

OVEREENKOMST VAN OVERHEIDSPACHT

PACHT DOOR OPENBARE LICHAMEN

(in de zin van art. 7:385 Burgerlijk Wetboek)

De ondergetekenden:

De gemeente Rhenen, te deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw N. Strik, Manager Fysiek Domein, gemandateerd om namens hen te handelen krachtens besluit d.d. 31-12-2019 van het College van Burgemeester en Wethouders, postbus 201, 3910 AE Rhenen, hierna te noemen;

“de verpachter”

en

XX, woonachtig aan de **XX, XX**, hierna te noemen;

“de pachter”

de verpachter en de pachter hierna gezamenlijk te noemen **partijen**;

in aanmerking nemende dat:

- verpachter eigenaar is van de hierna te noemen perce(e)l(en) hoeve;
- verpachter de hoeve heeft aangewezen als (ruil) openbaar nut;
- de pachter het verpachte wenst te pachten.

Komen overeen als volgt:

Artikel 1 **Object**

- 1.1 De pachtovereenkomst betreft de percelen kadastraal bekend gemeente Rhenen, sectie K, nummers 34, 520 en 521 gedeeltelijk, opstallen/erf groot circa 00.54.16 ha, landbouwgrond groot circa 02.21.20 ha derhalve totaal **02.75.36 ha** de percelen zijn door middel van een gele arcering aangegeven op de als bijlage aan deze overeenkomst gehechte, door de partijen geparafeerde kadastrale tekeningen, hierna te noemen: “het verpachte”.

Artikel 2 **Aanvang en Duur**

- 2.1 De overeenkomst wordt aangegaan, in afwijking van art. 7:325 lid 1 BW, voor de duur van 6 jaar, ingaande op 1 juli 2026 tot en met 30 juni 2032.
- 2.2 Pachter garandeert dat per de datum waarop de onderhavige overeenkomst eindigt, zoals bepaald in lid 1, de pachter het verpachte in vrije staat en ontruimd aan verpachter ter beschikking stelt.
- 2.3 De verpachter is bevoegd vóór het einde van de pachtperiode of direct daarna het verpachte te inspecteren en bij een niet-juiste oplevering de pachter hierop in - of buiten rechte aan te spreken.

Bestandsnaam	: 260305_Overheidspacht ovk_Maatsteeg 20 Rhenen.docx	Versie	: 1
Model	: 2250505_Model pachtovereenkomst 7 385 overheid		
Datum	: 6-3-2026	Paraaf pachter	:
Pagina	: 1 van 6	Paraaf verpachter	:

- 2.4 Partijen komen uitdrukkelijk met elkaar overeen dat deze overeenkomst een pachtovereenkomst is als bedoeld in de zin van art. 7:385 Burgerlijk Wetboek, waardoor en waarbij zij uitdrukkelijk overeenkomen dat er geen verlenging van rechtswege van de onderhavige overeenkomst plaats vindt, mits de verpachter bij exploit of aangetekend schrijven uiterlijk zes maanden voor het verstrijken van de termijn zoals vermeld in lid 1 de overeenkomst heeft opgezegd.
- 2.5 Verpachter heeft de bevoegdheid om de overeenkomst te allen tijde te beëindigen, indien en voorzover de bestemming de beëindiging naar zijn oordeel noodzakelijk maakt. De beëindiging moet door de verpachter bij exploit of aangetekend schrijven aan pachter kenbaar te worden gemaakt waarbij minimaal een opzegtermijn van zes maanden moet worden gehanteerd.
- 2.6 Wanneer de pachter niet voldoet aan het in lid 1 of lid 2 van dit artikel bepaalde, zal de pachter voorts ten behoeve van de verpachter een direct en zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van € 250,-- (zegge: vijftig euro) per kalenderdag ten gunste van verpachter of verpachters rechtsopvolgers.
- 2.7 Voor zover verpachter of zijn rechtsopvolger meer schade lijdt, heeft hij naast en boven de boete bedoeld in lid 6 recht op aanvullende schadevergoeding van pachter indien en voor zover die schade het bedrag van de verbeurde boete te boven gaat.

Artikel 3 Gebruik

- 3.1 De pachter is gehouden het verpachte uitsluitend in de uitoefening van zijn landbouwbedrijf, bedrijfsmatig te gebruiken als hoeve.
- 3.2 De pachter is gehouden aan het gedeelte landbouwgrond deze vakkundig en naar behoren te bewerken en zuiver te houden van onkruid.
- 3.3 Het is de pachter verboden de bestemming of inrichting, zonder goedkeuring van verpachter, van het verpachte te veranderen.
- 3.4 Pachter is niet bevoegd aan de Grondkamer een machtiging te vragen om de bestemming, inrichting of gedaante van het gepachte te veranderen.

Artikel 4 Pachtprijs

- 4.1 De jaarlijkse pachtprijs voor het de bedrijfsgebouwen en de woning bedraagt € **XX**.
- 4.2 De jaarlijkse pachtprijs voor de landbouwgrond bedraagt € **XX**.
- 4.3 De jaarlijkse pachtprijs zal gedurende de looptijd van deze pachtovereenkomst niet worden aangepast.
- 4.4 Eventueel verschil tussen de werkelijke en de in artikel 1.1 genoemde grootte van het gepachte zal geen aanleiding geven tot wijziging van de pachtprijs of tot nietigverklaring van de overeenkomst.
- 4.5 BTW is niet van toepassing.
- 4.6 De jaarlijkse betaling dient door pachter te geschieden conform de door de verpachter aan te reiken jaarlijkse nota.
- 4.7 De betaling zal zonder kosten, korting, inhouding of vergelijking moeten worden voldaan. Bij niet tijdige betaling van de pachtprijs zal de pachter de wettelijke rente over het verschuldigde bedrag van de verschijndag af verschuldigd zijn, zonder dat hij daardoor een recht op uitstel van betaling verkrijgt.

Artikel 5 Lasten

- 5.1 Het verrekenbare bestanddeel van de eigenaarslasten, welke pachter door privaatrechtelijke of publiekrechtelijke lichamen zijn of worden opgelegd, komen voor rekening van de pachter.

Artikel 6 Staat van het verpachte

- 6.1 Verpachter en pachter stellen vast dat het gepachte bij aanvang van de overeenkomst door hen gezamenlijk is opgenomen en beschreven in een door beide partijen ondertekende opnameformulier, welke als bijlage aan deze overeenkomst is gehecht. Deze beschrijving strekt tot vastlegging van de staat van het gepachte overeenkomstig het bepaalde in artikel 7:337 BW.
- 6.2 Voor zover onderdelen niet zijn vermeld in het ondertekende opnameformulier, wordt het gepachte geacht bij aanvang van de pacht te zijn aanvaard in de staat waarin het zich op dat moment bevond, behoudens door de pachter te leveren tegenbewijs, een en ander conform artikel 7:337 BW.
- 6.3 De pachter is gehouden het verpachte als een goed pachter te gebruiken en al datgene te doen en na te laten, wat een goed pachter behoort te doen en na te laten.
- 6.4 De pachter dient het gepachte in de staat waarin het zich bij aanvang bevond, zoals vastgelegd in het opnameformulier zoals opgenomen in artikel 6.2 en 6.3, behoudens normale slijtage en geoorloofde veranderingen op te leveren.
- 6.5 Pachter verklaart het gepachte bij aanvang van de overeenkomst te hebben geïnspecteerd, zoals opgenomen in artikel 6.2 en 6.3, en aanvaardt het gepachte in de staat waarin het zich op dat moment bevindt, met alle zichtbare en onzichtbare gebreken, behoudens zover schriftelijke anders is overeengekomen. Voor zover dergelijke gebreken niet zijn opgenomen in het opnameformulier, worden deze geacht niet aanwezig te zijn geweest bij aanvang van de overeenkomst.

Artikel 7 Onderhoud verpachter

- 7.1 De verpachter is verplicht het verpachte ter beschikking van de pachter te stellen en te laten voor zover dat voor het overeengekomen gebruik noodzakelijk is (7:336 BW).
- 7.2 Verpachter is verplicht tot het onderhoud van het verpachte voor groot onderhoud, waartoe behoort:
- Herstel en vernieuwing van dragende constructies, funderingen, gevels en draagmuren;
 - Herstel of vervanging van dakconstructies, dakbedekking en goten, behoudens kleine reparaties;
 - Vervanging van kozijnen en buitendeuren wegens normale slijtage;
 - Herstel van constructieve gebreken aan vloeren en plafonds;
 - Vervanging van de centrale verwarmingsinstallatie en waterleidinginstallatie voor zover deze door ouderdom of normale slijtage aan vervanging toe zijn;
 - Constructieve gebreken aan stallen, schuren en andere bedrijfsgebouwen.
- 7.3 Verpachter is niet gehouden gebreken te verhelpen die:
- Aan de pachter zijn toe te rekenen;
 - Het gevolg zijn van veranderingen of toevoegingen die door of namens de pachter zijn aangebracht;
 - Behoren tot het dagelijks of regulier onderhoud krachtens de wet, overeenkomst of gebruik voor rekening van de pachter komt.

- 7.4 Pachter is verplicht gebreken die niet tot zijn onderhoudsverplichting behoren onverwijld schriftelijk aan verpachter te melden. Indien de pachter deze meldingsplicht niet nakomt, is pachter aansprakelijk voor de schade die daardoor ontstaat of wordt vergroot.
- 7.5 De pachter zal de verpachter, na tijdige aankondiging en op redelijke tijdstippen, toegang verlenen tot de hoeve en woning teneinde inspecties te verrichten en onderhouds- of herstelwerkzaamheden uit te voeren.
- 7.6 Indien sprake is van een spoedeisend gebrek en de verpachter niet tijdig tot herstel overgaat na schriftelijke aanmaning, is pachter gerechtigd – met inachtneming van de wettelijke bepalingen – de noodzakelijke herstellingen te laten uitvoeren en de redelijke kosten daarvan op de verpachter te verhalen.

Artikel 8 Onderhoud pachter

- 8.1 De pachter is verplicht tot het onderhoud van het verpachte voor pachters rekening (7:351BW), op de wijze zoals een goed pachter betaamt, waartoe behoort:
- dagelijks onderhoud van de woning, zoals schoonhouden van binnenruimten, verwarming, sanitair en elektrische voorzieningen;
 - regulier onderhoud van deuren, ramen, sloten en andere beweegbare onderdelen;
 - kleine reparaties aan dakgoten, dakbedekking en regenpijpen voor zover deze het gevolg zijn van normaal gebruik;
 - onderhoud van erf, tuin en groenvoorzieningen die tot het gebruik van de pachter behoren;
 - regelmatig schoonhouden van stallen, schuren en andere bedrijfsgebouwen;
 - onderhoud van sloten, afrasteringen en terreinafscheidingen;
 - het op de oorspronkelijk aangelegde diepte en de breedte te houden, dan wel het op de door de bevoegde overheid vastgestelde diepte en breedte houden van de sloten;
 - het op de meest doelmatige wijze ten bate van het verpachte aan te wenden van eventueel verkregen delfaarde;
 - het waken tegen beschadiging van de sloten door vee of andere wijze;
 - het zorgen voor een deugdelijke bestrijding van het onkruid;
 - het zorgen voor een goede bewerking, afwatering en bemesting van het verpachte;
- De pachter is aansprakelijk voor alle schade, boeten en kosten, uit zijn nalatigheid ten deze ontstaan.

Artikel 9 Schade

- 9.1 De pachter is, onverminderd het bepaalde in artikel 6 van de onderhavige overeenkomst, jegens de verpachter aansprakelijk voor alle schade aan- of verontreiniging van het verpachte inclusief het grondwater, tenzij pachter bewijst dat zodanige schade hem niet kan worden verweten in verband met omstandigheden die voor een goed en zorgvuldig pachter als overmacht behoren te worden aangemerkt.

Artikel 10 Onderverpachtingen overig gebruik door derden

- 10.1 Het is de pachter verboden het verpachte geheel of ten dele onder te verpachten of dit op enigerlei wijze in volledig of gedeeltelijk gebruik of genot aan derden af te staan.

Bestandsnaam	: 260305_Overheidspacht ovk_Maatsteeg 20 Rhenen.docx	Versie	: 1
Model	: 2250505_Model pachtovereenkomst 7 385 overheid		
Datum	: 6-3-2026	Paraaf pachter	:
Pagina	: 4 van 6	Paraaf verpachter	:

Artikel 11 Gedoogplicht

- 11.1 De pachter verklaart alle op het verpachte gevestigde rechten te kennen en deze zonder recht op vergoeding te gedogen.
- 11.2 Zonder schriftelijke toestemming van de verpachter zal de pachter niet het recht van uit- of overweg aan derden mogen toestaan of een zodanig gebruik van het verpachte gedogen.
- 11.3 De pachter is verplicht om bij het aangaan van deze overeenkomst bestaande uit- en/of overwegen over het verpachte zonder schadevergoeding te gedogen. Daarnaast is pachter ook verplicht de aanleg van door verpachter gewenste nieuwe uit - en/of overwegen te gedogen.

Artikel 12 Toegang tot het verpachte

- 12.1 De verpachter behoudt zich het recht voor te allen tijde het verpachte 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 gehinderd.

Artikel 13 Kosten

- 13.1 De kosten voor behandeling van deze overeenkomst, waaronder begrepen die welke de Grondkamer in rekening brengt, zijn voor rekening van de pachter.

Artikel 14 Grensstenen

- 14.1 De pachter is verplicht alle grensstenen en/of andere afscheidingsobjecten in stand te houden.

Artikel 15 Daden van derden

- 15.1 De pachter is verplicht voor het bezit en het behoud van de rechten van de verpachter op het verpachte te waken en de verpachter van iedere inbreuk daarop onverwijld kennis te geven. Wanneer de pachter door derden in het gebruik wordt gestoord, is hij verplicht de verpachter daarvan onmiddellijk schriftelijk in kennis te stellen; eerst na deze kennisgeving zal de pachter de derde uit eigen hoofde in rechte kunnen vervolgen.

Artikel 16 Plaatsen van schuren, enz.

- 16.1 Het is de pachter verboden zonder schriftelijke toestemming van de verpachter schuren, kassen en andere gebouwen of getimmeren, daaronder begrepen borden voor reclame- of andere doeleinden, op het verpachte te plaatsen of te hebben.
- 16.2 Bij verlening van deze toestemming zijn aanwezigheid, onderhoud en reparaties van deze werken voor rekening en risico van de pachter.

Artikel 17 Jacht en visserij

- 17.1 Verpachter behoudt zich het jachtrecht voor als bedoeld in artikel 8.3, eerste lid, aanhef en onder sub c, van de Omgevingswet.
- 17.2 Pachter verleent aan verpachter toestemming het genot van de jacht en de visserij op het door hem gepachte te verhuren. Verpachter behoudt zich het recht van schade- en overlastbestrijding op het pachtobject voor. Voorts verleent pachter aan verpachter en door deze aan te wijzen derden toestemming om op de pachtgronden gebruik te maken van de ten behoeve van de uitvoering krachtens de Omgevingswet ten behoeve van uitvoering van omgevingsvergunning(en) flora- en fauna-activiteiten en aangewezen omgevingsvergunning-vrije gevallen.

Bestandsnaam	: 260305_Overheidspacht ovk_Maatsteeg 20 Rhenen.docx	Versie	: 1
Model	: 2250505_Model pachtovereenkomst 7 385 overheid		
Datum	: 6-3-2026	Paraaf pachter	:
Pagina	: 5 van 6	Paraaf verpachter	:

- 17.3 Pachter machtigt hierbij verpachter en aan te wijzen derden, die ten behoeve van de uitoefening van het jachtrecht, schade- en overlastbestrijding of visrecht gebruik van of toegang tot het pachtobject behoeven, dat gebruik of die toegang toe te staan.
- 17.4 Pachter zal mede toezicht houden op het voorkomen van stroperij, mededeling doen aan verpachter wanneer door hem stroperij of andere benadeling van de wild- of visstand wordt ontdekt en zelf maatregelen nemen om te voorkomen dat het wild nodeloos wordt verontrust of in gevaar wordt gebracht.

Artikel 18 Productierechten

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

Artikel 19 Diversen

- 19.1 Op deze pachtovereenkomst is steeds het Nederlandse recht van toepassing.
- 19.2 De onderhavige pachtovereenkomst wordt door verpachter dan wel diens rentmeester ter goedkeuring aan de Grondkamer aangeboden.

Aldus opgemaakt in drievoud ondertekend te:

Rhenen d.d.-.....- 2026
De verpachter

Rhenen d.d.-.....- 2026
De pachter

Bijlage: globale situatietekening