

Bilag 14

Grundsalgsområdet – Justering af budgetter

I forbindelse med indstillingen "Byens Udvikling – Opkøbs- og Grundsalgsstrategi" blev budgetterne under det normale grundsalgsområde fra salg af grunde, byggemodning samt jordkøb fordoblet fra 2023 og frem. Ligeledes blev der afsat 4 mio. kr. til administration ifbm. den forøgede salgs- og opkøbsindsats finansieret af grundsalgsindtægter. Dermed udgør indtægtsbudgettet fra salg af grunde 301 mio. kr. årligt (2024-p/l). Indtægtsbudgettet vedrører det 'klassiske' kommunale grundsalg, parcelhusgrunde, storparceller og erhvervsgrunde, og mellemstore projektområder af varierende karakter, som ikke er omfattet af en separat byudviklingsøkonomi.

Teknik og Miljø forventer ikke at kunne indfri indtægtskravet på grundsalgsområdet i 2023 og fremefter. På den baggrund nedjusteres indtægtsbudgettet fra det normale grundsalg med 70 mio. kr. årligt fra 2024 og frem. Budgetterne til byggemodning samt jordkøb nedjusteres relativt tilsvarende. Herefter vil nettoprovenuet fra grundsalgsområdet årligt være 39,5 mio. kr. lavere. Det lavere nettoprovenu finansieres ved at nedskrive forbrugsmuligheden på byudviklingskontoen tilsvarende. Dermed vil økonomien være neutral for kommunen og råderummet i budgetlægningen påvirkes ikke.

Samtidig vil der så også fra byudviklingskontoen umiddelbart være finansiering til de tiltag der i investeringsplan 2033-2024 er forudsat finansieret fra byudviklingskontoen. Dog forudsat der genereres finansiering hertil. Nedskrivningen af udgiftsmuligheden på byudviklingskontoen følger princippet fra 2019 hvor byudviklingskontoen blev oprettet, og hvor det forøgede nettoprovenu fra fordoblingen af budgetterne på grundsalgsområdet tilgik byudviklingskontoen som en udgiftsmulighed i det omfang indtægterne blev realiseret¹.

Ovenstående er vist i tabellen neden for, hvor der er vist hhv. det oprindelig forøgede budget i 2024, det nye reducerede budget samt hvad det alt andet lige vil medføre af justeringer i de årlige budgetter. Det bemærkes, at der tidligere er foretaget tidsforskydninger i grundsalgsbudgetterne, hvorfor de årlige bevillingsmæssige justeringer ikke i alle årene vil afspejle kolonnen med den årlige justering af budgettet. Ligeledes er der fremrykket udgifter til jordkøb fra senere år.

Borgmesterens Afdeling
Økonomi
Aarhus Kommune

Budget og Planlægning
Rådhuset, Rådhuspladsen 2
8000 Aarhus C

Telefon: 89 40 20 00
Direkte telefon: 89 40 21 68

E-mail:
budget@ba.aarhus.dk
www.aarhus.dk

Sagsbehandler:
Martin Karkov Kristiansen

¹ Byudviklingskontoen formål er at styrke mulighederne for at tilvejebringe passende fysiske rammer for kommunens leverance af serviceydelser takt med byens udvikling og fortætning.

Bilag 14

Tal i mio. kr.	Forøget budget 2024	Nyt reduceret budget 2024	Justering af budget årligt
Grundsalsindtægter	300,1	230,0	-70,0
<i>Heraf bolig</i>	202,3	154,3	-47,9
<i>Heraf erhverv</i>	93,3	71,2	-22,1
Opkøbsmidler	32,1	24,5	-7,6
Byggemodningsudgifter	96,9	73,9	-23,0
<i>Heraf bolig</i>	69,9	53,3	-16,6
<i>Heraf erhverv</i>	27,0	20,6	-6,4
Grundbevilling til BAA	4,5	4,5	0,0
Nettoprovenu	166,5	127,1	-39,5
<i>Heraf til kassen</i>	83,3	83,3	0,0
<i>Heraf til byudviklingskonto</i>	83,3	43,8	-39,5

Note: Grundbevillingen til BAA finansieres af grundsalsindtægterne

1. Baggrund for indtægtskravet ikke kan indfries

Flere forhold gør, at Teknik og Miljø ikke forventer at kunne indfri indtægtsbudgettet på grundsalsområdet.

Det skyldes, at rammeforudsætningerne for grundsalg har ændret sig siden 2019, hvor byrådet besluttede en fordobling af det hidtidige indtægtsbudget. Det er såvel eksterne forhold – bl.a. markedsforhold som konjunktur, rente og risikoforhold, materialepriser - samt specifikke Aarhus Kommune forhold der skærper kravene til by- og arealudvikling, som gør det vanskeligere at udnytte arealer/grunde kommercielt, dvs. påvirker udbuddet på grundsalsområdet.

Eksempler herpå er:

1. Krav til maksimal befæstelse ved udvikling af arealer på sårbare områder, der allerede er kommuneplanlagte: 30% befæstelse ved boliger og 50% ved erhverv, som er besluttet som et krav i kommuneplanrammerne i vores sårbare grundvandsområder med henblik på at sikre den fremtidige grundvandsdannelse i disse områder.
2. Reservation af arealer til "det grønne" og biodiversiteten
Beslutninger om øget biodiversitet, som medfører, at der skal reserveres mere areal til "det grønne" end tidligere. Med temaplanen "Et grønnere Aarhus med mere blå", som byrådet vedtog i oktober 2022, blev det besluttet, at 5 % af større byudviklingsområder (over 10 ha) skal reserveres til sammenhængende bypark, med henblik på at sikre adgang til grønne områder og parker i forbindelse med ny byudvikling.
3. Skærpet praksis vedrørende byudvikling indenfor 300 meter zonen ifm. vandboringer, hvor der i visse tilfælde ikke ønskes opført boliger inden for zonen.
4. Skærpet praksis ift. hensyntagen til natur (flægermus, padde, frøer etc.)
5. Ændrede ønsker vedr. parkering, hvor der er generel modvilje mod parkering på terræn. Hvis der stilles krav om parkering i konstruktion og/eller kælder, påvirker det byggeretsprisen betydeligt i nedadgående retning.

Bilag 14

6. større kompleksitet i lokalplanlægningen end tidligere, som resulterer i lange processer, der gør det vanskeligt at "nå i mål" med produktionen, herunder byggemodningen.

Teknik og Miljø vil i forbindelse med udbud og grundsalg påse, at nettoprovenuerne herfra i videst muligt omfang sikres. For at kunne realisere de budgetterede grundsalgsindtægter kræves det, at al jord i kommunens grundsalgsportefølje kan udbydes til salg og sælges. I det omfang beslutninger medfører, at der af forskellige årsager tages jord ud af grundsalgsporteføljen eller den tilbageværende grundsalgsportefølje ikke kan udnyttes i samme omfang som tidligere, bør det på samme tid anvises hvordan den deraf manglende grundsalgsindtægt skal finansieres.