



Notat - Budget for jordforsyning 2023-2026

Forvaltning: Udvikling, Miljø og Teknik
Dato: 24-06-22
Sendes til: Byrådet (som en del af budgetmaterialet 2023-2026)

Forvaltningen har udarbejdet forslag til budget 2023-2026 for jordforsyningen, som er indarbejdet i basisbudgettet 2023-2026. Budgettet er udarbejdet på grundlag af det vedtagne budget for 2022-2025 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.

Som aftalt i budgetaftalen for 2022 er forvaltningen ved at udarbejde en jordforsynings- og grundstrategi, som forelægges byrådet efter sommerferien 2022. Budgetforslaget til jordforsyning afspejler principperne i strategien. 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, at budgetforslaget for 2023-2026 for jordforsyningen er i balance, idet det er forudsat, at der ved salg af grunde kan opnås et samlet provenu på 207,3 mio. kr. fordelt med 157,3 mio. kr. fra boligformål og 50 mio. kr. fra erhvervsformål.

Der er i budgetperioden afsat 85 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 2023-2026 er der afsat 111,1 mio. kr. til byggemodning. Med et skønnet grundsalg på 207,3 mio. kr. i perioden overstiger salgsindtægterne udgifterne til byggemodning med 96,2 mio. kr. Herfra skal trækkes udgifter til afdrag og renter på tidligere optagede lån i forbindelse med jordkøb, som i alt udgør 7,6 mio. kr.

Tabel 1: Jordforsyningsbudget 2023-2026

Mio. kr. 2023-priser	2023	2024	2025	2026	2023-2026
Grundsalg, boligformål	-29,2	-53,1	-38,8	-36,3	-157,3
Grundsalg, erhvervsformål	-12,5	-12,5	-12,5	-12,5	-50,0
Grundsalg, Indtægter i alt	-41,7	-65,6	-51,3	-48,8	-207,3
Jordkøb	26,5	19,5	19,5	19,5	85,0
Pulje til investeringer, offentlige formål	1,4	1,4	1,4	1,4	5,6
Jordkøb mv. i alt	27,9	20,9	20,9	20,9	90,6
Byggemodning boligformål, ramme	2,0	18,9	23,9	23,9	68,7
Byggemodning erhvervsformål, ramme	3,5	3,5	3,5	3,5	14,0
Øvrige projekter	20,0	5,9	1,2	1,3	28,4
Byggemodning i alt	25,5	28,3	28,6	28,7	111,1
Jordforsyning netto	11,7	-16,4	-1,8	0,8	-5,6
Renter og afdrag på eksisterende lån	4,5	2,1	0,8	0,2	7,6
Jordforsyning i alt, før finansiering af projekter	16,2	-14,3	-1,0	1,1	2,0
Projekter finansieret af jordforsyningen	-3,2	-	0,6	0,6	-2,0
Jordforsyning, 2023-priser	13,0	-14,3	-0,4	1,7	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, som forelægges byrådet i efteråret 2022. I perioden 2023-2026 er der afsat 19,5 mio. kr. årligt til køb af jord. Dog udgør beløbet i 2023 26,5 mio. kr., da der efter flere år med godt gang i salget er behov for at få fyldt jordbeholdningen op.

Udstykningsområder, boligformål

Salgsindtægterne i 2021-2022 omfattede primært udstykningerne i Drastrup, Munkdrup, Kærsminde, Tjærbyvang i Dronningborg, O. Hornbæk. Kommunen oplever en stor efterspørgsel efter byggegrunde i de fleste udstykninger med Tjærbyvang, Munkdrup og O. Hornbæk, som de mest sælgende områder. I budget 2023-2026 er der budgetteret med fortsat salg af byggegrunde i O. Hornbæk og Munkdrup, ligesom der forventes at blive solgt byggegrunde i nye udstykninger i Spentrup i 2023 og i Harridslev, Stevnstrup, Langå, Ø. Bjerregrav samt Fårup i 2024. Herudover er der i mindre omfang budgetteret med salg af byggegrunde i kommunens øvrige udstykninger.

De budgetterede salgsindtægter fra grundsalg til boligformål forventes fremadrettet at ligge på ca. 36,3 mio. kr. årligt. Dog forventes der i 2023 en lidt lavere salgsindtægt på 29,2 mio. kr., hvilket er et udtryk for en forventning om, at der med den nuværende efterspørgsel sker salg af resterende byggegrunde i flere udstykninger i 2022, og at der først forventes nye udstykninger til salg i 2024. Derfor forventes der også at være stor efterspørgsel på byggegrunde i de nye udstykninger, og der budgetteres på den baggrund med

salgsindtægter for 53,1 mio. kr. i 2024. Fra 2025 forventes de årlige salgsindtægter at stabilisere sig på et niveau omkring 36,3 mio. kr. Til sammenligning var salgsindtægterne i 2021 på 46,1 mio. kr. og de forventede salgsindtægter i 2022 udgør 59,5 mio. kr.

I 2023 foreslås der, udover et rammebeløb, afsat midler til byggemodning i Stevnstrup. Der forventes ligeledes etableret nye etaper af byggemodning i Drastrup i budgetperioden. Herudover forventes flere byggemodninger, hvortil der er afsat midler i budget 2022-2025, først udført i løbet af 2023. Det gælder f.eks. byggemodning i Harridslev og Langå. Ligesom der i 2022 er truffet politisk beslutning om byggemodning i Fårup og Ø. Bjerregrav.

Øvrige byggemodningsomkostninger i budgetforslaget vedrører rammebevillinger til henholdsvis bolig- og erhvervsformål til arkæologiske prøvegravninger, geotekniske prøver og matrikulært arbejde til forberedelse af lokalplaner samt grundejerforeninger i nye udstykninger.

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. 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.