UNIVERSITY OF COPENHAGEN

Københavns Universitet

Indkomsttab og kompensation for fastholdelse af vådområder

Jacobsen, Brian H.

Publication date:
2015

Document version
Også kaldet Forlagets PDF

Citation for published version (APA):
Jacobsen, B. H., (2015). *Indkomsttab og kompensation for fastholdelse af vådområder*, Nr. 0030-0018 (PSC6), 10 s., jun. 24, 2014. IFRO Udredning Nr. 2015/19

Download date: 06. Oct. 2026

INSTITUT FOR FØDEVARE- OG RESSOURCEØKONOMI
KØBENHAVNS UNIVERSITET

IFRO Udredning

Indkomsttab og kompensation for fastholdelse af vådområder

Brian H. Jacobsen

2015 / 19

IFRO Udredning 2015 / 19

Indkomsttab og kompensation for fastholdelse af vådområder

Forfatter: Brian H. Jacobsen

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

Det korte notat "Vurdering af mindstepriser og gensalgspriser for vådområdearealer" er tilføjet som appendiks til denne udredning.

Udgivet juni 2015

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

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

24. juni 2014

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

Indkomsttab og kompensation for fastholdelse af vådområder

Naturerhvervsstyrelsen (NAER) har i bestilling senest fra februar 2014 bedt IFRO om en økonomiske analyse angående indkomsttab og ekstra omkostninger ved etablering og fastholdelse af vådområder. Da de tidligere beregninger er udarbejdet i 2009 vil det være naturligt at opdatere denne analyse for at sikre, at de beløb der ydes som årlig kompensation for fastholdelse af vådområder svarer til det nuværende niveau af indkomsttab (Jacobsen, 2009). Papiret ligger endvidere i forlængelse af tidligere analyser af bl.a. Jacobsen og Nissen (2008). Som appendiks er vedlagt vurdering af priser i forhold til etablering af vådområder.

Baggrund
Der er i perioden 2002-2008 under VMPII etableret ca. 6.000 ha vådområder under VMPII, hvor nationalt finansieret engangskompensation har været et vigtigt virkemiddel til at sikre opbakning til at gennemføre projekterne.

Der er i perioden fra 2006-2008 etableret ca. 500 ha vådområder pr. år under VMPIII, hvor kompensation er ydet som årlige støtte. Støtten har udgjort 3.500 kr. pr. ha for agerjord i 20 år, mens der gives 1.800 kr. pr. ha ved permanent græs og 300 kr. pr. ha for naturarealer. Dette tilskud gives under landdistriktsprogrammet med EU medfinansiering. Støttesatsen er baseret på det faktiske gennemsnitlige indkomsttab.

I 2009-13 er der yderligere etableret knap 6.000 ha private, kommunale og statslige fosforvådområder.

Dette notat skal opgøre det indkomsttab, der skal kompenseres i landdistriktsprogrammet 2014-2020.

Metode
Projektgrænsen for et vådområde afsættes der, hvor man fortsat vil have fuld drændybde efter projektets realisering. Et vådområde opgøres typisk enten i 4 eller 5 kategorier i relation deres afstand til grundvandet.

1. Sø < 0 cm,

2. Sump 0 – 30 cm,
3. Våd eng 30-60 cm,
4. Tør eng 60-100cm over grundvandsspejlet eller
5. derover.

Hvor stor en del af det samlede areal der er vådt hele året vil variere fra år til år, ligesom fordelingen af arealtyperne vil variere for det enkelte projekt. En del af arealet vil således stadig kunne afgræsses eller udnyttes til høslæt efter etablering af vådområdet.

Kompensationen omfatter i udgangspunktet hele det berørte areal. Afgrænsningen af det samlede projektareal fastlægges ved en tinglysning af deklaration om vådområde, der sikrer, at arealet fastholdes som vådområde. Deklarationen definerer projektarealets fremtidige anvendelse. Deklarationen tinglyses som servitut på de deltagende ejendomme. Deklarationen er i udgangspunktet varig.

Baseline-krav om årlig slåning (fra 2015) på arealer, der modtager EB (tidligere GLM krag om slåning hvert 2. år), indgår heller ikke i beregningen af omkostninger, der kan kompenseres, da det er et grundlæggende krav for at modtage direkte støtte.

I det følgende vurderes det, hvilket indkomsttab, der må forventes på henholdsvis omdriftsarealer og græsarealer, der indgår i vådområdeprojekter.

1.1 Enkeltbetalingsstøtte

I vurderingen antages det, at en del af arealerne efter overgang til vådområdestatus fortsat kan modtage enkeltbetalingsstøtte (EB) (se tabel 1).

Tabel 1. Kan der modtages enkeltbetalingsstøtte på arealet?

Arealtype før projekt	EB før projekt	Arealtype efter projektets etablering		
		Under vand	Periodevist vanddækket	Ekstensivt dyrket
Agerjord	Ja	Ja[1]	Ja[1]	Ja
Permanent græs	Ja	Ja[1]	Ja[1]	Ja
Natur areal	Nej	Nej	Nej	Nej

Indkomsttabet, der bliver beregnet, omfatter således det løbende driftstab ved omlægningen og ikke tab af enkeltbetalingsstøtte. Dette er begrundet med, at det forventes, at arealerne kan opretholde

[1] Støtteberettiget efter artikel 32.

enkeltbetalingsstøtte for alle de arealer, der før projektet har været støtteberettiget under enkeltbetalingen.

Støtteberettigelsen efter artikel 32 i forordningen om direkte støtte (grundforordningen)[2] gælder uanset, om arealerne er under vand (kategori 1 nævnt under metode), periodevis dækket af vand (kategori 2 og 3) eller dyrkes ekstensivt (kategori 4 og 5) som del af et vådområdeprojekt. Denne kompensation forventes bibeholdt under landdistriktsprogrammet 2015–2020. Kun naturarealer, der ikke er støtteberettigede før projektet, kan heller ikke opnå støtte efter projektet etablering.

1.2 Tab af indkomst for omdriftsarealer i vådområdeprojekter

Indkomsttabet på omdriftsarealer, der overgår til vådområder, er angivet i tabel 2 nedenfor. Tabet er opgjort som den tabte indkomst for et gennemsnitssædskifte. Der indgår ikke omkostninger til pleje, da dette kan søges kompenseret på anden vis, ex. via pleje af græs- og naturarealer. 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. Der inddrages også højværdiafgrøder og flerårige afgrøder, der i denne sammenhæng kan være bl.a. frugttræer. Dette gøres, for at belyse det spænd i indkomsttab, der kan være ved etablering af projekter i praksis.

Det gælder således, at dækningsbidrag II (indtægt efter variable og kapacitetsomkostninger) for højværdiafgrøder på lerjord (fabriksroer og frøgræs) udgør 7.400-7.900 kr. pr. ha i perioden 2011-2013. På sandjord består højværdiafgrøder af frøgræs og kartofler. Hvor frøgræs har haft en høj indtjening 5.700 kr. pr. ha uden vanding, så ligger fabrikskartofler med et samlet tab over de sidste 5 år, når der er fuld aflønning af kapital og arbejdstid. Andre kategorier med kartofler, som fx læggekartofler har dog haft en højere indtægt (kan være 20.000 kr. pr. ha), med det varierer end del fra bedrift til bedrift grundet stor variation i salgspriser.

Hvad angår indtægten fra flerårige afgrøder så som frugtavl viser opgørelser, at der i en årrække ikke er opnået et større afkast, end der opnås i de etårige afgrøder baseret på det gennemsnitlige afkast efter ejeraflønning (Ørum, 2014). Der kan dog godt være en betydelig værdi af de træer m.m., der er investeret i, som gør, at lodsejeren ikke ønsker at deltage i vådområdeprojekter. Endvidere lægges en stor arbejdsbyrde pr. ha, og det skal tages i betragtning, at udtagning af store arealer betyder, at der skal findes alternativt areal for at opretholde produktionen, og at denne kan tage tid at genetablere. Det kan her anbefales, at drøfte den faktiske værdi af den nuværende plantage, med henblik på at fastsætte et bedre opkøbstidspunkt, men beløbet kan være over 200.000 kr. pr. ha (Ørum, 2010).

[2] Forordning nr. 1307/2013 om fastsættelse af regler for direkte betalinger til landbrugere. Artiklen beskriver, som det også gjaldt i den tidligere forordning, at arealer, der i 2008 var berettigede til direkte støtte, som udgangspunkt også vil være støtteberettiget i dag.

For kvægbedrifter indgår ikke højværdiafgrøder da arealet primært skal sikre grovfoderproduktionen og overskydende areal anvendes til korn, mens salgsafgrøder (sukkerroer, kartofler og frøgræs) sjældent indgår i sædskiftet. Hvad angår effekten af bortfald af harmoniareal så behandles dette senere.

Tabel 2. Tab af indtjening på forskellige bedrifter og jordtyper med forskellige sædskifter (2011-13)

År		2011-13
Jordtype	Bedrift	Kr/ha
Sandjord		
	Plante/svin med etårige afgrøder	1.603
	Plante/svin med etårige højværdiafg.	1.555
	Kvæg med etårige afgrøder	928
	Permanent græs (2.500 FE)	300
Lerjord & Vandet sandjord		
	Plante/svin med etårige afgrøder	5.382
	Plante/svin med etårige højværdiafg.	5.776
	Kvæg med etårige afgrøder	2.478
	Permanent græs (3.000 FE)	400

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 stykomkostninger. Indkomst på sandjord er ikke baseret på vanding. Vandet sandjord er at sidestille med lerjord.
Højværdiafgrøder på sandjord er fabrikskartofler (4 %) og frøgræs (2 %), mens det på lerjord er sukkerroer (7 %) og frøgræs (10 %).

1.3 Tab af indkomst for græsarealer i vådområdeprojekter

I praksis består arealer, som skal indgå i et vådområdeprojekt, forud for etableringen både af omdriftsarealer og græsarealer. Græsarealer er et vidtfavnende begreb, idet græsarealer både kan være græs i omdrift, men også permanente[3] græsarealer. Græsarealer i omdrift er omfattet af afsnit 1.2, idet der er tale om omdriftsarealer med 1-2 årige afgrøder. Dette afsnit beregner tabet på permanente græsarealer.

[3] Permanent græs ikke er det samme som vedvarende græs, idet vedvarende græs traditionelt opfattes som græs, der ikke har været pløjet i mere end 5 år. Begrebet permanent græs omfatter mere end vedvarende græs, idet permanente græsarealer kan være pløjet inden for 5-års perioden, men de betragtes fortsat som permanent græs, hvis der igen er sået græs eller grønfoder på arealet. Begrebet vedvarende græs anvendes ikke i enkeltbetalingsordningen.

Vandet sandjord er i denne beregning udbyttemæssigt at sidestille med lerjord. Indkomsttabet for arealer, som før projektet er permanent græs, er beregnet for henholdsvis sand- og lerjord ved tre forskellige udbytteniveauer og gengivet i tabel 3.

Græsudbyttet fra permanent græs er opdelt i to typer, idet der også i gødningsnormerne opereres med henholdsvis permanent græs der ikke omlægges og græsarealer der som minimum omlægges hvert 5. år. Ved omlægning sker der typisk en pløjning af arealet. Den første kategori indgår i budgetkalkuler fra Videncenteret og udbytteniveauet er 2.500-4.000 FE pr. ha. Der tildeles 30 - 130 kg N pr. ha. (afgrødekode 250-252). Indtjeningen er her højest på arealer der afgræsses.

Permanent græs omlagt minimum hvert 5. år kan opnå et højere udbytte svarende til 5.000 - 8.600 FE/ha og N-tildelingen er ca. 65 - 354 kg N / ha (afhængig af kløverindhold). Det er således arealer, der har et udbytte og en N-tildeling der svarer til græs i omdrift. Der er imidlertid ikke budgetkalkuler der dækker permanent græs med mere end ca. 3.000 FE pr. ha. Budgetkalkuler der dækker slætgræs med afgræsning har imidlertid et udbytte på fx 8.500 FE, hvorfor de anvendes. Dækningsbidrag II er ca. 2.500 kr. pr. ha.

Tabel 3. Årligt indkomsttab ved etablering af vådområder på permanente græsarealer (2011-2013)

	Sandjord (kr./ha)	**Lerjord** (kr./ha)
Permanent græs omlagt min. hvert 5. år (Sædskiftegræs (1 slæt + afgræsning)) (6.000 / 8.000 FE/ha)	2.575	2.673
Permanent græs (Vedvarende græs til slæt / afgræsning) (2.500 / 4.000 FE/ha)	300	400
Naturarealer (1.200 / 2.000 FE/ha)	0	200

Kilde: Jacobsen, 2014 + budgekalkuler

Ud fra tabel 3 kan konkluderes, at indkomsttabet på permanente græsarealer ligger mellem 0 og 2.700 kr. pr. ha. Det må være op til en konkret vurdering hvilket udbytteniveau der er på det enkelte areal da det har stor betydning for den kompensation der gives.

Hvis man ønsker at fastlægge det eksakte tab fra et omdriftsareal, skal der altid foretages en konkret vurdering af arealets før tilstand, da der er mange faktorer, der indgår i beregningen. Der kan ved ekstensivt græs i nogle tilfælde være mulighed for en nettoindkomst efter etableringen af vådområdeprojektet, men omfang er usikkert og ofte begrænset.

1.4. Alternative arealer

Som et andet udtryk for det koster at afgive et areal til et vådområdeprojekt så kan forpagtningsafgiften bruges.

Tabel 4 viser at den gennemsnitlige forpagtningsafgift i 2012 udgjorde ca. 2.200 kr. pr. ha, og at det er højest på Fyn og lavest i Sønderjylland. Det skulle således være muligt at leje alternativt areal til priser, der ligger omkring de opgjorte forpagtningsværdier, men der kan være lokale forskelle.

I forhold til det direkte indkosttab beregnet i tabel 1så indgår her også forhold som distance og værdien af harmoniarealer.

Tabel. 4. 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, hvilket afspejler indregning af andre tillæg)

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

Kilde: Danmarks Statistik (2013).

Tab af harmoniareal er beregnet ved opgørelser forpagtningsafgiften. I kommuner, hvor der findes landbrug, varierer antal dyreenheder pr. ha landbrugsjord fra stort set nul til omkring 1,25. Forpagtningsafgiften for jord beliggende i en kommune med 1,25 DE/ha af en given bonitet er omkring 487 kr. pr. ha højere i kommuner med størst husdyrtæthed end i kommuner med under 1,00 dyreenheder pr. ha. (1,25 – 1,00) * 472 = 118 kr. pr. ha. Dette er markant lavere end i 2011, hvor en tilsvarende beregning viste, at en højere husdyrintensitet på 0,25 ville hæve forpagtningsafgiften med ca. 500 kr. pr. ha. Sagt på en anden måde så påvirker husdyrintensitet ikke længere forpagtningsafgiften i så høj grad som tidligere bl.a. fordi der er færre meget husdyrintensive områder.

1.5. Samlet opgørelse af årligt tab

De administrative omkostninger for landmanden ved implementering og fastholdelse af vådområder i ordningen vurderes at svare til de omkostninger, der er ved andre Landdistriktsordninger svarende til ca. 200 kr. pr. ha pr. år.

Det er nu muligt at opgøre de samlede omkostninger på omdriftsarealer, som omfatter dels et direkte indkomsttab (1.100 - 5.800 kr. pr. ha), dels et tab af harmoniareal (ca. 100 kr. pr. ha) , samt administrative omkostninger (ca. 200 kr. pr. ha).

For permanente græsarealer er der også et sort spænd afhængigt udbytteniveau. Indkomsttabet er opgjort til 300 - 2.700 kr. pr. ha. Med harmoniareal og administrative omkostninger bliver de samlede omkostninger 600 - 3.000 kr. pr. ha.

Tabel 5. Omfang af indkomsttab pr. år efter etablering af vådområdeprojekt (kr./ha)

Arealtype før projekt	**Arealtype efter projektets etablering**		
	Under vand	Periodevist vanddækket (ikke dyrket)	Ekstensivt dyrket
Omdriftsarealer (tabel 2)	1.400 - 6.100	1.400 - 6.100	1.400 - 6.100
Permanent græs (jf. tabel 3)	600 - 3.000	600 - 3.000	600 – 3.000
Naturareal	200	200	200

Kilde: Egne beregninger
Der indgår ikke adm. omkostninger for naturareal.

Endelig er der en problemstilling omkring længden af servitutten i forhold til kompensationsperioden. Når servitutten om vådområdeprojektet tinglyses som en varig servitut, mens kompensationen typisk kun gives i 20 år giver dette en for lav kompensation. En kompensation på fx 2.000 kr. i al fremtid, vil med en rente på 4% svare til 50.000 kr. i dag, mens en kompensation givet over 20 år svarer til 27.174 kr. Hvis de 50.000 kr. fordeles ligeligt over 20 år giver det en årlig kompensation på 3.680 kr. pr. ha. Det har således nogen betydning om den kompensation der gives kun gælder 20 år eller den er permanent. Det antages i ovenstående beregninger er kompensationen er permanent, men hvis ikke det er tilfældet bliver kompensationsbehovet højere pr. ha pr. år.

1.6. Indkomsttab i forhold til værditab

Når der etableres et vådområde, hvor der tinglyses en servitut om opretholdelse af vådområdet for en uendelig tidshorisont, så taber landmanden en fremtidig indtjeningsmulighed på arealet. Denne fremtidige indtjeningsmulighed kan opgøres som reduktionen i den løbende indtjening. Det forudsættes

i forhold til denne beregning, at ejeren modtager samme enkeltbetalingsstøtte både før og efter projekt er gennemført. Som det fremgår af analyserne, er tabet på arealet beregnet til mellem 0 – 6.100 kr. pr. ha. Højværdiafgrøderne kan give et afkast på 5.500 - 8.000 kr. pr. ha, men dette vil typisk ikke være et gennemsnitligt afkast på hele arealet, da fx sukkerroer ikke kan dyrkes på samme areal hele tiden, men vil indgå i et sædskifte. Nedenfor er søgt angivet hvilken betydning

Tabel 6. Kompensation for fastholdelse ud fra før og efter vådområdeprojekt (tidshorisont er uendelig eller 20 år og rente på 4%)

Arealtype før projekt	Kompensation (kr. pr. ha pr. år)	Rente, levetid (%, år)	Kompensation
Omdriftsarealer	1.400 - 6.100	4 %, 20 år	20.000 - 83.000
	1.400 - 6.100	4 %, 100 år	35.000 - 152.500
Etårige højværdiafgrøder	5.500 - 8.000	4 %, 20 år	75.000 - 110.000
	5.500 - 8.000	4 %, 100 år	138.000 - 200.000
Varigt græs	2.000 - 3.000	4 %, 20 år	27.000 - 41.000
(højt udbytte)	2.000 - 3.000	4 %, 100 år	50.000 - 75.000
Varigt græs	0 - 1.300	4 %, 20 år	0 - 18.000
(lavt udbytte)	0 - 1.300	4 %, 100 år	0 - 33.000
Natur areal	200	4 %, 20 år	3.000
(intet udbytte)	200	4 %, 100 år	5.000

Kilde: Egne beregninger

Bem: Ann. Faktor ved uendelig tidshorisont og den angivne rente.
Ann. Faktor ved 20 år og 4 % = 0,0736

Regionsforskelle, harmonikrav og individuelle forskelle kan gøre det nødvendigt at justere satsen yderligere for at ramme indkomsttabet præcist for den enkelte bedrift.

Hvad angår de administrative omkostninger ved engangsudbetaling så udgør de omkostninger til at udarbejde ansøgningen. Hvor meget tid de tager, afhænger meget fra projekt til projekt. I denne sammenhæng er der afsat 10.000 - 20.000 kr. pr. ansøgning svarende til ca. 2-300 kr. pr. ha.

1.7. Konklusion

Den gennemførte analyse viser, at indkomsten variere med jordtype, men også med en række andre faktorer, samt med inddragelse af indtjening fra højværdiafgrøder.

Omdriftsarealer: Det direkte Indkomsttabet for omdriftsarealer er opgjort til 1.400 - 6.100 kr. pr. ha med fastholdelse af enkeltbetaling. Ved dyrkning af højværdiafgrøde kan tabet godt være 5.500 - 8.000 kr. pr., ha. Hvordan tab af indtjening fra højværdiafgrøder påvirker indtjeningen skal vurderes i det enkelte tilfælde.

Det vurderes endvidere, at flerårige afgrøder som bl.a. frugttræer ikke historisk har haft høje afkast, og faktisk har det i en årrække været negativt. Dog vil der sandsynligvis være modvilje imod deltagelse i vådområdeprojekter, hvis ikke den investerede kapital kompenseres. Der skal altså i de enkelte tilfælde foretages en vurdering af aktiverne og det bedste tidspunkt for projektstart.

Det er tydeligt fra opgørelser, at harmonikrav ikke påvirker jordprisen og forpagtningsafgifterne så meget som tidligere. Generelt er forpagtningsafgiften i dag omkring 2.200 kr. pr. ha excl. enkeltbetalingsstøtte, men den kan i mindre områder (lokalt) godt være noget højere eller lavere.

Permanente græsarealer:
Indkomsttabet inkl. administration for permanente græsarealer er opgjort til 600 – 3.000 kr. pr. ha. Der kræves en konkret vurdering af arealerne for at se, om der er tale om højtydende græsareal der berettiger den høje kompensation for græsarealer.

I det angivne kompensationsniveau antages det, at kompensationsperiode svarer til den periode at arealet indgår som vådområdeprojekt. Hvis den servitut der tinglyses i forhold til vådområdeprojektet er længere end kompensationen, vil kompensationen pr. år skulle være større. Det antages også at enkeltbetaling fastholdes.

Naturarealer:
Indkomsttabet for naturarealer er opgjort til ca. 200 kr, plus værdi af tinglyst servitut, som ikke er beregnet.

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

Jacobsen, B.H. (2014). Beregning af indkomsttab ved obligatoriske randzoner. Notat udarbejdet til Direktoratet for FødevareErhverv 22. februar 2014.

Jacobsen, B.H. og Nissen, C.J. (2008). Indkomsttab ved miljøgræs, braklagte randzoner og vådområder. Notat til DFFE af 24.6.2008.

Ørum, J. E. (2010). Om etablering og drift af konventionelle og økologiske æbleplantager. Udredning. 2010/23. Fødevareøkonomisk Institut.

Ørum, J.E: (2014). Udredning af en mulig differentieret støtte til økologisk, dansk frugt- og bærproduktion. Udredning. IFRO.

Appendiks

12. marts 2014

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

Jour. Nr. 0030-0018 (PSC6)

Vurdering af mindstepriser og gensalgspriser for vådområdearealer

Naturerhvervsstyrelsen (NAER) har i foråret 2014 anmodet om en vurdering af de mindstepriser for projektjord i vådområdeprojekter der skal sælges ved offentlig udbud. Priserne er nærmere beskrevet i notat fra den 27.2. fra Naturerhvervsstyrelsen.

Baggrunden for anmodningen er, at Naturerhvervsstyrelsen har en række arealer der skal tilbagesælges ved offentligt udbud i forbindelse med etablering af vådområdeprojekter. Spørgsmålet er herefter hvilken pris der kan betragtes som den laveste acceptable minimumspris. Den ønskede pris vil således ligge over denne pris.

I notat af 27.2.3014 er der nogle betragtninger omkring jordens mindstepris fordelt på forskellige arealtyper omfattende sø med permanent vandflade, sump, våd eng og tør eng. Opgørelse af mindsteprisen er koblet til en vurdering af værdien af ejerskab, mulighed for støtte og eventuelle indtjeningsmuligheder. IFRO vurderer, at de angivne mindstepriser for arealer uden støtte- eller indtjeningsmuligheder er meget realistiske i betragtning af den lave nytte og værdi nogle af disse arealer kan have.

Dernæst analyseres værdien af enkeltbetalingsstøtten, som er vurderet til ca. 10.000 kr. pr. ha. Dette svarer til en tidshorisont på 5 år og en støtte på ca. 2.000 kr. pr. ha. Dette kan i nogen sammenhænge vurderes, som en pessimistisk vurdering af tidshorisonten for enkeltbetalingsstøtten, men omvendt sker der allerede med den kommende landbrugsaftale fra 2015 en reduktion i støtten pr. ha, ligesom der er en vis usikkerhed om støtten via artikel 34 fastholdes i årene fremover. Endelige kan en del købere være i en situation, hvor de vil fravælge enkeltbetalingsstøtten da de administrative omkostninger m.m. overstiger indbetalingen. Det forventes derfor, at den mulig enkeltbetalingsstøtte hæver mindsteværdien med ca. 10-20.000 kr. pr. ha.

For arealer, hvor der er en mindre indtjeningsmulighed, så svarer værdiansættelsen til de niveauer omkring græsarealer der er angivet i andre sammenhænge. Der kan i nogen sammenhænge være tale om små arealer der ikke kan dyrkes effektivt.

Den samlede mindstepris er i notatet angivet til 20- 37.000 kr. pr. ha. Det vurderes i lyset af ovenstående, at det er en realistisk mindstepris. I en række tilfælde vil der være forhold der gør, at den endelige pris er højere og lokale forhold kan betyde, at værdisætningen varierer betydeligt.