
Pachtinschrijving SBB 174939 Middelburg (Zeeland)

Sluiting inschrijving: 18 november 2025 - 14:00 uur



PACHTGROND.NU

in opdracht van:



Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
2. Omschrijving pachtobject	4
3. Kaarten pachtobject.....	6
4. Inschrijvingsvoorwaarden.....	7
5. Toelichting puntensystematiek.....	11
6. Prijs.....	13
7. Pachtovereenkomst	14

1. Inleiding

Staatsbosbeheer biedt per inschrijving natuurgrond in geliberaliseerde pacht aan. Deze brochure bevat belangrijke informatie over de aangeboden pachtgrond. Wij vragen u vriendelijk om deze brochure aandachtig door te lezen alvorens u zich inschrijft op het pachtobject.

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

Staatsbosbeheer wil deze natuurgrond op basis van inschrijving in gebruik geven aan een agrarische ondernemer door middel van verpachting. Staatsbosbeheer is voor dit pachtobject op zoek naar een pachter die zich in zijn bedrijfsvoering en motivatie kan verenigen met de vorm van beheer die Staatsbosbeheer beoogt. Met het oog op de duurzame instandhouding en ontwikkeling van dit natuurdoel worden bijzondere gebruiksvoorwaarden gesteld bij de verpachting die in deze brochure zijn terug te lezen.

Om in aanmerking te komen voor het pachtobject zoals in deze brochure omschreven dient u via het platform www.pachtgrond.nu een account aan te maken en als u bent ingelogd kunt u inschrijven. Door middel van uw inschrijving gaat u akkoord met alle informatie zoals in deze brochure is vermeld. Iedere inschrijver heeft een eigen onderzoekplicht om zich van alle feiten omtrent het pachtobject op de hoogte te stellen.

2. Omschrijving pachtobject

Algemeen

In pacht aangeboden object natuurlijk grasland, nabij Boemdijk te Nieuw- en Sint Joosland.

Kadastrale informatie

Burgelijke Gemeente	Perceel	Oppervlakte (ha)	Straat
Middelburg	MDB01 V 1138 G0	1.2121	Boemdijk
Middelburg	MDB01 V 1227 G0	1.0265	Boemdijk
Middelburg	MDB01 V 1206 G0	0.1247	Boemdijk
Middelburg	MDB01 V 1229 G0	0.0868	Boemdijk
Middelburg	MDB01 V 1231 G0	0.6602	Boemdijk

Totaal oppervlakte 3.1103 Ha

Grondsoort

De grondsoort bestaat uit Zeekleigronden 100%, .

Voor eerder gebruik zie B&B: www.boerenbunder.nl

Type gebruik

Het object dient als N12.02 Kruiden- en faunairijk grasland, S98.00 Geen natuurdoelstelling te worden gebruikt.

Pachtperiode

De grond wordt in geliberaliseerde pacht aangeboden voor een periode van 1 jaar, ingaande op 1 januari 2026 en lopende tot 1 januari 2027.

Na de pachtperiode van 1 jaar bestaat de mogelijkheid tot verlenging voor maximaal 5 keer één jaar, zodat de totale pachttermijn niet langer zal zijn dan 6 jaar, zie pachtovereenkomst artikel 1

Aanvaarding

Het pachtobject wordt aanvaard in de feitelijke staat waarin het object zich bevindt ten tijde van de ingangsdatum van de pachtovereenkomst, met alle daaraan verbonden lusten en lasten.

Natuurinclusieve landbouw

Staatsbosbeheer werkt graag samen met natuurinclusieve boeren die zich niet alleen inzetten voor de natuurwaarden op de gepachte grond, maar ook op hun eigen grond en daarmee de rest van hun bedrijf. Omdat deze boeren hun gehele eigen bedrijfsvoering natuurinclusief maken, willen wij hen ondersteunen door twaalfjarige contracten af te sluiten.

Zo zetten wij ons in voor meer natuurinclusieve landbouw (NIL) en leveren we samen met de pachters

een bijdrage aan de transitie van de landbouw.

Bij de inschrijving kunt u aangeven of u belangstelling heeft voor NIL. Om in te stappen in het programma moet er worden voldaan aan de drempelwaardes van de KPI's. Deze kunt u vinden op <https://www.staatsbosbeheer.nl/zakendoen/natuurinclusief-boeren>. De eventueel getoonde belangstelling wordt niet meegenomen bij de toewijzing. Na de gunning aan de hoogst scorende en de afhandeling van bijgevoegde pachtovereenkomst zal in het geval er belangstelling is aangegeven voor NIL, worden onderzocht of de pachter kan en wil voldoen aan de NIL-voorwaarden. Wegens grote belangstelling voor het programma Natuurinclusieve landbouw kan er enkele maanden zitten tussen het moment van gunning en start van de verkenning voor NIL.

Bijzonderheden

De volgende gebruiksvoorwaarden zijn van toepassing:

Beheertype kruiden- en faunarijk grasland (N12.02)

De verpachte grond is, of maakt onderdeel uit van een natuurterrein waar Staatsbosbeheer overeenkomstig vastgesteld overheidsbeleid een beheertype (N12.02) natuur ontwikkelt en/of in stand houdt, zoals in de bijgesloten pachtovereenkomst nader wordt aangeduid. In verband hiermee zijn in deze pachtovereenkomst specifieke voorwaarden geformuleerd ten aanzien van het agrarisch gebruik.

Beheertype Overig (S98.00)

De verpachte grond is, of maakt onderdeel uit van een natuurterrein waar Staatsbosbeheer overeenkomstig vastgesteld overheidsbeleid een beheertype (S98.00) natuur ontwikkelt en/of in stand houdt, zoals in de bijgesloten pachtovereenkomst nader wordt aangeduid. In verband hiermee zijn in deze pachtovereenkomst specifieke voorwaarden geformuleerd ten aanzien van het agrarisch gebruik.

3. Kaarten pachtobject

4. Inschrijvingsvoorwaarden

Artikel 1 Inschrijfvoorwaarden

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

2. De inschrijver is met zijn hoofdvestiging gevestigd binnen een afstand van 10 kilometer, hemelsbreed, van het pachtobject. Is de inschrijver verder dan 10 kilometer van het pachtobject gevestigd dan volgt uitsluiting van de mogelijkheid het pachtobject te pachten. De route betreft de afstand hemelsbreed tot het berekende middelpunt van het pachtobject. Dit middelpunt wordt op de kaart bij het pachtobject weergegeven met een schildje.

3. Staatsbosbeheer vindt een goede pachtrelatie belangrijk. Een nieuwe pachtovereenkomst wordt alleen met een inschrijver afgesloten wanneer er bij eventuele eerdere verpachtingen geen problemen zijn geweest die voor Staatsbosbeheer in redelijkheid een reden kunnen vormen om niet opnieuw een pachtrelatie aan te gaan. Dit zijn bijvoorbeeld:

- a. Ondermaats gebruik van de pachtgrond;
- b. Betalingsachterstanden;
- c. Onterechte opgave van gronden van Staatsbosbeheer in zijn/haar gecombineerde opgave;
- d. (juridisch) conflict.

4. Een inschrijver heeft op het moment van inschrijven de cursus Inleiding natuurbeheer graslanden (Aeres Hogeschool) afgerond en beschikt over het zogenaamde pachtcertificaat. Dit certificaat met naam van de cursist en datum dient te worden toegevoegd bij de inschrijving. Voor dit pachtcertificaat gelden een aantal vrijstellingen:

- MBO niveau 4 Bos en natuurbeheer (Crebo: 25617)
- HBO Bos en natuurbeheer
- Niveau 1 van de cursus Natuurboeren (deze kan ook zonder de inleiding direct worden gevolgd bij de Aeres Hogeschool)
- Certificaat natuurbeheerder van Subsiestelsel Natuur- en Landschapsbeheer (SNL certificaat)
- Certificaat Erkend Natuurbeheerder

Het certificaat of bewijs van voornoemde vergelijkbare opleiding dient toegevoegd te worden op de inschrijfpagina. Een inschrijver is uitgesloten van gunning van het pachtobject indien bij de inschrijving op een object **niet** een geldig (pacht)certificaat of bewijs van een vergelijkbare opleiding is toegevoegd.

5. Voor het onderdeel kwaliteit (afstand en criteria samen) geldt een minimale score van tenminste 50 punten. Scoort een inschrijver minder punten op dit onderdeel dan komt de inschrijver niet in aanmerking voor gunning en wordt derhalve uitgesloten. In het geval er maar 1 inschrijver is die voldoet aan de onder 1 t/m 4 gestelde inschrijfvoorwaarden kan Staatsbosbeheer besluiten om het object alsnog te gunnen.

6. Een inschrijving dient onvoorwaardelijk, onherroepelijk en zonder enig voorbehoud te zijn. Een inschrijving is bindend en kan na sluiting inschrijving niet meer aangepast worden. Een inschrijver gaat

door het doen van een inschrijving onvoorwaardelijk akkoord met de voorwaarden die zijn opgenomen in de pachtvereenkomst.

7. Indien er een minimale inschrijfprijs geldt voor het pachtobject, is de hoogte van deze minimale inschrijfprijs opgenomen in hoofdstuk 6. Een inschrijver die niet minimaal de vermelde inschrijfprijs biedt komt niet in aanmerking voor gunning en wordt derhalve uitgesloten.

Artikel 2 Het inschrijven op een pachtobject

1. Na het inloggen op het eigen account, kan de inschrijver via de knop 'inschrijven' bij het betreffende pachtobject zich inschrijven. De inschrijver komt vervolgens op het digitaal inschrijfformulier waar de inschrijver, door enkele stappen te doorlopen, zich kan inschrijven voor het betreffende pachtobject.

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

a. of hij/zij in bezit is van documenten en deze ook bij de inschrijving toe te voegen, zoals vermeld bij het onderdeel criteria in hoofdstuk 5 Toelichting puntensystematiek;

b. een bod in euro's voor het gehele object voor het 1e pachtjaar, exclusief 50% van de waterschapslasten en exclusief de legeskosten voor de beoordeling van de pachtvereenkomst door de Grondkamer (€ 161,-, prijspeil 2025);

c. gegevens voor de berekening van de reisafstand.

Deze onderdelen worden omgezet in punten en de totaalsom van deze punten voor het pachtobject levert een inschrijvingsscore op voor het pachtobject. De puntensystematiek en weging wordt nader toelicht in hoofdstuk 5 Toelichting puntensystematiek.

3. Na het doorlopen van het inschrijfformulier dient het inschrijfformulier te worden verzonden voor een correcte afronding. **Van de inschrijving ontvangt de inschrijver per e-mail een bevestiging.** Het is voor rekening en risico van de inschrijver om te controleren of de inschrijving is aangekomen, middels de bevestigingsmail, en of deze volledig is.

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

5. Een inschrijver gaat door het doen van een inschrijving onvoorwaardelijk akkoord met de voorwaarden die zijn opgenomen in deze brochure.

Artikel 3 De spelregels voor inschrijving

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

2. Een uitgebrachte inschrijving kan na verzending tot de sluitingsdatum van de inschrijving van het pachtobject op www.pachtgrond.nu worden ingetrokken waarna er een nieuwe inschrijving kan worden gedaan.

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

4. De inschrijver verklaart, door onderaan het inschrijfformulier een vinkje te zetten, dat hij, voordat hij een inschrijving doet, kennis heeft genomen van de bepalingen in deze brochure en dat de inhoud van deze brochure en de gevolgen van het doen van zijn inschrijving hem voldoende bekend en akkoord zijn.

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

- a. Staatsbosbeheer gunt aan een ander;
 - b. vaststaat dat niet wordt gegund;
 - c. de termijn waarbinnen Staatsbosbeheer tot gunning kan overgaan is verstreken zonder dat is gegund; of
 - d. de verpachting bij inschrijving wordt ingetrokken door Staatsbosbeheer.
5. De aanbestedingsregels zijn voor deze inschrijving niet van toepassing.

Artikel 4 Gunning, beraad, niet gunning en afgelasting

1. Nadat de inschrijving is gesloten beoordeelt Stichting Pachtbank of de inschrijving voldoet aan de inschrijfvoorwaarden. De toewijzing vindt plaats op basis van de hoogte van de inschrijvingsscore, die staat aangegeven in hoofdstuk 5 Toelichting punten systematiek, waarbij degene met de hoogste score als eerste wordt beoordeeld. Staatsbosbeheer besluit op basis van de toewijzing of zij gunt aan de hoogst scorende, of dat zij gebruik maakt van het recht van beraad of niet gunt.
2. Staatsbosbeheer heeft het recht niet te gunnen of zich omtrent het al of niet gunnen te beraden. De termijn van beraad eindigt 40 dagen na de sluitingsdatum van het betreffende pachtobject of zoveel eerder als Staatsbosbeheer mocht hebben gegund.
3. De verpachting bij inschrijving kan, zolang niet is gegund, steeds en zonder opgave van redenen door Staatsbosbeheer worden ingetrokken.
4. Indien na sluiting van de inschrijving van een pachtobject blijkt dat er meerdere inschrijvers zijn met de hoogste inschrijvingsscore, dan wint de inschrijver die de hoogste score heeft voor de toewijzingscriteria (kwaliteitspunten). Mocht de score op toewijzingscriteria (kwaliteitspunten) ook gelijk zijn dan wordt er gegund aan de inschrijver die hemelsbreed het dichtst bij het object gevestigd is. Indien ook de afstand geen uitsluitel geeft, wordt loting toegepast door Stichting Pachtbank.
5. Wanneer de gunning bekend is wordt door Stichting Pachtbank namens Staatsbosbeheer aan alle inschrijvers op een pachtobject binnen een fase een e-mailbericht gestuurd waarbij er wordt verwezen naar het gunningsbesluit welke ze kunnen raadplegen via hun account op www.pachtgrond.nu. In het gunningsbesluit staat van de winnaar de inschrijvingsscore vermeld. Alle andere inschrijvingsscores worden niet bekend gemaakt. Alle inschrijvers kunnen de hoogte van hun eigen inschrijvingsscore ook terugvinden in het gunningsbesluit.

Artikel 5 De pachtovereenkomst

1. De inschrijver verklaart door het verzenden van de inschrijving volledig bekend en akkoord te zijn met de inhoud van de te sluiten geliberaliseerde pachtovereenkomst met algemene voorwaarden 2023, zoals is opgenomen in hoofdstuk 7 Pachtovereenkomst.
2. Na gunning ontvangt de inschrijver aan wie het pachtobject is gegund de pachtovereenkomst ter ondertekening. Omdat de getekende pachtovereenkomst binnen twee maanden ter goedkeuring aan de Grondkamer moet worden gestuurd, verwacht Staatsbosbeheer dat de pachtovereenkomst binnen twee weken getekend retour wordt gezonden. Doet een inschrijver dat niet binnen de gestelde termijn, dan kan Staatsbosbeheer hierdoor schade lijden. Staatsbosbeheer kan ervoor kiezen om de inschrijver aansprakelijk te stellen voor de schade die voortvloeit uit de te late inzending van de overeenkomst naar de grondkamer.
3. De pachter kan pas over het pachtobject beschikken vanaf het moment dat de pachtovereenkomst ingaat en de pachtovereenkomst door de pachter ondertekend retour is gezonden.

4. Indien de voorwaarden uit de brochure niet overeenkomen met de voorwaarden uit de pachtovereenkomst, dan prevaleren de voorwaarden van de pachtovereenkomst.

5. Toelichting puntensystematiek

1. TOEWIJZINGSCRITERIA / KWALITEIT

In onderstaande tabel staan de criteria met de te behalen punten vermeld. **Met uitzondering van criterium 3, wordt per criterium maar één keer punten toegekend.**

Criteria		Te behalen punten	Hoe aantoonbaar https://www.staatsbosbeheer.nl/-/media/12-zakendoen/pachten/voorbeelddocumenten-openbaar-pachtproces-2026.pdf Zie voor link onder de tabel.
1.	<u>Afstand</u> - 0 tot 2 km - 2 tot 4 km - 4 tot 6 km - 6 tot 8 km - 8 tot 10 km	40 30 20 10 5	Hemelsbreed, 2 decimalen
2.	<u>Kennis en opleiding</u> - Niveau 3 – certificaat natuurbeheer en ondernemerschap - Niveau 2 – certificaat natuurbeheer en ondernemerschap - Niveau 1 – certificaat natuurbeheer en ondernemerschap	40 30 20	Certificaat van opleiding Natuurbeheer en Ondernemerschap (niveau 1-3), met naam van cursist en datum van afgifte Certificaat Minor ondernemen met natuur
3.	<u>Certificaten*</u> - SKAL dierlijk of plantaardig - Beter Leven Keurmerk**	30 5	SKAL certificaat: PDF document van website IMSOC Beter Leven keurmerk**
4.	<u>Ervaring – (Agrarisch) Natuurbeheer</u> Hectares met SNL/ANLB beschikking als percentage van het totaal aantal ha op het bedrijf - 2-5% van totaal aantal ha op het bedrijf - 5-10% van totaal aantal ha op het bedrijf - 10-15% van totaal aantal ha op het bedrijf - 15-20% van totaal aantal ha op het bedrijf - 20-25% van totaal aantal ha op het bedrijf - 25% of meer van totaal aantal ha op het bedrijf	5 10 15 20 30 40	1. ANLB-SNL rekentool Staatsbosbeheer: Link: https://www.staatsbosbeheer.nl/-/media/12-zakendoen/vastgoed/anlb-snl-rekentool-staatsbosbeheer.xlsx én 2. ANLB beheerbijlage voor beheer op landbouwgrond met aangegeven oppervlaktes via mijnboerennatuur.nl EN/OF SNL overeenkomst met oppervlaktes en beheertype én 3. Hectares landbouwgrond (met uitzondering van gewascode 331, 332 en 335) uit de gecombineerde opgave 2024 of 2025
5.	<u>Ervaring pachter bij SBB</u> - NIL pachter bij Staatsbosbeheer - Pachter bij Staatsbosbeheer	50 25	Voor NIL: de samenwerkingsovereenkomst Staatsbosbeheer (alle startdata) en het NIL pachtcontract (alle startdata) Pachtcontract bij Staatsbosbeheer (startdatum na 1 januari 2019)
6.	<u>Verduurzaming landbouwgrond</u> - GLB goud - GLB zilver - GLB brons	30 15 5	Beslissing uitbetalen GLB subsidies 2024 inclusief tenaamstelling of SKAL certificaat PDF document van website IMSOC
Maximaal te behalen kwaliteitspunten Minimaal noodzakelijk aantal punten voor een geldige inschrijving:		235 50	

* Certificaten dienen op het moment van inschrijving geldig te zijn

U kunt onderstaande links aanklikken om bij de documenten te komen.

De link naar voorbeelddocumenten voor het aantoonbaar aanleveren van de juiste documenten:

<https://www.staatsbosbeheer.nl/-/media/12-zakendoen/pachten/voorbeelddocumenten-openbaar-pachtproces-2026.pdf>

De link naar de ANLB-SNL rekentool Staatsbosbeheer:

<https://www.staatsbosbeheer.nl/-/media/12-zakendoen/vastgoed/anlb-snl-rekentool-staatsbosbeheer.xlsx>

Voor de toewijzing heeft Staatsbosbeheer toewijzingscriteria opgesteld. Aan ieder criterium is een waarde (te behalen punten) toegekend. Indien de inschrijver in het bezit is van een bovengenoemd bewijsstuk, dan dient dit te worden toegevoegd bij de inschrijving. De gevraagde informatie wordt gecontroleerd. Hierbij wordt gekeken naar de tenaamstelling, of het certificaat/de bewijsstuk nog geldig is en of de documentatie volledig is. In het geval van een contract dient dit rechtsgeldig ondertekend te zijn. Mocht de informatie onvolledig zijn of niet voldoen, dan worden er geen punten toegekend.

Toelichting afstand

Aan de hand van de hemelsbrede afstand van het berekende middelpunt van het pachtobject tot aan het hoofdvestigingsadres van de inschrijver in de Kamer van Koophandel worden er punten toegekend conform voorgaand overzicht.

2. Beoordeling Prijs

De prijs wordt uitgevraagd in euro's (€) voor het gehele object voor het 1e pachtjaar, exclusief 50% van de waterschapslasten en exclusief de legeskosten voor de beoordeling van de pachtovereenkomst door de Grondkamer. Dit is de inschrijfprijs.

Voor de beoordeling van de prijs wordt gebruikt gemaakt van de relatieve beoordelingsmethode met de volgende formule:

*Prijspunten: (Inschrijfprijs / hoogste inschrijfprijs) * maximaal te behalen punten op prijs (100,71 punten)*

3. Prijs-kwaliteitverhouding

Staatsbosbeheer is op zoek naar pachters die bijdragen aan duurzaam natuurbehoud- en beheer en de verbetering van natuurdoelen. Hiertoe kiest Staatsbosbeheer ervoor om de scores op de toewijzingscriteria zwaarder te laten wegen dan de score op prijs. De gekozen verhouding tussen prijs en toewijzingscriteria ofwel kwaliteit is: 30 / 70, waarbij tevens voldaan moet zijn aan het door de inschrijver behalen van minimaal 50 punten op het onderdeel kwaliteit.

Rekenvoorbeeld:

	Punten op kwaliteit	Bieding	Punten bieding	Totaalscore	Ranking
Inschrijver A	150	€ 4.900	65,33	215,33	1
Inschrijver B	100	€ 7.500	100,71	200,71	2

De score van de onderdelen prijs en kwaliteit resulteren in een puntentotaal (=inschrijvingscore).

6. Prijs

Minimum prijs

De minimale inschrijfprijs voor dit object bedraagt: € 100,00 per hectare.

7. Pachtovereenkomst

De overeenkomst is te vinden op de volgende pagina.