



Drie ondernemende rentmeesters zetten 'Funda' voor pachtpercelen op

Website maakt pachtmarkt transparant

TIJS KIERKELS

Wie een huis wil kopen, komt al snel op de website Funda terecht. Wie een pachtperceel zoekt, moet vakbladen, lokale kranten en websites van mogelijke aanbieders doorspitten. De markt is erg ondoorzichtig. Drie rentmeesters gaan daar verandering in brengen met stichting Pachtbank, een platform dat moet uitgroeien tot dé online etalage.

ACHTERGROND

Als rentmeester bij waterschap Brabantse Delta zag Niels Schellekens regelmatig hoe lastig het is om de geschikte pachters en verpachters bij elkaar te brengen. 'We maakten de beschikbare pachtgronden bekend via onze eigen website en regionale bladen. Vervolgens gunden we ze aan de hoogste inschrijver. Dat werkte goed, maar het kost veel tijd en het bleef ieder jaar toch een beetje pionieren', vertelt hij.

'Iedere grondbezitter heeft daarmee te maken en lost het op zijn eigen manier op. En de boer of tuinder die op zoek is naar een geschikt perceel, moet alles in de gaten zien te houden. Elke grondeigenaar publiceert het aanbod immers op een ander moment in een ander medium. Voor beide partijen zou een online platform de oplossing zijn.'

Het idee hoefde niet vanaf de grond te worden ontwikkeld, want er is al een voorbeeld, namelijk Funda, de website waarop het overgrote deel van te koop staande huizen inzichtelijk is gemaakt, met nevenafdelingen voor verhuur van woningen en bedrijfsgebouwen.

ONAFHANKELIJK PLATFORM

'Zo is het idee voor Pachtbank.nl ontstaan. Een onafhankelijk platform onder een stichting zonder winstoogmerk die de markt transpa-

rant maakt, maar geen concurrentie vormt voor de beherend rentmeesters en bemiddelaars. We doen nadrukkelijk niet aan bemiddeling', zegt de rentmeester.

Om het stichtingsbestuur compleet te maken is Schellekens een samenwerking aangegaan met rentmeesters die ook met dit idee bezig waren: Roy Kuijpers, rentmeester bij het inmiddels opgeheven DLG en Etiënne Hack. Hij is rentmeester en specialist op het gebied van geografische informatiesystemen (GIS).

Aan de percelen op Pachtbank.nl wordt namelijk een set aan data gekoppeld om belangstellenden van zo veel mogelijk relevante gegevens te voorzien. Door koppeling met kadastrale kaarten en Google Maps is exact te zien waar het perceel ligt en is het zelfs mogelijk met Google Streetview rond te kijken.

'De site geeft informatie over het perceel en de pachtvoorwaarden'

Begin augustus komt de doorbraak. De rentmeesters hebben namelijk een akkoord bereikt met provincie Noord-Brabant. Die zet van 10 augustus tot 4 september zo'n 1.000 hectare in de etalage op Pacht-



Door de gekoppelde GIS-informatie en Google Streetview heeft geen perceel meer geheimen voor boeren.

Foto: Tijs Kierkels

bank.nl, verdeeld over driehonderd percelen over heel Noord-Brabant. Het zijn gronden die zijn aangekocht voor infrastructuur of voor bijvoorbeeld natuur (de voormalige BBL-gronden).

'In afwachting van hun inrichting kunnen de gronden gewoon worden beboerd. De voorwaarden daarbij zijn afhankelijk van de uiteindelijke bestemming', geeft Kuijpers aan.

Daarnaast gaat Gloudemans Rentmeesters zijn klanten adviseren hun pachtaanbod via de Pachtbank bekend te maken. Verder richten de drie initiatiefnemers zich bij de aanbieders in eerste instantie op gemeenten, waterschappen en provincies. Bij die partijen bestaat duidelijk belangstelling.

'Het kan voor hen een lastenverlichting betekenen', stelt Schellekens. 'Informatie over het perceel, pachtvoorwaarden en pachtcontract staan overzichtelijk op de website, gekoppeld aan het perceel. Ze hoeven

geen informatie meer op te sturen en veel minder mensen te woord te staan die om informatie vragen.'

Groot voordeel voor alle partijen is dat de pachtmarkt veel inzichtelijker wordt. 'Een boer kan precies zien waar de percelen liggen en wat je ermee kunt. Alle perceelskenmerken zoals grondsoort, voorvruchten, drainage, ontsluiting enzovoort staan vermeld. Voorheen moest je dat allemaal zien te achterhalen', vertelt Kuijpers.

'Bovendien kun je in het GIS-programma een luchtfoto van het perceel zien met alle kadastrale grenzen. Zo zie je bijvoorbeeld of er niet een rij bomen naast staat die schaduw geeft. En of een sloot die naast het perceel ligt, al of niet binnen de grenzen valt. We werken zonder lidmaatschap of betaling; zo is de informatie voor iedereen toegankelijk.'

De drie initiatiefnemers werken nog aan een attenderingsservice met een app. Recent zijn LinkedIn en

Facebookpagina's aangemaakt om het nog gemakkelijker te maken het aanbod te volgen.

ONTWIKKELING PACHTPRIJZEN

De grotere transparantie kan wellicht de pachtprijzen beïnvloeden, maar het is moeilijk te zeggen welke kant dat opgaat. De vraag naar pachtgronden zit in de lift. De website leidt ertoe dat het aanbod meer buiten de regio bekend wordt en dat zal nieuwe belangstellenden aantrekken. Dat kan de prijs doen stijgen.

'Of dat werkelijk gebeurt, hangt van de grondeigenaar af', denkt Schellekens. 'De ene eigenaar gaat voor maximaal rendement. De andere kan bij meer belangstelling beter zijn wensen voor een specifiek beheer realiseren. Wij verwachten dat uiteindelijk het zichtbare aanbod zal groeien, omdat het voor grondeigenaren simpel is om hun percelen erop te zetten. Het grotere aanbod zou de prijs dan weer kunnen drukken.'



Etiënne Hack, Niels Schellekens en Roy Kuijpers (van links naar rechts).

Foto: M. Schellekens

'Vraag naar pachtgrond nog nooit zo hoog'

'De vraag naar pachtgrond in Zuid-Nederland rijst de pan uit. Wij hebben deze situatie niet eerder meegemaakt. De mensen bieden tegen elkaar op', vertelt rentmeester Niels Schellekens. 'We zien al pachtprijzen boven de 2.000 euro per hectare per jaar.'

De meeste vraag komt van akkerbouwers en boomkwekers. De oorzaken zijn divers. Vooropstaat de behoefte aan schaalvergroting bij veel ondernemers, gecombineerd met terughoudendheid bij de banken om te financieren. Pacht is dan een goed alternatief voor koop van gronden, zeker in sectoren waar de afgelopen jaren wat is verdiend.

Ook de toenemende druk tot grondgebondenheid in de veehouderij maakt dat ondernemers constant op zoek zijn naar percelen. Ze hebben gronden nodig om de mest te plaatsen.

Verder speelt de systematiek van de Euro-

pese betalingsrechten een rol; er zijn soms extra hectares nodig om voor de rechten in aanmerking te komen.

Schellekens wijst nog op een onverwacht effect van de vergroeningseisen binnen het nieuwe Gemeenschappelijk Landbouwbeleid: 'Om voor de premies in aanmerking te komen, moet je 5 procent van je areaal 'vergroenen'. Dat betekent verlies aan productie. Wil je die gelijk houden, dan is er dus extra areaal nodig', legt hij uit.

'Ik verwacht daarom in de toekomst meer vraag naar incourante percelen, vochtig of beschaduwd. Die kun je dan 'vergroenen' zonder dat je goede landbouwgrond buiten productie hoeft te laten', zegt de rentmeester.

Tot slot is opvallend dat in Zeeuws-Vlaanderen veel Belgen op de markt zijn. 'Dat komt mede omdat kopen in België een stuk duurder is. Daardoor wijken ze uit naar Nederland, ook voor pacht.'