RAPPORT

Impactanalyse afstandsnorm geitenhouderijen

In opdracht van het Ministerie van LVVN

DEFINITIEF

4 juli 2026

REBEL

NETHERLANDS | GERMANY | BELGIUM | UNITED ARAB EMIRATES | UNITED KINGDOM | UNITED STATES | CANADA | SOUTH AFRICA | KENYA | SINGAPORE

Managementsamenvatting

AANLEIDING

Omwonenden van geitenhouderijen lopen een verhoogd risico op longontstekingen. Na advies van de Gezondheidsraad heeft het kabinet een pakket met mogelijke maatregelen benoemd om gezondheidsrisico's in te perken. Rebel heeft in opdracht van LVVN de economische impact van een van deze maatregelen berekend.

MAATREGELEN

9 van de 12 provincies in Nederland hebben moratoria ingesteld op uitbreiding en/of nieuwvestiging van geitenhouderijen. Het kabinet heeft landelijke maatregelen aangekondigd die deze moratoria eventueel zouden kunnen vervangen. Een van die maatregelen is een afstandsnorm tussen geitenhouderijen enerzijds en woonkernen en gevoelige bestemmingen anderzijds. In deze impactanalyse zijn drie varianten van deze afstandsnorm geanalyseerd:

- Nieuwvestiging van geitenhouderijen alleen toestaan op minimaal 500 of 1.000 meter afstand van woonkernen en gevoelige bestemmingen.
- Uitbreiding van bestaande geitenhouderijen al dan niet toestaan op minimaal 500 of 1.000 meter afstand van woonkernen en gevoelige bestemmingen.
- Geen nieuwe woningen en gevoelige bestemmingen binnen 500 of 1.000 meter van bestaande geitenhouderijen.

AFBAKENING

In deze studie is de economische impact op de geitenhouderijsector en woningbouw onderzocht, waarbij het gaat om het verschil tussen genoemde maatregelen ten opzichte van de huidige moratoria. Economische impact is daarbij bekeken als netto toegevoegde waarde over een periode van 25 jaar. Deze periode is gekozen omdat een langere periode – voorbij 2050 – te veel onzekerheden kent voor prognoses over de ontwikkeling van de sector (tot hoe ver kan de sector blijven groeien?), en een kortere periode te weinig recht doet aan de stapeling van economische impact over de jaren. Er is in de studie aangenomen dat de impact voor de geitensector zich in de praktijk pas vanaf 2035 materialiseert, omdat stikstofregels tot die tijd nog een beperking kunnen opleveren voor de sector om te groeien. Andere belangen dan de economische impact, zoals gezondheid, natuur, milieu en de beschikbaarheid van woningen, zijn in dit onderzoek niet meegenomen; de uitkomsten zijn input voor een bredere belangenafweging.

De uitkomsten van deze studie geven een eerste, globaal beeld van de economische impact van de mogelijke beleidsmaatregelen, maar zijn zeer theoretisch en op meerdere aannames gestoeld. De werkelijke impact hangt van onzekere factoren af, zoals economische omstandigheden. Bovendien zijn de maatregelen afgezet tegen de huidige situatie met moratoria. Een uitgangssituatie van een ongereguleerde geitensector, zoals die voor invoering van de moratoria gold, had hele andere onderzoeksresultaten opgeleverd. Er is in de tijd echter te veel veranderd om dit als realistische economische baseline en uitgangspunt voor ontwikkeling in de toekomst aan te nemen.

Managementsamenvatting

UITKOMSTEN

- Uit de studie blijkt dat het toestaan van nieuwvestiging van geitenhouderijen buiten 500 of 1.000 meter van woonkernen en gevoelige bestemmingen en het toestaan van uitbreiding (binnen én buiten deze normen), leidt tot ca. € 148 mln. minder economisch waardeverlies over een periode van 25 jaar – ten opzichte van de huidige situatie met provinciale moratoria. Het toestaan van nieuwvestiging buiten de 500 én 1.000 meter geeft € 44 mln. minder waardeverlies (ca. 2 tot 4 mln. per jaar, vanaf 2035); het toestaan van uitbreiding € 104 mln. (ca. 5 tot 9 mln. per jaar, vanaf 2035).
- In het scenario waar nieuwvestiging en uitbreiding van geitenhouderijen alleen op 500 meter afstand van woonkernen en gevoelige bestemmingen zouden zijn toegestaan, is heeft de sector te maken met € 108 mln. minder waardeverlies. Dat is over een periode van 25 jaar en afgezet tegen de huidige situatie met moratoria. Het aandeel van het toestaan van nieuwvestiging in dit bedrag is € 44 mln. (ca. 2 tot 4 mln. per jaar, vanaf 2035); het aandeel van uitbreiding € 104 mln. (ca. 5 tot 9 mln. per jaar, vanaf 2035). Wanneer de norm van 1.000 meter wordt aangehouden in plaats van 500 meter, is de totale impact voor de sector € 47 mln. (nieuwvestiging: € 44 mln., uitbreiding: € 3 mln.).

NB de effecten van regels voor nieuwvestiging en uitbreiding zijn op het totale saldo van de geitensector. Voor individuele geitenhouders – vallend binnen of buiten deze norm – kan de impact sterk verschillen.

- Het niet kunnen uitvoeren van ‘zachte’ woningbouwplannen, die nog in een vroeg ontwikkelstadium zitten, op minder dan 500 meter afstand van geitenhouderijen, zorgt voor ca. € 27 mln. aan waardeverlies voor grondeigenaren. Bij een norm van 1.000 meter tot geitenhouderijen loopt dat bedrag op tot € 242 mln.

Inhoudsopgave

Aanleiding van het onderzoek	5
De geitenhouderijsector	8
Impactanalyse	11
Beschouwing van de resultaten	20
Bijlagen	25

1.

Aanleiding van het onderzoek

Recent onderzoek over de gezondheidsrisico's voor omwonenden van geitenhouderijen is aanleiding om gericht beleid te maken

Aanleiding opdracht

Uit het Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO) onderzoek van het RIVM, Nivel, Universiteit Utrecht en de WUR, blijkt dat er een verhoogd risico is op longontstekingen voor omwonenden van geitenhouderijen. In juli en december 2025 heeft de Gezondheidsraad het kabinet hierover geadviseerd. Begin 2026 stuurde het kabinet een reactie op deze adviezen aan de Tweede Kamer. In de kabinetsreactie is een pakket van mogelijke maatregelen benoemd die het Rijk zou kunnen nemen om de gezondheidsrisico's in te perken.

Om effectief beleid te kunnen maken, is meer inzicht nodig in de impact van deze maatregelen. Het Ministerie van Landbouw, Visserij, Voedselzekerheid en Natuur (LVVN) heeft, namens de samenwerkende ministeries van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK), Volksgezondheid, Welzijn en Sport (VWS) en Infrastructuur en Waterstaat (IenW), aan Rebel gevraagd een economische impactstudie van de invoering van maatregelen uit te voeren. De resultaten van de impactstudie staan in dit rapport.

Beleidsmaatregelen

Het kabinet heeft de volgende vier potentiële maatregelen geïdentificeerd:

1. Een afstandsnorm van 500 of 1.000 meter van geitenhouderijen in de buurt van woonkernen en gevoelige bestemmingen, en vice versa
2. Inzet op emissiereducerende maatregelen bij geitenhouderijen
3. Een (nader te bepalen) maatwerkaanpak voor zogenoemde 'prioritaire locaties'
4. Monitoring van emissies en gezondheidseffecten

Deze impactstudie gaat over de eerste maatregel: de afstandsnorm.

Deze impactstudie geeft een eerste beeld van de (economische) impact van potentiële maatregelen

De opdracht aan Rebel luidde om de economische impact van de afstandsnorm (in meerdere varianten) te bepalen en hiervan een kwalitatieve beschouwing te geven voor het langetermijnperspectief van de geitenhouderij, de woningbouwsector en de leefomgeving. Vanwege de hoge urgentie van het onderwerp, is de impactanalyse binnen twee maanden uitgevoerd. Vanwege de beperkte tijd en data zijn her en der aannames gedaan: deze zijn te vinden op pagina 13 en in bijlagen 1 - 3. Belangrijk bij het lezen van dit rapport is dat er vanwege de aannames dus een onzekerheidsmarge in de onderzoeksresultaten zit. Mede daarom zijn er verschillende gevoeligheidsanalyses gedaan, om de robuustheid van de uitkomsten van de analyse te toetsen. Deze zijn toegelicht in bijlage 4.

Voor het onderzoek zijn meerdere onderzoeksmethoden gebruikt: literatuuronderzoek voor de kwalitatieve resultaten en kenmerken van de geitensector, data-analyse en GIS-analyse voor het bepalen van de economische impact van maatregelen en interviews met medewerkers van de WUR en LVVN. De GIS-analyse vormde veruit de belangrijkste bron, deze voerde Haskoning parallel aan deze studie uit, in opdracht van BZK. Uit deze analyse volgden bruikbare data over de locaties van geitenhouderijen, dieraantallen, woningbouwplannen nabij geitenhouderijen, bestaande woningen nabij geitenhouderijen, aanwezigheid van natuur en industriegebieden, etc. Deze data heeft Rebel verwerkt om de economische impact van de maatregelen in kaart te brengen. Tussen Haskoning, Rebel, BZK en LVVN is nauw contact geweest om deze processen goed op elkaar aan te laten sluiten. Daarbij zijn ook enkele definities bepaald, zie het kader hiernaast.

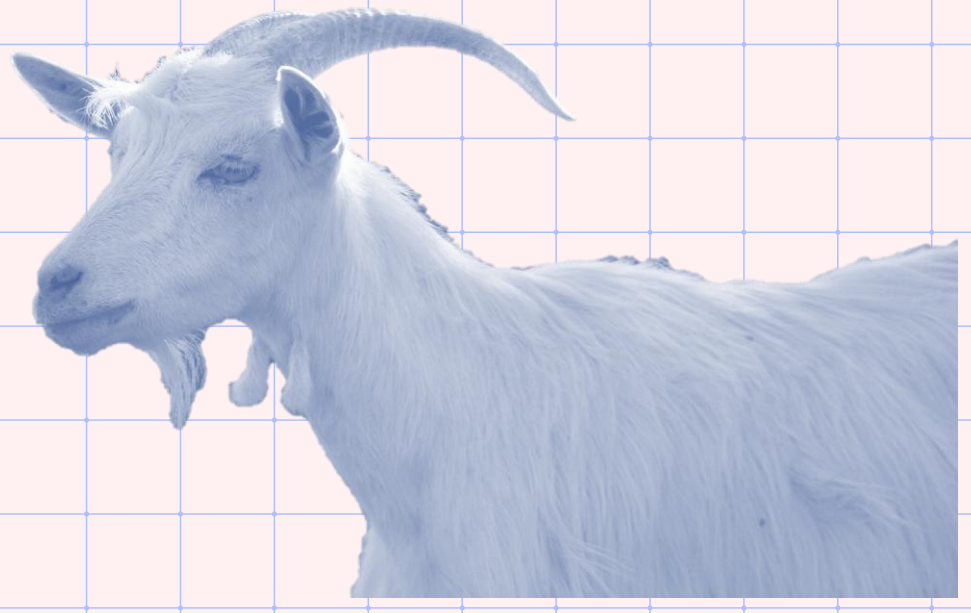
*Belangrijke definities**

- Geitenhouderij: Een onderneming waar minstens 50 melkgeiten worden gehouden.
- Woonkern: Een totaal van 25 of meer woningen en/of gevoelige bestemmingen binnen de afstandsnorm. Zie voor de praktische toepassing hiervan in deze studie bijlage 1.
- Gevoelige bestemming: basisscholen, instellingen voor verslavingszorg, jeugdzorg en gehandicaptenzorg, kinderopvang, maatschappelijke opvang, verzorgingstehuizen en huisartsen.

** Deze definities zijn als werkhypothesen in de beide onderzoeken gebruikt; het staat geenszins vast dat deze ook in nieuw beleid zo toegepast zullen worden.*

2.

De geitenhouderijsector

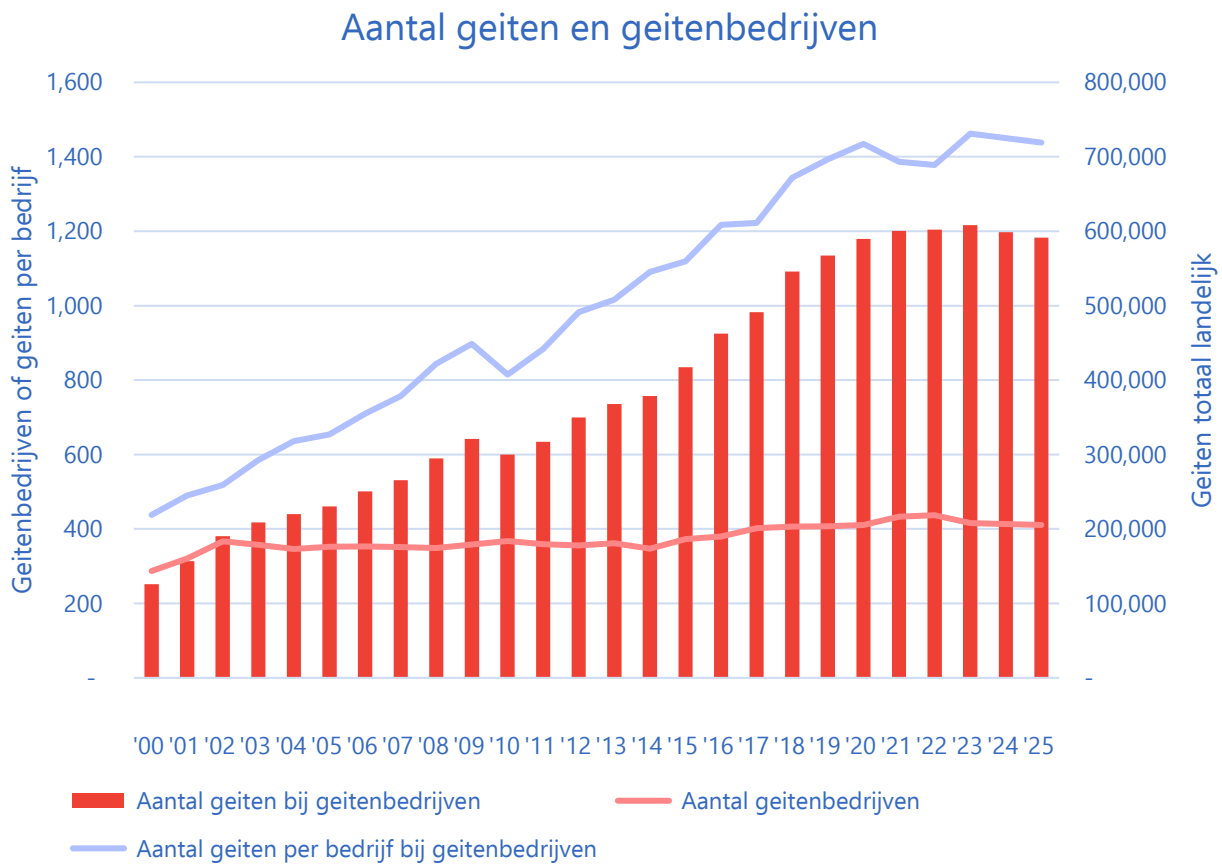


De geitenhouderij in Nederland heeft de afgelopen decennia te maken gehad met schaalvergroting binnen een stabiel bedrijvenbestand

De Nederlandse geitenhouderij heeft tussen de jaren 2000 en 2026 een transformatie doorgemaakt. Rond de eeuwwisseling was het nog een relatief kleinschalige sector met circa 225.000 melkgeiten bij professionele bedrijven. De sector groeide gestaag, door een aantrekkende vraag in binnen- en buitenland. Na 2020 passeerde Nederland het aantal van 600.000 geiten, wat sindsdien redelijk lijkt te zijn gestabiliseerd. Daar kunnen meerdere redenen aan ten grondslag liggen, zoals beleid van decentrale overheden, stikstofproblematiek en onzekerheid bij ondernemers over de ontwikkeling van het landbouwbeleid.

Belangrijk breekpunt in de trendlijn vormde de Q-koortsepidemie (2007-2010), met de piek in 2009. Ruim 4.000 mensen werden destijds ziek en tientallen overleden; op besmette bedrijven werden ca. 50.000 drachtige geiten geruimd. Een tweede breekpunt volgde op het VGO-onderzoek (VGO-II, 2017), waarin een verhoogd risico op longontstekingen werd aangetoond voor omwonenden van een geitenhouderij. Als reactie hierop voerden de meeste provincies moratoria in.

Ondanks deze ontwikkelingen vervijfvoudigde het aantal geiten bijna sinds 2000, terwijl het aantal bedrijven nagenoeg stabiel bleef rond de 350 tot 400. Het gemiddeld aantal geiten per bedrijf groeide daardoor van enkele honderden naar bijna 1.500, duidend op een sterk professionaliserende en intensiverende sector.



Bron: CBS

De markt voor geitenzuivelproducten kende een tijd lang hoge winsten, maar de laatste jaren is de rentabiliteit gedaald

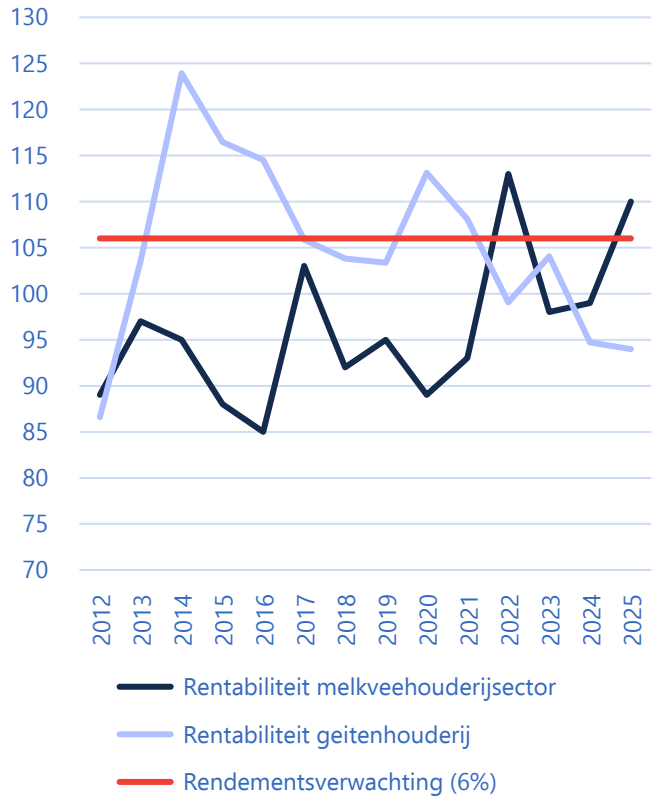
De intensivering en professionalisering van de sector ging gepaard met een toenemende vraag naar geitenmelkproducten: er is een structureel hoge vraag naar geitenkaas in Nederland en op de internationale markt wordt geitenmelkpoeder afgezet. De verkoop van geitenvlees levert bedrijven daarentegen relatief weinig op. De rentabiliteit van de sector lag tussen 2013 en 2022 duidelijk hoger dan van de melkveehouderij, met een piek rond 2014. De sector was in die periode zeer winstgevend, met rendementen vaak ver boven een redelijke verwachting van 6%. Dit kwam mede door de hoge geitenmelkprijs, gedreven door gunstige afzetmogelijkheden. Vanaf 2016 daalde de prijs weer door groei van het aanbod. Vanaf 2022 herstelde en stabiliseerde de prijs van geitenmelk. Tegelijk werd de sector verlieslatend: hoewel de prijs van voer en het krachtvoerverbruik daalden, wogen de hogere mestafzet- en vaste kosten daar ruimschoots tegenop.

Er zijn indicaties dat de binnenlandse markt redelijk verzadigd is, met sinds 2018 een lichte daling in de consumptie. In het buitenland, vooral Duitsland, groeit de interesse in geitenmelk. De afzet van melkpoeder in Azië stagneert door dalende geboortecijfers in China; kansen worden nu (meer) gezocht in het Midden-Oosten en Amerika. De OECD verwacht dat de mondiale zuivelvraag komend decennium met 1,8% per jaar blijft groeien door toenemende welvaart.

Er lijkt dus inmiddels sprake van een volwassen sector, met internationaal redelijk gestabiliseerde afzetmogelijkheden voor zowel geitenmelkpoeder als geitenzuivel als nicheproduct met prijspremium. De komende jaren zullen gekenmerkt blijven door dezelfde fluctuaties in vraag, aanbod en rentabiliteit, maar er zijn geen indicaties voor zeer sterke krimp of groei op middellange termijn. Op de langere termijn kan de eiwittransitie zorgen voor een sterkere afname van de vraag naar geitenmelkproducten zorgen. De OECD verwacht dat dit het komende decennium op kleine schaal plaatsvindt in hoge-inkomenslanden: er wordt vooral verwacht dat alternatieven voor melkproducten aantrekken, nog minder voor kaas. Ook overheidsbeleid, zoals het belasten van emissies, kan impact hebben op de prijs van en dus vraag naar geitenmelkproducten. Maar dit alles blijft nu nog hoogst onzeker, waardoor een exacte voorspelling voor de toekomst lastig te maken is.

Rentabiliteit geitenhouderij

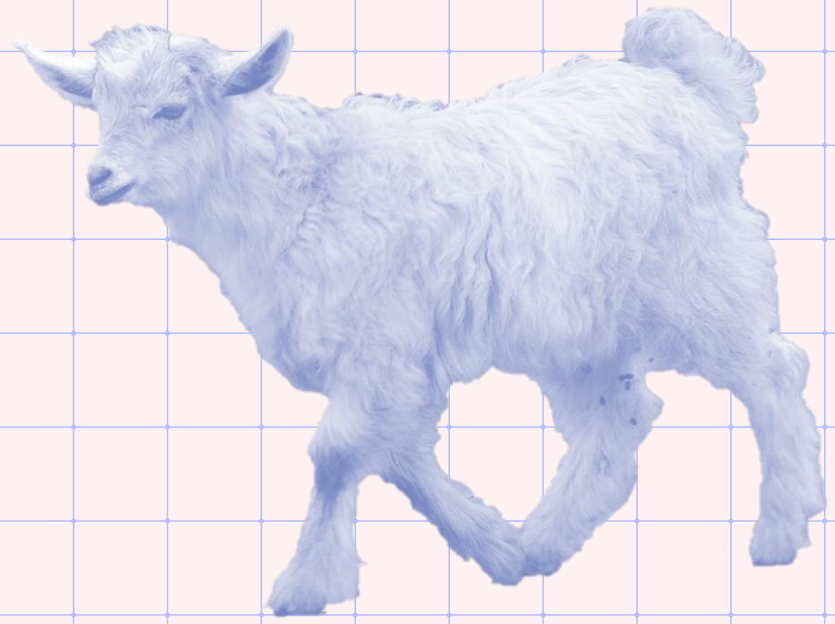
opbrengst per € 100 kosten



Bronnen: Agrimatie; aaff; OECD

3.

De impactanalyse



De mogelijke impact van de maatregelen is afgezet tegen de huidige situatie met moratoria in negen provincies

Huidig beleid als baseline

Om de impact van invoering van een afstandsnorm te kunnen bepalen, is een baseline nodig. Het is gebruikelijk in impactonderzoek om hierbij de meest aannemelijke en voldoende zekere staat van de wereld als uitgangspunt te nemen, zonder speculatie op gebeurtenissen en ontwikkelingen. In 9 van de 12 provincies gelden momenteel 'moratoria' die geitenhouderijen beperken in hun ontwikkelmogelijkheden. Alleen de provincies Friesland, Groningen en Zeeland kennen geen moratoria. Met LVVN is besproken – dat zonder Rijksbeleid – de huidige situatie met provinciale regels zeer waarschijnlijk blijft voorbestaan. Provincies zullen hier hun eigen keuzes in blijven maken. Zeker een deel van de provincies zal naar verwachting restrictief beleid blijven voeren. De situatie met de moratoria is al negen jaar een gegeven. De ontwikkeling van de sector vóór die periode wordt niet als representatieve baseline gezien om de eventuele Rijksmaatregelen tegen af te zetten, omdat de omstandigheden inmiddels sterk veranderd zijn (door de aandacht voor het volksgezondheidsrisico, de moratoria, de beperkingen als gevolg van stikstof etc.).

Echter: de precieze regels verschillen per moratorium. Binnen de beperkte studietijd is het niet mogelijk geweest deze scherp te stellen. We doen daarom de volgende versimpelende aannames, die niet volledig recht doen aan de werkelijkheid maar wel nodig zijn om deze studie behapbaar te houden:

- In alle negen provincies met moratorium geldt een volledige beperking op groei van het aantal geiten ten opzichte van het huidig aantal, ongeacht of het door uitbreiding of nieuwvestiging (of de omschakeling van een ander type agrarisch bedrijf) komt. De bestaande vergunde ruimte in deze provincies is voor professionele geitenhouders volledig opgevuld en vergunningsaanvragen voor nieuwvestiging of voor uitbreiding worden automatisch geweigerd.
- In de andere drie provincies gelden er geen moratoria. Dat betekent dat nieuwe geitenhouderijen zich in deze provincies nog wel onbeperkt kunnen vestigen en bestaande geitenhouderijen het aantal dieren kunnen uitbreiden.

Deze situatie, waarin er in negen provincies moratoria zijn en in drie provincies nog sprake kan zijn van groei van de geitensector, zetten we af tegen de situatie waarin gerichte maatregelen worden genomen op landelijke schaal (in alle 12 provincies). Zie hiervoor de volgende pagina.

De baseline wordt vergeleken met vier mogelijke beleidsscenario's waarin de afstandsnorm op verschillende manieren wordt ingevuld

Beleidsscenario's
De afstandsnorm is op te splitsen in een aantal onderdelen. Deze zijn, in het kort:

- **Vestiging van nieuwe geitenhouderijen** toestaan buiten 500 of 1.000 meter van woonkernen en gevoelige bestemmingen
- **Uitbreiding van geitenhouderijen** al dan niet toestaan buiten 500 of 1.000 meter van woonkernen en gevoelige bestemmingen
- **Geen nieuwe woningen en gevoelige bestemmingen** binnen 500 of 1.000 meter van geitenhouderijen

De aanname is dat de provinciale moratoria in elk van deze beleidsscenario's volledig verdwijnen.

In overleg met LVVN hebben we afgesproken de resultaten van de impactanalyse in een aantal mogelijke beleidsscenario's weer te geven waarin we combinaties van de onderdelen van de afstandsnorm doorrekenen:

Scenario	Restrictie op vestiging van nieuwe geitenhouderijen	Restrictie op uitbreiding van geitenhouderijen	Geen nieuwe woningen en gevoelige bestemmingen
1	✓		
2	✓	✓	
3	✓		✓
4	✓	✓	✓

Het onderzoek is gebaseerd op meerdere aannames en de robuustheid van uitkomsten is getoetst met gevoeligheidsanalyses

Deze impactanalyse is een "wat-als"-studie. Er worden aannames gemaakt over toekomstige ontwikkeling, gedrag en economische omstandigheden om de scenario's door te rekenen. Deze aannames zijn goed doordacht en waar mogelijk onderbouwd en getoetst. Hieronder staat een korte samenvatting van keuzes en aannames. Voor de belangrijkste aannames zijn gevoeligheidsanalyses gedaan, om de gevoeligheid van de uitkomsten voor veranderende aannames te controleren. Deze analyses zijn toegelicht in bijlage 4.

Uitbreiding en nieuwvestiging

- Uitkomsten zijn berekend over 25 jaar (2026-2050), gepresenteerd in netto contante waarde, en verdisconteerd tegen een discontovoet van 6%.
- Gebieden voor nieuwvestiging:
  - Een woonkern betekent in deze studie: 25 of meer woningen die zich binnen de norm bevinden. Elke gevoelige bestemming, zoals een ziekenhuis of kinderopvang, telt binnen de studie mee gelijk aan één woning voor de grens van 25 (in de praktijk zou dit anders gewogen kunnen worden).
  - Woningbouwplannen zijn niet meegenomen in de telling van woningen binnen de norm; het gaat alleen om bestaande woningen (statische analyse).
  - Natuur, drinkwaterwingebied, industriegebieden en defensieterreinen zijn in de GIS-analyse gefilterd uit mogelijke gebieden voor nieuwvestiging.
  - Een aanname uit de GIS-analyse is dat de minimale aaneengesloten oppervlakte voor een geitenhouderij om zich ergens te vestigen 2 ha is
  - We veronderstellen dat een deel van de theoretisch geschikte gebieden ook echt beschikbaar zal zijn voor nieuwvestiging van geitenhouderijen. In de basisanalyse rekenen we met 25% (grove aanname) maar ook zijn uitkomsten met 5% doorgerekend.
- Verwachte groei zonder restricties:
  - Hiervoor is historische groei (in absolute aantallen) doorgetrokken: totaal ca. 3,3 geitenhouderijen per jaar erbij (nieuwvestiging) en 51 geiten per jaar per geitenhouderij (uitbreiding).
  - We veronderstellen dat groei van de sector door de stikstofbeperkingen pas vanaf 2035 überhaupt weer te verwachten is.
- Toegevoegde waarde per geit:
  - De toegevoegde waarde is afgeleid van historische economische cijfers. Dit betreft netto toegevoegde waarde: de gemiddelde opbrengst per geit minus alle kosten.

Zie bijlage 1 en bijlage 2 voor meer informatie.

Woningbouw

- Er is aangenomen dat de woningbouwplannen binnen de afstandsnorm in 2027 meteen worden stopgezet. Het waardeverlies wordt tegen 6% verdisconteerd naar het jaar 2026.
- Er is in de basisanalyse gerekend met de impact van het stilvallen van 'zachte' woningbouwplannen. De aanname is dat deze in 2027 nog steeds zacht zijn. Van harde plannen is de aanname dat deze doorgaan.
- Data over woningbouwplannen in Friesland ontbreken.
- Vanwege ontbrekende data in woningbouwplannen, is extrapolatie toegepast met data die er wel zijn.
- Impact van het stilvallen van 'zachte' plannen bestaat uit 25% bijkomende kosten, 25% algemene kosten, 50% winst en 0% residuele grondwaarde. Die aanname volgt uit expert judgement van de onderzoekers.

Zie bijlage 3 voor meer informatie.

Het begrip ‘economische impact’ vraagt om extra duiding en uitleg

Economische impact = netto toegevoegde waarde

In dit onderzoek benaderen we *economische* impact als de netto toegevoegde waarde die wordt gerealiseerd met geitenhouderij en woningbouw. Voor de geitenhouderij leidt dit tot de aanname dat de economische productiefactoren die ingezet worden (arbeid, kapitaal, natuur) ook anderszins nuttig ingezet zouden kunnen worden. Hierdoor behouden ze hun economische waarde als ze niet worden ingezet in de geitenhouderij. De gederfde winst uit de geitenhouderij is daarentegen wel economische impact. Voor woningbouw betekent deze benadering dat we uitgaan van de marktwaarde van de woningen en grondposities, op basis waarvan we impact voor een ontwikkelaar berekenen indien het project wordt stopgezet.

Gezondheidseffecten zijn niet gewaardeerd

Reden voor het kabinet om landelijke maatregelen te overwegen is het hogere risico op longontstekingen voor omwonenden van een geitenhouderij. Dat heeft niet alleen een financiële kant, ook een sociaaleconomische: het voorkomen hiervan levert bijvoorbeeld een besparing op zorgkosten, gederfde arbeidsarbeidsproductiviteit of een verbeterde kwaliteit van leven op. Het kwantificeren van deze effecten vraagt om extra onderzoeksinspanning. Het slechts gedeeltelijk kwantificeren – bijv. alleen zorgkosten – is onwenselijk, omdat dan een onvolledig beeld wordt geschetst. Bovendien ontstaat bij een poging tot het monetariseren van de gezondheidseffecten een kans dat gezondheidseffecten en de economische impact impliciet tegen elkaar worden afgewogen; dat is niet het doel van dit onderzoek.

Uitkomsten scenario 1 – nieuwvestiging geitenhouderij buiten afstandsnorm en uitbreiding overal toegestaan

In het eerste beleidsscenario wordt nieuwvestiging van geitenhouderijen alleen buiten de afstandsnorm van 500 m of 1.000 m van woonkernen toegestaan en is uitbreiding wel overal toegestaan. Onder nieuwvestiging verstaan we oprichting van een geitenhouderij of omschakeling vanuit een bestaand agrarisch bedrijf. Dit scenario zou betekenen dat het beleid voor nieuwvestiging restrictiever wordt in de provincies waar geen moratoria gelden (Groningen, Friesland, Zeeland), maar dat het beleid voor nieuwvestiging én voor uitbreiding van geitenhouders in de meeste provincies een verruiming is.

Uitkomsten 500-meternorm
Invoering van een 500-meternorm voor *nieuwvestiging* van geitenhouderijen heeft t/m 2050 naar schatting in totaal € 44 mln. aan positieve waarde voor de geitensector ten opzichte van de huidige situatie met moratoria. Het gaat volgens onze prognose om ca. 48 nieuwe geitenhouderijen die erbij komen t/m 2050 (3,3 per jaar, vanaf 2035).

Uit de berekeningen blijkt dat er met de norm van 500 meter in iedere provincie genoeg locaties overblijven voor het vestigen van een nieuwe geitenhouderij. Echter, niet elke potentiële locatie voor een geitenhouderij zal ook daadwerkelijk beschikbaar worden gesteld (door de huidige grondeigenaar / zittende exploitant). In de basisanalyse zit een aanname dat 25% van de geschikte locaties beschikbaar komt. Maar zelfs als wordt aangenomen dat slecht 5% van de potentiële locaties daadwerkelijk beschikbaar is, biedt dat in alle provincies nog voldoende theoretische vestigingsruimte.

Het toestaan van *uitbreiding* van geitenhouderijen heeft een verwacht positief effect van in totaal € 104 mln. voor de sector ten opzichte van de situatie met moratoria.

Bij elkaar opgeteld is het positieve effect voor de geitenhouderij in dit scenario € 148 mln. bij een norm van 500 meter.

Uitkomsten 1.000-meternorm
Invoering van een norm van 1.000 meter voor *nieuwvestiging* heeft ook € 44 mln. aan positieve waarde voor de geitensector. Ook bij deze norm is er in iedere provincie voldoende theoretische ruimte voor nieuw te vestigen geitenhouderijen (zowel bij de 25% als 5% aanname). Daarom is dit bedrag hetzelfde als bij de 500-meternorm.

De resultaten voor *uitbreiding* zijn gelijk onder de 500m- en 1.000-meternorm (ook hier: € 104 mln. waarde), omdat er in beide gevallen geen restricties zouden gelden.

In totaal is het effect voor de geitensector onder de 1.000-meternorm dus ook € 148 mln.

Gevoeligheidsanalyses
De meest relevante gevoeligheden zijn de discontovoet (risico en kapitaallasten) en mate van schaalvergroting (groei geiten per bedrijf). Bij een discontovoet van 8% is de toegevoegde waarde voor de geitenhouderij € 101 mln. in plaats van €148 mln. Bij een discontovoet van 4% is dat € 212 mln. Variaties in de groei van het aantal geiten per bedrijf geeft een vergelijkbare bandbreedte: €97 mln. bij een gemiddelde groei van geitenhouderijen met 26 geiten per jaar (in plaats van 51), tot € 198 mln. bij 76 geiten per jaar. Deze getallen gelden voor zowel de 500- als de 1.000-meternorm.

Uitkomsten scenario 2 –nieuwvestiging en uitbreiding buiten afstandsnorm toegestaan

In het tweede scenario wordt zowel nieuwvestiging als uitbreiding van geitenhouderijen alleen buiten de afstandsnorm van 500 m of 1.000 m van woonkernen toegestaan. Dit scenario zou betekenen dat het beleid restrictiever wordt in de drie provincies waar geen moratoria gelden, maar meer toelaat in de negen provincies met moratoria.

Uitkomsten 500-meternorm
Net als in scenario 1, heeft invoering van een 500-meternorm voor *nieuwvestiging* een positief effect van € 44 mln. voor de geitensector (ten opzichte van de moratoria).

Voor dit scenario geldt dat alleen de geitenhouderijen die minder dan 25 woningen (incl. gevoelige bestemmingen) binnen een straal van 500 meter van hun bedrijf hebben liggen, mogen uitbreiden. Dit betekent dat bij 116 van de 338 bedrijven (33%) *uitbreiding* niet mogelijk zal zijn, maar bij de overige geitenhouderijen wel. De toegevoegde waarde hiervan voor de geitensector is ca. € 64 mln. ten opzichte van de huidige moratoria. Vanzelfsprekend is dit lager dan in scenario 1 – waarbij uitbreiding ook voor geitenhouderijen met meer dan 25 woningen (incl. gevoelige bestemmingen) binnen een straal van 500 m zou zijn toegestaan.

Bij elkaar opgeteld is het positieve effect voor de geitensector in dit scenario € 108 mln. bij een afstandsnorm van 500 meter.

Uitkomsten 1.000-meternorm
Net als in scenario 1, heeft invoering van een 1.000-meternorm voor *nieuwvestiging* een positief effect van € 44 mln. voor de geitensector (ten opzichte van de moratoria).

Toepassing van de norm van 1.000 meter op *uitbreiding* zorgt ervoor dat bij 296 van de 338 bedrijven (88%) uitbreiding niet mogelijk zal zijn – bij de overige 42 wel. Dit heeft een positief effect voor de hele sector van € 3 mln. ten opzichte van de moratoria. Dat bedrag is relatief laag, omdat er in deze analyse dus nog maar weinig geitenhouderijen resteren die zouden mogen uitbreiden.

In totaal is het positieve effect voor de geitensector onder de 1.000-meternorm € 47 mln.

Gevoeligheidsanalyses
De analyses die bij de 500-meternorm voor de grootste bandbreedte zorgen zijn variatie in de discontovoet en de groei van het aantal geiten per bedrijf. Bij een andere discontovoet variëren de uitkomsten tussen de € 76 en € 156 mln. voor de geitensector. Variatie in de groei van het aantal geiten per bedrijf zorgt voor een bandbreedte van € 77 tot € 139 mln. Bij de 1.000-meternorm zorgt ook de discontovoet voor de grootste variatie in de uitkomsten, maar is daarnaast de netto toegevoegde waarde per geit het meest relevant. Variatie in de discontovoet zorgt voor toegevoegde waarde voor de geitensector in de range van € 33 tot € 68 mln. Variaties in de netto toegevoegde waarde per geit zorgt voor een bandbreedte van € 35 tot € 59 mln.

Uitkomsten scenario 3 – nieuwvestiging geitenhouderij en woningbouw buiten afstandsnorm en uitbreiding overal toegestaan

Het derde beleidsscenario is gelijk aan het eerste wat betreft nieuwvestiging (mogelijk buiten afstandsnorm) en uitbreiding (geen restricties) van geitenhouderijen, met als toevoeging dat alleen woningen gebouwd kunnen worden die buiten een straal van 500 of 1.000 meter vallen van bestaande geitenhouderijen.

Uitkomsten 500-meternorm
Net als in scenario 1, heeft invoering van een 500-meternorm voor *nieuwvestiging* zo'n € 44 mln. aan toegevoegde waarde voor de geitenhouderijsector, en heeft de mogelijkheid tot *uitbreiding* € 104 mln. aan waarde. Het totaaleffect voor de sector is dus € 148 mln.

Het schrappen van bestaande, 'zachte' *woningbouwplannen* geeft naar schatting € 27 mln. aan economisch waardverlies. Dit landt bij partijen die grond bezitten, met name projectontwikkelaars en soms gemeenten, die al de eerste kosten hebben gemaakt om projecten ten uitvoer te brengen. Er zijn 82 woningbouwlocaties die deels of geheel binnen de straal van 500 meter van geitenhouderijen vallen, met naar schatting 1.037 geplande woningen die niet langer kunnen worden gebouwd.

De woningbouwplannen in de analyse zijn onderscheiden naar 'zacht' of 'hard'; dat zegt iets over het stadium van ontwikkeling waarin ze zitten. In bovenstaande berekening is het uitgangspunt dat 'harde' plannen niet (kunnen) worden stilgelegd. Mocht dit wel het geval zijn, zorgt dit voor € 52 mln. aan extra negatieve impact.

Uitkomsten 1.000-meternorm
Net als in scenario 1, heeft invoering van een 1.000-meternorm voor *nieuwvestiging* zo'n € 44 mln. aan toegevoegde waarde voor de sector op, en de mogelijkheid tot *uitbreiding* € 104 mln. Het totaaleffect voor de sector is dus geschat op € 148 mln.

Wanneer zachte woningbouwplannen worden stilgelegd die zich in een straal van 1.000 meter van geitenhouderijen bevinden, gaat het om 344 woningbouwlocaties met naar schatting 9.216 woningen. Dit geeft naar verwachting ca. € 242 mln. negatieve impact voor grondeigenaren. Mochten de harde woningbouwplannen toch stopgezet worden, zou dat additioneel € 385 mln. negatieve impact opleveren bij deze norm.

Gevoeligheidsanalyses
De gevoeligheidsanalyse voor de geitensector resulteert in dezelfde uitkomsten als bij scenario 1. Dit betekent een bandbreedte van € 104 tot € 212 mln. bij variatie in de discontovoet en van € 97 tot €198 mln. bij variatie in de groei van het aantal geiten per bedrijf. Dit geldt voor beide normen.

Als we in de berekeningen het waardeverlies vanwege de niet-gebouwde woningen laten variëren (+ en - 25% van het gemiddelde bedrag per woning) dan geeft dit een bandbreedte van € 20 tot € 33 mln. aan impact bij de 500-meternorm en € 182 tot € 303 mln. impact bij de 1.000-meternorm.

Uitkomsten scenario 4 – nieuwvestiging geitenhouderij, uitbreiding geitenhouderij en woningbouw buiten afstandsnorm

In het vierde en laatste scenario is nieuwvestiging en uitbreiding van een geitenhouderij alleen mogelijk op minstens 500 of 1.000 meter afstand van woonkernen en gevoelige bestemmingen, en kunnen alleen woningen worden gebouwd die buiten een straal van 500 of 1.000 meter vallen van bestaande geitenhouderijen.

Uitkomsten 500-meternorm

De bedragen in dit scenario zijn allemaal in de eerdere scenario's ook reeds aan bod gekomen: het toestaan van *nieuwvestiging* van geitenhouderijen buiten de 500-meternorm leidt tot ca. € 44 mln. aan geschatte waarde voor de geitensector en de mogelijkheid tot *uitbreiding* voor geitenhouderijen buiten deze norm tot € 64 mln. aan geschatte waarde. Het totaaleffect voor de geitensector is dus € 108 mln.

Het waardeverlies voor grondeigenaren vanwege het niet bouwen van woningen is ook in dit scenario geschat op € 27 mln. Dit gaat om zachte woningbouwplannen.

Uitkomsten 1.000-meternorm

Het toestaan van *nieuwvestiging* van geitenhouderijen buiten de afstandsnorm van 1.000 meter leidt tot ca. € 44 mln. aan geschatte economische waarde voor de geitensector en de mogelijkheid tot *uitbreiding* voor geitenhouderijen buiten de 1.000-meternorm tot € 3 mln. aan geschatte waarde – samen: € 47 mln.

De negatieve impact van het stilvallen van zachte woningbouwplannen is bij de norm van 1.000 meter geschat op € 242 mln. Ook in dit geval gaat het om 344 woningbouwlocaties met naar schatting 9.216 woningen.

Gevoeligheidsanalyses

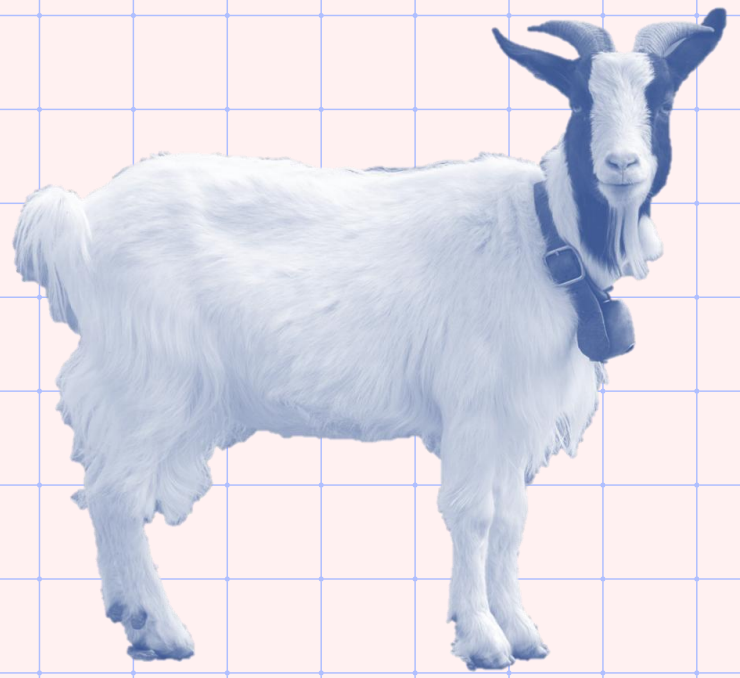
Net als in scenario 2 geldt in dit scenario dat de meest relevante gevoeligheidsanalyses voor de 500-meternorm de discontovoet en de groei van het aantal geiten per bedrijf zijn. Bij de discontovoet variëren de uitkomsten tussen de € 76 en € 156 mln. voor de geitensector, waar dit in de basis € 108 mln. was. Variatie in de toename van het aantal geiten per bedrijf zorgt voor een bandbreedte van € 77 tot € 139 mln.

Bij de 1.000-meternorm zorgen weer de discontovoet en de netto toegevoegde waarde per geit voor de grootste bandbreedte. De discontovoet zorgt voor uitkomsten voor de geitensector van € 33 tot € 68 mln. En variatie in de netto toegevoegde waarde per geit zorgt voor een bandbreedte van € 35 tot € 59 mln.

Voor de impact op de woningbouwsector geldt dat de gevoeligheidsanalyse hetzelfde uitpakt als in scenario 3: dit leidt tot een bandbreedte van € 20 tot € 33 mln. negatieve impact bij de 500-meternorm en € 182 tot € 303 mln. bij de 1.000-meternorm.

4.

Beschouwing van de resultaten



Een afstandsnorm geeft minder waardeverlies voor de geitenhouderij dan de moratoria en betekent dat sommige woningplannen niet doorgaan

In dit deel geven we onze eigen – feitelijke – reflectie op de onderzoeksresultaten en een kwalitatieve analyse van mogelijke indirecte gevolgen van de afstandsnorm.

De voornaamste conclusies uit deze impactanalyse zijn als volgt:

- Het vervangen van (ongerichte, brede) moratoria door een (gerichte) afstandsnorm geeft minder economisch waardeverlies voor de geitenhouderij. Bij elk van de mogelijke invullingen van de afstandsnorm komt er namelijk voor de sector meer ontwikkelperspectief dan nu het geval is. Let op: dat geldt op totaalniveau, maar het perspectief en de economische impact per geitenhouderij kan sterk verschillen. Geitenhouders gelegen in de drie provincies die nu geen moratoria kennen en geitenhouders die binnen de afstandsnorm van 500 ofwel 1.000 zouden komen te vallen, worden juist extra beperkt in hun bewegingsvrijheid.

- In alle beleidsscenario's blijft er in principe genoeg ruimte voor nieuwvestiging van geitenbedrijven in alle provincies. Alleen in een situatie dat de afstandsnorm van 1.000 meter niet zou worden toegepast op *woonkernen* maar op *individuele woningen*, en een beperkt deel (<25%) van de geschikte locaties ook daadwerkelijk beschikbaar zou blijken voor nieuwe geitenhouderijen, ontstaat in enkele provincies ruimtetekort. Dat is enkel ter illustratie; er is op dit moment geen sprake van dat de afstandsnorm zou gelden op het niveau van individuele woningen.

- Voor grondeigenaren van geplande woningen is de impact van de afstandsnorm negatief: elke restrictie om te bouwen binnen een straal van 500 of 1.000 meter rondom een geitenhouderij is beperkender dan de huidige situatie. Het invoeren van een afstandsnorm voor woningbouw rond geitenhouderijen gaat dus gepaard met waardeverlies door het stopzetten van 'zachte' woningbouwplannen.

Belangrijke notie bij deze uitkomsten: de door ons geschatte cijfermatige impact voor de geitensector en voor de woningbouwsector zijn niet zonder meer tegen elkaar af te zetten. Bij de analyse van nieuwvestiging is namelijk geen rekening gehouden met de waarde uit alternatieve aanwending van dezelfde grond (voordat een geitenhouder zich daar zou vestigen). Daarom gaat het daar puur om de economische impact *voor de geitensector zelf*. Bij de impactberekeningen voor partijen met grondposities is wel rekening gehouden met een alternatieve (en lagere) grondwaarde. Bovendien moet de berekende impact afgezet worden tegen mogelijke negatieve effecten die kunnen optreden maar die niet zijn gekwantificeerd in deze studie – zie ook verderop.

De impactanalyse is op een hoog theoretisch niveau en de resultaten moeten dus met enige voorzichtigheid geïnterpreteerd worden

De conclusies van dit rapport zijn gebaseerd op een theoretische analyse. Dat was in dit geval onvermijdelijk – deels door de beperkte studietijd en data, deels omdat het gedrag van partijen zich vaak moeilijk laat voorspellen.

- Waar dat ten eerste tot uiting komt, is bij de analyse van de nieuwvestiging van geitenhouderijen in elk van de scenario's. Die is meer gebaseerd op wat er theoretisch mogelijk is, dan wat er in de praktijk te verwachten valt. Zo is voor de onderliggende GIS-analyse de aanname gehanteerd dat een geitenhouderij minimaal 2 ha aan oppervlak nodig heeft. Cultuurgrond wordt hierbij niet meegerekend (dit hoeft ook niet per se aan de geitenhouderij vast te zitten), maar er zijn uiteraard geitenhouders die wel eigen cultuurgrond hebben en/of willen hebben – zeker voor een biologische bedrijfsvoering. Ter vergelijking: de Wageningen Universiteit[1] gaat uit van een gemiddelde oppervlakte van 24 ha cultuurgrond voor 1.000 melkgeiten. Daarnaast is in principe alle grond in Nederland al in gebruik, dus nieuwvestiging van een geitenhouderij is sowieso afhankelijk van grondeigenaren om aan herbestemming van de locatie mee te werken. Deze factoren maken dat de analyse van nieuwvestiging – en deels geldt dat ook voor uitbreiding – deels berust op aannames en daardoor een theoretisch van aard is.

- Een ander aspect waar dat theoretische gehalte terugkomt, is de aanname voor de uitgangssituatie waar de afstandsnorm tegen wordt afgezet. Na uitgebreide gedachtenuitwisseling met LVVN, hebben we ervoor gekozen de huidige situatie met de moratoria in negen provincies als baseline te nemen. Het spreekt voor zich dat de onderzoeksresultaten geheel anders zouden uitpakken wanneer de gevolgen van een afstandsnorm werden afgezet tegen een minder gereguleerde geitensector, zoals dat voor 2017 nog het geval was. Ten opzichte van die situatie zou een afstandsnorm tot negatieve economische impact voor de geitensector leiden. Er is in de tijd echter te veel veranderd om dit als realistische economische baseline en uitgangspunt voor ontwikkeling in de toekomst aan te nemen.

- Ten derde: voor de analyse van potentiële impact door niet-gebouwde woningen, zijn aannames gedaan over de verhouding 'zachte' vs. 'harde' plannen, bij gebrek aan complete data hierover. Dat geeft onzekerheid over de cijfers. Bovendien staan de plannen niet stil: de data komen uit het najaar van 2025 en een deel van de voorheen zachte plannen zal inmiddels in een volgend ontwikkelstadium zitten. Dat geldt vooruitkijkend evenzeer. Impliciete veronderstelling in deze studie is dat nieuw Rijksbeleid per 2027 wordt ingevoerd maar dit zal uiteraard de nodige voorbereidings- en implementatietijd kosten. Tegen die tijd heeft een deel van de woningbouwplannen ook alweer een nieuw stadium bereikt.

1. Zie Forfaitaire vervangingswaarde van stallen voor melkgeiten in 2021

De beleidsscenario's zijn minder restrictief dan moratoria voor de geitensector als geheel, maar de gevolgen per geitenhouderij kunnen verschillen

De economische-impactanalyse is weliswaar vooruitkijkend – in dit geval een periode van 25 jaar – maar gaat vooral uit van de directe gevolgen. Er zijn ook indirecte gevolgen te verwachten bij de scenario's. Deze zijn niet goed te berekenen, maar wel tot op zekere hoogte te beredeneren:

Impact op de geitenhouderij

- Gemiddeld genomen, op landelijke schaal, heeft een afstandsnorm een positiever effect op het toekomstperspectief van de geitenhouderij dan de huidige situatie met moratoria – in negen provincies ontstaat er meer ontwikkelperspectief en in drie provincies minder, maar de omvang van de geitenhouderij in eerstgenoemde is aanzienlijk groter. Bovendien geeft een afstandsnorm op landelijke schaal duidelijkheid over toekomstig beleid. Voor geitenhouderijen op "veilige" afstand van woonkernen en gevoelige bestemmingen ontstaat duidelijkheid over hun perspectief. Dat zorgt voor minder onzekerheid en minder ondernemersrisico, wat over het algemeen leidt tot meer investeringsbereidheid.

- Hiertegenover staat dat in alle scenario's is verondersteld dat het aantal melkgeiten in Nederland stijgt. Een toename van melkproductie kan een neerwaarts effect hebben op de prijs van geitenmelk en de aantrekkelijkheid van de sector (aan aanbodzijde) doen afnemen. De omvang van dat effect hangt af van meer factoren en is niet goed in te schatten.

- Bovendien zullen regionale verschillen in ontwikkelperspectief gaan ontstaan, zoals eerder al kort aangehaald. Met een afstandsnorm mogen geitenhouderijen in dichtbevolkte gebieden niet meer uitbreiden of zich daar nieuw vestigen. Gevolg kan zijn dat er een minder efficiënte schaalgrootte kan worden bereikt dan bij geitenhouderijen in dunbevolkte gebieden, waar uitbreiding nog wel mogelijk is. Denk hierbij aan kortingen voor het inkopen van grotere partijen veevoer, lagere rentekosten voor financiering en lagere vaste kosten per gehouden geit. In de situatie dat een deel van de geitenhouderijen in Nederland door de afstandsnorm wordt beperkt in hun ondernemersvrijheid en een deel niet, kunnen de concurrentieposities regionaal gaan verschuiven – in het voordeel van houderijen die niet worden beperkt door deze norm.

- Uiteindelijk kan dit mechanisme leiden tot regionale verschillen in de spreiding van geitenhouderijen, waarbij geitenhouderijen in dichtbevolkte gebieden langzaam zullen verdwijnen. Deze bedrijven kunnen door een slechtere concurrentiepositie mogelijk niet het hoofd boven water houden. Maar of en in welk tempo dit gebeurt is lastig te voorspellen.

Een afstandsnorm zet (toekomstige) woningbouwplannen en de leefbaarheid van kleine kernen mogelijk verder onder druk

Impact op de woningbouwopgave en leefbaarheid

- Het stilvallen van nieuwbouwplannen heeft in potentie aanzienlijke gevolgen, zeker bij het toepassen van een afstandsnorm van 1.000 meter rondom bestaande geitenhouderijen. Op het moment van schrijven is er nog altijd sprake van een wooncrisis en lukt het moeilijk om de beoogde 100.000 nieuwe woningen per jaar te realiseren. Het schrappen van een deel van de huidige plannen zet de markt verder op slot en werkt mogelijke hogere woningprijzen in de hand. Bij een 500-meternorm kunnen grofweg 1.000 geplande woningen niet worden gebouwd en bij een 1.000-meternorm zijn dat er zo'n 9.000.

- In alle scenario's is nieuwvestiging van geitenhouderijen mogelijk op 500 of 1.000 meter van woonkernen en gevoelige bestemmingen. In 2 van de 4 scenario's is bovendien nieuwbouw van woningen alleen mogelijk op 500 of 1.000 meter van een geitenhouderij. Als deze normen tegelijk worden ingevoerd, zou het inhouden dat – wanneer er eenmaal een geitenhouderij is gevestigd – geen woningbouw meer mogelijk is binnen een straal van 500 of 1.000 meter daarvan. Bij een straal van 1.000 meter is dat een gebied van 314 ha. Hoe meer geitenhouderijen er in de toekomst bij komen, hoe groter het gebied wordt waar geen woningen meer kunnen worden gebouwd. Het inpassen van woningbouw – in plannen die nu nog niet gemaakt zijn – wordt dan nog ingewikkelder. Ter illustratie: als er, net zoals in het verleden, ieder jaar ca. 3,3 geitenhouderijen bij komen, dan zal in 15 jaar tijd (vanaf 2035) ongeveer 1%[1] van het agrarische terrein straks niet langer beschikbaar zijn voor eventuele woningbouw.

- Ook kunnen de beleidsmaatregelen de leefbaarheid van kleine dorpskernen onder druk zetten. Het is namelijk mogelijk dat geitenhouderijen zich regionaal zullen concentreren, aangezien dunbevolkte ruimte gezocht zal worden voor nieuw- en hervestiging. Dat kan het lokale economische perspectief en leefbaarheid in die gebieden onder druk zetten. De aanwezigheid van geitenhouderijen betekent immers dat woningbouw en ontwikkeling van gevoelige locaties in de buurt niet mogelijk is. Kleine kernen kunnen zich dan niet verder uitbreiden, waardoor voorzieningen, zoals een supermarkt of basisschool, minder snel tot ontwikkeling komen. Dit levert mogelijk bezwaar en verzet van de lokale bevolking op.

1. Als er in een straal van 1.000 meter rond een geitenboerderij niet gebouwd mag worden, betekent dat 314 ha land dat niet meer beschikbaar is voor woningbouw. Uitgaande van 3,3 nieuwvestigingen van geitenhouders per jaar over 15 jaar, is dat ongeveer 15.500 ha. En dat is zo'n 1% van de 2,2 mln. ha agrarisch terrein in Nederland (zie CBS).

BIJLAGEN

Aanpak berekeningen economische impact

Bijlage 1: aanpak berekening effect restricties nieuwvestiging

Stap 1: bepalen (theoretisch) mogelijke vestigingslocaties
Met een GIS-analyse zijn door Haskoning de zoekgebieden bepaald waar bij een norm van 500 of 1.000 m theoretisch een nieuwe geitenhouderij kan worden gevestigd. Dit is gedaan voor de situatie dat er geen enkele *woning* binnen 500 of 1.000 meter mag liggen van een geitenhouderij en ook geen *woonkern*. Alleen dat laatste is in het hoofdrapport opgenomen. De belangrijkste aannames staan hieronder. Onlogische zoekgebieden (bijv. vliegvelden, militair oefenterrein, water) zijn handmatig verwijderd; mogelijk bevatten de data er onbedoeld nog enkele.

Criterium	Aanname zoekgebied
Afstand tot woningen	500 m of 1.000 m; geen woning/woonkernen binnen deze straal
Woningbouwplannen	Niet uitgesloten van de zoekgebieden
Drinkwater, natuur, industrie, defensie	Alleen het gebied zelf uitgesloten (geen buffer, bijv. 25 km rondom N2000)
Minimale omvang	≥ 2 ha per gebied, om 'snippers' aan land, die te klein zijn voor een geitenhouderij eruit te filteren. Erven variëren in de praktijk van 1 - 4 ha. Cultuurgronden (voerproductie) niet meegerekend; deze kunnen immers in theorie ook buiten zoekgebied.

VOORBEELD ZOEKGEBIEDEN NIEUWVESTIGING GEITENHOUDERIJ
Geel: zoekgebied 1.000 meter van woonkernen. Bruin: zoekgebied 500 meter van individuele woningen

Bijlage 1: aanpak berekening effect restricties nieuwvestiging

Het begrip *woonkernen* wordt in de communicatie rondom de afstandsnorm wel gebruikt, maar niet gedefinieerd. We hebben voor dit onderzoek als werkhypothese de definitie van het CBS gevolgd (25 woningen in een vlak van 500 m bij 500 m). Echter zit daarin nog de vraag hoe de norm rekenkundig in te vullen. We hebben vier opties afgewogen en in samenspraak met de opdrachtgever gekozen voor **optie 4: een harde grens van 25 woningen binnen de straal**.

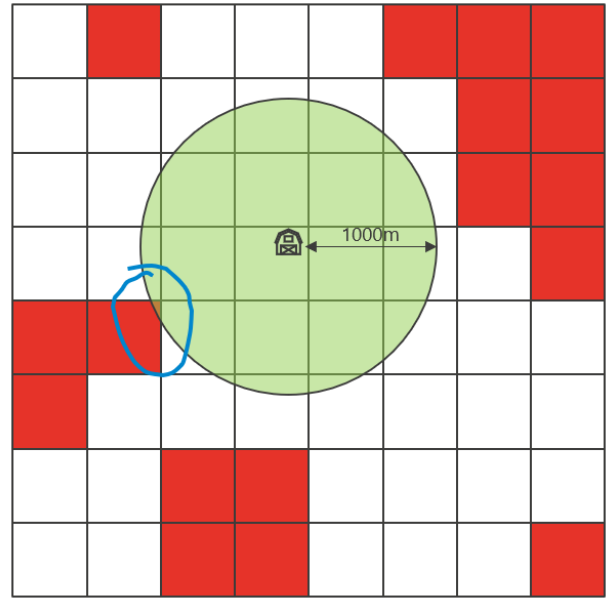
Optie 1 – Exact aansluiten bij de CBS-definitie
Het CBS spreekt over een vierkant van 500 x 500 meter met minstens 25 woningen als woonkern. Een vierkant kan al voor een klein deel binnen de 500 m- of 1.000 m-buffer rond een geitenhouderij vallen zonder dat er daadwerkelijk woningen worden geraakt (zie visualisatie 1), waardoor geitenhouderijen onterecht zouden worden uitgesloten.

Optie 2 – Bebouwd gebied als woonkern
Een alternatief is om een contour om feitelijke woonkernen te trekken. Dat roept afbakeningsvragen op: waar stopt een kern, tellen randwoningen mee, en moet een kern volledig binnen de buffer vallen (zie visualisatie 2)? Dat vergt een extra ruimtelijke analyse, die buiten de scope van deze studie valt.

Optie 3 – Gelijke woningdichtheid als de CBS-definitie
Hierbij zouden we dezelfde woningdichtheid hanteren als de CBS-norm (25 woningen per 250.000 m^2, oftewel 1 woning per ha). Dat komt neer op maximaal 78 woningen binnen de straal van 500 m en circa 314 binnen 1.000 m. Dit sluit goed aan bij de centrale problematiek – voor de volksgezondheid maakt het in beginsel niet uit of woningen geclusterd of verspreid liggen – maar is weinig restrictief: bij 500 m voldoet bijna 90% van de geitenhouderijen, bij 1.000 m circa 80%. Bovendien zou dit betekenen dat geitenhouderijen met aanzienlijke hoeveelheden woningen (tot 313) in de nabijheid worden aangemerkt als houderijen zonder woonkern.

Optie 4 – Harde grens van 25 woningen in de straal (gekozen)
In deze variant geldt rond elke geitenhouderij een maximum van 24 woningen (en/of gevoelige bestemmingen), zowel binnen 500 m als 1.000 m. De definitie is eenvoudig en goed uitvoerbaar op de beschikbare data. Ze sluit niet volledig aan bij het idee van clusters, maar wel direct bij het achterliggend doel van bescherming van de volksgezondheid. Bij 500 m kan ca. 67% van de geitenhouderijen nog uitbreiden, bij 1.000 m daalt dit naar circa 12% – duidelijk restrictiever dan optie 3 en mogelijk beter passend bij het beoogde beschermingsniveau.

Visualisatie optie 1



Visualisatie optie 2

Bijlage 1: aanpak berekening effect restricties nieuwvestiging

Stap 2: bepalen aantal vestigingsplaatsen
Om het aantal vestigingsplaatsen te bepalen, is per aaneengesloten zoekgebied bepaald hoeveel geitenhouderijen zich kunnen vestigen op basis van een minimum van 2 ha per geitenhouderij. Er zijn verder goede redenen te bedenken waarom het in de praktijk niet lukt om nieuwe geitenhouderijen te vestigen in de betreffende zoekgebieden, bijvoorbeeld door bestaande omgevingsplannen of simpelweg omdat er reeds een ander type veehouder zit die het bedrijf wil voortzetten. Daarom is een (grove) aanname gedaan dat nieuwvestiging mogelijk is in een kwart van de gebieden. Op basis hiervan is per provincie het aantal nieuwvestigingsplaatsen bepaald.

Stap 3: modelleren verwachte groei
Naast het aanbod houden we rekening met de vraag naar nieuwe vestigingsplaatsen. De verwachte groei van geitenbedrijven is gebaseerd op historische gegevens.

Via het CBS zijn data beschikbaar van het aantal geitenbedrijven en geiten vanaf het jaar 2000. Door het totaal aantal geiten te delen door het aantal geitenbedrijven is het aantal geiten per geitenbedrijf te berekenen.

Referentieperiode
Er is gekozen om niet de gehele periode als referentie te nemen, maar de jaren 2003 t/m 2018. Van 2000 t/m 2002 is de geitensector namelijk explosief gegroeid, wat nog een overblijfsel is van het volwassen worden van de markt in de jaren '90. Daarnaast is ervoor gekozen om de jaren na 2018 uit te sluiten, vanwege de vele ontwikkelingen in beleid in de jaren erna. De jaren van de Q-koortsepidemie zitten wel in de gekozen periode. Er is altijd een kans op ontregelende incidenten in de markt, maar door een vrij lange periode als referentie te nemen wordt het effect hiervan uitgemiddeld.

Absolute groei
De groei van het aantal geitenhouderijen bedraagt in de periode 2003 t/m 2018 jaarlijks gemiddeld iets meer dan drie geitenbedrijven, waarbij die groei verschilt tussen provincies. In enkele provincies is sprake van een krimp van het aantal geitenhouderijen. Zie de tabel op de volgende pagina voor de verwachte groei van het aantal geitenbedrijven per provincie. Hierbij is nog geen rekening gehouden met de vraag of de ruimte er ook daadwerkelijk is (stap 4).

We hebben ervoor gekozen om de absolute groei te gebruiken in de analyse, en niet de percentuele groei. Het is namelijk niet realistisch dat de sector exponentieel zal blijven groeien, zeker niet voor een periode van 25 jaar naar de toekomst toe (dat als basis geldt voor het doorrekenen van effecten in onze analyse).

Bijlage 1: aanpak berekening effect restricties nieuwvestiging

Stikstofbeperking

Tot slot houden we rekening met beperkingen die volgen uit het stikstofbeleid. In de huidige constellatie is het vrijwel ondenkbaar dat een geitenhouder een vergunning krijgt voor uitbreiding of nieuwvestiging – ook als de moratoria zouden vervallen. Dat heeft te maken met het stikstofbeleid. De komende jaren zal daar naar verwachting nog weinig beweging in komen, maar de hoop en verwachting van LVVN (en vele anderen) is dat het stikstofprobleem op enig moment wel wordt opgelost. In onze analyse veronderstellen we dat vanaf 2035 weer ruimte ontstaat om nieuwe vergunningen af te geven. Dat is een aanname, in lijn met de in het coalitieakkoord van Kabinet Jetten aangekondigde wettelijke doelen per sector. De wens is om al voor 2035 beweging in de sector te realiseren, maar hierop is niet te bouwen en bovendien is het lastig in te schatten hoe die ontwikkeling eruitziet.

Stap 4: matchen vraag en aanbod

We berekenen de impact van de maatregelen door de groei van het aantal geitenbedrijven in de huidige situatie af te zetten tegen de mogelijke groei van geitenbedrijven met de afstandsnorm. In de huidige situatie wordt de groei in de meeste provincies beperkt; krimp is wel mogelijk. In de situatie met afstandsnorm trekken we de groei op basis van historische gegevens door (stap 3), maar alleen voor zover er plek is voor nieuwvestiging.

Stap 5: groei van aantal geiten

Het verschil in de groei van geitenhouderijen wordt omgerekend naar aantal geiten door het aantal te verwachten nieuwvestigingen te vermenigvuldigen met 1.438 geiten per geitenhouderij – het gemiddelde in 2025. Hier wordt nog een groei van 51 geiten per jaar toegestaan in de situaties dat er geen beperkingen zijn (voor nieuwvestiging na 2035 (stikstof) en als er geen sprake is van moratoria). Deze groei is eveneens op basis van historische data bepaald.

Provincie	Verwachte groei geitenbedrijven per jaar (o.b.v. historische data)
Groningen	- 0,1
Friesland	- 0,4
Drenthe	0,1
Overijssel	0,9
Flevoland	0,2
Gelderland	1,1
Utrecht	0,4
Noord-Holland	0,1
Zuid-Holland	0,1
Zeeland	0,2
Noord-Brabant	- 1,1
Limburg	1,7
Totale jaarlijkse groei	**3,3**

Bijlage 1: aanpak berekening effect restricties nieuwvestiging

Stap 6: economische waarde per geit bepalen
Voor de economische waarde per geit kijken we naar wat een geit jaarlijks oplevert, na aftrek van alle productiekosten. Door alle kosten van de omzet af te trekken, gaan we ervan uit dat de productiefactoren kapitaal (stallen en machines), arbeid (ondernemer en werknemers) en natuur (grond en grondstoffen zoals voer) elders zouden worden ingezet wanneer ze niet door de geitenhouderij gebruikt worden. Gezien de hoge vraag naar arbeid en grond en de goed werkende kapitaalmarkten, is dat naar onze mening economisch het meest zuiver.

We baseren de netto toegevoegde waarde op historische data over het inkomen uit het bedrijf (bron: Agrimatie). Deze cijfers geven de opbrengsten minus kosten (met uitzondering van de ondernemersinzet) per geitenbedrijf weer. De reeks loopt van 2013 t/m 2025 en is gebaseerd op een steekproef van 14-30 bedrijven per jaar. Voor zover ons bekend zijn dit de beste beschikbare cijfers.

Arbeid van ondernemers is ook een productiefactor en moet daarom van het resultaat worden afgetrokken. Agrimatie rapporteert naast het resultaat per bedrijf ook het resultaat per onbetaald arbeidsjaar van de ondernemer. Door het resultaat per bedrijf te delen door het resultaat per onbetaald arbeidsjaar, leiden we het aantal onbetaalde fte per bedrijf af: gemiddeld 1,85 fte per geitenbedrijf.

Vervolgens vermenigvuldigen we de onbetaalde inzet met het gemiddelde persoonlijk inkomen voor een voltijdbaan/fte (bron: CBS), oplopend van € 47.400 in 2013 tot € 66.600 in 2024. Dit is de benadering voor toegevoegde waarde van de arbeid van de ondernemer. Het resulterende bedrag voor ondernemersinzet trekken we van het bedrijfsresultaat af om tot een daadwerkelijk netto bedrijfsresultaat te komen. En dat indexeren we naar 1 januari 2026 met de CPI (bron: CBS).

Tot slot delen we het geïndexeerde netto bedrijfsresultaat door het gemiddeld aantal geiten per geitenhouderij per jaar en middelen we dit over 2013 tot en met 2025. Dat leidt tot een netto toegevoegde waarde van € 107 per geit per jaar.

NB. het gaat hier expliciet om de economische impact voor de geitenhouderij zelf. We gaan in dit onderzoek niet in op de additionaliteit van economische impact ten opzichte van andere mogelijke bestemmingen van dezelfde grond. Als een mogelijke vestigingslocatie niet ingevuld zou worden door een geitenhouderij maar door een ander type onderneming, ontstaat er uiteraard ook bepaalde netto toegevoegde waarde. Het gaat echter het doel van dit onderzoek voorbij om dat op een of andere manier mee (proberen) te wegen en te vergelijken.

Bijlage 1: aanpak berekening effect restricties nieuwvestiging

Stap 7: economische impact berekenen
We vermenigvuldigen de gemiddelde netto toegevoegde waarde per geit (stap 6) met het aantal dieren op een geitenhouderij (stap 5) en de mogelijke toename van het aantal bedrijven (stap 1- 4). We verdisconteren toekomstige bedragen om tot een contante waarde te komen per 2026. Hiervoor gebruiken we een discontovoet van 6%. Daarnaast worden toekomstige bedragen geïndexeerd met 2,5% prijsstijging per jaar. We rekenen in totaal 25 jaar vooruit. Naar onze mening worden bij een langere termijn onzekerheden te groot om zinvolle uitspraken te doen en is er bij een kortere termijn te weinig stapeling van economische impact.

De discontovoet van 6% is gekozen op basis van de volgende punten:

1. Opportuniteit: risicovrij kan er op basis van de euro short-term rate afgelopen jaar 2% worden verdiend.
2. Daarbovenop komt het ondernemers- en marktrisico, zoals kostenstijgingen voor voer, melkopbrengsten en ruiming. We kiezen voor een risico-opslag van 3-5%, wat een gebruikelijke rendementseis is in bijvoorbeeld de pluimveesector, zoals is gebleken in een van de interviews.
3. De veehouderij kent daarbij nog serieuze beleidsrisico's, zoals nu met stikstof en gezondheid. Deze risico's zitten echter al in de analyse zelf (bijv. door pas te rekenen vanaf 2035) en er wordt niet apart nog een opslag op de discontovoet toegepast hiervoor.

Bijlage 2: aanpak berekening effect restricties uitbreiding

Stap 1: bepalen mogelijke uitbreidingslocaties
Er zijn twee situaties die worden doorgerekend: de variant waarbij uitbreiding overal mogelijk is en de variant waarbij uitbreiding alleen is toegestaan op meer dan 500 of 1.000 meter afstand van woonkernen (incl. gevoelige bestemmingen).

Uit de GIS-analyse volgt de mate van ruimtelijke overlap tussen geitenhouderijen en woonkernen en gevoelige bestemmingen. Specifiek: voor alle 338 geitenbedrijven volgt uit de analyse hoeveel woningen en gevoelige bestemmingen binnen de straal van 500 m en 1.000 m liggen. Waar 25 of meer van deze locaties binnen de straal liggen, veronderstellen we dat er geen uitbreiding mogelijk is – op andere plekken wel. In totaal is bij een norm van 500 meter bij 116 van de 338 bedrijven (33%) en bij 1.000 meter bij 296 van de 338 bedrijven (88%) uitbreiding niet meer mogelijk.

Stap 2: schatten van groeipotentie geitenhouderij
Met behulp van historische data van de geitenhouderijsector hebben we de jaarlijkse groeipotentie van geitenbedrijven – in dieraantallen – berekend. Dat komt neer op een jaarlijkse groei van 51 geiten per bedrijf per jaar. Voor de geitenhouderijen die volgens de GIS-analyse buiten de afstandsnormen vallen, gaan we dus uit van een groei van 51 geiten per jaar. Ook hier rekenen we met een absolute groei en veronderstellen we dat geen uitbreiding mogelijk is tot 2035 door beperkingen vanuit het stikstofbeleid, zie ook Bijlage 1.

Stap 3: economische waarde per geit bepalen
Gelijke methode als bij restricties nieuwvestiging, zie Bijlage 1.

Stap 4: economische impact berekenen
We vermenigvuldigen de gemiddelde jaarlijkse netto toegevoegde waarde per geit (stap 3) met de te verwachten groei in dieraantallen (stap 2) voor het aantal geitenhouderijen waar uitbreiding mogelijk zou zijn (stap 1). Dit berekenen we vanaf het jaar 2035. We indexeren economische waarde van geiten met 2,5% per jaar voor 25 jaar vooruit en verdisconteren deze bedragen vervolgens tegen 6%, zie ook Bijlage 1.

1. Hoewel er volgens het CBS ruim 400 geitenhouderijen in Nederland zijn, bestond de dataset die Haskoning en Rebel van de opdrachtgever hebben gekregen uit 378 geitenhouderijen. 40 daarvan hadden op het peilmoment niet meer dan 50 geiten, en die zijn daardoor uit de dataset gefilterd. De overige 338 zijn in de analyse opgenomen.

Bijlage 3: aanpak berekening effect minder woningbouw

Stap 1: overlap woningen en geitenhouderijen bepalen
Haskoning heeft een GIS-analyse uitgevoerd waaruit ruimtelijke overlap volgt tussen geitenhouderijen in Nederland en woningbouwlocaties binnen een straal van 500 m en 1.000 m. De data voor geplande woningbouwlocaties is ontvangen van BZK. Deze data bevatten onder andere (voor meer informatie, zie dit document):

- Ruimtelijk vlak (polygon) van de woningbouwlocatie
- Aantal woningen en type: eengezinswoning (EGW) en meergezinswoningen (MGW)
- Hardheid van de plannen, waar harde plannen in ieder geval een definitief bestemmingsplan hebben. Zachte plannen hebben nog geen definitief bestemmingsplan of een bestemmingsplan waar wijziging door burgemeester en wethouders nodig is voor woningbouw.

Voor ongeveer een derde van de woningbouwplannen waren aanvullende gegevens bekend, zoals aantal woningen en de hardheid van de plannen. Voor de overige twee derde waren alleen de grootte van het woningbouwplan en de provincie bekend. Data over woningbouwplannen in de provincie Friesland ontbraken.

Deze data zijn samengebracht met de locaties van geitenhouderijen. Voor zowel een straal van 500 meter als voor 1000 meter is geanalyseerd of er overlap is met de woningbouwlocaties en wat de mate van overlap is. De uitkomsten van deze analyse zijn de basis voor de analyse die wij hebben uitgevoerd. Er zijn 82 woningbouwlocaties die (deels) binnen de straal van 500 meter van geitenhouderijen vallen. Bij toepassing van een straal van 1.000 meter zijn dat 344 woningbouwlocaties.

Voor de woningbouwplannen is een onderscheid gemaakt tussen ‘zachte’ en ‘harde’ plannen – wat een indicatie geeft van de fase van ontwikkeling waar een nieuwbouwplan in zit. De primaire uitkomsten van onze analyse hebben enkel betrekking op de zachte plannen, waarbij we hebben aangenomen dat plannen waarvan de status niet bekend is ook zachte plannen zullen zijn. Mogelijk leidt dit tot een overschatting van het aantal zachte woningbouwplannen. Het stopzetten van harde plannen is juridisch gezien erg lastig, aangezien deze vaak al vergevorderd zijn. De impact hiervan wordt apart vermeld.

Tot slot is een onderscheid aangebracht tussen het aantal eengezinswoningen (EGW) en meergezinswoningen (MGW) per locatie. Ook hier geldt: van ruim twee derde van de woningbouwlocaties zijn deze data niet bekend. Ontbrekende data zijn bepaald op basis van de gemiddelden van de plannen met beschikbare data. Dit geldt voor het aantal woningen binnen een plan evenals voor de verdeling van die woningen tussen EGW en MGW, zie de stappen op de volgende pagina.

Bijlage 3: aanpak berekening effect minder woningbouw

1. Er is eerst bepaald wat de gemiddelde voetafdruk is van een woning. Zo kan er worden bepaald op basis van de oppervlakte van de hele woningbouwlocatie, hoeveel woningen waarschijnlijk worden gebouwd als het aantal niet bekend is.
2. De tweede stap is: bepalen van de verhouding tussen MGW en EGW in de plannen waarvan de cijfers wel bekend zijn. Er is besloten om dat te baseren op alle woningbouwlocaties met ruimtelijke overlap met geitenhouderijen binnen de straal van 1.000 meter. Daaruit blijkt dat 81% van de woningen EGW zijn en de andere 19% MGW.
3. Met deze percentages en de gemiddelde woninggrootte (in m^2 GBO per provincie, zie tabel hiernaast), is voor elke provincie bepaald wat een gewogen gemiddelde woninggrootte is. Deze varieert tussen de 122,6 en 144,6 m^2 GBO.
4. Aan de hand van de floor space index (FSI) is daarna bepaald wat de voetafdruk van een gemiddelde woning per provincie is. Hiervoor is de gewogen gemiddelde FSI bepaald: 81% weging voor een FSI van EGW van 0,385 en 19% weging voor een FSI van MGW van 1,267 levert een gemiddelde FSI van 0,553 op.
5. Met de FSI en de woninggrootte in GBO kan worden bepaald wat de gemiddelde oppervlakte per woning is, afhankelijk van de provincie. Dat varieert van 286 m^2 tot 337 m^2. In deze oppervlakte zijn ook openbare voorzieningen (zoals wegen, parken en speeltuintjes) opgenomen.
6. Door dit te delen door de totale oppervlakte van een woningbouwplan waarvoor de aantallen woningen niet bekend zijn, is een schatting gemaakt van het aantal woningen binnen dat plan. Vervolgens is dat weer uitgesplitst naar EGW en MGW via de verhouding 81%/19%.

De hiervoor gebruikte databronnen zijn:

- Oppervlakte: Het m^2 GBO van de woning bepalen we op basis van CBS-data en vertalen we daarna naar m^2 BVO met behulp van het Bouwkostenkompas.
- Dichtheid: De dichtheid van de woningbouw in een wijk is bepaald aan de hand van de Floor Space Index. Bij EGW gaan we uit van gemiddelde dichtheid, en bij MGW van hoge dichtheid.

Provincie	m^2 GBO voor EGW	m^2 GBO voor MGW
Groningen	201	93
Friesland	201	98
Drenthe	200	102
Overijssel	191	102
Flevoland	174	95
Gelderland	188	102
Utrecht	178	95
Noord-Holland	174	90
Zuid-Holland	175	96
Zeeland	181	102
Noord-Brabant	195	99
Limburg	201	93
FSI	0,385	1,267

Bijlage 3: aanpak berekening effect minder woningbouw

Stap 2: aantal niet-gebouwde woningen berekenen
Op basis van stap 1 hebben we berekend hoeveel (van welk type) woningen niet langer gebouwd zouden kunnen worden bij invoering van de afstandsnorm. Dit betreft uitsluitend zachte plannen. Het gaat dan om naar schatting 1.038 woningen als de norm van 500 meter wordt aangehouden en 9.216 als de norm van 1.000 meter wordt aangehouden.

Niet alle woningbouwplannen overlappen volledig. De dataset die wij hebben ontvangen van Haskoning bevat het percentage aan grondgebied van elk plan dat overlapt met de afstandsnorm van geitenhouderijen. We nemen aan dat het aantal woningen dat binnen de afstandsnorm valt proportioneel is aan het percentage overlap. Als er bijvoorbeeld 200 woningen op een locatie staan en de locatie valt voor 25% binnen de straal van een geitenhouderij, dan is bepaald dat 50 woningen wel en 150 woningen niet binnen die straal vallen.

Stap 3: gemiddeld bedrag per woning vaststellen
Aan de hand van een eigen calculatie van de woningwaarde, residuele grondwaarde en gemaakte stichtingskosten, hebben we per provincie een schatting gemaakt van het economische waardeverlies per type woning.

Het economisch waardeverlies door het niet doorgaan van woningbouwplannen is opgebouwd uit drie onderdelen: gemaakte kosten, gederfde winst en daling van grondwaarde. Om deze drie onderdelen te kunnen bepalen, is een globale (modelmatige) business case per woningtype per provincie gemaakt. De business case verschilt erg per provincie en tussen EGW en MGW, waardoor de negatieve impact in een dure provincie als Utrecht bijvoorbeeld hoger is dan in een relatief goedkope provincie om te wonen, zoals Friesland. Daarom wordt de business case per provincie separaat gemaakt en maken we tevens onderscheid naar beide typen woningen.

Opbrengsten
We baseren de gemiddelde waarde per woning op informatie van de Hypotheker. De gemiddelde transactieprijzen van woningen (VON-prijzen EGW / MGW) per provincie worden meegenomen en we corrigeren voor BTW.

Kosten
De kosten van een te bouwen woning vallen uiteen in een aantal componenten.
- Bouwkosten: Deze zijn bepaald op basis van het Bouwkostenkompas, waarbij voor EGW is uitgegaan van een mix van rijwoningen en twee-onder één-kap woningen (op basis van CBS-data) en voor MGW van een appartementenblok tot zes lagen.
- Bijkomende kosten (15%), Algemene kosten (5%) en Winst & Risico (7%) zijn als percentage van de bouwkosten of woningwaarde genomen en gebaseerd op percentages die typisch door projectontwikkelaars in de praktijk worden gebruikt.
- De kosten van de gebiedsontwikkeling – bouw- en woningrijp maken – per woning zijn bepaald op basis van kengetallen van Rebel: € 25.000 per EGW en € 20.000 per MGW.

Bijlage 3: aanpak berekening effect minder woningbouw

Afwaardering grond

Door de gemiddelde opbrengst en kosten per woning van elkaar af te trekken, krijgen we een benadering van de residuele grondwaarde. Vervolgens bekijken we wat de waarde van de grond zou zijn zonder ontwikkelplannen en gaan daarbij uit van de bestemming agrarische grond. De grond gebruiken voor agrarische doeleinden is immers nog wel mogelijk in de nabijheid van een geitenhouderij. Grondprijzen van agrarische grond zijn afgeleid van de NVM.

Voor enkele provincies is de residuele grondwaarde negatief. In die gevallen zullen er subsidies nodig zijn om de bouw tot stand te laten komen. In deze gevallen hanteren we als aanname dat het waardeverlies van de grond 0 is. Een subsidie wordt niet in de berekening van de business case meegenomen.

Bepalen waardeverlies

Zachte plannen

Voor deze plannen is het nog niet zeker dat er woningen mogen worden bebouwd. Er wordt voor deze plannen aangenomen dat de impact bestaat uit alleen de gemaakte kosten (zonder aankoop grond) en een deel van de winst. Plannen zijn nog in een vroeg stadium, dus wordt aangenomen dat 25% van de Bijkomende Kosten en de Algemene Kosten zijn gemaakt door de ontwikkelaar. Er wordt 50% van de Winst meegenomen. De totaalbedragen variëren tussen de € 15.946 (MGW in Friesland) en € 32.108 (EGW in Utrecht).

Harde plannen

De bedragen van deze plannen vallen, zoals benoemd, buiten de primaire resultaten, maar worden voor het inzicht wel berekend. Het is bij deze plannen zeker dat er woningen mogen worden ontwikkeld. De negatieve impact bestaat in dit geval uit de reeds gemaakte kosten (zonder aankoop grond), de winst en de waardedaling van de grond. Plannen zijn al verder in het proces, dus wordt aangenomen dat 50% van de algemene kosten en Bijkomende kosten al zijn gemaakt door de ontwikkelaar. Totaalbedragen variëren tussen de € 31.892 (MGW in Friesland) en € 270.535 (EGW in Utrecht).

Stap 4: economische impact berekenen

We vermenigvuldigen de gemiddelde impact per type woning (stap 3) met het aantal woningen uit bestaande plannen dat niet langer gebouwd kan worden (stap 1-2). We gaan ervan uit dat de maatregelen in 2027 worden ingevoerd, waardoor de plannen in dat jaar worden stopgezet. We verdisconteren de impact tegen 6% naar 2026.

Bijlage 4: gevoeligheidsanalyses

Vijf aannames zijn getoetst op gevoeligheid. Dit wordt hieronder nader toegelicht.

Discontovoet
Een standaard gevoeligheidsanalyse betreft de discontovoet. Een discontovoet van 6% wordt aangehouden als standaard. Er is voor gekozen om een gevoeligheidsanalyse te doen met een discontovoet van 4% en 8%. Dergelijke variaties ontstaan bijvoorbeeld als de risico's in de sector toenemen (hogere discontovoet) of afnemen (lagere discontovoet), of wanneer de kosten van kapitaal toenemen. Een hogere rente leidt bijvoorbeeld tot een hogere discontovoet.

Intensivering
Een tweede analyse is toegepast op de mate van intensivering: de groei van het aantal geiten per geitenhouderij. De gevoeligheidsanalyse is gedaan met 25 geiten meer en 25 geiten minder dan de standaardaanname van 51 per jaar per geitenhouderij. Door veranderde omstandigheden kan het groeiperspectief van de sector namelijk afwijken van het verleden.

Netto toegevoegde waarde per geit
De derde analyse gaat in op de winstgevendheid van geitenhouderijen. Standaard is gerekend met een netto toegevoegde waarde van € 107 per geit per jaar. Als de kosten stijgen of opbrengsten dalen, dan kan dit lager zijn of vice versa. Er is gekozen om een bandbreedte van 25% hoger en lager door te rekenen: € 80 en € 133.

Bedragen woningbouw
Er is doorgerekend wat onzekerheden in bedragen voor het waardeverlies door niet-gebouwde woningen doen met de uitkomsten. Hierbij is ook een variatie aangehouden van 25% hogere en lagere bedragen. Hogere bedragen kunnen ontstaan als woningbouwplannen al verder in het proces zijn dan bekend op dit moment of als het rendement op woningbouwplannen toeneemt (bijvoorbeeld door hogere opbrengsten of lagere bouwkosten).

Aandeel beschikbare locaties voor nieuwvestiging
Van het nieuwvestigingszoekgebied, wordt standaard aangehouden dat 25% ervan daadwerkelijk geschikt is voor nieuwvestiging van geitenhouderijen. De ruimtelijke analyse probeert zo goed mogelijk te benaderen welke gebieden geschikt zijn, maar houdt er bijvoorbeeld geen rekening mee dat er mogelijk op het moment andere grondgebruikers gevestigd zijn die geen wens hebben te vertrekken. Daarom is onderzocht wat de impact is als er maar 5% (en ook nog: 45%) van het zoekgebied geschikt is.

Geen combinaties van gevoeligheden onderzocht
Er is niet gekeken naar de impact op de uitkomsten als combinaties van bovenstaande gevoeligheden zich voordoen. Dat kan in de praktijk zeker gebeuren, maar dat is te omvangrijk voor dit onderzoek om door te rekenen (het kan in theorie leiden tot vele honderden verschillende uitkomsten).

NO CHANGE WITHOUT A REBEL

NO CHANGE WITHOUT A REBEL

Rebel

Wijnhaven 23
3011 WH Rotterdam
Netherlands

+31 10 275 59 95
info@rebelgroup.com
www.rebelgroup.com