



Notat - Budget for jordforsyning 2027-2030

Sagsnavn: Budget 2027-30
Sagsnummer: 00.01.00-S55-4-25
Skrevet af: Anja Farver Baastrup
E-mail: anja.farver.baastrup@randers.dk
Forvaltning: Randers Kommune
Dato: 17. maj 2026
Sendes til: Byrådet (som en del af budgetmaterialet 2027-2030)

Forvaltningen har udarbejdet forslag til budget 2027-2030 for jordforsyning, som er indarbejdet i det samlede budgetforslag 2027-2030. Budgettet er udarbejdet på grundlag af det vedtagne budget for 2026-2029 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 ultimo 2025 en samlet opsparing på jordforsyningsområdet på 165,9 mio. kr., fordelt med 76,6 mio. kr. på jordkøb, 89,5 mio. kr. på byggemodning samt en gæld på 0,2 mio. kr. på grundsalg. Budgettet for 2027-2030 afspejler opsparingen forstået på den måde, at der kun i mindre omfang er budgetteret med udgifter til henholdsvis jordkøb og byggemodning, da udgifterne hertil i stedet forudsættes finansieret af opsparing.

Henset til arbejdet med at styrke kommunes likviditet finansieres udgifter til jordkøb ved lånoptagelse (der kan optages lån svarende til 85% af udgiften til jordkøb). Der optages lån på baggrund af de faktisk afholdte udgifter i det foregående regnskabsår, det vil sige, at lån til udgifter afholdt i 2027 optages i 2028. I budgettet er der derfor alene indregnet renter og afdrag på allerede optagede lån. Der betales renter og afdrag på eksisterende lån for 1,7 mio. kr. i perioden.

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.

Det fremgår af tabel 1 nedenfor, at budgetforslaget for 2027-2030 for jordforsyningen er i balance, idet det er forudsat, at der ved salg af grunde kan opnås et samlet provenu på 59 mio. kr. fordelt med 35,2 mio. kr. fra boligformål, 16 mio. kr. fra erhvervsformål, 7 mio. kr. fra udbudte grunde med egen bevilling samt 0,8 mio. kr. fra køb og salg af småarealer.

Der er i budgetperioden afsat 6 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 perioden 2027-2030 er der afsat 38,1 mio. kr. til byggemodning. Heraf relaterer 16 mio. kr. sig til rammen for boligformål, 22,1 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 4 mio. kr. i budgetperioden, som finansierer afdrag og renter på eksisterende lån til jordkøb samt projekter finansieret af jordforsyning.

Tabel 1: Jordforsyningsbudget 2027-2030

Mio. kr. 2027-priser	2027	2028	2029	2030	2027-2030
Grundsalg, boligformål, ramme	-7,8	-10,8	-9,3	-7,3	-35,2
Grundsalg, erhvervsformål, ramme	-4,0	-4,0	-4,0	-4,0	-16,0
Udbudte grunde, egen bevilling	0,0	-2,4	-2,4	-2,2	-7,0
Køb og salg af småarealer	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,8
Grundsalg, Indtægter i alt	-12,0	-17,4	-15,9	-13,7	-59,0
Jordkøb	1,5	1,5	1,5	1,5	6,0
Pulje til investeringer, offentlige formål	1,4	1,4	1,4	1,4	5,6
Jordkøb mv. i alt	2,9	2,9	2,9	2,9	11,6
Byggemodning boligformål, ramme	4,0	4,0	4,0	4,0	16,0
Byggemodning erhvervsformål, ramme	13,1	3,0	3,0	3,0	22,1
Øvrige projekter	1,3	1,3	1,3	1,3	5,3
Byggemodning i alt	18,4	8,3	8,3	8,3	43,4
Jordforsyning netto	9,3	-6,2	-4,7	-2,5	-4,0
Renter og afdrag på eksisterende lån	0,4	0,4	0,4	0,4	1,7
Projekter finansieret af jordforsyningen	0,6	0,6	0,6	0,6	2,4
Jordforsyning, 2027-priser	10,3	-5,2	-3,7	-1,5	0,0

Køb af jord

Der er som ovenfor nævnt kun afsat et mindre beløb til opkøb af jord i budgettet, da jordopkøb i budgetperioden hovedsageligt forudsættes finansieret af opsparing. Det fremadrettede jordkøb vil ske i henhold til jordforsynings- og grundstrategien. Der er afsat 1,5 mio. kr. årligt i perioden til køb af jord. Som det fremgår ovenfor, er det forudsat, at jordkøbet i perioden finansieres via lånoptagelse. Der er indregnet renter og afdrag på eksisterende lån.

Udstykningsområder, boligformål

I 2025 blev der solgt 13 byggegrunde til boligformål. Salgsindtægterne omfattede primært udstykningerne i Munkdrup, Tjærbyvang, Hornbæk og Høgshøj samt to storparceller. Efterspørgslen på byggegrunde i 2026 er på niveau med 2025. Der solgt 4 byggegrunde til boligformål i årets første 4 måneder.

I budgetforslag 2027-2030 er der på rammen til grundsalg, boligformål budgetteret med salg af byggegrunde i Ø. Bjerregrav, Drastrup, Stevnstrup, Harridslev og Langå. Der er tale om salg i udstykninger, som enten er under byggemodning eller hvor byggemodning forventes igangsat i budgetperioden. Desuden er der under udbudte grunde, egen bevilling budgetlagt med salg af grunde i udstykningen i Høgshøj i Spentrup.

De budgetterede salgsindtægter fra grundsalg til boligformål forventes at ligge på 7,8 mio. kr. i 2027, 13,2 mio. kr. i 2028, 11,7 mio. kr. i 2029 og 9,5 mio. kr. i 2030. De budgetterede salgsindtægter afspejler, at der i budgetperioden forventes at komme boliggrunde til salg i etaper/udstykningsområder i områder, hvor der er efterspørgsel. Til sammenligning var salgsindtægterne i 2025 på 15,9 mio. kr., og de forventede salgsindtægter i 2026 udgør 6,7 mio. kr.

Der er som ovenfor nævnt kun afsat et mindre beløb til byggemodning i budgettet, da byggemodning i budgetperioden hovedsageligt forudsættes finansieret af opsparing. I perioden 2027-2030 er der afsat et rammebeløb til byggemodning til boligformål på 4 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 4. marts 2026.

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 4 mio. kr. Forventningerne afspejler, at beholdningen af erhvervsjord de senere år er blevet mindre, da der er solgt mere jord, end der er købt.

I budgettet er der ligeledes et årligt rammebeløb til nye byggemodningsprojekter. Rammebeløbet udgør 13,1 mio. kr. i 2027 og 3 mio. kr. årligt i 2028 og frem.