

---

# Pachtinschrijving 202611 's-Hertogenbosch (Noord Brabant)

Sluiting inschrijving: 26 november 2025 - 14:00 uur

---



**PACHTGROND.NU**

*in opdracht van:*



's-Hertogenbosch

# Inhoudsopgave

|                                       |    |
|---------------------------------------|----|
| 1. Inleiding.....                     | 3  |
| 2. Omschrijving pachtobject .....     | 4  |
| 3. Kaarten pachtobject.....           | 6  |
| 4. Inschrijvingsvoorwaarden.....      | 7  |
| 5. Toelichting puntensystematiek..... | 10 |
| 6. Prijs.....                         | 14 |
| 7. Pachtovereenkomst .....            | 15 |

# 1. Inleiding

De gemeente 's-Hertogenbosch heeft landbouwgrond in eigendom, die tijdelijk wordt verpacht aan agrarische ondernemers, totdat de grond wordt ingezet voor een nader doel. Zij vindt het belangrijk dat haar grond landbouwkundig goed en duurzaam beheerd wordt. De gemeente werkt derhalve met maatregelen ter verduurzaming van haar pachtbeheer. Iedere inschrijver kan kiezen welke maatregelen toegepast worden op het betreffende object. Deze maatregelen leveren punten op zodat de inschrijver een grotere kans maakt het object te pachten.

De gemeente 's-Hertogenbosch biedt, per inschrijving, landbouwgrond 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 object van uw keuze.

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

Om in aanmerking te komen voor het object zoals in deze brochure omschreven dient u zich via het platform [www.pachtgrond.nu](http://www.pachtgrond.nu) in te schrijven. 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 zodoende van alle feiten omtrent het object op de hoogte te stellen.

**Let op! Uw bieding is onherroepelijk en onvoorwaardelijk.**

## 2. Omschrijving pachtobject

### **Algemeen**

In pacht aangeboden object bouwland, nabij aan/nabij Henriëttewaard te Den Bosch.

### **Kadastrale informatie**

| Burgelijke Gemeente | Perceel            | Oppervlakte (ha) | Voorvrucht                                                | Straat                      |
|---------------------|--------------------|------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------|
| 's-Hertogenbosch    | HTG00 R 353 (ged.) | 2.7760           | 2023: Mais, snij-,<br>2024:<br>Aardappelen,<br>2025: Maïs | aan/nabij<br>Henriëttewaard |
| 's-Hertogenbosch    | HTG00 R 1924       | 2.6550           | 2023: Mais, snij-,<br>2024:<br>Aardappelen,<br>2025: Maïs | aan/nabij<br>Henriëttewaard |

Totaal oppervlakte 5.4310 Ha

### **Grondsoort**

De grondsoort bestaat uit Zware zavel, lichte klei.

### **Type gebruik**

Het object dient als bouwland 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.

Verlengingsmogelijkheid pachtperiode (tweemaal 1 jaar). De grond wordt in geliberaliseerde pacht aangeboden voor een periode van 1 kalenderjaar (2026). Vervolgens kunnen partijen opteren voor verlenging van tweemaal één jaar, voor de jaren 2027 en 2028. (De voorwaarden hiervoor staan genoemd onder artikel 1 “pachtduur” van de kortlopende geliberaliseerde pachtovereenkomst).

### **Aanvaarding**

Het pachtobject ontvangt u in de staat waarin het object zich bevindt ten tijde van de ingangsdatum van de pachtovereenkomst. Pachter aanvaardt het pachtobject inclusief eventuele ziekten en/of aaltjes of anderszins.

Op de pachtovereenkomst zijn de 'algemene voorwaarden bij pacht' van de gemeente 's-Hertogenbosch van toepassing.

### **Bijzonderheden**

De volgende gebruiksvoorwaarden zijn van toepassing:

## **Standaard gebruiksvoorwaarden gemeente 's-Hertogenbosch (SGW HTG)**

- Gebruik van glyfosaat is niet toegestaan;
- Het is verboden om grasland te scheuren;
- Het is pachter niet toegestaan om op het pachtobject knol- en/of bolvormende gewassen, en/of meerjarige gewassen te telen. Dit verbod geldt niet voor de teelt van knol- en/of bolvormende gewassen voor bedrijven welke SKAL-gecertificeerd zijn (Stichting Keur Alternatief voortgebrachte Landbouwproducten);
- Sloten dienen jaarlijks voor de schouw-periode, doch uiterlijk vóór 15 november van elk jaar, gemaaid c.q. geschoond te worden;
- Voor bouwland geldt dat, behalve wanneer er sprake is van kleigrond, er na de hoofdteelt een vanggewas gezaaid/geteeld dient te worden wat niet voor 1 februari van het volgende jaar vernietigd mag worden;
- Voor bouwland geldt dat, wanneer er sprake is van kleigrond, deze voor het einde van het jaar geploegd opgeleverd moet worden.
- Voor bouwland geldt dat het pachtobject zowel als bouwland als grasland mag worden gebruikt.

### **3. Kaarten pachtobject**

## 4. Inschrijvingsvoorwaarden

### Inschrijving: voorwaarden en procedure

#### Artikel 1 Inschrijfvoorwaarden

1. Een inschrijver dient een account aan te maken op [www.pachtgrond.nu](http://www.pachtgrond.nu). Hierbij worden een gebruikersnaam en wachtwoord gekozen.
2. De inschrijver dient een bedrijfsmatige landbouwer te zijn, een relatienummer te bezitten bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO), ingeschreven te staan bij de Kamer van Koophandel met een SBI-code die begint met 01.1, 01.2, 01.3, 01.4, 01.5 als hoofdactiviteit en in bezit te zijn van een geldig legitimatiebewijs.
3. Inschrijvers die zich geen goede pachter van de gemeente 's-Hertogenbosch hebben getoond in het voorgaande pachtseizoen, kunnen worden uitgesloten van pacht. Hieronder wordt verstaan dat de pachtcontractvoorwaarden niet zijn nagekomen. Indien dit van toepassing is, is dit schriftelijk gemeld aan de pachter en kan een uitsluiting volgen voor het pachten van grond van de gemeente 's-Hertogenbosch voor een periode van maximaal 3 jaar.
4. De verpachter behoudt zich het recht voor een toets in het kader van de wet BIBOB te laten uitvoeren.

#### Artikel 2 Het inschrijven op een object

1. Nadat men ingelogd is, kan de inschrijver via de knop 'inschrijven' bij het betreffende object zich inschrijven. De inschrijver komt vervolgens op het digitaal inschrijfformulier waar de inschrijver, door enkele stappen te doorlopen, zich kan inschrijven voor het betreffende object.
2. Op het digitale inschrijvingsformulier dient de inschrijver de volgende onderdelen aan te geven:
  - a. of hij/zij in bezit is van een certificaat, zoals vermeld in hoofdstuk 5 Toelichting puntensystematiek en welke verduurzamingsmaatregelen hij/zij gaat toepassen tijdens de pachtperiode,
  - b. een bod in euro's voor het gehele object voor het gehele pachtjaar, inclusief omslag watersysteemheffing, ruilverkavelingsrente en landinrichtingsrente, watersysteemheffing, ruilverkavelingsrente en landinrichtingsrente.
  - c. gegevens voor de berekening van de reisafstand.

Deze onderdelen worden omgezet in punten en de totaalsom van deze punten voor een object levert een inschrijvingsscore op voor de inschrijving per object. De puntensystematiek wordt nader toegelicht in hoofdstuk 5 Toelichting puntensystematiek.

3. Na het doorlopen van het inschrijfformulier dient de inschrijving te worden verzonden voor een correcte afronding. Van de inschrijving ontvangt de inschrijver per e-mail een bevestiging.
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](http://www.pachtgrond.nu). Tijdens de inschrijfperiode heeft alleen een onafhankelijke notaris zicht op de biedingen.
5. De toewijzing vindt plaats op basis van de hoogte van de inschrijvingsscore waarbij degene met de hoogste score als eerste wordt beoordeeld.

#### 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 object op [www.pachtgrond.nu](http://www.pachtgrond.nu) worden aangepast.

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 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 voor ogen staan.

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

a. de verpachter gunt aan een ander; of

b. vaststaat dat niet wordt gegund; of

c. de termijn waarbinnen de verpachter tot gunning kan overgaan is verstreken zonder dat is gegund; of

d. de verpachting bij inschrijving wordt afgelast.

#### Artikel 4 Gunning, beraad, niet gunning en afgelasting

1. Nadat de inschrijvingen bekend zijn, besluit de verpachter of zij gunt en aan wie, of zij gebruik maakt van het recht van beraad of niet gunt.

2. De verpachter heeft het recht niet te gunnen of zich omtrent het al of niet gunnen te beraden. De termijn van beraad eindigt uiterlijk 30 dagen na de sluitingsdatum van het betreffende object of zoveel eerder als de verpachter mocht hebben gegund.

3. De verpachting bij inschrijving kan, zolang niet is gegund, steeds en zonder opgave van redenen door verpachter worden afgelast.

4. Indien na sluiting van de inschrijving van een object blijkt dat er meerdere inschrijvers zijn met de hoogste inschrijvingsscore, dan wordt gegund aan de inschrijver die het dichtst bij het object gevestigd is, gemeten over de weg. De afstand wordt berekend vanaf het hoofdvestigingsadres, zoals opgenomen bekend bij de KvK, tot de opgang van het pachtobject. Indien bij gelijke inschrijvingsscores de afstand tot het perceel geen uitsluitel geeft, wordt loting toegepast.

5. Per biedingsfase geldt er een gunningslimiet van 2 pachtobjecten per bedrijf. Indien er meerdere bedrijven op hetzelfde vestigingsadres geregistreerd staan geldt er een gunningslimiet van 2 pachtobjecten per adres. Indien een eigenaar/maat/vennoot in meerdere bedrijven geregistreerd staat, dan geldt een gunningslimiet van 2 pachtobjecten voor deze bedrijven tezamen. Heeft een bedrijf bij 3 of meer objecten de hoogste inschrijvingsscore, dan wordt gegund op basis van de volgorde van de aangeboden objecten. Sortering vindt plaats van groot naar klein op basis van de oppervlakte van een object. Na het bereiken van de limiet van 2 objecten wordt gegund aan de inschrijver die de op één na hoogste inschrijvingsscore heeft enz.

NB: pachtobjecten die via eerdere edities van de openbare inschrijving zijn verkregen en waarvan de pacht ook voor het jaar 2026 rechtstreeks is aangeboden (middels de verleningsmogelijkheid) tellen mee voor het bepalen van de gunningslimiet van maximaal 2 pachtobjecten per bedrijf. Dus wanneer een bedrijf bijvoorbeeld één pachtobject verkrijgt voor het pachtjaar 2026 middels voornoemde verlengingsmogelijkheid, dan kan dit bedrijf via de openbare inschrijving nog meedingen voor maximaal één ander pachtobject voor het pachtjaar 2026.

6. Een gunning wordt door de verpachter of door Stichting Pachtbank namens de verpachter aan alle inschrijvers op een pachtobject bekend gemaakt door middel van een e-mailbericht met de vermelding van de hoogste inschrijvingsscore. Alle andere inschrijvingsscores worden niet bekend gemaakt.

7. Na de gunning wordt een geliberaliseerde pachtovereenkomst opgemaakt door de gemeente 's-Hertogenbosch. De gegunde partij is verplicht de pachtovereenkomst aan te gaan, het pachtobject in gebruik te nemen onder de in deze brochure gestelde voorwaarden en is verplicht het vooraf vastgestelde bedrag te betalen.

#### 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, zoals is opgenomen in hoofdstuk 6 Pachtovereenkomst.

2. Ondertekening van de pachtovereenkomst vindt plaats binnen 2 maanden na definitieve gunning of zoveel eerder of later als partijen overeenkomen.

3. De pachter kan pas over het pachtobject beschikken vanaf het moment dat de overeenkomst ingaat of zoveel eerder als partijen overeenkomen.

## 5. Toelichting puntensystematiek

Hieronder wordt de puntentoekenning beschreven:

### 1. BIEDING

De bieding van inschrijver wordt omgezet in een puntenaantal. Voor iedere € 25,- per hectare krijgt de inschrijver 1 punt, met een maximum van 60 punten. In onderstaande tabel is dit principe nader weergegeven.

| Prijs per ha per jaar | Puntenaantal |
|-----------------------|--------------|
| € 476 t/m € 500       | 20           |
| € 526 t/m € 550       | 22           |
| € 576 t/m € 600       | 24           |
| € 626 t/m € 650       | 26           |
| € 676 t/m € 700       | 28           |
| € 726 t/m € 750       | 30           |
| € 776 t/m € 800       | 32           |
| € 826 t/m € 850       | 34           |
| € 876 t/m € 900       | 36           |
| € 1.326 t/m € 1.350   | 54           |
| € 1.376 t/m € 1.400   | 56           |
| € 1.426 t/m € 1.450   | 58           |
| € 1.476 of hoger      | 60           |

### 2. CERTIFICAAT EN VERDUURZAMINGSMAATREGELEN

De inschrijver krijgt de gelegenheid om duurzaamheidsmaatregelen toe te passen gedurende de pachtperiode. Elke maatregelen levert een aantal punten op waardoor de inschrijver meer kans maakt de grond te kunnen pachten. **Let op dat de gekozen maatregelen als verplichting voor de pachter gelden gedurende de pachtperiode!**

Tevens levert het SKAL certificaat punten op.

Zie voor de puntentoekenning onderstaand overzicht.

De maatregelen zijn verdeeld over drie categorieën, te weten A, B en C. Per categorie kan maximaal één maatregel geselecteerd worden.

\*Alleen na schriftelijke toestemming van de gemeente, mag er pleksgewijs chemische onkruidbestrijding toegepast worden voor de bestrijding van probleem onkruiden (akkerdistels, speerdistel en grote brandnetel).

| Verduurzamingsmaatregelen                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Puntenaantal | Toepasbaar bij           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------------------|
| A.1. Akkerrand 6 meter breed, vanaf insteek sloot en greppel, niet bemesten (geen dierlijke mest en ook geen kunstmest) en geen chemische onkruidbestrijding* toepassen in de rand. De akkerrand dient te worden ingezaaid met een inheems bloemenmengsel.                                                         | 20           | Bouwland                 |
| A. 2. Akkerrand 12 meter breed, vanaf insteek sloot en greppel, niet bemesten (geen dierlijke mest en ook geen kunstmest) en geen chemische onkruidbestrijding* toepassen in de rand. De akkerrand dient te worden ingezaaid met een inheems bloemenmengsel.                                                       | 40           | Bouwland                 |
| A.3. Graslandrand 6 meter breed, vanaf insteek sloot en greppel, niet bemesten (geen dierlijke mest en ook geen kunstmest) en geen chemische onkruidbestrijding* toepassen in de rand. De graslandrand niet maaien of beweiden voor 1 juni.                                                                        | 20           | Grasland, en i.c.m. B.6. |
| A.4. Graslandrand 12 meter breed, vanaf insteek sloot en greppel, niet bemesten (geen dierlijke mest en ook geen kunstmest) en geen chemische onkruidbestrijding* toepassen in de rand. De graslandrand niet maaien of beweiden voor 1 juni.                                                                       | 40           | Grasland, en i.c.m. B.6. |
| A.5. Graslandrand 6 meter breed, vanaf insteek sloot en greppel, niet bemesten (geen dierlijke mest en ook geen kunstmest) en geen chemische onkruidbestrijding* toepassen in de rand. De graslandrand niet maaien of beweiden voor 1 juni. Deze rand doorzaaien met inheemse kruiden en vlinderbloemige gewassen. | 30           | Grasland, en i.c.m. B.6. |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |    |                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|--------------------------|
| A.6. Graslandrand 12 meter breed, vanaf insteek sloot en greppel, niet bemesten (geen dierlijke mest en ook geen kunstmest) en geen chemische onkruidbestrijding* toepassen in de rand. De graslandrand niet maaien of beweiden voor 1 juni. Deze rand doorzaaien met inheemse kruiden en vlinderbloemige gewassen. | 50 | Grasland, en i.c.m. B.6. |
| B.1. Geheel graslandperceel, m.u.v. de randen, doorzaaien met klavermengsel.                                                                                                                                                                                                                                        | 40 | Grasland                 |
| B.2. Geheel graslandperceel, m.u.v. de randen, doorzaaien met inheemse kruiden en vlinderbloemige gewassen.                                                                                                                                                                                                         | 40 | Grasland                 |
| B.3. Telen van een stikstofbindend gewas/eiwitgewas. Keuze uit: veldbonen, klaver, lupine of voederwikke.                                                                                                                                                                                                           | 50 | Bouwland                 |
| B.4. Gehele akker betelen met een inheems bloemenmengsel, niet bemesten en geen chemische onkruidbestrijding* toepassen op deze akker.                                                                                                                                                                              | 60 | Bouwland                 |
| B.5. Telen van graansoort niet zijnde maïs.                                                                                                                                                                                                                                                                         | 40 | Bouwland                 |
| B.6. Bouwland omzetten in kruidenrijk grasland.                                                                                                                                                                                                                                                                     | 40 | Bouwland                 |
| C.1. Geheel perceel grasland niet maaien / beweiden en bemesten tot 1 juni.                                                                                                                                                                                                                                         | 50 | Grasland en i.c.m. B.6   |

Wanneer er sprake is van gekozen verduurzamingsmaatregelen welke ook in het voorgaande pachtjaar zijn toegepast, geldt hiervoor de inspanningsverplichting deze maatregelen in stand te houden. Dit als ware het nieuwe maatregelen voor het jaar 2026. Hier vloeit o.a. de verplichting uit voort de betreffende gronden opnieuw door te zaaien in het nieuwe pachtjaar, wanneer het toepassen van zaaigoed onderdeel uitmaakt van de gekozen verduurzamingsmaatregel. De inschrijver dient zich er van te vergewissen welke verduurzamingsmaatregelen in het voorgaande pachtjaar zijn toegepast. Zie hiervoor de bijgevoegde lijst “verduurzamingsmaatregelen 2025”.

| Certificaat | Puntenaantal |
|-------------|--------------|
| SKAL        | 50           |

Indien de inschrijver in het bezit is van het bovengenoemde SKAL certificaat, dan dient deze te worden toegevoegd bij de inschrijving. De gevraagde informatie wordt achteraf gecontroleerd. Hierbij wordt gekeken naar de tenaamstelling, of het certificaat nog geldig is en of de documentatie volledig is. Mocht de informatie onvolledig zijn of niet voldoen, dan worden er geen punten toegekend.

### 3. AFSTAND TOT HET OBJECT

Aan de hand van de afstand tot het object tot aan het **hoofdvestigingsadres** van het bedrijf in de Kamer van Koophandel worden er punten toegekend conform onderstaand overzicht.

| <b>Afstand tot het object</b> | <b>Puntenaantal</b> |
|-------------------------------|---------------------|
| 0 tot 1 km                    | 40                  |
| 1 tot 2 km                    | 30                  |
| 2 tot 5 km                    | 20                  |
| 5 tot 10 km                   | 0                   |
| 10 tot 20 km                  | -20                 |
| 20 of meer km                 | -40                 |

Het object krijgt een vastgesteld punt van waar af wordt gemeten tot aan het adres van de inschrijver. Dit adres is het vestigingsadres/inschrijvingsadres van de hoofdvestiging wat bekend is bij de Kamer van Koophandel.

Uiteindelijk gaat het om de kortste route, welke bepaald wordt door Google Distance. Dit is de kortste route per auto waarbij snelwegen zijn uitgesloten.

**De drie onderdelen resulteren in een puntentotaal (=inschrijvingsscore).**

## 6. Prijs

### **Minimum prijs**

Er wordt geen minimale pacht prijs per hectare gehanteerd.

## **7. Pachtovereenkomst**

De overeenkomst is te vinden op de volgende pagina.