

Uitwerken van financiële en juridische instrumenten voor het stimuleren van agrarische herontwikkeling

In opdracht van de provincie Antwerpen

POST 1 – Financiële meerkost berekenen



Europees Landbouwfonds
voor Plattelandsontwikkeling
Europa investeert
in zijn platteland

VLAAMSE
LAND
MAATSCHAPPIJ



COLOFON

Opdracht

Uitwerken van financiële en juridische instrumenten voor het stimuleren van agrarische herontwikkeling

Opdrachtgever

Provincie Antwerpen

Begeleiding

Begeleiding door de stuurgroep in het kader van het PDPO project agrarisch hergebruik van landbouwinfrastructuur bestaande uit: Provincie Antwerpen Dienst Landbouw- en Plattelandsbeleid, de gemeenten Brecht, Essen, Wuustwezel, Kalmthout, Kasterlee en Herselt, de Provinciale Landbouwkamer, Igemo, Boerenbond, het departement voor Landbouw en Visserij en de provinciale diensten Ruimtelijke Planning, Omgevingsberoepen en Erfgoed.

Onderzoeksteam

Atelier Romain:

Arnout De Waele

Janne Vaes

Publius advocaten

Dirk Vanheuver

DLV

Carlos Roelens

Delphine Kimpe

REBELgroup

Barbara Morisse

Contact

Atelier Romain bvba

Dendermondsesteenweg 50

9000 Gent

+32 (0) 9 233 69 76

info@atelierromain.be

www.atelierromain.be



Inhoud

1. Onderzoekscoope	6
1.1. Doel van het onderzoek	6
2. Methodiek doorrekening.....	7
2.1. Afbakenen relevante aspecten (kwalitatief – kwantitatief).....	7
2.2. Bepalen al dan niet incrementele elementen.....	7
2.3. Selectie cases	8
2.4. Bepalen nieuwe inplantingen en noodzakelijke infrastructuur	8
2.5. Toepassingen op bestaande casussen	8
3. Uitgangspunten bij de doorrekening.....	9
3.1. Voorafgaand.....	9
3.2. 40-jarige carrière landbouwer – levenscyclusdenken.....	9
3.3. Vervangingsinvesteringen vanaf 20 jaar versus onmiddellijk (cfr. onderhoudskosten)	9
3.4. Standpunt eigenaar-exploitant	10
3.5. Sloop versus verder gebruiken niet-noodzakelijke gebouwen	12
3.6. Maximaal hergebruik incl. woning.....	12
3.7. Algemene toepassing rekenmodel: numerieke uitbreiding (soms i.t.t. realiteit)	13
3.8. Verplichtingen inzake bodem/archeologie	13
3.9. Renovatie versus onderhoudskosten.....	14
4. Gebruik van het rekenmodel	15
4.1. Wat berekenen we precies?	15
4.2. Instellingen excel.....	15
4.3. Inputwaarden invullen	15
4.4. Scenario's doorrekenen met de druktoets	16
5. Doorrekening cases	17
5.1. Inleiding.....	17
5.1.1. Case 1: voormalig varkensbedrijf	17
5.1.2. Case 2: voormalig melkveebedrijf	18
5.2. Scenario's	19
5.2.1. Inleiding	19
5.2.2. Overzicht	19
5.3. Confrontatie case 1 met scenario's.....	23
5.3.1. Uitgangspunten bij reconversie case 1.....	23
5.3.2. Overzicht	24
5.4. Confrontatie case 2 met scenario's.....	28
5.4.1. Uitgangspunten bij reconversie case 2.....	28
5.4.2. Overzicht	29

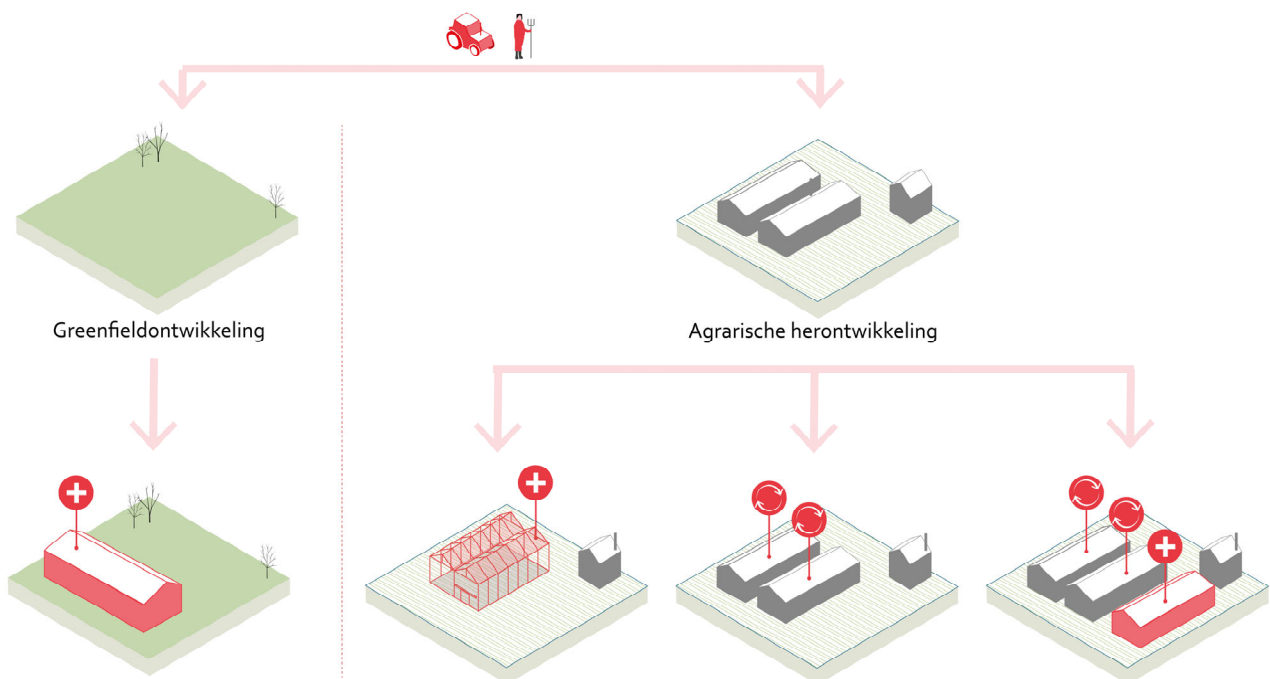
6. Conclusies	33
6.1. Resultaten doorrekening.....	33
6.2. Gelijkaardig versus afwijkend agrarisch programma bij herontwikkeling	33
6.3. Meerkost van agrarische herontwikkeling.....	34
6.4. Agrarisch herontwikkeling bij verschillende landbouwtipes.....	34

1. Onderzoekscoope

1.1. Doel van het onderzoek

In dit onderzoek bestuderen we hoe agrarische herontwikkelingen kunnen gestimuleerd worden en welke financieel-ruimtelijke instrumenten daartoe kunnen bijdragen. Onder agrarische herontwikkeling wordt begrepen:

- hergebruiken van bestaande landbouwinfrastructuur;
- slopen van bestaande infrastructuur waarna nieuwe landbouwinfrastructuur kan opgericht worden;
- Het optrekken van nieuwe landbouwinfrastructuur op een bestaande landbouwzetel in combinatie met een hergebruik van de bestaande gebouwen om te komen tot een geïntegreerd geheel;



Doel van deze post is tweeledig. Enerzijds de meerkost van een agrarische herontwikkeling (brownfieldontwikkeling) ten opzichte van een greenfieldontwikkeling. Anderzijds de rendabiliteit van een herontwikkeling op een aantal fictieve cases met vooraf vastgelegde kengetallen en uitgangspunten. Een voorstel van aanpak in twee stappen wordt hieronder beschreven.

2. Methodiek doorrekening

2.1. Afbakenen relevante aspecten (kwalitatief – kwantitatief)

Andere factoren dan financiële worden hier niet verder in beschouwing genomen, maar kunnen ook bepalend en zelfs doorslaggevend zijn om al dan niet te kiezen voor een herontwikkeling van een site:

- Gebrek aan uitbreidingsmogelijkheden nabij woongebied, natuurgebied voor groeiende bedrijven
- Weinig potentiële locaties voor kleine, minder vermogende, startende bedrijven
- De ontsluiting van een agrarische site moet voldoende zijn om een bepaalde agrarische herontwikkeling te realiseren.
- Nabijheid van andere agrarische bedrijven i.f.v. besmettingsgevaar
- Er is geen site beschikbaar waar een optimale bedrijfsvoering mogelijk is.
- Risico kan doorslaggevend zijn om niet door te gaan met het project, los van de financiële afweging :
 - in geval van een aanzienlijke kans op archeologische vondsten, zal men geneigd zijn niet door te gaan met greenfield
 - in geval van aanzienlijke kans op verplichte grond(water)sanering, zal men geneigd zijn niet door te gaan met greenfield

2.2. Bepalen al dan niet incrementele elementen

Met incrementeel bedoelen we dat enkel de cash flows in rekening worden gebracht die relevant zijn omdat ze een verschil tonen tussen de scenario's. Cash flows die voor elk scenario hetzelfde zijn laten we buiten beschouwing omdat ze niets bijbrengen in de vergelijkende analyse. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om werkingskosten, personeelskosten en andere bedrijfskosten. Wat bijvoorbeeld wel een incrementeel element is, is de nieuwe aansluiting voor elektriciteit en water die nodig is bij een greenfielddontwikkeling. Dit wordt wel meegenomen.

2.3. Selectie cases

Cases werden geselecteerd uit een lijst van cases die werden aangeleverd door de gemeenten binnen het project. Het gaat om cases die allemaal op een kantelpunt staan gezien de stopzetting (geheel of gedeeltelijk) van de agrarische activiteiten.

Het onderzoeksteam kiest bewust voor de uitwerking van middelgrote bedrijven aangezien deze veelvuldig voorkomen in de provincie Antwerpen en het herontwikkelingsvraagstuk zich in belangrijke mate rond dit type zal stellen.

Verder werd er geopteerd om voor twee verschillende types bedrijven te kiezen, omdat dit een interessante insteek voor de doorrekening kan bieden.

Tot slot hield het onderzoeksteam ook enkel rekening met cases waarbij een agrarisch herontwikkeling realistisch is. Voormalige landbouwbedrijven die volledig ingesloten liggen tussen bebouwing werden buiten beschouwing gelaten.

Op vraag van de gemeentebesturen worden de cases volledig geanonimiseerd.

2.4. Bepalen nieuwe inplantingen en noodzakelijke infrastructuur

Op aangeven van de opdrachtgever werden 7 scenario's vooropgesteld om af te toetsen aan de geselecteerde cases.

Voor elk van deze 7 scenario's werd bepaald welke infrastructuur nodig is om het gevraagde bedrijf op te richten. Het gaat daarbij om de noodzakelijke staloppervlakte en aanhorigheden zoals een mestloods, elektriciteitscabine, materiaalloods, sleufsilos... maar daarnaast ook om de indeling en inplanting van de gebouwen, noodzakelijke verhardingen en wettelijk verplichte infiltratievoorzieningen. Om dit alles te kunnen bepalen was het noodzakelijk om een situatieschets per programma te maken, een plan waarmee we een beter zicht kregen op de benodigde oppervlakte verharding en type gebouwen die nodig zijn om een programma succesvol te herontwikkelen op de 2 cases zodat kan bepaald worden welke oppervlakte aan, bijvoorbeeld, verharding noodzakelijk is.

Op deze manier kan een prijs bepaald worden voor een greenfieldontwikkeling en kan een financiële inschatting gemaakt worden van wat een agrarische herontwikkeling kost.

2.5. Toepassingen op bestaande casussen

Elk van de 7 programma's werd op de 2 cases toegepast. Zo werd berekend hoeveel het voor een landbouwer kost om een oud varkensbedrijf te herontwikkelen naar een melkveebedrijf.¹ In deze fase moest per scenario beoordeeld worden welke gebouwen en welke infrastructuur kan behouden worden, welke renovatiekost hier eventueel mee gepaard gaat en hoe en waar nieuwe gebouwen kunnen/moeten voorzien worden om dat programma op die case te realiseren.

De vraag is of het in de praktijk wel voorkomt dat een melkveehouder een bestaande varkenshouderij zal kopen om te herontwikkelen (of omgekeerd). Hier moet dus gewezen worden op het feit dat ook minder realistische situaties afgetoetst worden. Om de studie volledig uit te voeren hebben we elk scenario toegepast op elke bestaande situatie. Zoals later gesteld wordt bij de uitgangspunten zijn we in deze studie uitgegaan van een maximaal hergebruik, waarbij aan de bestaande gebouwen een (verhoogde) onderhoudskost gekoppeld wordt (zie verder: 3.3). Ook minder realistisch is het uitbreiden van bepaalde stallen met een beperktere oppervlakte om tot het gevraagde project te komen (zie verder 3.6).

3. Uitgangspunten bij de doorrekening

3.1. Voorafgaand

Onderzoek wat betreft de site - Er wordt in de studie geen rekening gehouden met de vergunningstoestand van een site en de vraag of een bepaalde activiteit er überhaupt vergunbaar is (naar geurstudie etc). Zoals we eerder vermelden is het financiële aspect niet het enige dat het succes van een agrarische herontwikkeling bepaalt. We gaan ervan uit dat het gevraagde project vergunbaar kan zijn op de aangeduide locatie. Een mogelijke bijkomende kost kan hiervoor niet in ogenschouw genomen worden. Dit geldt voor zowel een greenfieldontwikkeling als een herontwikkeling van een bestaande site.

Onderzoek wat betreft de aanvrager - Hetzelfde geldt voor de aanvrager. Indien deze geen landbouwer is of zal zijn, kunnen nieuwe stallen soms moeilijker vergund worden. We gaan er in deze studie vanuit dat deze afweging reeds gebeurd is en dat het project vergunbaar.

Kostprijs – De kostprijs van de site omvat in de typevoorbeelden een waardering/taxatie op basis van gekende elementen op de site. Voor het specifiek toepassen per casus kan de verkoopprijs of een waarderingsprijs ingesteld worden.

3.2. 40-jarige carrière landbouwer – levenscyclusdenken

Te vaak worden scenario's vergeleken enkel op basis van de aanvangsinvesteringen. Maar de exploitatiekosten (met onderhoudskosten en de (frequentie van) vervangingsinvesteringen) doorheen de levenscyclus van het vastgoed wegen vaak meer door dan de aanvankelijke investeringen. Daarom houden we in de berekeningen rekening met een levenscyclus van 40 jaar, de looptijd van een loopbaan als landbouwer.

Op zich is het niet realistisch dat een landbouwer, of bij uitbreiding gelijk welke ondernemer, een bedrijf zal starten en daar gedurende 40 jaar geen uitbreidingen of investeringen zal doen. In werkelijkheid zal de landbouwer bij de aankoop van een site onderzoeken welke gebouwen/zaken nog een tijd kunnen meegaan en hoe lang dan precies.

Er kunnen enkele scenario's bestaan, bijvoorbeeld op een site met enkele varkensstallen of pluimveestallen:

- Geen enkele stal is nog bruikbaar, de volledige site dient gesloopt te worden om nieuwe stallen te bouwen.
- Enkele stallen zijn nog bruikbaar, maar enkele niet. Hierbij kunnen een of meerdere kleinere stallen worden gesloopt om een nieuwe, grotere stal (cfr. Schaalvergroting) te bouwen.
- Op korte termijn worden gebouwen hergebruikt. Stelselmatig worden oude gebouwen vervangen door nieuwe (grotere) gebouwen.
- De stallen zijn relatief recent en kunnen nog een hele tijd gebruikt worden.

Hieruit volgt dat de evolutie van de site en de geplande investeringen volledig afhangen van de landbouwer-ondernemer. De ene persoon zal een herbouw of renovatie sneller nodig achten dan de andere. Het is niet mogelijk om hier een lijn in te trekken of een gemiddelde te bepalen, omdat dan heel wat zaken afhankelijk worden gemaakt van deze veronderstelling, die een te grote invloed hebben op het eindresultaat.

3.3. Vervangingsinvesteringen vanaf 20 jaar versus onmiddellijk (cfr. onderhoudskosten)

Om tegemoet te komen aan het voorgaande, namelijk dat oudere gebouwen verder ingezet worden, dan wel nieuwe gebouwen die geplaatst worden, worden de nodige onderhoudskosten doorgerekend in het model.

Bij nieuwe gebouwen wordt rekening gehouden met een algemene en gemiddelde onderhoudskost conform de kengetallen¹. Na 20 jaar (wanneer vervangingsinvesteringen zich opdringen) stijgen de onderhoudskosten naar een niveau die een percentage van de vervangingsinvestering vertegenwoordigd. Op die manier kan in 20 jaar voldoende kapitaal opgebouwd worden om in een relatieve vervanging te voorzien, na 40 jaar. De eerste 20 jaar is nog geen opbouw van kapitaal voor vervangingsinvesteringen nodig omdat er nieuwe gebouwen geplaatst werden.

Voor oudere gebouwen die hergebruikt/herontwikkeld worden liggen die onderhoudskosten onmiddellijk hoger, omdat reeds onmiddellijk een reserve moet opgebouwd worden voor vervangingsinvesteringen via de onderhoudskosten.

3.4. *Standpunt eigenaar-exploitant*

In het vraagstuk naar stimuleren van herontwikkeling van agrarische sites, zijn de relevante financiële aspecten afhankelijk van het standpunt van waaruit men dit vraagstuk bekijkt.

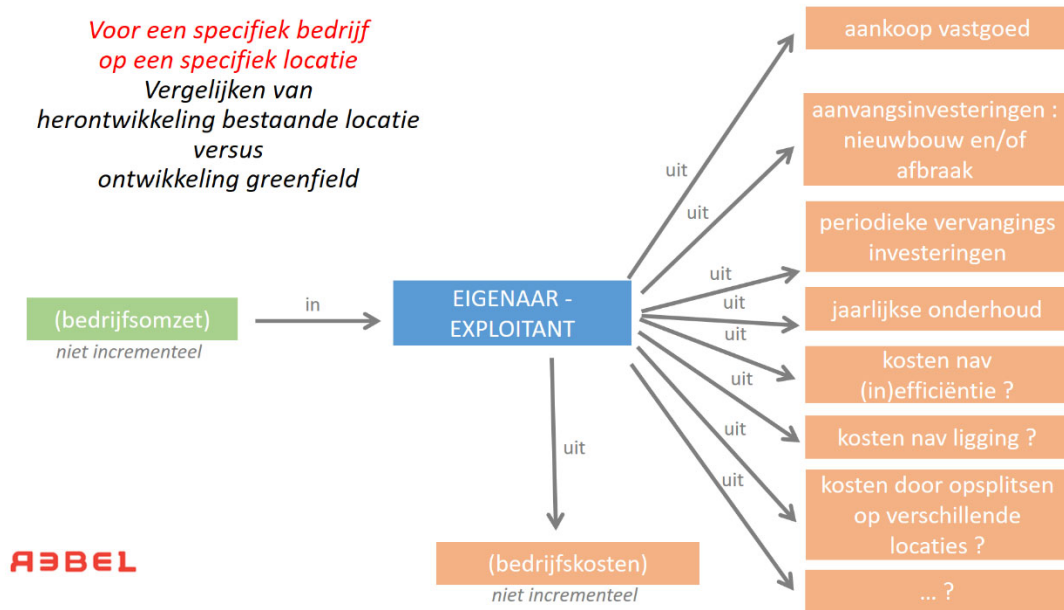
1. Voor de **eigenaar** van een specifieke eigendom: vergelijk van alternatieve bestemmingsmogelijkheden
 - Zijn business case voor agrarische bestemming
 - Zijn business case voor zonevreemde woning
 - Zijn business case voor nog andere bestemmingen ?
2. Voor de **exploitant** die locatienoden heeft voor zijn specifieke bedrijf (oprichting nieuw bedrijf of veranderde noden van een bestaand bedrijf) : vergelijken van alternatieve locatiemogelijkheden
 - Zijn business case voor de herontwikkeling van een bestaande agrarische locatie (eventuele aanpassing of uitbreiding vande locatie waar hij al gevestigd is)
 - Zijn business case voor het aansnijden van een greenfield
3. Voor de **eigenaar -exploitant** waar bovenstaande beide vraagstukken aan de orde zijn?

De eigenaar-exploitant is de meest voorkomende situatie. We kiezen voor de uitwerking van standpunt 3 maar met een focus op de aspecten opgesomd onder standpunt 2 omdat dit meest aanleunt bij de insteek van het bestek.

Hieronder een overzicht van mogelijke *cash flows* in de business case van de eigenaar-exploitant :

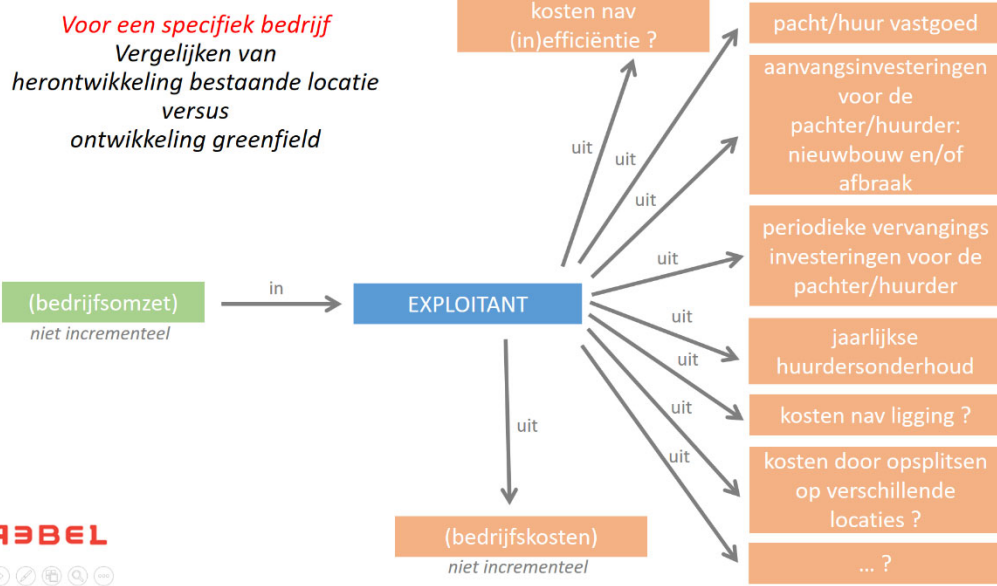
¹ Kengetallen o.a. en vooral afkomstig van KWIN en LV Vlaanderen.

Voor een specifiek bedrijf
op een specifiek locatie
Vergelijken van
herontwikkeling bestaande locatie
versus
ontwikkeling greenfield

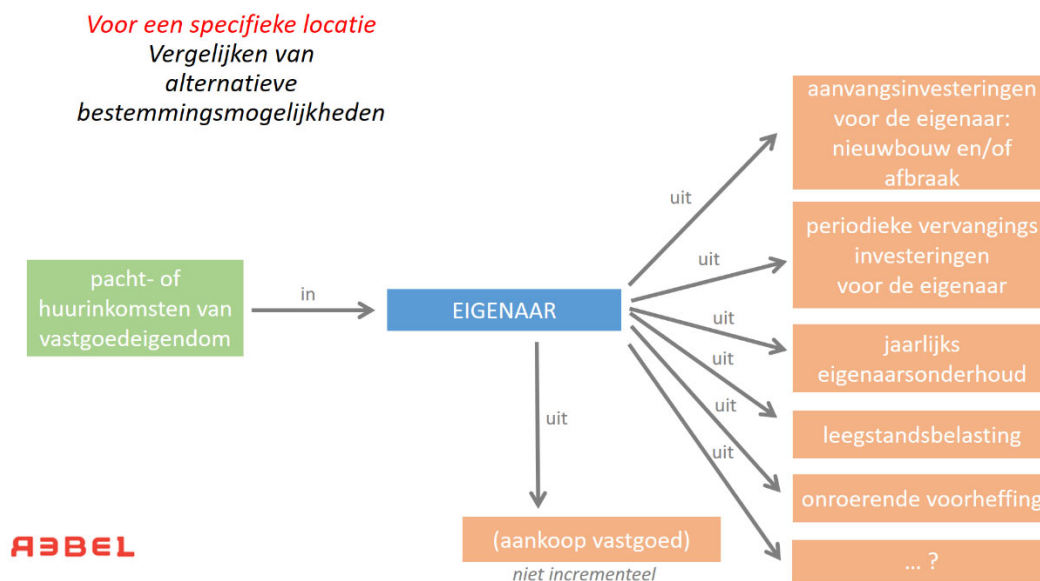


Figuur 1: Standpunt eigenaar-exploitant

Ter informatie geven we dit schema ook voor de andere standpunten :



Figuur 2: Standpunt exploitant



Figuur 3: Standpunt eigenaar

3.5. Sloop versus verder gebruiken niet-noodzakelijke gebouwen

Een andere afweging die moet gemaakt worden is of bepaalde niet-noodzakelijke gebouwen zullen verder gebruikt worden door de nieuwe eigenaar-herontwikkelaar.

Het gaat hier bijvoorbeeld om een CSA bedrijf die een site gekocht heeft waar nog enkele varkensstallen op staan. Het is financieel niet aangewezen om die stallen af te breken, omdat ze nog kunnen gebruikt worden, maar voor een professionele varkenshouderij is dit toch te beperkt. De landbouwer-ondernemer kan ervoor kiezen om de stallen te laten gebruiken door een varkenshouder uit de omgeving, of eventueel zelfs zelf varkens te houden, naast zijn CSA-activiteiten. Een andere CSA-landbouwer kiest er misschien voor om de stallen toch te slopen.

In deze studie werd ervoor gekozen om uit te gaan van de situatie dat men enkel de gebouwen zal behouden die men kan gebruiken, en de overige gebouwen te slopen.

3.6. Maximaal hergebruik incl. woning

Bij de voorliggende studie (meer bepaald bij het onderzoek van de cases) zijn we ervan uitgegaan dat alle gebouwen maximaal zullen hergebruikt worden. Stel dat we vertrekken vanuit een site met 3 stallen, dan gaan we in dit onderzoek uit van een hergebruik van de drie stallen wanneer hergebruik tot de mogelijkheden behoort. In praktijk kan het echter zijn dat de landbouwer er voor kiest om 2 stallen te combineren tot 1 en de site later nog uit te breiden met nieuwe stallen. In de oefening kon echter geen rekening worden gehouden met persoonlijke keuzes van landbouwers.

We gaan er niet enkel vanuit dat gebouwen maximaal hergebruikt worden maar ook de exploitantenwoning als die aanwezig is. Hiervoor kan BTW namelijk niet afgetrokken worden en wordt aldus gerekend met een verbouwing aan 6%, eerder dan met een nieuwbouw aan 21% bij een greenfielddontwikkeling. Deze percentages worden meegenomen in de kostprijs.

3.7. Algemene toepassing rekenmodel: numerieke uitbreiding (soms i.t.t. realiteit)

Zoals in het vorige punt aangegeven, wordt er gewerkt met een maximaal hergebruik van de bestaande gebouwen. Dit heeft als gevolg dat er uitgebreid wordt met de oppervlakte die men nog gepland of gewenst had, naast de bestaande bebouwing.

Bijvoorbeeld leidt dit tot de volgende situatie: wil men een varkensbedrijf uitbaten met 3000 m² aan staloppervlakte, maar de bestaande site die men wil gaan herontwikkelen omvat 2600 m² aan staloppervlakte, dan wordt in het rekenmodel gerekend met een uitbreiding van 400 m² aan staloppervlakte. Het is helemaal niet realistisch dat men een bestaande varkens- of kippenstal bijvoorbeeld zal uitbreiden met 400 m². Eerder zal men ervoor kiezen om een of meerdere stallen te slopen en te vervangen door een grotere stal. Zoals eerder aangehaald is het niet mogelijk om dergelijke veronderstellingen op te nemen en wordt gewerkt met een veralgemening, die voor alle situaties dezelfde is en voor de tool tot hetzelfde resultaat leidt.

Daarenboven moet over het voorgaande nog meegegeven worden dat de prijs per vierkante meter bepaald wordt. In realiteit zal de bouwkost per vierkante meter voor een kleinere uitbreiding hoger zijn dan voor een groter project, aangezien bepaalde kosten 'vast' zijn. Om het model een zekere mate van dynamiek te geven, moet ook hier blijvend gewerkt worden met de aangegeven prijs per vierkante meter.

3.8. Verplichtingen inzake bodem/archeologie

Omwille van het specifieke karakter houden we bij de doorrekening geen rekening met de mogelijke kosten voor bodemverontreiniging/bodemonderzoek of archeologie. In vele gevallen wordt een vrijstelling van opmaak van een archeologische nota nagestreefd door onder bepaalde grenswaarden te blijven qua bedrijfsomvang. Hieromtrent kan gesteld worden dat er ongeveer evenveel kans is op archeologische vondsten bij een herontwikkeling als nieuwe bedrijven aangezien ook bij bestaande bedrijven bijkomende grond zal aangesneden worden voor een nieuw (groter) gebouw. Bij een herontwikkeling is er dan weer meer kans dat men op restanten van een oude hoeve of oude gebouwen stoot bij archeologisch onderzoek, hoewel dit zeker niet kan veralgemeend worden. Een algemene kost meenemen, kan hier niet.

Grote of algemene problemen met specifieke bodemverontreiniging door de aanwezigheid van mestkelders van bestaande stallen zijn op vandaag in de praktijk niet echt gangbaar, waardoor ook hiervoor geen specifieke kost in elke situatie kan opgenomen worden.

Een bijkomend incrementeel element zou kunnen zijn: het al dan niet toegang hebben tot grondwater, waar in de landbouw veel gebruik van gemaakt wordt en in bepaalde gevallen moeilijk nog vergund wordt. Dit kan voor een verschil zorgen tussen een greenfieldontwikkeling, dan wel herontwikkeling van een bestaande site aangezien een greenfieldontwikkeling om die reden kan verwezen worden naar het gebruik van leidingwater, die duurder is. Na rondvraag blijkt deze problematiek zich niet te stellen in de provincie Antwerpen. Om die reden werd deze bedenking nie verder weerhouden.

Een volgende kost die in bepaalde projecten meer doorweegt dan andere, is de extra funderingskost die nodig is om te voldoen aan de noodzakelijke stabiliteitsvereisten. Vermoed wordt dat op reeds bebouwde zones wel voldoende stabiliteit in de grond aanwezig is, waar dit misschien niet direct het geval is op nieuwe projectlocaties. Dit is echter veel te speculatief met een grote kost eraan verbonden, zodat dit aspect onmogelijk kan meegenomen worden.

3.9. Renovatie versus onderhoudskosten

Bij het opmaken van dit model werd veel tijd besteed aan het onderzoeken van renovatiekosten en hoe deze kosten in het model kunnen opgenomen worden.

Dit is om verschillende redenen verre van evident, aangezien het zeer sterk afhangt van de landbouwer:

- Of de renovatiewerken worden uitgevoerd
- Hoe de renovatiewerken worden uitgevoerd
- Hoe verregaand de renovatiewerken gebeuren
- Door wie de werken worden uitgevoerd
- In welke staat de gebouwen zijn.

Wat betreft dit laatste punt zal het prijsverschil wel een rol spelen in de (verkoop)prijs of taxatie van de site en de ouderdom of staat van het gebouw een rol spelen in het uiteindelijke resultaat.

Alle andere punten kunnen moeilijk bepaald worden en indien dit toch zou gepoogd worden, kan nooit een voldoende realistische berekening gemaakt worden die dan nog een significant verschil betekent in de uiteindelijke berekening.

M.a.w. kan bijvoorbeeld bepaald worden dat een oppervlakte van 1000 m² moet geïsoleerd worden voor 30 €/m². Deze renovatiekost bedraagt dan 30 000 euro, wat al een relatief ingrijpende renovatie kan betekenen, maar een kost met zich teweegbrengt die niet opweegt tegen het volledige eindbedrag of geen significante invloed op het resultaat betekent.

Daarom wordt ervoor gekozen om de renovatiekosten op volgende manier te behandelen :

- Geen renovatiekost opnemen indien deze (nog) niet gekend of geweten is wegens te weinig invloed.
- Een som over het geheel ingeven, namelijk een totaalbedrag van de volledige renovatie om het uiteindelijke resultaat meer precies te bepalen. Dit geeft de kans aan de landbouwer-ondernemer die verder staat met een bepaald project toch nog relatief precies te berekenen wat het verschil kan zijn met een greenfieldontwikkeling.

4. Gebruik van het rekenmodel

4.1. Wat berekenen we precies?

Het model berekent voor een scenario de **Netto Actuele Waarde** van de incrementele cash flows van dat scenario doorheen een levenscyclus van 40 jaar.

Met **incrementeel** bedoelen we dat enkel de cash flows in rekening worden gebracht die relevant zijn omdat ze een verschil tonen tussen de scenario's. Cash flows die voor elk scenario hetzelfde zijn laten we buiten beschouwing omdat ze niets bijbrengen in de vergelijkende analyse.

Omdat de **cash flows** zich doorheen een periode van 40 jaar zullen uitspreiden, kunnen we ze niet zonder meer optellen om de scenario's dan te vergelijken. De tijdswaarde van geld speelt een belangrijke rol in de vergelijking van scenario's, en daarom worden alle toekomstige cash flows geactualiseerd naar de dag van vandaag ahv een actualisatievoet. Uitgaven in de toekomst wegen namelijk minder zwaar door in een scenariovergelijking dan uitgaven op korte termijn omdat men het budget voor toekomstige uitgaven ondertussen nog in een andere investeringsopportunity kan beleggen. De som van alle op die manier 'geactualiseerde' cash flows noemen we de Netto Actuele Waarde (NAW) of nog, de Net Present Value (NPV), of nog, de Netto Huidige Waarde (NHW) van die cash flows.

De NAW is een goed instrument om verschillende scenario's te kunnen vergelijken. In de voorliggende analyse blijken enkel de uitgaande cash flows incrementeel relevant te zijn. We kiezen ervoor om de uitgaven in het model in te voeren ahv positieve getallen. Het scenario met de laagste NAW is dus financieel interessanter dan het scenario met een hogere NAW. (Noot: Als we zouden verkiezen om de uitgaande cash flows consequent met negatieve getallen in te voeren in het model, dan zou het scenario met de minst negatieve NAW interessanter zijn dan het scenario met een lagere NAW).

4.2. Instellingen excel

Om zich te verzekeren van de correcte werking van het model worden de gebruikers aangeraden de volgende instellingen in Excel te valideren:

1. Alvorens het model te gebruiken is het belangrijk te controleren dat macro's actief zijn. Dit kan men doen door naar 'File => Options => Add-Ins' te gaan. Daar dienen de volgende Add-Ins geactiveerd te zijn:
 - a. *Analysis Toolpak*
 - b. *Analysis Toolpak-VBA*
2. De gebruiker kan best ook controleren of de beveiliging die het gebruik van macro's verhindert, afstaat in Excel. Dit kan men controleren door naar 'File => Options => Trust Center' te gaan. Vervolgens klikt men op 'Trust Center Settings' en gaat men naar 'Macro Settings' en controleert men of de optie 'Enable all macros' geactiveerd is.
3. Tot slot dient men te controleren dat de berekeningswijze op 'automatisch' staat in Excel. Dit kan men doen in Excel door naar de tabbalk 'Formulas' te gaan en vervolgens in 'Calculation Options' automatic te selecteren.

4.3. Inputwaarden invullen

Vul de gele cellen in op de oranje tabbladen, dit zijn de inputsheets :

- Tabbladen 'scen', 'meting', 'invest', 'jaarlijks', zijn in te vullen om de netto actuele waarde van 3x7 basis-scenario's te berekenen.
- Tabblad 'ind case' is in te vullen wanneer men de netto actuele waarde van een bijkomend scenario wil berekenen.

Bedragen van investeringen en kosten zijn in te vullen met prijspeil anno 2020, exclusief BTW of andere bijkomende projectkosten zoals erelonen ed. BTW wordt niet ingerekend wegens aftrekbaar verondersteld. Projectkosten worden door het model procentueel tov het investeringsbedrag of de exploitatiekost ingerekend.

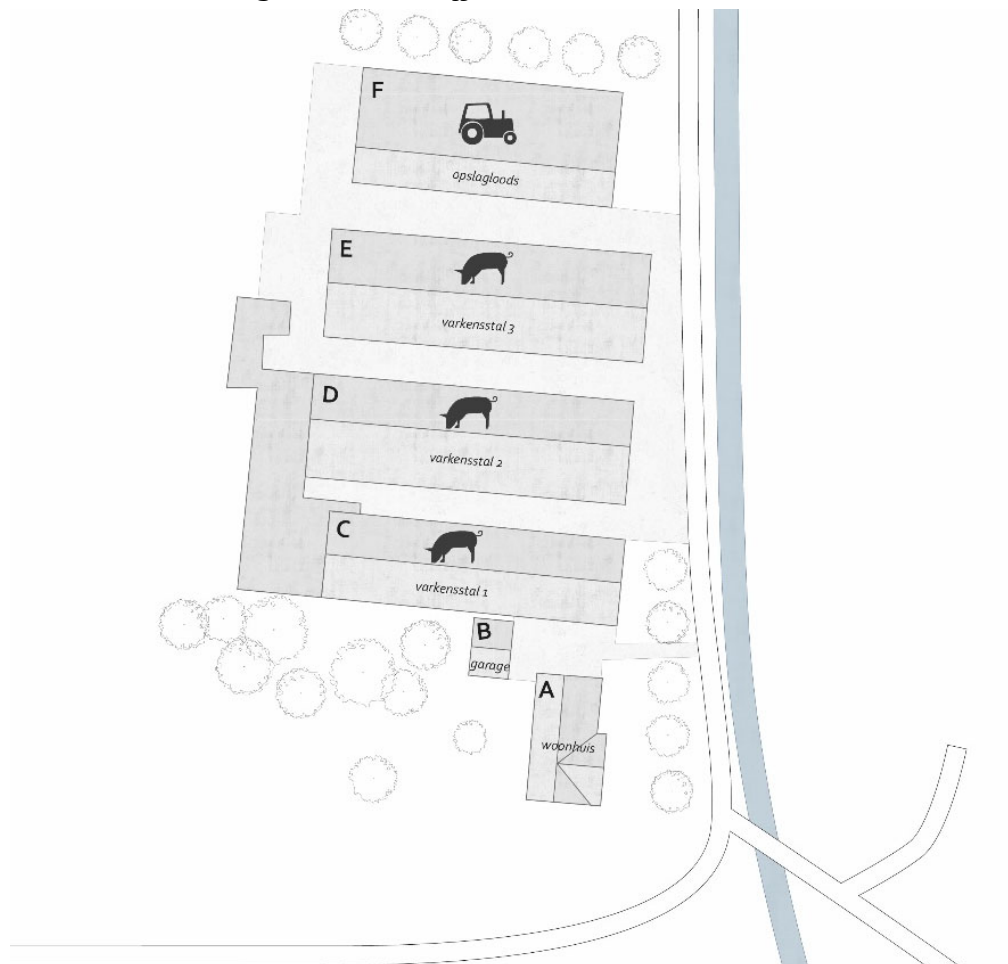
4.4. Scenario's doorrekenen met de druktoets

Wanneer men in het tabblad 'cockpit' de druktoets 'Bereken Scenario's' aanklikt, zal het model de 1+21 scenario's één voor één doorrekenen. Gelieve enkele seconden te wachten, mogelijk heeft de computer deze tijd daarvoor nodig. Per scenario wordt de corresponderende NAW in de tabel in de cockpit geplaatst. **Bij elke wijziging van input-waarden is het noodzakelijk om op de toets te drukken om de herwerkte resultaten in de cockpit te kunnen zien!**

5. Doorrekening cases

5.1. Inleiding

5.1.1. Case 1: voormalig varkensbedrijf



Bouwkavel

- 1,2 ha
- 75% bebouwd
- 70000 €/ha landbouwgrond

Stallen: jaren '80 - '90

- +- 4 cm isolatie dak
- Geïsoleerde omwanding
- Ventilatie
- Mestput 1,5 meter diep en volledig betonrooster
- Inrichting 20%

Verharding

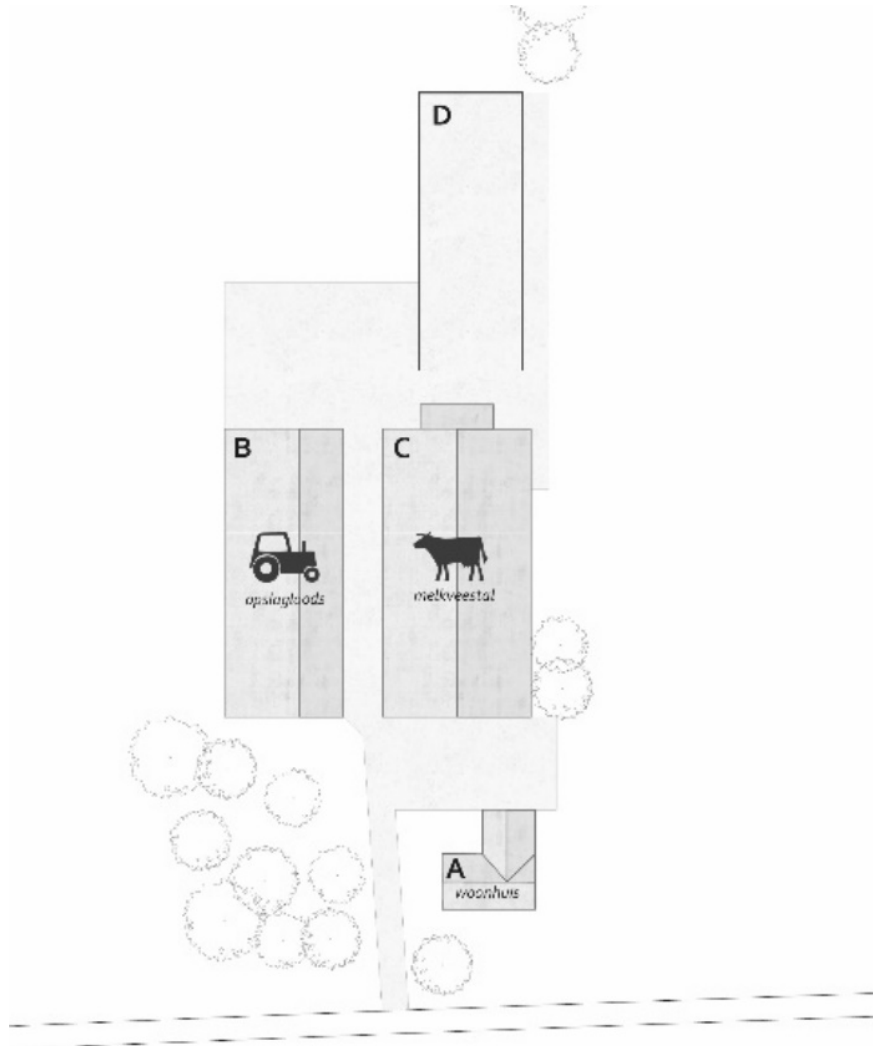
Woning

- Verzorgd
- 20-50 jaar oud
- Normaal onderhoud, gebruik, kwaliteit onderhoud

Loods

- Volledig omwand
- Betonvloer
- Elektriciteit
- Geen isolatie

5.1.2. Case 2: voormalig melkveebedrijf



Bouwkavel

- 1,03 ha
- 85% bebouwd
- 70000 €/ha landbouwgrond

Melkveestal 1985

- Geen isolatie
- Mestput 1,8 meter diep en volledig betonrooster
- Inrichting 30%

Verharding

Woning

- Verzorgd
- 20-50 jaar oud
- Normaal onderhoud, gebruik, kwaliteit onderhoud

Loods

- Volledig omwand
- Betonvloer
- Elektriciteit
- Geen isolatie

5.2. Scenario's

5.2.1. Inleiding

In het bestek worden 7 scenario's naar voor geschoven. Deze moeten aanzien worden als 7 fictieve agrarische programma's die binnen de huidige context als min of meer leefbaar landbouwbedrijf kunnen worden bestempeld.

Het onderzoeksteam maakt op basis van bestaande dossiers een realistische uitwerking van de verschillende programma's. Hierbij uitgegaan van logische inplantingen en verhardingen. De noodzakelijke aanhorigheden worden uitgewerkt alsook de prijzen per m²: nieuwprijs, onderhoudskost en sloopkost²:

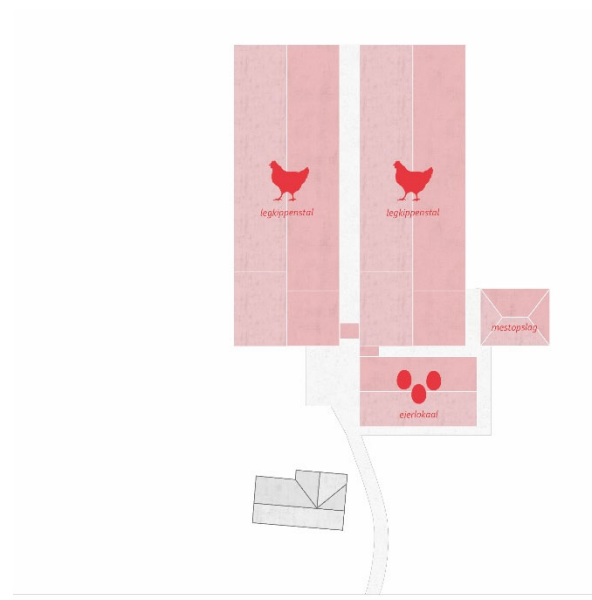
- Stallen (met kelder): 20 €/m²
- Loods (zonder kelder): 10 €/m²
- Verhardingen: 6€/m²
- Met asbest: extra kost 25€/m³ => extra 5€/m² bij bovenstaande prijzen

5.2.2. Overzicht

Scenario 1:

Benodigheden:

- Woning 190 m²
- Stal 2350 m²
- Stal 2350 m²
- Eierlokaal 525 m²
- Mestloods 225 m²
 - Elektricitescabine 15 m²
 - Verharding 1000 m²
 - Infiltratie 80 m²



De eerste casus omvat de bouw van een intensief legkippenbedrijf voor 80 000 legkippen aan 17 dieren/m² in etages. Er is nood aan 4700 m² staloppervlakte en een woning.

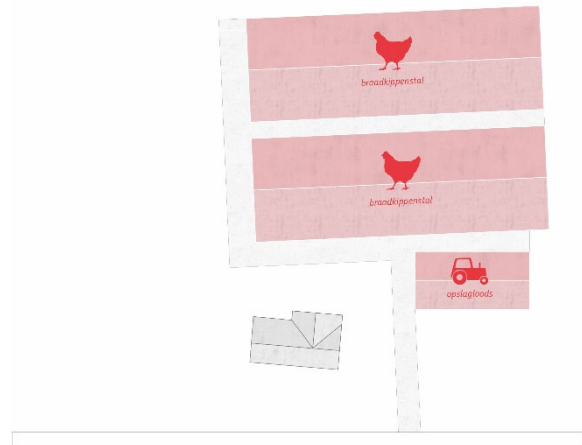
Hierbij wordt aangenomen dat de staloppervlakte voorzien wordt in 2 stallen. Daarnaast is ook een eierlokaal en mestloods nodig. Er wordt daarnaast voorzien in een elektricitescabine, de noodzakelijke verharding en infiltratievoorziening.

² bepaald dmv verschillende studies mbt hedendaagse inrichtingen, oa.KWIN (Universiteit Wageningen en i.s.m. KUL)

Scenario 2:

Benodigdheden:

- a. Woning 190 m²
- b. Stal 2125 m²
- c. Stal 2125 m²
- d. Loods 400 m²
 - Elektriciteitscabine 15 m²
 - Verharding 1000 m²
 - Infiltratie 80 m²



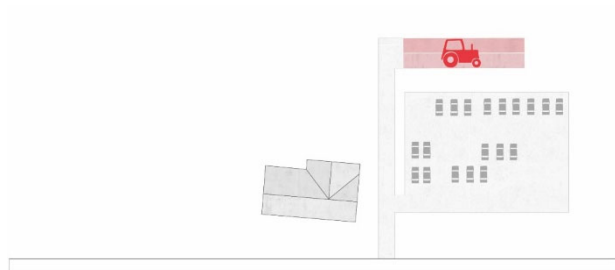
De tweede casus omvat de bouw van een intensief pluimveebedrijf voor 100 000 braadkippen met nood aan 4350 m² staloppervlakte en een woning.

Ook hier wordt voorzien in twee stallen. Daarnaast wordt ook een loods voorzien. Dit is niet absoluut noodzakelijk voor de kippen, maar verder is geen stalplaats beschikbaar voor bv. strooisel, verreiker, hogedrukreinigers, stock ontsmetting... waardoor het voorzien van een loods wel realistisch is. Ook een woning, elektriciteitscabine en noodzakelijke aanhorigheden zoals verharding en infiltratievoorziening zijn nodig.

Scenario 3:

Benodigdheden:

- a. Woning 190 m²
- b. Loods 200 m²
 - Verharding: 1200 m²
 - Infiltratie 3 m²
 - Bijkomende grond ter plaatse 3 ha

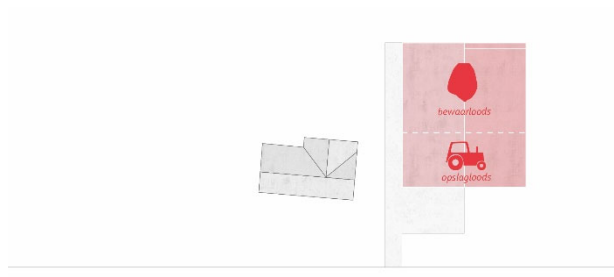


CSA bedrijf met nood aan een loods (200 m²), woning en grond. (informatieve inschatting: 3 ha teeltareaal)

Scenario 4:

Benodigdheden:

- a. Woning 190 m²
- b. Loods 1000 m²
 - Verharding 600 m²
 - Infiltratie 17 m²

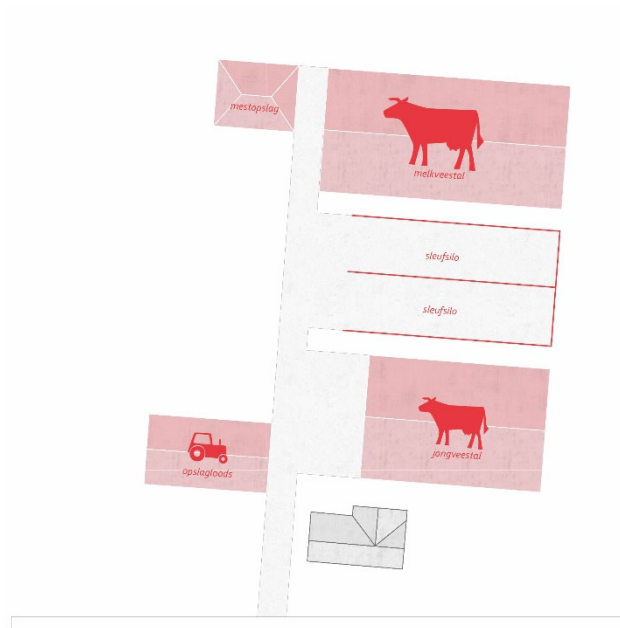


De vierde casus omvat de inplanting van een akkerbouwbedrijf met nood aan een loods ten belope van 1000 m² en een woning. In deze loods wordt 600 m² als bewaarloods voorzien, de overige 400 m² is materiaalloods. Daarnaast zijn de noodzakelijke verhardingen en infiltratievoorziening noodzakelijk.

Scenario 5:

Benodigdheden:

- a. Woning 190 m²
- b. Melkveestal 1800 m²
- c. Jongveestal 1200 m²
- d. Materiaalloods 500 m²
- e. Mestvaalt 300 m²
- Verharding 2000 m²
- Sleufsilos 1600 m²
- Infiltratie 90 m²



De vijfde casus omvat de bouw van een melkveebedrijf voor 250 melkkoeien en vaarzen, met nood aan stallen ten belope van 2500-3000 m² met kelders.

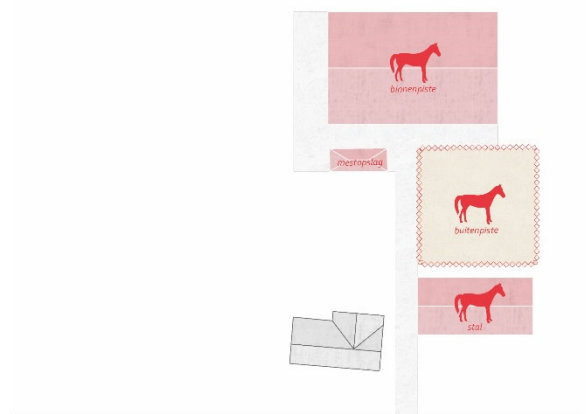
Zo werd hier de berekening gemaakt dat een stal voor 160 melkkoeien kan gebouwd worden met een gangbaar vervangingspercentage van +- 30% waardoor het noodzakelijke jongvee en andere runderen voorzien kan worden. Daarnaast is 1620 m³ ruimte voor mestopslag noodzakelijk, 2400 m³ groenvoederopslag en 305 m³ stro-opslag nodig conform een klassiek bedrijfsmanagement.

In de voorgestelde casus is dus voorzien in de noodzakelijke gebouwen, alsook aanhorigheden zoals verhardingen, sleufsilos en infiltratievoorziening.

Scenario 6:

Benodigdheden:

- a. Woning 190 m²
- b. Stallen en binnenpiste 1200 m²
- c. Mestvaalt 100 m²
- Verharding 1200 m²
- Infiltratie 40 m²
- Buitenpiste 800 m²



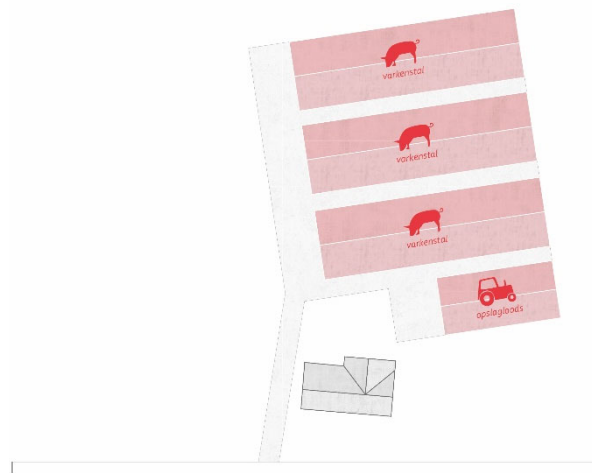
Paardenfokkerij met nood aan stallen (400 m²), overdekte rijpiste (20*40m = 800 m²) en woning (informatieve inschatting: bedrijf met 30 dieren, gerekend aan 13,5 m²/dier)

De zesde casus omvat de bouw van een paardenfokkerij met nood aan stallen voor ongeveer 30 dieren (400 m²), een overdekte rijpiste en een woning.

Er wordt ook voorzien in een buitenpiste aangezien het een realistisch uitgangspunt is om zeker te voorzien in een buitenpiste als zelfs een binnenpiste beschikbaar is. Daarnaast dient ook voorzien te worden in de noodzakelijke verhardingen en infiltratievoorziening.

Scenario 7:

- a. Woning 190 m²
- b. Stal 1000 m²
- c. Stal 1000 m²
- d. Stal 1000 m²
- e. Loods 400 m²
- Verharding 1500 m²
- Infiltratie 50 m²



Varkenshouderij met nood aan stallingen (3000 m²) en kelder (informatieve inschatting: bedrijf met 3000 vleesvarkens aan 1 dier/m²).

De zevende en laatste casus omvat een varkenshouderij met nood aan stallingen (3000 m³) en kelders. Er wordt indicatief voorzien in de bouw van 3 stallen met opslagloods (cfr. braadkippen) en aanhorigheden zoals verhardingen en infiltratievoorziening.

5.3. Confrontatie case 1 met scenario's

5.3.1. Uitgangspunten bij reconversie case 1

Samengevat kunnen de reconversiescenario's als volgt omschreven worden:

Voor scenario 1 -5

- Behoud woning, loods en verharding
- Sloop varkensstallen
 - o Met asbest
 - o Zonder asbest
- Verbouwkost woning
- Scenario 1: Verbouwkost loods tot eierlokaal: SOG (som over geheel) ten belope van noodzaak
- Scenario 2 en 4 en 5: opslagloods, geen verbouwkost
- Scenario 3: Verbouwkost loods tot CSA (isolatie etc): SOG
- Verharding: geen renovatiekost; aanvulling ten belope van noodzakelijke
 - o Renovatie inbegrepen in onderhoud

Voor scenario 6 en 7:

- Scenario 6: sloop 2 varkensstallen
 - o Met asbest
 - o Zonder asbest
- Scenario 7: alles behouden

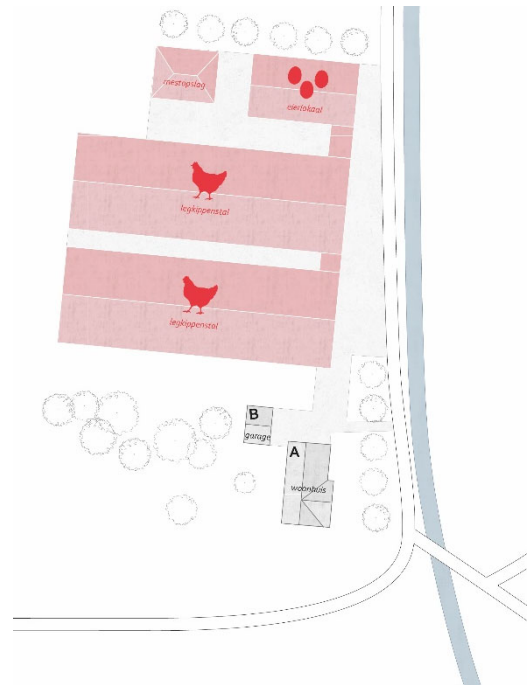
- Verbouwkost woning
- Scenario 6: verbouwkost loods tot rijpiste met uitbreiding: SOG
- Scenario 6: verbouwkost stal tot boxen: uitgraven kelder, isolatie, installatie boxen: SOG
- Scenario 7: uitbreiding stal/nieuwe stal ten belope van 400 m²
- Verhardingen: geen renovatiekost; aanvulling ten belope van noodzakelijke
 - o Renovatie inbegrepen in onderhoud

Onderhoud

- Nieuwe gebouwen: basisonderhoud, na 20 jaar: percentage nieuwprijs = reserve vervangingsinvestering
- Hergebruikte gebouwen: Jaar 1-30: percentage nieuwprijs = reserve vervangingsinvestering
- Jaar 31-40: basisonderhoud
- Post-exploitatie: enkel onderhoud woning

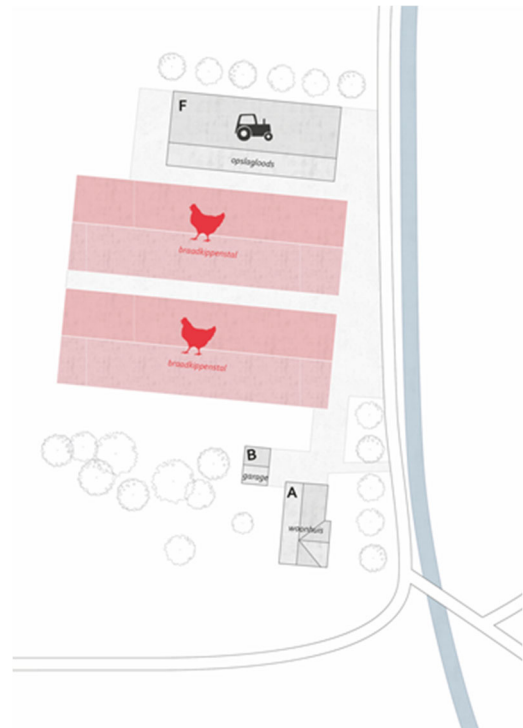
5.3.2. Overzicht

Wat betreft het legkippenbedrijf wordt hier vanuit gegaan dat de woning en garage worden behouden. De loods wordt gerenoveerd tot eierlokaal, aangezien deze op een goede locatie ingeplant is hiervoor. De varkensstallen worden gesloopt en de stallen kopen in de plaats. Er wordt een aparte mestloods toegevoegd. Een elektriciteitscabine wordt noodzakelijk geacht.



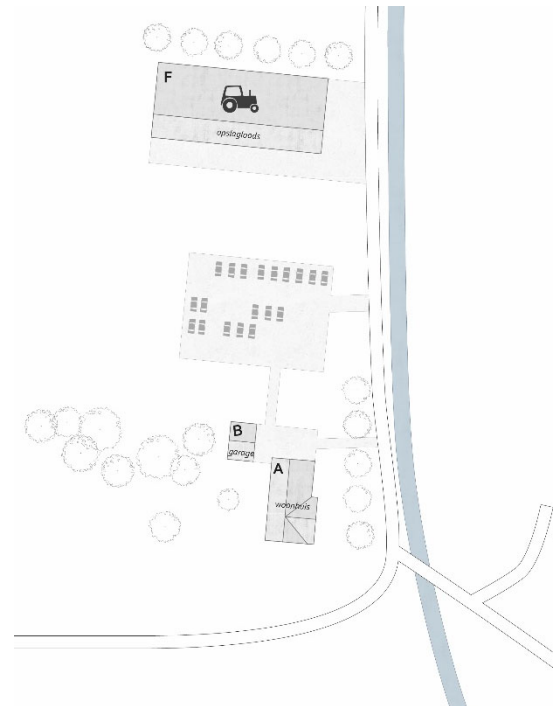
Case 1 – Scenario 1 (Legkippen)

Ook hier worden de woning en garage behouden. De loods wordt voorzien als opslagloods aangezien deze ook zeker nuttig kan ingezet worden. Er kan niet vanuit gegaan worden dat deze zal gesloopt worden. De voormalige varkensstallen worden wel gesloopt. Er dienen nieuwe pluimveestallen gebouwd te worden, alsmede de noodzakelijke verhardingen en infiltratie. Een elektriciteitscabine wordt ook hier noodzakelijk geacht.



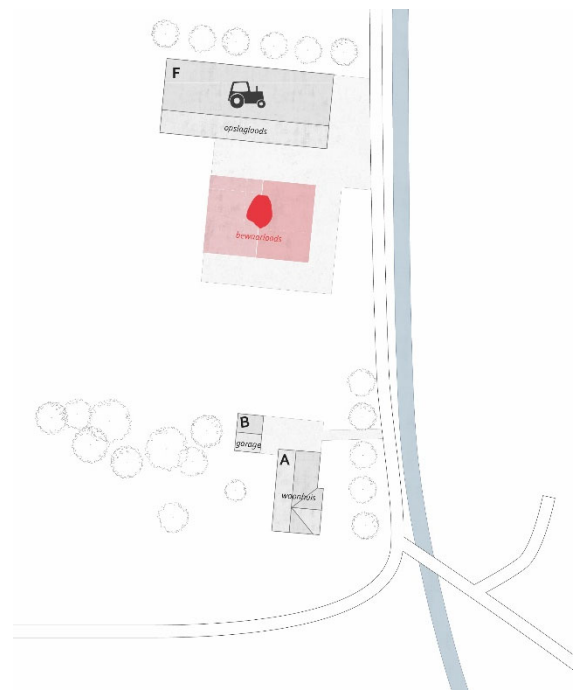
Case 1 – Scenario 2 (Braadkippen)

Om te voorzien in de noodzakelijke constructies voor deze functie dienen geen nieuwe gebouwen gebouwd te worden. De vleesvarkensstallen worden gesloopt aangezien er wordt uitgegaan van de sloop van niet-noodzakelijke gebouwen. Ter vervanging van de bestaande stallen wordt een parking aangelegd met een oppervlakte van 1200m² die noodzakelijk is voor een dergelijk bedrijf.



Case 1 – Scenario 3 (CSA)

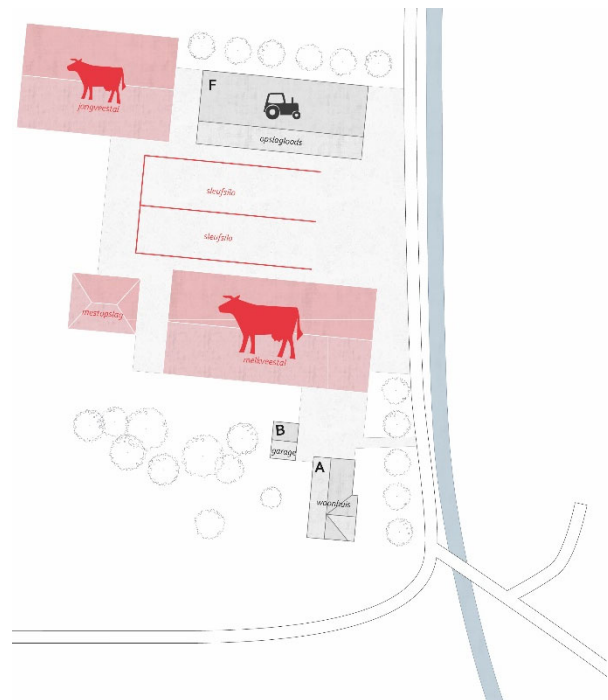
De loods, woning en garage kunnen behouden worden. De vleesvarkensstallen dienen gesloopt te worden aangezien ze niet kunnen gebruikt worden als materiaalloods of bewaarloods. De bestaande loods kan hier gebruikt worden als materiaalloods. Een nieuwe bewaarloods dient gebouwd te worden gelet op de specifieke noden van dergelijke loods.



Case 1 – Scenario 4 (Akkerbouw)

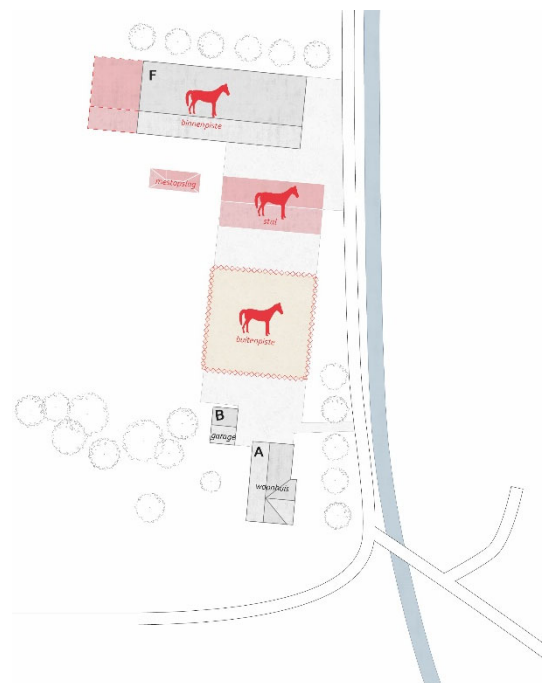
De loods, woning en garage worden behouden, de vleesvarkensstallen dienen gesloopt te worden aangezien deze geen nut kunnen hebben in de nieuwe toestand en als uitgangspunt wordt genomen dat alle niet-noodzakelijke gebouwen zullen gesloopt worden.

De loods, woning en garage kunnen behouden worden. De loods wordt ingezet als materiaalloods/stro-opslag. Overige gebouwen moeten herbouwd worden: melkveestal, jongveestal, mestvaalt sleufsilos en aanhorigheden zoals verhardingen en infiltratievoorziening.



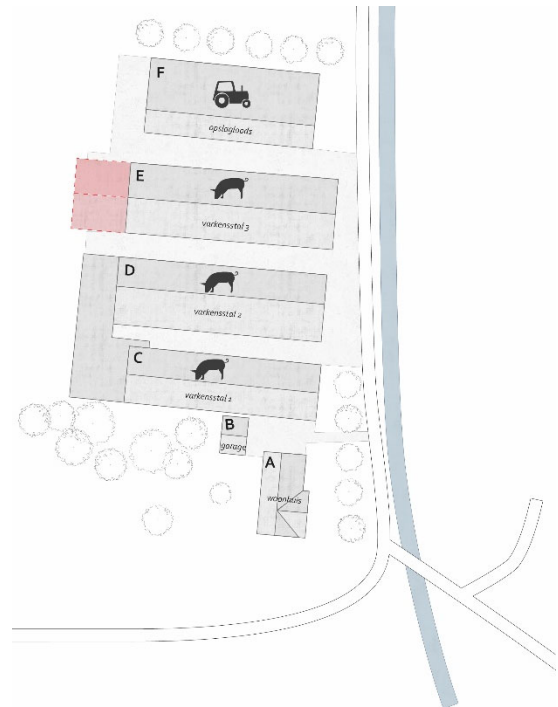
Case 1 – Scenario 5 (Melkvee)

Één varkensstal wordt verbouwd door de kelder uit te halen en in te zetten als paardenstallen en stuk mestloods. De loods zal gebruikt worden als binnenpiste met een stuk noodzakelijke aanbouw van 100 m². Ook hier worden de woning en garage behouden. Op de plaats waar voorheen de stallen stonden, wordt ruimte voorzien voor een buitenpiste.



Case 1 – Scenario 6 (Paardenfokkerij)

Voor wat betreft de varkenshouderij wordt ervan uit gegaan dat de bestaande stallen behouden worden. Omdat we hiermee nog niet de gevraagde staloppervlakte bereiken, dient bijgebouwd te worden (400 m²). Het is niet echt realistisch om te stellen dat een landbouwer-ondernemer zou overgaan tot dergelijke aanbouw, aangezien eerder zal gekozen worden om bijvoorbeeld 1 of 2 stallen te slopen en te herbouwen in een grotere stal (zie eerder: uitgangspunten). Hier gaan we er echter van uit dat enkel het noodzakelijke bijgebouwd wordt zodat een eerder algemene stelling kan ingenomen worden. Er worden geen verbouwkosten gerekend, daarentegen wordt erop gerekend dat ze intensiever onderhoud noodzaken via de onderhoudskosten en binnen 20 jaar herbouwd moeten worden. Ook de loods wordt behouden voor noodzakelijke opslag bv. verreiker, voorraden...



Case 1 – Scenario 7 (Varkenshouderij)

5.4. Confrontatie case 2 met scenario's

5.4.1. Uitgangspunten bij reconversie case 2

Ook hier starten we met een korte samenvatting van de reconversiescenario's:

Scenario 1-4 en 7

- Behoud woning, loods en verharding
- Sloop melkveestal, (sleufsilos)
 - o Met asbest
 - o Zonder asbest
 - o Enkel sloop muren sleufsilos CSA t.v.v. parking
- Verbouwkost woning
- Scenario 1 - 2 - 4 - 7: geen verbouwkost loods tot mestloods/opslagloods
- Scenario 3: verbouwkost loods tot CSA (isolatie etc.): SOG
- Scenario 3: sleufsilos gebruiken als parkeerplaats

- Verharding en sleufsilos: geen renovatiekost; aanvulling ten belope van noodzakelijke
 - o Renovatie inbegrepen in onderhoud

Scenario 5 – 6: alles behouden

- Verbouwkost woning
- Scenario 5: geen verbouwkost loods tot opslagloods
- Scenario 6: verbouwkost stal tot rijpiste
- Scenario 6: verbouwkost loods tot stal: isolatie, installatie boxen

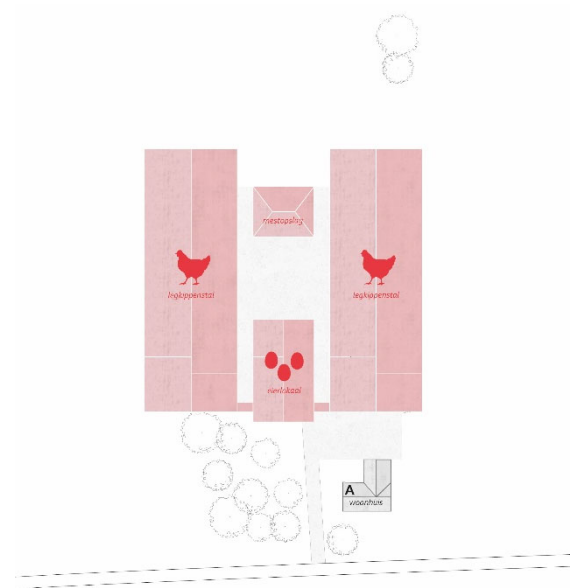
- Verhardingen: geen renovatiekost; aanvulling ten belope van noodzakelijke
 - o Renovatie inbegrepen in onderhoud

Onderhoud

- Nieuwe gebouwen: basisonderhoud, na 20 jaar: percentage nieuwprijs = reserve vervangingsinvestering
- Hergebruikte gebouwen: Jaar 1-30: percentage nieuwprijs = reserve vervangingsinvestering
- Jaar 31-40: basisonderhoud
- Post-exploitatie: enkel onderhoud woning

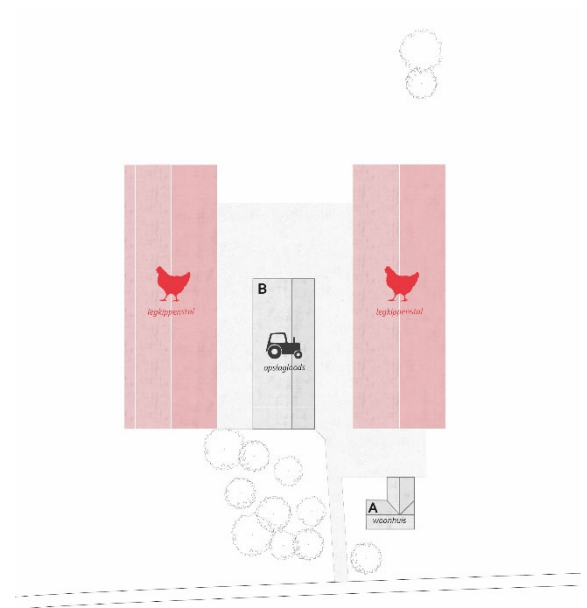
5.4.2. Overzicht

In dit scenario wordt ervoor gekozen om de bestaande woning te behouden. De bestaande loods wordt omgebouwd tot eierlokaal, zoals in het voorgaande scenario en de nieuwe kippenstallen worden hierop aangesloten, eventueel ingeplant op de plaats van de bestaande melkveestal. . Ook een mestloods is noodzakelijk en wordt gebouwd.



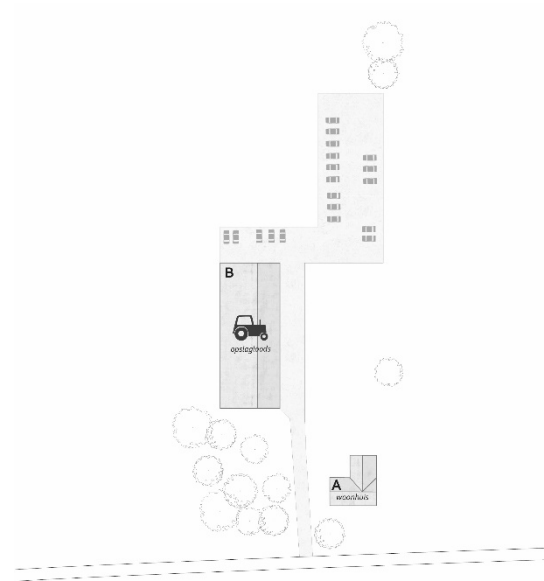
Case 2 – Scenario 1 (Legkippen)

Bij het tweede scenario worden twee nieuwe kippenstallen gebouwd (zoals in vele gevallen kan de inplanting op verschillende manieren toegepast worden). De bestaande loods wordt opslagloods (bv. voor verreiker, voorraden) en de bestaande woning wordt behouden. Wegens de niet-noodzakelijkheid wordt de melkveestal gesloopt.



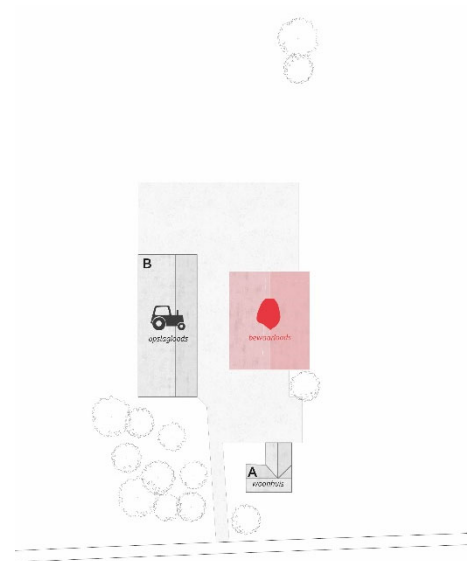
Case 2 – Scenario 2 (Braadkippen)

In het scenario waarbij de bestaande site wordt omgebouwd ten behoeve van CSA, wordt de bestaande loods verbouwd tot bewaarloods/opslagloods in functie van de CSA-activiteiten. Klassiek is ook voldoende parkeerruimte noodzakelijk. Hiervoor wordt de bestaande sleufsilo ingezet. Ook de woning wordt behouden. De melkveestal is niet nuttig en dient gesloopt conform de uitgangspunten.



Case 2 – Scenario 3 (CSA)

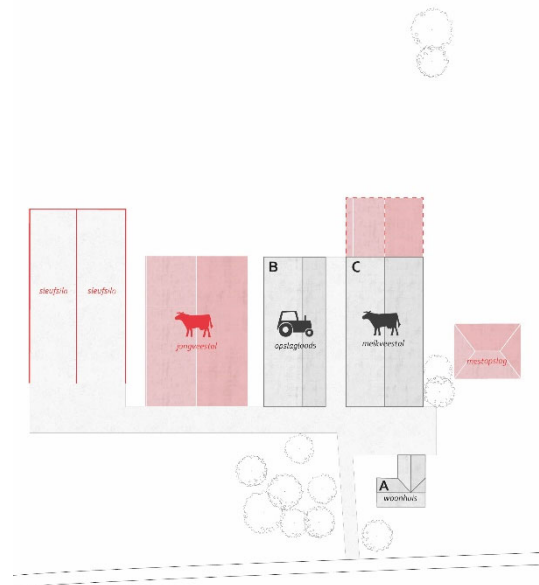
De akkerbouwer heeft nood aan een materiaalloods en bewaarloods. De melkveestal wordt wederom gesloopt wegens niet noodzakelijk. De bestaande loods wordt ingezet als materiaalloods, een nieuwe bewaarloods, is, wegens het specifieke karakter, noodzakelijk. De bestaande woning wordt behouden.



Case 2 – Scenario 4 (Akkerbouw)

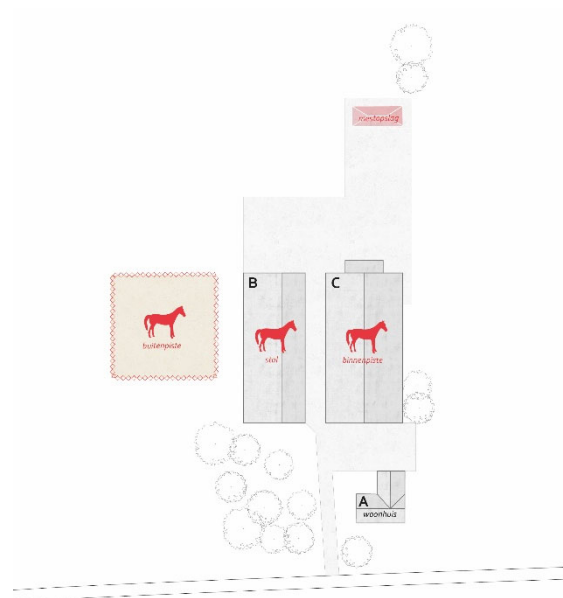
Het bestaande melkveebedrijf kan best heringezet worden als een melkveebedrijf. Om te voldoen aan de moderne vereisten en de noodzakelijke infrastructuur voor het gevraagde aantal runderen, wordt de bestaande stal uitgebreid. Een nieuwe jongveestal met noodzakelijke afmetingen wordt voorzien en de bestaande loods wordt ingezet als opslagloods voor eventueel akkerbouw materiaal en ander materiaal. Een mestopslagplaats dient ook voorzien te worden.

Daarnaast worden nog bijkomende sleufsilo's voorzien. Gezien de uitbreiding van de bestaande stal richting de bestaande sleufsilo (want meest logisch) kunnen de bestaande niet hergebruikt worden. Deze casus toont aan dat een reconversie niet altijd betekent dat alles kan behouden worden, ook al is dit nog in goede staat. Een (beperkte) uitbreiding kan al leiden tot een ingrijpende aanpassing zodat moet gekozen worden tussen verschillende structurele elementen. De woning wordt behouden.



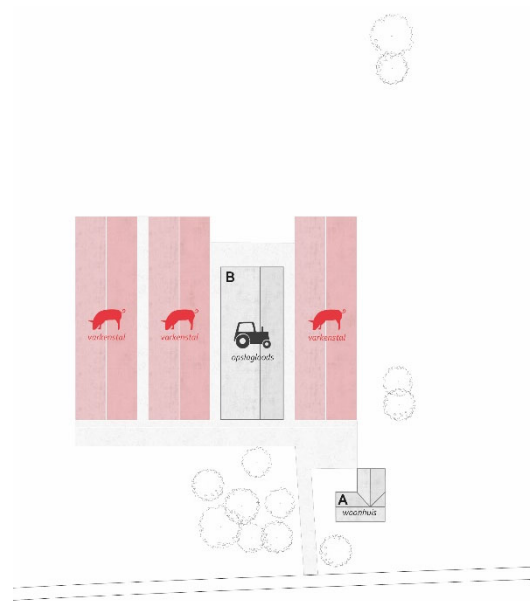
Case 2 – Scenario 5 (Melkvee)

Om de bestaande infrastructuur her in te zetten met een maximaal hergebruik, wordt, wegens de afmetingen, voorzien om de bestaande melkveestal te gebruiken als binnenpiste. De stallen worden in de bestaande loods ingepast. De buitenpiste wordt naast deze stallen voorzien. Ook de bestaande woning wordt behouden. Daarnaast dient nog een mestopslag aangelegd te worden.



Case 2 – Scenario 6 (Paardenfokkerij)

In het laatste scenario wordt ook de woning behouden en daarnaast de loods om te dienen als opslagloods. De melkveestal wordt gesloopt wegens niet noodzakelijk en nieuwe varkensstallen kunnen gebouwd worden.



Case 2 – Scenario 7 (Varkenshouderij)

6. Conclusies

6.1. Resultaten doorrekening

	Legkippenbedrijf	Braadkippenbedrijf	CSA-bedrijf	Akkerbouwbedrijf	Melkveebedrijf	Paardenfokkerij	Varkenshouderij
Case 1	3.849.969	2.892.163	1.424.800	1.373.071	2.888.541	1.425.979	1.149.936
Case 2	3.703.173	2.760.460	1.292.073	1.241.368	2.172.229	1.143.128	2.810.428
Greenfield	3.060.208	2.141.214	669.066	527.327	2.149.091	785.766	2.185.431

Overzichtstabel doorrekening

De resultaten van de doorrekening zijn zeer case-specifiek. Het is dus gevaarlijk om algemene conclusies te trekken uit slechts twee cases. Het caseonderzoek laat wel toe om voeling te krijgen met de grootorde van kostenverschillen en maken een aantal trends duidelijk.

6.2. Gelijkaardig versus afwijkend agrarisch programma bij herontwikkeling

Voor scenario's die voorzien in een **agrarisch programma** dat **anders** is dan dat van een bestaande bedrijfsite (bv. braadkippen in een voormalig varkensbedrijf), bedraagt de meerkost van een agrarische herontwikkeling 700.000 à 800.000 euro ten opzichte van een greenfieldontwikkeling. Een aanzienlijk prijsverschil. Dit verschil komt quasi overeen met de geschatte aankooprij van de site (o.b.v. taxatie).

Voor scenario's die voorzien in het inbrengen van een **agrarisch programma** dat **vergelijkbaar** is met het programma van een bestaande bedrijf kan het prijsverschil tussen een greenfield en *brownfield* beperkt worden. Doch dit is sterk case specifiek en afhankelijk van o.a. de toestand, onderdom en uitrusting van de gebouwen voor het gewenste programma in kwestie. De herontwikkeling van een landbouwzetel naar een vergelijkbaar programma komt wel dikwijls voor. Er kan besloten worden dat een site bij voorkeur herontwikkeld wordt voor de activiteiten die er eerder ook plaatsvonden, zoals ook reeds eerder aangehaald in punt 2.5. In dat verband bevestigt de stuurgroep ook dat herontwikkelingen in recente stallingen nog wel gebeuren in praktijk. Met andere woorden wordt de datum van oprichting van de stallingen/ ouderdom belangrijk bij het nadenken over herontwikkelingsmogelijkheden van landbouwbedrijven.

6.3. Meerkost van agrarische herontwikkeling

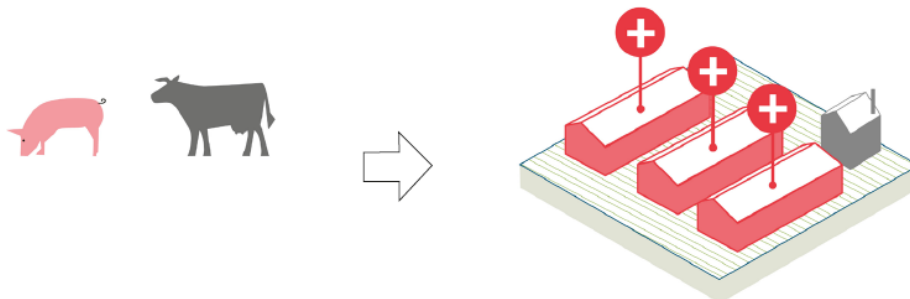
Uit de praktijk blijkt dat de meerkost van agrarisch herontwikkeling versus een greenfield ontwikkeling vervat zit in drie aspecten:

1. **Opportunitetswaarde** van de gebouwen. De huidige mogelijkheden inzake zonevremde basisrechten en zonevremde functiewijzigingen zorgen voor een aantrekkingskracht voor niet-landbouwers naar het landbouwgebied. Deze aantrekking zorgt voor een overwaardering van de bestaande gebouwen in het landbouwgebied.
2. Doorgaans kost **bebouwde grond** meer dan **onbebouwde grond**/braakliggend terrein. Ook deze **meerkost** zorg ervoor dat agrarische herontwikkeling duurder is dan een greenfield ontwikkeling.
3. Bestaande landbouwzetels bevatten gebouwen met slechts beperkte hergebruiksmogelijkheden, die moeten gesloopt worden. Deze **sloopkost** moet niet gemaakt worden bij greenfieldontwikkeling, waardoor de sloopkost ook rechtstreeks bijdraagt tot de meerprijs van een agrarische herontwikkeling.

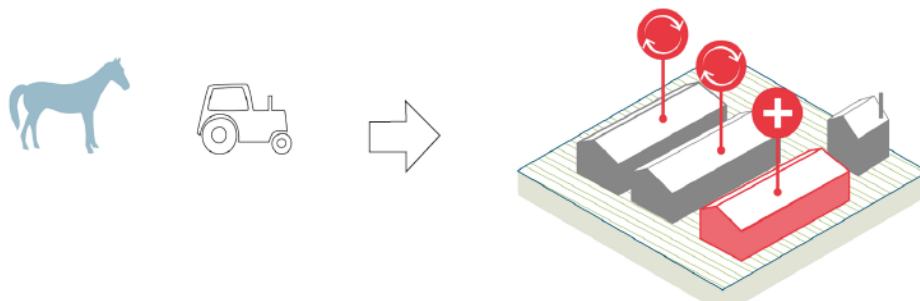
6.4. Agrarisch herontwikkeling bij verschillende landbouwtypes

De intensieve vormen van landbouw legkippen, braadkippen, melkvee en varkenshouderij vergen het meeste investeringskapitaal.

De verschillende landbouwsectoren/types zullen agrarische herontwikkeling realistisch gezien op een andere manier benaderen/invullen. Er zijn drie groepen te onderscheiden : (1) overwegend herbouw, (2) gedeeltelijk hergebruik en (3) overwegend hergebruik.

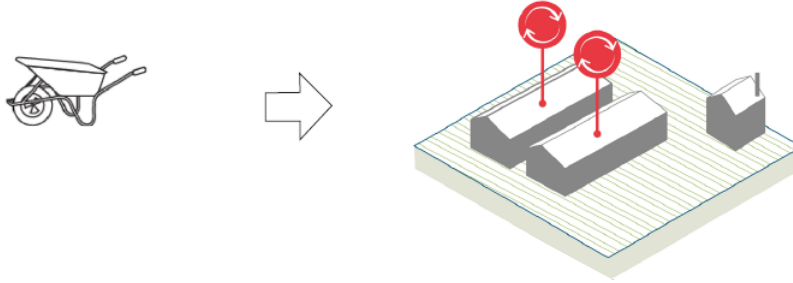


Groep 1: sectoren pluimvee, varkens, melkvee (en vleeskalveren) : gaan veelal uit van een integrale sloop van de bestaande bedrijfsgebouwen gevolgd door nieuwbouw van gespecialiseerde gebouwen.



Groep 2: akkerbouwbedrijven en paardenfokkerij gaan veelal uit van een hergebruik van de loodsen (gecombineerd met 'innovatief' gebruik/ontwikkeling in bestaande infrastructuur) en richten gespecialiseerde gebouwen zoals bv 'aardappelloodsen' nieuw op.

Groep 3: kleinschalige landbouw (bv. CSA) overwegend hergebruik. Deze bedrijven richten meestal geen nieuwe gebouwen op. Loodsen (of niet-gespecialiseerd gebouwen) worden hergebruikt en ontwikkelen hierin innovatieve activiteiten & slopen de overtollige gebouwen. Er kan ook overwogen worden om deze gebouwen te behouden en niet te slopen, want deze gebouwen staan vaak niet 'letterlijk in de weg' voor de agrarische herontwikkeling.





Atelier Romain bvba
Dendermondsesteenweg 50
9000 Gent
+32 9 233 69 76
info@atelierromain.be
www.atelierromain.be