



Notat - Budget for jordforsyning 2024-2027

Sagsnavn: UMT - Budget 2024-2027
Sagsnummer: 00.30.00-S55-4-23
Forvaltning: Udvikling, Miljø og Teknik
Dato: 27-06-2023
Sendes til: Byrådet (som en del af budgetmaterialet 2024-2027)

Forvaltningen har udarbejdet forslag til budget 2024-2027 for jordforsyningen, som er indarbejdet i basisbudgettet 2024-2027. Budgettet er udarbejdet på grundlag af det vedtagne budget for 2023-2026 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.

Byrådet vedtog den 14. november 2022 Jordforsynings- og grundstrategi. 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 nedenfor, at budgetforslaget for 2024-2027 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 135,5 mio. kr. fra boligformål, 50 mio. kr. fra erhvervsformål og 18,5 mio. kr. fra udbudte grunde med egen bevilling. Udbudte grunde med egen bevilling dækker over grunde til salg i udstykningerne i Hornbæk og Høgshøjvej i Spentrup samt en storparcel i Assentoft.

Der er i budgetperioden afsat 78 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 2024-2027 er der afsat 115,5 mio. kr. til byggemodning. Heraf relaterer 95,6 mio. kr. sig til rammen for boligformål, 2,7 mio. kr. til rammen for erhvervsformål og 17,2 mio. kr. til øvrige projekter. Øvrige projekter omfatter rammer til arkæologiske udgravninger, forberedende undersøgelser, grundejerforeninger i nye udstykninger og manglende arbejder i afsluttede udstykninger. I 2024 indgår desuden bevilling til signalanlæg på Danish Crown Vej (BY 27/3-23, pkt. 70).

Budgetterede indtægter overstiger de budgetterede udgifter med 4,9 mio. kr. i budgetperioden, som finansierer afdrag og renter på tidligere optagede lån i forbindelse med jordkøb samt projekter finansieret af jordforsyning.

Tabel 1: Jordforsyningsbudget 2024-2027

Mio. kr. 2024-priser	2024	2025	2026	2027	2024-2027
Grundsalg, boligformål, ramme	-26,9	-36,2	-36,3	-36,2	-135,5
Grundsalg, erhvervsformål, ramme	-12,5	-12,5	-12,5	-12,5	-50,0
Udbudte grunde, egen bevilling	-11,6	-2,3	-2,2	-2,3	-18,5
Grundsalg, Indtægter i alt	-51,0	-51,0	-51,0	-51,0	-204,0
Jordkøb	19,5	19,5	19,5	19,5	78,0
Pulje til investeringer, offentlige formål	1,4	1,4	1,4	1,4	5,6
Jordkøb mv. i alt	20,9	20,9	20,9	20,9	83,6
Byggemodning boligformål, ramme	23,9	23,9	23,9	23,9	95,6
Byggemodning erhvervsformål, ramme	-7,8	3,5	3,5	3,5	2,7
Øvrige projekter	13,3	1,3	1,3	1,3	17,2
Byggemodning i alt	29,4	28,7	28,7	28,7	115,5
Jordforsyning netto	-0,7	-1,4	-1,4	-1,4	-4,9
Renter og afdrag på eksisterende lån	2,1	0,8	0,2		3,1
Projekter finansieret af jordforsyningen		0,6	0,6	0,6	1,8
Jordforsyning, 2024-priser	1,4	0,0	-0,6	-0,8	-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. I perioden 2024- 2027 er der afsat 19,5 mio. kr. årligt til køb af jord.

Udstykningsområder, boligformål

I 2022 blev der solgt 43 byggegrunde til boligformål. Salgsindtægterne omfattede primært udstykningerne i Hornbæk, Munkdrup og Tjærbyvang. Kommunen oplever i 2023 en begrænset efterspørgsel efter byggegrunde. Der er solgt 12 byggegrunde til boligformål i første halvdel af året. De mest sælgende områder er Munkdrup, Tjærbyvang og Spentrup. I budget 2024-2027 er der budgetteret med fortsat salg af byggegrunde i Hornbæk og Spentrup, ligesom der forventes at blive solgt en storparcel i Assentoft. 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. 38,5 mio. kr. årligt. Til sammenligning var salgsindtægterne i 2022 på 34,3 mio. kr., og de forventede salgsindtægter i 2023 udgør 19,4 mio. kr.

I perioden 2024-2027 foreslås der afsat 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.

Udstykningsområder, erhvervsformål

Salgsindtægterne under erhvervsformål er ikke udmøntet i konkrete projekter, men udmøntes i takt med grundsalget. For erhverv er der interesse for erhvervsjord i områderne Sdr. Borup, Paderup og Assentoft. 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. I 2024 er der udmøntet 12 mio. kr. til finansiering af signalanlæg på Danish Crown Vej (BY 27/3-23, pkt. 70).