



## Bilag 2 Anlægseftersyn - Grundsalsindtægter

August 2024  
Side 1 af 11

I forbindelse med det i budgetforlig 2024 bestilte anlægseftersyn, skal der ske en revurdering af indtægterne på det traditionelle grundsalgsområde hos Teknik og Miljø. I det traditionelle grundsalgsområde indgår indtægter, der vedrører det 'klassiske' kommunale grundsalg til villagrunde, storparceller og erhvervsgrunde, og mellemstore projektområder af varierende karakter, som ikke er omfattet af en separat byudviklingsøkonomi eller hvor indtægterne er disponeret til anden side. Indtægterne fra det traditionelle grundsalgsområde finansierer såvel kommunens generelle økonomi såvel som – i det omfang der genereres midler hertil – Byudviklingskontoen.

I 2019 blev de forudsatte indtægter under grundsalgsområdet forhøjet betydeligt fra 2023 og frem. Merindtægterne tilgik en nyoprettet Byudviklingskonto i det omfang merindtægterne blev realiseret. Forudsætningerne bag forhøjelsen af grundsalgsindtægterne og dermed også nettoprovenuet har vist sig vanskelige at indfri. Nærværende notat skønner et mere realistisk budget for grundsalgsområdet og dermed fra det nettofinansieringsbidrag grundsalgsområdet skønnes at generere.

Markedet for grundsalg er i 2023 bremsset op – bl.a. som følge af rentestigninger og generel usikkerhed. Det afspejles også tydeligt på de væsentlige mindreindtægter på kommunens grundsalgsområde i 2023 som regnskabet for 2023 udviste med et tab på 221,3 mio. kr. for 2023.

I regnskabet for 2023 blev Teknik og Miljø anmodet om at udarbejde en genopretningsplan for grundsalgsområdet. Denne er vedlagt som bilag 5. Som et bilag til genopretningsplanen er vedlagt en oversigt med et betinget basisbudget for indtægter fra grundsalg i perioden 2024-2037 (bilag 5.1).

Der er i nærværende notat set på perioden 2024-2034, da perioden er samme tidshorisont som den gældende investeringsplan.

På baggrund af notatet foreslås der, at der i perioden 2024-2034 ændres følgende ift. det nuværende budget:

- Salgsindtægterne reduceres med 421 mio. kr.
- Byggemodningsudgifterne forøges med 321 mio. kr.
- Jordkøbsudgifter forøges med 140 mio.kr.
- Byudviklingskontoen nedlægges
- De midler der tidligere tilgik Byudviklingskontoen fra såkaldte "generhvervesmidler" fremadrettet tilgår en reserve, der kan udmøntes til yderligere jordkøb.
- De 10% fra afdelingernes salg af ejendomme der tidligere tilgik Byudviklingskontoen indgår i indfrielsen af det indtægtskrav der er i

**Borgmesterens Afdeling**  
Økonomi, IT og Digitalisering  
Aarhus Kommune

**Budget og Planlægning**  
Rådhuset, Rådhuspladsen 2  
8000 Aarhus C

Direkte telefon: 89 40 21 68

Sag: EMN-2024-024224  
Sagsbehandler:  
Martin Karkov Kristiansen



forbindelse med den forstærkede indsats for byudviklingen (den såkaldte "10+10-ordningen")<sup>1</sup>.

August 2024  
Side 2 af 11

### Sammenfatning

Grundsalsområdet er et konjunkturfølsomt område, hvorfor der kan være store udsving for de realiserede indtægter og udgifter de enkelte år.

De nuværende forudsætninger der knytter sig til fordelingen af salgsindtægterne under grundsalsområdet vurderes til at være for optimistiske. Der er derfor foretaget nye skøn over, hvad der er realistiske niveauer for salgsindtægterne, byggemodning, jordkøbet og nettofinansieringen. I tabellen nedenfor er vist hhv. andelen af salgsindtægterne til hhv. byggemodning, jordkøb og nettoprovenu for det nye budget, det nuværende budget samt det "oprindelige grundbudget".

For det nye budget er dels vist andelen dels som et årligt gennemsnit i perioden 2024-2034 og dels de fremadrettede andele som det nye budget skønsmæssigt vil bygge på (tallene i parentes).

Parameter	Ny andel i % - årlig gns. 2024-2034 (fremadrettet niveau herefter)	Andel i nuværende budget i % - årligt gennemsnit 2024-2034	Andel i % i "oprindeligt grundbudget"
Salgsindtægter	100 (100)	100	100
Udgifter til:			
Byggemodning (note 1)	50 (50)	29	34
Jordkøb (note 2)	8 / (25)	1	11
Nettoprovenu	42 / (25)	70	55

Note 1: Grundsalsindtægterne skal også finansiere ca. 4 mio. kr. til administration i Teknik og Miljø. Det er forudsat, at disse 4 mio. kr. indgår under udgifterne til byggemodning. Udgifterne til administration har et bredere formål end kun i relation til byggemodningsudgifterne. Formålet for administrationsudgifterne er uændret fremadrettet.

Note 2: Den lave jordkøbsandel i korrigeret budget skyldes, at en del af jordkøbsmidlerne er anvendt.

I forhold til det nuværende budget vil *ændringerne* i det nye budget i perioden 2024-2034 være (2024 p/l):

- Salgsindtægter: 421 mio. kr. lavere
- Byggemodningsudgifter: 321 mio. kr. højere
- Jordkøbsudgifter: 140 mio. kr. højere
- Nettoprovenu: 882 mio. kr. i mindreindtægter

<sup>1</sup> Ordningen fungerer sådan, at der på anlægsreserven står såvel en udgift og en indtægtspost. Teknik og Miljø kan få udmøntet midler til projekter, hvor der endnu ikke er en projektkonometri. Udgifterne skal så tilbagebetales fra senere indtægter på projekterne via nedskrivning af indtægtsreserven.



Dermed vil der samlet set i det nye budget i perioden 2024-2034 være (2024p/l):

- Salgsindtægter: 2.114 mio.kr. (fra 2.536)
- Byggemodningsudgifter: 1.003 mio. kr. (fra 682 mio. kr.)
- Jordkøbsudgifter: 169 mio. kr. (fra 29 mio. kr.)
- Nettoprovenu: 888 mio. kr. (fra 1.770 mio. kr.)

August 2024  
Side 3 af 11

Det skal understreges, at tallene ovenfor er for hele perioden 2024-2034, og der må forventes store udsving i de forskellige kategorier i de enkelte år. Det betyder dermed også, at man ikke alene kan se på et enkelt år, men at der skal ses over hele perioden 2024-2034 (investeringsplanens løbetid).

De enkelte elementer er beskrevet nærmere neden for.

### **Grundsalsområdet og Byudviklingskontoen**

Det traditionelle Grundsalsområde omfatter indtægter fra salg grunde, udgifter til byggemodning samt udgifter til jordkøb. Traditionelt har der været budgetteret med et årligt overskud på grundsalsområdet og mer-/mindreindtægter (og dermed nettoprovenuet) har været udlignet via kommunekassen.

I forbindelse med indstillingen "Byens Udvikling – Opkøbs- og Grundsalsstrategi" fra 2019 blev budgetterne under det normale grundsalsområde fra salg af grunde, byggemodning samt jordkøb fordoblet fra 2023 og frem. Dette vurderedes den gang muligt på baggrund af en styrket opkøbs- og grundsalsindsats via opkøb af mere jord og salg af flere grunde. Ligeledes blev der afsat 4 mio. kr. til administration ifm. den forøgede salgs- og opkøbsindsats finansieret af grundsalsindtægter. Dermed udgjorde det oprindelige indtægtsbudget fra salg af grunde 301 mio. kr. årligt fra 2023 (2024-p/l). Dermed fordoblede også kommunens nettoprovenu fra grundsalg (indtægter fratrukket udgifter til byggemodning samt jordkøb). Forøgelsen af nettoprovenuet var forudsat at tilgå Byudviklingskontoen, som oprettedes i samme indstilling<sup>2</sup>.

Det har efterfølgende vist sig, at vurderingen fra 2019 var for optimistisk og det ikke har været muligt at indfri indtægtsbudgettet på grundsalsområdet. Det skyldes såvel eksterne forhold – bl.a. markedsforhold som konjunktur, rente og risikoforhold, materialepriser - samt specifikke Aarhus Kommune forhold dels sfa. utilstrækkeligt administrativ styring af området med bl.a. langsom sagsbehandling, unødigt komplicerede procedurer og manglende plangrundlag, dels i form af skærpede politiske kravene til by- og

---

<sup>2</sup> Byudviklingskontoen formål er at styrke mulighederne for at tilvejebringe passende fysiske rammer for kommunens leverance af serviceydelser takt med byens udvikling og fortætning.



arealudvikling, som gør det vanskeligere at udnytte arealer/grunde kommercielt, dvs. påvirker udbuddet på grundsalgsområdet,

August 2024  
Side 4 af 11

Eksempler herpå er; 1) krav til maksimal befæstelse ved udvikling af arealer på sårbare områder, der allerede er kommuneplanlagte, med henblik på at sikre den fremtidige grundvandsdannelse i disse områder, 2) skærpet praksis vedrørende byudvikling indenfor 300 meter zonen ifm. vandboringer, hvor der i visse tilfælde ikke ønskes opført boliger inden for zonen, 3) reservation af arealer til "det grønne" og biodiversiteten samt skærpet praksis ift. hensyntagen til natur (flagermus, padder, frøer etc.), 4) ønsker til ingen parkering på terræn men i konstruktion/kælder samt 5) større kompleksitet i lokalplanlægningen end tidligere, som resulterer i lange processer, der gør det vanskeligt løbende at have tilstrækkeligt med grunde til salg.

I forbindelse med budget 2024 blev budgetterne under grundsalgsområdet nedjusteret med 280 mio. kr. i første omgang, jf. senere afsnit.

Provenuet til Byudviklingskontoen skal ses som en udgiftsmulighed i det omfang provenuet realiseres<sup>3</sup>. I det omfang de forudsatte indtægter til Byudviklingskontoen ikke realiseres, vil der således ske en nedskrivning af forbrugsmuligheden på Byudviklingskontoen.

Som nævnt var styringsmekanismen inden oprettelse af Byudviklingskontoen, at mer-/mindreindtægter (og dermed nettoprovenuet) fra grundsalgsområdet blev udlignet via kommunekassen. Nu er styringsmekanismen den, at når Byudviklingskontoen modtager nettoprovenuet ud over de første ca. 80 mio. kr. – der som tidligere tilgår kommunekassen – betyder det, at kommunekassen i år hvor nettoprovenuet er under 80 mio. kr. kommer til at betale for en sådan mindreindtægt, mens kommunekassen i år hvor nettoprovenuet er over 80 mio. kr. ikke får denne merindtægt. Der er således for kommunekassen en ikke symmetrisk sammenhæng for mindre-/merindtægter.

I Investeringsplan 2024-2034 (2033), blev der fra Byudviklingskontoen anvendt finansiering for 445 mio. kr. (2021 p/L) fra forudsatte senere indtægter til Byudviklingskontoen.

Jf. notatet foreslås det som følge af manglende grundsalgsindtægter, at Byudviklingskontoen nedlægges, således der ikke længere er en sammenhæng mellem udgiftsmuligheden på Byudviklingskontoen og afsatte

---

<sup>3</sup> Udover det forøgede nettoprovenu fra grundsalg tilgår såkaldte "generhvervelsesmidler" samt 10% af magistratsafdelingernes provenu ved salg af ejendomme Byudviklingskontoen. Undtaget er dog salg af visse ejendomme. Oprindeligt var det 20% der tilgik Byudviklingskontoen, men provenufordelingen er ændret ifm. etableringen af Ejendomme i MTM.



anlægsmidler. Samtidig foreslås det, at de midler der tidligere tilgik Byudviklingskontoen fra såkaldte "generhvervelsesmidler" fremadrettet tilgår en reserve, der kan udmøntes til yderligere jordkøb. Ligeledes foreslås det, at de 10% fra afdelingernes salg af ejendomme der tidligere tilgik Byudviklingskontoen indgår i indfrielsen af det indtægtskrav der er i forbindelse med den forstærkede indsats for byudviklingen (den såkaldte "10+10-ordningen")<sup>4</sup>.

### **Budgetter på grundsalgsområdet**

I forbindelse med budget 2024 blev budgetterne på Grundsalgsområdet nedjusteret. Bl.a. blev indtægtsbudgettet nedjusteret med 70 mio. kr. årligt til ca. 230 mio. kr. årligt. Budgetterne til byggemodning og jordkøb blev nedjusteret relativt tilsvarende. Som det også fremgik, er der tale om et "oprindeligt grundbudget", hvor der kan være sket forskydninger i de enkelte år. Ligeledes er der ifm. anlægsskydningerne til magistratens budgetforslag 2024 udskudt byggemodningsudgifter på 206 mio. kr. til efter budgetperioden. Denne udskydelse er sket inden grundsalgsbudgetterne blev nedjusteret, hvorfor der ikke er tilstrækkeligt budget til byggemodning i budgetperioden og tilsvarende gælder for jordkøbsbudgettet der i perioder er negativt.

I forbindelse med indberetningerne til afdelingernes budget 2025, er de udskudte byggemodningsudgifter lagt ind i 2028.

### **Skøn over bruttojordsalgsindtægter 2024-2034**

Teknik og Miljø Teknik og Miljø har udarbejdet et betinget basisbudget for de årlige bruttojordsalgsindtægter ekskl. moms i perioden 2024-2037. Der er medtaget de kommunalt ejede arealer, der er kommuneplanlagte. Derudover skal der på sigt medtages de arealer som endnu ikke er rammebelagte men kun perspektivarealer som eksempelvis Mallings (se neden for). Endvidere er områder, hvor der allerede er et indtægtskrav som grundsalget skal dække ikke medtaget<sup>5</sup>.

Det betingede basisbudget for jordsalget viser, at, der i perioden 2024-2034 i gennemsnit skønnes rene brutto jordsalgsindtægter for knap 200 mio. kr. årligt. Beløbene er inden mindre udgifter ved salgene. Efter indregning af de mindre udgifter ved salgene<sup>6</sup>, vil salgsindtægterne i det nuværende budget falde fra 2.536 mio. kr. til 2.114 mio. kr. i det nye budget – et fald på 17%.

---

<sup>4</sup> Ordningen fungerer sådan, at der på anlægsreserven står såvel en udgift og en indtægtspost. Teknik og Miljø kan få udmøntet midler til projekter, hvor der endnu ikke er en projektkonomi. Udgifterne skal så tilbagebetales fra senere indtægter på projekterne via nedskrivning af indtægtsreserven.

<sup>5</sup> Eksempler på arealer hvor indtægten fra salget af arealer er disponeret til anden side er området Skæring Planteskole, hvor provenuet er anvendt i budgetforlig 2018, salg af arealer ved Arresøvej, salg af arealer i Marienlyst/Brendstrup mv.

<sup>6</sup> Eksempelvis udgifter til juridisk bistand, ejendomsmægler, udstykning mv.



Dette svarer at salgsindtægterne gennemsnitligt er 38 mio. kr. lavere årligt end i det nuværende budget.

August 2024  
Side 6 af 11

Det skal understreges, at det betingede basisbudget for jordsalget er lagt ind som et årligt gennemsnit for perioden 2024-2034. Der må forventes store udsving i salgsindtægterne de enkelte år. Det betyder dermed også, at man ikke alene kan se på budgettet for et enkelt år, men at der skal ses over hele perioden 2024-2034 (investeringsplanens løbetid).

Byrådet har besluttet, at planlovsredskabet hvor der kan stilles krav om, at 25% af boligerne skal være almene boliger generelt skal anvendes. Den præcise effekt heraf på indtægterne er vanskelig at fastsætte hvorfor det ikke er korrigeret herfor ved en lavere salgspris. Dog vil de almene boliger for en stor del af arealerne forventelige kunne betale markedsprisen.

Udover de rammebelagte områder som kommunen ejer, ejer kommunen også en række perspektivarealer. Perspektivarealernes udviklingshorisont er traditionelt længere end allerede rammebelagte områder, der vil have en kortere udviklingshorisont. En stor del af perspektivarealerne vil forventeligt senere blive til rammebelagte områder (eksempelvis Malling). Inddragelse af perspektivarealer i de rammebelagte områder kan ske ifm. Kommuneplanerne. På den baggrund ses der også kun på perioden 2024-2034, som er samme tidshorisont som den gældende investeringsplan. Sammen med perspektivarealerne vil det jord kommunen køber op til byudviklingen kunne forøge salgsindtægterne. Dog vil der så samtidig være øgede udgifter til byggemodning af jorden for at gøre den salgsklar.

Det bemærkes, i kommunens grundsalgsportefølje indgår bl.a. også kommunens areal i Malling, som ligger i et sårbart grundvandsområde.

Der henvises i øvrigt til følgende tekst fra budgetforlig 2024:

*"Teknik og Miljø vil i forbindelse med udbud og grundsalg påse, at nettoprovenuerne herfra i videst muligt omfang sikres. For at kunne realiserede 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."*

### **Byggemodningsudgifter samt jordkøbsudgifter.**

#### Byggemodningsudgifter:

I forbindelse med udviklingen og salg af de kommunale arealer er det nødvendigt at byggemodne arealerne. Afhængig af hvilken anvendelse der sælges til, skal kommunen forestå dette i større eller mindre omfang. Det er meget vanskeligt at komme med et præcist skøn over de konkrete udgifter til



byggemodning. I stedet er de som udgangspunkt anslået som en andel af salgsindtægterne.

August 2024  
Side 7 af 11

I perioden 2015-2022 har byggemodningsandelen ligger på ca. 30% af grundsalgsindtægterne. I det nuværende "oprindelige grundbudget" er byggemodningsandelen af salgsindtægterne på ca. 32%, mens det i nuværende budget ligger gennemsnitligt på 29% årligt i perioden 2024-2034<sup>7</sup>. Dette vil med en forudsat salgspris for en villagrund på 1,2 mio. kr. ekskl. moms svare til knap 0,4 mio. kr. i byggemodningsudgift pr. villagrund. Dette vurderes ikke til at være tilstrækkeligt, hvorfor den historiske byggemodningsandel fremadrettet vurderes som værende for lav. Det skyldes flere forhold som eksempelvis:

- Der er løbende kommet nye krav til byggemodningen ift. bl.a. regnvandshåndtering og klima
- Dårligere arealudnyttelse
- Grundsalgspriserne må generelt forventes på et lavere niveau fremadrettet sfa. et højere renteniveau. Der må fremadrettet forventes et højere renteniveau end de seneste 10 år.
- Generelt højere byggemodningsudgifter sfa. stigende materialepriser og lønninger (inflation)

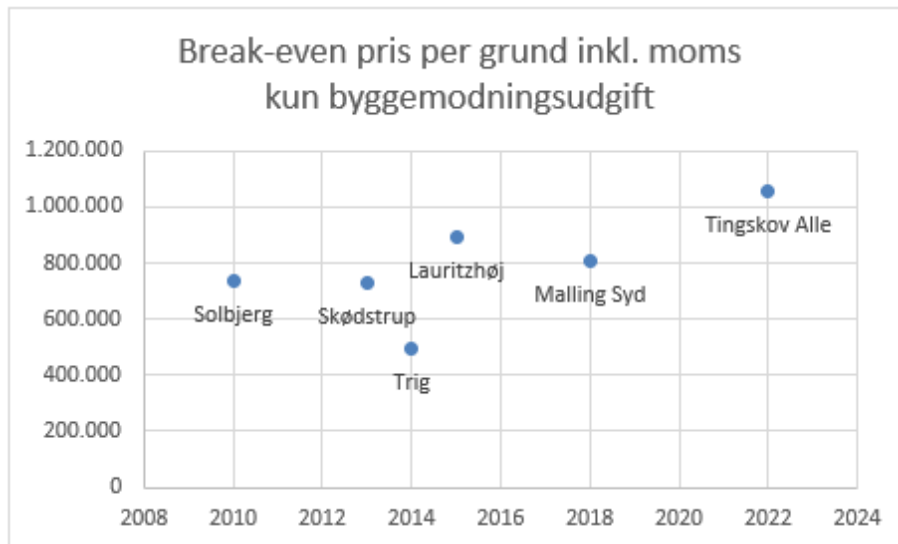
Nedenstående oversigt viser 6 konkrete byggemodninger i perioden 2010-2022 (2022-p/l). Uagtet det er en lille "sample" – og der kan være konkrete forskellige forhold for de enkelte byggemodninger - så er tendensen, at byggemodningen er blevet dyrere de senere år.

---

<sup>7</sup> At byggemodningsudgiftsandelen i det nuværende budget er lavere end i det "oprindelige grundbudget" kan skyldes forskellige forhold der er sket siden det oprindelige budget (eksempelvis konsulentbesparelser finansieret via nedskrivning af byggemodningsbudgettet mv.)



August 2024  
Side 8 af 11



For de seks byggemodninger ligger udgifterne mellem ca. 0,5-1 mio. kr. inkl. moms, svarende til ca. 0,4-0,8 mio. kr. ekskl. moms pr. grund. Tages der den laveste og højeste værdi ud, ligger byggemodningsudgifterne på ca. 0,8 mio. kr. inkl. moms, svarende til lidt over ca. 0,6 mio. kr. ekskl. moms pr. grund.

Med udgangspunkt i en forudsat salgspris pr. grund på 1,2 mio. kr. ekskl. moms svarer dette til ca. 50% af salgsindtægten. Det bemærkes, at denne andel er vurderet med de forudsætninger, der er skønnet pt. for at vurdere på et realistisk budget. Hvis der realiseres højere salgsindtægter, må det ikke samtidig betyde, at byggemodningen automatisk også bliver dyrere.

Dermed vil byggemodningsudgifterne i perioden 2024-2034 stige fra 682 mio. kr. til 1.003 mio. kr.

De konkrete byggemodningsudgifter vil være afhængig af, om der sælges til villaer, rækkehuse eller erhverv. Nogle må forventes at have højere og nogle lavere byggemodningsudgifter. Andelen på de 50% af salgsindtægterne, kan dermed ses som et anslået simpelt gennemsnit for byggemodningsomkostningerne. Ligeledes kan det blive nødvendigt at en del af byggemodningsudgifterne i nogle år fremrykkes for at klargøre arealer til senere salg. Set over en periode bør dette dog være neutralt.

Baggrunden for, at det ikke er muligt at komme de konkrete byggemodningsudgifter nærmere er, at der for en stor del af områderne der skal sælges endnu ikke foreligger en nærmere plan for udnyttelsen af arealerne og dermed antallet af grunde mv. Alt andet lige må større regulære området betyde, at byggemodningsudgifterne pr. grund vil være lavere end hvis der er tale om mindre områder. Der vil være et større område og dermed flere





grunde at fordele byggemodningsudgifterne ud på. Dette ses også i en benchmarkanalyse af byggemodningsomkostningerne i Aarhus Kommune, som Teknik og Miljø har udarbejdet i samarbejde med konsulentfirmaet KPMG (vedlagt som bilag 6).

August 2024  
Side 9 af 11

I benchmarkanalysen inddrages 4 byggemodninger i Aarhus Kommune samt 6 byggemodninger fra omkringliggende kommuner. Uagtet det er et begrænset antal byggemodninger der analyseres på og data ikke nødvendigvis kan sammenlignes 1-1 mellem kommunerne, bl.a. som eventuelle forskelle i hvad de enkelte kommuner indregner under byggemodning, er nogle af hovedpointerne fra analysen:

- Byggemodningsomkostningerne pr. grund ligger et stykke over byggemodningsomkostningerne pr. grund for de omkringliggende kommuner.
- Byggemodningsomkostningerne er steget mere end grundsalgspriserne.
- Større områder med flere grunde medfører lavere byggemodningsudgifter pr. grund.
- Arealudnyttelsen (andelen af salgbart areal i området) er i Aarhus Kommune faldet over tid.
- Afledt infrastruktur er en væsentlig del af byggemodningsomkostningerne i Aarhus Kommune.

Der skal naturligvis hele tiden arbejdes på at minimere byggemodningsudgifterne, hvilket skal være et fokuspunkt.

#### Jordkøb:

En forudsætning for fremadrettet at sikre grundsalgsindtægter er, at kommunens jordbeholdning løbende fornyes. Prisen for et jordkøb vil naturligt afhænge af det konkrete areal der købes, den senere anvendelse af arealet (hvad kan det videresælges til), arealets planmæssige status (rammebelagt, perspektivareal mv.) og anvendelse mv. I det "oprindelige grundbudget" er den andel af salgsindtægterne, der er afsat til jordkøb på ca. 11%, mens andelen i det nuværende budget i perioden 2024-2034 i gennemsnit er 1% årligt. Forskellen skyldes, at en del af det oprindelige jordkøbsbudget er anvendt.

Et skøn over den fremtidige andel af salgsindtægterne der skal afsættes til jordkøb, hvis kommunen jordbank skal vedligeholdes, vil være, at der skal afsættes 20-25% af salgsindtægterne til køb af jord. Dette er med udgangspunkt i følgende antagelser:

- Der tages udgangspunkt i en gennemsnitlig købspris for jord på 200 kr. pr. kvm. Dermed vil en hektar jord koste 2 mio. kr.
- Det skønnes der kan etableres 7-8 villagrunde pr. hektar til en forudsat salgspris på 1,2 mio. kr. ekskl. moms (svarende til 1,5 mio. kr.



inkl. moms) pr. grund. Salgsindtægt pr. hektar vil således være 8-10 mio. kr.

- Med en salgsindtægt pr. hektar mellem 8-10 mio. kr. og en hektar gennemsnitlig koster 2 mio. kr., vil der dermed skulle afsættes 20-25% af salgsindtægten til køb af jord for at kommunens jordbank vedligeholdes

Der afsættes derfor 25% af salgsindtægterne til jordkøb. En del af jordkøbsbudgettet er anvendt, så de 25% vil være gældende fra og med 2035. I perioden 2024-2034 er der i alt afsat 169 mio. kr. til jordkøb. Andelen til jordkøb i det nye budget i perioden 2024-2034 vil i gennemsnitligt udgøre 8% årligt af jordsalget.

Dermed vil jordkøbet i perioden 2024-2034 stige fra 29 mio. kr. til 169 mio. kr.

Ved at jordkøbsbudgettet udgør en andel af salgsindtægterne, knyttes jordkøbet direkte til hvor meget jord der sælges. I øvrigt vil muligheden for jordkøb – og dermed kommunal byudvikling - løbende blive mindre. Bl.a. sfa. de andre ønsker der er til hvad jorden i Aarhus Kommune skal anvendes til (eksempelvis skovrejsning, vand- og naturparker, vedvarende energianlæg mv.).

Da Byudviklingskontoen nedlægges foreslås det, at de såkaldte "generhvervesmidler" der tidligere tilgik byudviklingskontoen fremadrettet tilgår en reserve, der kan udmøntes til yderligere jordkøb. Det kan herudover eventuelt være nødvendigt at finansiere større strategiske jordkøb via anden særskilt finansieringsform.

### **Nettoprovenu fra grundsalgsområdet**

Nettoprovenuet fra grundsalgsområdet finansierer jf. ovenfor dels kommunens generelle budget samt Byudviklingskontoen i det omfang der genereres tilstrækkelige indtægter hertil. Nettoprovenuet vil være meget volatilt de enkelte år og meget afhængig af renteniveauet, de generelle konjunkturer mv.

I det "oprindelige grundbudget" for grundsalgsområdet til budget 2024 er nettoprovenuandelen af salgsindtægterne på 55%. I det nuværende budget er andelen på 70%. Baggrunden for den store forskel mellem andelen er, at udgifterne til byggemodning samt til jordkøb i det nuværende budget er lavere end i det "oprindelige grundbudget".

I perioden 2015-2022 har andelen af nettoprovenuet ift. salgsindtægterne været gennemsnitligt på ca. 60% årligt (interval på 46-72% årligt). I 2023 var der et negativt nettoprovenu fra grundsalgsområdet.



Det historiske gennemsnit for andelen af nettoprovenuet ift. salgsindtægterne er naturligt afhængige af, hvor stor en andel der er anvendt til byggemodning / jordkøb. Har der eksempelvis været solgt af allerede byggemodnede arealer og der kun er sket yderligere byggemodning i mindre omfang, vil andelen være lavere. Ligeledes er andelen afhængig af indtægtsniveauet for de enkelte salg, og dette må i perioden 2015-2022 – henset til det lave renteniveau i hele periode – have været relativt højt. Som tidligere nævnt kan det ikke forventes, at det lave renteniveau vil komme igen fremadrettet på et mere eller mindre permanent niveau. Derudover afhænger nettoindtægterne af udgifterne til byggemodningen, som jf. oven for skønnes at være højere fremadrettet.

August 2024  
Side 11 af 11

Ud fra den andel af salgsindtægterne, der er afsat til byggemodning og jordkøb, kan nettoprovenuens andel af salgsindtægterne sættes til 25%. Som følge af, en del af jordkøbsbudgettet er anvendt, vil andelen nettoprovenuens andel i det nye budget i perioden 2024-2034 gennemsnitligt udgøre 42% årligt.

Dermed vil nettoprovenuet i perioden 2024-2034 falde fra 1.770 mio. kr. til 888 mio. kr.