



GELIBERALISEERDE PACHTOVEREENKOMST

(VOOR 6 JAAR OF KORTER VOLGENS TITEL 7.5 ART 397 LID 1 VAN HET BW)

ONDERGETEKENDEN:

1. **de GEMEENTE AMSTERDAM (Gemeentelijk Vastgoed)**, gevestigd aan de Voormalige Stadstimmertuin 4-6, 1018 ET te Amsterdam, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur Gemeentelijk Vastgoed a.i., de heer B.F.M. Rusken,

hierna te noemen 'Verpachter',

EN

2. (naam Pachter, vetgedrukt en in hoofdletters o.v.v. de juiste rechtsvorm; bij éénmansbedrijf: naam natuurlijk persoon, handelende onder de naam), gevestigd aan (vestigingsadres met postcode en woonplaats), ingeschreven in het handelsregister van de Kammers van Koophandel onder nummer te (vestigingsplaats KvK), hierbij rechtsgeldig (checken via KvK) vertegenwoordigd door (naam en functie), geboren (geboortedatum) te (geboorteplaats), legitimatiebewijs (soort legitimatie) nummer afgegeven d.d. te

òf (indien natuurlijk persoon, niet handelende als éénmansbedrijf)

..... (naam Pachter, vetgedrukt en in hoofdletters), wonende aan (woonadres met postcode en woonplaats), geboren op (geboortedatum) te (geboorteplaats), legitimatiebewijs (soort legitimatie) nummer afgegeven d.d. te

hierna te noemen 'Pachter'

Hierna gezamenlijk te noemen 'Partijen'

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- a. Middels een aanbesteding heeft de Gemeente Amsterdam een partner gezocht in een nieuw project. Na de gunning wordt deze overeenkomst aangegaan met de (winnaar-)concessiehouder die het alleenrecht krijgt om Lisdodde te kweken en te verkopen dat partijen zijn overeengekomen een pilot natuurwaarden en natte teelt te starten waarin het kweken van lisdodde de voornaamste bezigheid betreft. Dat partijen van mening zijn dat hier sprake is van grondverhuur of van agrarische pacht. Dat om enige onduidelijkheid hierover nu en in de toekomst weg te nemen laten partijen deze overeenkomst gezamenlijk door de Grondkamer toetsen;
- b. dat indien de Grondkamer van oordeel is dat hier sprake zou zijn van pacht, dan zijn partijen overeengekomen dat er sprake is van geliberaliseerde pacht voor een periode korter dan zes jaar en verzoeken partijen indien nodig de Grondkamer tot toetsing van de pachtprijs, welke als pachtprijs is overeengekomen;
- c. dat het

ZIJN ALS VOLGT OVEREENGEKOMEN:

Het gepachte, bestemming, aanvaarding

1.1 Verpachter verpacht aan Pachter en Pachter pacht van Verpachter een perceel **los land**, bekend als de Burkmeer, gelegen aan de Broekergouw te Amsterdam, kadastraal bekend Gemeente Nieuwendam, sectie E, nummer 327 gedeeltelijk, oppervlakte circa **558465 m²**, ofwel 55,8 Ha, hierna 'het gepachte' genoemd, hetgeen met arcering nader is aangegeven op de als bijlage bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deel uitmakende door partijen geparafeerde tekening nr. T2100149 (**bijlage 1**) met verdere aanwijzing HA 11314-0 en V6496 Broekergouw De Burkmeer.

1.2 Het gepachte zal door of vanwege Pachter uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als onderdeel van een pilotproject natuurwaarden en natte teelt. In casu het kweken van Lisdodde en het onderdeel maken daarvan binnen de circulaire economie. Voor Verpachter is het essentieel dat Pachter zich aan de overeengekomen bestemming houdt. Dat betekent dat afwijking daarvan ontbinding van deze pachtovereenkomst rechtvaardigt.

1.3 Het is Pachter niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verpachter een andere bestemming aan het gepachte te geven dan omschreven in artikel 1.2. Indien de Verpachter zulks weigert, kan Pachter de Grondkamer vervangende machtiging vragen (artikel 7:348 BW).

1.4 Pachter aanvaardt het gepachte, zulks in afwijking van het bepaalde in artikel 7:337, lid 2 BW, in zoverre, in de onderhoudsstaat waarin het verkeert, zodat hij geen vordering heeft op de Verpachter wegens niet goede staat van onderhoud van het gepachte bij de levering. De Verpachter staat niet in voor enig gebrek van het verpachte dat hij bij het aangaan van de pachtovereenkomst niet kende of had behoren te kennen, en de pachter heeft deswege geen vordering op Verpachter.

Gebruik

2.1 Pachter gebruikt het gepachte zelf. Zonder schriftelijke toestemming van de Verpachter is het de Pachter verboden hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk onder- of weder te verpachten of het gebruik of de vruchttrekking geheel of gedeeltelijk aan anderen over te dragen, hetzij een dergelijk gebruik of vruchttrekking te gedogen.

Hij zal het land conform het onder 1.2 gestelde gebruiken en niet zonder schriftelijke toestemming van de Verpachter vee van anderen mogen inscharen.

2.2 De Pachter zal het gepachte zodanig gebruiken als van een goed, ijverig en kundig Pachter verlangd mag worden en al datgene doen en nalaten wat een goed Pachter in gelijke omstandigheden zou doen of nalaten (artikel 7:347 BW). Zo zal Pachter in elk geval voor een deugdelijke afwatering zorgdragen.

Pachter is verplicht alle grensstenen en andere scheidingstekens in stand te houden.

Duur, verlenging en opzegging

3.1 De geliberaliseerde pachtovereenkomst wordt aangegaan voor een periode van **VIJF JAAR**, ingaande op **1 JULI 2021** en lopende tot en met **30 JUNI 2026**.

3.2 Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode eindigt ze van rechtswege. Een opzegging is dus niet nodig.

Pachtprijs, omzetbelasting, pachtprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

4.1 De aanvangspachtprijs van het gepachte bedraagt op jaarbasis **€ 20.104,-** (zegge:

TWINTIGDUIZENDHONDERDENVIER euro, zijnde € 360 per hectare).

4.6 De betaling van de totale pachtsom geschiedt in gelijke delen en in twee termijnen te weten 50% 1 juli op 50% op 1 januari etc.

De pachtprijs zal zonder korting, inhouding of dergelijke moeten worden voldaan op de betaaldatum. Bij niet tijdige betaling zal Pachter de wettelijke rente verschuldigd zijn boven de reeds verschuldigde pachtprijs, zonder dat hij daarvoor een recht op uitstel van betaling verkrijgt.

Uit en overwegen

5.1 De Pachter is verplicht bestaande uit- en/of overwegen van en over het gepachte, zonder daarvoor enige vergoeding voor te krijgen te gedogen, hetzij ten behoeve van andere eigendommen van de Verpachter, hetzij deze door de Verpachter aan derden zijn verleend. Zonder schriftelijke toestemming van de Verpachter zal de Pachter uit- en/of overwegen niet aan derden mogen toestaan of zodanig gebruik van de het gepachte mogen gedogen, noch zelf anderen uitwegen of voetpaden en dergelijke mogen maken.

Onderhoud

6.1 Voor rekening en zorg van de Pachter komt al het onderhoud van de landerijen, ook wat betreft reparaties en onderhoud van landerijen, aan hekken, dammen, bruggen, duikers, grensscheidingen, watervoorzieningen, kanten, hellingen, putten en dergelijke.

6.2 De Pachter is verplicht het gepachte tijdig en vakkundig te bewerken en bemesten, overeenkomstig de eisen welke men aan goed landgebruik kan stellen, door gebruik van een voldoende natuurlijke (organische bemesting) en eventueel daarbij aan te passen kunstmeststoffen. Voorts moet hij het land goed onderhouden, tijdig greppelen en vrijhouden van onkruid en schadelijke gewassen.

De sloten moeten behoorlijk schoon- en op de vereiste diepte worden gehouden.

Boeten opgelegd door waterschappen of polders zijn voor rekening van de Pachter.

Beheerder

7.1 Totdat Verpachter anders meedeelt, treedt namens Verpachter als beheerder op Gemeentelijk Vastgoed (tel 020-2544476). Voor reparatieverzoeken en technische vragen is Verpachter, totdat anders wordt medegedeeld, bereikbaar op de volgende wijze:

- e-mail: reparatieverzoek.gv@amsterdam.nl;
- telefonisch: tijdens werkdagen van 08:00-16:00 uur op 06-13952999.

7.2 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient Pachter voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze overeenkomst met de beheerder contact op te nemen.

Asbest/milieu

8.1 Aan Verpachter is niet bekend dat in het gepachte asbest is verwerkt. De onbekendheid van Verpachter met de aanwezigheid van asbest in het gepachte houdt nadrukkelijk geen garantie in van Verpachter dat er geen asbest aanwezig is.

8.2 Aan Verpachter is niet bekend dat in, op of aan het gepachte een verontreiniging aanwezig is die van dien aard is dat op grond van geldende wetgeving ten tijde van het tekenen van de pachtovereenkomst het nemen van maatregelen noodzakelijk is.

De onbekendheid van Verpachter met aanwezigheid van een verontreiniging in, op of aan het gepachte ten tijde van het tekenen van de pachtovereenkomst houdt uitdrukkelijk geen garantie in van Verpachter dat er geen verontreiniging aanwezig is.

Jacht en visserij

9. De Verpachter behoudt zich het recht voor van het genot van de jacht (zie artikel 3.23 Wet natuurbescherming) en de visserij op het gepachte.

De Pachter machtigt hierbij de Verpachter aan derden, die ten behoeve van de uitoefening van het jachtrecht of de visserij gebruik van – of toegang tot het gepachte behoeven dat gebruik of die toegang toe te staan.

De Verpachter, alsmede de door hem tot de jacht gemachtigden, zullen echter daardoor de Pachter niet in de bedrijfsvoering mogen belemmeren en moeten de door hen toegebrachte schade aan het land of aan de te velde staande gewassen vergoeden.

Het is pachter niet toegestaan ook maar enige vorm van jacht te organiseren of doen plaatsvinden. Ook niet de jacht op schadelijk wild.

Belastingen- en lasten

10. Grond-, waterschaps-, polder- of andere zakelijke overheidslasten, welke bij het aangaan van deze overeenkomst op het gepachte drukken, zijn voor rekening van de Verpachter. Voornoemde lasten, welke door overheidslichamen na de inwerkingtreding van deze overeenkomst worden opgelegd, zijn eveneens voor rekening van de Verpachter, behoudens diens bevoegdheid om overeenkomstig artikel 7:331 lid 1 BW verhoging van de pachtsom te vorderen (artikelen 7:329 BW en 7:331 BW). Verpachter zal 50% van de opgelegde lasten doorberekenen aan Pachter.

Overdracht

11. Bij het eindigen van de pachtovereenkomst zijn de afgaande en opkomende pachters gehouden elkaar over en weer te gerieven met datgene, wat vereist wordt om het betrekken en verlaten van het land en de gebouwen gemakkelijk te maken.

De opkomende Pachter moet na inhalen der oogst in de gelegenheid worden gesteld om het land te betreden en de noodzakelijke werkzaamheden te verrichten.

De ten deze nalatige pachter is zowel jegens de andere pachter als jegens de Verpachter tot schadevergoeding gehouden (zie artikel 7:360 BW).

Overige

12. Partijen sluiten hierbij volledig uit elke rechtsvordering:

- a. Wegens over- of ondermaat van het verpachte, indien het verschil in grootte minder dan een halve hectare bedraagt;
- b. Terzake van levering in minder goede staat dan goede staat van onderhoud;
- c. Wegens aan het gepachte klevende gebreken, welke de Pachter niet kon kennen, met inbegrip van belemmeringen, welke Pachter mocht ondervinden, doordat derden een hem toekomend recht op het gepachte uitoefenen en de Pachter deze rechten niet gekend heeft.

Kosten Pachtkamer

13. De kosten van de pachtovereenkomst zijn voor rekening van de Pachter.

Einde overeenkomst

14. Het gepachte moet volledig ontruimd, schoon en in goede staat van onderhoud door de Pachter worden opgeleverd op einddatum. Het exacte tijdstip stellen Partijen te zijner tijd in onderling overleg vast.

Onteigening

15. Indien het verpachte geheel of ten dele onteigend wordt en de onteigenende partij krachtens het bepaalde in de onteigeningswet of in enig ander wettelijk voorschrift geen schadeloosstelling aan de Pachter betaalt, omdat de onderhavige overeenkomst is gesloten na de nederlegging ter inzage van de plannen der voorgenomen onteigening, zal de Pachter geen vordering tot schadevergoeding tegen de Verpachter hebben en zal deze niet verplicht zijn aan de Pachter deswege enige schadeloosstelling te betalen.

Verzuim

16. Ten aanzien van de bij deze overeenkomst aangegane verplichtingen zal Pachter in verzuim zijn door de enkele daad of nalatigheid of door enkel verloop van een gestelde termijn of datum, zonder dat enige sommatie, ingebrekestelling of enige soortgelijke handeling is vereist.

Kennisgeving

17. Mocht Pachter overlijden dan zijn zijn erfgenamen verplicht binnen één maand na het overlijden Verpachter daarvan in kennis te stellen.

Integriteit

18. Pachter is bekend met de voorwaarden zoals gesteld in de integriteitsclausule conform bijlage 4 en verklaart hieraan onverkort te voldoen.

Bijzondere bepalingen

19.1 Op deze overeenkomst is onverkort van toepassing het gestelde in de aanbestedings- en contractdocumenten zoals te weten de Aanbestedingsleidraad inclusief bijlagen, het Programma van Eisen inclusief bijlagen als de concept Concessieovereenkomst.

19.2 Pachter is verplicht de op het land aanwezige peilputten in stand te houden. Deze dienen ter monitoring van

het water in de ondergrond in relatie tot de aangrenzende Volgermeer.

- 19.3** De verpachter behoudt zich het recht voor te allen tijde het verpachtte te betreden of te doen betreden, na te zien, of te doen nazien, zonder dat hij daarin door of vanwege pachter mag worden belemmerd of verhinderd.
- 19.4** De Verpachter behoudt de vrije toegang voor zichzelf en/of zijn gemachtigden in of op het gepachte te komen teneinde zich te allen tijde te kunnen overtuigen, dat deze overeenkomst door de Pachter deugdelijk wordt nagekomen. Hij of zijn gemachtigden mogen daarbij niet worden belemmerd of gehinderd door of wegens Pachter.
- 19.5** Aanvullingen en wijzigingen op de overeenkomst zijn uitsluitend rechtsgeldig indien deze schriftelijk zijn vastgelegd en door alle Partijen zijn ondertekend.
- 19.6** dat deze pachtovereenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat:
- 1 de huidige gebruiker van de Burkmeerpolder bij het einde van de bruikleen overgegaan is tot algehele ontruiming (inclusief mogelijke opstallen) van de Burkmeerpolder; en
 - 2 Verpachter op ingangsdatum pacht het perceel grond exclusief en vrij van lasten en beperkingen aan Pachter ter beschikking kan stellen;
 - 3 partijen komen overeen dat Verpachter zich maximaal zal inspannen om te bewerkstelligen dat voornoemde voorwaarde(n) tijdig wordt vervuld.
 - 4 Als niet wordt voldaan aan de opschortende voorwaarde(n) wordt deze huurovereenkomst geacht nooit tot stand te zijn gekomen, tenzij partijen anders overeenkomen, waarbij geen der Partijen aanspraak maakt op schadevergoeding jegens de andere partij of welke aanspraak dan ook.
- 19.7** Indien een deel van de overeenkomst nietig of vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van het overige deel van de overeenkomst onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan als overeengekomen hetgeen op wettelijke toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen Partijen overeengekomen zouden zijn indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.
- 19.8** Op de overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Aldus opgemaakt en ondertekend in enkelvoud

Amsterdam, (datum)

Amsterdam, (datum)

.....
(handtekening Verpachter)

Gemeente Amsterdam,
Gemeentelijk Vastgoed

B.F.M. Rusken
Directeur a.i.

.....
(handtekening Pachter)

.....(naam Pachter)

.....(naam+functie gevolmachtigde)

Bijlagen:¹⁾

1. tekening van het gepachte
2. xxxxxx
3. xxxxx
4. Integriteitsclausule

¹⁾ **Deleten wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen en doornummeren.**