



FOTO: MADSDALSØ CHRISTENSEN

Vognkær enge.

## Faktaark

# ØKONOMI I AT LÆGGE JORD TIL ET VÅDOMRÅDE

Der kan være en fornuftig økonomi i at lægge jord til et vådområde. De forventede økonomiske konsekvenser af at lade jord indgå i et vådområde- eller lavbundsprojekt afhænger bl.a. af:

- nuværende driftsform og indtjening
- om arealet sælges nu eller beholdes
- de forventede jordpriser efter 20 år med uændret drift eller med vådområde.

Hvis jorden sælges til markedspris, 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.

### ØKONOMIEN AFHÆNGER AF JORDTYPE

**Sand og humusjorde:** Beregningseksempler på baggrund af bl.a. afgrødekalkuler viser for sand- og humusjord, at de 20-årige tilskud kan kompensere for tab i driftsindtjening på naturarealer, permanent græs og korndyrkning, og samtidig kompensere for hele værditabet eller en god del af det værditab, der må forventes på arealerne ved overgang til vådområde.

**Lerjorde:** Beregningseksempler for permanent græs og særligt omdriftsarealer på lerjord viser, at det ikke er økonomisk attraktivt at lægge jord til et vådområdeprojekt, der alene er kompenseret med fastholdelsestilskud.

### 20-ÅRIG FASTHOLDELSESTILSKUD

- 3.500 kr. pr. ha pr. år på omdriftsarealer
- 1.800 kr. pr. ha pr. år på permanente græsarealer
- 300 kr. pr. ha pr. år på naturarealer.

Du 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 reduceret dyrkningssikkerhed på grund af perioder, hvor jorden er vandliden. Er det tilfældet, bliver det mere økonomisk attraktivt at lægge jord til et vådområde.

Har du små eller ukurante jordlodder, der er tidskrævende at dyrke, kan det være mere attraktivt at lægge jord til et vådområde, da jordfordelingen kan være med til at samle flere små jordlodder til et større samlet areal. 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, hvorfor den enkelte lodsejer må anbefales at overveje disse forhold forud for en beslutning.



FOTO: MADSD JELDSØ CHRISTENSEN

*Bjergvipstjerten yngler langs åer og mindre vandløb med naturlige slyngninger.*

### DINE MULIGHEDER I ET 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 Landbrugs- og Fiskeristyrelsen. Der kan være mulighed for at købe anden mere dyrknings sikker jord af Landbrugs- og Fiskeristyrelsen gennem en jordfordeling i hele projektområdet. Der kan evt. være mulighed for at tilbagekøbe det solgte areal i offentligt udbud efter projektafslutning. Ved tilbagekøb vil der være tinglyste 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.
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 desuden stadig opnås ret til grundbetaling, jf. undtagelsen i artikel 32. Arealet bliver tinglyst og efter de 20 år er der ikke mulighed for at opnå yderligere fastholdelsestilskud, og jorden kan ikke lægges tilbage til tidligere drift.

Ekspropriation anvendes kun undtagelsesvist og indgår ikke i beregninger og vurderinger i dette faktaark. Vådområder 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 udfordringer, der måtte opstå ved projektet. Der kan være mange fordele ved at gå ind i salg og køb af jord. Da du som 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 produktionspotentialer. Der kan også opnås bedre arrondering af bedriftens jord i forbindelse med jordfordeling.

Du skal som lodsejer i høj grad vurdere de fordele, som en mere dyrknings sikker jord kan give.

I den sammenhæng er det 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. at jorden er sunket. Mange drænede lavbunds jorde synker ca. 1 cm om året. Der kan også være øgede omkostninger til ukrudtsbekæmpelse på humusjorde.

Taksering af jorden er altid udgangspunkt for de efterfølgende individuelle forhandlinger. Hvis du som lodsejer har brug for et vist antal hektar til din 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, skal du som lodsejer selv finansiere den eventuelle prisforskel der er efter endt forhandling.

## BEREGNINGER VEDRØRENDE 20-ÅRIG FASTHOLDELSESTILSKUD

For at belyse de økonomiske konsekvenser af fastholdelsestilskudet har SEGES opstillet beregninger for henholdsvis uændret drift og ved 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 og maskiner for afgrøderne, og tilskudsats for vådområde. Grundbetaling indgår ikke i beregningerne.

Tilsvarende 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 jordprisen udvikling generelt, herunder på arealer som de der kan indgå i vådområdeprojekter.

Nutidsværdi for 20 års drift og jordværdi om 20 år er beregnet for:

- Naturarealer og fastholdelsestilskud
- Permanent græs og fastholdelsestilskud
- Omdrift korn (opdelt for kornkøber/-sælger, med/uden husdyrgødning og vårbyg/vinterhvede) og fastholdelsestilskud.

Tabellen nedenfor læses fra venstre mod højre: først vælges

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

Som resultat kan nutidsværdi af henholdsvis uændret drift og tilskud sammenlignes. Det antages, at beregningerne for JB 1-3 også gælder for JB 11 humusjord, da udbytter mv. forudsættes ens.

Tabellen viser, at det på JB 1-3 og JB 11 humusjord vil være økonomisk attraktivt at lægge jord til et vådområde, hvis man har korndyrkning med udbytter og omkostninger svarende til afgrødekalkulerne som kornsælger, samt som kornkøber uden brug af husdyrgødning. Er man kornkøber og har husdyrgødning, er resultatet neutralt. Beregningen viser, at tilskuddene næsten - men ikke helt - kan opveje driftstab og fald i jordværdi for permanent græs og naturarealer.

På JB 5-6 vil det ikke være økonomisk attraktivt at lægge jord til et vådområde hvis man har korndyrkning eller permanent græs. Beregningen viser, at tilskuddene knapt kan opveje driftstab og fald i jordværdi for naturarealer.

Beregningsresultater skal tolkes med forsigtighed og med forbehold for de angivne forudsætninger. Der er gennemført en række følsomhedsberegninger, som viser konsekvensen af ændrede forudsætninger. Beregninger og forudsætninger kan læses på LandbrugsInfo.

**Eksempel:** En kornsælger uden husdyrgødning på JB 1-3 der primært dyrker vårbyg, kan forvente en nutidsværdi på 36.319 kr. pr. ha ved uændret drift – i sammenligning vil omlægning til vådområde modsvare en nutidsværdi på 59.961 kr. pr. ha.

## SAMMENLIGNING AF NUTIDSVÆRDI - UÆNDRET DRIFT OG TILSKUD. Beregnet af SEGES.

Driftsform	Gødningsanvendelse	Nutidsværdi af 20 års drift og jordværdi ved udløb, kr. pr. ha	
		JB 1-3 & JB 11	JB 5-6
Naturareal	Naturareal	24.170	25.568
	Tilskud	18.246	18.246
Permanent græs	Permanent græs	41.373	77.176
	Tilskud	37.800	37.800
Kornsælger	uden husdyrgødning	Vårbyg	101.647
		Vinterhvede	119.378
		Tilskud	59.961
	med husdyrgødning	Vårbyg	110.817
		Vinterhvede	134.605
		Tilskud	59.961
Kornkøber	uden husdyrgødning	Vårbyg	117.315
		Vinterhvede	139.425
		Tilskud	59.961
	med husdyrgødning	Vårbyg	126.486
		Vinterhvede	154.652
		Tilskud	59.961

### Beregningsforudsætninger

Jordpris på JB 1-3 & JB 11 pr. ha Omdrift:	Korn 80.000 kr. pr. ha	Permanent græs 80.000 kr. pr. ha	Naturareal 50.000 kr. pr. ha
Jordpris på JB 5-6 pr. ha Omdrift:	Korn 140.000 kr. pr. ha	Permanent græs 140.000 kr. pr. ha	Naturareal 50.000 kr. pr. ha
Jordprisen forudsættes til at være den samme efter 20 år, men prisen pr. hektar for et vådområdeareal sættes til 25.000 kr./ha.			
Pris foderbyg 105 kr./hkg			
Pris foderhvede 115 kr./hkg			
Inflation 1 %, rente 4 % og realrente 2,97 %. Tilskud:	Omdrift 3.500 kr. pr. ha	Permanent græs 1.800 kr. pr. ha	Naturareal 300 kr. pr. ha



FOTO: MADSE FELDSØ CHRISTENSEN

*Kongens Kær, vådområde.*

## HVOR KAN DU FÅ HJÆLP?

Du kan kontakte kommunens miljøafdeling eller den lokale Naturstyrelsenhed, såfremt du er interesseret i at være med i et vådområdeprojekt. Din landboforening hjælper dig også gerne på vej.

Det er vigtigt, at du indgår i et vådområdeprojekt med et åbent sind, og at du er indstillet på at finde de rigtige løsninger i et konstruktivt samarbejde med mange aktører.

Kommunen kan søge om økonomiske midler til en forundersøgelse hvor alle lodsejere bliver besøgt og hørt. Hvis hovedparten af lodsejerne tilkendegiver, at de er interesserede, igangsættes vådområdeprojektet, når det er godkendt af Miljøstyrelsen og Landbrugs- og Fiskeristyrelsen. Kommunen vil i de fleste tilfælde fungere som projektleder, når vådområdeprojektet skal gennemføres.



### KONTAKT

Michael Højholdt, landskonsulent  
Erhvervsøkonomi  
mih@seges.dk  
+45 8740 5394 / +45 2171 7781



Frank Bondgaard, seniorkonsulent  
Anlæg & Miljø  
fbo@seges.dk  
+45 8740 5409 / + 45 2171 7778

**VÅDOMRÅDER.DK**