging van de pachtvereenkomst.
17. De pachter aanvaardt de grond in de staat, waarin het verkeert, zodat hij geen vordering heeft op het hoogheemraadschap wegens een niet goede staat van onderhoud bij de levering. Het hoogheemraadschap staat niet in voor enig gebrek van de grond en de pachter heeft deswege geen vordering op het hoogheemraadschap.

Datum

**Artikel 5 - Rechten / uit- en overwegen**

18. De pachter verklaart alle op de grond gevestigde rechten te kennen. Hij verplicht zich deze zonder recht op vergoeding te gedogen.
19. De pachter mag zonder schriftelijke toestemming van het hoogheemraadschap niet het recht van uit- of overweg aan derden toestaan of een zodanig gebruik van het perceel grond gedogen.
20. De pachter verplicht zich:
  - de bestaande uitwegen en overwegen te gedogen;
  - de door derden met instemming van het hoogheemraadschap nog aan te leggen uitwegen en overwegen te gedogen, in welk geval de pachter aanspraak heeft op vermindering van de pachtprijs.

**Artikel 6 - Uitvoering werken / Gedoogplicht**

1. Het hoogheemraadschap behoudt zich het recht voor te allen tijde het perceel/de percelen grond te betreden of te doen betreden, na te zien of te doen nazien, zonder dat hij daarin door of vanwege de pachter mag worden belemmerd of verhinderd.
2. De pachter moet gedogen dat het hoogheemraadschap zodanige werken of handelingen verricht of van het verpachte zodanig gebruik maakt als het hoogheemraadschap in het algemeen belang noodzakelijk oordeelt. De pachter heeft in verband hiermee uitsluitend aanspraak op een naar billijkheid te bepalen vermindering van de pachtprijs – er bestaat derhalve geen recht op nadere schadevergoeding.
3. Het hoogheemraadschap deelt de pachter het voornemen mee tot het verrichten van werken of handelingen of het gebruik maken van het verpachte als bedoeld in het eerste lid van dit artikel, ten minste één maand voordat hiermee wordt begonnen. In spoedeisende gevallen deelt het hoogheemraadschap de pachter het voornemen zo spoedig mogelijk mee, in ieder geval achtenveertig uren tevoren.

**Artikel 7 - Lasten**

Onverminderd het bepaalde in artikel 7:329 van het Burgerlijk Wetboek komen de zakelijke lasten en belastingen, de lasten van de ruilverkaveling en de lasten van landinrichting ten laste van het hoogheemraadschap.

- 21.
22. Artikel 8 – Jacht en visserij
23. Het hoogheemraadschap behoudt zich het genot van de jacht en de visserij voor.
24. De pachter verleent toestemming aan het hoogheemraadschap het genot van de jacht en de visserij op het gepachte te verhuren en stemt er in toe, dat de eventuele huurder dit genot op het gepachte uitoefent alleen of met gezelschap, of wel door anderen laat uitoefenen. De pachter verleent hierbij aan het hoogheemraadschap de in artikel 65, zesde lid, Flora- en Faunawet genoemde schriftelijke toestemming. De pachter moet daarom gedogen dat de in artikel 65, derde en vierde lid, Flora- en Faunawet genoemde rechten door het hoogheemraadschap of door degenen die het recht daartoe van het hoogheemraadschap hebben verkregen worden uitgeoefend.

**Artikel 9 - Aansprakelijkheid schade**

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 voortvloeiende verplichting. Alle schade wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan.

De pachter is jegens het hoogheemraadschap op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor gedragingen van hen die zich met zijn goedgevinden op het verpachte bevinden.

Datum

**Artikel 10 - Schouw**

25. Onverminderd het bepaalde in artikel 7:376 Burgerlijk wetboek is het hoogheemraadschap bevoegd na te gaan of de pachter heeft voldaan aan de voor hem uit de wet en de pachtovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

**Artikel 11 - Nakoming en tenuitvoerlegging**

1. Het hoogheemraadschap is 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 verplicht de aanwijzingen terstond op te volgen.
2. Indien de pachter zijn verplichtingen niet nakomt, is hij verplicht op eerste aanzegging van het hoogheemraadschap hetgeen in strijd daarmee is verricht of nagelaten, teniet te doen of datgene te bewerken waartoe nakoming van de verplichting zou hebben geleid.
3. Indien de pachter tekortschiet in de nakoming van een uit de pachtovereenkomst voortvloeiende verplichting, is hij in verzuim zonder dat daarvoor ingebrekestelling nodig is.
4. Indien de pachter of het hoogheemraadschap tekortschiet in de nakoming van een uit de pachtovereenkomst voortvloeiende verplichting waardoor schade ontstaat in de zin van artikel 96, tweede lid, van Boek 6 van het Burgerlijk wetboek, is de partij die tekortschiet, verplicht deze schade te vergoeden.

**Artikel 12 - Mededelingsplicht**

1. Indien de pachter overlijdt, zijn de erfgenamen verplicht hiervan binnen een maand na het overlijden mededeling te doen aan het hoogheemraadschap. Tevens zijn zij verplicht hierbij opgave te doen van hun naam, adres en woonplaats.
2. Indien de pachter een rechtspersoon is en deze ontbonden wordt, zijn de vereffenaars verplicht hiervan binnen een maand na de ontbinding mededeling te doen aan het hoogheemraadschap.

**Artikel 13 - Oplevering**

1. De pachter is bij het einde van de pachtovereenkomst verplicht het verpachte ter vrije beschikking te stellen van het hoogheemraadschap c.q. de door het hoogheemraadschap aangewezen nieuwe grondgebruiker. De pachter levert het perceel grond op, netjes en in lege staat als 'grasmat' of waarin het met schriftelijk goedvinden van het hoogheemraadschap is gebracht.
2. Voor elke dag dat het perceel grond na de datum van beëindiging van de pacht te laat of niet in de staat als vermeld in lid 1 van dit artikel wordt opgeleverd, verbeurt de pachter een boete van vijftig euro ten behoeve van het hoogheemraadschap.
3. 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 vorige lid van dit artikel openbaren maar voordien zijn ontstaan.

**Artikel 14 - Algemene gebruiksbepalingen**

1. De pachter is verplicht wet- en regelgeving na te leven die direct of indirect betrekking heeft op de pachter of het verpachte, zoals veiligheidseisen en voorschriften ten aanzien van het milieu en de waterstaat (zie met name de pachtregeling in Titel 5 van Boek 7 Burgerlijk Wetboek, de Keur Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en de Flora- en faunawet).
2. De pachter is verplicht het verpachte in goede staat te houden. Hij is verplicht het verpachte te gebruiken naar de eisen van behoorlijke bedrijfsvoering overeenkomstig de in deze overeenkomst aangegeven gebruiksbestemming.
3. De pachter is verplicht alle kleine reparaties en onderhoudswerkzaamheden aan het verpachte voor zijn rekening te (doen) verrichten.

Datum

Dit betekent dat hij met name verplicht is de hekken, dammen en duikers in goede staat van onderhoud te houden.

4. De pachter verbindt zich zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verpachter, aan het gepachte niets te wijzigen, met name niet ten aanzien van de inrichting, de gedaante en/of bestemming.
5. Zonder schriftelijke toestemming van de verpachter is het de pachter niet toegestaan op het gepachte schuren, kassen en andere getimmerten, daartoe begrepen borden voor reclame en/of andere doeleinden te plaatsen.
6. De pachter dient rondom (over de kaden) en niet door het verpachte (nat grasland) te gedogen dat het publiek in het kader van recreatief medegebruik toegang heeft tot het gepachte indien het, met instemming van het hoogheemraadschap, voor publiek is opengesteld.

### **Artikel 15 - Bijzondere gebruiksbepalingen**

1. *Gebruik*  
De pachter is gehouden het gepachte te gebruiken overeenkomstig het hiervoor genoemde gebruik als waterberging.
2. *Beweiding*
  - a. Indien het pachtperceel/de pachtpercelen niet is/zijn afgescheiden en het gebruik ervan dit eist, dient pachter op zijn kosten te zorgen voor afscheiding en onderhoud hiervan.
  - b. Beweiding is alleen toegestaan met maximaal 6 schapen en/of geiten per ha. tussen 1 juni en 1 oktober. Andere diersoorten alleen toegestaan na overleg en met schriftelijke toestemming van het hoogheemraadschap. **of** beweiding is toegestaan met 6 kleinvee-eenheid per ha (schapen/runderen) tussen 1 juni en 1 oktober. **of** beweiding is niet toegestaan.
  - c. Inscharing is niet toegestaan.
3. *Onkruidbestrijdingsmiddelen / bemesting*
  - a. Het gebruik van bestrijdingsmiddelen is in principe niet toegestaan. In overleg met en toestemming van de verpachter kan een gerichte bestrijding van onkruiden met bestrijdingsmiddelen worden overeengekomen
  - b. Bemesting is alleen toegestaan met ruige mest. Bemesting dient plaats te vinden indachtig de waterbergingsfunctie van het gebied en zal plaatsvinden in overleg met de verpachter. De pachter zal, afhankelijk van de beweiding per seizoen, maximaal de grond bemesten om de aan de grasmat onttrokken mineralen etc. weer in evenwicht te brengen. Bemesting met drijfmest en gier is niet toegestaan. **of** bemesting is niet toegestaan.
4. *Schadelijke gewassen / toegangswegen*  
Voorts is de pachter verplicht:
  - a. het perceel te zuiveren en zuiver te houden van alle door het hoogheemraadschap schadelijk geachte gewassen, zoals akkerdistel, grote brandnetel, ridderzuring etc.;
  - b. de toegangswegen vanaf de verharding van de openbare weg tot op het verpachte schoon te houden, onder andere vrij te houden van maaisel en vuil.
5. *Inundatie*
  - a. Het hoogheemraadschap is te allen tijde en zonder de uitdrukkelijke toestemming van de pachter bevoegd om het verpachte terstond als waterberging in te zetten. Het eventueel op het verpachte aanwezige vee kan zich in die situatie, op eigen gelegenheid, naar de in het verpachte gelegen hogere gedeelten begeven en zal zo spoedig mogelijk uit de waterberging en van de kades gehaald moeten worden. De pachter wordt niettemin zo

Datum

- spoedig mogelijk (telefonisch) geïnformeerd bij het in gebruik nemen als waterberging van het verpachte.
- b. Bij gebruik maken van de waterberging en de gevolgen daarvan is het hoogheemraadschap geen enkele vergoeding of vorm van schadeloosstelling aan pachter verschuldigd, ongeacht de duur van het niet kunnen gebruiken van het verpachte, behoudens vermindering van de pachtprijs.
  - c. Het hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor het wederom in goede staat brengen van het verpachte na inundatie (opruimen slib etc.). Het hoogheemraadschap neemt de eventueel daaruit voortvloeiende kosten voor zijn rekening.
6. Onderhoud / waterlopen
- a. De pachter is verplicht de greppels en kopakkerbuizen in goede staat van onderhoud te houden. De pachter onderhoudt de drainage met de bijbehorende eindbuizen zodanig dat zij in goede staat blijft verkeren en zorgt ervoor dat buis- en kokereinden goed open zijn.
  - b. De pachter is verplicht de langs de percelen lopende sloten/watergang voor de helft te zuiveren conform de schouw en zo nodig op behoorlijke breedte en diepte te houden en steeds voor de geregelde afvoer en uitlozing van het water zorg te dragen. Inliggende sloten/watergangen moeten geheel door de pachter worden onderhouden. De verkregen bagger moet door de pachter worden afgevoerd na indroging. De hoofdwaterlopen in eigendom van het hoogheemraadschap worden onderhouden door het hoogheemraadschap.
  - c. Voor zover derden verantwoordelijk zijn voor het onderhoud van waterlopen, is de pachter verplicht hen in de gelegenheid te stellen dit onderhoud op mechanische wijze uit te voeren. Afrasteringen dienen door hem daartoe tijdig te worden verwijderd.
  - d. De pachter dient de langs de sloten/watergang gelegen gronden in goed gewalde staat te onderhouden.
  - e. De pachter heeft zonder enige aanspraak op schadevergoeding te gedogen dat de uit de aanliggende waterlopen gebaggerde specie en/of maaispecie op het gepachte wordt gedeponeed. De pachter is verplicht dit af te voeren na indroging.

#### **Artikel 16 – Geschillen**

5. Ingeval van geschillen, betrekking hebbende op de door partijen ondertekende overeenkomst of uit daarop voortbouwende overeenkomsten, zullen partijen trachten deze in eerste instantie op te lossen met behulp van mediation, conform het Reglement van de Mediatorsfederatie Nederland te Rotterdam zoals dat luidt op de aanvangsdatum van de mediation.
6. Zolang de mediation niet is beëindigd, zal geen der partijen het geschil aan de pachtkamer voorleggen, tenzij uitsluitend ter bewaring van rechten.
7. Partijen wonen de eerste mediationbijeenkomst gezamenlijk bij. Daarna zijn partijen vrij de mediation op ieder gewenst moment te beëindigen. De mediation vangt aan op het moment dat partijen de eerste gezamenlijke mediationbijeenkomst bijwonen.
8. Indien het onmogelijk is gebleken een geschil als hiervoor bedoeld op te lossen met behulp van mediation, zal dat geschil worden beslecht door de bevoegde pachtkamer.

#### **Artikel 17 – Kosten**

De kosten verbonden aan de toetsing van deze akte door de Grondkamer komen voor rekening van de pachter.

Datum

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend te:

Heerhugowaard, op ..... , op .....

Hoogheemraadschap Hollands  
Noorderkwartier,

De pachter,

Mevrouw E.A.J.L. Greve  
Hoofd cluster Inkoop, Juridische Zaken &  
Grondzaken

naam pachter

Datum

**Bijlage 3****Pachtovereenkomst****ten behoeve van weide-/akkerbouw**

Bijzondere pachtovereenkomst voor de duur van zes jaar of korter,  
overeenkomstig artikel 7:397, Lid 1 BW (geliberaliseerde pacht)

Registratienummer

De partijen,

publiekrechtelijk rechtspersoon Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, rechtsgeldig  
vertegenwoordigd door mevrouw E.A.J.L. Greve, in haar hoedanigheid van hoofd cluster Inkoop,  
Juridische Zaken & Grondzaken, verder te noemen 'het hoogheemraadschap',

en

|                |              |
|----------------|--------------|
| Naam en adres  |              |
| Telefoonnummer |              |
| Geboortedatum  |              |
| KVK-nummer     | svp invullen |

hierna te noemen 'de pachter';

overwegende:

- dat het hoogheemraadschap onderstaand(e) perceel/percelen in eigendom heeft;
- dat het hoogheemraadschap de eigendom van het perceel/de percelen heeft met het oog op de behartiging van zijn taken, te weten de zorg voor de waterhuishouding en/of de zorg voor de waterkeringen;
- dat het perceel/de percelen in pacht wordt/worden gegeven onder een aantal voorwaarden ter bescherming van de waterstaatkundige functie van de gronden

komen overeen dat het hoogheemraadschap in pacht uitgeeft aan de pachter, die in pacht  
aanneemt:

**Aard, grootte, kadastrale kenmerken, gebruiksbestemming**

Een oppervlakte los land, bestemd om bedrijfsmatig te worden gebruikt uitsluitend voor  
weidebouw/akkerbouw, kadastraal bekend als:  
het/de onderstaande perceel/percelen:

| Kadastrale gemeente | Sectie | Nr. | Oppervlakte ha | Omschrijving | Slootonderhoud |
|---------------------|--------|-----|----------------|--------------|----------------|
|                     |        |     |                |              |                |

Datum

aan partijen voldoende bekend, zodat zij daarvan geen nadere omschrijving verlangen, bij benadering aangegeven op de van deze akte deel uitmakende situatietekening, nummer met kadastrale ondergrond.

**Artikel 1 – Pachtperiode/opzeggen**

26. Deze verpachting geschiedt voor de tijd van jaar, ingaande en eindigende .
27. De pachter kan de pachtovereenkomst jaarlijks opzeggen met inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden voor het einde van ieder jaar.

**Artikel 2 - Pachtprijs**

De pachtprijs bedraagt (de verpachte oppervlakte, zijnde ha x € per ha) € (zegge euro) totaal per jaar.

**Artikel 3 - Betalingen**

28. De pachtprijs moet worden betaald op 15 januari van elk pachtjaar.
29. De kosten van de Grondkamer moeten worden betaald na ontvangst van de desbetreffende factuur.
30. De betaling van de pachtprijs dient na ontvangst van de factuur te geschieden door storting of overschrijving op rekeningnummer NL66 NWAB 0636 7537 78 ten name van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.
31. Door toezending van een factuur en/of betaling van de pachtprijs na het einde van deze pachtovereenkomst of na het tijdstip waarop de pachtprijs eventueel kan worden herzien, ontstaan geen rechten op verlenging van deze pachtovereenkomst c.q. op een ongewijzigde pachtprijs voor een nieuwe periode.
32. De pachter is verplicht de pachtprijs te betalen op de in deze akte van verpachting aangegeven wijze en vóór of uiterlijk op de in deze akte aangeduide vervaldag(en).
33. De pachter is verplicht alle andere bedragen die hij uit hoofde van de pachtovereenkomst is verschuldigd, te voldoen op de voor de betaling van de pachtprijs aangegeven wijze binnen een maand na het tijdstip van opeisbaarheid.
34. Indien de pachter niet tijdig betaalt, is hij in verzuim zonder dat daarvoor ingebrekestelling nodig is en is hij gehouden tot vergoeding van een rente van één procent over het verschuldigde bedrag voor iedere maand of gedeelte hiervan dat hij in verzuim is, met een minimum van twintig euro (€ 20).
35. Betalingen ter zake van de pachtovereenkomst worden in de eerste plaats in mindering gebracht op de kosten, vervolgens in mindering op de verschenen rente en de verbeurde boete(n) en ten slotte in mindering op de jongste termijn(en) van de hoofdsom en van de lopende rente.
36. De pachter is niet bevoegd hetgeen hij uit hoofde van de pachtovereenkomst is verschuldigd, te verrekenen met vorderingen die hij uit andere hoofde(n) op het hoogheemraadschap heeft.

**Artikel 4 - Aanvaarding**

37. Het hoogheemraadschap en de pachter verklaren dat zij geheel bekend zijn met de grond welke in pacht gegeven wordt en daarvan geen nadere omschrijving of aanwijzing verlangen. De vermelding in deze overeenkomst van oppervlakte, belendingen, vorm, aard of ligging van het verpachte is slechts als aanduiding bedoeld zonder dat het gebruik hieraan behoeft te beantwoorden.
38. Verschil tussen de werkelijke en de opgegeven grootte van het gepachte geeft geen aanleiding tot vermeerdering of vermindering van de pachtprijs noch tot vernietiging van de pachtovereenkomst.



Datum

39. De pachter aanvaardt de grond in de staat, waarin het verkeert, zodat hij geen vordering heeft op het hoogheemraadschap wegens een niet goede staat van onderhoud bij de levering. Het hoogheemraadschap staat niet in voor enig gebrek van de grond en de pachter heeft deswege geen vordering op het hoogheemraadschap.

#### **Artikel 5 - Rechten / uit- en overwegen**

40. De pachter verklaart alle op de grond gevestigde rechten te kennen. Hij verplicht zich deze zonder recht op vergoeding te gedogen.
41. De pachter mag zonder schriftelijke toestemming van het hoogheemraadschap niet het recht van uit- of overweg aan derden toestaan of een zodanig gebruik van het perceel grond gedogen.
42. De pachter verplicht zich:
- de bestaande uitwegen en overwegen te gedogen;
  - de door derden met instemming van het hoogheemraadschap nog aan te leggen uitwegen en overwegen te gedogen, in welk geval de pachter aanspraak heeft op vermindering van de pachtprijs.

#### **Artikel 6 - Uitvoering werken/gedoogplicht**

43. Het hoogheemraadschap behoudt zich het recht voor te allen tijde het perceel/de percelen grond te betreden of te doen betreden, na te zien of te doen nazien, zonder dat hij daarin door of vanwege de pachter mag worden belemmerd of verhinderd.
44. De pachter moet gedogen dat het hoogheemraadschap zodanige werken of handelingen verricht of van het verpachte zodanig gebruik maakt als het hoogheemraadschap in het algemeen belang noodzakelijk oordeelt. De pachter heeft in verband hiermee uitsluitend aanspraak op een naar billijkheid te bepalen vermindering van de pachtprijs – er bestaat derhalve geen recht op nadere schadevergoeding.
45. Het hoogheemraadschap deelt de pachter het voornemen mee tot het verrichten van werken of handelingen of het gebruik maken van het verpachte als bedoeld in het eerste lid van dit artikel, ten minste één maand voordat hiermee wordt begonnen. In spoedeisende gevallen deelt het hoogheemraadschap de pachter het voornemen zo spoedig mogelijk mee, in ieder geval achtenveertig uren tevoren.

#### **Artikel 7 - Lasten**

Onverminderd het bepaalde in artikel 7:329 van het Burgerlijk Wetboek komen de zakelijke lasten en belastingen, de lasten van de ruilverkaveling en de lasten van landinrichting ten laste van het hoogheemraadschap.

#### **Artikel 8 – Jacht en visserij**

Het hoogheemraadschap behoudt zich het genot van de jacht en de visserij voor.

De pachter verleent toestemming aan het hoogheemraadschap het genot van de jacht en de visserij op het gepachte te verhuren en stemt er in toe, dat de eventuele huurder dit genot op het gepachte uitoefent alleen of met gezelschap, of wel door anderen laat uitoefenen. De pachter verleent hierbij aan het hoogheemraadschap de in artikel 65, zesde lid, Flora- en Faunawet genoemde schriftelijke toestemming. De pachter moet daarom gedogen dat de in artikel 65, derde en vierde lid, Flora- en Faunawet genoemde rechten door het hoogheemraadschap of door degenen die het recht daartoe van het hoogheemraadschap hebben verkregen worden uitgeoefend.

#### **Artikel 9 - Aansprakelijkheid schade**

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 voortvloeiende verplichting. Alle schade wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan.

Datum

De pachter is jegens het hoogheemraadschap op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor gedragingen van hen die zich met zijn goedvinden op het verpachte bevinden.

**Artikel 10 - Schouw**

46. Onverminderd het bepaalde in artikel 7:376 Burgerlijk wetboek is het hoogheemraadschap bevoegd na te gaan of de pachter heeft voldaan aan de voor hem uit de wet en de pachtovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.
47. De pachter is verplicht het langs het verpachte lopende gedeelte van de sloot/watergang voor de helft qua zuiverheid te onderhouden en steeds voor de geregelde afvoer en uitlozing van het water zorg te dragen.  
Voorts dient de pachter de langs die sloot/watergang gelegen gronden in goed gewalde staat te onderhouden zonder enige aanspraak op schadevergoeding, alsmede te gedogen dat de uit de aanliggende waterlopen gebaggerde specie of grond op het verpachte wordt gedeponeerd.
48. De verkregen bagger moet door de pachter op de meest doelmatige wijze binnen zes maanden over de percelen worden aangewend.

**Artikel 11 - Nakoming en tenuitvoerlegging**

49. Het hoogheemraadschap is 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 verplicht de aanwijzingen terstond op te volgen.
50. Indien de pachter zijn verplichtingen niet nakomt, is hij verplicht op eerste aanzegging van het hoogheemraadschap hetgeen in strijd daarmee is verricht of nagelaten, teniet te doen of datgene te bewerken waartoe nakoming van de verplichting zou hebben geleid.
51. Indien de pachter tekortschiet in de nakoming van een uit de pachtovereenkomst voortvloeiende verplichting, is hij in verzuim zonder dat daarvoor ingebrekestelling nodig is.
52. Indien de pachter of het hoogheemraadschap tekortschiet in de nakoming van een uit de pachtovereenkomst voortvloeiende verplichting waardoor schade ontstaat in de zin van artikel 96, tweede lid, van Boek 6 van het Burgerlijk wetboek, is de partij die tekortschiet, verplicht deze schade te vergoeden.

**Artikel 12 - Mededelingsplicht**

53. Indien de pachter overlijdt, zijn de erfgenamen verplicht hiervan binnen een maand na het overlijden mededeling te doen aan het hoogheemraadschap. Tevens zijn zij verplicht hierbij opgave te doen van hun naam, adres en woonplaats.
54. Indien de pachter een rechtspersoon is en deze ontbonden wordt, zijn de vereffenaars verplicht hiervan binnen een maand na de ontbinding mededeling te doen aan het hoogheemraadschap.

**Artikel 13 - Oplevering**

55. De pachter is bij het einde van de pachtovereenkomst verplicht het verpachte ter vrije beschikking te stellen van het hoogheemraadschap c.q. de door het hoogheemraadschap aangewezen nieuwe grondgebruiker, met dien verstande dat de (cultuur)grond ter vrije beschikking (leeg, ingezaaid als grasmat) moet worden gesteld zodra de oogst in het laatste pachtjaar van het veld geruimd kan zijn
56. De pachter doet ten behoeve van het hoogheemraadschap afstand van alle aanspraken met betrekking tot het door hem in het kader van de exploitatie van het verpachte geplante of gezaaide dat zich op het verpachte bevindt na het tijdstip van oplevering als bedoeld in het lid 1, zonder dat hij in verband hiermee aanspraak kan maken op een

Datum

vergoeding die hoger is dan het voordeel dat deze zaken voor het hoogheemraadschap na aftrek van de gemaakte kosten hebben opgeleverd, een en ander onverminderd het bepaalde in artikel 7:350 van het Burgerlijk Wetboek.

57. Voor elke dag dat het perceel grond na de datum van beëindiging van de pacht te laat of niet in de staat als vermeld in lid 1 van dit artikel wordt opgeleverd, verbeurt de pachter een boete van vijftig euro ten behoeve van het hoogheemraadschap.
58. 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 lid 1 van dit artikel openbaren maar voordien zijn ontstaan.

#### **Artikel 14 - Algemene gebruiksbepalingen**

59. De pachter is verplicht wet- en regelgeving na te leven die direct of indirect betrekking heeft op de pachter of het verpachte, zoals veiligheidseisen en voorschriften ten aanzien van het milieu en de waterstaat (zie met name de pachtregeling in Titel 5 van Boek 7 Burgerlijk Wetboek, de Keur Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en de Flora- en faunawet).
60. De pachter is verplicht het verpachte in goede staat te houden. Hij is verplicht het verpachte te gebruiken naar de eisen van behoorlijke bedrijfsvoering overeenkomstig de in deze overeenkomst aangegeven gebruiksbestemming.
61. De pachter is verplicht alle kleine reparaties en onderhoudswerkzaamheden aan het verpachte voor zijn rekening te (doen) verrichten.  
Dit betekent dat hij buiten de gronden met name verplicht is de dammen, duikers en afrasteringen in goede staat van onderhoud te houden.
62. De pachter dient te gedogen dat het publiek in het kader van recreatief medegebruik toegang heeft tot het verpachte indien het, met instemming van het hoogheemraadschap, voor publiek is opengesteld.

#### **Artikel 15 - Bijzondere gebruiksbepalingen**

63. Gebruik
64. De pachter mag de grond gebruiken voor het weidebouw/akkerbouw
65. Afrastering
66. Indien het verpachte niet is afgescheiden en het gebruik ervan dit eist, dient de pachter op zijn kosten te zorgen voor een afscheiding. De pachter is verantwoordelijk voor onderhoud en reparaties aan de afrastering.
67. Schadelijke gewassen/rietkraag/toegangswegen  
Voorts is de pachter verplicht:
  - a. het perceel te zuiveren en zuiver te houden van alle door het hoogheemraadschap schadelijk geachte gewassen, zoals akkerdistel, grote brandnetel, ridderzuring etc.;
  - b. bij een aanwezige rietkraag ervoor te zorgen dat de rietkraag, waar het hoogheemraadschap veel waarde aan hecht als oeverbescherming, afdoende wordt beschermd tegen vraat of vertrappen door schapen en/of geiten.
  - c. de toegangswegen vanaf de verharding van de openbare weg tot op het verpachte schoon te houden, onder andere vrij te houden van maaisel en vuil.
68. Onderhoud sloten/watergangen
69. De pachter is verplicht de langs het/de perceel/percelen gelegen sloten/watergang voor de helft op breedte en diepte te houden. De bagger moet door de pachter op de meest doelmatige wijze binnen zes maanden over de percelen worden aangewend.

#### **Artikel 16 – Geschillen**

Datum

9. Ingeval van geschillen, betrekking hebbende op de door partijen ondertekende overeenkomst of uit daarop voortbouwende overeenkomsten, zullen partijen trachten deze in eerste instantie op te lossen met behulp van mediation, conform het Reglement van de Mediatorsfederatie Nederland te Rotterdam, zoals dat luidt op de aanvangsdatum van de mediation.
10. Zolang de mediation niet is beëindigd, zal geen der partijen het geschil aan de pachtkamer voorleggen, tenzij uitsluitend ter bewaring van rechten.
11. Partijen wonen de eerste mediationbijeenkomst gezamenlijk bij. Daarna zijn partijen vrij de mediation op ieder gewenst moment te beëindigen. De mediation vangt aan op het moment dat partijen de eerste gezamenlijke mediationbijeenkomst bijwonen.
12. Indien het onmogelijk is gebleken een geschil als hiervoor bedoeld op te lossen met behulp van mediation, zal dat geschil worden beslecht door de bevoegde pachtkamer.

**Artikel 17 - Kosten**

De kosten verbonden aan de toetsing van deze akte door de Grondkamer komen voor rekening van de pachter.

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend te:

Heerhugowaard, op ....., ....., op .....

Hoogheemraadschap Hollands  
Noorderkwartier,

De pachter,

Mevrouw E.A.J.L. Greve  
Hoofd cluster Inkoop, Juridische Zaken &  
Grondzaken

Datum

**Bijlage 4**

Uitgangspunten werkwijze wachtlijst pachters en gebruikers

*Uitgangspunten*

1. Het hoogheemraadschap is als eigenaar vrij om gronden in gebruik te geven aan een persoon naar eigen keuze. Hierbij moeten wel de Algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht worden genomen.
2. Gronden worden strategisch ingezet. Daarom wordt elk verzoek of verlenging gecontroleerd op strategische inzetbaarheid (bijvoorbeeld programma Wateropgave, Verbetering Boezemkades, Hoogwaterbeschermingsprogramma).
3. Conform het Pachtbeleid wordt voorkeur gegeven aan uitgifte van gronden aan bedrijfsmatige agrariërs, mede vanuit maatschappelijk oogpunt. Het hoogheemraadschap heeft bovendien belang bij een goed onderhouden perceel. Bedrijfsmatige agrariërs beschikken doorgaans over de kennis en het materieel om beter aan onze voorwaarden te kunnen voldoen.
4. Er bestaat één wachtlijst met daarop de gegadigden. Hierin wordt onderscheid gemaakt in bedrijfsmatige agrariërs en hobbyisten. De oude wachtlijsten voor de waterkeringen De Purmer, Beemster en Wijdewormer worden opgenomen. Bij het vrijkomen van een dijkpark op deze waterkering wordt eerst geselecteerd op de gegadigden van deze waterkeringen.
5. Om op de wachtlijst te worden geplaatst, moet een schriftelijk verzoek worden ingediend.
6. Naar aanleiding van het schriftelijk verzoek wordt het toetsingsformulier 'Pacht/gebruik' toegezonden.
7. De datum van ontvangst van het ingevulde toetsingsformulier is bepalend voor de plek op de wachtlijst.
8. Een bedrijfsmatige agrariër kan in beginsel in aanmerking komen voor gebruik van een stuk grond, als de grond is gelegen binnen een straal van 10 kilometer vanaf de locatie van zijn bedrijf. De reden hiervoor is het aantal verkeersbewegingen beperken. Hierbij wordt aangesloten bij de boer-boer-transportregel van de Dienst Regelingen van het ministerie van Economische Zaken.
9. Wanneer een bedrijfsmatig agrariër in aanmerking komt, moet door de agrariër de percelenkaart van de Dienst Regelingen worden aangeleverd als bewijs dat er werkelijk sprake is van een bedrijf. Bij twijfel wordt de meest recente Gecombineerde Opgave DR (Meitelling) bij de agrariër opgevraagd. Als deze niet (tijdig) wordt aangeleverd vervalt het vrijgekomen pachtperceel aan de eerstvolgende gegadigde.
10. Een hobbymatige agrariër kan in beginsel in aanmerking komen voor gebruik van een stuk grond, als de grond is gelegen binnen een straal van 5 kilometer vanaf de locatie van zijn woning. Ook is de gebruiksoppervlakte beperkt tot maximaal 1 hectare. Bij grotere oppervlakten is de kans groter dat de grond niet persoonlijk wordt gebruikt.
11. Binnen de straal van 10 kilometer hebben bedrijfsmatige agrariërs in beginsel voorrang op hobbyisten.
12. Grondzaken beoordeelt, registreert en bewaakt het verzoek. Bij het vrijkomen van gronden onderzoekt Grondzaken wie in aanmerking zou kunnen komen voor het gebruik van die locatie. Vervolgens stelt Grondzaken de gegadigde voor aan de beheerder. De beheerder gaat in gesprek met de voorgestelde persoon om kennis te maken en ter laatste controle. Na het gesprek wordt gezamenlijk besloten of de gronden aan voorgestelde pachter/gebruiker in gebruik worden gegeven.
13. Gronden die door een bedrijfsmatige agrariër worden gebruikt en waarvan de overeenkomst eindigt, met uitzondering van reguliere pachtovereenkomsten, worden in beginsel opnieuw

Datum

aangeboden aan de 'zittende' pachter, tenzij het hoogheemraadschap de gronden voor eigen gebruik nodig heeft of voor strategische doeleinden wil inzetten.

14. Voor gronden die door een hobbyist worden gebruikt en waarvan de overeenkomst eindigt of moet worden herzien, wordt -na de toetsing van noodzaak voor eigen gebruik of strategische inzet- onderzocht of er een bedrijfsmatig agrariër op de wachtlijst staat binnen het betreffende gebied. Is dat niet het geval, dan worden de gronden opnieuw aan de 'zittende' gebruiker aangeboden.
15. Voor gronden die vrijkomen na actieve beëindiging van een reguliere pachtovereenkomst, vindt na de toetsing van eigen gebruik of strategische inzet, controle van de wachtlijst op bedrijfsmatige agrariërs plaats. Staat er geen geïnteresseerde bedrijfsmatige agrariër op de wachtlijst, dan wordt een gebruiksovereenkomst voor korte duur aan de 'oude' pachter aangeboden.

Als minimum pachtsom wordt € 55 per jaar aangehouden.