



Budget 2025; Genopretningsplan for grundsalgs- og planområdet i Teknik og Miljø

20-08-2024
Side 1 af 6

Baggrund og indledning

I "Regnskab 2023" var der fokus på grundsalgs- og planområdet, da der kunne konstateres betydeligt færre grundsalgsindtægter i 2023 end forventet, svarende til et indtægtstab på 221,3 mio. kr.

Byrådet besluttede derfor, at Teknik og Miljø skulle fremlægge en plan, der sikrer grundsalgsindtægter samt de nødvendige plangrundlag, så der altid er et tilstrækkeligt med udbud af grunde mv. til at imødekomme efterspørgslen. Dette indebærer blandt andet, at:

- Teknik og Miljø løbende skal fremsende en status til byrådet for udviklingen på grundsalgsområdet. Denne status skal bl.a. indeholde overblik over:
 - Antal grunde til salg,
 - Godkendte lokalplaner der sikrer udbuddet af grunde til salg mv.

Teknik og Miljø vil sammen med Borgmesterens Afdeling fastlægge de parametre, det vil være relevant at give en status på samt frekvensen for fremsendelse til byrådet.

Teknik og Miljø har udarbejdet forslag til fastsættelse af fremtidigt, realistisk indtægtsbudget for grundsalg samt planer for hhv. Opkøb og Grundsalg og Plan, som skal sikre realiseringen af indtægtsbudgettet.

Teknik og Miljø kan, gennem optimering og omprioriteringer, til en vis grad øge produktionen og dermed foretage en fremrykning af projekter, der i gældende- og kommende kommuneplanperiode (2025-2037) er rammebelagte i kommuneplanrammerne. Indfrielse af det fulde potentiale kræver dog tilførsel af ressourcer. Dette uddybes i afsnittet om planer for opstramning af opkøbs- og grundsalgsområdet.

Forslag til fastlæggelse af fremtidigt indtægtsbudget for grundsalg

Med budget 2024 blev indtægtsbudgettet på grundsalg nedsat med 70 mio. kr. til 230 mio. kr. årligt fra 2024 og frem. Budgetterne til byggemodning samt jordkøb blev nedjusteret relativt tilsvarende.

Indtægtsbudgettet blev oprindeligt fastlagt på baggrund af historiske indtægter i en periode med højkonjunktur, hvor der var såvel mange varer på hyldeerne og tilsvarende købere på markedet.

TEKNIK OG MILJØ
Aarhus Kommune

Rådhuset, Rådhuspladsen 2
8100 Aarhus C

Telefon:
Direkte telefon:

Direkte e-mail:
www.aarhus.dk



Grundsalsområdet er i meget høj grad påvirket af de markedsmæssige forhold, konjunkturer, renteniveauer og entrepriseomkostninger. Der må således også forventes større udsving i indtægterne fra år til år – der vil være gode år, hvor arealerne nemt kan afsættes, og dårlige år, hvor der ikke vil være købere.

20-08-2024
Side 2 af 6

Det er derfor Teknik og Miljø's vurdering, at der er behov for at vurdere potentialet for grundsalgsindtægter over en længere periode, for at sikre, at de årlige udsving udlignes så meget som muligt. Det foreslås at bruge den 12-årige planperiode i kommuneplanen som den tidsmæssige ramme for vurdering af mulige grundsalgsindtægter. Det er ligeledes muligt at anvende perioden for den 11-årige investeringsplan, men det giver udfordringer ift. vurdering af mulighederne for at udlægge arealer til byvækst.

I forbindelse med kommuneplanrevisionen hvert fjerde år, kan nye arealer kun medtages i kommuneplanen, hvis der kan redegøres for behovet for byvækst. Der er fastsat en statslig metode til at opgøre det forventede behov for at inddrage nye arealer til byvækst. Metoden kan inddeles i tre trin:

1. Kommunen opgør det samlede forventede arealbehov for de kommende 12 år (bruttobehovet).
2. Kommunen opgør rummeligheden, dvs. arealer til byvækst i den aktuelle kommuneplan, som endnu ikke er udnyttet.
3. Kommunen vurderer, om der er behov for at udlægge nye arealer til byvækst, f.eks. fordi (1) behovet er større end rummeligheden, svarende til et positivt nettobehov, eller (2) fordi kommunen vurderer, at der er sket en ændring i sammensætningen af behovet for arealer til byvækst som følge af nye vilkår i kommunen eller samfundets udvikling generelt, som giver anledning til en omfordeling af arealer.

De udlagte arealer til byvækst er således udlagt på baggrund af en forudgående kvalificeret og gennemarbejdet analyse af behovet i planperioden.

Hvis alle kommunalt ejede rammebelagte arealer medtages og der herefter laves et skøn over de samlede grundsalgsindtægter, der kan tilvejebringes, hvis samtlige arealer lokalplanlægges, byggemodnes og sælges i denne planperiode, hvilket er det, der forudsættes i kommuneplanen, så er det muligt at realisere et årligt, gennemsnitligt indtægtsniveau på ca. 197 mio. kr. i perioden for d. 11-årige investeringsplan, 2024-2034, jf. bilag 5.1.

Heri er indregnet en fremrykning af kommunale udviklingsprojekter. Der kan ske en umiddelbar fremrykning af projekter, hvor der allerede er udlagt en kommuneplanramme, fx til bolig eller erhverv.

Det foreslås på den baggrund, at det fremtidige indtægtsbudget fastlægges til ca. 197 mio. kr. årligt i perioden for den 11-årige investeringsplan.



Anvendes i stedet den 12-årige planperiode, 2025-2037, så vil det i stedet kun være muligt at realisere et indtægtsniveau på ca. 190 mio. kr. årligt under de gældende forudsætninger.

20-08-2024
Side 3 af 6

Et indtægtsbudget på gennemsnitligt 197 mio. kr. forudsætter: At 1) grundene kan afsættes (at der er den nødvendige efterspørgsel) og konjunkturer mv. ligeledes ikke vanskeliggør en naturlig afsætning. At 2) udviklingen ikke bliver begrænset af kommunale eller statslige beslutninger, der mindsker udviklingsmulighederne. At 3) Teknik og Miljø har de nødvendige ressourcer til fremrykning af projekter, som forudsat.

Herudover er der begrænsede muligheder for at øge indtægtsniveauet. Der er dog visse, *jf. boksen nedenfor*, som er behæftet med væsentlig usikkerhed og derfor ikke indregnet i bilag 5.1.

Boks 1. Mulige håndtag til øgede grundsalgsindtægter

Køb af flere rammebelagte arealer, som i dag ejes af private. Det bemærkes, at rammebelagte arealer er dyrere at opkøbe, end fx perspektivarealer. Hvis indtægtskravet skal kunne indfries, både på den korte og den lange bane, kræver det en egentlig opkøbsstrategi med et tilsvarende behørigt basisbudget.

Budgettering med rammelægning af perspektivarealer. Teknik og Miljø vurderer, at der på nuværende tidspunkt ikke kan dokumenteres behov for at udlægge flere arealer til byvækst, og derfor er det optimistisk, hvis der på nuværende tidspunkt budgetteres med det.

Opkøb af flere perspektivarealer. Det indebærer den risiko, at de kun kan rammebelægges, hvis kommunen kan dokumentere behov for at udlægge arealer til byvækst.

Løbende og fleksibel tilpasning af porteføljen, så kommunen altid har de rette "varer på hylden", der kan imødekomme varierende efterspørgsel. Det bemærkes hertil, at der er en generel opfattelse af, at Aarhus Kommune pt ikke kan imødekomme efterspørgslen efter erhvervsarealer.

Planer for ny opstramning på Opkøb og Grundsalg

Grundsalgsområdet har senest i 2023 haft et indtægtstab i forhold til det budgetterede niveau på 221,3 mio. kr., hvilket kan tilskrives summen af en række forskellige årsager:

1. For det første var der tale om et meget højt forudsat indtægtsniveau (politisk besluttet tilbage i 2019), som blev fastsat på baggrund af en periode med højkonjunktur.



2. For det andet medførte rentestigninger og usikkerhed om konjunkturudviklingen en markant opbremsning i markedet. Særligt det sidste er et grundvilkår, da grundsalg er en konjunkturfølsom aktivitet.
3. En tredje væsentlig årsag har været et begrænset udbud af grunde, hvilket bl.a. skyldes manglende plangrundlag for arealer, der giver for få og for lidt varierede varer på hylderne.
4. For det fjerde har forskellige politiske prioriteringer medført, at det er blevet mere vanskeligt at udnytte arealers fulde potentiale, hvilket dermed medfører færre grundsalgsindtægter.
5. For det femte og sidste har udarbejdelsen af det nødvendige plangrundlag for kommunale arealer i nogle tilfælde har været meget langsom og unødigt kompliceret. Konsekvensen heraf har været et begrænset udbud af grunde.

20-08-2024
Side 4 af 6

Alle de nævnte årsager, undtaget årsagen vedrørende konjunkturudsving, er det muligt at påvirke.

Nedenfor beskrives derfor den plan, Teknik og Miljø ønsker at sætte i værk for at sikre fremdrift i kommunale lokalplaner således at indtægtsgrundlaget kan genoprettes mest muligt, og efterspørgslen i højere grad kan imødekommes.

Data for den nuværende udvikling viser, at befolkningsudviklingen især er drevet af unge og ældre, hvorimod børnefamilier aktivt fravælger Aarhus. Det skyldes bl.a. det manglende udbud af grunde til ejerboliger, således prisen enten bliver for høj eller valgmulighederne begrænsede. En forudsætning for at fastholde børnefamilierne i Aarhus, så tendensen med fraflytning til omegnskommunerne er, at der sikres et betydeligt udbud af grunde til ejerboliger, herunder bl.a. villaer mv. i Aarhus Kommune.

I det traditionelle grundsalgsområde indgår det "klassiske" kommunale grundsalg af villagrunde, storparceller og erhvervsgrunde. Herudover indgår mellemstore projektområder af varierende karakter, som ikke er omfattet af en separat byudviklingsøkonomi eller hvor indtægterne er disponeret til anden side. Opkøb og Grundsalg løser også, som kompetencecenter i Aarhus Kommune, en række andre kerneopgaver, som dog ikke tæller med i indfrielsen af indtægtskravet. En opgørelse viser, at ca. 4-5 ud af 10 medarbejdere beskæftiger sig med andre relevante og vigtige opgaver indenfor opkøb, udvikling og salg, der ikke bidrager til indfrielsen af indtægtskravet.

Produktionsplangruppen:

Første indsats består af en styrkelse af "Produktionsplangruppen". Gruppen består af repræsentanter fra Teknik og Miljø og Borgmesterens Afdeling.



20-08-2024
Side 5 af 6

Produktionsplangruppen skal monitorere alle kommunale udviklingsplaner og økonomien i projekterne. Der skabes ligeledes et fælles overblik over fx politiske initiativer/ønsker, der kan have betydning for indtjeningen. Der vil være et skarpt fokus på omkostningssiden, herunder særligt byggemodningsomkostningerne i projekterne.

Produktionsplangruppen skal ligeledes sikre, at der er en løbende produktion af salgbare arealer samt sikre, at der stedse er arealer der kan udvikles. Der vil i gruppen være et fokus på, at der altid er tilstrækkeligt med "varer på hylden".

Igangværende lokalplansager:

For at sikre fremdriften i de igangværende plansager nedsættes en taskforce, der løbende afrapporterer til forvaltningschefgruppen i Teknik og Miljø. Taskforcen skal på månedlig basis overvåge de kommunale plansager for at fastholde ledelsens fokus og sikre, at de fastsatte tidsmæssige milepæle ikke overskrides. Taskforcen kan desuden foretage relevante prioriteringer og dispositioner for at sikre fremdriften i sagerne.

Nye projekter/lokalplaner:

Et andet væsentligt greb er en styrkelse af projektarbejdet for kommende kommunale lokalplansager. Arbejdet skal forankres i Opkøb og Grundsalg, der udarbejder projektgrundlaget for nye projekter/lokalplaner hvorefter sagerne overdrages til Planafdelingen, der forestår den nødvendige myndighedsbehandling. Plan og andre relevante myndighedsafdelinger deltager i projektarbejdet og sikrer derved, at fx plan- og miljøfaglige forhold inddrages tidligt i projektarbejdet.

Det vurderes ligeledes, at projektarbejdet kan give besparelser i de enkelte projektøkonomier, da brugen af eksterne rådgivere kan begrænses. Denne indsats er den mest ressourcekrævende i revitaliseringsplanen, da Opkøb og Grundsalg skal organisere indsatsen på en anden måde.

Markedsføring/synlighed:

Der har ikke været tradition for opsøgende markedsføring af det traditionelle grundsalg i Aarhus Kommune. Teknik og Miljø ønsker at have en egentlig markedsføringsstrategi, så Aarhus Kommune fremstår mere professionel som udvikler og grund sælger. Det vil desuden gøre det tydeligere for Aarhusianerne, eventuelle tilflyttere, og virksomheder, hvilke varer vi har på hylden. Vi vil ligeledes deltage mere aktivt i relevante netværk; for at få input fra markedet, så vores produktion hele tiden er markedskonform. Netværk vil ligeledes understøtte markedsføring af kommende grundsalg.

Interne omprioriteringer

Teknik og Miljø kan, gennem optimering og omprioriteringer, til en vis grad øge produktionen og dermed foretage en fremrykning af nye kommunale



udviklingsprojekter. Hvis Aarhus Kommune skal opnå det fulde potentiale, vil det dog forudsætte flere ressourcer til området. Teknik og Miljø's vurdering er, at det nye projektorienterede udviklingsinitiativ forudsætter 5-6 årsværk. Det vil imidlertid være en økonomisk bæredygtig investering, da der hurtigere kommer flere udbud og salg, end ved den nuværende prognose baseret på nuværende normering.

20-08-2024
Side 6 af 6

Opfølgning

Det foreslås, at der sker en løbende opfølgning via status til byrådet på genopretningsplanen og grundsalgsindtægterne ifm. årsregnskab og budget.

Bilag

- Bilag 5.1: Grunde forudsat solgt inden for den 12-årige planperiode