

# Grondareaal flexibel op akkerbouwbedrijf

Op het eiland Tholen staat een akkerbouwbedrijf te koop met een flexibele hoeveelheid grond, te koop of te pachten. Qua teelt is er veel mogelijk.

Door René Stevens

**H**et te koop staande akkerbouwbedrijf van circa 61 hectare ligt in het noordwesten van Tholen, het Zeeuwse eiland op de grens met de provincie Noord-Brabant. Het is een volwaardig akkerbouwgebied, omzoomd door onder andere de Oosterschelde. De percelen van het bedrijf liggen met de achterzijde tegen de slikken van dit water/natuurgebied aan. Van de totale oppervlakte landbouwgrond is 0,6 hectare ingericht als natuurgebied en heeft de bestemming 'natuur'.

Het object ligt in een open agrarisch gebied met bestemming 'agrarisch'. De dichtstbijzijnde (niet agrarische) burens zitten op circa 90 meter afstand aan de overkant van de weg. Het bedrijf ligt zo'n 3 kilometer van het dorp Sint-Annaland met de meeste voorzieningen. Voor meer voorzieningen en voortgezet onderwijs liggen

Bergen op Zoom en Goes op respectievelijk 15 en 20 kilometer afstand.

## Erf en gebouwen

Het erf van ongeveer 1 hectare is royaal verhard met betonplaten en klinkers en via één oprit bereikbaar. In totaal is zo'n 1.300 vierkante meter verhard. Het erf is omzoomd door een groene strook en struiken en bomen. Op het erf staan twee gebouwen. De loods uit 1995 heeft een oppervlakte van circa 1.000 vierkante meter en doet dienst als machineberging en opslag voor aardappelen. De loods is van damwand en geïsoleerd met dupanel. Met de installatie is (bovengrondse) mechanische koeling van 1.000 ton product mogelijk. In de loods bevinden zich verder een eenvoudig kantoor en een open werkplaats.

De bedrijfswoning is enkele jaren later dan de loods gebouwd, namelijk in 1998. De woning heeft een royale inhoud van circa 765 kuub en meet 120 vierkante meter ▶

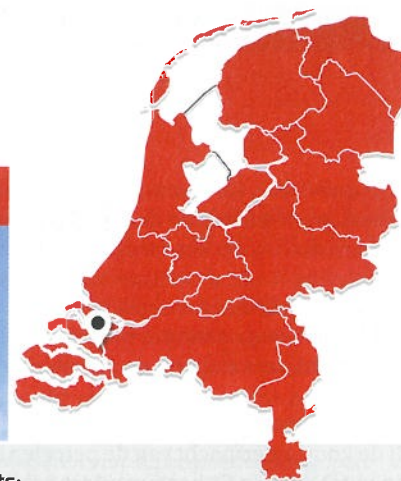


FOTO'S RENÉ STEVENS



De landbouwloods uit 1995 is gebouwd van stalen damwandprofielplaten en deels drukvaste wanden. De oppervlakte is 1.000 vierkante meter bij een nokhoogte van 8 meter.

VRAAGPRIJS €2.250.000



**Plaats:**  
Oud-Vossemeer (Zld.).

**Object:**  
Akkerbouwbedrijf met eigendom 1 hectare  
bouwblok, bedrijfswoning en machineber-  
ging/opslagloods en erfpacht percelen van in  
totaal 61.85.40 hectare.

**Makelaar:**  
Overwater Rentmeesterskantoor, Strijen.

## Voordelen

- flexibele koop in eigendom of erfpacht
- mooie huiskavel van zo'n 50 hectare
- goede kwaliteit lichte kleigrond
- grond is gedraineerd en beregening is mo-  
gelijk

## Nadelen

- als traditioneel bedrijf beperkt in omvang
- loods verdient aanpassing voor moderne  
opslag
- geen machines, kan ook voordeel zijn



De bedrijfswoning is gebouwd in 1998 en heeft een inhoud van 765 kuub. De woning telt vier slaapkamers, waarvan eentje op de begane grond.



De binnenkant van de loods. Deze functioneert als machineloods en opslagruimte voor aardappelen. In totaal is 1.000 ton opslag mogelijk met bovengrondse luchtkanalen.

leefoppervlakte. De woning telt vier slaapkamers, waarvan één op de begane grond. Er is aansluiting op het aardgasnetwerk; als riolering is een septictank met helofytenfilter in gebruik. Achter de woning bevindt zich een open tuin met eenvoudige boomgaard, met zicht op de percelen.

### Pacht of koop grond

Bij de koop zit erfpacht van de percelen van in totaal zo'n 61 hectare waarop de jaarlijkse canon van 2,25% wordt bepaald. Een geheel of gedeeltelijke koop van de gronden is ook mogelijk. Een richtprijs is dan € 100.000 per hectare. Bij een verkoop wordt maatwerk geleverd: verdeling tussen eigendom en erfpacht en passende afspraken over de canon en erfpachtvoorwaarden.

De landbouwgrond ligt voornamelijk rondom de te koop staande locatie, namelijk ruim 50 hectare. Op ongeveer 2 kilometer afstand liggen nog twee percelen van in totaal 10,5 hectare. De lichte kleigrond is gedraineerd en in principe voor alle teelten beschikbaar. De huidige ondernemer teelde de afgelopen jaren graszaad, zomergerst, wintertarwe, zomertarwe, suikerbieten en aardappelen. Via een zoetwatersloot is beregening van de 50 hectare huiskavel mogelijk. Daarvoor zijn geen voorzienin-



Van het totale areaal ligt circa 50 hectare rondom het bedrijf. Op zo'n 2 kilometer afstand liggen nog twee percelen van in totaal 10,5 hectare. Het is allemaal lichte kleigrond.

gen of installaties aanwezig.

### Mogelijkheden

Het object kan op meerdere manieren worden verkocht. Als compleet bedrijf met loods en grond in erfpacht of koop is het bruikbaar als akkerbouwbedrijf, maar voor traditioneel gebruik is het qua oppervlakte aan de krappe kant. Omzetten naar biologisch is een optie en gebeurt meer op het eiland. Andere denkbare meer intensieve toepassingen zijn teelten van groenten of

fruit. Beregenen is mogelijk en de ligging ten opzichte van de grote veilingen in het Westen is gunstig. Dat is zeker het geval voor de teelt van vroege aardappelen, met de veiling van Sint-Annaland vlakbij.

Een andere mogelijkheid is losse verkoop of overname erfpacht van de landbouwgronden en het erf met gebouwen. De loods leent zich prima voor toepassingen zoals opslag of ambachtelijke bedrijvigheid. Mogelijkheden zijn afhankelijk van medewerking van de gemeente Tholen. ■

## 'Stoppers houden de grond aan, omdat geld op de bank niets oplevert'

Er is weinig aanbod op de grond- en bedrijvenmarkt in het deel van Nederland waar het bedrijf te koop staat, constateert Pieter Kerkstra van rentmeesterskantoor Overwater.

Het te koop staande bedrijf is eigendom van een beleggingsmaatschappij. De zakelijke belangen worden behartigd door rentmeesterskantoor Overwater. Pieter Kerkstra is bij het verpachten en/of verkopen van het bedrijf betrokken.

### Wat is volgens u het sterkste punt van het te koop staande bedrijf in Oud-Vossemeer?

"Het bedrijf heeft een mooie huiskavel van 50 hectare van heel goede grond waarop veel teelten mogelijk zijn. In Zeeland en ook op Tholen is het minder vanzelfsprekend dat de percelen groot en qua vorm courant zijn. Ook de beschikbaarheid van zoet water om te beregenen wordt steeds belangrijker in onze markt. Niet zichtbaar, maar wel belangrijk is dat de eigenaar van de grond

een betrouwbare partij is die meedenkt met de pachters."

### Hoe is in het algemeen de grondmarkt in dit deel van Nederland?

"Er wordt momenteel weinig grond verkocht en al zeker geen complete bedrijven. Dat komt niet zozeer doordat er geen vraag is, maar vooral door een heel klein aanbod. Geld op de bank vanwege de lage rente levert niets op en stoppende ondernemers kiezen ervoor hun grond te behouden en dan te verpachten. We zien ook vaker een samenwerkingsverband waardoor de grond niet wordt verkocht."

### Wat betekent dat voor de grondprijs?

"Die is hoog. Op Tholen zien we transacties van € 95.000 per hectare, maar ook wel boven de € 100.000 per hectare. Gemiddeld rekenen we daarom met € 100.000 per hectare."

### De grond is via erfpacht te gebruiken. Komt dat veel voor in dit deel van



Pieter Kerkstra (52) is rentmeester bij Overwater Rentmeesterskantoor. Het werkgebied bevindt zich voornamelijk in Zuidwest-Nederland.

### Zeeland?

"Het is hier niet een heel gebruikelijke pachtvorm, maar gezien de zeer lage pachtnormen wel aantrekkelijk voor beleggers en grondeigenaren. Het is de enige mogelijkheid om grond langdurig in gebruik te geven voor een redelijk rendement. Dit geeft zekerheid van gebruik aan de ondernemers. Het bedrijf in Oud-Vossemeer is vanwege de oppervlakte een mooi courant object voor beleggers."