Gemeente Maastricht

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Maastricht

Nr. 484069

16 oktober

2026

Uitwerkingsnota pacht (Pachtnota 2026)

Gezien het voorstel van Burgemeester en wethouders van de gemeente Maastricht d.d. 28 september 2026, 2026.02952;

Besluit:

De Pachtnota 2026 inclusief bijhorende bijlagen, als uitwerkingsnota van de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid Maastricht 2022, vast te stellen;

Uitwerkingsnota pacht (Pachtnota 2026)

Gemeente Maastricht

Samenvatting

Als uitwerking van onderdeel "Pacht" van de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid Maastricht 2022 zijn in deze Pachtnota zeven uitwerkingsregels voor verpachting van gemeentegrond opgenomen.

Deze uitwerkingsregels beogen een transparante, uniforme en doelmatige handelwijze, met name ten aanzien van de geliberaliseerde pachtvorm waarbinnen voor de verpachter en pachter enige vrijheid bestaat voor onderlinge afspraken. Voor reguliere pacht gelden geen bijzondere gemeentelijke pachtbeleidsregels omdat de pachtwetgeving daaromtrent vergaande bepalingen kent die nagenoeg geen eigen inbreng van de verpachter en pachter toestaan. De zeven uitwerkingsregels zijn:

Uitwerkingsregel 1 - Pachtvorm:
Bij verpachting wordt in beginsel gekozen voor de vorm van de *geliberaliseerde pacht voor 6 jaar of korter voor losse grond* (BW boek 7, Titel 5, Afd. 12, art. 397 e.v.) en niet voor *reguliere pacht* (BW boek 7, Titel 5, Afd. 2 art. 313 e.v..). Zie paragraaf 4.1.

Uitwerkingsregel 2 - Pachtduur:
De termijn voor geliberaliseerde pacht is in 2022 bij de Kadernota grond- en vastgoedbeleid in beginsel op 1 jaar gezet. Nu deze termijn zo expliciet is opgenomen in bovengenoemde nota volgt de pachtnota automatisch die termijn. Mocht evenwel bij bespreking van de nieuwe Kadernota grond- en vastgoedbeleid volgend jaar de termijn voor geliberaliseerde pacht wijzigen, dan zal deze termijn na vaststelling van de nieuwe Kadernota grond- en vastgoedbeleid automatisch leidend zijn voor deze pachtnota.

Uitwerkingsregel 3 - Pachtprijzen:
De Gemeente Maastricht hanteert bij het vaststellen van pachtprijzen voor geliberaliseerde verpachtingen de actuele wettelijke pachtnormen. Zie paragraaf 4.3.

Uitwerkingsregel 4 - Heruitgifte na expiratie geliberaliseerde pacht:
Na einde van de looptijd van een geliberaliseerde pachtovereenkomst, zal de Gemeente Maastricht de grond als eerste aan de zittende pachter aanbieden en in beginsel onder dezelfde condities.
Zie paragraaf 4.4.

Uitwerkingsregel 5 - Inschrijfvoorwaarden/toewijzingscriteria (vrije grond):
Bij nieuwe verpachtingen van pachtvrije grond hanteert de Gemeente Maastricht de inschrijfvoorwaarden en toewijzingscriteria als genoemd in deze Pachtnota onder uitwerkingsregel 5.
Zie paragraaf 4.5.

Uitwerkingsregel 6 - Algemene Voorwaarden bij geliberaliseerde pacht:
Bij nieuwe geliberaliseerde verpachtingen gelden de Algemene Voorwaarden voor de verpachting van los land, versie 4.0 - augustus 2025. Hierin zijn opgenomen een bepaling aangaande voortijdige opzegging zijdens de verpachter en een verbod op het gebruik van glyfosaat. Zie paragraaf 4.6.

Uitwerkingsregel 7 - Selectieprocedure:
Bij elke openbare uitgifte van (vrijgekomen) pachtgrond hanteert de Gemeente Maastricht de selectieprocedure als genoemd in uitwerkingsregel 7 (paragraaf 4.7) van deze Pachtnota.

1. Inleiding

De gemeenteraad heeft in september 2022 de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid Maastricht 2022 vastgesteld. Hierin zijn de algemene uitgangspunten van het gemeentelijk grond- en vastgoedbeleid opgenomen. Een onderdeel hiervan is PACHT (paragraaf 5.8, blz. 53 Kadernota).

Bij de behandeling van de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid Maastricht 2022 is namens het College van B&W aangegeven dat er als uitwerking van de Kadernota een pachtnota volgt. Dit is als volgt verwoord: "In het kader van de verpachting van agrarische grond wordt door het college van burgemeester en wethouders een pachttoewijzingsbeleid opgesteld".

Hierbij is ten aanzien van de huidige gemeentelijke werkwijze aan de orde geweest of er meer variatie moet worden geboden qua looptijd van geliberaliseerde pachtovereenkomsten (thans telkens één jaar) omwille van meer bedrijfszekerheid voor de pachter en de verwachting dat er dan meer zal worden geïnvesteerd in bodemverbetering waardoor de grond minder of niet uitgeput raakt.

Het doel van deze Pachtnota is het vastleggen van transparant, uniform en objectief beleid met betrekking tot het verpachten van agrarische grond op een manier die past bij de hedendaagse ontwikkelingen en in lijn is met de thans geldende wetgeving en rechtspraak.

Verder is gekeken naar 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 pachtgronden voor de door haar gewenste ontwikkelingen. Op 27 september 2022 heeft de (toenmalige) wethouder Vastgoed de raad toegezegd om te onderzoeken welke ruimte er is voor meer variatie in de duur van af te sluiten pachtcontracten. Eventuele wijzigingen in de looptijd zullen bij de actualisatie van de Kadernota Grond en Vastgoedbeleid in 2027 worden meegenomen.

Ook de handelwijze van de afgelopen jaren met betrekking tot de bestendiging van bestaande pachtrelaties door heruitgifte van geliberaliseerde (kortdurende) pacht wordt nu in deze Pachtnota vastgelegd.

1.1 Leeswijzer

De opbouw van deze Pachtnota is als volgt:
In Hoofdstuk 1 (Inleiding) wordt aangegeven wat de directe aanleiding voor deze Pachtnota is. Hoofdstuk 2 (Achtergrond/context) geeft een juridische duiding over het begrip 'pacht' en geeft inzicht in de Maastrichtse situatie omtrent gemeentelijke agrarische grond (locaties, oppervlakten, toegepaste contractvormen, opbouw pachtersbestand etc.). Vervolgens geeft Hoofdstuk 3 de gewenste situatie weer, zowel voor wat betreft de wijze van verpachting en de belangen van de verpachters alsook de relatie met de omgevingsvisie ergo de mogelijk toekomstige inzet van (een deel van het) agrarische grondbezit voor realisatie van beleidsdoelen. De zeven nieuwe uitwerkingsregels voor verpachting zijn benoemd in Hoofdstuk 4. Tot slot vormt Hoofdstuk 5 de afronding van deze Pachtnota en wordt onder Hoofdstuk 6 verwezen naar enkele relevante bijlagen

1.2 Bronnen en participatie

Participatie: Ter voorbereiding op deze Pachtnota is informatie ingewonnen bij 10 Limburgse gemeenten en 6 provincies ([1]) over hun gevoerd pachtbeleid. In het kader van participatie c.q. het ophalen van input van rechtstreeks betrokkenen, zijn gesprekken gevoerd met diverse pachters en vertegenwoordigers van de Limburgse Land- en Tuinbouw Bond (LLTB). De verkregen informatie is onderling vergeleken en waar deze nuttig en inpasbaar is voor de Maastrichtse situatie, gebruikt in de voorliggende Pachtnota.

2. Achtergrond / context

2.1 Juridische duiding

Wat is pacht? In de volksmond wordt vaak de term 'pacht' gebruikt, ook als daar strikt formeel geen sprake van is. In het Burgerlijk Wetboek is 'pacht' als volgt omschreven:

Pacht is de overeenkomst waarbij de ene partij, de verpachter, zich verbindt aan de andere partij, de pachter, een onroerende zaak of een gedeelte daarvan in gebruik te verstrekken ter uitoefening van de landbouw en de pachter zich verbindt tot een tegenprestatie.

De term 'landbouw' wordt als volgt omschreven:

1) Gemeenten Beekdaelen, Beesel, Brunssum, Echt-Susteren, Eijsden-Margraten, Horst aan de Maas, Maasgouw, Nederweert, Valkenburg aan de Geul, Venray en provincies Limburg, Drenthe, Friesland, Groningen, Noord-Holland, Zuid-Holland.

Onder landbouw wordt verstaan, steeds voor zover bedrijfsmatig uitgeoefend: akkerbouw; weidebouw; veehouderij; pluimveehouderij; tuinbouw, daaronder begrepen fruitteelt en het kweken van bomen, bloemen en bloembollen; de teelt van griendhout en riet; elke andere tak van bodemcultuur, met uitzondering van de bosbouw.

Volgens de rechtspraak is sprake van 'bedrijfsmatig' in de situatie van een complex van economische activiteiten gericht op winst door de uitoefening van landbouw. Van belang daarbij is:
- de omvang van het bedrijf;
- de onderlinge samenhang tussen de bedrijfsactiviteiten;
- investeringen met het oog op toekomstige winstkansen;
- het redelijkerwijs te verwachten rendement;
- de vraag of de gebruiker een hoofdfunctie buiten de landbouw heeft.

Deze aspecten moeten in onderlinge samenhang worden beschouwd.
Als agrarische grond beschikbaar wordt gesteld voor niet als landbouw aan te merken gebruik (bijvoorbeeld: hobbyweide), dient de grond in huur te worden gegeven in plaats van pacht.

2.2 De Maastrichtse situatie
De Gemeente Maastricht heeft van oudsher agrarische gronden in bezit; momenteel bedraagt het areaal grond met agrarisch gebruik bijna 145 hectare waarvan ca. 18 ha. bedoeld als bedrijfskavel in Maastricht-Zuid. De reden van dit bezit is primair om grond voor ruil- of compensatiedoeleinden te kunnen inzetten, bijvoorbeeld in het kader van bouwplannen, infrastructurele werken, natuurontwikkeling etc., of – mits dat aan de orde is – rechtstreeks voor dergelijke doeleinden.

Deze grond wordt veelal in pacht uitgegeven en op die manier (tijdelijk) beheerd en onderhouden. Zodoende wordt ook opbrengst gegenereerd waarmee met de grond verband houdende lasten kunnen worden gedekt. Lasten bestaan o.a. uit rente, waterschapsbelasting en beheerskosten.

De Gemeente Maastricht heeft haar areaal landbouwgrond de afgelopen 30 jaren behoorlijk zien afnemen. De reden van die afname was inzet en omvorming van landbouwgrond voor woningbouw, bedrijfsterreinen, infrastructuur, natuurontwikkeling etc..

Het coalitieakkoord 2026-2030 beschrijft groei van de stad maar ook vergroening. Naast woningbouw spelen er opgaven als natuurversterking, stikstofproblematiek, waterkwaliteit, klimaatadaptatie, veilige en gezonde leefomgeving en de behoefte aan recreatie in het groen in het buitengebied. Daar is grond voor nodig. Bij het opstellen van deze Pachtnota zijn er echter nog geen concrete (thans agrarische) percelen aangewezen om die opgaven mee mogelijk te maken. De voorwaarden die zullen gelden bij nieuwe verpachtingen maken tussentijdse opzegging mogelijk bij bijvoorbeeld functiewijziging zodat verpachting geen belemmering vormt voor verdere ontwikkelingen.

Incidenteel komt er pachtgrond vrij of wordt er door de Gemeente Maastricht landbouwgrond in pachtvrije staat aangekocht. Voor die grond wordt dan voor tijdelijke duur een nieuwe pachter gezocht. Er is vanuit de agrarische sector meer vraag dan aanbod als het om pachtgrond gaat. Hoewel er in het verleden door de Gemeente Maastricht een algemene handelwijze werd gehanteerd bij de toewijzing en uitgifte van pachtgrond, was er geen sprake van een formeel vastgelegd toewijzingsbeleid.

De Gemeente Maastricht kent twee wettelijke contractvormen voor verpachting van agrarische grond:

- De reguliere pacht, ook wel 6-jarige pacht genoemd (BW boek 7, Titel 5, Afd. 2 art. 313 e.v..). Deze kan gelden voor zowel losse grond als voor boerderijen of hoeves. De Gemeente Maastricht heeft geen pachtboerderijen, wel losse grond. In de praktijk is reguliere pacht veelal moeilijk opzegbaar. Zo kan de pachtverhouding van generatie op generatie overgaan. Daarbij geldt een zware wettelijke bescherming van de pachter. Nieuwe reguliere verpachtingen worden al jarenlang niet meer gesloten omdat ze een te grote beperking kunnen vormen bij ruil, verkoop en omzetting naar andere functies. Voor de Gemeente Maastricht is het doel van het agrarisch bezit primair om de gronden waar nodig in te zetten voor ruil- en/of compensatie-doeleinden dan wel het concreet realiseren van (stedelijke) plannen (na bestemmingswijziging). Reguliere pacht bemoeilijkt de inzetbaarheid van deze gronden voor dergelijke doeleinden. Kortom, het aantal reguliere verpachtingen met de Gemeente Maastricht als verpachter is door de jaren heen sterk afgenomen en nieuwe reguliere verpachtingen zijn nog zelden aan de orde.
- De geliberaliseerde pacht voor losse grond (BW boek 7, Titel 5, Afd. 12, art. 397 e.v.).
  Deze is kortdurend van aard; in het geval van de Gemeente Maastricht tot op heden (2026) meestal met een looptijd van telkens één jaar. In de praktijk betekent dit dat een lopend pachtcon-

tract na ommekomst van een jaar weer opnieuw aan de zittende pachter voor een jaar in pacht wordt gegeven, voor zover de omstandigheden niet wijzigen.

In onderstaande tabel zijn de voornaamste kenmerken van beide contractvormen vermeld:

	Reguliere pacht	**Geliberaliseerde pacht**
Pachtobject	Hoeve en/of los land	Uitsluitend los land
Looptijd	6 jaar met automatische verlenging (continuatierecht)	Tussen 1 en 12 jaar, geen continuatierecht
Pachtprijs	Gebonden aan maximun (jaarlijks door Rijksoverheid vast te stellen pachtnorm)	Geen maximum (bij looptijd < 6 jaar)
Voorkeursrecht	Bij voornemen tot verkoop moet eerst aan de pachter worden aangeboden; pachter heeft voorkeursrecht	Geen voorkeursrecht
Verkoop	Verkoop aan derden breekt geen pacht	In voorwaarden specifieke bepaling opgenomen
Overlijden	Overlijden breekt geen pacht	In voorwaarden specifieke bepaling opgenomen
Indeplaatsstelling	Pachter kan indeplaatsstelling van een naaste (bijv. dochter of zoon) vorderen	Geen indeplaatstelling
Beoordeling Grondkamer	Altijd toetsing en schriftelijke goedkeuring Grondkamer v.w.b. voorwaarden en pachtprijs vereist	Alleen bij > 1 hectare, registratie en schriftelijke goedkeuring Grondkamer (niet v.w.b. pachtprijs) vereist

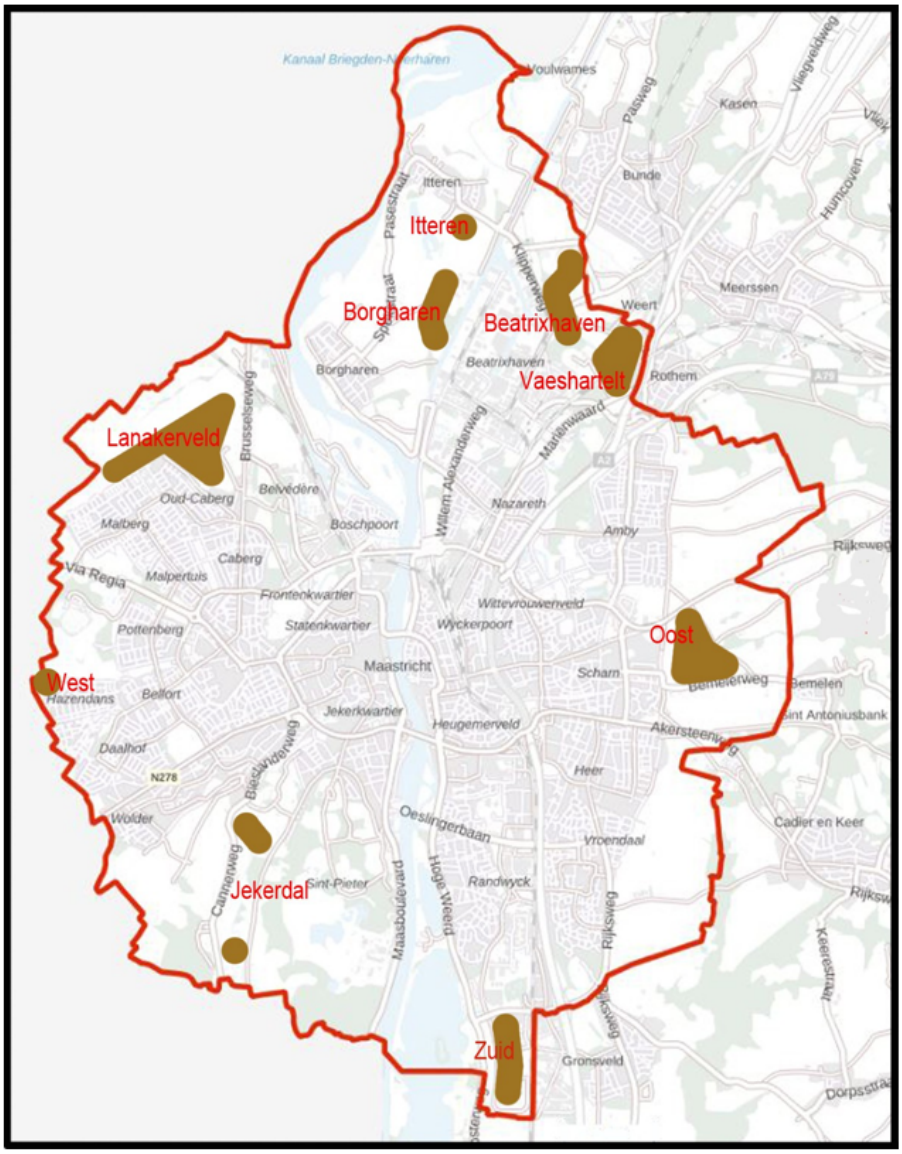
Het gemeentelijk areaal agrarische grond c.q. pachtbestand per 1 november 2026:

regulier	ca. 55,5 hectare	= 12 overeenkomsten
geliberaliseerd	ca.60,5 hectare	= 33 overeenkomsten (waarvan 2X tijdelijke ivm bedrijfskavels, bijna 18 ha
vrij per 1-11-2026	ca. 28,5 hectare	
totaal	ca. 144,5 hectare	
Er is momenteel ca. 116 hectare gemeentegrond verpacht via 45 pachtovereenkomsten, verdeeld over 25 pachters		

Er is per peildatum 1 november 2026 ca. 28,5 hectare agrarische grond niet verpacht. Dit is grond die afgelopen tijd vrij kwam door staken bedrijfsvoering of overlijden van de pachter. De reden voor het (nog) niet verpachten is de afwachting van de vaststelling van de nieuwe pachtuitwerkingsregels. Deze grond ligt niet braak maar wordt – zonder verpacht te zijn - tijdelijk beheerd en onderhouden.

Onderverdeeld naar globale locaties, ziet het huidige pachtbestand er als volgt uit (zie ook *figuur 1*):

Locatie	**Opp. Verpacht**
Beatrixhaven	32,8
Borgharen	20,3
Itteren	4
Jekerdal	6,1
Lanakerveld	24,2
Oost	4,5
West	6,1
Zuid	17,8



Figuur 1 – Globale aanduiding locaties gemeentelijke agrarische percelen

Locaties en resp. oppervlakten vrij beschikbare grond:

Oost: ca. 22,2 hectare
Vaeshartelt: ca. 4,2 hectare
Jekerdal: ca. 2,2 hectare

3. Gewenste situatie

De gemeentelijke werkwijze bij pacht behoeft vernieuwing. Een geactualiseerde werkwijze 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 (*Hoge Raad 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778).* In eenvoudige bewoordingenhoudt het Didam-arrest in dat overheden verplicht zijn bij transacties zoals verkoop, verhuur, verpachting etc. gelijke kansen te bieden aan alle potentieel geïnteresseerde partijen. Uitzonderingen zijn slechts dan mogelijk indien onderbouwd kan worden dat één specifieke partij de enige (logische) kandidaat is.

Verder is gekeken naar 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 pachtgronden voor de door haar gewenste ontwikkelingen.

Op 27 september 2022 heeft de (toenmalige) wethouder Vastgoed de raad toegezegd om te onderzoeken welke ruimte er is voor meer variatie in de duur van af te sluiten pachtcontracten.

Ook de handelwijze van de afgelopen jaren met betrekking tot de bestendiging van bestaande pachtrelaties door heruitgifte van geliberaliseerde (kortdurende) pacht wordt in deze Pachtnota thans vastgelegd.

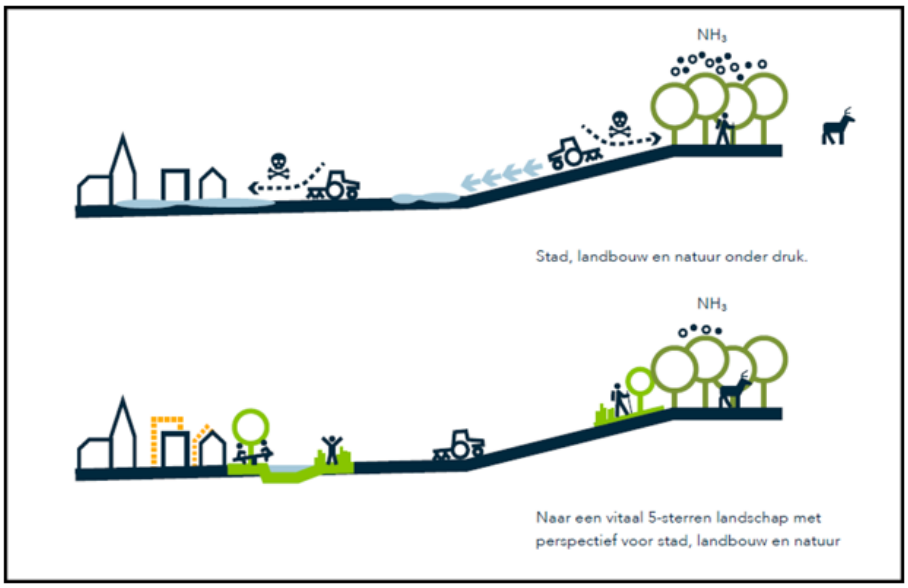
In 2027 is herziening van het gemeentelijk grond- en vastgoedbeleid voorzien. Vanwege de thans voorliggende actualisatie van het pachtbeleid, zullen de betreffende pachtuitwerkingsregels ook onderdeel gaan vormen van de nieuwe nog op te stellen Kadernota Grond en Vastgoedbeleid in 2027. Het onderzoek naar de ruimte voor meer variatie in looptijden wordt hierin meegenomen. Ook kan dan worden ingespeeld op de laatste ontwikkelingen ten aanzien van bijvoorbeeld bestrijdingsmiddelen en stikstof maar ook de pachtwetgeving die in beweging is. De vaststelling van de Omgevingsvisie begin 2026 is aanleiding voor beleidsuitwerking en de ontwikkeling van een aantal omgevingsprogramma's, zoals bijvoorbeeld het Omgevingsprogramma Buitengebied en groenblauwe dooradering. Deze kunnen vervolgens van invloed zijn op verpachting of anderszins inzet van agrarische grond.

Bij het opstellen van deze Pachtnota is bekeken of er criteria opgenomen kunnen worden die ondersteunend zijn aan andere beleidsdoelen, zoals bijvoorbeeld bepaalde grondgebruikseisen vanuit natuur- en landschapsontwikkelingsmotieven. Er zijn thans nog geen percelen concreet aangewezen en specifieke grondgebruikseisen geformuleerd voor dergelijke ontwikkelingen. Dus vooralsnog zullen huidige geliberaliseerde verpachtingen worden gecontinueerd met 1 jaar resp. thans pachtvrije agrarische percelen worden verpacht voor 1 jaar. Mogelijke aanwending voor andere dan agrarische doeleinden óf verpachting met restricties ten faveure van bijvoorbeeld milieu en landschap zal pas aan de orde zijn na het verstrijken van de initiële pachtduur van 1 jaar tenzij de formele functie van percelen wijzigt en de contractuele ontbindingsclausule cf. Uitwerkingsregel 2 wordt ingeroepen.

3.1 Vigerende Omgevingsvisie (vastgesteld februari 2026)
De Groene Stad is één van de vijf belangrijke bewegingen die de Omgevingsvisie voor de komende jaren beschrijft. Klimaatadaptatie, schaarse ruimte en een gezonde leefomgeving vragen om een slimmer gebruik van de ruimte, ook in het buitengebied. Relevant voor het pachtbeleid zijn de volgende ruimtelijke keuzes:

- Maastricht is een compacte stad in een groen landschap. Het buitengebied is een volwaardig onderdeel van de stad en blijft overwegend groen, in een bepaalde mate weids en open en zo veel mogelijk vrij van verstedelijking.
- We investeren in het landschap en gaan op zoek naar goede combinaties van recreatie, duurzame landbouw, energieopwekking, water en natuur.
- Voor de waterkwaliteit in natuurbeken passen we een zogenaamde beekdalbrede benadering toe. Er komt meer ruimte voor meanderende beken. Dat vergroot het waterbergend vermogen en verbetert de ecologische kwaliteit van de beek.
- We willen het water zoveel mogelijk vasthouden waar het valt.
- We pakken de stikstofproblematiek aan door samen met partners als de Provincie in te zetten op bufferzones rond Natura2000-gebieden waar geen mest en pesticiden gebruikt worden en/of nieuwe natuur met recreatief medegebruik gerealiseerd wordt.
- De buitengebieden ontwikkelen we tot een groen uitloopgebied van de stad. We maken een groene stadszoom van 50 tot 250 meter breed, als buffer tussen het agrarisch gebied en de woningen.
- De veerkracht van het landelijk gebied vergroten we door het realiseren van een groenblauwe dooradering (GBDA). Dit zal de gevolgen van klimaatverandering (wateroverlast, droogte) sterk verminderen. Voor de GBDA krijgen het Jekerdal en het oostelijk buitengebied prioriteit vanwege de nabij gelegen Natura2000-gebieden en beekdalen. Hierbij stimuleren we vrijwillige ruil van gronden en kopen we waar nodig grond aan. De droogdalen, waar nu na hevige regenval vaak wateroverlast ontstaat op akkers vormen we om tot 'groene verbindingen' van circa 50 meter breed, bestaande uit opgaande beplanting, waterbergingen, bloemrijke bermen en een onverhard wandelpad. Dit zorgt ervoor dat hemelwater langer wordt vastgehouden, lokaal de stikstofdruk op Natura2000-gebieden afneemt en ook het grondwater beter van kwaliteit wordt. Ook ontstaan er betere ecologische verbindingen tussen de natuurgebieden en recreatieve mogelijkheden (ommetjes), waardoor de recreatieve druk op kwetsbare Natura2000-gebieden afneemt.
- Op een aantal plekken willen we de impact op de kwaliteit van natuur en water verlagen door een ander landgebruik en andere landinrichting. Dat kan bijvoorbeeld door een transitie van de huidige landbouw naar landbouwvormen die minder kunstmest en bestrijdingsmiddelen gebruiken en/of meer natuurinclusief zijn.
- We zetten in op het toepassen van natuurinclusieve landbouw en stadslandbouw. De agrarische gronden die nu door de gemeente verpacht zijn, worden waar mogelijk geleidelijk omgevormd

tot gebieden met biologische, natuurinclusieve landbouw, of omgevormd naar natuur als deze uit de pacht komen.



Figuur 2 - Illustratie uit Omgevingsvisie 2040 (figuur 18: schematische weergave van transformatie naar vitaal gebied)

Het pachtbeleid is met name van toepassing op de agrarische gronden gesitueerd in de gebiedsprofielen 'Landschappelijk gebied' en 'Natuurrijk gebied'. Dit betreft in hoofdzaak open, grotendeels onbebouwde gebieden die de stad omringen. Deze gebieden kenmerken zich (op hoofdlijnen) door incidentele bebouwing met (hoofdzakelijk) een agrarische bestemming in een weids landschap (met kleine landschapselementen). Voorbeelden zijn het gebied ten oosten van de Molenweg met hamstergebieden, Natura2000-gebieden zoals de Pietersberg maar ook het Jekerdal. Doel is om de landschappelijke kwaliteit waar nodig te versterken en daarnaast te komen tot een zo duurzaam mogelijk natuurlijk en agrarisch gebruik van de gronden.

In de recent vastgestelde Omgevingsvisie wordt voor het buitengebied duidelijker onderscheid gemaakt tussen de functie en de gewenste ontwikkeling per gebied:

- Natuurrijk gebied: Dit zijn gebieden met hoge natuurwaarden, bedoeld voor het behoud van leefgebied voor dieren en planten en daarmee de biodiversiteit. In de gebieden met het profiel 'Natuurrijk gebied' staan de natuurwaarden voorop, gecombineerd met landschappelijke en recreatieve functies.
- Landschappelijk gebied: De gebieden met het profiel 'Landschappelijk gebied' zijn niet beschermd vanwege natuurwaarden. Dit zijn grotendeels vlakliggende agrarische gronden, doorsneden door hellende gebieden met wateropvang, recreatief medegebruik en ecologische verbindingszones tussen stad en natuurgebieden.
- Groen-blauwe dooradering: De laaggelegen rivier-, beek- en droogdalen zijn logische plekken om via inrichting van het landschap buiten de stad of de openbare ruimte daarvan water vast te houden. De steilere hellingen lenen zich voor biodiverse graslanden met gebiedseigen landschapselementen zoals graften en hagen.
- Groene stadszoom: Een Groene stadszoom van zo'n 50 tot 250 meter breed langs de rand van het bebouwd gebied van de stad fungeert als overgangszone tussen het agrarisch gebied en de stad. In deze zone is ruimte voor wateropslag, stadslandbouw, ontmoeting, recreatie en sport en spel. Een belangrijke voorwaarde is een landschappelijke inpassing die past bij het Nationaal Landschap Zuid-Limburg, met een afwisseling van opgaand groen, hagen, grasland en kleinschalige natuurinclusieve landbouw.

Met een omgevingsprogramma "Buitengebied en groen-blauwe dooradering" wordt een programmatische aanpak voorgesteld gericht op klimaatadaptatie, waterbeheer, recreatie en gezondheid. De aanpak is gericht op het ontlasten en versterken van de natuur, en cruciaal voor het oplossen van de stikstofproblematiek en de realisatie van onze ruimtelijke ambities.

4. Nieuwe uitwerkingsregels pacht

De gewenste situatie voor een nieuw pachtbeleid is geformuleerd aan de hand van uitwerkingsregels.

4.1 Uitwerkingsregel 1 - Pachtvorm
Het faciliteren van landbouwers met pachtgrond is geen gemeentelijke overheidstaak. Het gemeentelijk bezit van pachtgronden en de verpachting daarvan gebeurt omwille van (tijdelijk) beheer van grond die op enig moment dienstbaar moet zijn aan de stad, bijvoorbeeld voor realisatie van woningbouw, infrastructuur, natuurontwikkeling etc.. Dat kan hetzij rechtstreeks hetzij als ruilgrond bij grondtransacties. Om die reden is het belangrijk om pachtgronden op een zodanige wijze te kunnen inzetten dat de Gemeente Maastricht optimaal kan inspelen op ontwikkelingen (dus bij voorkeur zonder gebonden te zijn aan langdurige contracten). De vorm van de geliberaliseerde pacht voor 6 jaar of korter voor losse grond is daarvoor een doelmatig instrument.

Uitwerkingsregel 1 - Pachtvorm: Bij verpachting wordt in beginsel gekozen voor de vorm van de geliberaliseerde pacht voor 6 jaar of korter voor losse grond (BW boek 7, Titel 5, Afd. 12, art. 397 e.v.) en niet voor reguliere pacht (BW boek 7, titel 5 Afd. 2 art. 313 e.v..).

4.2 Uitwerkingsregel 2 - Pachtduur
Zoals in hoofdstuk 2 is vermeld, kent de Gemeente Maastricht reguliere en geliberaliseerde pachtovereenkomsten. Om redenen als genoemd, gaat de Gemeente Maastricht vrijwel uitsluitend nog geliberaliseerde pachtovereenkomsten aan (zie Uitwerkingsregel 1).
De geliberaliseerde pachtovereenkomsten waarvoor de Gemeente Maastricht thans kiest, mogen volgens de wet een duur hebben van minimaal 1 jaar en maximaal 6 jaar.

In een gesprek met vertegenwoordigers van de LLTB pleitten zij bij geliberaliseerde pacht voor een looptijd van tenminste 3 á 4 jaar, omdat dit de continuïteit van de bedrijfsvoering ten goede komt.

Op 24 september 2024 heeft de Grondkamer als voorlopig oordeel uitgesproken dat verkoop, overlijden en wijziging van de bestemming objectief bepaalbare gebeurtenissen zijn op grond waarvan een geliberaliseerde pachtovereenkomst met een duur van maximaal 6 jaar voortijdig mag worden opgezegd. In de nieuwe Algemene Voorwaarden voor de verpachting van los land, versie 4.0 - augustus 2025 (zie bijlage) is daarom het volgende opgenomen:

De pachtovereenkomst kan tussentijds worden opgezegd tegen het einde van elk kalenderjaar, met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste drie maanden ingeval van: verkoop van het gepachte, bij het overlijden van de pachter, of als de bestemming van het perceel wordt gewijzigd. De verpachter is in deze gevallen niet gehouden tot het vergoeden van een schadeloosstelling aan de pachter.

Voor de Gemeente Maastricht biedt bovengenoemde voorwaarde voldoende houvast, indien bij de actualisatie van de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid de termijnen mogelijk wijzigen, om in voorkomende gevallen een overeenkomst (binnen de looptijd) voortijdig beëindigd kan worden. Mocht de Gemeente Maastricht over grond willen beschikken om bijvoorbeeld natuurontwikkeling te realiseren, kan voortijdig worden ontbonden op basis van 'wijziging van de bestemming'. Zou de Gemeente Maastricht de vrije beschikking over grond moeten hebben om deze in eigendom te ruilen met derden, dan kan voortijdig worden opgezegd wegens 'verkoop'. In andere gevallen zal de Gemeente Maastricht de looptijd moeten uitdienen. Dat is dan acceptabel, immers het maken van plannen vergt ook voorbereidingstijd en die kan samenvallen met de duur van het uitdienen van een overeenkomst.

De termijn voor geliberaliseerde pacht is in 2022 bij de Kadernota grond- en vastgoedbeleid in beginsel op 1 jaar gezet. Nu deze termijn zo expliciet is opgenomen in bovengenoemde nota volgt de pachtnota automatisch die termijn. Mocht evenwel bij bespreking van de nieuwe Kadernota grond- en vastgoedbeleid volgend jaar de termijn voor geliberaliseerde pacht wijzigen, dan zal deze termijn na vaststelling van de nieuwe Kadernota grond- en vastgoedbeleid automatisch leidend zijn voor deze pachtnota.

Uitwerkingsregel 2 - Pachtduur: Geliberaliseerde pachtovereenkomsten zoals de Gemeente Maastricht toepast, hebben in beginsel een looptijd van 1 jaar, tenzij bij actualisatie van de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid de termijnen gaan wijzigen. Tussentijdse beëindiging door de Gemeente Maastricht is dan mogelijk in geval van verkoop, overlijden van de pachter of functiewijziging van de grond.

4.3 Uitwerkingsregel 3 - Pachtprijzen
Voor reguliere pachtovereenkomsten gelden wettelijke pachtnormen die telkens jaarlijks door de rijksoverheid (Ministerie van Landbouw, Visserij, Voedselzekerheid en Natuur) worden vastgesteld. De pachtnormen worden bepaald aan de hand van het zogeheten opbrengend vermogen van de grond per regio, in dit geval de regio Zuid-Limburg. Er wordt daarbij gekeken naar gemiddelde opbrengsten

over de voorbije jaren. De opbrengsten en dus ook de pachtnormen fluctueren. Zowel stijgingen als dalingen zijn mogelijk waardoor voor- en nadelen worden gedeeld resp. gedragen door pachters en verpachters.

Jaar	Regionorm per ha. per jr
2026	**€ 1.317**
2025	**€ 1.211**
2024	**€ 1.110**
2023	**€ 831**
2022	**€ 607**
2021	**€ 557**
2020	**€ 544**
2019	**€ 576**
2018	**€ 718**
2017	**€ 878**
2016	**€ 977**
2015	**€ 935**

Figuur 3: pachtnormen 'los land' regio Zuid-Limburg, 2015-2026

De pachtprijzen voor geliberaliseerde pachtovereenkomsten (met een maximale duur van 6 jaar) daarentegen zijn vrij en dus onderhandelbaar tussen verpachter en pachter.

De Gemeente Maastricht conformeert zich bij de vaststelling van pachtprijzen voor geliberaliseerde pachtovereenkomsten aan de wettelijke pachtnormen uit overwegingen van transparantie en doelmatigheid. De Gemeente Maastricht hanteert voor alle verpachtingen (ongeacht duur, ligging, kavelvorm, grootte, bodemkwaliteit, waterhuishouding etc.) de wettelijke pachtnormen.

Uitwerkingsregel 3 - Pachtprijzen: De Gemeente Maastricht hanteert bij het vaststellen van pachtprijzen voor geliberaliseerde verpachtingen de actuele wettelijke pachtnormen.

4.4 Uitwerkingsregel 4 - Heruitgifte na einde looptijd geliberaliseerde pacht
Conform Uitwerkingsregels 1 en 2 hanteert de Gemeente Maastricht voor geliberaliseerde pacht een looptijd van 1 jaar.

Wanneer het einde van de looptijd van de geliberaliseerde pacht nadert, beoordeelt de Gemeente Maastricht of zij de grond opnieuw wenst te verpachten. Als heruitgifte in pacht voor de hand ligt, kiest de Gemeente Maastricht ervoor om – onder meer met het oog op de bedrijfscontinuïteit van de zittende pachter - de grond als eerste aan deze aan te bieden, in principe voor eenzelfde nieuwe tijdsduur.

Er zijn meerdere redenen om de pachtrelatie met de zittende pachter te willen continueren. Als dat namelijk niet gebeurt, kan dat – afhankelijk van de situatie - het volgende betekenen:

a. De van oudsher gerealiseerde verkavelingen van landbouwgebieden (vaak bewerken agrariërs gebieden die deels eigendom van zowel de Gemeente Maastricht alsook van henzelf of derden zijn) worden volledig door elkaar gegooid. Bij toewijzing aan een nieuwe, andere pachter, kan het dan gebeuren dat een klein perceel gemeentegrond naar boer A gaat terwijl boer B alle percelen eromheen pacht of bezit en bewerkt. Dat bemoeilijkt ieders bewerking van de grond. Insluiting van een perceel levert verder het nadeel op dat boer B als pachter/eigenaar van de omliggende grond moet toestaan dat boer A zijn van de Gemeente Maastricht gepachte grond kan bereiken via een af te dwingen recht van uitweg (noodweg).
b. Ook kan de situatie ontstaan dat een perceel gemeentegrond afzonderlijk wordt verpacht terwijl het feitelijk economisch niet rendabel is om als zelfstandige eenheid te exploiteren. Dit kan vervolgens leiden tot onderlinge pachtruil of onder-verpachting aan de aangrenzende agrariër (beide buiten het zicht van de Gemeente Maastricht als eigenaar/verpachter).
c. Pachters met een bedrijf dat gebaseerd is op biologische uitgangspunten (i.c. met SKAL-certificatie) beginnen pas na een periode van 4 á 6 jaar echt profijt te halen uit de voorbewerkingen c.q. inves-

teringen ten aanzien van de pachtgrond. Voor hen gaan hun inspanningen dan pas echt renderen. Moeten stoppen na 3 jaar pacht is inefficiënt en niet lucratief.

d. De hele exercitie van alle geliberaliseerde pachtgrond (thans ca. 65 ha. verdeeld over 36 overeenkomsten) openbaar in pacht aanbieden, gunnen en administratief verwerken moet alsdan elk jaar herhaald worden. Dat is bijzonder tijdrovend als de Gemeente Maastricht dit zelf doet en kostbaar als het wordt uitbesteed. Bovendien ontstaat de complexe vraag of alsdan gemeentegrond per (kadastraal) perceel apart of in clusters (en zo ja, welke) moet worden aangeboden. Ook gelden daarbij de argumenten als genoemd onder a. en b..

Het is belangrijk om deze aspecten te toetsen aan het zogeheten Didam-arrest:

De Hoge Raad heeft in het Didam-arrest van 26 november 2021 overwogen dat de overheid bij het aangaan van privaatrechtelijke overeenkomsten gebonden is aan het gelijkheidsbeginsel. Dit brengt met zich mee dat de overheid bij de verkoop van een onroerende zaak ruimte moet bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar de betreffende onroerende zaak. De overheid moet daarvoor een openbare selectieprocedure te starten en - met inachtneming van de aan haar toekomende beleidsvrijheid - ten behoeve van de selectieprocedure die doorlopen moet worden, criteria opstellen aan de hand waarvan een koper geselecteerd wordt. Deze criteria moeten objectief, toetsbaar en redelijk zijn. De verplichting om mededingingsruimte te bieden, geldt niet als op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria kan worden vastgesteld dat er redelijkerwijs maar één serieuze gegadigde is die in aanmerking komt voor de onroerende zaak.
De overheid dient in een publicatie te motiveren op basis van welke objectieve, toetsbare en redelijke criteria zij tot de conclusie is gekomen dat de potentiële gegadigde als enige serieuze gegadigde kwalificeert.

Het Didam-arrest geldt niet alleen bij verkoop maar ook bij bijv. erfpacht, verhuur en verpachting. In eenvoudige bewoordingen houdt het arrest Didam in dat overheden verplicht zijn bij de genoemde transacties gelijke kansen te bieden aan alle potentieel geïnteresseerde partijen. Uitzonderingen zijn slechts dan mogelijk indien onderbouwd kan worden dat één specifieke partij de enige (logische) kandidaat is. De hierboven onder a t/m c genoemde argumenten om de pachtrelatie met de zittende pachter te willen continueren, zijn in relatie tot het Didam-arrest houdbaar om tot een 1:1 toewijzing aan zittende pachters te komen.
De verwachting is dat er meer landbouwers nadeel zullen ondervinden van een volledig nieuwe toewijzing na 1 jaar dan dat er landbouwers voordeel van hebben. Uiteraard impliceert voortzetting van de pachtrelatie met zittende pachters dat er uit het bestaande areaal (actief) geen grond vrijkomt voor andere, bijvoorbeeld jonge(re), agrariërs. Dat kan als nadeel worden gezien. Gelet op het huidige aantal pachters met een leeftijd die nu al boven de AOW-gerechtigde leeftijd ligt, bestaat echter de verwachting dat er de komende jaren grond (passief) vrijkomt doordat pachters hun bedrijfsvoering zullen staken.

Wenst de zittende pachter de grond niet opnieuw te pachten, dan volgt een procedure zoals omschreven bij Uitwerkingsregels 5 en 7.

Om vorenstaande redenen wordt dan ook als beleidslijn aangehouden dat, na expiratie van de aanvangspachttermijn, de pachtrelatie steeds met eenzelfde termijn en onder dezelfde voorwaarden zal worden voortgezet, tenzij er zich gewijzigde omstandigheden voordoen c.q. hebben voorgedaan. Zodoende wordt deze lijn als 'Didam-proof' verondersteld.

Uitwerkingsregel 4 - Heruitgifte na expiratie geliberaliseerde pacht: Na einde van de looptijd van een geliberaliseerde pachtovereenkomst, zal de Gemeente Maastricht de grond als eerste aan de zittende pachter aanbieden en in beginsel onder dezelfde condities.

4.5 Uitwerkingsregel 5 - Inschrijfvoorwaarden/toewijzingscriteria (vrije grond)
Zodra er grond vrij van pacht ter beschikking komt, bijvoorbeeld doordat een pachter zijn bedrijfsvoering staakt of er grond in pachtvrije staat wordt aangekocht, is aan de orde hoe deze grond moet worden beheerd. Tenzij de Gemeente Maastricht de grond aan de landbouw wil onttrekken, is geliberaliseerd verpachten - zoals hiervoor uiteengezet - een logische vervolgstap. Gezien de definities van 'pacht' en 'landbouw' alsook gelet op het Didam-arrest (zie ook de uiteenzetting hierover in paragraaf 4.4), zijn eenduidige inschrijfvoorwaarden en toewijzingscriteria voor kandidaat-pachters vereist.

De belangrijkste door de Gemeente Maastricht voor toewijzing van pachtgrond te hanteren criteria, waaraan een kandidaat-pachter dient te voldoen, zijn:

a. Kandidaat heeft een inschrijving bij de Kamer van Koophandel (KvK) met een SBI-code 01.1 (teelt van eenjarige gewassen), 01.2 (teelt van meerjarige gewassen), 01.4 (fokken en houden van dieren)

of 01.5 (akker- en/of tuinbouw in combinatie met het fokken en houden van dieren) als hoofdactiviteit. SBI staat voor Stadaard Bedrijfs Indeling.

b. Kandidaat heeft een inschrijving bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) als agrarisch ondernemer met een hoofdberoep in de landbouw (conform artikel 7:312 BW).

c. Kandidaat toont met een recente 'Gecombineerde Opgave (Landbouwtelling)' aan dat hij landbouwgrond bedrijfsmatig heeft geëxploiteerd (conform artikel 7:312 BW). Een uitzondering geldt voor aantoonbaar startende agrarisch ondernemers (hetgeen moet blijken uit de datering van de inschrijvingen KvK en RVO); voor hen geldt deze eis niet.

d. Kandidaat is één natuurlijke rechtspersoon; maatschappen, vof's en andere samenwerkingsvormen en/of niet-natuurlijke rechtspersonen zoals BV's zijn uitgesloten van deelname. De reden hiervan is dat de Gemeente Maastricht geen invloed heeft op verschuivingen binnen bijvoorbeeld een BV. Daarnaast geldt dat ook de wetgever ervan uit is gegaan dat de pachter een natuurlijke rechtspersoon is.

e. Kandidaats bedrijf althans de hoofdvestiging daarvan ligt in de gemeente Maastricht of maximaal hemelsbreed één kilometer buiten de gemeentegrens.

f. Kandidaat stemt in met een eventueel uit te voeren quickscan Bibob in relatie tot de selectieprocedure en overlegt de daarvoor benodigde gegevens door middel van het invullen van het geëigende formulier. Bij aanvang van de selectieprocedure (i.c. vanaf inschrijving) kan de Gemeente Maastricht een quickscan Bibob starten. Dat geldt sowieso voor alle kandidaten die niet reeds pachter van de Gemeente Maastricht zijn. Indien de kandidaat na het doorlopen van de selectieprocedure en een eventuele loting in principe in aanmerking komt voor toewijzing, kan de uitkomst van een quickscan Bibob bepalend zijn voor het vervolg. Mogelijkheden:
    1. De uitkomst is gunstig voor de kandidaat dus geen aanleiding voor verder onderzoek.
    2. De uitkomst geeft aanleiding voor een Bibob-toets.
    3. De uitkomst geeft aanleiding voor directe uitsluiting van de kandidaat aan verdere deelname aan de selectieprocedure waardoor kandidaat geen grond krijgt toegewezen.

Ad. 3. kan ook gelden voor de uitkomst van een Bibob-toets.

Bij de voorgenomen verpachting van specifiek als zodanig te benoemen percelen, gelegen in de nabijheid van Natura2000-gebieden, krijgt een SKAL-gecertificeerde kandidaat voorrang in de toewijzingsprocedure boven kandidaten die zo'n certificatie niet hebben. Dat wordt bij de inschrijvingsprocedure ten aanzien van die percelen nadrukkelijk vermeld.

SKAL: Dit is de afkorting voor de in 1987 opgerichte Stichting Keur Alternatief voortgebrachte Landbouwproducten; thans genaamd Skal Biocontrole. Deze instantie is door de Rijksoverheid aangewezen als toezichthouder op biologische productie. Skal Biocontrole verzorgt tevens onafhankelijke certificatie.

Overige criteria c.q. voorwaarden zijn vermeld in de concept-inschrijfvoorwaarden.

Uitwerkingsregel 5 - Inschrijfvoorwaarden/toewijzingscriteria (vrije grond): Bij nieuwe verpachtingen van pachtvrije grond hanteert de Gemeente Maastricht de inschrijfvoorwaarden en toewijzingscriteria als genoemd in deze Pachtnota, onder uitwerkingsregel 5.

4.6 Uitwerkingsregel 6 - Algemene Voorwaarden bij geliberaliseerde pacht

De Centrale Grondkamer en de vijf regionale Grondkamers waaronder Grondkamer Zuid (voor Noord-Brabant en Limburg) vormen de overheidsinstantie die pachtovereenkomsten registreert en toetst aan de Nederlandse pachtwetgeving.

De Gemeente Maastricht hanteert algemeen gebruikelijke pachtvoorwaarden die de goedkeuring van de Grondkamer Zuid krijgen. Met het oog op de nieuwe uitwerkingsregels in deze Pachtnota heeft de Gemeente Maastricht een gewijzigde concept-geliberaliseerde pachtovereenkomst en gewijzigde concept-'Algemene Voorwaarden voor de verpachting van los land' ter toetsing voorgelegd aan de Grondkamer Zuid; deze ging hiermee akkoord.

Het volgende aspect c.q. bepaling verdient bijzondere aandacht:

Verbod op het gebruik van glyfosaat op gemeentegrond

In de nieuwe 'Algemene Voorwaarden voor de verpachting van los land' is onder Artikel 7 lid 2 een verbod op het gebruik van glyfosaat opgenomen. Glyfosaat is de werkzame stof in onkruidbestrijdingsmiddelen. Het College voor de toelating van gewasbeschermingsmiddelen en biociden (Ctgb) staat een gewasbeschermings-middel met glyfosaat in de landbouw toe als het geen onaanvaardbare gevolgen heeft voor mens, dier en milieu. Andere professionals, zoals hoveniers en waterschappen, mogen alleen

in uitzonderingsgevallen gewasbeschermingsmiddelen (met glyfosaat of een andere stof) gebruiken. Particulierne mogen het nooit gebruiken.

Volgens de Centrale Grondkamer geldt evenwel als uitgangspunt dat een verpachter een glyfosaatverbod mag opnemen, met het oog op bescherming van bodem en het bodemleven. De Centrale Grondkamer ziet in een verbod geen 'buitensporige verplichting' jegens de pachter en heeft eerder een verbod op het gebruik van glyfosaat toegestaan in geliberaliseerde pachtovereenkomsten mits daaraan de volgende voorwaarde wordt gekoppeld:

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 kunnen treffen om dit te voorkomen.

De verpachter moet zich er dus bewust van zijn dat percelen kunnen 'veronkruiden'.
Ook kunnen er door de pachter andere (wettelijk toegestane) gewasbeschermings-middelen gebruikt worden. Over de concept-'Algemene Voorwaarden voor de verpachting van los land' die de Gemeente Maastricht voorlegde, heeft de Grondkamer Zuid geen opmerkingen gemaakt inzake een glyfosaatverbod bij een geliberaliseerde pachtovereenkomst voor maximaal 6 jaar.

NB: Bij nieuwe overeenkomsten die niet kwalificeren als 'pacht' maar als 'verhuur onbebouwde grond' (bijv. hobbymatig boeren, hobbyweitjes etc.) zal voortaan ook een verbod op het gebruik van glyfosaat worden opgenomen hoewel niet-agrariërs dit middel sowieso niet mogen gebruiken. Ook bij hobbygebruik is bescherming van bodem en het bodemleven van belang.

Uitwerkingsregel 6 - Algemene Voorwaarden bij geliberaliseerde pacht:
Bij nieuwe geliberaliseerde verpachtingen gelden Algemene Voorwaarden voor de verpachting van los land, versie 4.0 - augustus 2025 (zie bijlage 1c bij deze Pachtnota). Hierin zijn opgenomen een bepaling aangaande voortijdige opzegging zijdens de verpachter en een verbod op het gebruik van glyfosaat.

4.7 Uitwerkingsregel 7 - Selectieprocedure
Bekendmaking: Voor elke openbare uitgifte van (vrijgekomen) pachtgrond geldt dat er bekendheid moet worden gegeven aan de beschikbaarheid van de agrarische grond, inclusief de geldende voorwaarden, de aanvangspachtprijs en de inschrijfvoorwaarden/toewijzingscriteria.
De Gemeente Maastricht maakt de beschikbaarheid van pachtgrond voor eenieder bekend door het plaatsen van een publicatie op de gemeentelijke website (https://vastgoed.gemeentemaastricht.nl en door alle bestaande pachtrelaties op de hoogte te stellen van de voorgenomen uitgifte.

Inschrijving: De wijze van inschrijving zal in de bekendmaking worden vermeld. Per cluster c.q. pachtobject (d.w.z. een perceel of meerdere percelen) mag een kandidaat één keer inschrijven. Dubbele inschrijvingen worden teruggebracht tot één per kandidaat per cluster c.q. pachtobject.

Beoordeling: Alle inschrijvers die voldoen aan de selectiecriteria nemen deel aan de toewijzingsprocedure. De Gemeente Maastricht (i.c. Afdeling Vastgoed) beoordeelt de inschrijvingen op de knock-out criteria.

Toewijzing: Indien er meer inschrijvers zijn voor een cluster c.q. pachtobject en allen voldoen aan de selectiecriteria, dan wordt er per afzonderlijk cluster c.q. pachtobject geloot. Dat is het meest objectief en biedt iedereen gelijke kansen. Een loting zal vooraf worden aangekondigd, zal openbaar zijn en zal worden verricht door de Gemeente Maastricht (i.c. Afdeling Vastgoed).

Ingeval er géén toelaatbare inschrijvingen zijn voor een cluster c.q. pachtobject, behoudt de Gemeente Maastricht zich het recht voor om het desbetreffende cluster c.q. pachtobject uit de toewijzingsprocedure te halen óf zelf potentiële kandidaten, bijvoorbeeld uit het huidige pachtersbestand, te benaderen en hen een pachtovereenkomst aan te bieden op basis van een looptijd van (in principe) 1 jaar, de pachtnorm en de Algemene Voorwaarden voor de verpachting van los land, versie 4.0 - augustus 2025.
Potentiële kandidaten kunnen personen zijn die al aangrenzende of nabij gelegen grond in eigendom of pacht hebben, of personen die in het recente verleden pachtgrond van de Gemeente Maastricht moesten laten liggen wegens (in-) directe inzet voor plannen. Alle relevante criteria blijven in principe van kracht.

Besluit: Op basis van de Mandaatregeling van Burgemeester en Wethouders is een ambtelijk functionaris aangewezen die bevoegd is tot het nemen van een besluit over verpachting, en daarmee de pacht te gunnen.

Uitwerkingsregel 7 – Selectieprocedure: Bij elke openbare uitgifte van (vrijgekomen) pachtgrond hanteert de Gemeente Maastricht de selectie-procedure als genoemd in uitwerkingsregel 7 van deze Pachtnota.

5. Afsluitend

Deze Pachtnota beoogt de uitwerking te zijn van het onderdeel Pacht van de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid Maastricht 2022. Hierbij is bepaald dat voor wat betreft pachtprijzen de wettelijke pachtnormen worden gevolgd. Verder is bepaald de pachtrelatie met zittende pachters na einde looptijd in beginsel voort te zetten.

Voorts wordt hiermee mogelijk gemaakt door de Grondkamer Zuid goedgekeurde algemene voorwaarden te hanteren waarin opgenomen een bepaling inzake voortijdige opzeggingsmogelijkheid door de verpachter en een verbod op het gebruik van glyfosaat. Tot slot bij nieuwe verpachting van vrijgekomen grond, is het mogelijk specifieke toewijzingscriteria te hanteren en een selectieprocedure toe te passen.

Gelet op de te verwachten aanpassing van pachtwetgeving (2027), zal de Pachtnota 2026 c.q. de daarin opgenomen Uitwerkingsregels over 3 jaar worden geëvalueerd of zoveel eerder als gewijzigde pachtwetgeving daar aanleiding toe geeft.

6. Bijlagen

Bijlage 1a SBI-codes behorende bij inschrijfvoorwaarden
Bijlage 1b Concept-geliberaliseerde pachtovereenkomst
Bijlage 1c Algemene Voorwaarden voor de verpachting van los land, versie 4.0 - augustus 2025
Bijlage 1d Concept-inschrijfformulier/voorwaarden openbare verpachting

Aldus besloten door het College van Burgemeester en Wethouders van Maastricht d.d. 28 september 2026.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris a.i.,
G.G.H.M. Haanen

De Burgemeester,
W.A.G. Hillenaar

Bijlage 1a behorende bij Pachtnota 2026

SBI-codes 01.1, 01.2, 01.4 of 01.5 als hoofdactiviteit.

01.1	Teelt van eenjarige gewassen
01.11	Teelt van granen, peulvruchten en oliehoudende zaden
01.13	Teelt van groenten en wortel- en knolgewassen
01.13.1	Teelt van groenten in de volle grond
01.13.2	Teelt van groenten onder glas
01.13.3	Teelt van paddenstoelen
01.13.4	Teelt van aardappels en overige wortel- en knolgewassen
01.16	Teelt van vezelgewassen
01.19	Teelt van overige eenjarige gewassen
01.19.1	Teelt van snijbloemen en snijheesters in de volle grond
01.19.2	Teelt van snijbloemen en snijheesters onder glas
01.19.3	Teelt van voedergewassen
01.19.9	Teelt van overige eenjarige gewassen (rest)
01.2	Teelt van meerjarige gewassen
01.21	Druiventeelt
01.24	Teelt van hardfruit en steenvruchten
01.24.1	Teelt van appels en peren
01.24.2	Teelt van steenvruchten
01.25	Teelt van overige boomvruchten, kleinfruit en noten
01.25.1	Teelt van aardbeien in de volle grond
01.25.2	Teelt van aardbeien onder glas
01.25.3	Teelt van houtig kleinfruit in de volle grond (incl. overige boomvruchten en noten)
01.25.4	Teelt van houtig kleinfruit onder glas
01.27	Teelt van gewassen bestemd voor de vervaardiging van dranken
01.28	Teelt van specerijgewassen en van aromatische en medicinale gewassen
01.29	Teelt van overige meerjarige gewassen
01.4	Fokken en houden van dieren
01.41	Fokken en houden van melkvee
01.41.1	Houden van melkvee
01.41.2	Opfokken van jongvee voor de melkveehouderij
01.42	Fokken en houden van runderen (geen melkvee)
01.42.1	Houden van vleeskalveren
01.42.2	Overige vleesveehouderij en zoogkoeienbedrijven
01.43	Fokken en houden van paarden en ezels
01.45	Fokken en houden van schapen en geiten
01.45.1	Fokken en houden van schapen
01.45.2	Fokken en houden van geiten
01.46	Fokken en houden van varkens
01.46.1	Fokvarkens- en vermeerderingsbedrijven
01.46.2	Vleesvarkensbedrijven
01.46.3	Gesloten en deels gesloten varkensbedrijven
01.47	Opfokken en/of houden van pluimvee
01.47.1	Opfokken en/of houden van leghennen
01.47.2	Opfokken en/of houden van vleeskuikens
01.47.3	Opfokken en/of houden van ouderdieren van leghennen en vleeskuikens

01.47.9	Opfokken en/of houden van overig pluimvee
01.49	Fokken en houden van overige dieren
01.49.1	Fokken en houden van edelpelsdieren
01.49.9	Fokken en houden van overige dieren (rest)
01.5	Akker- en/of tuinbouw in combinatie met het fokken en houden van dieren
01.50	Akker- en/of tuinbouw in combinatie met het fokken en houden van dieren

Bijlage 1b behorend bij pachtnota 2026

PACHTOVEREENKOMST: Geliberaliseerde pacht voor 6 jaar en korter (art. 7:397 lid 1 BW)

Pachtovereenkomst-nr.: ……..

De ondergetekenden,

Gemeente Maastricht (Mosae Forum 10 te 6211 DW Maastricht, KvK nr. 51488744), ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de manager Vastgoed, krachtens de mandaatlijst Gemeente Maastricht 2023 en de Mandaat- volmacht en machtigingslijst Gemeente Maastricht 2012, gewijzigd december 2024, hierna te noemen "**verpachter**"

en

……
……
……

KvK nr.: ……..
RVO nr.: ……..

……

hierna te noemen "**pachter**"

verklaren te hebben verpacht en in pacht te hebben uitgegeven, respectievelijk te hebben gepacht en in pacht te hebben aangenomen,

Ref.	Type	Ligging	Kadastraal	Grootte m2	Pachtprijs
…….	……..	……	……	……	€ …….

hierna te noemen "**het pachtobject**".

De pachtovereenkomst is door partijen aangegaan onder de navolgende voorwaarden:

1. Op de pachtovereenkomst is artikel 7:397 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing.
2. De pachtovereenkomst is aangegaan voor de duur van 3 jaar ingaande …… en eindigende……..
3. De pachtovereenkomst kan tussentijds worden opgezegd tegen het einde van elk pachtjaar, met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste drie maanden ingeval van: verkoop van het gepachte, overlijden van de pachter of als de bestemming van het perceel wordt gewijzigd. De verpachter is in deze gevallen niet gehouden tot het vergoeden van een schadeloosstelling aan de pachter.
4. De (aanvangs-)pachtprijs bedraagt **€** …… per jaar, te betalen inééns vóór 1 oktober van ieder pachtjaar.
5. De pachtprijs als bedoeld in artikel 4 zal jaarlijks worden aangepast overeenkomstig de door de rijksoverheid vast te stellen pachtnormen en/of veranderpercentages.
6. Op deze pachtovereenkomst zijn de *Algemene Voorwaarden voor de verpachting van los land (versie 4.0 – augustus 2025*), welke aan deze pachtovereenkomst zijn gehecht, onverkort van toepassing.

Aldus in enkelvoud opgemaakt en getekend te Maastricht, d.d.
……,

De verpachter,

de pachter,

Bijlage 1c behorend bij Pachtnota 2026

ALGEMENE VOORWAARDEN voor de verpachting van LOS LAND

Artikel 1 - Aanvaarding

1. De verpachting geschiedt voetstoots, terwijl partijen verklaren het pachtobject geheel te kennen en daarvan geen nadere omschrijving te verlangen.
2. Verpachter is niet gehouden pachter te vrijwaren terzake van heersende en lijdende erfdienstbaarheden of andere lusten en lasten, onverminderd de plicht van de verpachter de pachter hierover te informeren, zover hij deze bij het aangaan van de pachtovereenkomst kende of had behoren te kennen. Hij staat niet in voor gebreken bekend of onbekend, zichtbaar, onzichtbaar of verborgen. De verpachter is wel tot vergoeding van een door een gebrek veroorzaakte schade verplicht voor zover het gaat om gebreken die de verpachter bij het aangaan van de pachtovereenkomst kende of had behoren te kennen.
3. Pachter doet afstand van het recht op schadevergoeding in het geval pachter het gebruik of de vruchttrekking geheel of gedeeltelijk komt te missen door de uitoefening van een bestaand, bij het aangaan van de overeenkomst aan partijen redelijkerwijs niet bekend recht op het pachtobject door derden.

Artikel 2 - Oppervlakte

Verschil tussen de werkelijke en opgegeven grootte van het pachtobject zal geen grond opleveren tot wijziging van de pachtprijs of vernietiging van de pachtovereenkomst.

Artikel 3 - Pachtprijs en betaling

1. De pachtprijs zal, zonder enige korting, aftrek of verrekening, worden voldaan op de door verpachter aangegeven wijze.
2. Bij niet tijdige betaling van de pachtprijs is pachter in gebreke zonder dat enige ingebrekestelling nodig is. De alsdan verschuldigde pachtprijs wordt vermeerderd met de wettelijke (handels)rente. Pachter verkrijgt daardoor geen recht op uitstel van betaling. De kosten verbonden aan de incasso van de niet tijdig betaalde pachtprijs komen voor rekening van pachter.

Artikel 4 - Lasten

1. De gebruikerslasten komen voor rekening van pachter.
2. Waterschapslasten, andere zakelijke lasten en belastingen alsmede ruilverkavelingsrente drukkende op het gepachte, worden geacht reeds te zijn verdisconteerd in de pachtprijs.

Artikel 5 - Rechten van derden

1. Pachter is verplicht bestaande uit- en/of overwegen over het pachtobject, hetzij ten behoeve van andere eigendommen van verpachter, hetzij dat verpachter deze aan derden heeft verleend, zonder vergoeding te gedogen.
2. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verpachter zal pachter uit- en/of overwegen niet aan derden mogen toestaan of zodanig gebruik van het pachtobject mogen gedogen.
3. Pachter is verplicht voor het bezit en het behoud van de rechten van verpachter op het pacht-object te waken. Voor zover mogelijk zal pachter in verband daarmede rechten uitoefenen die verjaring voorkomen. Pachter zal van iedere inbreuk op de in de eerste zin van dit lid bedoelde rechten onverwijld aan verpachter kennis geven.
4. 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.
5. Pachter zal verpachter onverwijld in kennis stellen van feitelijkheden en handelingen van derden ten gevolge waarvan pachter in het genot van het pachtobject wordt belemmerd.

Artikel 6- Jacht en visserij

1. Verpachter behoudt zich het recht en het genot van jacht en visserij op het pachtobject voor, waaronder begrepen het zoeken en rapen van eieren.
2. Pachter verleent aan verpachter toestemming het genot van de jacht en de visserij op het door hem gepachte te verhuren.
   Voorts verleent pachter aan verpachter en door deze aan te wijzen derden toestemming om op de pachtgronden gebruik te maken van de ten behoeve van de uitvoering krachtens de Flora- en Faunawet gegeven vrijstellingen (artikel 65), aanwijzingen (artikel 67) en ontheffingen (artikelen 68 en 75). Pachter is verplicht om die toestemming desgevraagd schriftelijk te bevestigen. Indien verpachter van deze toestemmings-mogelijkheid geen gebruik wil maken dient dat in de pacht-overeenkomst te worden bepaald.
3. Pachter machtigt hierbij verpachter aan derden, die ten behoeve van de uitoefening van het jachtrecht of de visserij gebruik van of toegang tot het pachtobject behoeven, dat gebruik of die toegang toe te staan.

4. Pachter zal mede toezicht houden op het voorkomen van stroperij e.d., mededeling doen aan verpachter of zijn gemachtigde wanneer door hem stroperij of andere benadeling van de wild- en/of visstand wordt ontdekt en zelf maatregelen nemen om te voorkomen dat het wild nodeloos wordt verontrust of in gevaar gebracht.

Artikel 7 - Gebruiksbepalingen

1. Pachter zal het pachtobject als een goed pachter gebruiken overeenkomstig de bestemming. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verpachter zal pachter:
   - het pachtobject niet van bestemming, inrichting of gedaante veranderen, ook niet door het aanbrengen van verbeteringen;
   - het pachtobject noch geheel noch gedeeltelijk aan anderen in pacht of gebruik afstaan of toelaten;
   - geen grind, zand of andere bodemspecie verkopen of wegvoeren;
   - geen zuiveringsslib op het pachtobject aanbrengen;
   - het pachtobject niet exploiteren als kampeerbedrijf o.i.d.;
   - op het pachtobject geen caravans, campers, vouwwagens e.d. van derden mogen (doen) stallen;
   - op het pachtobject geen afval, hoe ook genaamd, mogen deponeren of zulks toestaan of toelaten;
   - geen overeenkomsten met derden aangaan, op grond waarvan de exploitatie van de grond aan beperkende maatregelen onderworpen kan worden, zoals het aangaan van beheersovereenkomsten;
   - op het pachtobject geen opstallen, reclameborden (waaronder begrepen reclame-uitingen anderszins) e.d. plaatsen of doen plaatsen;
   - geen vee van anderen inscharen;
   - geen gras op stam verkopen.

   Bij verlening van toestemming geldt dat onderhoud, reparaties en verzekering van het opgerichte en de verhoging van lasten die daarvan het gevolg is, voor rekening van pachter komen, onverminderd het recht van verpachter om nadere voorwaarden te stellen.
2. Het gebruik van glyfosaat is niet toegestaan.
3. Pachter zal het pachtobject niet in waarde mogen doen verminderen.

Artikel 8 - Gronden

1. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verpachter, is het pachter niet toegestaan grasland te scheuren, behoudens na verkregen machtiging overeenkomstig artikel 7:348 lid 2, 3 en 4 van het Burgerlijk Wetboek.
2. Pachter moet het land vrijhouden van schadelijke gewassen, invasieve exoten en onkruid en hij zal het onderhoud van het pachtobject zodanig moeten verzorgen zoals nodig is en wordt vereist.
3. Pachter dient zaaizaad en pootgoed te gebruiken dat aan de gebruikelijke eisen voldoet.
4. Pachter zal het pachtobject naar behoefte bemesten met de toegestane middelen en hoeveelheden.
5. Pachter zal akkerbouwgrond betelen met een bouwplan waarbij een gangbare vruchtwisseling wordt toegepast, die aansluit aan de teelt van vorige jaren, waarbij het telen van grove tuinbouwproducten is toegestaan.

Artikel 9 - Houtopstanden

1. Houtopstanden blijven met uitzondering van de vruchtbomen buiten deze overeenkomst. Verpachter behoudt zich derhalve het genot van alle houtopstanden voor, alsmede het recht van herplant.
2. Pachter moet gedogen dat het verpachte wordt betreden voor het vellen, afvoeren, onderhouden en herplanten, zonder dat verpachter daarvoor enige schadevergoeding aan pachter verschuldigd is.
3. Pachter zal zodanige voorzieningen treffen dat wordt voorkomen dat door op het pachtobject geweid vee schade aan de houtopstanden wordt toegebracht. Afrasteringen mogen op geen enkele wijze aan houtopstanden worden bevestigd.

Artikel 10 - Boomgaarden

1. Pachter zal er voor zorg dragen, dat de boomgaard als zodanig in stand blijft. Het is niet toegestaan in de boomgaard vee te weiden. Pachter zal de opstand naar de eisen van de tijd verzorgen.
2. Afzonderlijke dode en/of zieke vruchtbomen zullen door pachter worden verwijderd en op zijn kosten vervangen.
3. Een als één geheel geëxploiteerd onderdeel van de vruchtboomopstand, dan wel de gehele opstand, mag niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verpachter worden gerooid, dan wel op andere wijze teniet worden gedaan of om geënt.

Verpachter kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden ten aanzien van het opnieuw beplanten van de desbetreffende oppervlakte, welke voorwaarden alsdan onder meer betrekking kunnen hebben op het beplantingsschema, soorten en onderstammen.

4. Boomgaarden of onderdelen daarvan, waarvan gerooide opstanden niet door pachter behoeven te worden vervangen, zullen aan het einde van de pachtovereenkomst als goed onderhouden bouw- en/of grasland door pachter worden opgeleverd.
5. De aanwezige, dan wel door pachter noodzakelijk geachte windschermen moeten door hem worden onderhouden, dan wel ingeplant. Het verwijderen van de windschermen, ook als deze door pachter zijn aangelegd, is slechts toegestaan na schriftelijke toestemming van verpachter.
6. De eventuele houtopbrengst van verwijderde windschermen komt aan pachter ten goede.

Artikel 11 - Toegang

1. Verpachter en zijn gemachtigde hebben te allen tijde het recht op vrije toegang tot het pachtobject.
2. Bij voorgenomen vervreemding of opnieuw verpachten zal, op de daarvoor door verpachter aan te wijzen tijden - die plaatselijk gebruikelijk zijn – pachter medewerking verlenen aan het bezichtigen van het pachtobject en zullen desgevraagd inlichtingen of aanwijzingen door pachter moeten worden gegeven aan belangstellenden.
3. Verpachter behoudt zich te allen tijde het recht voor de nodige werkzaamheden dienende tot onderhoud van het pachtobject te verrichten c.q. te doen verrichten en op het pachtobject bij voorgenomen verkoop of verpachting borden en/of aankondigingen te plaatsen.

Artikel 12 - Onderhoud algemeen

1. Pachter moet op zijn kosten de aanwezige sloten, greppels, drainagesystemen en duikers jaarlijks vóór de schouwdatum schoonmaken.
2. Pachter zal op zijn kosten moeten repareren, onderhouden en eventueel vernieuwen alle omheiningen, hekken, pompen, drinkgelegenheden, waterleidingen, sloten, greppels, duikers, wegen, dammen, bruggen, op- en afritten en drainagesystemen.
3. Boeten en kosten betreffende het pachtobject, welke aan verpachter door publiekrechtelijke lichamen worden opgelegd c.q. in rekening worden gebracht, komen, indien deze het gevolg zijn van nalatigheid van pachter, voor zijn rekening.
4. Pachter is aansprakelijk voor alle reparatiekosten die voortvloeien uit het verzuim van reparaties, onderhoud en het treffen van voorlopige maatregelen waartoe hij verplicht is of die voortvloeien uit beschadiging ten gevolge van onoordeelkundig gebruik.
5. Verpachter kan aanwijzingen geven aan pachter omtrent onderhoudszaken die ten laste van pachter komen. Indien pachter een dergelijke aanwijzing ontvangt, dient hij deze onverwijld uit te voeren.

Artikel 13 – Opstallen

Het is de pachter verboden om zonder schriftelijke toestemming van de verpachter op het verpachte schuren, kassen of andere opstallen (daaronder begrepen borden voor reclame en/of andere doeleinden) te plaatsen en/of te hebben, dan wel op het verpachte materialen op te slaan of te doen opslaan. Ingeval deze toestemming wordt verleend, dan zijn onderhoud en reparaties van het opgerichte voor rekening van de pachter en zal deze genoemde zaken voor het einde van de pacht of zoveel eerder als in de toestemming is bepaald, moeten verwijderen.

Artikel 14 - Verzekering

1. Pachter verplicht zich te verzekeren tegen bedrijfsschade, waartegen verzekering redelijkerwijs verwacht kan worden. Nalatigheid wordt aangemerkt als schuld in de zin van artikel 7:330 lid 2 sub b van het Burgerlijk Wetboek.
   Onder de verzekeringsverplichting wordt verstaan de verzekering tegen brand-, bliksem- en stormschade van vee, voorraden, landbouwgereedschappen, werktuigen en alles wat tot de bedrijfsinventaris van pachter behoort.
2. Pachter zal de verzekering sluiten bij een solide brand- en/of schadeverzekeringsmaatschappij.
3. Kwitanties van de laatst betaalde premie moeten op verzoek bij de betaling van de eerste pachttermijn van ieder pachtjaar worden overlegd. Indien verpachter zulks wenst, moet pachter de polissen van deze verzekering aan verpachter ter inzage geven.

Artikel 15 - Schade

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

Artikel 16 - Onteigening

1. Indien een gedeelte van het pachtobject wordt onteigend, zal de pachtprijs evenredig worden verlaagd, onverminderd de wettelijke rechten van pachter tegenover de onteigenaar.

2. Bij onteigening, geheel of gedeeltelijk, is verpachter aan pachter geen enkele schadevergoeding verschuldigd.

Artikel 17 - Mededelingen bij overlijden
Bij het overlijden van pachter zijn de erfgenamen gehouden daarvan binnen een maand mededeling aan verpachter te doen. Voorts zullen zij daarbij mededelen wie de erfgenamen van pachter zijn en uit welke hoofde.

Artikel 18 - Oplevering
1. Pachter levert het pachtobject bij het einde van de pacht aan verpachter op in dezelfde staat en met dezelfde bestemming als waarin hij het heeft ontvangen, of waarin het is gebracht met toestemming van verpachter of met machtiging van de Grondkamer of de rechter. 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 kunnen treffen om dit te voorkomen.
2. De eigendom van gewassen, al dan niet wortelvast, producten, machines, materialen e.d. die na de oplevering nog op het pachtobject aanwezig zijn gaan zonder vergoeding over naar verpachter, tenzij bedoelde eigendom is overgegaan naar de opvolgende pachter.
3. Pachter zal bij het eindigen van de pacht de landerijen, sloten, greppels en verder alles wat ten dienste van het pachtobject aanwezig is (o.a. dammen, hekken en afrasteringen) en zaken die bestanddeel zijn van het pachtobject in goede staat opleveren, zulks ten genoegen van verpachter.
4. Pachter mag niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verpachter gebruik maken van het aan hem toekomende recht tot ontruiming op grond van artikel 7:349 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 19 - Ingebrekestelling
Ten aanzien van de bij deze overeenkomst aangegane verplichtingen, zullen partijen in verzuim zijn door de enkele daad of nalatigheid of door enkel verloop van een te stellen termijn of door het verstrijken van een gestelde datum, zonder dat enige sommatie, ingebrekestelling of gerechtelijke tussenkomst vereist 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 - Kosten
De kosten aan de opstelling en afsluiting van deze overeenkomst verbonden, alsmede de kosten van eventueleaanvullings- en wijzigingsovereenkomsten en de toetsingskosten van de Grondkamer komen voor rekening van pachter. Deze kosten dienen door pachter aan verpachter te worden voldaan binnen 14 dagen nadat verpachter om desbetreffende voldoening heeft verzocht.

Bijlage 1d behorend bij Pachtnota 2026

Inschrijfvoorwaarden openbare verpachting Maastricht 2026

Van het bezit aan agrarische grond van de Gemeente Maastricht komt eind 2026 een deel in aanmerking voor nieuwe gronduitgifte door middel van geliberaliseerde pacht via een openbare selectie- en uitgifteprocedure. Binnen die procedure stelt de Gemeente Maastricht voorwaarden om te zorgen dat de gronden worden beheerd en bewerkt in overeenstemming met haar beleidsdoelstellingen.

A. **Selectie- en uitgifteprocedure**

Het areaal (opnieuw) te verpachten grond is verdeeld in clusters van verschillende grootte. De indeling in clusters is vooraf bepaald door de Gemeente Maastricht. Vanaf het moment van publicatie van de uitnodiging tot inschrijving wordt de informatie met betrekking tot selectie- en uitgifteprocedure en de clusters beschikbaar gesteld via de website van de Gemeente Maastricht.
Op de gemeentelijke webpagina verschijnt een publicatie met in ieder geval de volgende informatie:
- Selectie- en uitgifteprocedure, met andere woorden hoe men kan inschrijven;
- De einddatum van de termijn voor inschrijving;
- Om welke clusters het gaat (kadastrale omschrijving, locatie, grootte, pachtprijs);
- Waar men aanvullende informatie kan verkrijgen;

Alle door de Gemeente Maastricht gepubliceerde informatie met betrekking tot de inschrijving op pachtgrond op de website van de Gemeente Maastricht is zorgvuldig samengesteld. Desondanks bestaat de mogelijkheid dat de informatie die op de website van de Gemeente Maastricht is gepubliceerd onvolledig of onjuist is. Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

B. **Inschrijvingsvoorwaarden**

Artikel 1 – Inschrijving

1. De inschrijving opent op vrijdag 2 oktober 2026 om 12:00 uur en sluit op vrijdag 16 oktober 2026 om 12.00 uur.
2. De inschrijving moet uiterlijk op het onder artikel 1.1 genoemde tijdstip zijn ontvangen. De kandidaat is te allen tijde zelf verantwoordelijk voor een tijdige en volledige inschrijving. Een inschrijving die niet vóór de sluitdatum wordt ontvangen, wordt niet geaccepteerd.
3. Er moet gebruik worden gemaakt van het digitale **inschrijfformulier geliberaliseerde pacht Maastricht**. Het digitale inschrijfformulier en meer informatie is te vinden op https://vastgoed.gemeentemaastricht.nl/. Een inschrijving op een andere wijze (bijvoorbeeld per e-mail) is niet geldig en leidt tot directe uitsluiting.
4. Inschrijving kan uitsluitend door middel van het indienen van een volledig ingevuld digitaal inschrijfformulier. Onvolledige inschrijvingen en/of onvolledige of niet-leesbare bijlagen zijn niet geldig en leiden tot directe uitsluiting. Gemeente Maastricht bepaalt of hier sprake van is.
5. Een inschrijving is onherroepelijk en zonder enig voorbehoud. Als bij het invullen van het inschrijfformulier aanvullende of ontbindende voorwaarden door kandidaat worden vermeld, is de inschrijving niet geldig en leidt tot directe uitsluiting.
6. Inschrijfformulieren zonder de vereiste bijlagen zijn niet geldig en leiden tot directe uitsluiting.
7. De inschrijfformulieren worden beoordeeld door medewerkers van de Gemeente Maastricht. Door hen wordt een proces-verbaal opgemaakt.
8. Er kan uitsluitend per cluster worden ingeschreven. Een cluster bestaat uit één of meerdere (geheel of gedeeltelijke) kadastrale percelen; over de samenstelling van clusters is geen discussie mogelijk. Het is mogelijk om voor meerdere clusters in te schrijven.
9. De te verpachten clusters zijn mogelijk tot en met 31 oktober 2026 in gebruik bij derden. Als kandidaat de clusters in het veld bezoekt, dient hij hier rekening mee te houden. Kandidaat mag de percelen binnen de clusters niet betreden.
10. Als tijdens de inschrijftermijn blijkt dat een cluster ten onrechte ter inschrijving is aangeboden, behoudt de Gemeente Maastricht zich te allen tijde het recht voor om zonder opgaaf van reden de inschrijving van het betreffende cluster of een deel daarvan tijdens de inschrijving of tijdens het proces tot gunning uit de inschrijvingsprocedure te halen.

Artikel 2 – Kandidaten

1. Verpachting vindt alleen plaats aan agrarisch ondernemers.
   a. Kandidaat heeft een inschrijving bij de Kamer van Koophandel (KvK) met een SBI-code 01.1 (teelt van eenjarige gewassen), 01.2 (teelt van meerjarige gewassen), 01.4 (fokken en houden

van dieren) of 01.5 (akker- en/of tuinbouw in combinatie met het fokken en houden van dieren) als hoofdactiviteit.
   b. Kandidaat heeft een inschrijving bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) als agrarisch ondernemer met een hoofdberoep in de landbouw (conform artikel 7:312 BW).
   c. Kandidaat toont met een recente 'Gecombineerde Opgave (Landbouwtelling)' aan dat hij landbouwgrond bedrijfsmatig heeft geëxploiteerd (conform artikel 7:312 BW). Een uitzondering geldt voor aantoonbaar startende agrarisch ondernemers (hetgeen moet blijken uit de datering van de inschrijvingen KvK en RVO); voor hen geldt deze eis niet.

2. Kandidaat moeten bij zijn inschrijfformulier de navolgende bijlagen voegen:
   a. Een scan van een geldig legitimatiebewijs;
   b. Een digitaal exemplaar c.q. scan van de actuele inschrijving bij de Kamer van Koophandel (KvK) met de juiste SBI-code;
   c. Een digitaal exemplaar c.q. scan van de actuele inschrijving bij Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO);
   d. Een digitaal exemplaar c.q. scan van de (de samenvatting van) de Gecombineerde Opgave (Landbouwtelling) van 2026. Als kandidaat daar niet over beschikt omdat kandidaat aantoonbaar startend agrarisch ondernemer is (hetgeen moet blijken uit de datering van de inschrijvingen KvK en RVO) geldt deze eis niet;
   e. Ingevuld en ondertekend formulier c.q. verklaring met betrekking tot Bibob ('Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur').

3. Verpachting vindt alleen plaats aan natuurlijke personen. Kandidaat is één natuurlijke rechtspersoon; maatschappen, vof's en andere samenwerkingsvormen en/of niet-natuurlijke rechtspersonen als BV's zijn uitgesloten van deelname.
4. Kandidaats bedrijf althans de hoofdvestiging daarvan ligt in de gemeente Maastricht of maximaal hemelsbreed één kilometer buiten de gemeentegrens.
5. Kandidaat stemt in met een eventueel uit te voeren quickscan Bibob in relatie tot de selectieprocedure en overlegt de daarvoor benodigde gegevens door middel van het invullen van het geëigende formulier. Bij aanvang van de selectieprocedure (i.c. vanaf inschrijving) kan de Gemeente Maastricht een quickscan Bibob starten. Dat geldt sowieso voor alle kandidaten die niet reeds pachter van de Gemeente Maastricht zijn. Indien de kandidaat na het doorlopen van de selectieprocedure en een eventuele loting in principe in aanmerking komt voor toewijzing, kan de uitkomst van een quickscan Bibob bepalend zijn voor het vervolg. Mogelijkheden:
   1. De uitkomst is gunstig voor de kandidaat dus geen aanleiding voor verder onderzoek.
   2. De uitkomst geeft aanleiding voor een Bibob-toets.
   3. De uitkomst geeft aanleiding voor directe uitsluiting van de kandidaat aan verdere deelname aan de selectieprocedure waardoor kandidaat geen grond krijgt toegewezen.

   Het gestelde ad. 5.3 kan ook gelden voor de uitkomst van een Bibob-toets.
6. De Gemeente Maastricht behoudt zich het recht voor om inschrijfformulieren van kandidaten die niet aan de betalingsverplichtingen van de Gemeente Maastricht hebben voldaan buiten beschouwing te laten.

Artikel 3 - Gunning

1. Per cluster mag een kandidaat slechts één maal inschrijven.
2. De clusters worden in volgorde van nummering (voorlopig en onder voorbehoud) gegund, te beginnen bij cluster 1.
3. Toewijzing en daardoor uitgifte in pacht geschiedt op basis van een geliberaliseerde pachtovereenkomst voor de duur van één jaar.
4. Een inschrijving kan gedurende de selectieprocedure niet worden gewijzigd.
5. De Gemeente Maastricht behoudt zich te allen tijde het recht voor om zonder opgaaf van reden deze openbare selectieprocedure geheel of gedeeltelijk, tijdelijk of definitief te stoppen en/of geen pachtovereenkomst(en) te sluiten. De kandidaten aan deze selectieprocedure hebben dan geen recht op vergoeding van de door hen gemaakte kosten en/of van eventueel geleden schade.
6. (Voorlopige) gunning geschiedt onder voorbehoud van goedkeuring door de manager Vastgoed namens het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Maastricht cf. diens mandaat.
7. Bij de voorgenomen verpachting van specifiek als zodanig te benoemen percelen, gelegen in de nabijheid van Natura2000-gebieden, krijgt een SKAL-gecertificeerde kandidaat voorrang in de toewijzingsprocedure boven kandidaten die zo'n certificatie niet hebben.
8. Als blijkt dat er twee of meer kandidaten zijn voor hetzelfde cluster dan wordt door middel van loting gegund. Er wordt één kandidaat getrokken. Daarnaast wordt vervolgens per cluster één reserve-kandidaat geloot (in verband met het eventueel afvallen van de kandidaat, bijvoorbeeld

wegens de Bibob). Voor zover nodig, vindt de openbare loting plaats op vrijdag **30 oktober 2026 om 14.00 uur** ten kantore van de Gemeente Maastricht (Mosae Forum 10 te Maastricht).

9. Nadat de inschrijvingen bekend zijn, moet de Gemeente Maastricht verklaren of zij gunt en aan wie, of dat zij gebruik maakt van het recht tot beraad of niet gunt. Uiterlijk **10 november 2026** wordt individueel (per post of mail) aan kandidaten bekend gemaakt of er wel (en zo ja, welk cluster) of niet aan hen gegund is. Vóór deze datum wordt er geen informatie verstrekt.
10. Als een winnende kandidaat diens inschrijving intrekt, wordt het cluster in principe gegund aan de reserve-kandidaat.
11. Komt geen van de (reserve-)kandidaten in aanmerking voor gunning, bijvoorbeeld vanwege Bibob, dan wordt het cluster niet in deze procedure gegund. De Gemeente Maastricht behoudt zich alsdan het recht voor, het cluster naar eigen inzicht hetzij in te brengen in een separate volgende selectie- en uitgifteprocedure hetzij de grond anderszins toe te wijzen.

Artikel 4 - Pachtprijs

De aanvangspachtprijs staat vast; deze is voor elk cluster (behoudens cluster 1) gelijk aan de pachtnorm 2026-2027 voor de regio Zuid-Limburg, ongeacht de bodemkwaliteit, waterhuishouding, ligging, bereikbaarheid, kavelvorm, kavelgrootte etc.. De pachtprijs wordt elk jaar aangepast aan de dan geldende pachtnorm c.q. met het dan geldende veranderpercentage.

Artikel 5 - Pachtovereenkomst en betaling

1. Voor elk gegund cluster wordt een pachtovereenkomst ex. artikel 7:397 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek opgemaakt.
2. De pachtovereenkomst wordt opgemaakt door de Gemeente Maastricht en is als concept bij de uitgiftedocumenten gevoegd.
3. De pachtovereenkomst wordt in principe gesloten met de winnende kandidaat voor dat cluster.
4. De pachtovereenkomst gaat in op 1 november 2026 en geldt voor 1 jaar.
5. De kandidaat verplicht zich om de pachtovereenkomst binnen 10 werkdagen nadat de pachtovereenkomst door de Gemeente Maastricht is aangeboden, te ondertekenen en retour te sturen.
6. Naast de pachtsom zijn de grondkamerkosten (‘Goedkeuringsrecht’) voor rekening van de pachter.
7. Het bepaalde in de pachtovereenkomst is onverkort van toepassing, voor zover daarvan niet wordt afgeweken in deze inschrijfvoorwaarden.
8. Op de pachtovereenkomst zijn de ‘Algemene Voorwaarden voor de verpachting van los land, versie 4.0 - augustus 2025’ van de Gemeente Maastricht onverkort van toepassing, voor zover daarvan niet wordt afgeweken in deze inschrijfvoorwaarden.

Artikel 6 - Toepassing Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob)

1. Op deze inschrijving zijn de ‘Beleidsregel voor de toepassing van de Wet Bibob Gemeente Maastricht’ (hierna: de beleidsregel Bibob) en de toelichting van toepassing, die door het college van Burgemeester en Wethouders zijn vastgesteld op 26 november 2026. Kandidaat is bekend met de inhoud van de beleidsregel en de toelichting. Kandidaat aanvaardt de gevolgen van toepassing van de beleidsregel, zoals geregeld in artikel 3.1. lid 2 onder vi.
2. Kandidaat stemt in met een eventueel uit te voeren quickscan Bibob in relatie tot de selectieprocedure en overlegt de daarvoor benodigde gegevens door middel van het invullen van het geëigende formulier. Bij aanvang van de selectieprocedure (i.c. vanaf inschrijving) kan de Gemeente Maastricht een quickscan Bibob starten. Dat geldt sowieso voor alle kandidaten die niet reeds pachter van de Gemeente Maastricht zijn. Indien de kandidaat na het doorlopen van de selectieprocedure en een eventuele loting in principe in aanmerking komt voor toewijzing, kan de uitkomst van een quickscan Bibob bepalend zijn voor het vervolg. Mogelijkheden:
   - De uitkomst is gunstig voor de kandidaat dus geen aanleiding voor verder onderzoek.
   - De uitkomst geeft aanleiding voor een Bibob-toets.
   - De uitkomst geeft aanleiding voor directe uitsluiting van de kandidaat aan verdere deelname aan de selectieprocedure waardoor kandidaat geen grond krijgt toegewezen.

   Ad. 3. kan ook gelden voor de uitkomst van een Bibob-toets.
3. De Gemeente Maastricht kan het Landelijk Bureau Bibob om advies vragen, met het oog op de taak van het Landelijk Bureau Bibob, zoals genoemd in artikel 9 lid 3 van de Wet Bibob.
4. De Gemeente Maastricht sluit een kandidaat uit van de openbare selectieprocedure, als uit eigen onderzoek of uit het advies van het Landelijk Bureau Bibob naar het oordeel van de Gemeente Maastricht blijkt dat er sprake is van:
   a. een ernstig gevaar dat deze uitgifte mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare, voordelen te benutten; of

b. een ernstig gevaar dat het gegunde cluster mede zal worden gebruikt om strafbare feiten te plegen; of
c. feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat kandidaat in relatie staat tot strafbare feiten; of
d. feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van het gegunde cluster een strafbaar feit is gepleegd.

5. De Gemeente Maastricht kan de nakoming van haar verplichtingen jegens kandidaat opschorten of deze overeenkomst door middel van een aan kandidaat gerichte schriftelijke verklaring ontbinden, indien:
   a. kandidaat heeft nagelaten de vragen, die door de Gemeente Maastricht zijn gesteld op grond van artikel 4 van de Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden; of
   b. kandidaat heeft nagelaten de vragen, die door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12 lid 4 van de Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.

6. De begrippen 'ernstig gevaar', 'strafbare feiten', 'in relatie staan tot' en 'feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden' hebben in dit artikel de betekenis, die daaraan in de Wet Bibob zijn toegekend.
7. De Gemeente Maastricht sluit jegens kandidaat iedere aansprakelijkheid uit voor schade als gevolg van opschorting van de nakoming van de verplichtingen van de Gemeente Maastricht jegens kandidaat of ontbinding van deze uitgifte dan wel de gegunde clusters of de overeenkomst die daaruit voortvloeit op grond van het bepaalde in dit artikel. In geval van opschorting of ontbinding op grond van het bepaalde in dit artikel maakt kandidaat geen aanspraak op schadevergoeding en vrijwaart kandidaat de Gemeente Maastricht voor aanspraken, die derden in verband met de opschorting of de ontbinding jegens de Gemeente Maastricht doen gelden.

Artikel 7 - Uitsluiting na niet-nakoming pachtvoorwaarden
Indien gedurende de looptijd blijkt dat de pachter zich niet houdt c.q. zich niet heeft gehouden aan de pachtovereenkomst, behoudt de Gemeente Maastricht zich het recht voor om pachter uit te sluiten van deelname aan toekomstige selectie- en uitgifteprocedures. Eventueel in de pachtovereenkomst en Algemene Voorwaarden vermelde boetes c.q. sancties blijven onverminderd van kracht.