



Notat - Budget for jordforsyning 2025-2028

Sagsnavn: UMT - Budget 2025-2028
Sagsnummer: 00.30.00-S55-1-24
Skrevet af: Anja Farver Baastrup
E-mail: anja.farver.baastrup@randers.dk
Forvaltning: Udvikling, Miljø og Teknik
Dato: 13-06-2024
Sendes til: Byrådet (som en del af budgetmaterialet 2025-2028)

Forvaltningen har udarbejdet forslag til budget 2025-2028 for jordforsyning, som er indarbejdet i basisbudgettet 2025-2028. Budgettet er udarbejdet på grundlag af det vedtagne budget for 2024-2027 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. Henset til kommunes likviditetsmæssige situation er der indregnet nye lån til finansiering af jordkøb i perioden 2025-2028, svarende til lånoptagelse på 72 mio. kr. i perioden. Der er indregnet renter og afdrag på disse lån fra 2026 og frem. De eksisterende lån er betalt af i 2026.

Byrådet vedtog den 14. november 2022 Jordforsynings- og grundstrategi, ligesom byrådet den 18. marts 2024 godkendte strategi for erhvervslokalisering, der bl.a. sætter retning for opkøb og udvikling af erhvervsarealer. Budgetforslaget til jordforsyning afspejler principperne i disse. Overordnet bygger budgetforslaget på et princip om, at der købes jord og byggemodnes, så der årligt kan udbydes og sælges 50 nye byggegrunde samt 10 ha ny erhvervsjord.

Det fremgår af tabel 1 nedenfor, at budgetforslaget for 2025-2028 for jordforsyningen er i balance, idet det er forudsat, at der ved salg af grunde kan opnås et samlet provenu på 204,0 mio. kr. fordelt med 147,2 mio. kr. fra boligformål, 50 mio. kr. fra erhvervsformål og 6,8 mio. kr. fra udbudte grunde med egen bevilling. Udbudte grunde med egen bevilling dækker over grunde til salg i udstykningen i Høgshøj i Spentrup.

Der er i budgetperioden afsat 72 mio. kr. til køb af jord. Der er ligeledes afsat en årlig pulje på 1,4 mio. kr. til investeringer i infrastruktur nødvendiggjort af byudvikling. Der er tale om infrastruktur ud over, hvad der indgår i den budgetterede byggemodning f.eks. signalanlæg, vejudvidelser, sammenkobling af stisystemer o. lign. I budget 2022-2025 blev der afsat en årlig pulje på 3 mio. kr., som i budgetaftalen for 2022-2025 blev anvendt til finansiering af prioriterede anlægsprojekter.

I perioden 2025-2028 er der afsat 114,9 mio. kr. til byggemodning. Heraf relaterer 95,6 mio. kr. sig til rammen for boligformål, 14 mio. kr. til rammen for erhvervsformål og 5,3 mio. kr. til øvrige projekter. Øvrige projekter omfatter rammer til arkæologiske udgravninger, forberedende undersøgelser, grundejerforeninger i nye udstykninger og manglende arbejder i afsluttede udstykninger.

Budgetterede indtægter overstiger de budgetterede udgifter med 11,6 mio. kr. i budgetperioden, som finansierer afdrag og renter på eksisterende og nye lån i forbindelse med jordkøb samt projekter finansieret af jordforsyning.

Tabel 1: Jordforsyningsbudget 2025-2028

Mio. kr. 2025-priser	2025	2026	2027	2028	2025-2028
Grundsalg, boligformål, ramme	-38,5	-36,3	-36,2	-36,2	-147,2
Grundsalg, erhvervsformål, ramme	-12,5	-12,5	-12,5	-12,5	-50,0
Udbudte grunde, egen bevilling	-	-2,2	-2,3	-2,3	-6,8
Grundsalg, Indtægter i alt	-51,0	-51,0	-51,0	-51,0	-204,0

Jordkøb	20,0	18,0	18,0	16,0	72,0
Pulje til investeringer, offentlige formål	1,4	1,4	1,4	1,4	5,6
Jordkøb mv. i alt	21,4	19,4	19,4	17,4	77,6

Byggemodning boligformål, ramme	23,9	23,9	23,9	23,9	95,6
Byggemodning erhvervsformål, ramme	3,5	3,5	3,5	3,5	14,0
Øvrige projekter	1,3	1,4	1,3	1,3	5,3
Byggemodning i alt	28,7	28,8	28,7	28,7	114,9

Jordforsyning netto	-0,9	-2,8	-2,9	-4,9	-11,6
Renter og afdrag på eksisterende lån	0,8	0,2			1,0
Renter og afdrag på nye lån		1,5	2,7	4,0	8,2
Projekter finansieret af jordforsyningen	0,6	0,6	0,6	0,6	2,4
Jordforsyning, 2025-priser	0,5	-0,6	0,4	-0,3	0,0

Køb af jord

Der er som ovenfor nævnt afsat midler til opkøb af jord i budgettet. Det fremadrettede jordkøb vil ske i henhold til jordforsynings- og grundstrategien. Der er afsat 20 mio. kr. i 2025, 18 mio. kr. i 2026 og 2027 samt 16 mio. kr. i 2028 til køb af jord. Som det fremgår ovenfor, er det forudsat, at jordkøbet i perioden finansieres via lånoptagelse, og der er derfor indregnet renter og afdrag på disse lån fra 2026 og frem.

Udstykningsområder, boligformål

I 2023 blev der solgt 15 byggegrunde til boligformål. Salgsindtægterne omfattede primært udstykningerne i Munkdrup, Høgshøj og Tjærbyvang. Efterspørgslen på byggegrunde i 2024 er på niveau med 2023. Der er solgt 11 byggegrunde til boligformål i første halvdel af året. De mest sælgende områder er Filippavej, Høgshøj samt Okapivej, hvor de sidste 4 byggegrunde er solgt. I budget 2025-2028 er der budgetteret med fortsat salg af byggegrunde i Høgshøj.

De budgetterede salgsindtægter fra grundsalg til boligformål forventes fremadrettet at ligge på ca. 38,5 mio. kr. årligt. Til sammenligning var salgsindtægterne i 2023 på 9,9 mio. kr., og de forventede salgsindtægter i 2024 udgør 27,4 mio. kr., heraf vedrører 9,7 mio. kr. forventet salg af to storparceller.

I perioden 2025-2028 er der afsat et rammebeløb til byggemodning til boligformål på 23,9 mio. kr. årligt. De afsatte rammebeløb vil i budgetperioden løbende blive udmøntet til konkrete byggemodninger. Herudover

forventes flere byggemodninger, hvortil der er afsat midler i tidligere budgetår, og som derfor finansieres af opsparede midler.

Forvaltningen fremlægger årligt en prioriteringssag til politisk niveau, som indeholder en status på det tidligere års udvikling vedrørende køb og salg af jord og fast ejendom herunder forberedelse af arealer til salg (byggemodning). Den seneste sag er behandlet i erhvervs- og planudvalget den 11. januar 2024.

Udstykningsområder, erhvervsformål

Salgsindtægterne under erhvervsformål er ikke udmøntet i konkrete projekter, men udmøntes i takt med grundsalget. For erhverv er der især interesse for jord i Sdr. Borup. Der budgetteres med årlige salgsindtægter på 12,5 mio. kr. I budgettet er der ligeledes et årligt rammebeløb til nye byggemodningsprojekter. Rammebeløbet udgør 3,5 mio. kr. årligt.