

GELIBERALISEERDE PACHTOVEREENKOMST LOS LAND (als bedoeld in art. 7:397 lid 1 Burgerlijk Wetboek)

OI PACT

Het pachtobject zal door pachter worden gebruikt zoals nader aangegeven in onderhavige pachtovereenkomst.

Artikel 1 Geliberaliseerde pachtovereenkomst

Partijen verklaren dat zij een pachtovereenkomst in de zin van art. 7:397 lid 1 BW zijn aangegaan. Op de pachtovereenkomst is artikel 7:397 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing. De bepalingen van de artikelen 7:313 lid 2, 7:319 lid 1 onder a, c en d, 7:325, 7:327, 7:328, 7:332, 7:333, 7:363 tot en met 7:374, 7:378 tot en met 7:384, 7:399a en 7:399c lid 1 van het Burgerlijk Wetboek zijn derhalve niet van toepassing op deze pachtovereenkomst.

Artikel 2 Pachtduur

1. Na het verstrijken van de overeengekomen duur eindigt deze overeenkomst. Opzegging door één van de partijen is niet vereist.
2. De verpachter kan de pachtovereenkomst, indien deze geldt voor twee of meer pachtjaren, tussentijds opzeggen ingeval hij het gepachte eerder nodig heeft voor doeleinden van infrastructurele aard, voor natuurontwikkeling of voor ruilgrond om provinciale doelen te realiseren. Opzegging geschiedt in dat geval bij deurwaardersexploot en vindt uiterlijk voor 1 juli van het betreffende kalenderjaar plaats tegen 31 december van het betreffende kalenderjaar.

Artikel 3 Pachtprijs

A. Indexering pachtprijs

1. De pachtprijs zal jaarlijks op 1 januari, voor het eerst op 1 januari 2026, worden aangepast overeenkomstig de stijging of daling van het gemiddeld consumentenprijsindexcijfer, reeks alle huishoudens, (gemiddeld CPI alle huishoudens) van het voorgaande jaar ten opzichte van het gemiddeld CPI alle huishoudens van het aan voorafgaande jaar. Hiertoe zal de tot die datum van aanpassing geldende pachtprijs worden vermenigvuldigd met een factor, die wordt verkregen door het gemiddeld CPI alle huishoudens van het voorgaande jaar te delen door het gemiddeld CPI alle huishoudens van het daaraan voorafgaande jaar. Is het gemiddeld CPI alle huishoudens van het voorgaande jaar nog niet bekend gemaakt, dan zal op overeenkomstige wijze gebruik gemaakt worden van het gemiddelde CPI's alle huishoudens van beide daaraan voorafgaande jaren.
2. Indien het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) de bekendmaking van de genoemde prijsindexcijfers staakt of de basis of de wijze waarop deze worden berekend wijzigt, dan zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. Bij verschil van mening hieromtrent kan door de meest gereede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door partijen elk voor de helft gedragen.
3. De geïndexeerde pachtprijs geldt ook al wordt van de indexering aan de pachter geen afzonderlijke melding gedaan.

- B. De betaling van de pacht prijs en kosten moet plaatsvinden vóór of op de vervaldatum zoals vermeld op de aan pachter toe te zenden factuur. Alle betalingen met betrekking tot het pachtobject zullen geschieden aan verpachter door of namens pachter in geld, zonder korting, opschorting, verrekening, tegen schriftelijk bewijs van kwijting. Indien een betaling niet door pachter doch door een derde wordt verricht, zal deze betaling worden aangemerkt in de zin van art. 6:30 van het Burgerlijk Wetboek als een betaling en voldoening van een schuld van pachter door een derde. Deze derde kan uit de betaling jegens verpachter geen enkele rechten ontleen.

Artikel 4 Staat van oplevering bij aanvang en einde pachtvereenkomst

1. De pachter is jegens verpachter aansprakelijk voor schade -van welke aard ook- aan het pachtobject. Partijen verklaren het pachtobject volledig te kennen en daarvan geen nadere omschrijving of aanwijzing te verlangen. De pachter aanvaardt het pachtobject in de staat waarin het bij het aangaan van de pachtvereenkomst verkeert.
2. Indien bij aanvang van deze overeenkomst nog vanggewas op het perceel/de percelen staat, is de pachter verplicht tot instandhouding daarvan tot 1 februari van het jaar volgend op het jaar waarop het vanggewas is ingezaaid.
3. Oplevering van het pachtobject door de pachter bij het einde van de pachtvereenkomst vindt plaats overeenkomstig artikel 23 van de Algemene Pachtvoorwaarden 2025 van de verpachter (versie 15 juli 2024), onverminderd de onderhoudsverplichtingen van pachter overeenkomstig artikel 7 en 8 van de Algemene Pachtvoorwaarden 2025 (versie 15 juli 2024) van verpachter.

Artikel 5 Schade en aansprakelijkheid

1. De pachter is jegens verpachter aansprakelijk voor schade -van welke aard ook- aan het pachtobject die is ontstaan door een tekortschieten door pachter in de nakoming van een uit de pachtvereenkomst voortvloeiende verplichting. Alle schade wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan. Brandschade wordt bovendien vermoed daardoor te zijn ontstaan:
 - a. indien de brand is ontstaan door grove schuld of ernstige nalatigheid of met goedvinden van de pachter of in een opstal die door een derde wordt gebruikt;
 - b. indien de pachter ter zake van de brand strafrechtelijk is veroordeeld;
 - c. indien de pachter niet of niet tijdig heeft voldaan aan door de verpachter verstrekte aanwijzingen ter voorkoming van brand.
2. De pachter is jegens verpachter op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor gedragingen van hen die zich met zijn goedvinden in of op het pachtobject bevinden.
3. Alle werken of eigendommen van de verpachter, die ten gevolge van de uitoefening van het pachtrecht mochten worden beschadigd, moeten door en op kosten van de pachter op eerste aanschrijving van de verpachter binnen de daarbij te bepalen termijn tot genoegen van de verpachter worden hersteld, onverminderd het recht van de verpachter op schadevergoeding.
4. De pachter zal verpachter onverwijld kennis geven van schade als genoemd in de leden 1-3.
5. De verpachter is niet aansprakelijk voor bedrijfsschade van de pachter of voor schade toegebracht aan de personen of de zaken van de pachter of van derden door het optreden en de gevolgen van zichtbare en onzichtbare gebreken aan het pachtobject of ontstaan door het optreden en de gevolgen van weersomstandigheden, van de stagnatie in de bereikbaarheid van het pachtobject, van stagnatie in de voorziening van gas, water,

elektriciteit, warmte van in- en uitstroming van gas of vloeistoffen, van brand, ontploffing en andere voorvallen van stoornissen in het pachtgenot, tenzij de schade het gevolg is van grove of ernstige nalatigheid van de verpachter ten aanzien van de staat van het verpachte, dan wel de schade het gevolg is van gebreken die de verpachter bij het aangaan van de pachtovereenkomst kende dan wel had behoren te kennen.

De verpachter is nimmer gehouden tot vergoeding van schade in welke vorm en welk geval dan ook, ingeval de pachter zijn bedrijfsorganisatie heeft afgestemd op het gebruik van het pachtobject en de verpachter na het einde van de pachtovereenkomst besluit niet opnieuw met de pachter een pachtovereenkomst aan te gaan.

6. Pachter zal verpachter onverwijld kennis geven van schade, door pachter of derden aan het pachtobject toegebracht en jegens verpachter aansprakelijk zijn voor alle schade aan het pachtobject toegebracht, tenzij deze buiten de schuld van de pachter en de schuld van hen die met de toestemming van pachter op of in het pachtobject verblijven, ontstaan zijn.

Artikel 6 Kosten

De kosten van deze overeenkomst met verschuldigde rechten, alsmede de kosten berekend door de grondkamer voor de beoordeling van deze overeenkomst, zijn ten laste van pachter.

Artikel 7 Algemene Pachtvoorwaarden

Van deze overeenkomst maken deel uit de Algemene Pachtvoorwaarden 2025 (versie 15 juli 2024), van verpachter. De inhoud van deze Algemene Pachtvoorwaarden 2025 (versie 15 juli 2024), is partijen bekend. Pachter heeft een exemplaar van de Algemene Pachtvoorwaarden 2025 (versie 15 juli 2024), bij ondertekening van deze overeenkomst ontvangen. De Algemene Pachtvoorwaarden 2025 (versie 15 juli 2024), zijn van toepassing en maken integraal onderdeel uit van deze overeenkomst, behoudens voor zover daarvan in deze overeenkomst uitdrukkelijk wordt afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het pachtobject niet mogelijk is.

Artikel 8 Bijzondere voorwaarden

1. Indien de pachter na het einde van de pacht nog werkzaamheden aan of op het pachtobject dient te verrichten, zoals oogsten of sloten schonen, dient de pachter van de verpachter hiervoor uitdrukkelijk schriftelijk toestemming te hebben verzocht en verkregen. Deze toestemming dient uiterlijk 1 maand van tevoren te worden verzocht. De uitvoering van deze werkzaamheden brengt niet met zich mee dat er sprake is van een voortzetting van de pachtovereenkomst. Het gaat enkel om incidenteel nog te verrichten werkzaamheden;
2. Het is niet toegestaan bollen, lelies, aardbeien, prei of asperges te verbouwen of bomen te planten;
3. Op het pachtobject mogen **geen glyfosaat** houdende middelen (bijvoorbeeld Roundup) worden gebruikt;
4. Pachter neemt de voorschriften c.q. voorwaarden in acht die gelden in verband met de verplichte bufferstroken;
5. Verpachter is verplicht pachter bij het aangaan van de pacht te informeren over de op het gepachte aanwezige landschapselementen en bufferstroken en het uit te voeren onderhoud voor de betreffende pachtperiode;
6. Pachter dient op zijn kosten het schonen en onderhoud van de sloten uit te voeren binnen de door de Waterschappen gestelde termijnen, doch uiterlijk op 1 november. Wanneer dit niet tijdig of niet volledig gebeurt, zijn de hieraan verbonden kosten (waaronder eventueel door het Waterschap opgelegde boetes) voor rekening van pachter;

7. De bij het pachtobject behorende landschapselementen (sloten, poelen, solitaire bomen en rijen van bomen en/of struiken op of binnen de perceelsgrens) worden in stand gehouden, het is niet toegestaan deze te verwijderen of te beschadigen. Pachter draagt op zijn kosten zorg voor het onderhoud van de landschapselementen;
8.
 - a. Indien 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 tevens inhouden dat de provincie de besmetting zelf zal gaan bestrijden.
 - b. Pachter zal gedurende de pachtperiode zijn uiterste best doen om verdere besmetting te voorkomen.
 - c. Constatering van een besmetting of een ziekte, ontstaan tijdens de pachtperiode, leidt niet tot vermindering van de pachtprijs.
 - d. De provincie is niet aansprakelijk voor schade ontstaan door de aanwezigheid van besmettingen en/of ziekten, waarvan de verpachter de aanwezigheid niet kende of niet had behoren te kennen. De aanwezigheid van besmettingen en/of ziekten die zijn vermeld in de bijlagen van deze overeenkomst, levert geen gebrek op als bedoeld in boek 7 titel 5 afdeling 6 van het Burgerlijk Wetboek.
9. Pachter dient het gepachte te onderhouden, conform de gestelde voorwaarden in de onderhavige pachtovereenkomst en de Algemene Pachtvoorwaarden 2025 (versie 15 juli 2024), op te leveren;
12. Verpachting vindt alleen plaats aan agrarisch ondernemers;
13. Als agrarisch ondernemer wordt aangemerkt diegene die zijn hoofdkomen uit de landbouw verkrijgt. Het pachtobject dient bedrijfsmatig te worden geëxploiteerd conform het bepaalde in artikel 7:312 van het Burgerlijk Wetboek;
14. De Provincie Noord-Brabant kan een onderzoek op grond van de Wet Bibob uitvoeren. Indien na de totstandkoming van de pachtovereenkomst er sprake is van (een ernstig vermoeden van) een strafbaar feit, dan behoudt de Provincie Noord-Brabant zich het recht voor zich tot de rechter te wenden om de ontbinding van de pachtovereenkomst te vorderen;
15. De pachter die in een pachtperiode een aan hem toe te rekenen onomkeerbare overtreding heeft begaan bij het beheer van provinciale grond, komt de daarop volgende 3 kalenderjaren niet meer in aanmerking om gronden van de Provincie Noord-Brabant te pachten.
Hieronder valt onder meer:
 - a. het aanwenden van bestrijdingsmiddelen, glyfosaat, dierlijke mest of kunstmest waar dit niet was toegestaan;
 - b. de teelt van gewassen die expliciet waren uitgesloten;
 - c. het zonder toestemming scheuren van grasland;
 - d. maaien, slepen, rollen, doorzaaien en wiedeggen van gras buiten de toegestane periode;
 - e. beweiding van meer GVE dan was toegestaan;
 - f. beschadigen en/of vernieling van landschapselementen;
 - g. oplevering in strijd met pachtovereenkomst- en of pachtvoorwaarden;
16. Indien de pachter, in het geval dit een SKAL bedrijf of SKAL bedrijf in oprichting is, een pachtobject met een SKAL status pacht en zich niet houdt aan de verplichtingen die dit met zich meebrengt, waaronder bijvoorbeeld het tijdig indienen van het aanmeldformulier bij SKAL, komt hij de daarop volgende 3 kalenderjaren niet meer in aanmerking om gronden van de Provincie Noord-Brabant te pachten;
17. Indien de pachter de pachtovereenkomst nadat deze is aangeboden niet binnen de gestelde termijn heeft ondertekend of de pachter de al getekende pachtovereenkomst

- alsnog wil beëindigen, komt hij de daarop volgende 3 kalenderjaren niet meer in aanmerking om gronden van de Provincie Noord-Brabant te pachten;
18. Indien de pachter geen medewerking verleent aan een onderzoek op grond van de Wet Bibob en/of niet binnen de gestelde termijnen de voor het Bibob onderzoek benodigde gegevens heeft aangeleverd, komt hij de daarop volgende 3 kalenderjaren niet meer in aanmerking om gronden van de Provincie Noord-Brabant te pachten;
 19. De Provincie Noord-Brabant doet ook ingeval van de overige overtredingen in artikel 8 lid 15, danwel overtreding van overige wettelijke bepalingen, aangifte bij de politie en/of een melding bij de NVWA of andere bevoegde opsporingsinstantie.

In het geval pachter een SKAL bedrijf of SKAL bedrijf in oprichting betreft dan zijn de onderstaande voorwaarden van toepassing:

20. Pachter is verplicht het gepachte bij SKAL aan te melden;
21. Pachter is verplicht zich te houden aan alle door SKAL gestelde (gebruiks)voorwaarden en de voorschriften uit de geldende wetgeving en hetgeen bepaald is in de reglementen van SKAL. De meest actuele situatie is te vinden op de website www.skal.nl;
22. Pachter is ermee bekend dat door SKAL per perceel verschillende statussen worden gehanteerd (1^e jaar in omschakeling, 2^e jaar in omschakeling of volledig biologisch). Pachter verklaart kennis te hebben genomen van de SKAL status van het gepachte en is verplicht zich te houden aan alle door SKAL gestelde (gebruiks)voorwaarden behorende bij deze status;
23. Pachter verleent zijn volledige medewerking bij alle soorten inspecties door Skal Bio Controle;
24. Het gepachte dient aan het einde van de pacht tijdig te worden afgemeld bij SKAL na instructies van de Provincie Noord-Brabant.

Bijlagen: Algemene Pachtvoorwaarden 2025 (versie 15 juli 2024), verpachter.