

Inhoud

Inleiding.....	2
Doelstelling.....	2
Uitvoering van het beleid.....	3
Openbaarheid.....	3
Leeswijzer.....	3
Hoofdstuk 1 – Wet- en regelgeving.....	4
1.1 Reguliere pacht.....	4
1.2 Geliberaliseerde pacht.....	4
1.3 Strategische waarde voor de gemeente.....	5
Hoofdstuk 2 – Situatie in de gemeente Dordrecht.....	5
2.1 Verpachte oppervlakte.....	5
2.2 Aantal overeenkomsten.....	5
2.3 Behoeftte aan beleid.....	6
2.4 Duur van de overeenkomst.....	6
2.5 Prijs.....	7
Hoofdstuk 3 – Wijze van uitgifte in het kader van het Didam-arrest.....	8
3.1 Gevolgen voor pachtuitgifte.....	8
3.2 Uitzondering: één serieuze gegadigde.....	8
3.3 Uitgiftevorm gemeente Dordrecht.....	8
Hoofdstuk 4 – Nieuwe pachtwetgeving (in voorbereiding).....	10
Hoofdstuk 5 – Samenvatting.....	10

Inleiding

De gemeente Dordrecht beschikt over circa 786 hectare agrarische grond in eigendom. Deze gronden worden deels regulier en deels geliberaliseerd verpacht aan agrarische ondernemers. Tot op heden ontbrak een formeel vastgesteld pachtbeleid, waardoor de uitgifte van gronden niet overal op uniforme wijze plaatsvond.

Dit, en door nieuwe jurisprudentie inzake uitgifte (zgn. Didam-arrest), is het noodzakelijk om pachtbeleid vast te stellen.

In deze notitie zijn richtlijnen opgenomen voor onder meer de pachtvormen, uitgifteduur, prijsstelling en selectieprocedures. Het pachtbeleid wordt eens in de vijf jaar geëvalueerd en -zo nodig- herzien, tenzij gewijzigde wet- of regelgeving aanleiding geeft tot eerdere aanpassing.

Doelstelling

Met het opstellen van deze Notitie Pachtbeleid beoogt de gemeente Dordrecht duidelijkheid te scheppen voor de uitgifte van gemeentelijke agrarische gronden door het vastleggen van de voorwaarden, procedures en uitgangspunten die gelden bij de verpachting van gemeentelijke agrarische gronden. Het beleid biedt een kader voor:

- een eenduidige en transparante uitgifte;
- de keuze van pachtvormen;
- de duur en prijsstelling van overeenkomsten;
- het bevorderen van duurzaam grondgebruik;

- het naleven van juridische verplichtingen, waaronder het gelijkheidsbeginsel zoals bevestigd in het Didam-arrest.

Door het vastleggen van dit beleid wordt de uitgifte van gronden beter afgestemd op gemeentelijke doelen zoals duurzaamheid, bodemkwaliteit en maatschappelijk verantwoord grondgebruik. Het pachtbeleid wordt eens in de vijf jaar geëvalueerd en waar nodig herzien, tenzij gewijzigde wet- of regelgeving aanleiding geeft tot eerdere aanpassing.

Uitvoering van het beleid

Het vaststellen en de uitvoering van deze *Notitie Pachtbeleid gemeente Dordrecht* is een bevoegdheid en verantwoordelijkheid van het college van burgemeester en wethouders. Deze notitie vormt het formele kader voor de wijze waarop de gemeente haar agrarische gronden verpacht.

Het college draagt zorg voor:

- de toepassing van de richtlijnen zoals opgenomen in deze notitie;
- de beoordeling van pachtverzoeken en uitgifteprocedures;
- en de periodieke evaluatie en eventuele herziening van het beleid.

Openbaarheid

Deze *Notitie Pachtbeleid gemeente Dordrecht* is na vaststelling door het college van burgemeester en wethouders, op de daarvoor voorgeschreven wijze openbaar gemaakt.

Door het beleid openbaar te maken, wordt invulling gegeven aan de uitgangspunten van transparantie, rechtszekerheid en gelijke behandeling en kunnen belanghebbenden kennisnemen van het beleid. Deze notitie is leidend bij de uitgifte van pachtpercelen en biedt duidelijkheid aan zowel interne organisatieonderdelen als externe belanghebbenden, zoals agrariërs en belangenorganisaties.

Leeswijzer

Deze notitie is opgebouwd uit vier hoofdstukken die gezamenlijk het pachtbeleid van de gemeente Dordrecht vormgeven:

- **Hoofdstuk 1** beschrijft de algemene wet- en regelgeving rondom pacht, inclusief relevante jurisprudentie zoals het Didam-arrest.
- **Hoofdstuk 2** geeft een overzicht van de huidige situatie in de gemeente Dordrecht met betrekking tot de uitgifte van agrarische gronden.
- **Hoofdstuk 3** behandelt de wijze van uitgifte, waaronder de selectieprocedures, pachtvormen, duur en prijsstelling.

- **Hoofdstuk 4** bevat een samenvatting van de belangrijkste uitgangspunten en beleidskeuzes.

Hoofdstuk 1 – Wet- en regelgeving

De wettelijke kaders voor pacht zijn sinds 2007 vastgelegd in Titel 7.5 van het Burgerlijk Wetboek. Voorheen was dit geregeld in de afzonderlijke Pachtwet. Volgens de wet is sprake van pacht wanneer een grondeigenaar grond in gebruik geeft aan een agrarisch ondernemer voor de uitoefening van bedrijfsmatige landbouw, in ruil voor een tegenprestatie.

Binnen de pachtwetgeving wordt onderscheid gemaakt tussen twee hoofdvormen: reguliere pacht en geliberaliseerde pacht.

1.1 Reguliere pacht

Bij reguliere pacht geldt een minimale uitgiftetermijn van zes jaar. Deze overeenkomsten worden van rechtswege verlengd met telkens zes jaar, tenzij sprake is van beëindiging van het agrarisch bedrijf of van bijzondere omstandigheden.

De pachtprijs wordt jaarlijks vastgesteld door de rijksoverheid via het Pachtnormenbesluit, waarmee -per regio- de maximale prijs wettelijk wordt bepaald. Dordrecht valt onder het Zuidwestelijk akkergebied.

Reguliere pachtovereenkomsten moeten ter goedkeuring worden voorgelegd aan de Grondkamer, die toetst of de overeenkomst voldoet aan de wettelijke bepalingen. Op reguliere pacht zijn diverse dwingendrechtelijke bepalingen van toepassing, die met name de rechten van de pachter beschermen. Zo geldt onder meer het continuatierecht en kunnen overeenkomsten bij familieopvolging automatisch overgaan. Dit betekent dat reguliere pacht langdurige juridische binding met zich meebrengt en slechts onder strikte voorwaarden kan worden beëindigd.

1.2 Geliberaliseerde pacht

Bij geliberaliseerde pacht sluiten partijen een overeenkomst voor een duur van maximaal zes jaar. In een geliberaliseerde pachtovereenkomst geldt niet het continuatierecht. Dit betekent dat de overeenkomst automatisch eindigt op de afgesproken datum en niet van rechtswege wordt verlengd. Na afloop komt het perceel vrij en kan de gemeente opnieuw bepalen of, hoe en aan wie het perceel wordt verpacht.

Bij geliberaliseerde pacht geldt prijsvrijheid: de gemeente mag de pachtprijs zelf bepalen. Er is geen wettelijk vastgestelde prijs, maar de gemeente is wel gehouden een marktconforme prijs te hanteren, onder meer om te voldoen aan de Wet Markt en Overheid. Hoewel prijsvrijheid geldt, kiest de gemeente Dordrecht er bewust voor om ook bij geliberaliseerde pacht uit te gaan van het Pachtnormenbesluit als richtlijn voor een eerlijke en transparante prijsstelling.

Geliberaliseerde pachtovereenkomsten zijn niet onderworpen aan het continuatierecht wanneer het perceel kleiner is dan 1 hectare. Goedkeuring van de Grondkamer is hier niet noodzakelijk. Geliberaliseerde overeenkomsten waarvan de percelen groter dan 1 hectare zijn dienen wel ter toetsing aan de Grondkamer te worden voorgelegd.

1.3 Strategische waarde voor de gemeente

Voor de gemeente Dordrecht vormt geliberaliseerde pacht een strategisch instrument binnen het grondbeleid. In een context van gebiedsontwikkeling, flexibiliteit en grondmobilisatie biedt deze pachtvorm belangrijke voordelen:

- Sturingsruimte over het gebruik van gemeentelijke gronden;
- Snelle beschikbaarheid van gronden na afloop van de pachtperiode;
- Beperking van juridische risico's, doordat minder dwingendrechtelijke bepalingen van toepassing zijn.

Daarmee biedt geliberaliseerde pacht een efficiënte en toekomstgerichte oplossing voor tijdelijke agrarische exploitatie en strategisch grondgebruik. Het stelt de gemeente in staat om haar grondpositie actief te beheren en tijdig te anticiperen op ruimtelijke ontwikkelingen.

Hoofdstuk 2 – Situatie in de gemeente Dordrecht

De gemeente Dordrecht had nog geen formeel vastgesteld pachtbeleid voor het buitengebied. Wel werd jarenlang gemeentelijke agrarische grond uitgegeven via reguliere en geliberaliseerde pachtovereenkomsten.

2.1 Verpachte oppervlakte

De totale oppervlakte aan verpachte agrarische gronden bedraagt circa 785,7 hectare, verdeeld over:

- Reguliere pacht: circa 670,1 hectare;
- Geliberaliseerde pacht: circa 115,6 hectare.

2.2 Aantal overeenkomsten

De gemeente heeft momenteel:

- 25 geliberaliseerde pachtovereenkomsten
- 28 reguliere pachtovereenkomsten

Deze cijfers laten zien dat geliberaliseerde pacht voornamelijk wordt toegepast bij tijdelijke uitgifte, bijvoorbeeld bij projectgronden of gronden met een onzekere bestemming. Reguliere pacht wordt vooral gebruikt voor gronden in het buitengebied, waar de kans op ruimtelijke herontwikkeling op "korte termijn" gering is.

2.3 Behoefte aan beleid

Het ontbreken van een vastgesteld pachtbeleid heeft geleid tot een behoefte aan:

- duidelijke kaders voor uitgifte, duur en prijsstelling;
- transparantie en rechtszekerheid richting agrariërs en andere belanghebbenden;
- naleving van het gelijkheidsbeginsel, zoals bevestigd het Didam-arrest.

Deze beleidsnotitie beoogt hierin te voorzien en vormt de basis voor een rechtmatige, duurzame en toekomstgerichte uitgifte van gemeentelijke agrarische gronden.

2.4 Duur van de overeenkomst

De duur van de pachtovereenkomst is afhankelijk van de aard en bestemming van het perceel en van de gekozen pachtvorm (regulier of geliberaliseerd). Er wordt onderscheid gemaakt tussen projectgronden, tijdelijke agrarische gronden en blijvende agrarische gronden.

1. Projectgronden

Gronden waarvan de toekomstige bestemming nog niet vastligt, worden aangeduid als projectgronden. Deze worden uitgegeven via geliberaliseerde pacht voor een periode van minimaal 1 jaar en maximaal 6 jaar. Indien na afloop van de overeenkomst het geplande project in het navolgende kalenderjaar niet wordt gerealiseerd en het perceel dus niet nodig is voor het projectdoel, kan een nieuwe geliberaliseerde pachtovereenkomst worden aangegaan.

2. Tijdelijke agrarische gronden

Agrarische gronden die (nog) niet zijn aangewezen voor een project, maar waarvan de bestemming op termijn kan wijzigen, worden uitgegeven via geliberaliseerde pacht voor een periode van 1 tot maximaal 3 jaar. Na afloop van de overeenkomst wordt beoordeeld of het perceel inmiddels is aangewezen voor een project. Is dat niet het geval, dan kan een nieuwe overeenkomst worden aangegaan conform de uitgfterichtlijnen in deze notitie.

Deze uitgifte biedt flexibiliteit en voorkomt langdurige juridische binding.

3. Blijvende agrarische gronden

Gronden in het buitengebied, zoals op het Eiland van Dordrecht, worden beschouwd als blijvende agrarische gronden. Gezien hun ligging is de kans op herbestemming op korte termijn gering. Deze gronden kunnen worden uitgegeven via:

- reguliere pacht: met wettelijke bescherming en langere binding;

- of geliberaliseerde pacht: voor een periode van minimaal 6 jaar, indien toch flexibiliteit gewenst is.

4. Overgang van reguliere naar geliberaliseerde pacht

Indien een reguliere pachtovereenkomst van rechtswege eindigt, bijvoorbeeld door bedrijfsbeëindiging, kan de gemeente besluiten om de grond opnieuw uit te geven via een reguliere pachtovereenkomst.

Indien er concrete en vergevorderde ruimtelijke plannen aanwezig zijn, kan de gemeente besluiten de gronden uit te geven middels geliberaliseerde pachtovereenkomsten.

Hierdoor krijgt de gemeente meer grip op haar grondvoorraad, zonder dat een schadeplicht ontstaat richting de pachters.

2.5 Prijs

De gemeente Dordrecht hanteert bij de uitgifte van agrarische gronden verschillende prijsmechanismen, afhankelijk van de gekozen pachtvorm.

Reguliere pacht

Bij reguliere pacht zijn de pachtprijzen wettelijk gereguleerd. De gemeente past hierbij de tarieven toe zoals vastgesteld in het jaarlijkse Pachtnormenbesluit van het Ministerie van Landbouw, Visserij, Voedselzekerheid en Natuur. Deze normen zijn gebaseerd op regionale landbouwopbrengsten en zorgen voor:

- economische uitvoerbaarheid voor agrariërs;
- een eerlijke en transparante prijsstelling;
- rechtszekerheid voor zowel pachter als verpachter.

Geliberaliseerde pacht

Bij geliberaliseerde pacht geldt prijsvrijheid. Dit betekent dat de gemeente en de pachter vrij zijn om onderling een pachtprijs overeen te komen. Ondanks deze vrijheid kiest de gemeente Dordrecht ervoor om ook bij geliberaliseerde pacht uit te gaan van marktconforme prijzen, waarbij het Pachtnormenbesluit als richtlijn zal worden gehanteerd.

Deze keuze draagt bij aan:

- transparantie in gemeentelijk handelen;
- een gelijk speelveld voor alle gegadigden;
- het bevorderen van een duurzame en maatschappelijk verantwoorde bedrijfsvoering.

Bijzondere voorwaarden of beperkingen op het perceel, zoals verplichtingen tot natuurbeheer of beperkingen in het gebruik, kunnen aanleiding geven tot een aangepaste pachtprijs. Deze wordt vooraf duidelijk gecommuniceerd in de uitgifteprocedure.

Hoofdstuk 3 – Wijze van uitgifte in het kader van het Didam-arrest

Op 26 november 2021 heeft de Hoge Raad geoordeeld dat overheidslichamen bij de uitgifte van onroerende zaken het gelijkheidsbeginsel moeten respecteren.

Dit beginsel houdt in dat iedere serieuze gegadigde een gelijke kans moet krijgen om mee te dingen naar de uitgifte van grond. Deze verplichting geldt niet alleen bij verkoop, maar ook bij uitgifte in de vorm van huur of pacht (HR 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778, het zogeheten Didam-arrest).

3.1 Gevolgen voor pachtuitgifte

Als gevolg van dit arrest kan de gemeente Dordrecht bij het einde van een pachtovereenkomst niet zonder meer verlengen met dezelfde pachter. In plaats daarvan moet een openbare uitgifteprocedure worden gevolgd, waarin vooraf vastgestelde selectiecriteria worden toegepast.

Deze criteria moeten:

- objectief zijn (voor iedereen gelijk toepasbaar),
- toetsbaar zijn (controleerbaar en transparant),
- en redelijk zijn (in verhouding tot het doel van de uitgifte).

3.2 Uitzondering: één serieuze gegadigde

Een openbare procedure is niet vereist wanneer op basis van de selectiecriteria redelijkerwijs mag worden aangenomen dat er slechts één serieuze gegadigde is. In dat geval moet de gemeente:

- het voornemen tot uitgifte tijdig en openbaar bekendmaken, zodat anderen hiervan kennis kunnen nemen;
- een gemotiveerde onderbouwing geven waarom er slechts één serieuze gegadigde is, op basis van de vastgestelde criteria.

Voorbeelden van situaties waarin dit kan gelden zijn:

- het perceel grenst direct aan het bedrijf van de gegadigde;
- het perceel is onderdeel van een lopend gebiedsproces waarbij slechts één partij betrokken is;
- het perceel is uitsluitend geschikt voor een specifieke vorm van agrarisch gebruik waarvoor slechts één gegadigde voldoet.

3.3 Uitgiftevorm gemeente Dordrecht

De gemeente Dordrecht streeft ernaar dat alle agrariërs op het Eiland van Dordrecht duurzame landbouw gaan bedrijven. Om dit te stimuleren, wordt bij de uitgifteprocedure eerst gekeken naar de behaalde punten op

basis van erkende certificeringen en inzet voor natuurbeheer. Alleen inschrijvers met een positieve score worden meegenomen in de lotingsprocedure. Bij gelijke scores vindt een loting plaats tussen de hoogst scorende kandidaten. Agrariërs zonder certificering vallen daarmee buiten de lotingsprocedure, wat hen stimuleert om zich in de nabije toekomst te laten certificeren en zo in aanmerking te komen voor pachtgronden.

De gemeente Dordrecht geeft haar agrarische gronden uit via een transparante procedure waarbij gebruik wordt gemaakt van een puntensysteem, gevolgd door loting bij gelijke scores. Deze methode stimuleert duurzaam agrarisch gebruik en garandeert gelijke kansen voor alle geïnteresseerde agrariërs.

Wanneer een pachtperceel beschikbaar komt, wordt dit gepubliceerd in het digitale Gemeentebblad via www.officielebekendmakingen.nl. Daarnaast informeert de rentmeester van de gemeente een vertegenwoordiger van LTO Noord Regio West, afdeling Eiland van Dordrecht, over de publicatie.

De bekendmaking bevat:

- het kadastrale nummer;
- de ligging;
- de omvang van het perceel;
- en de duur van de pachtovereenkomst.

Geïnteresseerden kunnen zich inschrijven via een digitaal inschrijfformulier. De inschrijving sluit 15 dagen na publicatie.

Puntentoekenning en loting

Bij de beoordeling van de inschrijvingen wordt eerst gekeken naar de totaalscore op basis van onderstaande criteria:

- beschikking over een erkende certificering voor duurzame landbouw (bijv. PlanetProof, SKAL, Demeter, of gelijkwaardig): 2 punten;
- aantoonbare inzet voor natuurbeheer (bijv. akkerranden, weidevogelbeheer): 1 punt;
- bedrijf gevestigd op het Eiland van Dordrecht: 1 punt.

Deze criteria zijn gekozen om:

- de transitie naar duurzame landbouw te bevorderen;
- biodiversiteit en bodemkwaliteit te versterken;
- lokale agrariërs te ondersteunen.

De inschrijver met de hoogste totaalscore krijgt het perceel toegewezen. Indien meerdere inschrijvers dezelfde hoogste score behalen, vindt een loting plaats tussen deze kandidaten. De loting gebeurt onder toezicht van één of twee onafhankelijke ambtenaren.

Na afloop van de inschrijving stelt de rentmeester de gekozen pachter schriftelijk in kennis van de gunning. Vervolgens wordt een pachtovereenkomst opgesteld, waarin zowel de algemene bepalingen als eventuele specifieke voorwaarden voor het perceel zijn opgenomen.

Indien er slechts één geldige inschrijving is ontvangen, zal de gemeente overgaan tot één-op-één gunning, mits dit op transparante wijze is gemotiveerd en gepubliceerd.

Hoofdstuk 4 – Nieuwe pachtwetgeving (in voorbereiding)

Op dit moment wordt gewerkt aan nieuwe pachtwetgeving. Dit is bedoeld om beter aan te sluiten bij de huidige behoeften van agrarische ondernemers en verpachters. De bestaande regelgeving kent beperkingen op het gebied van flexibiliteit, investeringszekerheid en duurzaamheid. Met de introductie van nieuwe pachtvormen zoals duurzame langlopende pacht en natuurpacht wordt beoogd om boeren meer zekerheid te bieden voor investeringen in bodemkwaliteit, gebouwen en verduurzaming. Daarnaast wordt met kortlopende pacht en teelpacht meer maatwerk mogelijk gemaakt voor specifieke situaties. Het progressieve prijsstelsel en het afschaffen van het continuatierecht zorgen voor een betere balans tussen de belangen van pachters en verpachters. Deze hervorming draagt bij aan een toekomstbestendig pachtstelsel dat innovatie, bedrijfsopvolging en duurzaam grondgebruik stimuleert.

Let op: Deze nieuwe pachtwetgeving is nog niet vastgesteld. Zodra deze wetgeving van kracht wordt, zal het gemeentelijk pachtbeleid hierop worden aangepast.

Hoofdstuk 5 – Samenvatting

De gemeente Dordrecht verpacht haar agrarische gronden via twee pachtvormen: reguliere pacht en geliberaliseerde pacht. De keuze voor de pachtvorm en de duur van de overeenkomst is afhankelijk van de ligging en bestemming van het perceel.

Indien een reguliere pachtovereenkomst van rechtswege niet wordt verlengd, kan de gemeente een uitsterfconstructie hanteren. In dat geval wordt het perceel opnieuw uitgegeven via een geliberaliseerde pachtovereenkomst, mits dit past binnen de ruimtelijke en beleidsmatige context.

Uitgifteduur per type agrarische grond

- **Agrarische projectgronden**
Uitgifte via geliberaliseerde pacht voor de duur van minimaal 1 jaar. Het sluiten van een nieuwe geliberaliseerde pachtovereenkomst (van wederom 1 jaar en conform de uitgiftecriteria) is mogelijk

indien het project in het navolgende kalenderjaar niet wordt gerealiseerd.

- **Agrarische gronden (nog niet bestemd voor een project)**
Uitgifte via geliberaliseerde pacht voor een periode van minimaal 1 jaar en maximaal 3 jaar.
- **Agrarische gronden (niet bestemd voor een project)**
Uitgifte via reguliere pacht voor een periode van minimaal 6 jaar (met van rechtswege verlening met periodes van telkens 6 jaar) of geliberaliseerde pacht voor een periode van maximaal 6 jaar.

Uitgifteprocedure

Geliberaliseerde pachtpercelen worden uitgegeven via een lotingprocedure. De gemeente geeft haar agrarische gronden uit via een transparante procedure waarbij gebruikt wordt gemaakt van een puntensysteem, gevolgd door loting bij gelijke scores. De methode stimuleert duurzaam agrarisch gebruik en garandeert gelijke kansen voor alle geïnteresseerde agrariërs.

Het vrijgekomen pachtperceel wordt gepubliceerd in het digitale Gemeenteblad via www.officielebekendmakingen.nl. Daarnaast informeert de rentmeester van de gemeente een vertegenwoordiger van LTO Noord Regio West, afdeling Eiland van Dordrecht over de publicatie. Inschrijvingen met hetzelfde agrarische adres/bedrijf worden beschouwd als één inschrijving. De inschrijving sluit 15 dagen na publicatie.

De bekendmaking bevat:

- het kadastrale nummer;
- de ligging;
- de omvang van het perceel;
- duur van de pachtovereenkomst.

Bij beoordeling van de inschrijvingen wordt eerst gekeken naar de totaalscore op basis van onderstaande criteria:

- beschikking over een erkende certificering voor duurzame landbouw(bijv. PlanetProof, SKAL, Demeter, of gelijkwaardig): 2 punten;
- aantoonbare inzet voor natuurbeheer (bijv. akkerranden, weidevogelbeheer): 1 punt;
- bedrijf gevestigd op het Eiland van Dordrecht: 1 punt.

De loting wordt uitgevoerd door de gemeentelijke rentmeester, in samenwerking met een medewerker van de afdeling Grondzaken

Prijsstelling

- Reguliere pacht: De pachtprijzen worden vastgesteld door Rijksoverheid, conform het jaarlijkse Pachtnormenbesluit.
- Geliberaliseerde pacht: Er geldt prijsvrijheid, maar de gemeente hanteert het Pachtnormenbesluit als richtlijn voor een marktconforme en transparante prijsstelling.