

MEMO

Aan: Gemeente Raalte, Maaïke van der Veen
Onderwerp: Hottenvoortsweg 18, analyse kans rijkheid vestiging ander agrarisch bedrijf
Datum: 11 september 2023
Auteur: R. Reimert, R. Nijmeijer

Inleiding

Aan de Hottenvoortsweg 18 te Luttenberg is een rosékalverhouderij gevestigd met ruim 1.000 kalveren. De initiatiefnemer is van plan te stoppen met het bedrijf en daarbij gebruik te maken van de gemeentelijke Rood-voor-Rood regeling. Vanwege de geurcirkels van naastgelegen agrarische bedrijven kunnen de compensatiekavels niet op de huidige locatie worden gerealiseerd. Dit is de reden dat de initiatiefnemers de kavels elders moeten/willen realiseren. De gemeente Raalte geeft aan dat de huidige bedrijfslocatie wellicht geschikt is voor hervestiging van een veehouderij van elders. In deze notitie analyseren we deze mogelijkheid. We gaan daarbij eerst in op de huidige situatie, vervolgens gaan we kijken naar de doelgroepen voor de agrarische landingsplek.



Kalverhouderij Reimert

De locatie aan de Hottenvoortsweg kent een kalverhouderij met 8 schuren en een storthal voor het voer. In deze stallen kunnen ruim 1.000 kalveren worden gehouden. Over de schuren is de volgende informatie bekend:



Figuur 1 Overzicht stallen (bron: PdokViewer)

Nummer	Jaartal	Vierkante meters in m ²	Huidige restwaarde in €	Kosten nieuwbouw	Asbest dak	Asbest muren
1	?	386,65	31.800	127.200	Ja	Nee
2	1986	414,96	43.800	175.200	Ja	Ja
3	1987	414,96	43.800	175.200	Ja	Ja
4	1989	400,40	43.800	175.200	Ja	Ja
5	1997	136,80	11.400	45.600	Nee	Nee
6	1998	294,70	11.288	45.150	Nee	Nee
7	1999	400,4	42.000	168.000	Nee	Nee
8	2006	400,4	43.800	175.200	Nee	Nee
9	2006	868,68	40.200	160.800	Nee	Nee
10	2010		48.000	192.000	Nee	Nee
	Totaal	3717,95m ²	€ 359.888	€ 1.439.550	4/10	3/10

Tabel 1 cijfers schuren (bron: Agriteam en bouwtekeningen van de ondernemer)



Verouderd

Schuur 1 tot en met 4 zijn verouderd, is asbest in aanwezig en vallen gaten in de spanten door het intensieve gebruik (figuur 1 en 2 en bijlage 1). Daarnaast zit onder de kalverstallen 1 tot en met 5 en 7 tot en met 10 mestkelders met betonroosters. In deze mestkelders komt het mest en urine bij elkaar, terwijl nieuwe stallen beschikken over emissiearme vloeren, waarbij mest en urine zoveel mogelijk gescheiden wordt.

Dit betekent dat een toekomstbestendig bedrijf schuur 1 tot en met 4 moet slopen en dat in de overige schuren flink geïnvesteerd moet worden om ze toekomstbestendig te maken.



Figuur 2 Voorbeeld schuren Hottenvoortsweg 18 in slechte staat

Kosten sloop

In 2019 is er een offerte opgevraagd bij Hoogeboom Raalte BV om de kosten voor de sloop in kaart te brengen. De offerte bedroeg € 475.359,39 voor de sloop, asbestsanering en het grondwerk (figuur 2 en bijlage 2). Met de hoge inflatie van afgelopen jaren is het aannemelijk dat de sloopkosten op dit moment hoger zullen uitvallen.

<u>Specificatie prijs</u>	
Asbestsaneringen	88483.00
Sloopwerken	177184.00
Grondwerk	127192.00

Totaalprijs exclusief BTW in EUR	392859.00
BTW 21 %	82500.39

Totaalprijs inclusief BTW in EUR	475359.39
 <u>Contractstukken</u>	
WMB Tekening Reimert Hottenvoortsweg 18 Luttenberg	19-1-2019
 	
Op al onze leveranties zijn de VERAS Algemene Voorwaarden 2017 van toepassing, gedeponeerd bij de Rechtsbank Gelderland d.d. 16-december 2014 onder zaaknummer 55/2016.	
Sterk in uitvoering	

Figuur 2 Kosten sloop Hottenvoortsweg 18 (bron: Hoogeboom)



Doelgroep

In deze notitie gaan we uit van de geschiktheid van deze locatie voor het doorstarten van een veehouderijbedrijf. We analyseren de volgende doelgroepen

- Kalverhouderij
- Melkveebedrijf
- Varkens- en pluimveehouderij

Akkerbouw is in deze notitie buiten beschouwing gelaten wegens de beperkte grootte van de omliggende grond (9,5 ha).

Nieuw kalverbedrijf

Analyse van de sector

De kalversector staat onder druk (Koster, 2021). Nederland werkt naar een circulaire landbouw. De huidige kalversector draait grotendeels op geïmporteerde kaveren. Het ministerie van landbouw geeft aan dat de import van kalveren de komende jaren aan banden gelegd wordt (Koster, 2021). Daarnaast moeten kalveren langer bij de melkveehouder blijven. Dit leidt tot een forse afname van het aantal dieren in de kalverhouderij. Hierdoor zal de sector krimpen.

Stikstof en Beroepsverbod

Nederland kent in 2023 een kleine 3.000 kalvermesters (De kalverhouder, 2023). Van deze 3.000 kalvermesters vallen 630 kalvermesters onder de piekbelasters (figuur 3). Deze kalverhouders kunnen door middel van de LBV+ regeling het bedrijf staken. Wanneer de kalverhouders meedoen aan deze opkoopregeling, krijgen ze door wetgeving uit de Europese-Unie een beroepsverbod. Hierdoor kunnen zij hun beroep niet meer uitoefenen in Nederland en vallen zij dus af als toekomstig koper van het agrarische bedrijf aan de Hottenvoortsweg 18.

Piekbelasters per provincie

Provincie	Kalverhouderijen	Totaal
Groningen	0	0
Friesland	< 5	92
Drenthe	11	189
Overijssel	17	185
Gelderland	558	1803
Flevoland	< 5	57
Utrecht	21	110
Noord-Holland	0	30
Zuid-Holland	0	< 5
Zeeland	0	< 5
Noord-Brabant	11	265
Limburg	8	262

Figuur 3 Kalverhouders en piekbelaster per provincie (bron: De Kalverhouder)

Veroudering gebouwen en verbouwkosten

Zoals beschreven in de huidige situatie zijn de schuren verouderd en sluiten niet meer aan op de moderne technieken van de kalverhouderij. Hierdoor zouden een aantal gebouwen gesloopt en nieuwgebouwd moeten worden en zijn voor de relatief nieuwere gebouwen investeringskosten noodzakelijk.



Geen vraagverwachting naar landingslocatie vanuit kalverhouderij

Uit de voorafgaande paragrafen blijkt dat de kalversector onder druk staat. Hierdoor is het niet aannemelijk dat een kalverhouder het bedrijf aan de Hottenvoortsweg over zal nemen. Daarnaast zijn grote investeringen noodzakelijk om het bedrijf enigszins toekomstbestendig te maken. Hierdoor is het **niet** aannemelijk dat een kalverhouder het bedrijf aan de Hottenvoortsweg 18 in Luttenberg zal overnemen.

Geschiktheid voor koeien, varkens en pluimvee

De voergang, ventilatie, hokgrootte, hokinrichting, kelders en stalsystemen aanwezig in de stallen, zijn ingericht voor het houden van kalveren. Hierdoor zijn de stallen niet geschikt voor andere dieren. Wanneer een ander bedrijf dan een kalverhouder de schuren zal overnemen, moeten alle schuren worden gesloopt en nieuw(-e) stal(-en) worden gebouwd. Dit vergt grote investeringen. Naast het aankoop van het bedrijf, de sloop- en bouwkosten zijn er bijkomende kosten te verwachten, zoals de aankoop van fosfaatrechten. Dit aangezien de locatie aan de Hottenvoortsweg daar niet over beschikt.

Rechten

Koeien

Voor alle dieren behalve kalveren en jongvee zijn fosfaatrechten noodzakelijk. De prijs in 2022 lag op 126 euro per kilogram fosfaat (Swormink, 2021). Een melkkoe stoot 38,4 kilogram fosfaat per jaar uit (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, 2020). Voor een bedrijf met 100 koeien betekent dit een investering van $(38,3 * 100 * 126)$ 482.580 euro, boven op de aankoop van het bedrijf en sloop- en nieuwbouwkosten. Als een bedrijf wil verplaatsen kan het de fosfaat meenemen. Hierop zit een afroompercentage van 10%.

Varkens

Varkens zijn varkensrechten nodig. Voor één vleesvarken geldt één varkensseenheid (VE). Elke VE in de regio oost kost gemiddeld 50 euro in 2021 (Lesscher, 2019). In gemiddeld vleesvarkensbedrijf kende in 2020, 3.400 vleesvarkens (CBS, 2020). Mocht een varkensbedrijf hier willen uitbreiden kost dit 170.000 euro aan varkensrechten, dit bedrag komt boven de aankoop van het bedrijf en sloop- en nieuwbouwkosten. Als een bedrijf verplaatst kan het de varkensrechten meenemen. Hierop zit een afroompercentage van 10%.

Pluimvee

Voor het houden van pluimvee zijn er pluimveerechten nodig. Een pluimveerecht kost gemiddeld 19,00 euro in gebied oost (Wageningen University & Research, 2023). Elk vleeskuiken is gemiddeld 0,47 pluimveerecht nodig. Een gemiddeld vleeskuikenbedrijf in 2022 had 77.000 vleeskuikens (Wageningen University & Research, 2022). Hierdoor moet er voor een gemiddeld vleeskuikenbedrijf aan de Hottenvoortsweg 687.610 euro investeren boven op de aankoop van het bedrijf en sloop- en nieuwbouwkosten. Als een bedrijf verplaatst kan het de pluimveerechten meenemen. Hierop zit een afroompercentage van 10%.

Melkvee → Grondgebonden

Voor melkvee moet minimaal 65% van het eiwit rantsoen van een koe afkomstig zijn van eigen grond of directe omgeving van de melkveehouderij (NZO, 2018). De bijbehorende huiskavel in eigendom aan de Hottenvoortsweg 18 is 9,5 hectare groot. Uit deze 9,5 hectare grond kunnen niet genoeg eiwitten worden gehaald voor een normaal melkveebedrijf (80 à 100 koeien). Hierdoor zal het eiwit uit rantsoen in de directe omgeving moeten worden ingekocht.



De vraag is of dit beschikbaar is gezien het groot aantal agrarische bedrijven in de omgeving die ook veevoer nodig zijn.

Gestegen rentes

De aanvangsinvestering ligt erg hoog. Daarnaast zijn de rentes in de laatste jaren flink gestegen. Dit betekent dat de nieuwe eigenaar maandelijkse hoge vaste lasten aan aflossing en rente. Een duurzaam verdienen model en een financiering van de bank lijken gewoonweg niet mogelijk op dit bedrijf.

Conclusie

- De kalverhouderij staat voor een forse krimp. Daarmee is het niet waarschijnlijk dat het bedrijf aan de Hottenvoortsweg 18 door een kalverhouder wordt overgenomen.
- Veehouders die meedoen aan de opkoopregeling (LBV+) zijn geen kandidaat voor de overname aan de Hottenvoortsweg 18 aangezien zij een beroepsverbod krijgen.
- Boeren die willen uitbreiden via deze agrarische landingsplek met andere dieren zijn ook geen reële kandidaat, aangezien er enorme investeringen moeten worden gedaan om het bedrijf aan te passen aan deze dieren.
- Nieuwe bedrijven die zich willen vestigen op deze agrarische landingsplek met andere dieren zijn ook geen reële kandidaat, aangezien er enorme investeringen moeten worden gedaan om het bedrijf aan te passen en de rechten bijgekocht moeten worden.
- Hoge rentes, bankmedewerking, grondgebondenheid.

Literatuur

- CBS. (2020, 08 20). *Krimp in aantal bedrijven met varkens*. Opgehaald van CBS: <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2020/34/krimp-in-aantal-bedrijven-met-varkens#:~:text=Het%20gemiddeld%20aantal%20varkens%20per,afname%205%2C2%20procent>.
- De kalverhouder. (2023, 06 13). Helft van kalverhouders is piekbelaster. *De Kalverhouder*, p. 2.
- Koster, R. (2021, 03 15). Eine lijkt in zicht voor huidige kalvermesterij in Nederland. *NOS*, p. 3.
- Lesscher, I. (2019, 05 02). *WUR Geeft advies over prijs varkensrechten*. Opgehaald van Nieuwe Oogst: <https://www.nieuweoogst.nl/nieuws/2019/05/02/wur-geeft-advies-over-prijs-varkensrechten#:~:text=In%20de%20analyse%20van%20WUR,euro%20per%20recht%20in%202021>.
- NZO. (2018). *Grondgebondenheid*. Commissie Grondgebondenheid.
- Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. (2020, 06 09). Hoeveel fosfaatrechten nodig.
- Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. (2023, 07 07). *Veelgestelde vragen over handel met fosfaatrechten*. Opgehaald van RVO: <https://www.rvo.nl/onderwerpen/mest/fosfaatrechten/hoe-werkt-handel/veelgestelde-vragen>
- Swormink, B. k. (2021, 02 05). Markt fosfaatrechten op dezelfde voet verder. *Nieuwe Oogst*, p. 3.
- Wageningen University & Research. (2022, 12 19). *Bedrijfsomvang bij vleeskuikens daalt iets door meer leefruimte per dier*. Opgehaald van WUR: <https://agratie.nl/ThemaResultaat.aspx?subpubID=2232&themaID=2272&indicatorID=2100§orID=2258>
- Wageningen University & Research. (2023). *Prijsprognose van varkens-, pluimvee- en fosfaatrechten per 1 juli 2023*. Wageningen: WUR. Opgehaald van Wag.



Bijlage 1 - Foto's kalverhouderij Reimert





Bijlage 2 - Offerte sloop Hoogeboom