

Notat

Opsamling på workshop om ændring af jordværdi afholdt på SEGES 10. nov 2021	Ansvarlig	MIH
	Oprettet	26-11-2021
	Side	1 af 4

Projekt: 7846 jordfordeling

Baggrund

SEGES afholdt 10. november en workshop for en række aktører omkring værdisætning af landbrugsjord med afsæt i nedenstående problemstilling. Notatet her samler op på dagens indhold og vigtigste pointer.

Landbrugsjordens mangeartede anvendelsesmuligheder har i stadigt stigende omfang politikeres og offentlighedens interesse. Landbrugsjorden forventes i stigende omfang af blive pålagt restriktioner for arealanvendelsen og dyrkningspraksis, for eksempel i forbindelse med udtagning af lavbundsjord og drikkevandsbeskyttelse. Det kan også være i forbindelse med tiltag til beskyttelse af klima, miljø eller drikkevand, multifunktionelle jordfordelinger (MUFJO) eller lignende.

Når disse restriktioner bliver pålagt landbrugsjorden, vil der typisk opstå et driftstab og deraf følgende værditab på jorden, som landmanden helt eller delvist bør modtage erstatning for.

Der kan desuden være forhold på den enkelte bedrift som effekt på selvforsyningsgrad, nedskalering/udfasning af husdyrproduktion og overflødiggjorte bygningssæt. Et eventuelt værditab på aktivmassen kan betyde noget for kreditgivers pantvurdering og dermed landmandens adgang til finansiering.

Deltagende institutioner

SEGES

IFRO

Finanssektor, repræsenteret ved tre af de pengeinstitutter, der er størst på landbrugsfinansiering i Danmark

Formål og mål

Workshoppen har til formål at gøre interessenterne i markedet omkring landbrugsjord bedre rustet til at håndtere de økonomiske udfordringer, som følger af udtagning/restriktioner på landbrugsjord.

Mål for workshoppen er at

- kortlægge forskellige metoder til opgørelse/beregning af økonomiske konsekvenser af restriktioner/udtagning, herunder forventet effekt på jordværdi
- samle anbefalinger til håndtering af de udfordringer, som følger af ovenstående

Program

- Velkomst, baggrund og formål for workshoppen. Præsentation af deltagere.
- 2-3 konkrete eksempler på udtagning/restriktioner og økonomiske konsekvenser deraf, ved Michael Højholdt, SEGES
- IFRO præsenterer deres "metoder" til estimering af værditab på jord (og evt. andre aktiver) for f.eks. hhv. høj-/lavproduktiv lavbundsjord og boringsnære beskyttelsesområder (BNBO)
- Pengeinstitut-deltagerne har hver især mulighed for at præsentere observationer fra virkelighedens verden vedrørende problematikken

- Drøftelse i grupper, der sammensat på tværs af deltagerne
 - Hvilke udfordringer opstår som følge af restriktioner/udtagning?
 - Hvordan håndterer vi bedst de udfordringer?
- Tilbage melding i plenum, plan for opsamling og kommentering
- Tak for i dag

Pointer fra præsentationer og gruppedrøftelser

SEGES

- Lodejere forventes tab af jordværdier ved udtagning af lavbundsjord af forskellig størrelse alt efter nuværdi. Mange har en forventning om en efterpris på 25-35.000 kr. pr. ha for udyrkede arealer med slåningspligt og faldende EU tilskud.
- Lodejere forventer det bliver meget svært eller umuligt at drive traditionel planteavl på arealer, hvor der pga. BNBO ikke længere må anvendes pesticider. Indtjeningen på arealerne varierer med bl.a. bonitet, og jordværdi før forbud varierer derfor meget. Der skal kompenseres for tab af jordværdi som følge af driftstab, samt for ulemper i øvrigt, og tabelopslag er ikke dækkende som redskab til at vurdere dette. Det kræver at individuelle forhold vurderes.
- Ændringer i vilkår for tilskud, pant, skat, pension mv. er meget forskellige fra sag til sag, og må derfor som værditab vurderes individuelt og bedriftsspecifikt.

IFRO

- Værdi af arealtilskud må forventes af falde yderligere over de kommende år
- Nye EU-støtteregler fra 2023 vil medføre mere tilskud til ikke-produktive arealer, og derfor stigende forpagtningsafgifter på denne type arealer i forhold til tidligere
- Udtagning af lavbundsjorden har meget større benefit for samfundet end den værdi, der tilbydes som kompensation
- Der er en stor fælles interesse i landbruget for at få taget lavbundsjorden ud, men for den enkelte lodsejer vil det ofte være økonomisk attraktivt at indgå i midlertidige ordninger.
- Ved BNBO er der stor forskel i landmænds tilgang, hvorfor nogen er tilfredse med tilbud fra kommuner og vandforsyning og andre er ikke. Tabet i forhold til BNBO er uafhængig af om arealtilskud forventes at falde. Lokale aftaler giver øget fleksibilitet i forhold til generelt påbud.

Pengeinstitutterne

- Oplever at udtagning godt kan lade sig gøre
- I forbindelse med BNBO er der oftest fundet løsninger – der ses kun få sager med store udfordringer
- For lavbundsjord kan mange landbrugsvirksomheder udtage få ha uden at det giver problemer – men for enkelte virksomheder med mange ha, der er udpeget til udtagning, kan det være et væsentlig større problem
- En jordværdi på 30.000 kr. pr. ha for naturarealer uden indtjening er ikke et stærkt belåningsværdigt aktiv
- I områder med stor koncentration af lavbundsjord kan der forventes et meget svagt eller fravær af marked for udtaget jord
- Mistet harmoniareal betyder noget for soliditetskrav
- Vil opfordre til at der indgås frivillige aftaler

- Ved vurdering tages højde for
 - Bonitet
 - Dræning og vanding
 - Arrondering
 - Udbud og efterspørgsel
 - Herlighedsværdi
 - Landmandens alder – jord vigtigere ved udvikling
- Værdi af klimaeffekten - klimakredit

Gruppedrøftelser

- Tilkøb af jord uden produktion selv med EU-tilskud vil have ringe eller ingen ekstra pantværdi
- Ikke dyrkbar landbrugsjord har ringere pantværdi end den dyrkbare
- Forslag: Staten garanterer køb af ikke-dyrkbar jord til 25.000 kr. pr. ha
- Statsligt opkøb af større bedrifter for at initiere jordfordeling – dette sker allerede i jordfordelinger i dag.
- Nedrivningspulje til landbrugsbygninger i vådområdeprojekter
- Ecoschemes kan give konkurrence mellem ordninger og skabe mindre gennemskuelighed
- Der er stor variation i produktionstab – og nogle der har små tab – og derfor er det forventeligt og rimeligt, at der er varierende opbakning til udtagning af arealer
- Også værditab findes med stor variation. Kalkulationsrente er også individuel. Hvor stort er arealet der påvirkes?
- Der er usikkerhed om de politiske rammer – jf. stigende støttesatser på klima-lavbund
- Hvem og hvordan tilskrives klimaindsatsen – usikkerhed om den kan sælges til tredjepart
- Kommer der flere tilskudskroner ("guleroed") eller afgifter ("pisk") i forhold til at skabe motivation for udtagning?
- MUFJO – har stort potentiale til at løse nogle af problemerne

Værdisætning af jord ved jordfordelingsprojekter (evt. som fodnote eller lign.)

Landbrugsstyrelsens metode ved jordfordelingsprojekter

Lodsejere i et projekt er med til at udvælge en vurderingskyndig person fra en landboforening, som sammen med en vurderingskyndig fra Landbrugsstyrelsen, proceskonsulenten fra Landbrugsstyrelsen og minimum 3 lodsejere, som de øvrige lodsejere har tillid til, udgør et takseringsudvalg.

Takseringsudvalget udvælger "områdets bedste mark" (lokalområdet, ikke nødvendigvis projektområdet). Det kan f.eks. være en mark, der bl.a. kan dyrkes med hvede med stabilt høje udbytter og minimalt besvær i dyrkningen (ingen bløde huller, stejle bakker eller lignende). Denne mark takseres til takst 100 og repræsenterer arealet med højest værdi i området. Herefter fastsætter udvalget en takst fra 0-100 på alle arealer indenfor projektområdet, både arealer i omdrift og arealer som krat, vandhuller mm. Arealer, som ikke er i omdrift, takseres ud fra naturværdi, jagtværdi osv.

Erfaringen er, at denne metode til værdisætning i vid udstrækning respekteres og anerkendes af lodsejere, som indgår i jordfordelingen. Det vil i praksis sige, at langt de fleste accepterer den værdi, deres jord har fået tillagt, når de skal afstå jorden til denne værdi i forbindelse med projektet.

Denne metode bruges ikke til at forudsige værdien af jord efter rådighedsindskrænkelse – alene før. Derefter afstår lodsejer jorden til projektet eller kompenseres ud fra den fastsatte "før-værdi".

Billede 1: Noter fra gruppedrøftelser.

