



AP2: EKSEMPLER PÅ ØKONOMI I AT LÆGGE ØKOLOGISK JORD TIL ET VÅDOMRÅDE

STØTTET AF

Promilleafgiftsfonden for landbrug

Artiklen viser en række følsomhedsberegninger for betydning af dyrkningssikkerhed, udbytte og tilskud i hhv. uændret drift og omlægning af økologisk jord til vådområde.

- [Hvilke muligheder har du som lodsejer i et område der er udpeget til vådområdeprojekt?](#)
- [Køb og salg af projektjord](#)
- [Beregninger for 20-årigt tinglyst fastholdelsestilskud - økologi](#)
- [Følsomhedsberegninger](#)

De forventede økonomiske konsekvenser af at lade jord indgå i et vådområdeprojekt afhænger bl.a. af nuværende driftsform og indtjening, om arealet sælges nu eller beholdes, og af de forventede jordpriser efter 20 år med uændret drift eller med vådområde.

Hvis jorden sælges nu mod passende compensation og der eventuelt handles erstatningsjord, må de økonomiske konsekvenser forventes at være neutrale. Her kan også opnås nye fordele når f.eks. erstatningsjorden passer bedre i ejendommens arrondering.

Såfremt arealet beholdes og der opnås fastholdelsestilskud, udgør disse 3.500 kr. pr. ha pr. år på omdriftsrealer, 1.800 kr. pr. ha pr. år på permanente græsarealer og 300 kr. pr. ha pr. år på naturarealer. I nedenstående estimer indgår sammenligning af Artiklen viser en række følsomhedsberegninger for betydning af dyrkningssikkerhed, udbytte og tilskud i hhv. uændret drift og omlægning af økologisk jord til vådområde.

Resultater fra beregningseksempler

Sand og humusjorde: På baggrund af bl.a. økologiske afgrødekalkuler viser beregningseksempler for sand- og humusjord, at de 20-årige tilskud kan kompensere for tab i driftsindtjening på korndyrkning med et udbytt niveau på 75% af udbytt niveau fra de

økologiske afgrødekalkuler og samtidig kompensere for hele værditabet eller en god del af det værditab, der må forventes på arealerne ved overgang til vådområde. På naturarealer og permanent græs kan tilskuddet ikke kompensere for tabene i eksemplerne.

Lerjorde: Beregningseksempler for lerjord viser, at det ikke umiddelbart er økonomisk attraktivt at lægge jord til et vådområdeprojekt kompenseret med fastholdelsestilskud.

Forventningerne til den fremtidige jordpris udgør en væsentlig del af den samlede økonomi i beregningerne, hvorfor den enkelte lodsejer må anbefales at overveje disse forhold forud for en beslutning.

Særligt for økologisk produktion bør man være opmærksom på, at afgræsning er meget vigtig for økologiske mælkeproducenter, hvor dyrkningssikkerheden og afstanden til staldanlæg er afgørende for økonomien i arealet. Dermed har græsarealer tæt på ejendommen måske større intern værdi end det beregnede dækningsbidrag med en standardpris pr. foderenhed og et relativt lavt afgræsningsudbytte. Desuden skal det bemærkes, at der er ikke indregnet evt. meromkostninger til afsætning af husdyrgødning udenfor bedriften.

Den enkelte lodsejer bør vurdere økonomien ud fra egne forudsætninger og forventninger. På en del af de arealer, der er i spil til vådområdeprojekter, vil det være realistisk at forvente et kerneudbytte under det, der angives i afgrødekalkulerne. Der kan også være tale om større ukrudtstryk og en generelt reduceret dyrkningssikkerhed, på grund af perioder hvor jorden er vandlidende. Er det tilfældet, bliver det mere økonomisk attraktivt at lægge jord til et vådområde.

Har man små jordlodder der er tidskrævende at dyrke, kan det gøre det mere attraktivt at lægge jord til et vådområde. Omvendt kan meget lave dyrkningsomkostninger gøre det lidt mindre attraktivt at lægge jord til et vådområde.

Forventningerne til den fremtidige jordpris udgør en væsentlig del af den samlede økonomi i beregningerne, hvorfor den enkelte lodsejer må anbefales at overveje disse forhold forud for en beslutning.

Særligt for økologisk produktion bør man være opmærksom på, at afgræsning er meget vigtig for økologiske mælkeproducenter, hvor dyrkningssikkerheden og afstanden til staldanlæg er afgørende for økonomien i arealet. Dermed har græsarealer tæt på ejendommen måske større intern værdi end det beregnede dækningsbidrag med en standardpris pr. foderenhed og et relativt lavt afgræsningsudbytte. Desuden skal det bemærkes, at der er ikke indregnet evt. meromkostninger til afsætning af husdyrgødning udenfor bedriften.

HVILKE MULIGHEDER HAR DU SOM LODSEJER I ET OMRÅDE DER ER UDPEGET TIL

VÅDOMRÅDEPROJEKT?

Hvis du har jord i et område hvor der er påtænkt etablering af vådområdeprojekt, vil du typisk overveje konsekvenser af nedenstående scenarier:

1. Forsætte nuværende drift
2. Sælge arealet til Landbrugsstyrelsen. Der kan være mulighed for at købe anden mere dyrkningssikker jord af Landbrugsstyrelsen gennem en jordfordeling i hele projektområdet. Der kan evt. være mulighed for at tilbagekøbe det solgte areal i offentligt udbud efter projektafslutning. Der vil så være tinglyst dyrkningsrestriktioner, og der kan ikke søges om fastholdelsestilskud til vådområder på tilbagekøbt jord. Der kan evt. være mulighed for at opnå tilskud til pleje af natur og græsarealer, såfremt der er afsat tilstrækkelige midler til den tilskudsordning.
3. Lade arealet indgå i projektet og opnå 20-årigt fastholdelsestilskud, samt evt. tilskud til pleje af natur og græsarealer. Hvis der retmæssigt var udbetalt enkeltbetaling til arealet i 2008, kan der sandsynligvis stadig opnås ret til grundbetaling, jf. undtagelsen i artikel 32. Arealet bliver tinglyst og betragtes efter 20 år som et naturareal. Efter de 20 år er der ikke mulighed for at opnå yderligere fastholdelsestilskud, og jorden kan ikke lægges tilbage til tidligere drift.

Ekspropriation anvendes meget sjældent og indgår ikke i beregninger og vurderinger i nærværende. Alt forsøges så vidt muligt at blive gennemført via frivillighed.

KØB OG SALG AF PROJEKTJORD

Ved etablering af vådområder, kan de berørte lodsejere få tilbudt jordfordeling, for at afbøde de gener, der måtte opstå ved projektet. Der kan være mange fordele ved at gå ind i salg og køb af projektjord. Hvis det antages at lodsejer friholdes for udgifter til køb og salg i forbindelse med jordfordeling, og vandlidende arealer byttes til mere udbyttesikre jorde, kan der opnås en fornuftig økonomi, når jorderne takseres efter produktionspotentiale. Der kan også opnås bedre arrondering af bedriftens jord i forbindelse med jordfordeling.

Lodsejer skal i høj grad vurdere de fordele som en mere dyrkningssikker jord kan give.

I den sammenhæng er det også værd at huske, at der på de lavtliggende jorde kan være forhold, som gør dyrkning mindre rentabel end tilsvarende, højereliggende jorde. De forhold omfatter bl.a. omkostninger til pumpning af vand, lavere udbytte og høstbesvær på jorde der er meget vandlidende pga. jorden er sunket. Mange dræned lavbundslande synker ca. 1 cm om året, da der i gennemsnit "brændes" 20 ton kulstof af pr. ha pr. år. Alene den faktor vil få vedvarende indflydelse på dyrkningssikkerheden.

Taksering af jorden er altid udgangspunkt for de efterfølgende individuelle forhandlinger. Hvis en lodsejer har brug for et vist antal hektar til sin nuværende husdyrproduktion, kan der være udfordringer ved at deltage i et vådområdeprojekt, hvis den jord der sælges er takseret væsentligt lavere end den erstatningsjord, der kan anskaffes, idet lodsejeren så skal finansiere

den eventuelle prisforskel der er efter endt forhandling.

BEREGNINGER FOR 20-ÅRIGT TINGLYST FASTHOLDELSESTILSKUD - ØKOLOGI

For at belyse de økonomiske konsekvenser af fastholdelsestilskud er der opstillet beregninger for henholdsvis uændret drift (økologisk dyrket jord i omdrift med korndyrkning, permanent græs og naturareal) og for at lade arealet indgå i vådområdeprojekt.

Beregningerne er udarbejdet som en opgørelse af det økonomiske resultat af driften over 20 år, beregnet som nutidsværdi af det enkelte års resultat over en 20-årig periode beregnet med kapitalværdimetoden.

Som mål for resultat er her anvendt dækningsbidrag efter arbejde, maskiner og økologitilskud for afgrøderne, og tilskudssats for vådområde. Der er ikke medregnet tilskud for reduceret N tilførsel eller udbytter svarende hertil. Der er ikke indregnet evt. meromkostninger til afsætning af husdyrgødning udenfor bedriften. Der er ikke indregnet tab af nødvendigt græsningsareal.

Desuden indgår nutidsværdien af den forventede jordværdi om 20 år. Der er hæftet en væsentlig usikkerhed på størrelsen af indtjeningen fra arealerne over de 20 år; tilsvarende er det svært at spå om jordprisens udvikling generelt, herunder på arealer som de der kan indgå i vådområdeprojekter.

Forudsætninger for beregning		Scenario:	Basis	JB 1-3 & 11		JB 5-6	JB 1-3 & 11		JB 5-6
Inflation	p. a.			Jordpris nu			Jordpris om 20 år		
Rente	4,00%			kr. pr. ha			kr. pr. ha		
Realrente	2,97%	Omdrift korn		80.000	140.000		80.000	140.000	
Jordpris udv. uændret drift	0,00%	Permanent græs		80.000	140.000		80.000	140.000	
DElt udv.	0,00%	Naturareal		50.000	50.000		50.000	50.000	
Kerneudbytte iht. kalkule	75%	Jordpris efter 20 år som vådområde					25.000	25.000	
Pris foderbyg	190			kr. pr. ha pr. år (20 år)					
Pris foderhvede/rug	190	Tilskud vådområde (omdrift)		3.500					
Merpris kornkøb	25	Tilskud vådområde (perm. græs)		1.800					
		Tilskud vådområde (naturareal)		300					

Der er beregnet nutidsværdi for 20 års estimeret indtjening på driften samt af estimeret jordværdi om 20 år, for

- Naturarealer (der ikke oppebærer økologitilskud) sammenlignet med fastholdelsestilskud
- Permanent græs (der oppebærer økologitilskud) sammenlignet med fastholdelsestilskud
- Omdrift korn (opdelt for kornkøber/-sælger vårbyg/vinterhvede) sammenlignet med tilskud. Vinterkorn er hybridrug på sandjord og vinterhvede på lerjord.

Tabellen nedenfor læses fra venstre mod højre: først vælges

- Arealanvendelse (naturareal, permanent græs, eller forskellige vilkår for korndyrkning)
- JB (1-3 & 11 eller 5-6)

Som resultat kan nutidsværdi af henholdsvis uændret drift og tilskud sammenlignes.

Eksempel basisscenarie: En kornsælger på JB1-3 der primært dyrker vårbyg med et

kerneudbytte på 20 hkg i gennemsnit (75 % af afgrødekalkulens udbytte), kan forvente en nutidsværdi på 48.478 kr. pr. ha ved uændret drift – i sammenligning vil omlægning til vådområde modsvare en nutidsværdi på 59.961 kr. pr. ha.

Driftsform		Nutidsværdi af 20 års drift og jordværdi ved udløb, kr. pr. ha				
		JB 1-3 & 11	heraf jord	JB 5-6	heraf jord	
Naturareal	Naturareal	32.250	28.671	37.965	28.671	
	Tilskud	18.246	14.335	18.246	14.335	
Permanent græs	Permanent græs	62.817	45.874	102.937	80.279	
	Tilskud	37.800	14.335	37.800	14.335	
Kornsælger	med husdyrgødning	Vårbyg	48.478	45.874	104.001	80.279
		Vinterkorn	55.836	45.874	125.446	80.279
		Tilskud	59.961	14.335	59.961	14.335
Kornkøber	med husdyrgødning	Vårbyg	56.255	45.874	115.522	80.279
		Vinterkorn	67.357	45.874	139.847	80.279
		Tilskud	59.961	14.335	59.961	14.335

Ovenstående tabel viser at det

- på JB 1-3 (og 11) vil være økonomisk attraktivt – eller nogenlunde neutralt - at lægge jord til et vådområde, hvis man har korndyrkning med 75 % af normaludbytte og omkostninger svarende til afgrødekalkulerne som kornsælger, samt som kornkøber med dyrkning af vårbyg.
- Beregningen viser at tilskuddene ikke kan opveje driftstab og særligt fald i jordværdi for permanent græs og naturarealer.
- I basisscenariet på JB 5-6 vil det ikke være økonomisk attraktivt at lægge jord til et vådområde

Beregningsresultater skal tolkes med forsigtighed og med forbehold for de angivne forudsætninger.

FØLSOMHEDSBEREGNINGER

Da der er væsentlig usikkerhed knyttet til de anvendte forudsætninger, ses nedenfor en række ændringer i forudsætninger og de dertil knyttede resultater.

Udbytte 50 % af udbyttet i afgrødekalkulerne

Vådområde bliver mere attraktiv på sandjord end ved basisscenariet.

Forudsætninger for beregning		Scenario:	Basis	JB 1-3 & 11	JB 5-6	JB 1-3 & 11	JB 5-6
Inflation	p.a.			Jordpris nu		Jordpris om 20 år	
Rente	1,00%			kr. pr. ha		kr. pr. ha	
Realrente	4,00%						
	2,97%	Omdrift korn		80.000	140.000	80.000	140.000
	p.a.	Permanent græs		80.000	180.000	80.000	180.000
Jordpris udv. uændret drift	0,00%	Naturareal		50.000	50.000	50.000	50.000
DBII udv.	0,00%						
		Jordpris efter 20 år som vådområde				25.000	25.000
Kerneudbytte ifht. kalkule	50%						
	kr. pr. hkg						
Pris foderbyg	190	Tilskud vådområde (omdrift)		kr. pr. ha pr. år (20 år)			
Pris foderhvede/rug	190	Tilskud vådområde (perm. græs)		3.500			
Merpris kornkøb	25	Tilskud vådområde (naturareal)		1.800			
				300			

Driftsform		Nutidsværdi af 20 års drift og jordværdi ved udløb, kr. pr. ha			
		JB 1-3 & 11	heraf jord	JB 5-6	heraf jord
Naturareal	Naturareal	32.250	28.671	37.965	28.671
	Tilskud	18.246	14.335	18.246	14.335

Permanent græs		Permanent græs	62.817	45.874	125.874	103.216
		Tilskud	37.800	14.335	37.800	14.335
Kornsælger	med husdyrgødning	Vårbyg	28.777	45.874	74.814	80.279
		Vinterkorn	32.793	45.874	88.962	80.279
		Tilskud	59.961	14.335	59.961	14.335
Kornkøber	med husdyrgødning	Vårbyg	33.951	45.874	82.495	80.279
		Vinterkorn	40.474	45.874	98.563	80.279
		Tilskud	59.961	14.335	59.961	14.335

Udbytte 100 % af udbyttet i afgrødekalkulerne

Vådområde bliver økonomisk uinteressant.

Forudsætninger for beregning		Scenario:	Basis			
	p.a.		JB 1-3 & 11	JB 5-6	JB 1-3 & 11	JB 5-6
Inflation	1,00%		Jordpris nu		Jordpris om 20 år	
Rente	4,00%		kr. pr. ha		kr. pr. ha	
Realrente	2,97%	Omdrift korn	80.000	140.000	80.000	140.000
	p.a.	Permanent græs	80.000	140.000	80.000	140.000
Jordpris udv. uændret drift	0,00%	Naturareal	50.000	50.000	50.000	50.000
DBII udv.	0,00%					
		Jordpris efter 20 år som vådområde			25.000	25.000
Kerneudbytte iht. kalkule	100%		kr. pr. ha pr. år (20 år)			
	kr. pr. hkg					
Pris foderbyg	190	Tilskud vådområde (omdrift)	3.500			
Pris foderhvede/rug	190	Tilskud vådområde (perm. græs)	1.800			
Merpris kornkøb	25	Tilskud vådområde (naturareal)	300			

		Nulidsværdi af 20 års drift og jordværdi ved udløb, kr. pr. ha			
Driftsform		JB 1-3 & 11	heraf jord	JB 5-6	heraf jord
Naturareal		32.250	28.671	37.965	28.671
		Tilskud	18.246	14.335	14.335
Permanent græs		Permanent græs	62.817	102.937	80.279
		Tilskud	37.800	37.800	14.335
Kornsælger	med husdyrgødning	Vårbyg	68.179	133.188	80.279
		Vinterkorn	78.878	161.829	80.279
		Tilskud	59.961	59.961	14.335
Kornkøber	med husdyrgødning	Vårbyg	78.548	148.549	80.279
		Vinterkorn	94.239	181.131	80.279
		Tilskud	59.961	59.961	14.335

Basisscenarie (udbytte 75 % af udbyttet i afgrødekalkulerne) og vådområde værdisættes til 50.000 kr. pr. ha

Vådområde bliver det økonomisk attraktive valg på sandjord uanset om arealet ligger som natur, permanent afgræsning eller korndyrkning.

Forudsætninger for beregning		Scenario:	Basis			
	p.a.		JB 1-3 & 11	JB 5-6	JB 1-3 & 11	JB 5-6
Inflation	1,00%		Jordpris nu		Jordpris om 20 år	
Rente	4,00%		kr. pr. ha		kr. pr. ha	
Realrente	2,97%	Omdrift korn	80.000	140.000	80.000	140.000
	p.a.	Permanent græs	80.000	140.000	80.000	140.000
Jordpris udv. uændret drift	0,00%	Naturareal	50.000	50.000	50.000	50.000
DBII udv.	0,00%					
		Jordpris efter 20 år som vådområde			50.000	50.000
Kerneudbytte iht. kalkule	75%		kr. pr. ha pr. år (20 år)			
	kr. pr. hkg					
Pris foderbyg	190	Tilskud vådområde (omdrift)	3.500			
Pris foderhvede/rug	190	Tilskud vådområde (perm. græs)	1.800			
Merpris kornkøb	25	Tilskud vådområde (naturareal)	300			

		Nulidsværdi af 20 års drift og jordværdi ved udløb, kr. pr. ha			
Driftsform		JB 1-3 & 11	heraf jord	JB 5-6	heraf jord
Naturareal		32.250	28.671	37.965	28.671
		Tilskud	32.582	28.671	28.671
Permanent græs		Permanent græs	62.817	102.937	80.279
		Tilskud	52.135	52.135	28.671

Kornsælger	med husdyrgødning	Vårbyg	48.478	45.874	104.001	80.279
		Vinterkom	55.836	45.874	125.446	80.279
		Tilskud	74.296	28.671	74.296	28.671
Kornkøber	med husdyrgødning	Vårbyg	56.255	45.874	115.522	80.279
		Vinterkom	67.357	45.874	139.847	80.279
		Tilskud	74.296	28.671	74.296	28.671