

# Geliberaliseerde pachtovereenkomst voor langer dan 6 jaar

(volgens titel 7.5 artikel 397 lid 2 van het BW)

## 1. Gegevens partijen

Verpachter(s)

Pachter(s)

Naam:

Adres:

Postcode:

Plaats:

KvK nummer:

### **Let op:**

- Vermeld altijd het KvK-nummer, BSN of relatienummer van RVO.nl.
- Als er meerdere (ver)pachters zijn, vermeld dan van elk daarvan het BSN/KvK/relatienummer.
- Bij maatschappen en vennootschappen is vermelding van het KVK- of relatienummer van het bedrijf voldoende en hoeven de nummers van de afzonderlijke maten of vennoten niet te worden vermeld. U moet wel alle namen van de maten of vennoten vermelden

## 2. In aanmerkingen nemende:

- A. dat verpachter en pachter een pachtovereenkomst (geliberaliseerde pacht langer dan 6 jaar volgens titel 7.5 artikel 397 lid 2 van het BW) voor los land willen afsluiten;
- B. dat de uitgangspunten waar vanuit verpachter en pachter deze afspraken willen maken zijn:
  - i. het steeds breder door overheden, burgers, organisaties e.d. gedeelde inzicht dat er voor het behoud van een gezonde aarde voor toekomstige generaties maatregelen nodig zijn gericht op minder en efficiënter energieverbruik, minder uitstoot van schadelijke stoffen, het ontwikkelen en versterken van de bodemkwaliteit en de biodiversiteit e.d.
  - ii. voorbeelden van dit inzicht zijn de UN Sustainable Development Goals en uitspraken van de rechterlijke macht dat de overheid haar burgers dient te beschermen tegen de gevolgen van klimaatverandering,
  - iii. verpachter en pachter willen vanuit de gedeelde overtuiging dat de in B.i genoemde maatregelen alleen gerealiseerd kunnen worden door samenwerking en met respect voor een ieders maatschappelijke, ecologische en economische belangen, binnen hun mogelijkheden hieraan een bijdrage leveren
  - iv. verpachter is vanuit dit inzicht een aantal jaren geleden een proces opgestart waarbij in samenwerking met de pachters gewerkt wordt aan een toekomstbestendige landbouw op het landgoed
  - v. dit moet leiden tot een duurzame toekomst voor het landgoed, voor de pachter en een bijdrage leveren aan het hiervoor genoemde uitgangspunt B.i.
  - vi. de belangrijkste onderwerpen waaraan samen met de pachters gewerkt wordt zijn:
    - zorg voor bodem, natuur en biodiversiteit
    - zorg voor het dier
    - rekening houden met de wensen uit de samenleving in het algemeen en passend in de landschappelijke en sociale context van het Landgoed Vilsteren in het bijzonder
    - maatschappelijk verantwoorde bedrijfsvoering
    - gezond en voedszaam voedsel
    - een landschappelijk aantrekkelijk landschap met zorg voor het cultureel erfgoed.
- C. dat het enerzijds voor pachter van belang is dat hij op langere termijn zekerheid heeft over de beschikbaarheid van de pachtgrond;

- D. dat het anderzijds voor verpachter van belang is voldoende voorwaarden aan de pacht te kunnen stellen gericht op verduurzaming van de bedrijfsvoering;
- E. dat verpachter en pachter overeenstemming hebben bereikt over de onderhavige geliberaliseerde pacht voor gelimiteerde tijd;
- F. dat verpachter en pachter ondanks deze gelimiteerde tijd nu al afspraken willen maken over de voorwaarden op basis waarvan na afloop van de geliberaliseerde pacht de verpachter aan pachter een nieuwe pachtovereenkomst zal aanbieden;
- G. dat deze afspraken betekent dat er in de bijzondere bepalingen van onderhavige overeenkomst
  - i. aangegeven wordt op welke wijze gedurende de looptijd van de pacht gewerkt wordt aan de onder B genoemde uitgangspunten
  - ii. criteria genoemd worden waaraan de resultaten daarvan getoetst worden
  - iii. er afspraken gemaakt worden over tussentijdse evaluaties van de voortgang hiervan

willen verpachter en pachter komen tot de volgende overeenkomst.

### 3. Gegevens los land

Verpachter(s) verklaart/verklaren bij deze te verpachten aan pachter(s) los land bestaande uit:

Omschrijving	Ligging	Kadastrale ligging			Perceelsgrootte		
		Gemeente	Sectie	Nummers	Ha	are	Ca

### 4. Gegevens pachtovereenkomst

#### **Pachtduur**

Looptijd: Voor de tijd van .... jaren

Begindatum: ..... Einddatum: .....

#### **Pachtprijs**

Voor een jaarlijkse totale pachtprijs bij aanvang van € ..... (= .....x .....), te betalen aan de verpachter en of diens gemachtigde in 1 termijn per jaar uiterlijk 1 november, voor het eerst te betalen uiterlijk 1 november .....

De pachtprijs wordt jaarlijks aangepast op basis van het pachtprijzenbesluit.

Naast de genoemde pachtprijs is pachter jaarlijks de helft van de waterschapslasten verschuldigd.

### 5. Algemene voorwaarden

#### **§ 1. Betaling**

De pachtprijs zal zonder kosten, korting, inhouding of vergelijking moeten worden voldaan. Bij niet-tijdige betaling van de pachtprijs zal de pachter de wettelijke rente van het verschuldigde bedrag verschuldigd zijn, zonder dat hij daardoor een recht op uitstel van betaling verkrijgt.

#### **§ 2. Aanvaarding**

De verpachter en de pachter verklaren, dat zij geheel bekend zijn met het verpachte, respectievelijk gepachte en daarvan geen nadere beschrijving of aanwijzing verlangen. De pachter aanvaardt het gepachte, zulks in afwijking van het bepaalde in artikel 7.337, lid 2, BW in zo-

verre, in de onderhoudstaat, waarin het verkeert, zodat hij geen vordering heeft op de verpachter wegens niet goede staat van onderhoud van het pachtobject 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 de verpachter.

### **§ 3. Grootte**

Eventueel verschil tussen de werkelijke en de in de aanhef opgegeven grootte van het gepachte zal geen aanleiding geven tot wijziging van de pachtprijs of tot nietigverklaring van de overeenkomst.

### **§ 4. Grensstenen**

De pachter is verplicht alle grensstenen en andere scheidingstekenen in stand te houden.

### **§ 5. Veranderingen**

Betreffende de bevoegdheid tot verandering van bestemming, inrichting of gedaante van het gepachte en betreffende het aanbrengen van verbeteringen en de vergoeding geldt dat pachter aan de grondkamer of de rechter machtiging kan vragen tot het aanbrengen van veranderingen en dat verpachter aan de grondkamer machtiging kan vragen tot het aanbrengen van verbeteringen.

### **§ 6. Gebruik**

De pachter zal het gepachte zelf volgens de bestemming gebruiken. Hij zal de pacht niet geheel, of gedeeltelijk aan anderen mogen overdoen en het gepachte ook niet aan een ander, geheel of gedeeltelijk, in gebruik mogen geven of zulk gebruik mogen toelaten zonder schriftelijke toestemming van de verpachter.

### **§ 7. Daden van derden**

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

### **§ 8. Zakelijke rechten uit- en overwegen**

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

### **§ 9. Plaatsen van schuren, enz.**

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

### **§ 10. Onderhoud van de landerijen**

De pachter neemt het gehele onderhoud van de landerijen voor zijn rekening, ook wat betreft reparaties en onderhoud aan afsluitingen, hekken, heiningen, grensscheidingen, in- en aanliggende sloten, putten, watervoorzieningen, dammen en duikers.

### **§ 11. Gebruik landerijen**

De pachter moet het gepachte vakkundig en naar behoren bewerken, bemesten en zuiver houden van onkruid.

### **§ 12. Gebruik bouwland**

De pachter moet het bouwland vakkundig en naar behoren bewerken, bemesten en zuiver houden van onkruid. De pachter moet verder voor een behoorlijke afwatering zorg dragen.

### **§ 13. Verzekering tegen brand- en bedrijfsschade**

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

### **§ 14. Toegang tot het verpachte**

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 verhinderd.

### **§ 15. Jacht, faunabeheer en visserij**

1. Verpachter behoudt zich het jachtrecht voor als bedoeld in artikel 3.23, eerste lid, aanhef en onder sub c, van de Wet natuurbescherming.
2. Pachter verleent door ondertekening van deze overeenkomst de in artikel 3.15, zevende lid van de Wet natuurbescherming vereiste toestemming aan de verpachter. Deze toestemming ziet tevens op het verrichten van handelingen in verband met de bestrijding van overlast (art. 3.16 Wet natuurbescherming) en het populatiebeheer (art. 3.17 Wet natuurbescherming) en ter uitvoering van de op grond van artikel 3.18 Wet natuurbescherming verstrekte opdrachten tot het beperken van de omvang van een bepaalde populatie vogels of dieren. Deze toestemmingen gelden voor de duur van de pachtovereenkomst.
3. Pachter machtigt hierbij verpachter aan derden, die ten behoeve van de uitoefening van het jachtrecht of de visserij gebruik van of toegang tot het pachtobject behoeven, dat gebruik of die toegang toe te staan.
4. Pachter zal mede toezicht houden op het voorkomen van stroperij e.d., mededeling doen aan verpachter of zijn gemachtigde wanneer door hem stroperij of andere benadeling van de wild- en/of visstand wordt ontdekt en zelf maatregelen te nemen om te voorkomen dat het wild nodeloos wordt verontrust of in gevaar gebracht.

### **§ 16. Oplevering**

De pachter levert het gepachte bij het einde van de pachtijd aan de verpachter op in de staat, waarin hij het heeft ontvangen of waarin het met goedvinden van de verpachter is gebracht.

### **§ 17. Onteigening**

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.

### **§ 18. Verzuim**

Ten aanzien van de bij deze overeenkomst aangegane verplichtingen zal de 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.

### **§ 19. Kennisgeving overlijden pachter**

De erfgenamen van de pachter zijn verplicht binnen één maand na het overlijden van de pachter van dit overlijden schriftelijk kennis te geven aan de verpachter.

## § 20. Kosten

De kosten van de behandeling van de pachtovereenkomst door de grondkamer komen voor rekening van de indiener. Indien de indiener niet bekend is, wordt de factuur automatisch aan de verpachter gezonden. De indiener c.q. verpachter dient de factuur binnen de gestelde betalingstermijn aan de grondkamer (Secretariaat van de Juridische Colleges) te voldoen. De partijen zijn overeengekomen dat na betaling van de factuur, de kosten gelijkelijk worden verdeeld tussen pachter en verpachter.

## 6. Bijzondere voorwaarden

De volgende bijzondere voorwaarden zijn van toepassing:

6.1. De looptijd van deze overeenkomst is zoals in artikel 4 genoemd 12 jaar. Bij deze spreken verpachter en pachter echter de intentie uit de pachtovereenkomst na afloop van deze periode een nieuwe pachtovereenkomst aan te gaan voor 12 jaar.

6.2 Voor de verpachter geldt dat de uiteindelijke beslissing om wel of niet een nieuwe pachtovereenkomst af te sluiten met verpachter afhangt van de inspanningen die pachter gedurende de pachtovereenkomst heeft verricht in het kader van de onder *'in aanmerkingen nemende dat'* genoemde uitgangspunten en verduurzaming van de bedrijfsvoering.

6.3 Als toetsingskader voor het beoordelen van de inspanningen van de pachter hanteert verpachter de volgende tabel van maatregelen.

	Maatregel	Doel	Berekeningsmethode /Toelichting
1	<b>Weidegang melkkoeien</b> Per 10 melkkoeien is minimaal 1 hectare huiskavel beschikbaar.	Meer bewegingsruimte en mogelijkheid natuurlijk gedrag voor koeien. Minder klauwproblemen en lagere infectiedruk.	Sluit aan bij de norm van Stichting Weidegang, te berekenen over het gehele bedrijf van de pachter
2	<b>Eiwit van eigen land</b> ≥65% eiwit van eigen land (zonder toepassing buurtcontracten)	Minder eiwit uit krachtvoer. Hogere zelfvoorzienendheid, beter sluiten van kringlopen, beperken transporten. Oftewel de volgende volgorde voor het verkrijgen van eiwitten 1. Van eigen land 2. Van het landgoed 3. Uit reststromen 4. Verantwoorde inkoop (bv. regionaal)	Conform methodiek Kringloopwijzer: % eiwit van eigen land= $(1 - (N \text{ in aangekocht voer} / N \text{ in totaal voer})) * 100\%$ , te berekenen over het gehele bedrijf van de pachter
3	<b>Stikstof bodemoverschot per hectare</b> ≤150 kg N/hectare	Vermindert af- en uitspoeling	Conform methodiek Kringloopwijzer: N-bodemoverschot per teelt = N-aanvoer (inclusief mest, N-vastlegging en N-mineralisatie) – N-afvoer (gewas) – N-uitstoot (lucht), te berekenen over het gehele bedrijf van de pachter
4	<b>Ammoniakuitstoot per hectare</b> ≤75 kg NH <sub>3</sub> /hectare	Vermindert verzuring en vermisting	Conform methodiek Kringloopwijzer: Ammoniakemissie per ha = (uitstoot NH <sub>3</sub> uit de stal + mestopslag + beweiding + uitrijden van dierlijke mest + gebruik van kunstmest) / totaal areaal bedrijf, te berekenen over het gehele bedrijf van de pachter
5	<b>Blijvend grasland</b> ≥60% blijvend grasland	Goed voor bodemleven, vasthouden water en koolstof, vermindert uitspoeling	Te berekenen over het gehele bedrijf van de pachter
6	<b>Bouwland:</b>	Goed voor bodemleven, vasthouden	Bijvoorbeeld via de NMI organische

	<b>Organische stof</b> Organische stofbalans is minimaal neutraal.	water en koolstof, vermindert uitspoeling	stofbalans rekentool: <a href="http://www.os-balans.nl">www.os-balans.nl</a> . Balans (=aanvoer minus afbraak) van organische stof van de percelen moet gemiddeld neutraal zijn, te berekenen over het gehele bedrijf van de pachter.
7	<b>Bouwland: Niet-kerende grondbe- werking</b>	Goed voor bodemleven, vasthouden water en koolstof, vermindert uitspoeling	Bodem wordt niet gekeerd en maximaal 12 cm diep gemengd. Er wordt een onderscheid gemaakt in de toepassing hiervan op het hele bedrijf en op de grond behorende bij deze pachtovereenkomst.
8	<b>Vermindering afspoe- ling</b> Mest- en spuitvrije strook van 3 meter langs watergangen	Verbetering waterkwaliteit	Er wordt een onderscheid gemaakt in de toepassing hiervan op het hele bedrijf en op de grond behorende bij deze pachtovereenkomst.
9	<b>Geen kunstmest</b> Geen gebruik van kunstmest	Draagt bij aan ontwikkeling bodemleven en verminderen CO2-uitstoot	Er wordt een onderscheid gemaakt in de toepassing hiervan op het hele bedrijf en op de grond behorende bij deze pachtovereenkomst.
10	<b>Beheer landschap</b> Minimaal 5% robuust kruidenrijk grasland (mag samenvallen met strook langs waterloop) of 5% robuuste akkerrand of 5% beheer landschapselementen	Goed voor insecten, vogels en kleine zoogdieren	Gaat om eenmalige aanleg en jaarlijks onderhoud. De 5% (te berekenen over de oppervlakte vallend onder deze pachtovereenkomst) mag verdeeld worden over de verschillende mogelijke vormen en verdeeld over het gehele bedrijf van de pachter voor zover gelegen op landgoed Vilsteren worden aangelegd.
11	<b>Aanplant bomen en struiken</b> Jaarlijks tenminste 50 bomen en/of struiken aanplanten	Vastlegging CO2, verhoging natuurwaarde	Soort en plaats te bepalen in overleg met verpachter, kan toegepast worden op gehele bedrijf van pachter.
12	<b>Duurzame energie</b> Boer gebruikt groene stroom en/of wekt deze zelf op	Vermindering CO2-uitstoot	
13	<b>Samen voor een mooi Vilsteren</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Deelname aan de samenwerking op het landgoed</li> <li>• Ontvangen van bezoekers op het bedrijf</li> </ul>	Samen is het makkelijker om landgoeddoelen te bereiken, sociale cohesie	
14	<b>Scholing</b> Volgen cursussen en voorlichtingsbijeenkomsten gericht op duurzame landbouw, bodembeheer en biodiversiteit	Vergroten deskundigheid	Minimaal 1 cursus of bijeenkomst per jaar waarbij verpachter vooraf moet aangeven of de betreffende cursus of bijeenkomst hiervoor meetelt.

6.4 Pachter kan bij het voldoen aan de in 6.3 genoemde maatregelen punten halen conform het volgende schema.

	Maatregel	punten	
1	<b>Weidegang melkkoeien</b>	1	Alle melkkoeien krijgen tenminste 120 dagen 6 uur (720 uur) weidegang.
		2	Alle melkkoeien krijgen tenminste 1.440 uur weidegang.
2	<b>Eiwit van eigen land</b>	1	
3	<b>Stikstof bodemoverschot per hectare</b>	1	
4	<b>Ammoniakuitstoot per hectare</b>	1	

5	Blijvend grasland	2	
6	Bouwland: Organische stof	1	
7	Bouwland: Niet-kerende grondbewerking	2	bij toepassing op gehele bedrijf
		1	bij toepassing op grond deze overeenkomst
8	Vermindering afspoeling	2	bij toepassing op gehele bedrijf
		1	bij toepassing op grond deze overeenkomst
9	Geen kunstmest	2	bij toepassing op gehele bedrijf
		1	bij toepassing op grond deze overeenkomst
10	Beheer landschap	2	
11	Aanplant bomen en struiken	2	
12	Duurzame energie	1	
13	Samen voor een mooi Vilsteren	1	
14	Scholing	1	

6.5 Indien pachter in totaal minimaal ..... punten haalt, heeft hij automatisch recht op een nieuwe pachtovereenkomst voor weer een aansluitende periode van .....jaar.

6.6 Indien voortschrijdend inzicht, veranderende omstandigheden, nieuwe regelgeving e.d. dit nodig en/of wenselijk maken kunnen pachter en verpachter in overleg bovenstaande maatregelen, puntenwaardering en minimaal aantal benodigde punten aanpassen en/of aanvullen.

6.7 Pachter en verpachter zullen jaarlijks de voortgang van de maatregelen bespreken en dit in een verslag vastleggen. Dit verslag bevat minimaal:

- de reeds uitgevoerde maatregelen met de effecten hiervan
- de planning van de nog uit te voeren maatregelen
- mogelijke aanpassingen van de maatregelen conform 6.6

6.8 Verpachter en pachter zullen minimaal 2 jaar voor afloop van deze overeenkomst een definitief besluit nemen over de nieuwe pachtovereenkomst.

## 7. Ondertekening

Aldus opgemaakt op:  
te:

De verpachter(s)

De pachter(s),

Bij maatschap:

Ik ben maat in deze maatschap en gemachtigd om op te treden namens de maatschap

Deze pachtovereenkomst (in enkelvoud) sturen naar:

Grondkamer Oost

Postbus 40111, 8004 DC Zwolle

*Aan de behandeling van een verzoek door de grondkamer zijn kosten verbonden. Voor actuele leges zie: [www.rvo.nl/pachten-en-verpachten](http://www.rvo.nl/pachten-en-verpachten).*