



Københavns Universitet



Engangskompensation ved udtagning af landbrugsarealer til vådområder

Jacobsen, Brian H.

Publication date:
2015

Document Version
Også kaldet Forlagets PDF

Citation for published version (APA):
Jacobsen, B. H., (2015). Engangskompensation ved udtagning af landbrugsarealer til vådområder, 7 s., feb. 26, 2014. IFRO Udredning, Nr. 2015/20

IFRO Udredning



Engangskompensation ved udtagning af
landbrugsarealer til vådområder

Brian H. Jacobsen

IFRO Udredning 2015 / 20

Engangskompensation ved udtagning af landbrugsarealer til vådområder

Forfatter: Brian H. Jacobsen

Udarbejdet for NaturErhvervstyrelsen i henhold til aftale mellem Institut for Fødevarer- og Ressourceøkonomi og Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri om forskningsbaseret myndighedsberedskab.

Udgivet juni 2015

Se flere myndighedsaftalte udredninger på www.ifro.ku.dk/publikationer/ifro_serier/udredninger/

Institut for Fødevarer- og Ressourceøkonomi
Københavns Universitet
Rolighedsvej 25
1958 Frederiksberg
www.ifro.ku.dk

Københavns Universitet
Institut for Fødevarer og Ressourceøkonomi (IFRO)
Seniorforsker Brian H. Jacobsen

Engangskompensation ved udtagning af landbrugsarealer til vådområder

Naturerhvervsstyrelsen (NAER) har i bestilling fra bl.a. september 2013 og igen i februar 2014 ønsket en opdatering af analyse om mulig engangsbetaling i relation til vådområder fra maj 2009 (Jacobsen, 2009). Målet er specielt at vurdere mulig engangskompensationssatser ved etablering af vådområder. Endvidere indgår også en vurdering af de tanker som NAER har om mindstepriser for projektjord i vådområdeprojekter jf. notat af 15.2. 2013.

Den anførte kompensationsform ønskes indført fordi en række landmænd vurderes at efterspørge en engangskompensation ved etablering af fx vådområdeprojekter, idet disse midler umiddelbart kan finansiere investeringer i alternativ jord.

Endvidere er det ønskeligt, at der er en rimelig sammenhæng mellem satser i frivillige ordninger og de krav der forventes at være ved ikke frivillige ordninger. Endelig skal de fastlagte satser følge de retningslinier der gives fra EU omkring udmåling af støttesatser i Landdistriktsprogrammet, hvorfor de ikke må overstige det forventede indkomstab. Den anførte sats kan om nødvendig indeholde dækning af transaktionsomkostninger i forbindelse med projektet.

Formålet med papiret er at drøfte forhold omkring engangsstøtte og at beregne det mulige indkomstab ud fra arealets anvendelse før og efter etablering af vådområdet. Ordninger antages her at være baseret på engangsubbetaling.

Metode

Ved etablering af vådområder kan det samlede projektareal opdeles i tre typer. Det inderste areal (zone 1) vil typisk være permanent vådt (en sø). Det midterste areal (zone 2) vil være vådt i en del af året (1-3 mdr.), mens den yderste del af projektarealet (zone 3) måske bliver blødt, men søen dækker ikke dette areal.

Hvor stor en del af det samlede areal der er vådt hele året vil variere fra år til år, ligesom fordelingen af de tre arealtyper vil variere for det enkelte projekt. En del af arealet vil således stadig kunne afgræsses, og en del af arealet skal plejes.

Den beregnede indkomststøtte omfatter i udgangspunktet hele arealet. Det samlede projektareal sikres ved en tinglysning af deklaration om projektarealets fremtidige anvendelse. Det tinglyses således som servitut på de deltagende ejendomme. I vurderingen antages det, at en del af arealerne efter overgang til vådområdestatus fortsat kan modtage enkeltbetalingsstøtte (se tabel 1).

Tabel 1. Kan der modtages enkeltbetalingsstøtte på arealet?

Efter projekt -> Før projekt	Under vand	Periodevist vanddækket	Ekstensivt dyrket
Agerjord	Ja	Ja	Ja
Permanent græs	Ja	Ja	Ja
Natur areal	Nej	Nej	Nej

Indkomsttabet omfatter herefter det løbende driftstab ved omlægningen, samt reduktion i enkeltbetalingsstøtte, hvor det er relevant. Som det fremgår af tabel 1, så forventes det at der kan opnå enkeltbetalingsstøtte for alle arealer uanset om de er under vand, periodevis dækket af vand eller dyrkes ekstensivt som del af et vådområdeprojekt. Kun naturarealer der ikke i dag får støtte kan ikke opnå støtte efter projektet etablering.

I disse beregninger indgår ikke, at der tabes harmoni- og udbringningsareal som følge af etableringen af vådområdeprojektet. Udover tabet skal omkostninger til eventuelle nye plejeforanstaltninger inkluderes i det samlede tab. Krav om afpudsning af arealet knyttes til det areal, hvor der er græs, hvilket som angivet ovenfor kan variere fra år til år. Dette skal også ses i sammenhæng med krydsoverensbestemmelsernes krav om slåning hvert 2. år. (eller eventuelt hvert år). Såfremt det er et krav, at græsset slås hvert år så vil det formodentlig ikke kunne udløse ekstra støtte i relation til etablering af vådområdeprojekter.

I det følgende vurderes det hvilket indkomsttab der må forventes på henholdsvis omdriftsarealer og græsarealer, der indgår i vådområdeprojekter. Derefter beskrives hvilket satser, der vil gælde for pleje, slæt og afgræsning.

1.1. Tab af indkomst for omdriftsarealer i vådområdeprojekter

Indkomsttabet på omdriftsarealer, der overgår til vådområder, er angivet i tabel 2. Tabet er opgjort som den tabte indkomst for et gennemsnitssædskifte, men der indgår ikke omkostninger til pleje, ligesom der ikke er tab i udbetalt enkeltbetalingsstøtte. Der er ikke indregnet indtægt fra den del af arealet, der ikke er vådt hele tiden. Som det fremgår, er der en betydelig forskel på indkomsttabet på sand- og lerjord.

Tabel 2. Indtjening fra arealer inden omlægning til randzone. (2011-13)

År		2008-10	2011-13	Forskel
Jordtype	Bedrift	Kr./ha	Kr./ha	Kr./ha
Sandjord				
	Plante/svin	111	1.603	1.492
	Plante/svin med højeværdiafg.	119	1.555	1.436
	Kvæg	476	928	452
	Vedvarende græs (2.500 FE)	0	181	181
Lerjord				
	Plante/svin	2.317	5.382	3.065
	Plante/svin med højeværdiafgrøder	2.527	5.776	3.249
	Kvæg	1.801	2.478	677
	Vedvarende græs (3.000 FE)	500	1.062	562

Kilde: Egne beregninger baseret på budgetkalkuler 2008-10 og 2011-2013. (Videncentret og Farmonline)

Indkomsttab omfatter alene udbyttetabet (afgrøde og halm), selvom der kan være mindre reduktioner i stykmarkkostninger. Indkomst på sandjord er ikke baseret på vanding

Højeværdiafgrøder på sandjord er fabrikskartofler (4 %) og frøgræs (2 %), mens det på lerjord er sukkerroer (7 %) og frøgræs (10 %).

1.2. Tab af indkomst for græsarealer i vådområdeprojekter

Indkomsttabet for arealer som i nudriften er vedvarende græs, er beregnet for henholdsvis sand- og lerjord ved to forskellige udbyttene niveauer og gengivet i tabel 3. Det må i praksis forventes, at et givet vådområdeprojekt forud for etableringen vil bestå af både omdriftsarealer og vedvarende græsarealer.

Tabel 3. Årligt indkomsttab ved etablering af vådområder på vedvarende græsarealer

	Sandjord (kr./ha)	Lerjord (kr./ha)
Vedvarende græs (2.500 / 4.000 FE/ha)	200	1.000
Ekstensivt græs (1.200 / 2.000 FE/ha)	0	300

Kilde: Jacobsen, 2014

1.3. Pleje af vådområdearealer

De forventede omkostninger til pleje fremgår af tidligere beregninger og er gengivet i tabel 4. Det må antages, at arealet hvortil der er knyttet en plejeforpligtigelse kan variere fra år til år, men at den pågældende støtte er fastsat på baggrund af det gennemsnitlige omfang for det givne projekt. Der vil være tale om afpudsning, hvor græsset bliver på arealet og slæt, hvor græsset og dermed også næringsstoffer fjernes fra arealet. Det er aftalt at dette element ikke indgår i beregningen af engangskompensationen.

Tabel 4. Plejeomkostninger

Plejemetode	Plejeomkostning (kr./ha)
Afpudsning af græsmarker	200
Afpudsning af naturarealer	300

Kilde: Jacobsen og Junker (2008) + Dubgaard (2012)

Samlet oversigt over kompensation

Den samlede oversigt over kompensation er angivet i tabel 5. Der er kun ved ekstensivt græs mulighed for en nettoindkomst efter etableringen af vådområdeprojektet. Hvor arealet er periodevist dækket kan der være behov for afpudsning eller slæt, hvor slæt kan være at foretrække fra et miljømæssigt synspunkt.

På det areal der er ekstensivt efter vådområdeprojektet men som før var agerjord forventes det at græsudbyttet kan være stort nok til at give en indtjening på arealet på 430 kr. pr. ha.

Tabel 5. Omfang af indkomstab ud fra situation før og efter ved etablering af vådområdeprojekt (kr./ha)

Efter ->	Under vand	Periodevist (Vanddækket / afpudset / slæt)	Ekstensivt dyrket (afpudset – slæt)
Før			
Agerjord	1.100 - 5.900	1.100 - 5.900	1.100 - 5.900
Permanent græs	0- 1.000	0 - 1.000	0 - 500
Natur areal	0	0	0

Bem: Det antages at naturareal i udgangssituationen ikke er omfattet af krav om pleje og afpudsning. Hvis de i forbindelse med en kontrakt pålægges en forpligtigelse om pleje vil omkostningen være 200-300 kr. pr. ha.

Kilde: Egne beregninger

Tabel 6. Forpagtningsafgift i forskellige landsdele for 2012

	Sjæl- Land (region)	Fyn (landsdel)	Syd- Jylland (landsdel)	Øst- Jylland (landsdel)	Vest- Jylland (landsdel)	Nord- Jylland (region)	Hele landet
Forpagtningsafgift	4.518	5.542	3.804	4.475	3.952	4.301	4.360
Enkeltbetaling (alm rettigheder)	2.150	2.150	2.150	2.150	2.150	2.150	2.150
Forpagtningsafgift minus enkeltbetaling (alm. Rettigheder) *	2.368	3.392	1.654	2.325	1.802	2.151	2.210

Note: Den samlede enkeltbetaling ligger ca. 200-900 kr. pr. ha højere)

* Enkeltbetaling er alene den del der er knyttet til arealet (ca. 2.277 kr. pr. ha minus graduering, hvor støtten udgør ca. 2150 kr. pr. ha). Forpagtningsafgift er alene beregnet som afgift divideret med forpagtet areal.

Kilde: Danmarks Statistik (2013).

1.4. Indkomsttab i forhold til værditab

Ved etablering af vådområde og etablering af en servitut for en uendelig tidshorizont, så taber landmanden en fremtidig indtjeningsmulighed. Denne fremtidige indtjeningsmulighed kan opgøres på to måder. Enten som reduktionen i den løbende indtjening eller reduktionen i salgsværdien for det pågældende areal. I princippet bør de to beregningsmåder give den samme reduktion i kapitalværdien for ejeren, men justeringer i salgsværdien kan være påvirket af flere forhold end der indgår i en partiel beregning af indkomsttabet for det enkelte areal.

Det antages her at ejeren modtager samme enkeltbetalingsstøtte både før og efter projekt er gennemført. Som det fremgår af analyserne, er omkostningen opgjort til ca. 0 – 5.900 kr. pr. ha. Den efterfølgende pleje af ikke våde områder udgør som det fremgår 0 – 750 kr. pr. ha, men det indregnes ikke her. Der kan søges selvstændigt tilskud for dette.

Tabel 7. Engangskompensation ud fra før og efter vådområdeprojekt (tidshorizont er uendelig eller 20 år og rente på 4%)

Efter projekt ->	Rente og levetid (%, år)	Under vand	Periodevist (Vanddækket / afpudset / slæt)	Ekstensivt dyrket (afpudset – slæt)
Før projekt				
Agerjord	4, 20 4,100	15.000 - 80.000 27.500 - 147.500	15.000 - 80.000 27.500 - 147.500	15.000 - 80.000 27.500 - 147.500
Permanent græs (lavt udbytte)	4, 20 4, 100	0 - 14.000 0 - 25.000	0 - 14.000 0 - 25.000	0 - 7.000 0-12.500
Natur areal (intet udbytte)		Begrænset	Begrænset	Begrænset

Kilde: Egne beregninger

Bem: Ann. Faktor ved uendelig tidshorizont og den angivne rente.

Ann Faktor ved 20 år og 4 % = 0,0736

Dertil kommer at regionsforskelle, harmonikrav og individuelle forskelle der yderligere kan gøre det nødvendigt at justere satsen for at ramme indkomsttabet præcist.

Det vil på den baggrund være relevant at vurdere, om der kan gives nogen retningslinjer for det faktiske indkomsttab på den enkelte bedrift.

Dette niveau er på linje med de beløb der betales for arealer i forbindelse med opkøb i relation til boringsnære beskyttelsesområder og sikring af grundvand hvor opkøb af arealer er sat til omkring 150.000 kr. pr. ha.

Mindstepriser og gensalgpriser for vådområde arealer

I notat af 15.2.2013 er der nogle betragtninger omkring jordens mindstepris fordelt på forskellige arealtyper. Grundlæggende vurderes, at de mindstepriser der er angivet, når det ikke er mulig at opnå arealstøtte, er sandsynlig.

Hvad angår mindsteprisen på arealer, hvor der kan opnås støtte så er værdien af enkeltbetalingen sat til 10.000 kr. svarende til en tidshorison på 5 år. Det virker umiddelbart for pessimistisk at tro at enkeltbetalingen kun skulle løbe yderligere 5 år. Omvendt giver en uendelig horison en overvurdering og et beløb på ca. 54.000 kr. pr. ha. Det anbefales at anvende et beløb midt imellem fx 20.000 kr. svarende til ca. 10 års enkeltbetalinger.

For arealer, hvor der er en mindre indtjeningsmulighed så svarer værdiansættelsen til de niveauer omkring græsarealer der er angivet ovenfor svarende til 0 - 10.000 kr. pr. ha.

Den samlede pris er herefter i notatet angivet til 20- 37.000 kr. pr. ha. Hvis enkeltbetalingsstøtten værdisættes højere så kan mindsteprisen være højere, men hvis der i praksis er viden om at landmænd højst vil betale ca. 30.000 kr. pr. ha inkl. servitut som anført på mødet, så kunne det tyde på, at de måske værdisætter nogle af natur / støtteelementerne anderledes end angivet ovenfor.

Konklusion

Den gennemførte analyse viser, at indkomsten variere med jordtype, men også med en række andre faktorer. Indkomsttabet er opgjort til 1.100 - 5.900 kr. pr. ha med fastholdelse af enkeltbetaling. Dette svarer til en engangskompensation på 30.000 - 150.000 kr. pr. ha. Som det fremgår giver indtjeningen anledning til meget forskellige jordpriser, men jordprisen i et område vil være bestemt af dem som kan betale den højeste pris. Den forventede salgspris kan således være højere end det den enkelte lodsejere kunne forventes at tabe i indtjeningen set over en uendelig horison. Når tidshorisonen reduceres til 20 år reducerer det kompensationstabet en del. Der kan på det tidspunkt så være behov for en vurdering om aftalen skal køre i yderligere 20 år eller opsiges.

Hvis der er tale om direkte køb af jorden og efterfølgende gensalg kan købsprisen godt være højere idet det vurderes, at jorden inkl. Servitut og støttemulighed kan sælges for 20 - 40.000 kr. pr. ha. Eventuelt tilbage til samme ejer.

Det er tydeligt fra opgørelser, at harmonikrav ikke påvirker jordprisen og forpagtningsafgifterne så meget som tidligere. Generelt er forpagtningsafgiften i dag omkring 4.400 kr. pr. ha svarende til en jordpris omkring 110.000 kr. pr. ha med uendelig horisont og en rente på 4 %. I praksis kan landmænd dog godt anvende en lavere rente.

Der antages at der tages udgangspunkt i den faktiske indtjening på bedriften og lokaliseringen lokalt. Dette kobles med en forhandling med den enkelte lodsejer.

Fordelene ved et engangsbeløb er, at den enkelte lodsejer kan bruge midlerne til at købe erstatningsjord enten hos naboer eller i en jordfond. Det betyder i praksis at hele beløbet skal forfalde i projektets start også fordi det kan være svært at skaffe finansiering af nyt jordkøb.

Kilde:

Jacobsen, B.H. (2009). Indkomsttab ved udtagning af landbrugsarealer ved vådområder. Notat udarbejdet til Direktoratet for FødevarerErhverv 26. maj 2009.