



Samenvatting

De gemeente stelt met de Pachtnota 2026 een werkwijze vast waarmee in de toekomst gemeentelijke agrarische grond wordt verpacht. Deze omvat zeven uitwerkingsregels:

1. Pachtvorm (type pachtcontract)
2. Pachtduur (looptijd)
3. Pachtprijzen
4. Heruitgifte na expiratie geliberaliseerde pacht
5. Inschrijfvoorwaarden/criteria (voor verpachting van vrij beschikbare grond)
6. Algemene Voorwaarden bij geliberaliseerde pacht
7. Selectieprocedure (voor verpachting van vrij beschikbare grond)

Hiermee ontstaat een transparante, uniforme en werkbare handelwijze.

1. Beslispunten

Het college besluit:

1. De Pachtnota 2026 inclusief bijhorende bijlagen, als uitwerkingsnota van de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid Maastricht 2022, vast te stellen;
2. De Raad hierover te informeren via bijgevoegde raadsinformatiebrief cf. bijlage 2.

Besluit Burgemeester en wethouders d.d. 29 september 2026:

Conform.



2. Aanleiding

Op 27 september 2022 werd de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid behandeld, waarbij pacht aan de orde kwam. De gemeentelijke werkwijze bij pacht (verpachting van agrarische grond) behoeft namelijk vernieuwing zodat deze aansluit bij hedendaagse ontwikkelingen. Belangrijk hierbij is in het algemeen transparantie, uniformiteit en objectiviteit bij verpachting en meer specifiek doelmatiger agrarisch grondgebruik, beleid rondom de toepassing van bestrijdingsmiddelen en meer bedrijfszekerheid voor pachters. Zo moet de handelwijze met betrekking tot de voortzetting van bestaande pachtrelaties door heruitgifte van geliberaliseerde (kortdurende) pacht geactualiseerd worden.

Een motie van de LPM-fractie om *“resterende landbouwgrond die de gemeente nog in eigendom heeft, te behouden ten behoeve van de voedselvoorziening en langdurige pachtovereenkomsten aan te gaan in plaats deze om te zetten in eenjarige pachtovereenkomsten”*, werd verworpen. De (toenmalige) wethouder Vastgoed heeft de raad wel toegezegd om te onderzoeken welke ruimte er is voor meer variatie in de duur van af te sluiten pachtovereenkomsten. Dit aspect wordt meegenomen bij de actualisatie van de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid in 2027.

3. Beoogd effect

Het beoogd effect is een transparante, uniforme, objectieve en werkbare handelwijze ten aanzien van pacht waarbij rekening is gehouden met de aspecten als genoemd onder Aanleiding. De overeenkomsten maar belangrijker nog de verschillen tussen de oude handelwijze en het nieuwe pachtbeleid zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Overeenkomsten en verschillen tussen oude handelwijze en nieuw pachtbeleid						
	Contractsoort	Looptijd	Verbod op glyfosaat	Voortzetting pachtrelatie na einddatum	Mogelijkheid tussentijdse ontbinding	Pachtprijs
Oud	Geliberaliseerd	1 jaar	Nee	Ja	Nee	cf. Pachtnormen
Nieuw	Geliberaliseerd	1 jaar	Ja	Ja	Ja	cf. Pachtnormen

Wanneer de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid in 2027 wordt geactualiseerd en er sprake zou zijn van langere looptijden, is door het opnemen van de mogelijkheid tot tussentijdse ontbinding geen wijziging van het pachtbeleid noodzakelijk.



De pachtnota 2026 omvat zeven uitwerkingsregels:

1. Pachtvorm (type pachtcontract)

De standaard te hanteren pachtvorm is de geliberaliseerde pacht.

2. Pachtduur (looptijd)

De standaard looptijd van geliberaliseerde pachtovereenkomsten is 1 jaar.

3. Pachtprijzen

De pachtprijzen volgen de pachtnormen die de Rijksoverheid elk jaar vaststelt.

4. Heruitgifte na expiratie geliberaliseerde pacht

Na expiratie van geliberaliseerde pacht wordt – bij gelijke omstandigheden – steeds weer zo'n overeenkomst met de zittende pachter gesloten.

5. Inschrijfvoorwaarden/criteria (voor verpachting van vrij beschikbare grond)

Voor het verpachten van vrij beschikbare grond gelden inschrijfvoorwaarden c.q. criteria die een transparante en eerlijke uitgifte van pachtgrond aan agrarisch ondernemers waarborgen.

6. Algemene Voorwaarden bij geliberaliseerde pacht

Voor alle geliberaliseerde verpachtingen gelden dezelfde Algemene Voorwaarden.

7. Selectieprocedure (voor verpachting van vrij beschikbare grond)

Er geldt een selectieprocedure om op transparante en eerlijke wijze vrij beschikbare pachtgrond toe te wijzen aan geïnteresseerde agrarisch ondernemers.

4. Argumenten

1.1 De gemeentelijke werkwijze bij verpachting behoeft vernieuwing.

Een geactualiseerde werkwijze op basis van uitwerkingsregels c.q. beleidsregels en als beleid vastgelegd, past bij de hedendaagse ontwikkelingen. Een beleid dat duidelijkheid, transparantie, uniformiteit en objectiviteit biedt. Een beleid dat voorziet in mogelijkheden en daarnaast gelijke behandeling van gelijke gevallen waarborgt en daarmee ook in lijn is met de thans geldende rechtspraak, waaronder het zogeheten Didam-arrest.

1.2 Meer zekerheid voor de pachter door variatie van looptijd na actualisatie van de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid.

Verder speelt de vraag (zowel vanuit de raad als de agrarische belangenorganisatie LLTB) of pachters meer zekerheid kan worden geboden door variatie van looptijd van geliberaliseerde pachtovereenkomsten. Dit omwille van continuïteit qua grondgebruik en bedrijfsvoering, zonder dat het de Gemeente Maastricht belemmert bij inzet van pachtgrond voor de door haar gewenste



ontwikkelingen. Bij de actualisatie van de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid wordt dit aspect meegenomen.

1.3 Duidelijkheid over omgaan met beslissingsruimte en vaste gedragslijn.

Met uitwerkingsregels c.q. beleidsregels kan de Gemeente Maastricht vooraf aangeven hoe zij omgaat met haar beslissingsruimte. En bij de motivering van een besluit kan de Gemeente Maastricht verwijzen naar de vaste gedragslijn die is vastgelegd in de beleidsregels. Dit laatste is geregeld in Artikel 4:82 Algemene wet bestuursrecht (Awb). De beleidsregels dragen dus bij aan een consistente en consequente besluitvorming door de Gemeente Maastricht.

1.4 Door de Uitwerkingsnota pacht (Pachtnota 2026) vast te stellen, wordt een transparante, uniforme en objectieve werkwijze ten aanzien van de verpachting van gemeentelijke agrarische grond geborgd.

De Minister van Landbouw, Visserij, Voedselzekerheid en Natuur (LVVN) werkt aan een herziening van de pachtwetgeving. Binnen het huidige pachtrecht is al langer sprake van een onbalans tussen de niet flexibele reguliere pacht en de volledig flexibele geliberaliseerde pacht. Deze laatste pachtvorm kan sinds 2007 als het 'nieuwe normaal' worden gezien. Het wetsvoorstel probeert de onbalans te herstellen en introduceert diverse nieuwe pachtvormen om zodoende te moderniseren en beter aan te laten sluiten bij de behoeften van de landbouwpraktijk.

Hetgeen voor onderhavig voorstel (Pachtnota 2026, Gemeente Maastricht) van belang is, is de voorgenomen introductie van 'kortlopende pacht' als vervanger van geliberaliseerde pacht. Belangrijkste kenmerken in het voorstel zijn een looptijd van maximaal 12 jaar (niet eenmalig), een bedrijfsmatigheidstoets bij het bereiken van de AOW-leeftijd en een progressief prijsstelsel (hoe korter de looptijd, des te lager de toegestane pacht prijs). Gezien de uitleg die de Minister geeft bij deze beoogde nieuwe pachtvorm, betekent dit dat er voor de Gemeente Maastricht geen bijzonder grote (nadelige) veranderingen te verwachten zijn.

Het voornemen om te komen tot nieuwe pachtwetgeving is evenwel geen reden om de voorgenomen Pachtnota 2026 van de Gemeente Maastricht op te schorten. Opschorten zou namelijk betekenen dat de Gemeente Maastricht niet beschikt over een vastgesteld beleid ten aanzien van nieuwe looptijden, toewijzing van thans vrij beschikbare grond, een verbod op het gebruik van glyfosaat etc. terwijl er nog geen zekerheid bestaat omtrent het (op enig moment) tot stand komen van nieuwe pachtwetgeving. Door het mogelijk aanpassen van de looptijden na actualisatie van de Kadernota zou de gemeente Maastricht belemmerd kunnen worden om de



pachtgronden in te zetten voor de door haar gewenste ontwikkelingen. Echter wordt door het opnemen van een contractbepaling die tussentijdse ontbinding (bij specifieke omstandigheden) mogelijk maakt, dit risico ingeperkt zodat dan geen herziening van het pachtbeleid nodig is.

2.1 Het college hecht eraan om de raad te informeren via bijgevoegde RIB.

5. Kanttekeningen of risico's

1.1 Tot stand komen van nieuwe pachtwetgeving kan mogelijk leiden tot vereiste aanpassing van het pachtbeleid.

Door het vaststellen van de Pachtnota 2026 wordt vooruit gelopen op wijzigingen van de pachtwetgeving.

6. Financiële gevolgen

Het vaststellen van de uitwerkingsnota pacht (Pachtnota 2026) leidt ertoe dat de Gemeente Maastricht thans in de portefeuille voorhanden zijnde vrij beschikbare grond via openbare inschrijving kan verpachten. Het gaat om ruim 28,5 hectare met een totale te verwachten opbrengst van bijna € 35.000 per jaar op basis van pachtnorm 2026-2027. Deze meeropbrengst komt ten gunste van het begrotingssaldo van de gemeente Maastricht.

Met betrekking tot bestaande pachtovereenkomsten zijn er geen financiële gevolgen.

7. Vervolgtraject besluitvorming, uitvoering en evaluatie

Bij de eerstvolgende actualisatie van de Kadernota zal de mogelijk gewijzigde looptijd alsmede de aspecten verlenging en verbod op gebruik van glyfosaat worden opgenomen. Privaatrechtelijke handelingen zoals het aangaan van pachtovereenkomsten is een bevoegdheid van het college. Het vaststellen van het pachtbeleid is eveneens een bevoegdheid van het college omdat het een uitwerkingsnota is van de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid.

Het nieuwe pachtbeleid wordt geldend vanaf de formele inwerkingtreding. De Kadernota wordt bij de eerstvolgende actualisatie (2027) op dit punt herzien c.q. bijgewerkt.

Zodra de nieuwe beleidsregels in werking treden, worden bestaande pachtrelaties op basis van geliberaliseerde pacht verlengd met 1 jaar, ergo er worden nieuwe pachtovereenkomsten gesloten voor 1 jaar. Conform het Didam-arrest moet het voornemen om 1:1 aan de bestaande pachters te (blijven) verpachten eerst worden gepubliceerd. Dit wordt onmiddellijk na het besluit uitgevoerd.



8. Communicatie

De raad wordt na besluitvorming wel via RIB op de hoogte gesteld van de nieuwe beleidsregels c.q. de Pachtnota 2026. De agrarische belangenorganisatie LLTB, met wie in het kader van participatie en het ophalen van input bij de eerste aanzet tot de Pachtnota is gesproken, wordt z.s.m. na het besluit ingelicht over de Pachtnota 2026. De zittende pachters met een geliberaliseerde pachtovereenkomst worden z.s.m. na het besluit persoonlijk op de hoogte gesteld van de Pachtnota 2026 met specifieke aandacht voor hun situatie (i.c. het verbod op het gebruik van glyfosaat). Zij krijgen vervolgens een nieuwe pachtovereenkomst aangeboden conform de Pachtnota 2026. Verder worden alle pachters (zowel met geliberaliseerde als met reguliere pacht) z.s.m. gewezen op de aanstaande bekendmaking voor de toewijzing. Ook volgt er een bekendmaking op de gemeentelijke website en via de nieuwsbrief dat er voor de verpachting van vrij beschikbare grond een openbare procedure wordt gestart.