



Notat - Budget for jordforsyning 2026-2029

Sagsnavn: Budget 2026-29
Sagsnummer: 00.01.00-S55-4-24
Skrevet af: Anja Farver Baastrup
E-mail: anja.farver.baastrup@randers.dk
Forvaltning: Udvikling, Miljø og Teknik
Dato: 13. juni 2025
Sendes til: Byrådet (som en del af budgetmaterialet 2026-2029)

Forvaltningen har udarbejdet forslag til budget 2026-2029 for jordforsyning, som er indarbejdet i det samlede budgetforslag 2026-2029. Budgettet er udarbejdet på grundlag af det vedtagne budget for 2025-2028 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. Henset til arbejdet med at styrke kommunes likviditet er der indregnet nye lån til finansiering af jordkøb i perioden 2026-2029, svarende til lånoptagelse på 61,2 mio. kr. i perioden (der kan optages lån svarende til 85% af udgiften til jordkøb). Der er indregnet renter og afdrag på disse lån fra 2027 og frem. Der betales renter og afdrag på eksisterende lån for 5,2 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. 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 2026-2029 for jordforsyningen er i balance, idet det er forudsat, at der ved salg af grunde kan opnås et samlet provenu på 204,8 mio. kr. fordelt med 147,2 mio. kr. fra boligformål, 50 mio. kr. fra erhvervsformål, 6,8 mio. kr. fra udbudte grunde med egen bevilling samt 0,8 mio. kr. fra køb og salg af småarealer. Udbudte grunde med egen bevilling dækker over grunde til salg i udstykningen i Høgshøj i Spentrup.

Der er i budgetperioden afsat 72 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 2026–2029 er der afsat 114,6 mio. kr. til byggemodning. Heraf relaterer 95,6 mio. kr. sig til rammen for boligformål, 14 mio. kr. til rammen for erhvervsformål og 5 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 12,6 mio. kr. i budgetperioden, som finansierer afdrag og renter på eksisterende og nye lån i forbindelse med jordkøb samt projekter finansieret af jordforsyning.

Tabel 1: Jordforsyningsbudget 2026-2029

Mio. kr. 2026-priser	2026	2027	2028	2029	2026-2029
Grundsalg, boligformål, ramme	-38,5	-36,3	-36,2	-36,2	-147,2
Grundsalg, erhvervsformål, ramme	-12,5	-12,5	-12,5	-12,5	-50,0
Udbudte grunde, egen bevilling		-2,2	-2,3	-2,3	-6,8
Køb og salg af småarealer	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,8
Grundsalg, Indtægter i alt	-51,2	-51,2	-51,2	-51,2	-204,8

Jordkøb	18,0	18,0	18,0	18,0	72,0
Pulje til investeringer, offentlige formål	1,4	1,4	1,4	1,4	5,6
Jordkøb mv. i alt	19,4	19,4	19,4	19,4	77,6

Byggemodning boligformål, ramme	23,9	23,9	23,9	23,9	95,6
Byggemodning erhvervsformål, ramme	3,5	3,5	3,5	3,5	14,0
Øvrige projekter	1,2	1,2	1,2	1,2	5,0
Byggemodning i alt	28,6	28,6	28,6	28,6	114,6

Jordforsyning netto	-3,2	-3,2	-3,2	-3,2	-12,6
Renter og afdrag på eksisterende lån	1,5	1,3	1,2	1,2	5,2
Renter og afdrag på nye lån		0,8	1,7	2,5	5,1
Projekter finansieret af jordforsyningen	0,6	0,6	0,6	0,6	2,4
Jordforsyning i alt	-1,1	-0,5	0,4	1,2	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. Der er afsat 18 mio. kr. årligt i perioden til køb af jord. Som det fremgår ovenfor, er det forudsat, at jordkøbet i perioden finansieres via lånoptagelse, og der er derfor indregnet renter og afdrag på disse lån fra 2027 og frem.

Udstykningsområder, boligformål

I 2024 blev der solgt 16 byggegrunde til boligformål. Salgsindtægterne omfattede primært udstykningerne i Munkdrup, Lindholt og Høgshøj. Efterspørgslen på byggegrunde i 2025 er på niveau med 2024. Der er solgt 12 byggegrunde til boligformål i første halvdel af året. De mest sælgende områder er Filippavej, Høgshøj og Pileurtdalen. I budgetforslaget 2026-2029 er der budgetteret med fortsat salg af byggegrunde i Høgshøj.

De budgetterede salgsindtægter fra grundsalg til boligformål forventes at ligge på 38,5 mio. kr. i 2026, 36,3 mio. kr. i 2027 og 36,2 mio. kr. fra 2028 og frem. Til sammenligning var salgsindtægterne i 2024 på 12,5 mio. kr., og de forventede salgsindtægter i 2025 udgør 23,0 mio. kr., heraf vedrører 9,3 mio. kr. forventet salg af storparceller.

I perioden 2026-2029 er der afsat et 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.

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 7. maj 2025.

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 12,5 mio. kr. I budgettet er der ligeledes et årligt rammebeløb til nye byggemodningsprojekter. Rammebeløbet udgør 3,5 mio. kr. årligt.