



Notat - Budget for jordforsyning 2022-2025

Skrevet af: Anja Farver Baastrup
E-mail: anja.farver.baastrup@randers.dk
Forvaltning: Stab og Bæredygtighed
Dato: 09-08-2021
Sendes til: Byrådet (som en del af budgetmaterialet 2022/2025)

Forvaltningen har udarbejdet forslag til budget 2022-2025 for jordforsyningen, som er indarbejdet i basisbudgettet 2022-2025. Budgettet er udarbejdet på grundlag af det vedtagne budget for 2021-2024 og en tilpasning til de aktuelle forventninger på området. Budgettet omfatter byggemodning samt køb- og salg af jord til bolig- og erhvervsformål.

Ifølge kommunens økonomistyringsregler skal budgettet til jordforsyning "hvile i sig selv" i budgetperioden. Der er ikke indregnet nye lån til finansiering af jordkøb, idet det for budgetperioden forudsættes, at indtægter og udgifter ved grundsalg dækker de samlede udgifter til jordkøb og byggemodning samt ydelser på eksisterende lån til jordkøb. De eksisterende lån er betalt af i 2024 og 2026.

Det fremgår af tabel 1, at budgetforslaget for 2022-2025 for jordforsyningen er i balance, idet det er forudsat, at der ved salg af grunde kan opnås et samlet provenu på 118,6 mio. kr. fordelt med 93,6 mio. kr. fra boligformål og 25 mio. kr. fra erhvervsformål.

Tabel 1 Jordforsyningsbudget 2022-2025 (mio. kr. i 2022- priser)

Mio. kr. 2022-priser	2022	2023	2024	2025	2022-2025
Grundsalg, boligformål	-42,5	-16,9	-15,6	-18,6	-93,6
Grundsalg, erhvervsformål	-10,0	-5,0	-5,0	-5,0	-25,0
Grundsalg, Indtægter i alt	-52,5	-21,9	-20,6	-23,6	-118,6
Jordkøb	10,0	10,0	10,0	10,0	40,0
Pulje til investeringer, offentlige formål	3,0	3,0	3,0	3,0	12,0
Jordkøb mv. i alt	13,0	13,0	13,0	13,0	52,0
Byggemodning boligformål, ramme	2,0	2,0	2,0	2,0	8,0
Byggemodning erhvervsformål, ramme	1,8	1,8	1,8	1,8	7,0
Øvrige projekter	11,4	19,8	5,8	1,4	38,4
Byggemodning i alt	15,2	23,6	9,6	5,2	53,4
Jordforsyning netto	-24,3	14,6	2,0	-5,5	-13,2
Renter og afdrag på eksisterende lån	4,4	4,4	5,2	0,8	14,8
Projekter finansieret af jordforsyningen	7,3	-9,5	-	0,6	-1,6
Jordforsyning, 2022-priser	-12,6	9,5	7,1	-4,1	0,0

Der er i budgetperioden afsat 40 mio. kr. til køb af jord i henhold til Randers Kommunes strategi for jordforsyning, der blev vedtaget af byrådet i juni 2018. I henhold til denne er der ligeledes afsat en årlig pulje på 3 mio. kr. til investeringer i infrastruktur og institutioner nødvendiggjort af byudvikling. Disse midler blev ved budget 2019-2022 afsat til en ny daginstitution i Langå, og der var derfor ikke budgetteret midler i puljen i 2022. Da der i 2021 forventes solgt flere byggegrunde end budgetteret, er der også afsat midler i puljen i 2022.

I perioden 2022–2025 er der afsat 53,4 mio. kr. til byggemodning. Med et skønnet grundsalg på 118,6 mio. kr. i perioden overstiger salgsindtægterne udgifterne til byggemodning med 65,2 mio. kr. Herfra skal trækkes udgifter til afdrag og renter på tidligere optagede lån i forbindelse med jordkøb, som i alt udgør 14,8 mio. kr.

Udstykningsområder, boligformål

Salgsindtægterne i 2020-2021 omfattede primært udstykningerne i Munkdrup, Lindholt i Romalt, Tjærbyvang i Dronningborg samt Drastrup. Kommunen oplever en stor efterspørgsel efter byggegrunde i de fleste udstykninger med Tjærbyvang og Munkdrup, som de mest sælgende områder. I budget 2022-2025 er der budgetteret med fortsat salg af byggegrunde i Tjærbyvang og Munkdrup, hvor der også udbydes nye udstykninger, ligesom der forventes at blive udbudt byggegrunde til salg i nye udstykninger i henholdsvis O. Hornbæk samt Lindholt (storparceller) i 2022, i Stevnstrup i 2024 og i Drastrup i 2025. Herudover er der i mindre omfang budgetteret med salg af byggegrunde i kommunens øvrige udstykninger.

De budgetterede salgsindtægter fra grundsalg til boligformål falder fra 42,5 mio. kr. i 2022 til et årligt niveau på ca. 17 mio. kr. fra 2023 og frem. Faldet er et udtryk for en forventning om, at der med den nuværende efterspørgsel sker salg af resterende byggegrunde i flere udstykninger i 2021 og 2022 samt, at der selv med udbuddet af nye udstykninger sker et markant fald i antallet af byggegrunde til salg. Til sammenligning var salgsindtægterne i 2020 på 63,5 mio. kr. og det forventede salg i 2021 udgør 54,4 mio. kr.

I 2022 foreslås der, udover et rammebeløb, afsat midler til byggemodning til fortsat udstykning af grunde i Harridslev og Ø. Bjerregrav. Der forventes ligeledes etableret nye etaper af byggemodning i henholdsvis Stevnstrup og Drastrup i budgetperioden.

Øvrige byggemodningsomkostninger i budgetforslaget vedrører færdiggørelser af tidligere igangsatte byggemodninger, samt rammebevillinger til henholdsvis bolig- og erhvervsformål til arkæologiske prøvegravninger, geotekniske prøver og matrikulært arbejde til forberedelse af lokalplaner.

Udstykningsområder, erhvervsformål

Salgsindtægterne under erhvervsformål er ikke udmøntet i konkrete projekter, men udmøntes i takt med grundsalget. For erhverv er der gang i salget i Sdr. Borup. I budgettet er der et årligt rammebeløb til nye byggemodningsprojekter.

Køb af jord

Der er som ovenfor nævnt afsat midler til opkøb af jord i budgettet i henhold til den strategi for jordforsyning, som byrådet vedtog i juni 2018. Strategien peger på strategiske jordkøb i udviklingsområder udpeget i kommuneplan og planstrategi. I perioden 2022-2025 er der afsat 10 mio. kr. årligt til køb af jord.