Pachtinschrijving PNH 2024089 Koggenland (Noord-Holland)

Sluiting inschrijving: 12 december 2023 - 14:00 uur

PACHTGROND.NU

in opdracht van:

Provincie Noord-Holland

Inhoudsopgave

1. Inleiding 3
2. Omschrijving pachtobject 4
3. Kaarten pachtobject 7
4. Inschrijvingsvoorwaarden 9
5. Toelichting puntensystematiek 12
6. Prijs 14
7. Pachtovereenkomst 15

1. Inleiding

De provincie Noord-Holland heeft grond in eigendom, die tijdelijk wordt verpacht aan agrarische ondernemers, totdat de grond wordt ingezet voor het voorgenomen provinciale project of verkoop. Zij vindt het belangrijk dat haar grond landbouwkundig goed en duurzaam beheerd wordt. Hierbij staan een vruchtbare bodem, divers bodemleven en schoon oppervlaktewater centraal. Met het oog op deze doelen worden er bijzondere gebruiksvoorwaarden gesteld bij de verpachting.

De provincie Noord Holland biedt, per inschrijving, landbouwgrond in geliberaliseerde pacht aan. Deze brochure bevat belangrijke informatie over de aangeboden pachtgrond. Wij vragen u vriendelijk om deze brochure aandachtig door te lezen alvorens u zich inschrijft op het object van uw keuze.

Deze brochure bevat een omschrijving van het pachtobject, kaartmateriaal, de inschrijfvoorwaarden, specifieke informatie over de wijze van gunnen en de pachtovereenkomst.

Om in aanmerking te komen voor het object zoals in deze brochure omschreven dient u zich via ons platform www.pachtgrond.nu in te schrijven. Door middel van uw inschrijving gaat u akkoord met alle informatie zoals in deze brochure is vermeld. Iedere inschrijver heeft een eigen onderzoekplicht om zich zodoende van alle feiten omtrent het object op de hoogte te stellen.

Let op! Uw bieding is onherroepelijk en onvoorwaardelijk.

2. Omschrijving pachtobject

Algemeen

In pacht aangeboden object Grasland, nabij Mijzerdijk te Ursem.

Kadastrale informatie

Burgelijke Gemeente	Perceel	Oppervlakte (ha)	Voorvrucht	Straat
Koggenland	P8 KGL02P 221	0.7040	Gras	Mijzerdijk
Koggenland	P8 KGL02P 222	0.8050	Gras	Mijzerdijk
Koggenland	P8 KGL02P 223	1.4070	Gras	Mijzerdijk
Koggenland	P8 KGL02P 224	1.4010	Gras	Mijzerdijk
Koggenland	P8 KGL02P 225	1.1230	Gras	Mijzerdijk
Koggenland	P8 SMR01C 54	1.1830	Gras	Mijzerdijk
Koggenland	P8 SMR01C 55	0.8840	Gras	Mijzerdijk
Koggenland	P8 SMR01C 56	0.8680	Gras	Mijzerdijk
Koggenland	P8 SMR01C 696	0.2000	Gras	Mijzerdijk
Koggenland	P8 SMR01C 697	1.3440	Gras	Mijzerdijk
Koggenland	P8 SMR01C 698	1.0530	Gras	Mijzerdijk
Koggenland	P8 SMR01C 699	1.0940	Gras	Mijzerdijk
Koggenland	P8 SMR01C 700	1.0050	Gras	Mijzerdijk
Koggenland	P8 SMR01C 701	0.7880	Gras	Mijzerdijk
Koggenland	P8 SMR01C 702	2.9670	Gras	Mijzerdijk
Koggenland	P8 SMR01C 703	1.6015	Gras	Mijzerdijk
Koggenland	P8 SMR01C 704	0.0970	Gras	Mijzerdijk

Totaal oppervlakte 18.5245 Ha

Grondsoort

De grondsoort bestaat uit Veen.

Type gebruik

Het object dient als Grasland te worden gebruikt.

Pachtperiode

De grond wordt in geliberaliseerde pacht aangeboden voor een periode van 1 jaar, ingaande op 1 januari 2024 en lopende tot 1 januari 2025.

Aanvaarding

Het pachtobject ontvangt u in de staat waarin het object zich bevindt ten tijde van de ingangsdatum van de pachtovereenkomst. Pachter aanvaardt het object inclusief eventuele ziekten en/of aaltjes of anderszins.

Overige informatie

Het betreft percelen die in eigendom zijn bij de provincie Noord- Holland en Staatsbosbeheer, deze worden uitgegeven samen met Staatsbosbeheer. Derhalve zullen er ook twee pachtovereenkomsten gesloten worden. Een inschrijver dient op moment van inschrijven te beschikken over het certificaat Natuurbeheer en Ondernemerschap, minimaal inleiding beheer natuurgrasland of over bewijs dat de inschrijver zich heeft aangemeld. Het certificaat, deelnamebewijs of het bewijs van inschrijving dient de inschrijver binnen de inschrijftermijn op te sturen naar: info@pachtgrond.nu met vermelding van bedrijfsnaam en objectnummer. Een inschrijver is uitgesloten van gunning van het pachtobject indien bij de inschrijving op een object niet een geldig certificaat, deelnamebewijs of een bewijs van inschrijving is opgestuurd.

Bijzonderheden

De volgende gebruiksvoorwaarden zijn van toepassing:

Percelen gelegen binnen NNN, 13.01, eenjarig SBB (D3)

Grasland

Indien pachter het grasland met vee wenst te beweiden, dan zal pachter deze beweiden met niet meer GVE dan toegestaan is volgens de vigerende regelgeving en overeenkomstig het hierna bepaalde. Pachter dient het grasland vrij te houden van schadelijke gewassen en onkruid en hij zal het onderhoud van het pachtobject zodanig moeten verzorgen, zoals nodig is en wordt vereist. Pachter zal het grasland op de daartoe geëigende tijdstippen, overeenkomstig goed landbouwkundig gebruik, bemesten, indien niet anders is bepaald het hierna bepaalde. Het is pachter niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verpachter grasland te scheuren, behoudens na verkregen machtiging overeenkomstig artikel 7:348 lid 2, 3 en 4 BW.

Vochtig weidevogelgrasland (N13.01)

Grasland met per 100 ha minimaal 35 broedparen van Grutto, Tureluur, Watersnip, Kemphaan, Slobeend, Zomertaling, Veldleeuwerik, Wulp, Kluut, Krakeend, Kuifeend, Wintertaling, Graspieper en/of Gele kwikstaart.

In overleg met de provincie Noord-Holland kan worden afgeweken van onderstaande voorschriften als dit de natuurontwikkeling ten dienste is. Dit gebeurt op basis van het rapport ‘Ecologie van weidevogels: Kennisbundeling voor bescherming en beheer’ (E.B. Oosterveld, L.W. Bruinzeel, E. Wymenga. 2014 A&W-rapport 1831, Vogelbescherming Nederland) en/of de Veldgids ‘Ontwikkeling van botanisch waardevol grasland’ (W. Schippers & I. Bax, 2014. Samenwerkende Uitgevers Vof.). Afwijken is echter pas na schriftelijke instemming door de provincie Noord-Holland toegestaan. Indien in de directe omgeving mozaïekbeheer binnen NNN-percelen ten behoeve van weidevogels wordt gevoerd, heeft het de voorkeur om hierbij aan te sluiten. Het voorgestelde

beheer kan in dat geval van onderstaande voorwaarden afwijken.

- Bemesting vindt plaats met organische mest tot maximaal 100 kg N per ha per jaar en 40 kg fosfaat per ha per jaar, bij voorkeur afkomstig van het eigen bedrijf. Het heeft de voorkeur om vaste rundermest toe te passen. Indien dit niet beschikbaar is zijn paardenmest, groencompost en de dikke fractie van gescheiden drijfmest alternatieven.

- De pH-waarde van het grasland dient te blijven tussen 4,8 en 5,5.

- In de periode 14 februari tot en met 14 juni (= rustperiode) mogen er geen veldwerkzaamheden of beweiding plaatsvinden, met uitzondering van de toediening van vaste mest vóór 1 maart.

- Na 14 juni mogen de percelen gemaaid worden, m.u.v. de slootkanten, maaien gebeurt op een zodanige wijze dat weidevogels en kruiden hiervan profiteren. In één werkgang mag maximaal 80% van het perceel gemaaid worden. Het maaisel wordt afgevoerd.

- Maaien vindt plaats nadat er door een deskundige schriftelijk is verklaard dat er geen broedende vogels en/of pullen aanwezig zijn binnen het perceel waar dit natuurbeheertype van toepassing is.

- De slootkanten worden in het najaar gemaaid en het maaisel wordt afgevoerd.

- Nabeweiding is toegestaan met maximaal 1,5 GVE per ha.

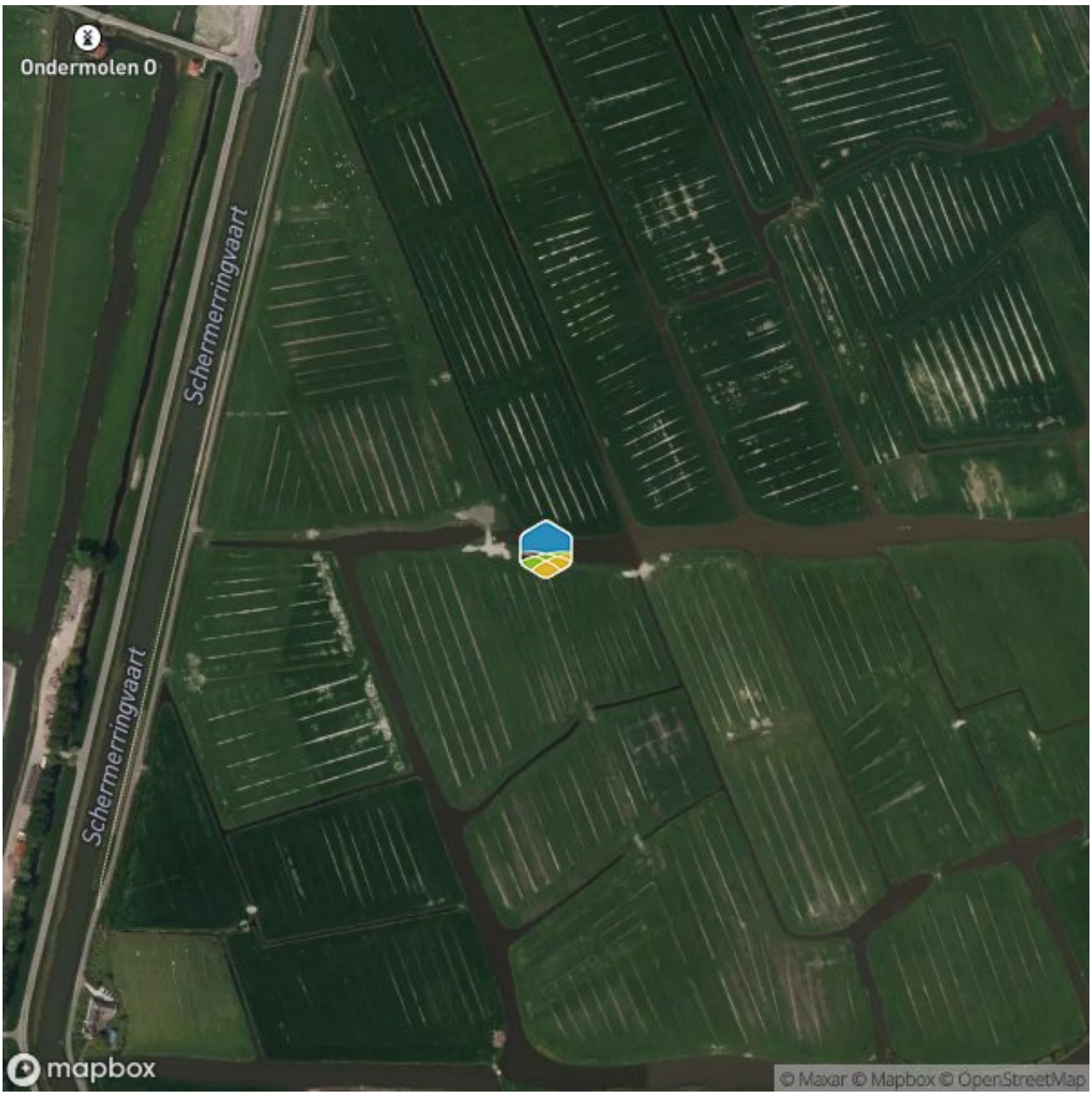
- Gebruik van bestrijdingsmiddelen is niet toegestaan.

- Grasland mag niet worden gescheurd, geploegd, vernieuwd of geëgaliseerd.

- Er geldt een mestvrije strook langs de schouwsloten van 3 meter, gemeten vanaf de insteek van de sloot bovenop de verplichte 25 cm mestvrije zone voor grasland. Op percelen smaller dan 50 meter geldt een mestvrije zone van 2 meter. Als door een andere overheid een bredere strook is voorgeschreven dan is de bredere strook van toepassing.

3. Kaarten pachtobject




Ondermolen O
Schermerringvaart
Schermerringvaart
mapbox
© Maxar © Mapbox © OpenStreetMap

4. Inschrijvingsvoorwaarden

Artikel 1 Inschrijfvoorwaarden

1. Een inschrijver dient een account aan te maken op www.pachtgrond.nu. Hierbij worden een gebruikersnaam en wachtwoord gekozen.

2. De inschrijver dient een bedrijfsmatige landbouwer te zijn, een relatienummer te bezitten bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO), ingeschreven te staan bij de Kamer van Koophandel met een SBI-code die begint met 01.1, 01.2, 01.3, 01.4, 01.5, 01.6 als hoofdactiviteit en in bezit te zijn van een geldig legitimatiebewijs.

3. Uitgesloten van pacht zijn inschrijvers die zich geen goede pachter van de provincie Noord-Holland hebben getoond in het voorgaande pachtseizoen. Hieronder wordt verstaan dat de pachtcontractvoorwaarden herhaaldelijk binnen één contract niet zijn nagekomen. Indien dit van toepassing is, is dit schriftelijk gemeld aan de pachter.

Artikel 2 Het inschrijven op een object

1. Nadat men ingelogd is, kan de inschrijver via de knop ‘inschrijven’ bij het betreffende object zich inschrijven. De inschrijver komt vervolgens op het digitaal inschrijfformulier waar de inschrijver, door enkele stappen te doorlopen, zich kan inschrijven voor het betreffende object.

2. Op het digitale inschrijvingsformulier dient de inschrijver de volgende onderdelen aan te geven:

a. of hij/zij in bezit is van een certificaat, zoals vermeld op de lijst met certificaten in hoofdstuk 5 Toelichting puntensystematiek

b. een bod in euro’s voor het gehele object voor het 1e pachtjaar, exclusief 50% van de waterschapslasten en exclusief de legeskosten voor de beoordeling van de pachtovereenkomst door de Grondkamer (€ 144,-, prijspeil 2023)

c. gegevens voor de berekening van de reisafstand

Deze onderdelen worden omgezet in punten en de totaalsom van deze punten voor een object levert een inschrijvingsscore op voor de inschrijving per object. De puntensystematiek wordt nader toegelicht in hoofdstuk 5 Toelichting puntensystematiek.

3. Na het doorlopen van het inschrijfformulier dient de inschrijving te worden verzonden voor een correcte afronding. Van de inschrijving ontvangt de inschrijver per e-mail een bevestiging.

4. Het inschrijvingsformulier van de inschrijver komt na de sluitingsdatum in een digitale database te staan die alleen inzichtelijk is voor medewerkers die handelen namens www.pachtgrond.nu. Tijdens de inschrijfperiode heeft alleen een onafhankelijke notaris zicht op de biedingen.

Artikel 3 De spelregels voor inschrijving

1. **Elke inschrijving dient onvoorwaardelijk, onherroepelijk en zonder enig voorbehoud te zijn.** Een inschrijving in strijd hiermee wordt niet in behandeling genomen.

2. Een uitgebrachte inschrijving kan na verzending tot de sluitingsdatum van de inschrijving van het object op www.pachtgrond.nu worden aangepast.

3. Indien meer personen gezamenlijk de inschrijving doen, dan zijn zij hoofdelijk aansprakelijk voor de op hen krachtens de verpachting bij inschrijving rustende verplichtingen en voor de daaruit eventueel voortvloeiende pachtverhouding.

4. De inschrijver verklaart dat hij, voordat hij een inschrijving doet, kennis heeft genomen van de bepalingen in deze brochure en dat de inhoud van deze brochure en de gevolgen van het doen van zijn inschrijving hem voldoende voor ogen staan.

5. Elke inschrijver blijft aan zijn inschrijving gebonden, ook al is dit niet de winnende, totdat:

a. de verpachter gunt aan een ander; of

b. vaststaat dat niet wordt gegund; of

c. de termijn waarbinnen de verpachter tot gunning kan overgaan is verstreken zonder dat is gegund; of

d. de verpachting bij inschrijving wordt afgelast.

Artikel 4 Gunning, beraad, niet gunning en afgelasting

1. De toewijzing vindt plaats op basis van de hoogte van de inschrijvingsscore waarbij degene met de hoogste score als eerste wordt beoordeeld.

2. Bij de toewijzing van biologische pachtgronden wordt voorrang gegeven aan biologische bedrijven.

3. Nadat de inschrijvingen bekend zijn, besluit de verpachter of zij gunt en aan wie, of zij gebruik maakt van het recht van beraad of niet gunt.

4. De verpachter heeft het recht niet te gunnen of zich omtrent het al of niet gunnen te beraden. De termijn van beraad eindigt 30 dagen na de sluitingsdatum van het betreffende object of zoveel eerder als de verpachter mocht hebben gegund.

5. De verpachting bij inschrijving kan, zolang niet is gegund, steeds en zonder opgave van redenen door verpachter worden afgelast.

6. Indien na sluiting van de inschrijving van een object blijkt dat er meerdere inschrijvers zijn met de hoogste inschrijvingsscore, dan wordt gegund aan de inschrijver die het dichtst bij het object gevestigd is, gemeten over de weg. De afstand wordt berekend vanaf het bouwblok tot de opgang van het pachtobject. Indien bij gelijke inschrijvingsscores de afstand tot het perceel geen uitsluitsel geeft, wordt loting toegepast.

7. Per biedingsfase geldt er een gunningslimiet van 1 pachtobject per bedrijf. Heeft een bedrijf bij 2 of meer objecten de hoogste inschrijvingsscore, dan wordt gegund op basis van de volgorde van de aangeboden objecten. Sortering vindt plaats van groot naar klein op basis van de oppervlakte van een object. Na het bereiken van de limiet van 1 object wordt gegund aan de inschrijver die de op één na hoogste inschrijvingsscore heeft enz.

8. Een gunning wordt door de verpachter of door Saltus Beheer B.V. namens de verpachter aan alle inschrijvers op een pachtobject bekend gemaakt door middel van een e-mailbericht met de vermelding van de hoogste inschrijvingsscore en bijhorende pachtprijs. Alle andere inschrijvingsscores worden niet bekend gemaakt.

9. Na de gunning wordt een geliberaliseerde pachtovereenkomst opgemaakt. De gegunde partij is verplicht de pachtovereenkomst aan te gaan, het pachtobject in gebruik te nemen onder de in deze brochure gestelde voorwaarden en is verplicht het vooraf vastgestelde bedrag te betalen.

Artikel 5 De pachtovereenkomst

1. De inschrijver verklaart door het verzenden van de inschrijving volledig bekend en akkoord te zijn met de inhoud van de te sluiten geliberaliseerde pachtovereenkomst, zoals is opgenomen in hoofdstuk

6 Pachtovereenkomst.

2. Ondertekening van de pachtovereenkomst vindt plaats binnen 1 maand na definitieve gunning of zoveel eerder of later als partijen overeenkomen.

3. De pachter kan pas over het pachtobject beschikken vanaf het moment dat de overeenkomst ingaat of zoveel eerder als partijen overeenkomen.

5. Toelichting puntensystematiek

Hieronder wordt de puntentoekenning beschreven.

1. BIEDING

Het bod wordt omgezet in een puntenaantal. Voor iedere € 50 krijgt de inschrijver 2 punten. In onderstaande tabel is dit principe nader weergegeven.

Prijs per ha per jaar	Puntenaantal
€ 1 tot en met € 50	2
€ 51 tot en met € 100	4
€ 101 tot en met € 150	6
€ 151 tot en met € 200	8
€ 201 tot en met € 250	10
€ 251 tot en met € 300	12
€ 301 tot en met € 350	14
€ 351 tot en met € 400	16
€ 401 tot en met € 450	18
€ 451 tot en met € 500	20
€ 501 tot en met € 550	22
€ 551 tot en met € 600	24
€ 601 tot en met € 650	26
€ 651 tot en met € 700	28
€ 701 tot en met € 750	30
€ 751 tot en met € 800	32
€ 801 tot en met € 850	34
€ 851 tot en met € 900	36
€ 901 tot en met € 950	38
€ 951 tot en met € 1.000	40
€ 1.001 tot en met € 1.050	42
€ 1.051 tot en met € 1.100	44
€ 1.101 tot en met € 1.150	46
etc. etc.	

2. CERTIFICAAT

Aan het hebben van een certificaat worden punten toekend conform onderstaand overzicht.

Grasland en natuurgrond:	
Goedgekeurd certificaat of schapenhouder	**Puntenaantal**
SKAL Dierlijk of Plantaardig Biologisch Dynamisch Demeter Natuurboer uit de buurt Vangroenwaarde MPS A of A+ Natural Protected Planet Proof Keten Duurzaam Rundvlees (KDR) Duurzame Zuivelketen: duurzaamheidsprogramma's van CONO, Royal Friesland Campina, Arla, DOC, De Graafstroom, Henri Willig, Hochwald, Bel Leerdam, Vreugdenhil, CZ Rouveen, Delta Milk. Hoofdactiviteit schapenhouder met SBI-code 01.45.1	50
Geen	0

Indien de inschrijver in het bezit is van een bovengenoemd certificaat, dan dient de meest recente versie van het certificaat te worden toegevoegd bij de inschrijving. De deelnemers van het programma

Duurzame Zuivelketen dienen een deelnamebewijs toe te voegen. Bij een schapenhouder zal uit een recent KvK-uittreksel moeten blijken dat de SBI-code gelijk is aan 01.45.1.

De gevraagde informatie wordt achteraf gecontroleerd. Hierbij wordt gekeken naar de tenaamstelling, of het certificaat de meest recente/nog geldig is en of de documentatie volledig is. Mocht de informatie onvolledig zijn of niet voldoen, dan worden er geen punten toegekend.

3. AFSTAND TOT HET OBJECT

Aan de hand van de afstand van het object tot aan het vestigingsadres van het bedrijf in de Kamer van Koophandel worden er punten toegekend conform onderstaand overzicht.

Afstand tot het object	Puntenaantal
Huiskavel	50
0 tot 1 km	40
1 tot 2 km	30
2 tot 5 km	20
5 tot 10 km	10
10 km of meer	0

Het object krijgt een vastgesteld punt van waar af wordt gemeten tot aan het adres van de inschrijver. Dit adres is het hoofdvestigingsadres wat bekend is bij de Kamer van Koophandel. Van dit adres kan gemotiveerd worden afgeweken als de inschrijver aantoonbaar een andere locatie als productielocatie gebruikt. Dit dient voldoende aangetoond te worden door middel van bijvoorbeeld een eigendomsbewijs, verzekeringspolis, gebruikscontract. Wanneer de aangeleverde informatie onvoldoende is, zal er weer teruggevallen worden op het hoofdvestigingsadres conform Kamer van Koophandel.

Uiteindelijk gaat het om de kortste route, welke bepaald wordt door de Directions API van Mapbox. Dit is de kortste route per auto waarbij snelwegen zijn uitgesloten.

Als de inschrijver via de gecombineerde opgave van het voorgaande kalenderjaar kan aantonen dat het pachtperceel gelegen is aansluitend aan de huiskavel (locatie met bedrijf) van de inschrijver, dan krijgt de inschrijver het maximaal aantal punten. Ook hier geldt dat wanneer de aangeleverde informatie niet voldoende is, er teruggevallen wordt op de kortste route.

De drie onderdelen resulteren in een puntentotaal (=inschrijvingsscore).

6. Prijs

Minimum prijs

Er wordt geen minimale pachtprijs per hectare gehanteerd.

7. Pachtovereenkomst

De overeenkomst is te vinden op de volgende pagina.

Provincie Noord-Holland

PACHTOVEREENKOMST LOS LAND - NATUURGROND

Geliberaliseerde pacht voor zes jaar of korter ingevolge artikel 7:397 lid 1 BW

De ondergetekenden:

De Provincie Noord-Holland, relatienummer 203439606, hierna te noemen: “verpachter”, verklaart te verpachten aan;

KvK-nummer: ….

….
….
….
hierna te noemen: "pachter"

OVERWEGENDE DAT:

- verpachter het van belang acht dat er natuurontwikkeling plaatsvindt op grond, die onderdeel uitmaakt van het Natuurnetwerk Nederland;
- het gepachte gelegen is binnen het Natuurnetwerk Nederland, zoals vastgelegd in het vigerende Natuurbeheerplan;
- het gepachte de hoofdfunctie ‘natuur’ heeft, waarop agrarisch medegebruik mogelijk is;
- dat verpachter het natuurbeheer op het gepachte wenst uit te laten voeren door een agrarisch ondernemer op basis van een geliberaliseerde pachtovereenkomst;
- pachter en verpachter zich samen inspannen om optimale natuurontwikkeling te bereiken op het gepachte.
- Het gepachte samen met percelen van Staatsbosbeheer aan pachter wordt verpacht vanwege de ontsluiting. Pachter sluit voor dezelfde pachtperiode een separate overeenkomst met Staatbosbeheer voor haar percelen.

KOMEN OVEREEN:

Verpachter geeft in pacht, als bedoeld in artikel 7:397 lid 1 BW, uit aan pachter, die in pacht aanneemt …..

kadastraal bekend:

Gemeente	Sectie	Nr	Oppervlakte

….

met een totale oppervlakte van .... **m²** hierna te noemen: “het gepachte”, zoals aangegeven op als bijlage aan deze pachtovereenkomst gehechte kadastrale tekening.

Deze verpachting geschiedt voorts onder de navolgende voorwaarden.

Artikel 1. DUUR, AANVANG EN EINDE
Deze pachtovereenkomst geldt voor de duur van één jaar**,** ingaande op 1 januari 2023 en eindigende op **31 december 2024.**

Artikel 2. UITSLUITING ARTIKELEN TITEL 7.5 (PACHT) BW
De bepalingen van de artikelen 7:313 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 BW, met uitzondering van artikel 367 lid 3, zijn ten aanzien van deze pachtovereenkomst niet van toepassing, met dien verstande dat de pachter wel mag opzeggen uiterlijk op 1 juli van ieder jaar.

Artikel 3. BESTEMMING
Het gepachte is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als grasland, dat de hoofdfunctie “natuur” heeft.

Artikel 4. PACHTPRIJS, GOEDKEURINGSKOSTEN, PACHTERSOMSLAG, INDEXERING PACHTPRIJS, ADMINISTRATIEKOSTEN EN BETALING

a. De pachtprijs bedraagt **€** ….**** voor de overeengekomen periode en de waterschapslasten conform lid b worden jaarlijks voor 50% doorbelast.
b. De door de Grondkamer in rekening te brengen goedkeuringskosten komen ten laste van pachter. Indien pachter ingevolge artikel 117, onderdeel b, van de Waterschapswet (Stb. 1991, 444) geen pachteromslag is verschuldigd, dan zal verpachter naast de overeengekomen pachtprijs de aan hem opgelegde waterschapslasten, voor zover deze betrekking hebben op het gepachte voor 50% doorberekenen aan pachter. Indien pachter slechts een gedeelte van een heffingsperiode het feitelijk gebruik heeft gehad van het gepachte dan vindt de doorberekening plaats naar evenredigheid in tijd. Voor deze doorberekening van waterschapslasten kan verpachter een afzonderlijke factuur toezenden. De in deze pachtovereenkomst opgenomen bepalingen met betrekking tot de betaling van de pachtprijs zijn ook van toepassing op de hier beoogde doorberekening van waterschapslasten.
c. De in lid b. bedoelde waterschapslasten worden niet doorberekend, voor zover het gepachte een kade of een waterkering betreft.
d. Indexering:
    - De pachtprijs wordt jaarlijks verhoogd of verlaagd, afhankelijk van de stijging of daling van het totaalprijsindexcijfer van de gezinsconsumptie, reeks "alle huishoudens", welke bekend wordt gemaakt door het Centraal Bureau voor de Statistiek.
    - De pachtprijsaanpassing vindt jaarlijks plaats per 1 november van elk jaar.
    - Voor de berekening van de nieuwe pachtprijs wordt uitgegaan van de zogenaamde "jaar op jaar methode". De aan te passen pachtprijs wordt vermenigvuldigd met de factor die ontstaat door het jaartotaalcijfer van het kalenderjaar, voorafgaand aan het kalenderjaar waarvoor de aan te passen pachtprijs geldt, te delen door het jaartotaalcijfer van het jaar dáárvoor. De te berekenen factor wordt afgerond op vier decimalen.

- Indien de toepassing van de indexering een lagere pachtprijs, dan in deze overeenkomst overeengekomen pachtprijs, tot gevolg heeft, zal de pachtprijs van het voorgaande jaar worden aangehouden met als minimum de in deze overeenkomst overeengekomen pachtprijs. De herziene pachtprijs zal derhalve nimmer leiden tot een lagere pachtprijs dan de in deze overeenkomst overeengekomen pachtprijs.

e. De pachtprijs is tijdens de looptijd verschuldigd. Indien in lid a. geen afwijkende betaaltermijnen c.q. betaaldata zijn opgenomen dan geldt het in lid f. en g. bepaalde.
f. Voor de betaling van de pachtprijs wordt jaarlijks omstreeks 1 juli een factuur toegezonden. Betaling dient plaats te vinden door storting op het in de factuur genoemde bankrekeningnummer. Indien de factuur niet door pachter wordt ontvangen dan dient deze het verschuldigde te voldoen jaarlijks vóór 1 augustus door overschrijving op het IBAN-rekeningnummer **NL61ABNA0242263267**, ten name van Provincie Noord-Holland, debiteurenadministratie, Postbus 3007, 2001 DA te Haarlem.
g. De eventuele bijkomende kosten kunnen tegelijk met de pachtprijs maar ook afzonderlijk in rekening worden gebracht. Betaling dient in het laatste geval plaats te vinden voor de vervaldatum vermeld op door verpachter toe te zenden factuur op de in lid f. genoemde wijze.
h. Pachter is niet bevoegd hetgeen hij uit hoofde van deze pachtovereenkomst is verschuldigd, te verrekenen, te compenseren of te korten met vorderingen die hij op de verpachter heeft, een en ander behoudens het bepaalde in artikel 7:330 lid 1 BW.
i. Betalingen ter zake van deze pachtovereenkomst strekken in de eerste plaats in mindering van de kosten, vervolgens in mindering van de verschenen rente en ten slotte in mindering van de jongste termijn(en) van de hoofdsom en van de lopende rente.
j. Indien pachter niet tijdig betaalt, is hij in verzuim zonder dat daarvoor een ingebrekestelling nodig is en is pachter wettelijke rente verschuldigd over de verschuldigde pachtprijs of het verschuldigde gedeelte daarvan naar rato van de wettelijke rente vanaf de vervaldatum tot aan de dag van de betaling, onverminderd het recht van verpachter om nakoming of ontbinding van de pachtovereenkomst te vorderen al of niet met schadevergoeding. Indien de betalingstermijn is verstreken zonder dat pachter het aan hem op grond van deze pachtovereenkomst in rekening gebrachte heeft voldaan, kan verpachter, voor elke keer dat deze een betalingsherinnering stuurt, hiervoor een bedrag van € 10,00 administratiekosten in rekening brengen. Indien ondanks het versturen van een betalingsherinnering het verschuldigde, waaronder begrepen de administratiekosten, niet binnen de aangegeven termijn en op de aangegeven wijze wordt voldaan, is verpachter bevoegd om de invordering in handen te stellen van derden. De kosten verbonden aan de incasso van de pachtprijs komen voor rekening van pachter.

Artikel 5. AANVAARDING EN TERBESCHIKKINGSTELLING

a. Het gepachte is partijen volkomen bekend, die daarvan geen nadere omschrijving verlangen. Pachter aanvaardt het gepachte in de (onderhouds)staat waarin het zich bevindt ten tijde van het aangaan van deze pachtovereenkomst. Het gepachte wordt geacht te zijn opgeleverd en aanvaard in de staat die pachter mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort waarop de pachtovereenkomst betrekking heeft.
b. In afwijking van het bepaalde in artikel 7:341 BW geldt dat verpachter niet aansprakelijk is voor (de gevolgen van) eventuele gebreken die het gepachte blijkt te hebben en die verpachter op het moment van het aangaan van de pachtovereenkomst niet kende, of naar op dat moment gangbare opvattingen niet hoefde te kennen. Verpachter is evenmin

aansprakelijk voor (de gevolgen van) eventuele zichtbare en/of onzichtbare gebreken, die na het aangaan van de pachtovereenkomst ontstaan c.q. mochten ontstaan. Op verpachter rust terzake van zichtbare en/of onzichtbare gebreken, ontstaan na het aangaan van de pachtovereenkomst, geen onderzoeks- en/of mededelingsplicht. De pachter kan terzake de in dit lid genoemde gebreken geen aanspraak maken op het verhelpen daarvan en heeft geen recht op vermindering van de pachtprijs in geval van vermindering van pachtgenot als gevolg van deze gebreken.

c. Verpachter zal wegens overmaat geen vermeerdering en pachter wegens ondermaat geen vermindering van de overeengekomen pachtprijs of ontbinding van de pachtovereenkomst kunnen vorderen. Een over- of ondermaat levert geen gebrek in de zin van de wet op.
d. Vervallen.
e. Indien op het gepachte beperkt zakelijke rechten, kettingbedingen en/of kwalitatieve verplichtingen rusten, zullen deze door pachter worden gerespecteerd. Verpachter heeft pachter hierop gewezen en is niet aansprakelijk voor de gevolgen van bestaande op het gepachte rustende beperkt zakelijke rechten, kettingbedingen en/of kwalitatieve verplichtingen op het genot van het gepachte. De aanwezigheid van de bestaande beperkt zakelijke rechten, kettingbedingen en/of kwalitatieve verplichtingen levert geen gebrek in de zin van de wet op.

Artikel 6. BODEMVERONTREINIGING

Verpachter is niet bekend met feiten en omstandigheden die erop (kunnen) wijzen dat het gepachte enige verontreiniging bevat. Partijen hebben geen reden om aan te nemen dat de bodem van het gepachte is verontreinigd, zodat is afgezien van het verrichten van bodemonderzoek.

Artikel 7. VERBOD VAN ONDERVERPACHTING, DERDENGEBRUIK EN PACHTOVERDRACHT

a. Het is pachter verboden het gepachte zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verpachter geheel of gedeeltelijk onder te verpachten, of, onder welke titel dan ook, aan derden in gebruik te geven of zulk gebruik toe te staan of toe te laten, dan wel vee van derden ter inscharing aan te nemen.
b. Het is pachter verboden de pachtovereenkomst of de daaruit voortvloeiende vorderingen of rechten zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verpachter geheel of gedeeltelijk aan derden af te staan, over te dragen, of in te brengen in een maatschap, vennootschap onder firma, commanditaire vennootschap of rechtspersoon, dan wel de pachtrechten, voor zover behorend tot een onverdeeld bezit, toe te scheiden bij scheiding en deling daarvan.

Artikel 8. HOUTOPSTANDEN

a. De op het gepachte staande houtopstanden - hakhout dan wel opgaande bomen - blijven, met uitzondering van de vruchtbomen, buiten deze pachtovereenkomst. Verpachter behoudt zich derhalve het genot van alle houtopstanden voor, alsmede het recht van herinplant. Verpachter en de daartoe door verpachter aangewezen personen hebben de vrije toegang tot het gepachte om deze houtopstanden te onderhouden, te vellen en weer in te planten en over het gepachte te vervoeren, zonder enigerlei schadevergoeding aan pachter verschuldigd te zijn. Behoudens spoedeisende gevallen zal verpachter pachter tijdig de datum/data melden waarop van deze bevoegdheid gebruik wordt gemaakt.

b. Pachter zal voorzieningen treffen om te voorkomen dat vee, dat op het gepachte wordt geweid, schade aan de houtopstanden toebrengt;
c. Het is pachter niet toegestaan om afrasteringen te bevestigen aan de op het gepachte staande houtopstanden

Artikel 9. VERANDERINGEN EN/OF TOEVOEGINGEN

a. Het is pachter niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verpachter veranderingen en/of toevoegingen (waaronder onder andere begrepen opstallen, getimmerten, voorzieningen ten behoeve van opslag van organische mest, silo's bestemd voor de opslag van bulkvoer, kunstmest etc.) in, aan of op het gepachte aan te brengen, tenzij het gaat om veranderingen en/of toevoegingen die bij het einde van de pacht zonder noemenswaardige kosten kunnen worden ongedaan gemaakt en verwijderd. Verpachter kan aan een te verlenen goedkeuring (financiële en uitvoerings)voorwaarden verbinden.
b. Alle door pachter, al dan niet met toestemming van verpachter aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen, maken geen deel uit van het gepachte.
c. Pachter dient zorg te dragen dat bij de uitvoering van werkzaamheden ten behoeve van de door hem aan te brengen veranderingen en/of toevoeging als hiervoor omschreven, wordt voldaan aan alle van overheidswege gegeven of bestaande voorschriften, alsmede dat eventueel benodigde vergunningen en/of ontheffingen worden verkregen.
d. Het onderhoud en/of het verhelpen van gebreken aan de door pachter op grond van dit artikel, dan wel artikel 7:348 BW in, aan of op het gepachte aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen komen voor rekening en risico van pachter.
e. Hetgeen pachter in, aan of op het gepachte voor zijn rekening en risico zal hebben aangebracht, veranderd of weggebroken, zal hij bij het einde van de pacht ongedaan maken en het gepachte in de staat brengen, waarin het bij het aangaan van de pachtovereenkomst verkeerde. Dit is alleen anders, indien verpachter bij het verlenen van de in lid a. bedoelde toestemming instandhouding van de door pachter aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen heeft verlangd.

Artikel 10. GEBRUIK ALGEMEEN

Pachter is verplicht het gepachte persoonlijk en voor eigen rekening bedrijfsmatig te exploiteren overeenkomstig zijn bestemming en al datgene te doen en na te laten, wat een goed pachter in gelijke omstandigheden behoort te doen en na te laten.
Het is pachter niet toegestaan om het gepachte niet daadwerkelijk in gebruik te nemen.
Pachter mag het gepachte niet exploiteren als kampeergelegenheid of iets dergelijks.
Pachter zal op het gepachte geen afval, hoe ook genaamd, deponeren, ook niet tijdelijk, noch zulks toestaan of toelaten.
Pachter mag het gepachte niet zodanig gebruiken of doen of laten gebruiken, dat hieruit bezwaren van welstand of milieuhygiëne, dan wel gevaar, schade of hinder in welke vorm dan ook ontstaan of kunnen ontstaan. Pachter is verplicht zich te gedragen naar de aanwijzingen die hem ter zake door verpachter worden verstrekt.
Pachter is verplicht alle wet- en regelgeving na te leven, die direct of indirect betrekking heeft op pachter of op het (gebruik van het) gepachte.
Pachter zal ervoor zorgdragen dat op het gepachte geen honden en/of katten loslopen en aanwezig zijn.

Pachter zal het gepachte niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verpachter voor reclamedoeleinden en/of voor propaganda voor welk doel dan ook gebruiken. Dit geldt niet voor reclame met betrekking tot het door pachter in of op het gepachte uitgeoefende bedrijf, overeenkomstig de in artikel 3 vermelde bestemming.

Artikel 11 GEBRUIKSVOORWAARDEN
Met pachter worden onderstaande bindende gebruiksregels overeengekomen.

Grasland
Indien pachter het grasland met vee wenst te beweiden, dan zal pachter deze beweiden met niet meer GVE dan toegestaan is volgens de vigerende regelgeving en overeenkomstig het hierna bepaalde.
Pachter dient het grasland vrij te houden van schadelijke gewassen en onkruid en hij zal het onderhoud van het pachtobject zodanig moeten verzorgen, zoals nodig is en wordt vereist.
Pachter zal het grasland op de daartoe geëigende tijdstippen, overeenkomstig goed landbouwkundig gebruik, bemesten, indien niet anders is bepaald het hierna bepaalde.
Het is pachter niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verpachter grasland te scheuren, behoudens na verkregen machtiging overeenkomstig artikel 7:348 lid 2, 3 en 4 BW.

Vochtig weidevogelgrasland (N13.01)
Grasland met per 100 ha minimaal 35 broedparen van Grutto, Tureluur, Watersnip, Kemphaan, Slobeend, Zomertaling, Veldleeuwerik, Wulp, Kluut, Krakeend, Kuifeend, Wintertaling, Graspieper en/of Gele kwikstaart.

In overleg met de provincie Noord-Holland kan worden afgeweken van onderstaande voorschriften als dit de natuurontwikkeling ten dienste is. Dit gebeurt op basis van het rapport ‘Ecologie van weidevogels: Kennisbundeling voor bescherming en beheer’ (E.B. Oosterveld, L.W. Bruinzeel, E. Wymenga. 2014 A&W-rapport 1831, Vogelbescherming Nederland) en/of de Veldgids ‘Ontwikkeling van botanisch waardevol grasland’ (W. Schippers & I. Bax, 2014. Samenwerkende Uitgevers Vof.). Afwijken is echter pas na schriftelijke instemming door de provincie Noord-Holland toegestaan.
Indien in de directe omgeving mozaïekbeheer binnen NNN-percelen ten behoeve van weidevogels wordt gevoerd, heeft het de voorkeur om hierbij aan te sluiten. Het voorgestelde beheer kan in dat geval van onderstaande voorwaarden afwijken.

- Bemesting vindt plaats met organische mest tot maximaal 100 kg N per ha per jaar en 40 kg fosfaat per ha per jaar, bij voorkeur afkomstig van het eigen bedrijf. Het heeft de voorkeur om vaste rundermest toe te passen. Indien dit niet beschikbaar is zijn paardenmest, groencompost en de dikke fractie van gescheiden drijfmest alternatieven.
- De pH-waarde van het grasland dient te blijven tussen 4,8 en 5,5.
- In de periode 14 februari tot en met 14 juni (= rustperiode) mogen er geen veldwerkzaamheden of beweiding plaatsvinden, met uitzondering van de toediening van vaste mest vóór 1 maart.

- Na 14 juni mogen de percelen gemaaid worden, m.u.v. de slootkanten, maaien gebeurt op een zodanige wijze dat weidevogels en kruiden hiervan profiteren. In één werkgang mag maximaal 80% van het perceel gemaaid worden. Het maaisel wordt afgevoerd.
- Maaien vindt plaats nadat er door een deskundige schriftelijk is verklaard dat er geen broedende vogels en/of pullen aanwezig zijn binnen het perceel waar dit natuurbeheertype van toepassing is.
- De slootkanten worden in het najaar gemaaid en het maaisel wordt afgevoerd.
- Nabeweiding is toegestaan met maximaal 1,5 GVE per ha.
- Gebruik van bestrijdingsmiddelen is niet toegestaan.
- Grasland mag niet worden gescheurd, geploegd, vernieuwd of geëgaliseerd.
- Er geldt een mestvrije strook langs de schouwsloten van 3 meter, gemeten vanaf de insteek van de sloot bovenop de verplichte 25 cm mestvrije zone voor grasland. Op percelen smaller dan 50 meter geldt een mestvrije zone van 2 meter. Als door een andere overheid een bredere strook is voorgeschreven dan is de bredere strook van toepassing.

Artikel 12. ONDERHOUD

a. Pachter neemt het gehele onderhoud van het gepachte voor zijn rekening. Dit onderhoud omvat onder meer:
- het in stand houden, onderhouden, herstellen en zo nodig vernieuwen van het drainagesysteem;
- het in stand houden, onderhouden, herstellen en zo nodig vernieuwen van de nodige afrasteringen, bermen, op- en afritten, heggen, hekken, duikers, bruggen, dammen, uitwegen, pompen, waterleidingen en drinkgelegenheden;
- het regelmatig bloten van het grasland en het verspreiden, respectievelijk slechten van mest- en molshopen;
- het schoonhouden van greppels en sloten (waaronder ook begrepen grenssloten die binnen het gepachte zijn gelegen) met daarbij behorende duikers, in het bijzonder voor het invallen van de winter, met het uitspreiden van de uitkomende specie over het land, waardoor onbelemmerde waterafvoer, mede ten dienste van aangrenzende, niet tot het gepachte behorende, gronden wordt gehandhaafd; grenssloten met niet tot het gepachte behorende gronden zullen door pachter voor de helft zoals hiervoor omschreven worden onderhouden;

b. Pachter is verplicht bij de uitvoering van zijn onderhouds-, herstel en/of vernieuwingswerkzaamheden alle van overheidswege gegeven of bestaande voorschriften stipt en nauwkeurig voor eigen rekening na te leven.

c. Pachter moet er voor zijn rekening voor zorgdragen dat het gepachte voldoet aan alle vereisten, die de wet, verordeningen, keuren en schouwen van publiekrechtelijke lichamen en het plaatselijk gebruik de eigenaren van onroerende zaken jegens derden opleggen, met uitzondering van de betaling van zakelijke lasten en belastingen.

d. Pachter is verplicht alle organische mest, afkomstig van op het gepachte gehouden vee, op het tot het gepachte behorende land als bemesting aan te wenden, voor zover niet strijdig met overheidsmaatregelen.

e. Alle voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van het drenken van het vee komen voor rekening van pachter.

Artikel 13. GEDOOGPLICHT

a. Onverminderd het bepaalde in artikel 7:330 BW zal pachter de uitvoering van alle werken, die verpachter voor de ontwatering of bevloeiing van het gepachte, dan wel van andere gronden nodig acht, moeten gedogen en desverlangd eventueel overschietende specie moeten ontvangen en verwerken, zonder aanspraak te maken op (schade)vergoeding en/of vermindering van de pachtprijs. Het is pachter niet toegestaan de water af- of toevoer eigenmachtig te belemmeren of te wijzigen.
b. Pachter is verplicht bestaande uit- en overwegen over het gepachte ten behoeve van andere eigendommen van verpachter en/of bestaande uit- en overwegen waarvoor verpachter aan derden toestemming of vergunning heeft verleend, te gedogen zonder aanspraak te maken op (schade)vergoeding en/of vermindering van de pachtprijs. Zonder schriftelijke toestemming van verpachter zal pachter geen uit- of overwegen aan derden toestaan of zodanig gebruik door dezen gedogen. Pachter zal zonder schriftelijke toestemming van verpachter geen andere dan de bestaande uit- en overwegen mogen nemen.
c. De in de leden a. en b. genoemde omstandigheden leveren geen gebrek in de zin van de wet op.

Artikel 14. SCHADE, AANSPRAKELIJKHEID, SCHADEHERSTEL

a. Pachter is jegens verpachter aansprakelijk voor schade -van welke aard ook- aan het gepachte die is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een uit de pachtovereenkomst voortvloeiende verplichting. Alle schade, behalve brandschade, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan. 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 gepachte bevinden.
b. Alle werken of eigendommen van verpachter, die ten gevolge van de uitoefening van het pachtrecht mochten worden beschadigd, moeten door en op kosten van pachter op eerste aanschrijving van verpachter binnen de daarbij te bepalen termijn tot genoegen van verpachter worden hersteld, onverminderd het recht van verpachter tot het vorderen van schadevergoeding.
c. Alle boeten, vergoedingen en dergelijke wegens overtreding van enige wet, verordening of het niet voldoen aan keuren of schouwen van publiekrechtelijke lichamen, door toedoen, nalaten of onvoorzichtigheid van pachter of van hen die zich met zijn goedvinden in of op het gepachte bevinden, verschuldigd, komen ten laste van pachter.
d. Onverminderd het bepaalde in artikel 7:356 BW is pachter verplicht voor het bezit en het behoud van de rechten van verpachter op het gepachte te waken, ook door uitoefening van rechten ter voorkoming van verjaring. Pachter dient verpachter van iedere inbreuk door derden op het gepachte gepleegd onverwijld in kennis te stellen. Pachter verricht al het nodige om dergelijke inbreuken te beëindigen en treft alle maatregelen, die nodig zijn om te voorkomen dat verpachter schade lijdt of om zulke schade te beperken.
e. Pachter is verplicht te zorgen dat ten laste van het pachtobject geen erfdienstbaarheden of andere lasten ontstaan, een en ander op straffe van vergoeding van kosten, schaden en renten.

Artikel 15. TOEGANG TOT HET GEPACHTE

Verpachter en zijn gemachtigde behoudt zich het recht voor om te allen tijde het gepachte te bezoeken, of te doen bezoeken. De daartoe door verpachter aangewezen personen hebben vrije

toegang tot het gepachte. Verpachter is bevoegd het gepachte af te sluiten of afgesloten te houden overeenkomstig artikel 461 W.v.S. en daartoe de nodige borden te plaatsen.

Artikel 16. JACHT EN VISSERIJ

a. Verpachter behoudt zich het jachtrecht voor als bedoeld in artikel 3.23, lid 1, aanhef en onder sub c van de Wet Natuurbescherming (Wnb). Pachter verleent door ondertekening van deze pachtovereenkomst de in artikel 3.15, lid 7 Wnb vereiste toestemming aan de verpachter. Deze toestemming ziet tevens op het verrichten van handelingen in verband met de bestrijding van overlast, artikel 3.16 Wnb, en het populatiebeheer, artikel 3.17 Wnb, en ter uitvoering van de op grond van artikel 3.18 Wnb verstrekte opdrachten tot het beperken van de omvang van een bepaalde populatie vogels of andere dieren. Deze toestemmingen gelden voor de duur van de pachtovereenkomst.
   De tot de uitoefening van de jacht gemachtigden zullen de pachter niet in de bedrijfsvoering mogen belemmeren en moeten schade, toegebracht aan het gepachte of aan eigendommen van de pachter vergoeden. Het vangen van mollen is voorbehouden aan de pachter.
b. 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.
c. Voor zover tot het gepachte eveneens een gedeelte water behoort, behoudt de verpachter zich het recht voor tot het genot van de visserij. Pachter verleent hierbij aan verpachter toestemming om het genot van de visserij op het gepachte te verhuren en stemt erin toe, dat de eventuele huurder het genot van de visserij, op het gepachte uitoefent, alleen of in gezelschap, ofwel door anderen laat uitoefenen.
d. 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.

Artikel 17. EINDE VAN DE PACHT

a. Pachter is bij het einde van de pachtovereenkomst verplicht het gepachte weer in tenminste dezelfde en goede staat ter vrije beschikking te stellen van verpachter of aan de door verpachter aangewezen nieuwe grondgebruiker.
b. Pachter blijft aansprakelijk voor schade en gebreken aan het gepachte of tekortkomingen in het onderhoud ervan die zich na de oplevering als bedoeld in lid a. openbaren, maar voordien zijn ontstaan, tenzij het gebreken betreft die bij de aanvraag van de pachtovereenkomst al aanwezig waren en die verpachter toen kende of naar de op dat moment gangbare opvattingen behoorde te kennen.
c. Indien het gepachte geheel of ten dele wordt onteigend en de onteigende partij krachtens het bepaalde in de Onteigeningswet of in enig ander wettelijk voorschrift geen schadevergoeding aan pachter betaalt, omdat de onderhavige overeenkomst is gesloten na de terinzagelegging van de plannen van de voorgenomen onteigening als bedoeld in artikel 3:11 Awb, zal pachter geen vordering tot schadevergoeding tegen verpachter hebben en zal deze niet verplicht zijn aan pachter deswege enige schadeloosstelling te betalen.
d. Indien bij het einde van de pachtovereenkomst het gepachte niet opnieuw wordt verpacht maar wordt verkocht, is artikel 7:360 BW van overeenkomstige toepassing.

Bij het einde van de pacht zijn de afgaande en opkomende gebruiker verplicht elkaar over en weer te gerieven, met al datgene wat vereist wordt om het betrekken en verlaten van het gepachte gemakkelijk te maken, zowel wat betreft het gebruik voor het volgende jaar, het inoogsten van nog te velde staande vruchten als anderszins, alles overeenkomstig het plaatselijk gebruik.

e. Pachter doet ten gunste van verpachter om niet afstand van alle zaken, waaronder gewassen al dan niet wortelvast, producten en dergelijke die zich na de oplevering nog op het gepachte bevinden, voor zover die niet in eigendom aan de opvolgende gebruiker zijn overgegaan. Het bepaalde in artikel 7:316 lid 2 BW wordt door partijen uitdrukkelijk uitgesloten.
f. Verpachter zal pachter bij het einde van de pachtovereenkomst niet aanspreken op het niet opleveren in de staat waarin het gepachte in gebruik is gegeven als dit niet opleveren in die staat het rechtstreeks gevolg is van het verbod op het gebruik van glyfosaat en pachter redelijkerwijs geen andere maatregelen heeft kunnentreffen om dit te voorkomen.

Artikel 18. OVERLIJDEN

Binnen een maand na overlijden van pachter zijn diens rechtsopvolgers onder algemene titel en iedere medepachter verplicht verpachter onverwijld van dit overlijden schriftelijk kennis te geven. Tevens zijn zij verplicht hierbij opgave te doen van hun naam, adres en woonplaats.

Artikel 19. NALEVING VAN DE OVEREENKOMST

a. Verpachter is bevoegd nakoming te vorderen van de voor pachter uit de pachtovereenkomst voortvloeiende verplichtingen en hem in dat kader aanwijzingen te geven met betrekking tot de naleving ervan. Pachter is verplicht de aanwijzingen terstond op te volgen.
b. Indien pachter zijn verplichtingen niet nakomt, is hij verplicht op eerste aanzegging van verpachter hetgeen in strijd daarmee is verricht of nagelaten, teniet te doen of datgene te bewerken waartoe nakoming van de verplichting zou hebben geleid.
c. Indien pachter tekortschiet in de nakoming van een uit de pachtovereenkomst voortvloeiende verplichting, is hij in verzuim zonder dat daarvoor ingebrekestelling, sommatie en gerechtelijke tussenkomst nodig is.

Artikel 20. FAILLISSEMENT

Bij faillissement van pachter kan verpachter de pacht opzeggen overeenkomstig het bepaalde in artikel 39 van de Faillissementswet. Verpachter kan alsdan de volledige pachtprijs over het lopende pachtjaar opeisen.

Artikel 21. BUITENGERECHTELIJKE KOSTEN

a. Indien pachter of verpachter tekortschiet in de nakoming van een uit de pachtovereenkomst voortvloeiende verplichting waardoor schade ontstaat in de zin van artikel 6:96 lid 2 BW, is de partij die tekortschiet verplicht deze schade te vergoeden.
b. Ter zake van de bepaling van de in lid a. bedoelde schade geldt ten aanzien van de kosten ter verkrijging van voldoening buiten rechte dat deze worden vastgesteld overeenkomstig het Rapport BGK-Integraal 2013 (november 2013) van de werkgroep vanuit de rechterlijke macht, een en ander behoudens voor zover in het gegeven geval krachtens artikel 241 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering de regels betreffende proceskosten van toepassing zijn.

Artikel 22. BOETEBEDING

Onverminderd het recht van verpachter nakoming, schadevergoeding of ontbinding van de pachtovereenkomst te vorderen, verbeurt de pachter, zonder dat daarvoor ingebrekestelling nodig is en onverminderd zijn verplichting tot verwijdering of herstel, voor iedere tekortkoming in de nakoming van een verplichting uit hoofde van deze pachtovereenkomst een boete van 20 euro (€ 20,--) voor iedere dag of gedeelte hiervan dat de door de tekortkoming veroorzaakte toestand voortduurt.

Artikel 23. TOESTEMMING

a. Pachter is verplicht in de gevallen waarin de toestemming van verpachter is vereist, de in verband met een eventuele toestemmingverlening door verpachter verlangde gegevens over te leggen. Verpachter is bevoegd voorwaarden te verbinden aan de toestemming.
b. Het verleend zijn van toestemming laat onverlet de op grond van wet- of regelgeving of overeenkomst bestaande verplichtingen van pachter om vergunning of toestemming te vragen.
c. Het verleend zijn van toestemming ontslaat pachter niet van de verplichting om andermaal toestemming te vragen zodra dit nodig is en verplicht verpachter niet tot het verlenen van toestemming in een dergelijk geval.
d. Het verleend zijn van toestemming ontslaat pachter niet van een behoorlijke nakoming van de voor hem uit de pachtovereenkomst voortvloeiende verplichtingen, terwijl verpachter door het verlenen van toestemming geen risico of aansprakelijkheid aanvaardt.

Artikel 24. CONTACTPERSOON

Contactpersoon voor alle aangelegenheden betreffende deze pachtovereenkomst zijn de medewerkers Beheer van Sector Grond, Houtplein 33, te Haarlem.

Artikel 25. DOMICILIE

Verpachter en pachter kiezen voor de uitvoering van deze pachtovereenkomst domicilie aan de adressen, welke in het hoofd van deze pachtovereenkomst zijn vermeld.

BIJZONDERE BEPALINGEN

Artikel 26. NADERE ONDERHOUDSVOORWAARDEN

Geen.

Artikel 27. BETALINGSRECHTEN

Partijen zijn ermee bekend dat het jaar 2015 een basisjaar is geweest voor de toekenning van betalingsrechten. De betalingsrechten zijn toegekend aan de ondernemer/grondgebruiker. De toekenning van betalingsrechten geeft geen enkel recht of verwachting op voortzetting van het grondgebruik in de komende jaren. De verpachter zal geen aanspraak maken op enige vergoeding in welke vorm dan ook verband houdende met de betalingsrechten.

Aldus aangegaan en in tweevoud opgemaakt en getekend te .... **en Haarlem,**

Pachter:	Verpachter:
....	De Commissaris van de Koning in de
Namens deze,	Provincie Noord-Holland.
	Namens deze,
....	sectormanager Grond
d.d.	dhr. drs. K.W. Broersen
	d.d.

Conform GS-besluit ..../.... d.d. ....

Staatsbosbeheer
Postadres Postbus 2, 3800 AA Amersfoort
Telefoon 030-692 61 11
Planeenheid Planeenheid
Object Object
Relatie Relatienummer
Overeenkomst Overeenkomstnummer
Zaak 360° zaaknummer
Versienummer A01.01.ov.21.1

Pachtovereenkomst

geliberaliseerde pacht voor zes jaar of korter, artikel 7:397 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek

De ondergetekenden:

1. Staatsbosbeheer, gevestigd en kantoorhoudend op het adres Smallepad 5 te (3811 MG) Amersfoort, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw M. van Keulen, teamleider Staatsbosbeheer Veenweiden, hierna te noemen: 'Staatsbosbeheer',

2. **Naam wederpartij**, gevestigd ..., rechtsgeldig vertegenwoordigd door ..., ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer ..., hierna te noemen: 'pachter',

Staatsbosbeheer en pachter gezamenlijk hierna ook te noemen 'partijen'.

Partijen, het volgend overwegend:

De verpachte grond is, of maakt onderdeel uit van een natuurterrein waar Staatsbosbeheer overeenkomstig vastgesteld overheidsbeleid een beheertype natuur ontwikkelt en/of in stand houdt, zoals in deze overeenkomst nader wordt aangeduid. In verband hiermee zijn in deze pachtovereenkomst specifieke voorwaarden geformuleerd ten aanzien van het agrarisch gebruik,

Het gepachte samen met percelen van de provincie Noord-Holland aan pachter wordt verpacht vanwege de ontsluiting. Pachter sluit voor dezelfde pachtperiode een separate overeenkomst met de provincie Noord-Holland voor haar percelen.

komen het volgende overeen:

Artikel 1. Duur overeenkomst en omschrijving van het gepachte

1. Staatsbosbeheer geeft voor de tijd van één jaar, ingaande op 1-1-2024 en eindigende op 31-12-2024, aan pachter in pacht, die in pacht aanvaardt de hierna te noemen percelen:

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Beheertype	Oppervlakte (ha)	Prijs/ha	Prijs/perceel
			N13.01		€ 0,00	€ 0,00
Totaal						**€ 0,00**

hierna te noemen "het gepachte".

2. Het gepachte is gearceerd aangegeven op de als bijlage bij deze pachtovereenkomst gevoegde kadastrale kaart.

3. Als de onder lid 1 aangegeven pachttermijn is verstreken, zal de pacht telkens stilzwijgend worden verlengd met één jaar, tenzij één van de partijen uiterlijk drie maanden voor het einde van de lopende pachttermijn met een aangetekende brief aan de wederpartij laat weten dat geen verlenging zal plaatsvinden.
4. Verlenging (zie lid 3) vindt maximaal 5 maal plaats, zodat de totale pachttermijn niet langer zal zijn dan zes jaar

Artikel 2. Gebruik

1. Pachter dient het gepachte uitsluitend te gebruiken als vochtig weidevogel grasland.
2. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Staatsbosbeheer is het pachter verboden om het gepachte anders te gebruiken dan is bepaald in lid 1 van dit artikel.

Artikel 3. Pachtprijs, lasten e.d.

1. De pachtsom bedraagt € [bedrag] per jaar.
2. De pachtprijs wordt elke twee jaar, voor het eerst met ingang van 1-1-2024, aangepast aan de hand van de consumentenprijsindex, reeks alle huishoudens.
   Deze aanpassing geschiedt op basis van de formule Pn= (A : B) x Po. In deze formule is:
   Pn: de nieuwe pachtprijs;
   A: de consumentenprijsindex van het kalenderjaar voorafgaand aan de datum van pachtprijsherziening;
   B: de consumentenprijsindex van het kalenderjaar voorafgaand aan de datum van de laatste herziening van de pachtprijs (of bij eerste herziening: de beginpachtprijs);
   Po: de oude, aan te passen pachtprijs.
3. Als de berekening van lid 2 leidt tot een lagere pachtprijs, vindt geen pachtprijsaanpassing plaats.
4. Als pachter op grond van de Waterschapswet geen pachtersomslag is verschuldigd, wordt de pachtprijs vermeerderd met 50% van de waterschapslasten zoals die in het betrokken jaar zijn vastgesteld.

Artikel 4. Betalingen

Staatsbosbeheer stuurt voor de betaling van de pachtprijs en andere op basis van deze overeenkomst verschuldigde bedragen een factuur.

Artikel 5. Bodemverontreiniging

1. Er is sprake van bodemverontreiniging in de zin van dit artikel als er op en/of in de bodem van het gepachte hogere concentraties van schadelijke stoffen aanwezig zijn dan op grond van natuurlijk voorkomen is te verwachten gezien:
   a. de wettelijke normen die gelden in relatie tot de bestemming of het (voorgenomen) gebruik van het gepachte en/of;
   b. de stand van de wetenschap en/of;
   c. dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.
2. Staatsbosbeheer is niet bekend met feiten of omstandigheden die erop (kunnen) wijzen dat het gepachte enige bodemverontreiniging bevat. Aangezien partijen geen reden hebben om aan te nemen dat de bodem van het gepachte verontreinigd is, is afgezien van het verrichten van bodemonderzoek.

Artikel 6. Verboden en verplichtingen - N13.01 Vochtig weidevogelgrasland

Pachter dient het gepachte uitsluitend te gebruiken als vochtig weidevogelgrasland. Vochtig weidevogelgrasland omvat alle natte en vochtige graslanden met primair een weidevogeldoelstelling. Hierin zullen weidevogels

voorrang krijgen en is het beheer gericht op het verbeteren van de omstandigheden voor weidevogels en hun reproductie. Vanwege voorgaande zijn er in deze overeenkomsten voorwaarden opgenomen ten aanzien van maaiperiode, beweiding, bemesting, betreding en overig gebruik. Het gebruik van de percelen voor andere doeleinden is ondergeschikt aan de weidevogeldoelstelling.

Als op de kadastrale kaart bij deze overeenkomst is aangegeven dat een (gedeelte van) een perceel onder het beheertype "N13.01 Vochtig weidevogelgrasland" valt, gelden de volgende regels:

Verboden:

Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verpachter is het de pachter **verboden** om op het beheertype het volgende te (laten) doen of toe te staan:

- Beregenen
- Gebruiken van chemische bestrijdingsmiddelen of andere chemische stoffen, hoe ook genaamd en in welke vorm dan ook
- Verstoren van de oorspronkelijke bodemopbouw en het natuurlijke reliëf
- Bodem van het land te bewerken (bijvoorbeeld door te rollen, ploegen, egaliseren of frezen)
- Curatief te ontwormen, anders dan in gevallen van problemen met dierenwelzijn en pas na onderbouwing van een geanalyseerd mestmonster
- De volgende mest te gebruiken:
  - Stalmest van dieren die recent zijn ontwormd
  - Paardenmest (met name van maneges)
  - Van dieren die besmet zijn met parasieten (leverbot, maag-darm wormen)
- Herinzaaien en doorzaaien en de daarbij behorende bodem- en zodebewerking, met uitzondering van baggerstroken die ontstaan bij het op profiel brengen van schouwplichtige sloten
- Ontwormen door gebruik te maken van ivermectine of andere avermectines
- Ontwormen tijdens het broedseizoen (14 februari t/m 14 juni)
- Ontwormingsmiddelen toe te dienen via bolus of injectaat
- Preventief gebruik te maken van antibiotica en/of ontwormingsmiddelen vlak voor, in het geval van paarden 1 week van te voren en in het geval van runderen 2 weken van te voren) of tijdens beweiding
- Veldwerkzaamheden uit te voeren in het broedseizoen (14 februari t/m 14 Juni) met uitzondering van de werkzaamheden genoemd in artikel 8 Verplichtingen. Vaste mest mag worden toegediend vóór 1 maart.
- Verstoren van de waterhuishouding
- De veebezetting (runderen) mag maximaal 1,5 GVE per hectare zijn met een maximale koppelgrote van 8.
- Beweiden met runderen tussen 15 oktober en 14 februari
- Beweiden tussen 14 februari t/m 14 juni

Verplichtingen:

De pachter is verplicht het volgende te (laten) doen op het beheertype:

- Besmette dieren, waarbij het gebruik van ivermectine noodzakelijk is, uit het gebied te verwijderen
- Door parasieten besmette dieren apart te zetten tijdens behandeling
- Gefaseerd (dat wil zeggen niet hele kudde tegelijk) ontwormen
- Maaien vanaf 15 juni en afvoeren van het maaisel, waarbij voor het maaien gecontroleerd dient te worden op broedgevallen. Bij aantreffen van broedgevallen zal er later gemaaid worden.
- Elke 3 jaar bemesten met maximaal 15 ton ruige stalmest of een jaarlijkse gift van 3 tot 5 ton ruige stalmest per hectare. Dit in overleg met Staatsbosbeheer
- Water op het maaiveld van 14 februari tot 1 juni. Daarna waterstanden niet kunstmatig verlagen, maar de percelen via verdamping laten opdrogen, e.e.a. i.o.m. Staatsbosbeheer
- Toepassen van voorweide op maximaal 30 % van het totale gepachte oppervlakte, inschaardatum, inschaarlocatie en koppelgrootte i.o.m. Staatsbosbeheer
- Toepassen van druk beweiding is toegestaan op percelen om verruiging tegen te gaan. Dit kan alleen worden toegepast na overleg met Staatsbosbeheer. Het vee wat hier voor kan worden gebruikt zijn schapen en/of runderen, inschaardatum, inschaarlocatie en koppelgrootte i.o.m. Staatsbosbeheer

Artikel 7. Beperkingen bedrijfsvoering

Onverminderd het bepaalde in artikel 6 is het pachter zonder schriftelijke toestemming van verpachter **niet** toegestaan op of aan het gepachte de volgende activiteiten of handelingen te verrichten, te doen verrichten of toe te staan:

- Goederen, stoffen en producten inclusief kuilhopen en voerbalen in het gepachte op te slaan
- Machines en dergelijke te stallen
- Bagger, specie, puin en dergelijke, in welke vorm dan ook, op het gepachte aan te brengen
- Niet aangelijnde hond mee te nemen
- Dieren bij te voeren
- Eieren zoeken, nesten verstoren, dieren verjagen
- Werkzaamheden van welke aard dan ook uitvoeren tijdens het Broedseizoen (14 februari tot en met 14 juni) met uitzondering van de zorg voor ingeschaard vee
- Uitvoeren van werkzaamheden in het broedseizoen van 14 februari t/m 14 juni of de daartoe uitgestelde datum door Staatsbosbeheer
- Toepassen van chemische bestrijdingsmiddelen

Artikel 8. Verplicht handelen

Onverminderd het bepaalde in artikel 6, is pachter **verplicht** op of aan het gepachte de volgende activiteiten of handelingen te verrichten of te doen verrichten of toe te staan:

- Aanwezige toegangspoorten, draadhekken e.d. dienen telkens na elk gebruik afgesloten te zijn
- De van toepassing zijnde bepalingen van de Gedragscode Natuurbeheer na te leven
- Jacobskruiskruid te verwijderen vóór de bloei
- Bij het vervangen van rasterpalen onbehandelde palen gebruiken, bij voorkeur tamme- kastanje of Robinia pseudoacacia
- Afdoende toezicht op het vee houden
- Grasland kort de winter in laten gaan door passende maatregelen voor 15 oktober van elk jaar
- Bij gemechaniseerde werkzaamheden vanuit het midden van het perceel beginnen
- Volledig afvoeren van het gewas als er gemaaid is
- Schonen van sloten zijn voor rekening van de pachter
- Indien de voortgang van het broedseizoen daartoe aanleiding geeft kan van de vroegste maaidatum worden afgeweken e.e.a. in overleg met Staatsbosbeheer

Artikel 9. Gedogen

Pachter zal **gedogen** dat verpachter op of aan het gepachte de volgende activiteiten of handelingen zal verrichten, zal doen verrichten of aan derden zal toestaan:

- Openstelling voor publiek conform de daarbij aangegeven regels
- Verlenen van uit- en overwegen aan derden
- Inunderen of plas-dras zetten in de periode tussen 14 februari t/m 14 juni
- Afstemmen van de waterstand op een optimaal natuurwetenschappelijk beheer
- Onderhoudswerkzaamheden aan boom- en struikbeplantingen
- Onderzoeks- of andere werkzaamheden, die voortvloeien uit en/of verband houden met de natuurwetenschappelijke betekenis van het gebied waarvan het gepachte deel uitmaakt; daarbij zal ervoor worden gewaakt dat het vrije gebruik van het gepachte door pachter niet zal worden aangetast

Wilt u afwijken van het contract, moet er schriftelijk contact gezocht worden met de boswachter beheer.

Artikel 10. Gegevens ten behoeve van mestboekhouding

1. Voor natuurterreinen waarop een bepaald beheer wordt gevoerd neemt Staatsbosbeheer in pachtovereenkomsten bepalingen op die nodig zijn voor dat beheer. Bepalingen inzake beweiding en mestgift brengen in het algemeen mee dat de hoeveelheid dierlijke meststoffen die mag worden gebruikt

wordt beperkt. Voor de toepassing van het Besluit Gebruik Meststoffen heeft Staatsbosbeheer berekend tot welke beperkingen die bepalingen leiden voor ieder beheertype. Die beperkingen zijn opgenomen in onderstaande tabel. De pachter dient, voor wat betreft het gebruik van meststoffen en beweiding, na te leven wat in artikel 6 van deze overeenkomst staat.

2. In zijn administratie kan de pachter per hectare maximaal de in de tabel opgenomen hoeveelheden kg fosfaat en kg stikstof opnemen, behorend bij de beheertypen van de met deze pachtovereenkomst in pacht uitgegeven grond, een en ander in overeenstemming met artikel 32 van het Uitvoeringsbesluit Meststoffenwet.

Beheertype	Kg fosfaat	Kg stikstof
N13.01	40	100

Artikel 11. Beweiden in opengesteld terrein

Niet van toepassing

Artikel 12. Goedkeuring Grondkamer

Pachter gaat ermee akkoord dat Staatsbosbeheer deze overeenkomst namens de pachter bij de Grondkamer ter goedkeuring indient. De kosten voor deze goedkeuring worden door de pachter betaald en door de Grondkamer rechtstreeks aan de pachter in rekening gebracht.

Artikel 13. Voorbehoud faunabeheer en visserij

1. Artikel 12 van de Algemene voorwaarden pacht Staatsbosbeheer 2007 is niet van toepassing. In plaats van het bedoelde artikel geldt het bepaalde in de navolgende leden.
2. De Staatsbosbeheer behoudt zich het recht tot de uitoefening van de jacht en van de visserij voor. De pachter verleent op voorhand de in artikel 3.23 lid 1 sub d. sub 1° van de Wet natuurbescherming bedoelde toestemming voor de huur van het jachtrecht door een derde en dient te gedogen dat de jacht wordt uitgeoefend door hen die daartoe van de Staatsbosbeheer het recht hebben verkregen. De Staatsbosbeheer dient de pachter desgevraagd te informeren aan welke natuurlijke- of rechtspersonen dergelijke rechten zijn verleend.
3. Onverminderd het bepaalde in lid 3, is het de pachter niet toegestaan om op het gepachte gebruik te maken van vrijstellingen als bedoeld in artikel 3.15 lid 2 en lid 4 Wet natuurbescherming.
4. De pachter verleent op voorhand aan de Staatsbosbeheer of aan de natuurlijke- of rechtspersonen die hiertoe door de Staatsbosbeheer worden aangewezen de in artikel 3.15 lid 7 van de Wet natuurbescherming bedoelde toestemming om op het gepachte handelingen, zoals bedoeld in de genoemde bepaling, te verrichten ter bestrijding van schadeveroorzakende vogels en dieren en daartoe het gepachte te betreden. De pachter verleent een toestemming als hier bedoeld niet aan andere dan de hiervoor bedoelde natuurlijke- of rechtspersonen.
5. De pachter verleent op voorhand toestemming voor het uitvoeren van populatiebeperking op het gepachte door daartoe bevoegde derden, zoals bedoeld in de artikelen 3.17 en 3.18 van de Wet natuurbescherming, en het daartoe betreden van het gepachte door die derden.
6. Indien het gepachte aan water grenst of indien in het gepachte water is begrepen en de Staatsbosbeheer aan derden het recht heeft verleend om op of aan dat water de hengelsport uit te oefenen, dient de pachter te gedogen dat deze derden het gepachte betreden en daarop verblijven om van dit recht gebruik te kunnen maken.

Artikel 14. Toepasselijkheid algemene voorwaarden

1. Op deze overeenkomst zijn de Algemene Voorwaarden Pacht Staatsbosbeheer 2007 van toepassing. Dit is alleen anders als onderdelen daarvan in deze overeenkomst expliciet niet van toepassing zijn verklaard. De Algemene Voorwaarden Pacht Staatsbosbeheer 2007 zijn als bijlage aan deze overeenkomst gehecht en maken daar deel van uit.
2. Algemene voorwaarden van pachter zijn, hoe zij ook aan Staatsbosbeheer zijn verstrekt, nooit van toepassing op deze overeenkomst.

Artikel 15. Toepasselijkheid Burgerlijk Wetboek

1. Artikel 7:397 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek is op deze overeenkomst van toepassing.
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 het Burgerlijk Wetboek zijn niet van toepassing op deze overeenkomst.

Aldus overeengekomen en opgemaakt in tweevoud te:

(plaats)	(plaats)
(datum)	(datum)
(handtekening Staatsbosbeheer)	(handtekening pachter(s))

Bijlagen:

- Algemene Voorwaarden Pacht Staatsbosbeheer 2007, versie A00.00.av.07.1
- Kadastrale kaart

Algemene voorwaarden Staatsbosbeheer Pacht

Geldend voor:

- Pachtovereenkomst - meerjarige pacht
- Pachtovereenkomst - natuurpacht (reservaatpacht)
- Pachtovereenkomst - geliberaliseerde pacht langer dan zes jaar
- Pachtovereenkomst - geliberaliseerde pacht zes jaar of korter
- Pachtovereenkomst - teeltpacht
- Pachtovereenkomst - korte duur van één jaar of korter

Versienummer: A00.00.av.07.1

Artikel 1 Definities, begripsomschrijvingen

- Overeenkomst: De met de pachter opgemaakte pachtovereenkomst, waarin wordt verwezen naar deze Algemene Voorwaarden.
- Het gepachte: De bij de overeenkomst in pacht uitgegeven onroerende zaak of zaken. Waar in deze algemene voorwaarden wordt gesproken over (gepachte) gebouwen, is de desbetreffende bepaling, althans voor zover die betrekking heeft op gebouwen, niet van toepassing wanneer geen gebouwen van het gepachte deel uitmaken.
- Regiodirecteur: De regiodirecteur Staatsbosbeheer of degene die als functioneel opvolger van de regiodirecteur Staatsbosbeheer beschouwd kan worden.

Artikel 2 Indicatieve vermeldingen

1. De vermelding in de overeenkomst van oppervlakte, belendingen, vorm, aard, bestemming of ligging van het gepachte is een zo nauwkeurig mogelijke aanduiding, zonder dat het gepachte hier geheel aan behoeft te beantwoorden. Eventuele afwijkingen in vorenbedoelde zin leveren geen gebreken in de zin van de wet op. De pachter heeft nimmer enige aanspraak op ontbinding van de overeenkomst, op vermindering van de pachtsom of op enige schadevergoeding, indien de gedane opgave van oppervlakte, belendingen, vorm, aard, bestemming of ligging van het gepachte niet geheel met de werkelijkheid blijkt overeen te komen.
2. De pachter en de verpachter doen afstand van iedere rechtsvordering tot vermindering of vermeerdering van de pachtsom wegens onder- of overmaat.

Artikel 3 Aanvaarding

De pachter kent het gepachte volledig en aanvaardt dit in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van de aanvang van het pachtrecht bevindt, met alle daaraan verbonden lusten en lasten, heersende en lijdende erfdienstbaarheden.

Artikel 4 Betalingen

1. Tenzij in de overeenkomst anders is bepaald, vindt betaling van de pachtsom plaats door gebruikmaking van door de verpachter toe te zenden acceptgiro's. Indien dit niet mogelijk is, vindt deze betaling plaats door storting op of overschrijving naar een door de verpachter daartoe schriftelijk aangewezen bank- of girorekening.
2. De verpachter kan te allen tijde de overeengekomen wijze waarop de uit de overeenkomst voortvloeiende betalingen moeten worden verricht wijzigen door een aan de pachter gerichte schriftelijke mededeling.
3. Betalingen ter zake van de overeenkomst strekken in de eerste plaats in mindering van de kosten, vervolgens in mindering van de verschenen rente en de verschenen boete en ten slotte in mindering van de jongste termijn(en) van de hoofdsom en van de lopende rente.

Artikel 5 Boete bij te late betaling

Bij overschrijding van de betalingstermijn is de pachter in verzuim zonder dat ingebrekestelling is vereist. Pachter verbeurt in dit geval een boete gelijk aan één procent van de jaarlijkse pachtsom, voor iedere maand of gedeelte hiervan dat hij in verzuim is, met een minimum van honderd euro (€ 100,--), onverminderd het recht van de verpachter om nakoming of ontbinding van de overeenkomst en aanvullende schadevergoeding te vorderen.

Artikel 6 Verrekening

De pachter is niet bevoegd om hetgeen hij ter zake van de overeenkomst aan de verpachter is verschuldigd te verrekenen met vorderingen die hij op de verpachter mocht hebben, onverminderd het bepaalde in artikel 7:330 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 7 Verminderd genot

De pachter kan geen vermindering, kwijtschelding of teruggave van de pachtsom vorderen indien hij, door welke omstandigheden ook, geen of slechts een beperkt genot van het pachtrecht heeft, behoudens het bepaalde in artikel 7:330 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 8 Gebruik

1. De pachter dient het gepachte persoonlijk en voor eigen rekening te exploiteren. Het is de pachter niet toegestaan om het gepachte niet daadwerkelijk in gebruik te nemen. Indien in het gepachte een woning is begrepen, is hij verplicht deze persoonlijk te bewonen.
2. De pachter en de personen die bij hem inwonen zijn niet bevoegd om op of vanuit het gepachte of de zich op het gepachte bevindende gebouwen een handel, beroep of een ander bedrijf dan het landbouwbedrijf van de pachter zelf uit te oefenen.
3. De pachter mag het gepachte niet zodanig gebruiken of doen of laten gebruiken, dat hieruit bezwaren van welstand of milieuhygiëne dan wel gevaar, schade of hinder in welke vorm dan ook ontstaan of kunnen ontstaan. De pachter is verplicht zich te gedragen naar de aanwijzingen, die hem ter zake door de verpachter worden verstrekt.
4. Onverminderd het bepaalde in artikel 7:348 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek is de pachter zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verpachter niet bevoegd:
   a. op het gepachte gebouwen of getimmerten te plaatsen, het gepachte in enig opzicht te wijzigen of uit te breiden of daarop werken aan te leggen;
   b. door hemzelf aangebrachte verbeteringen en toevoegingen ongedaan te maken;
   c. voorwerpen dienende tot reclame aan te brengen of toe te laten op of aan het gepachte of de zich daarop bevindende gebouwen of beplantingen;
   d. nieuwe uitwegen of overwegen te maken dan wel aan derden toe te staan of te gedogen;
   e. gas-, waterleiding, elektriciteits-, bliksembeveiligings- en communicatie-installaties met de daarbij behorende buizen, kabels en leidingen te wijzigen of uit te breiden;
   f. brandstof- en andere tanks voor de opslag van chemicaliën, silo's en (mest)bassins te plaatsen;
   g. takels of andere hijsinrichtingen te verbinden aan een constructiedeel van de gebouwen;
   h. dieren te stallen in ruimten die daarvoor niet zijn ingericht.

Artikel 9 Veiligheid en brandpreventie

1. De pachter is verplicht alle wet- en regelgeving na te leven die direct of indirect betrekking heeft op de pachter of op het (gebruik van het) gepachte, zoals (brand)veiligheidseisen en voorschriften ten aanzien van het milieu, de waterstaat en het aanbrengen van gebouwen, werken of beplantingen binnen een bepaalde afstand van gebouwen of werken met doeleinden van openbaar nut.
2. Het aanwezig hebben en gebruiken van brandgevaarlijke apparaten, bijvoorbeeld voor verwarming van gepachte gebouwen, is uitsluitend toegestaan indien deze in een deugdelijke staat verkeren en wordt voldaan aan de daaraan gestelde wettelijke eisen die verband houden met brandpreventie. De pachter is verplicht ervoor te zorgen dat er ten minste twee voor gebruik gereed zijnde deugdelijke vorstbestendige brandblusapparaten in de gepachte gebouwen aanwezig zijn.

Artikel 10 Gebreken

1. De pachter aanvaardt het gepachte in de onderhoudsstaat waarin het zich bij het aangaan van de overeenkomst bevindt.
2. Voor de toepassing van artikel 7:342 van het Burgerlijk Wetboek worden, waar nodig in afwijking van artikel 7:337 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, de staat en/of de eigenschappen van het gepachte bij het aangaan van de pachtovereenkomst, voor zover niet zijnde gebreken als bedoeld in lid 3, geacht geen gebreken te zijn. De pachter kan geen aanspraken doen op de verpachter ter zake van de staat of eigenschappen van het gepachte als hier bedoeld of daardoor veroorzaakte schade.
3. De verpachter is evenmin aansprakelijk voor (schade als gevolg van) gebreken aan het gepachte die de verpachter bij het aangaan van de overeenkomst niet kende en naar de op dat moment gangbare opvattingen ook niet behoorde te kennen. Ook is de verpachter, waar nodig in afwijking van artikel 7:341 van het Burgerlijk Wetboek, niet aansprakelijk voor (schade als gevolg van) zichtbare en/of onzichtbare gebreken van welke aard en omvang dan ook, die na het aangaan van de overeenkomst zijn of zullen ontstaan.
4. Onder gebreken in de zin van lid 3 wordt mede verstaan vervuiling van bodem of water door stoffen die, mede gelet op het gebruik dat van de grond zal worden gemaakt, gevaar opleveren voor het milieu en/of de volksgezondheid.

Artikel 11 Onderhoud

1. De pachter is verplicht om alle reparaties en al het dagelijkse en niet dagelijkse onderhoud van of aan het gepachte, inclusief de gepachte gebouwen en de bij het gepachte behorende sloten en greppels, voor zijn eigen rekening te (doen) verrichten. Deze verplichtingen van de pachter omvatten onder meer:
   a. in geval van beweiding van in het gepachte aanwezig grasland zorgdragen voor een deugdelijke afrastering, waarbij de pachter ervoor dient te waken dat geen afrasteringen aan bomen of ander gewas worden bevestigd;
   b. toegangswegen vanaf de verharding van de openbare weg tot op het gepachte zodanig onderhouden dat deze in goede staat blijven verkeren en de verharding van wegen die openbaar toegankelijk zijn vrijhouden van grondkluiten, modder, mest, plantenresten e.d.;
   c. drainage met bijbehorende eindbuizen zodanig onderhouden dat deze in goede staat blijft verkeren en ervoor zorgdragen dat buis- en kokerlei-dingen goed open zijn;
   d. onherstelbaar beschadigde drainbuizen of verbindingsleidingen tussen greppels en sloten voor eigen rekening en door nieuwe vervangen;
   e. greppel- en drainuitmondingen onderhouden, waarbij het inspoelen van slootkanten moet worden verhinderd;
   f. alle dagelijkse en niet dagelijkse reparaties aan de gebouwen, waaronder onder meer zijn begrepen reparaties

aan buiten- en binnensloten, vensterglazen, sluitingen van luiken of blinden, dakbedekkingen, goten, afvoerpijpen en buiten-metselwerken;

g. buiten- en binnenverfwerken van de gepachte gebouwen onderhouden;
h. bliksembeveiligingsinstallaties onderhouden en controleren;
i. schoorstenen, putten, afvoerkanalen, regenbakken e.d. van gepachte gebouwen schoonhouden;
j. grensscheidingen zichtbaar en in goede staat houden;
k. brandstof- en andere tanks, silo's en (mest)bassins met bijbehorende leidingen onderhouden en controleren.

2. In afwijking van artikel 7:339 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek is de verpachter niet verplicht op verlangen van pachter gebreken van welke aard dan ook te verhelpen.

Artikel 12 Voorbehoud faunabeheer en visserij

1. De verpachter behoudt zich het genot van de jacht en van de visserij voor. De pachter verleent aan de verpachter de in artikel 34 lid 4 van de Flora- en faunawet bedoelde toestemming om het jachtgenot geheel of gedeeltelijk te verhuren en dient te gedogen dat de jacht wordt uitgeoefend door hen die daartoe van de verpachter het recht hebben verkregen. De verpachter dient de pachter desgevraagd te informeren aan welke natuurlijke- of rechtspersonen dergelijke rechten zijn verleend.
2. De pachter verleent op voorhand aan de verpachter of aan de natuurlijke- of rechtspersonen die hiertoe door de verpachter worden aangewezen de in artikel 65 lid 6 van de Flora- en faunawet bedoelde toestemming om op het gepachte het recht, dat op grond van artikel 65 lid 3 dan wel 4 van de Flora- en faunawet aan de grondgebruiker toekomt, uit te oefenen om handelingen te verrichten in afwijking van de artikelen 9, 10, 11 en 12 van de Flora- en fauna-wet en verleent op voorhand toestemming tot betreding van het gepachte, zoals bedoeld in artikel 6 van het Besluit beheer en schadebestrijding dieren.
3. De pachter zal de schriftelijke toestemming, bedoeld in artikel 6 van het Besluit beheer en schadebestrijding dieren, voor het betreden van het gepachte door derden met middelen waarmee met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de artikelen 65 tot en met 70 van de Flora- en faunawet dieren mogen worden gevangen of gedood, niet verlenen dan met voorafgaande schriftelijke instemming van de regiodirecteur. Het is de vorige zin bepaalde is niet van toepassing waar het betreft een betreding die voortvloeit uit de toepassing van artikel 65 lid 6 van de Flora- en faunawet.
4. Indien het gepachte aan water grenst of indien in het gepachte water is begrepen en de verpachter aan derden het recht heeft verleend om op of aan dat water de hengelsport uit te oefenen, dient de pachter te gedogen dat deze derden het gepachte betreden en daarop verblijven om van dit recht gebruik te kunnen maken.

Artikel 13 Toelating personeel

1. Personeel en opdrachtnemers van de verpachter hebben ten behoeve van noodzakelijke werkzaamheden en taakuitoefening altijd vrije toegang tot het gepachte. Waar mogelijk melden zij hun komst van tevoren aan.
2. In afwijking van lid 1 hebben de daar bedoelde personen slechts toegang tot de gepachte gebouwen na een daarvoor met de pachter gemaakte afspraak. De pachter dient zijn medewerking te verlenen aan het maken van zo'n afspraak.

Artikel 14 Melkquotum en toeslagrechten

1. Wanneer de verpachter aan de pachter een met het gepachte samenhangend melkquotum heeft overgedragen of toegekend, dient de pachter alles doen wat nodig is voor het behoud van dit melkquotum. De pachter dient zich te onthouden van handelingen ten gevolge waarvan dit melkquotum, of het daarvan later op grond van overheidsmaatregelen afgeleide melkquotum, wordt of kan worden verminderd, een en ander behoudens toestemming van de verpachter en onverminderd het bepaalde in artikel 7:348 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek.
2. Niet-nakoming door de pachter van het bepaalde in het vorige lid levert voor verpachter een grond op om ontbinding van de overeenkomst te vorderen. Onverminderd het recht van de verpachter om ontbinding van de overeenkomst te vorderen, is de pachter in dat geval gehouden tot vergoeding aan de verpachter van een bedrag gelijk aan de waarde van het melkquotum waarmee het op het gepachte rustende melkquotum is verminderd.
3. Bij het einde van de overeenkomst dient de pachter het op het gepachte rustende melkquotum aan de verpachter over te dragen, voor zover dat melkquotum bij de aanvang van de pacht aan de pachter is overgedragen of toegekend, tenzij hierover bij het einde van de pacht andere afspraken worden gemaakt.
4. De pachter is verplicht om op verzoek van de verpachter de meest recente gegevens over te leggen waaruit de omvang van het op het gepachte rustende melkquotum blijkt.
5. Het bepaalde in lid 1 tot en met 4 is van overeenkomstige toepassing op eventuele toeslagrechten die bij het gepachte behoren.

Artikel 15 Schadeherstel

1. 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 tot het vorderen van schadevergoeding.
2. De pachter is jegens de verpachter aansprakelijk voor schade, van welke aard ook, aan het gepachte die is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een uit de overeenkomst voortvloeiende verplichting. Alle schade, behalve brandschade, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan. De pachter is jegens de verpachter op gelijke wijze als voor eigen

gedragingen aansprakelijk voor gedragingen van hen die zich met zijn goedvinden in of op het gepachte bevinden.

Artikel 16 Verzekering

1. Het is de pachter bekend dat de verpachter met betrekking tot gepachte gebouwen geen opstalverzekering (tegen onder meer brand- en stormschade) heeft gesloten.
2. De pachter is gehouden de aansprakelijkheid die op hem rust krachtens de wet of deze overeenkomst voldoende te verzekeren en verzekerd te houden.
3. De pachter draagt alle rechten en vorderingen, welke hij uit hoofde van de in het vorige lid bedoelde verzekeringsovereenkomst jegens verzekeraar kan geldend maken met betrekking tot gepachte gebouwen, over aan de verpachter.
4. De pachter is verplicht de verpachter op diens verzoek inzage te geven in de door hem ten behoeve van het gepachte gesloten verzekering(en).

Artikel 17 Nakoming

In geval van niet naleving van enige verplichting of aanwijzing welke de pachter bij of krachtens de overeenkomst is opgelegd of uit de wet voortvloeit, is hij verplicht op eerste aanzegging van de verpachter hetgeen in strijd met die verplichting of aanwijzing is verricht of nagelaten teniet te doen of datgene te bewerkstelligen waartoe nakoming van deze verplichting of aanwijzing zou hebben geleid.

Artikel 18 Hoofdelijkheid bij meerdere pachters

Wanneer twee of meer personen tezamen als pachter optreden, zijn zij hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van alle uit de overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 19 (Buiten)gerechtelijke kosten

Indien de pachter of de verpachter in enigerlei verplichting tekort schiet, waardoor schade ontstaat in de zin van artikel 6:96 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, dan moet de partij die tekort schiet deze schade vergoeden.

Artikel 20 Overdracht, onderpacht

1. Onverminderd het bepaalde in de artikelen 7:363 tot en met 7:365 van het Burgerlijk Wetboek is de pachter niet bevoegd om zonder schriftelijke toestemming van de verpachter zijn uit de overeenkomst voortvloeiende vorderingen of rechten geheel of gedeeltelijk over te dragen, het gepachte geheel of gedeeltelijk over te dragen aan een derde, te bezwaren of in te brengen in een maatschap, vennootschap onder firma, commanditaire vennootschap of rechtspersoon, dan wel de pachtrechten, voor zover behorend tot een onverdeeld bezit, toe te scheiden bij scheiding en deling daarvan.
2. De pachter is zonder schriftelijke toestemming van de verpachter niet bevoegd het gepachte geheel of gedeeltelijk onder te verpachten of onder welke titel ook aan een derde in gebruik te geven of in genot af te staan.

Artikel 21 Inbreuk door derden

Onverminderd artikel 7:356 van het Burgerlijk Wetboek dient de pachter voor het bezit en het behoud van de rechten van de verpachter op het gepachte te waken. De pachter dient de verpachter van iedere inbreuk, door derden op het gepachte gepleegd meteen in kennis te stellen. De pachter verricht al het nodige om dergelijke inbreuken te beëindigen en treft alle maatregelen die nodig zijn om te voorkomen dat de verpachter schade lijdt of om zulke schade te beperken.

Artikel 22 Oplevering

1. De pachter dient bij het einde van de overeenkomst het gepachte en de in het gepachte begrepen gebouwen ter vrije beschikking te stellen aan de verpachter, of aan de door de verpachter aangewezen nieuwe grondgebruiker.
2. De pachter blijft aansprakelijk voor schade en gebreken (inclusief bodem- en/of waterverontreiniging) aan het gepachte of tekortkomingen in het onderhoud daarvan die zich na de oplevering als bedoeld in het eerste lid openbaren maar reeds voordien zijn ontstaan.
3. De pachter doet ten gunste van de verpachter om niet afstand van alle zaken, waaronder gewassen, die zich op het moment van oplevering nog op het gepachte bevinden, voor zover deze niet al naar de opvolgende gebruiker zijn overgegaan.

Artikel 23 Overlijden; ontbinding rechtspersoon

1. Wanneer een pachter overlijdt, zijn de erfgenamen of medepachters verplicht onder opgave van hun naam, adres en woonplaats de verpachter daarvan binnen één maand door middel van een aangetekende brief in kennis te stellen.
2. Indien de pachter een rechtspersoon is en deze ontbonden wordt, zijn de vereffenaars verplicht de verpachter hiervan binnen één maand door middel van een aangetekende brief in kennis te stellen.

Artikel 24 Kosten

De kosten van deze overeenkomst en van de overeenkomsten tot wijziging daarvan komen ten laste van de pachter. Onder deze kosten is mede begrepen het aan de grondkamer verschuldigde recht. Indien een andere verhoging van de pachtprijs wordt overeengekomen dan een verhoging die van rechtswege geldt, komen de kosten van de wijzigingsovereenkomst ten laste van de verpachter.

Artikel 25 Aanduiding

Deze Algemene Voorwaarden kunnen worden aangehaald als 'Algemene Voorwaarden Pacht Staatsbosbeheer 2007 (A00.00.av.07.1)'.