

CONCEPT PACHTOVEREENKOMST 2027

Overeenkomst geliberaliseerde pacht

Pachtovereenkomst: LIB-

De ondergetekenden:

a.

Naam:

Straat en huisnummer:

Postcode en woonplaats:

BRS-nummer:

KvK-nummer:

Mobielnummer:

E-mailadres:

hierna te noemen "**de pachter**" en

b.

de Provincie Groningen, publiekrechtelijk rechtspersoon, gevestigd aan Martinikerkhof 12 te Groningen (correspondentieadres postbus 50040, 9400 LA te Assen), ingeschreven in het Handelsregister van de KvK onder nummer 01182023, te dezer zake vertegenwoordigd door de coördinator projectadministratie grondzaken van Prolander, mw. H.W. Knol, BEc., vanwege het bepaalde in het Besluit ondermandaat, volmacht en machtiging medewerkers Prolander (BRS 204905819),

hierna te noemen "**de provincie**" (BRS 203445642)

de pachter en de provincie hierna gezamenlijk ook wel te noemen "**de partijen**"

In aanmerking nemende dat:

- de provincie onderstaande percelen los land, in deze pachtovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene voorwaarden ook te noemen: 'het verpachte', in eigendom heeft;
- de provincie ter uitvoering van haar beleid beoogt te bevorderen dat aan het verpachte uit het oogpunt van algemeen belang de meest gewenste bestemming wordt gegeven;
- de provincie voornemens is het verpachte te zijner tijd aan derden over te dragen;
- de provincie tot die tijd het verpachte tijdelijk in gebruik wenst te geven aan de pachter;
- de pachter bereid is om voor het gebruik een tegenprestatie aan de provincie te voldoen; en
- partijen hun rechtsverhouding in de onderhavige overeenkomst schriftelijk wensen vast te leggen, waarbij zij nadrukkelijk kiezen voor een geliberaliseerde pachtovereenkomst als bedoeld in artikel 7:397 lid 1 BW.

Zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1 **Geliberaliseerde pachtovereenkomst**

- 1.1 De onderhavige overeenkomst is een geliberaliseerde pachtovereenkomst voor zes jaar of korter als bedoeld in artikel 7:397 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek (BW).
- 1.2 De bepalingen van de artikelen 313 lid 2, 319 lid 1 onder a, c en d, 325, 327, 328, 332, 333, 363 tot en met 374, 378 tot en met 384, 399a en 399c lid 1 van Boek 7 BW zijn niet van toepassing op de onderhavige overeenkomst.

Artikel 2 Het verpachte en bestemming

De provincie verpacht aan pachter en de pachter pacht van de provincie:

Kadastrale omschrijving			Oppervlakte (in Ha)	Prijs/Ha (in €)	Prijs/perceel (in €)	Cultuur	Ligging
Gemeente	Sectie	Nr					
		Totaal			€		

hierna ook wel te noemen: “het verpachte”

- 2.1 Het verpachte is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt voor de bedrijfsmatige landbouw in het bedrijf van de pachter en wel in de vermelde cultuurtoestand.
- 2.2 De bijzondere voorwaarden van beheer worden separaat beschreven in deze overeenkomst. Als er geen sprake is van bijzondere voorwaarden, dan zijn deze ook niet toegevoegd aan de overeenkomst.

Artikel 3 Duur en einde

- 3.1 Deze pachtovereenkomst is aangegaan voor de periode ingaande **01-01-2027** en eindigend op **31-12-2027**.
- 3.2 Deze overeenkomst kan door geen der partijen tussentijds worden beëindigd, anders dan door gerechtelijke ontbinding wegens een toerekenbare tekortkoming door één van hen.

Artikel 4 Pachtprijs, overige vergoedingen en betaling

- 4.1 De pachtprijs voor het verpachte bedraagt € ... per jaar.
- 4.2 De pachter is naast de pachtprijs een na te noemen bijdrage verschuldigd in de kosten van Grondkamer, en ook de helft (50%) van de waterschapslasten ter zake het verpachte.
- 4.3 Het jaarlijkse totaal door de pachter aan de provincie verschuldigde tegenprestatie bedraagt:
 - de pachtprijs:
 - doorberekening 50% waterschapslasten
 - kosten Grondkamer:

Totaal:

- 4.4 Betaling van het door de pachter verschuldigde totaalbedrag vindt plaats ineens op uiterlijk de vervaldatum **01-08-2027**.
Uiterlijk veertien dagen voor de vervaldatum zal de provincie aan de pachter een factuur toezenden. Het enkele feit dat deze factuur niet door de pachter is ontvangen, doet niet af aan het fatale karakter van de vervaldatum en de betalingsverplichting van de pachter.
- 4.5 Opschorting of verrekening van hetgeen de pachter verschuldigd is aan de provincie is uitgesloten.

Artikel 5 Aanvaarding

- 5.1 De pachter aanvaardt het verpachte in de onderhoudsstaat waarin het zich nu bevindt, met alle daaraan verbonden bekende en onbekende gebreken en doet afstand van zijn recht om deswege vermindering van de pachtprijs of ontbinding van de overeenkomst te vorderen.
De verpachter is wel tot vergoeding van een door een gebrek of gebreken veroorzaakte schade verplicht, voor zover het gaat om een gebrek of gebreken die hij bij het aangaan van de pachtovereenkomst kende of had behoren te kennen.
- 5.2 Als het verpachte groter of kleiner mocht blijken te zijn dan de hiervoor opgegeven grootte, zal geen van partijen daar enig recht aan kunnen ontleen.

Artikel 6 Afscheiding, veranderingen en verbeteringen

- 6.1 De pachter is niet bevoegd de bestemming, inrichting of gedaante van het verpachte, met inbegrip van eventueel daarop aanwezige houtopstanden of landschapselementen en aangebrachte grensstenen en andere scheidingstekenen, geheel of gedeeltelijk te veranderen onder voorbehoud van schriftelijke toestemming van de provincie en onder voorbehoud van het recht van de pachter om bij gebreke van toestemming hiertoe machtiging te vragen bij de Grondkamer.
- 6.2 Onverminderd het in 6.1 bepaalde is de pachter niet bevoegd:
- op het verpachte opstallen aan te brengen;
 - op het verpachte (bedrijfsvreemde) reclame of reclame van commerciële aard toe te laten of aan te brengen;
 - nieuwe uit- of overwegen te maken of aan derden toe te staan of te gedogen;
 - brandstoftanks of tanks voor de opslag van chemicaliën te plaatsen
- 6.3 Op provinciale gronden mag geen glyfosaat gebruikt worden.

Artikel 7 Gebruik

- 7.1 De pachter is gehouden het verpachte geheel, zelf en overeenkomstig de bestemming als een goed pachter te gebruiken en al datgene te doen en na te laten, wat een goed pachter in gelijke omstandigheden behoort te doen of na te laten. Na schriftelijke toestemming van de provincie kan pachter het verpachte aanwenden ten behoeve van een optimale invulling van het GLB. De provincie kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden.
- 7.2 Als en voor zover er bij de aanvang van deze overeenkomst nog vanggewas op het verpachte staat, is de pachter verplicht tot instandhouding daarvan tot 1 februari van het jaar volgend op het jaar waarop het vanggewas is ingezaaid
- 7.3 De pachter is gehouden ter bescherming van de biodiversiteit en de bodemkwaliteit op het pachtobject geen diepe grondbewerking uit te voeren en bodemverdichting te vermijden. De pachter voorkomt spoorvorming door het pachtobject uitsluitend te bewerken en te berijden als de draagkracht van de toplaag van de bodem dit toelaat.
- 7.4 Door en voor rekening van de pachter zal geschieden het onderhoud van de hekken, duikers, sloten, waterleidingen, wegen, paden en putten en verder van alles, wat tot het toebehoren van het verpachte behoort.
- 7.5 Zonder schriftelijke toestemming van de provincie is de pachter niet bevoegd het gebruik en de vruchttrekking van het verpachte geheel of ten dele aan een ander over te dragen, ongeacht uit hoofde van welke titel dit plaatsvindt.
- 7.6 Zonder schriftelijke toestemming van de provincie is de pachter niet bevoegd om overeenkomsten af te sluiten en/of financiële vergoedingen aan te vragen ten aanzien van de pachtgronden van de provincie.
- 7.7 Als door pachter tijdens de pachtperiode wordt geconstateerd dat op het pachtobject sprake is van een besmetting en/of een (bodem)ziekte, zal pachter dit direct melden aan de provincie.
- De provincie zal pachter verdere instructie geven voor eventuele bestrijding van de besmetting/ziekte. Dit kan ook inhouden dat de provincie de besmetting zelf zal gaan bestrijden.
 - Pachter zal gedurende de pachtperiode zijn uiterste best doen om verdere besmetting te voorkomen.
- 7.8 Bloembollenteelt en meerjarige teelten worden niet toegestaan met uitzondering van grassen en luzerne.
- 7.9 Het is niet toegestaan om op agrarische landbouwgronden twee opeenvolgende teeltjaren aardappelen te telen tenzij de provincie vooraf schriftelijke toestemming heeft verleend.
- 7.10 De pachter is verplicht de provincie onverwijld te informeren als op het verpachte perceel invasieve exoten worden waargenomen. Verpachter bepaalt vervolgens, zo nodig in overleg met de provincie, welke beheer- of bestrijdingsmaatregelen worden getroffen. De pachter verleent hieraan redelijke medewerking en onthoudt zich van handelingen die kunnen leiden tot verspreiding van de betreffende exoten.

Artikel 8 Daden van derden

- 8.1 De pachter is verplicht voor het bezit en het behoud van de rechten van de provincie op het verpachte te waken en de provincie van iedere dreigende of plaatsgevonden inbreuk daarop onverwijld kennis te geven.

- 8.2 Wanneer de pachter op enigerlei wijze door derden in het gebruik van het verpachte wordt gestoord, is hij verplicht de provincie daarvan onverwijld in kennis te stellen.

Artikel 9 Zakelijke rechten, uit- en overwegen

De pachter verklaart alle op het verpachte gevestigde rechten te kennen. De pachter is verplicht om de bij het aangaan van deze overeenkomst bestaande uit- en overwegen over het verpachte zonder schadevergoeding te gedogen.

Artikel 10 Verzekering tegen brand- en bedrijfsschade

De pachter is verplicht zich ter zake van het door hem op het verpachte uitgeoefende bedrijf bij een maatschappij van goede naam en faam te verzekeren tegen normaal verzekerbare brand- en bedrijfsschade zoals ten tijde van deze overeenkomst voor een overeenkomstig bedrijf gebruikelijk is. De pachter is verplicht de polissen van de verzekeringen desgevraagd aan de provincie te tonen en door overlegging van de kwitanties van de laatst betaalde premies van de voortdurende verzekering te doen blijken.

Artikel 11 Toegang tot het verpachte

- 11.1 De provincie 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 verhinderd.
- 11.2 De provincie zal van het in lid 1 gegeven recht eerst gebruik maken na overleg met de pachter en daarbij rekening houden met de redelijke belangen van de pachter, met uitzondering van calamiteiten.

Artikel 12 Jacht en visserij

- 12.1 In de pacht is niet begrepen het recht van jacht en visserij, welke rechten door de provincie worden voorbehouden. Door ondertekening van deze overeenkomst geeft de pachter zijn toestemming aan de provincie om het genot van de jacht en visserij bij overeenkomst aan derden te verpachten.
- 12.2 De pachter verklaart door ondertekening van deze overeenkomst toestemming te (zullen) geven aan de provincie of in haar plaats degene aan wie het genot van de jacht is verpacht om het verpachte te betreden ter uitoefening van het genot van de jacht en visserij.

Artikel 13 Oplevering

- 13.1 De pachter zal bij het einde van de pachtovereenkomst het verpachte in de staat opleveren waarin de pachter het verpachte heeft ontvangen bij de aanvang van de pachtovereenkomst of waarin het met goedvinden van de provincie is gebracht, geheel ontdaan van alle gewassen, mest, hooi, en stro. Ingeval als gevolg van een glyfosaatverbod onkruid op het gepachte ontstaat waardoor de pachter het verpachte bij het einde van de pachtovereenkomst niet kan opleveren in de staat waarin het verpachte in gebruik is verkregen, zal de verpachter de pachter daarop niet aanspreken. Het uitgangspunt daarbij is dat de pachter zich voor zover redelijkerwijs mogelijk, zal inspannen om onkruid op het verpachte te voorkomen en/of bestrijden.
- 13.2 De afgaande en opkomende pachter zijn verplicht datgene te verrichten wat vereist wordt om het verlaten en betrekken van het verpachte gemakkelijker te maken, zowel wat betreft het gebruik voor het volgende jaar, het inoogsten van de nog te velde staande vruchten, het verrekenen van kosten voor werkzaamheden die aan toekomstige jaren toegerekend moeten worden (bijvoorbeeld onderhoudsbemesting) als anderszins, alles overeenkomstig het plaatselijk gebruik.

Artikel 14 Verzuim

- 14.1 Ten aanzien van de uit de pachtovereenkomst of de wet voor de pachter voortvloeiende verplichtingen, zal de pachter in verzuim zijn door de enkele daad, nalatigheid of door enkel verloop van een gestelde termijn of datum en zomede zonder dat enige sommatie of ingebrekestelling zal zijn vereist.
- 14.2 Een boeteclausule maakt deel uit van dit pachtcontract. Het niet nakomen van de contractvoorwaarden door de pachter leidt tot een direct opeisbare boete van 2% van de jaarlijkse pachtprijs (omgerekend naar een bedrag per dag) gedurende maximaal 60 dagen.
- 14.3 Indien pachter in verzuim is vanwege het niet nakomen van de contractvoorwaarden, kan de pachter voor de komende 4 jaar uitgesloten om gronden te pachten van de provincie.
- 14.4 Indien sprake is van: een onomkeerbare overtreding; of meerdere omkeerbare overtredingen in éénzelfde pachtjaar door dezelfde pachter is een voor matiging door de rechter vatbare boete van € 5.000,00

(vijfduizend euro) verschuldigd. Dit is bijvoorbeeld aan de orde als in strijd met de pachtovereenkomst en/of algemene pachtvoorwaarden bemest wordt. Dit laat onverlet de bevoegdheid van verpachter om gebruik te maken van zijn overige rechten, waaronder het recht op volledige schadevergoeding, als de geleden schade het boete bedrag overtreft. Ook heeft de verpachter het recht om ontbinding van de pachtovereenkomst te vorderen.

Artikel 15 Kennisgeving overlijden pachter

Indien de (mede-)pachter overlijdt, en ook indien de pachter ophoudt als rechtspersoon te bestaan, zijn diens rechtverkrijgenden en mede-pachter(s) verplicht hiervan binnen één maand schriftelijk mededeling te doen aan de provincie onder opgave van hun naam, adres en woonplaats.

Artikel 16 Hoofdelijkheid

Indien twee of meer (natuurlijke of rechts-) personen samen pachter zijn, is ieder van hen hoofdelijk verbonden ter zake alle uit de pachtovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 17 Geen opvolgende pachtovereenkomst

De pachter kan aan het aangaan van deze pachtovereenkomst nimmer meer rechten ontleen dan uit deze overeenkomst zelf voortvloeien. In het bijzonder kan de pachter ter zake van het eventueel sluiten van een opvolgende pachtovereenkomst met de provincie geen recht of verwachting aan deze pachtovereenkomst ontleen. De provincie is nimmer gehouden tot vergoeding van schade in welke vorm en in welk geval dan ook, met inbegrip van het geval dat de pachter zijn bedrijfsorganisatie heeft afgestemd op het gebruik van het verpachte en de provincie na ommekomst van de pachtperiode besluit niet opnieuw met de pachter een pachtovereenkomst aan te gaan.

Artikel 18 Indiening overeenkomst bij de Grondkamer

De provincie draagt zorg voor de indiening van deze pachtovereenkomst bij de Grondkamer, onverminderd het bepaalde in artikel 4.2.

Artikel 19 Samenwerking BoerenNatuur

Voor de percelen gelegen buiten de NNN (zie hiervoor Artikel 2), dan geldt dat er een akker- of grasrand (hierna te noemen 'beheereenheid') moet worden aangelegd en beheerd op advies van de in uw regio geldend Agrarisch Collectief. Door ondertekening van deze pachtovereenkomst gaat de pachter akkoord met het verstrekken door provincie van de adres- en contactgegevens van de pachter aan de collectieven.

- 19.1 De beheereenheid is minimaal 3 meter breed. Het totale oppervlak aan beheereenheid (bij voorkeur de randen) dient 6% van de oppervlakte van de kavel en de pachtovereenkomst te zijn. Dus niet verplicht op elk perceel. De ligging en de invulling wordt op voordracht van het Collectief/beheermedewerker in samenspraak met de pachter bepaald;
- 19.2 De beheereenheid wordt niet bemest;
- 19.3 De beheereenheid dient zo weinig mogelijk te worden bereiden. Alleen bij (sloot) beheer, waarbij de uitvoering van slootbeheer en maaien van het talud na 1 september plaatsvindt. De slootbagger van hooguit één slootkant mag op de rand worden gedeponeerd. De voorkeur heeft afvoer of verspreiding over het land en niet op de rand;
- 19.4 Er worden in principe geen bestrijdingsmiddelen gebruikt op de beheereenheid;
- 19.5 Collectieven werken met verschillende mengsels, op hoofdlijnen:
 - Meerjarige gras/kruidenmengsels (akkervogels)
 - Meerjarige kruiden/bloemenmengsels (insecten)
 - Eenjarige bloemen/kruidenmengsels (insecten)
 - De helft gras en de helft van een mengsel naar eigen keuze (waterkwaliteit/insecten).

Aldus overeengekomen en ondertekend

d.d.: d.d.:

de provincie, de pachter