



Twickel

PACHTOVEREENKOMST 22091

(Artikel 7:397. lid 2 BW)

De ondergetekenden:

1. E.J. Mooiweer, rentmeester van de Stichting Twickel, hierbij handelende als mondeling gemachtigde van het College van Regenten van de Stichting Twickel gevestigd op het kasteel Twickel te Ambt Delden, hierna te noemen "Twickel", en
2. XXX, hierna te noemen "pachter"

verklaren te hebben verpacht en in pacht te hebben uitgegeven, resp. te hebben gepacht en in pacht te hebben aangenomen de onderstaande percelen landbouwgrond:

	Gemeente	Sectie	Nr	Opp2 (ha)	ged	Gebruik
--	----------	--------	----	-----------	-----	---------

samen groot 32 ha., zoals aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte kadastrale kaart, hierna te noemen "pachtoobject", partijen voldoende bekend, die daarvan geen nadere omschrijving verlangen.

In aanmerking nemende dat:

- Twickel een historisch landgoed is met een maatschappelijke betrokkenheid en een statutaire opdracht tot versterking van het landschap, natuurterreinen en bossen.
- Twickel in dit kader inzet op stimulering van agro-ecologische en regeneratieve oplossingen die leiden tot functionele agrobiodiversiteit, een aaneengesloten groenblauwe dooradering, gewas- en graslanddiversificatie en duurzaam bodembeheer.
- Dat deze ambitie zich onder meer uit in een streven naar 10% aaneengesloten groenblauwe dooradering op kavelgrenzen en 10% gewas- en graslanddiversificatie in de vorm van kruidenrijk grasland, stroken- en mengteelt, flora-, vogel- of fauna akkers.
- Twickel, vanuit haar hoedanigheid als grondeigenaar en verpachter, het gesprek is aangegaan met pachter, over hoe de landbouw- en landschapsstructuur geoptimaliseerd en verbeterd kan worden met inrichtings-, instandhoudings- en beheermaatregelen op bedrijfsniveau.
- Dat uit deze overleggen een aantal uitgangspunten is gekomen waar beide partijen het over eens zijn, e.e.a. vastgelegd in een landschapsonwikkelingsplan, Landschapsplan opgesteld door XXX en definitief vastgesteld op XXX.
- Tijdens de overleggen verschillende vormen zijn besproken waaruit deze goede landbouwpraktijken zullen blijken en pachter hier onverplicht in de positie werd gesteld om hieruit een keuze te maken.
- Dat hier een lagere pacht prijs tegenover staat dan gangbaar is voor Twickel in het kader van het verdienmodel van de pachter, en de natuurinclusieve voorwaarden hiermee niet als buitensporig te beschouwen zijn.
- Dat pachter en verpachter zich zullen inspannen om het verdienmodel van de pachter verder te versterken, door inspanningen te verrichten voor een betere verwaarding van de melkstroom middels certificaten en samen te werken voor subsidiestromen zoals de gouden status in de eco-regeling.
- Partijen streven naar de volgende goede landbouwpraktijken die bijdragen aan het vastleggen van koolstof, instandhouding of verbeteren van bodembiodiversiteit en versterken van waterbergend vermogen dan wel verminderen van droogtegevoeligheid: 1) Het volgen van een bodemcursus 2) lucht in de bodem brengen door kruimelstructuur te bouwen 3) bodemorganismen voeden met groenbemesters en gebruik van Bokashi, gerijpte mest, compost en gesteente melen 4) gebruik van vlinderbloemigen, kruiden en diversiteit aan gewassen 5) aandacht voor PH, calcium en sporenelementen voorziening mbv traagwerkende kalk en/of gips 6) minder of geen zoute kunstmeststoffen 7) cides en antibioticum uit systeem.

- Verpachter en pachter deze afspraken wensen vast te leggen in onderhavige geliberaliseerde pachtovereenkomst.

Voorts verklaren partijen het navolgende te zijn overeengekomen:

- A. Partijen verklaren hierdoor dat deze overeenkomst is bedoeld als pachtovereenkomst als aangegeven in artikel 7:397, lid 2 Burgerlijk Wetboek.
- B. Duur en aanvang
Deze pachtovereenkomst is aangegaan voor de duur van 24 jaar, ingaande op XXX en eindigende op XXX.
- C. Pachtprijs en betaling
 - a. De pachtprijs bedraagt € 1.000,- euro/ha en bedraagt in totaal XXX (zegge: XXX euro) per jaar, te betalen uiterlijk op 11 november 2025 en vervolgens jaarlijks, met inachtneming van de hierna vermelde indexatie, op 11 november van het betreffende kalenderjaar.
 - b. Naast de genoemde pachtprijs is pachter jaarlijks de helft van de waterschapslasten verschuldigd.
- D. Indexatie paragraaf
De pachtprijs zal jaarlijks met ingang van 11 november 2026 worden verhoogd conform de CPI-index 'Alle huishoudens' met daarbij in acht nemende:
 - a. Basisjaar 2015=100.
 - b. De huidige pachtprijs zal worden vermenigvuldigd met een factor die wordt verkregen door het voormelde prijsindexcijfer van de maand augustus van het huidige pachtjaar te vermenigvuldigen met het prijsindexcijfer van de maand augustus van het voorgaande pachtjaar. Deze factor wordt afgerond op twee decimalen.
- E. Productie-/ leveringsrechten
Op het gepachte rusten geen productierechten anders dan de grondgebonden mestrechten.
- F. Overige voorwaarden

Bodem

- 1 Gedurende de gehele duur van de pachtovereenkomst stelt pachter dusdanige data ter beschikking aan de stichting: Stichting Open Bodemindex (KvK-nummer 84668113), teneinde elk jaar een OBI-score te verkrijgen. Pachter deelt elk jaar de OBI score met verpachter. Als de manier waarop de OBI-score wordt vastgesteld, ingrijpend wijzigt of de score niet meer kan worden vastgesteld, overleggen pachter en verpachter met elkaar om een gelijkwaardig indexcijfer toe te passen voor de berekening van de (ontwikkeling van) de bodem(kwaliteit).
- 2 Pachter spant zich tot het uiterste in om de OBI-score te verbeteren. De OBI-score moet tijdens en aan het einde van de looptijd minimaal gelijk zijn aan de score bij aanvang. Indien de manier waarop de OBI-score wordt vastgesteld gedurende de looptijd wijzigt, wordt ook de score bij aanvang conform dezelfde systematiek aangepast, zodat een goede vergelijking kan plaatsvinden tussen de score bij aanvang en de score tijdens en bij het einde van de looptijd van de pachtovereenkomst.
- 3 In het geval van scheuren van grasland streeft pachter ernaar om gebruik te maken van lichtkerende grondbewerking met een ecoploeg of een ander landbouwwerktuig die tot maximaal 12 cm diepte bewerkt, of van niet-kerende grondbewerking, om de bodemstructuur en biodiversiteit te behouden. Indien pachter geen ecoploeg tot zijn of haar beschikking heeft zal verpachter deze beschikbaar stellen.
- 4 Verpachter zal op haar beurt eveneens beschikbare bodemdata ter beschikking stellen aan pachter.

Landschap

- 5 Pachter voert mozaïekbeheer op de graslanden die hij pacht van Twickel. Dit houdt in dat weidepercelen worden afgewisseld met maaipercelen, dat niet gehele blokken volledig worden gemaaid maar op afwisselende tijdstippen en dat slootranden blijven staan op maaipercelen en pas later worden gemaaid. Het doel is dat voor (kleine) fauna altijd hoger gras nabij is om naar te vluchten en om in te foerageren.
- 6 Pachter geeft invulling aan het Landschapsplan XXX. Dit betekent dat pachter de aanleg, instandhouding en het beheer van de bestaande en nieuwe landschapselementen duldt en accepteert direct naast het gepachte. In de gevallen dat er landschapselementen wel zijn opgenomen in het landschapsplan, maar nog niet uit de pachtkaart zijn gehaald, worden deze op het moment van aanleg uit de pacht gehaald. Hiervoor zal vanaf het moment van aanleg ook geen pachtprijs meer voor gerekend worden. De aanleg

en het beheer zal uitgevoerd worden door de verpachter. Pachtverklaart bekend en akkoord te zijn met dit landschapsplan.

- 7 Er wordt in plaats van een houtwal, zoals opgenomen in het Landschapsplan XXX, een voedselhaag aangelegd en geduld langs de XXX.

Milieu

- 8 Het gebruik van glyfosaat of andere chemische gewasbeschermingsmiddelen of -bestrijdingsmiddelen is zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verpachter niet toegestaan op graslanden. Schriftelijke toestemming wordt verzocht via het secretariaat van Twickel. Verpachter zal binnen een week reageren op een verzoek om deze middelen te mogen gebruiken. Als verpachter niet binnen een week reageert, kan de pachter dit beschouwen als verleende toestemming. In iedere situatie gaat het enkel om pleksgewijze toepassing van chemische middelen.
- 9 Voor percelen die in het betreffende jaar in gebruik zijn geweest voor akkerbouw, geeft pachter aan welke chemische gewasbeschermingsmiddelen of -bestrijdingsmiddelen zijn gebruikt in dat jaar. Op basis hiervan verleend verpachter toestemming voor het gebruik van chemische middelen in het opvolgende jaar. Uiterlijk op 15 december van ieder jaar geeft pachter aan verpachter door welke middelen er zijn gebruikt in dat jaar op akkerbouwpercelen.
- 10 Pachter zal ernaar streven om het gebruik van kunstmest of digistaat te verminderen. Dit betreft meststoffen binnen mestcode 115 behorende bij artikel 54 van de Uitvoeringsregeling Meststoffenwet.

Natuurinclusieve landbouw

- 11 De pachter verbindt zich ertoe om de principes van natuurinclusieve landbouw na te streven, waarbij de volgende basisvoorwaarden van toepassing zijn:
 - Pachter zal de Europese Goede Landbouwpraktijken strikt naleven op het gepachte.
 - De realisatie van minimaal 10% groenblauwe dooradering in de vorm van aaneengesloten landschapselementen op kavelgrenzen en/of aangrenzend van het gepachte in het geval van aanwezige naastgelegen bosranden, houtsingels, heggen of houtwallen. Dit heeft vorm gekregen door de uitvoering van het Landschapsplan van art. F.5.
 - De realisatie van 10% gewasdiversificatie op bouwland en 10% graslanddiversificatie op grasland, door middel van:
 - Na maïsteelt wordt een kruidenrijk grasmengsel of een grasklaver mengsel ingezaaid. Voor de definitie wordt verwezen naar de eco-activiteit "Grasland met kruiden" en de eco-activiteit "Grasklaver". Er wordt gebruik gemaakt van Pure Graze (of vergelijkbaar) mengsels. Bij grasklaver wordt er gebruik gemaakt van mengsel met evenveel witte klaver als rode klaver.

Vergoedingen

- 12 Partijen streven gezamenlijk naar het verkrijgen van een beloning voor groenblauwe diensten vanuit overheden en het bedrijfsleven.
- 13 De netto-opbrengst van deze vergoedingen wordt verrekend tussen pachter en verpachter. Hiervoor zullen eerst de beheerkosten worden toegekend aan de partij die het feitelijke beheer heeft gevoerd, waarna de vergoedingen evenredig zullen worden verdeeld tussen verpachter en pachter. De beheerkosten zullen worden berekend op basis van het Normenboek Natuur, Bos en Landschap.
- 14 Partijen komen eveneens overeen gezamenlijke inspanningen te verrichten om tot de waardering en de verwaarding van ecosysteemdiensten, waaronder carbon credits, gedurende de looptijd van deze overeenkomst.

Tussentijdse beëindiging

- 15 De verpachter kan de pachtovereenkomst tussentijds opzeggen ingeval zij het gepachte eerder nodig heeft voor bijvoorbeeld natuurontwikkeling of in het geval van woningbouwontwikkeling. Hiervan is in ieder geval sprake wanneer de functie is aangepast gewijzigd in het Omgevingsplan, een buitenplanse omgevingsactiviteit, projectbesluit of in een omgevingsvergunning, waardoor deze het gepachte of een deel daarvan niet meer geen agrarische functie meer heeft is. 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. Wanneer verpachter van deze mogelijkheid gebruik maakt conform

deze tijdlijn, biedt verpachter een vergelijkbare oppervlakte aan pachtoppervlakte aan ter vervanging van de opgezegde gronden.

G. Algemene voorwaarden

16 Op deze pachtovereenkomst zijn van toepassing de hieronder vermelde Algemene pachtvoorwaarden Stichting Twickel, vastgesteld op 1 augustus 2022.

In aanvulling op de Algemene Voorwaarden, zijn de volgende bijzondere voorwaarden van toepassing:

Oplevering

In aanvulling op art. 18 geldt het volgende. Ingeval als gevolg van een glyfosaatverbod onkruid op het gepachte ontstaat waardoor de pachter het gepachte bij het einde van de pachtovereenkomst niet kan opleveren in de staat waarin het gepachte in gebruik is verkregen, zal verpachter de pachter daarop niet aanspreken. Het uitgangspunt daarbij is dat de pachter zich, voor zover redelijkerwijs mogelijk, zal inspannen om onkruid op het gepachte te voorkomen en/of te bestrijden.

Boetebeding

1. Indien pachter handelt in strijd met de voorwaarden zoals overeengekomen in de pachtovereenkomst en/of de Algemene Voorwaarden Pachtovereenkomsten, is hij in verzuim door de enkele daad of nalatigheid, danwel door enkel verloop van een te stellen termijn of door het verstrijken van een gestelde datum, zonder dat enige sommatie, ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist.

2. Indien de pachter in verzuim is na ommekomst van het bepaalde in lid 1 van dit artikel, is pachter een direct opeisbare boete verschuldigd van € 25,00 per dag gedurende maximaal 30 dagen. Dit is bijvoorbeeld aan de orde bij het niet nakomen van de onderhoudsverplichting, zoals het vegen van sloten en greppels.

3. Indien de pachter in verzuim is het gepachte bij het einde van de pacht te verlaten, ontruimen en ter vrije beschikking van de verpachter te stellen, is pachter een direct opeisbare boete verschuldigd van tweemaal de jaarlijkse pachtsom, omgerekend per dag, met een minimum van € 50,00 per dag.

4. Indien sprake is van een overtreding die niet meer ongedaan gemaakt kan worden is een boete van € 5.000,00 verschuldigd. Dit is bijvoorbeeld aan de orde indien in strijd met de pachtovereenkomst en/of algemene pachtvoorwaarden bemest wordt. Dit laat onverlet de bevoegdheid van verpachter om gebruik te maken van zijn overige rechten, waaronder het recht op volledige schadevergoeding, indien de geleden schade het boetebedrag overtreft.

BIJLAGEN

1. Pachtkaart
2. Algemene pachtvoorwaarden Stichting Twickel, vastgesteld op 1 augustus 2022
3. Landschapsplan