

Status på bolig- og erhvervsparceller - prissætning og salgsvilkår

24/9494 Åben Sag

Sagsgang

MTU, ØK, KB

Sagsfremstilling

Norddjurs Kommune er forpligtet til at sælge ejendomme og arealer til markedsprisen, hvorfor der med jævne mellemrum i forbindelse med konstaterede ændringer i markedet, fremlægges en sag til politisk behandling, hvor det behandles, om Norddjurs Kommunes prissætning samt salgsvilkår er opdaterede.

Norddjurs Kommune har flere gange igennem de seneste mange år behandlet en sag, hvor det undersøges, om de kommunalt ejede bolig og erhvervsgrunde sælges til markedsprisen. Norddjurs Kommune har fået henvendelser på prisniveauet på forskellige lokationer og den seneste henvendelse resulterede i, at Kommunalbestyrelsen den 14. januar 2025 besluttede, at grundene på Østerbakken i Ørsted skulle sættes ned. Prisnedsættelsen tog udgangspunkt i gennemsnittet af to indhentede mæglervurderinger.

På baggrund af dette fremlægges denne sag til politisk behandling for at vurdere samtlige af de kommunalt ejede grunde.

Det anbefales, at der udvælges to mæglere til at vurdere henholdsvis boligparcellerne samt erhvervsgrundene, ligesom processen var i prisnedsættelsen for grundene i Ørsted. Herefter fastsættes priserne som et gennemsnit af de to vurderinger. Undtaget vil være de nye udstykninger på henholdsvis Teglværksvej i Auning og Vester Hesseldal i Grenaa, som har været i offentligt udbud indenfor det seneste år og er blevet prissat af en ejendomsmægler.

Særligt fokus vil der være på de erhvervsområder udenfor Auning og Grenaa, hvor prisen er meget lav.

Enkelte af arealerne er pt. ikke til salg. Det drejer sig om erhvervsområdet i Auning, der afventer udfaldet af en igangsæt vandhåndteringsplan, og herefter skal arealet i offentligt udbud.

Det samme er gældende for erhvervsområdet på Stensmarkvej i Grenaa, som Grenaa Havn vandt udbuddet på primo 2023, men de har efterfølgende vurderet, at det konkrete areal ikke matchede deres nuværende behov. Arealet skal derfor i offentligt udbud igen.

Salgsbetingelser

Der er samtidig lejlighed til at kigge på salgsbetingelserne for henholdsvis erhvervs- og boliggrundene, som ikke er ens. Salgsbetingelserne for henholdsvis erhvervs- og boliggrunde er vedlagt.

Forvaltningen foreslår, at der tages stilling til at udvide bestemmelsen om byggepligt. På nuværende tidspunkt lyder bestemmelsen:

”Køber forpligter sig til inden 2 år fra overtagelsesdagen at indsende ansøgning til Norddjurs Kommune om udstedelse af byggetilladelse. Køber forpligter sig ligeledes til at færdiggøre byggeriet senest 3 år efter overtagelsesdagen”

Forvaltningen foreslår at udvide bestemmelsen for både erhvervsgrunde og boliggrunde med følgende afsnit:

”Byggeri defineres som en eller flere i forhold til grundens størrelse og beliggenhed sædvanlig bygning eller bygninger. Sædvanlig bygning eller bygninger vurderes i forhold til grundens dimensioner og anvendelse, dvs. beboelse, erhvervsdomicil, fabriksbygning/-bygninger eller dermed sammenlignelige konstruktioner med fundament, vægge, tag og tekniske installationer.”

Forvaltningen foreslår herudover at udvide bestemmelsen for erhvervsgrunde med følgende afsnit:

”Norddjurs Kommune kan i henhold til virksomheden, der skal købe grunden, vurdere om byggepligten skal gøres gældende i vurderingen af om den konkrete virksomhed reelt udnytter grunden, men blot ikke som led i virksomhedens drift har behov for et reelt byggeri. Det afgørende i vurderingen er, om grunden er taget i brug og bliver anvendt i henhold til virksomhedens formålsbestemmelse”.

Årsagen til forslaget vedr. ovennævnte afsnit kun for erhvervsgrunde er for, at kommunen også kan tilbyde erhvervsjord til virksomhed, som ikke har behov for bygninger på arealet. Dette forhold afklares i forbindelse med salget som en del af betingelserne.

Tilbagekøbspligt/ret

I salgsbetingelserne for boliggrunde er det besluttet, at ”Såfremt køberen imidlertid på grund af særlige indtrufne omstændigheder måtte ønske at afhænde den købte parcel, før bebyggelse har fundet sted, har kommunen pligt til at tilbagekøbe parcellen til den oprindelige aftalte købesum, ligesom kommunen får sine omkostninger ved den første handel betalt og friholdes for samtlige omkostninger ved tilbageskødning”.

For så vidt angår anmodninger om tilbagekøb af erhvervsgrunde er det besluttet, at Norddjurs Kommune har ”forkøbsret til den oprindelige aftalte købesum, ligesom kommunen får sine omkostninger ved den første handel betalt og friholdes for samtlige omkostninger ved tilbageskødning”.

Sager vedr. tilbagekøb af erhvervsgrunde skal forelægges politisk og forlænger derfor sagsbehandlingstiden for en virksomhed, der gerne vil sælge grunden tilbage til Norddjurs Kommune.

Hvis Norddjurs Kommune i en tilbagekøbssag politisk beslutter at købe en erhvervsgrund tilbage, sker det til den oprindelige aftalte købesum, hvorfor der ikke er en økonomisk risiko ved dette. Det er blot en håndsækning til erhvervsvirksomheder, som måske ikke kunne realisere deres projekt alligevel.

Forvaltningen forslår derfor, at praksis ændres, så Norddjurs Kommune fremover, ud fra et erhvervsvenligt synspunkt, har pligt til tilbagekøb af boliggrunde og erhvervsgrunde, således at salgsbetingelserne ensrettes.

Sammenhæng til andre politikker/strategier og fagområder

Ingen væsentlig sammenhæng.

Økonomiske konsekvenser

Der vil være en udgift til de to ejendomsmæglere, der skal lave vurderingerne. Det vurderes, at der vil være en samlet udgift på 0,1 mio. kr. Udgiften finansieres fra anlægget - salg af grunde.

Lovgrundlag

Udbudsbekendtgørelsen.

Indstilling

Vej- og ejendomschefen indstiller, at

1. der indhentes to forskellige mæglervurderinger vedr. bolig og erhvervsgrunde, undtaget de nye byggemodninger på Teglværksvej og Vester Hesseldal, hvorefter salgspriserne fastsættes til gennemsnittet af de to vurderinger
2. tilføjelsen vedr. byggepligt, som beskrevet i sagsfremstillingen, godkendes
3. praksis ændres, så Norddjurs Kommune fremover ud fra et erhvervsvenligt synspunkt, har pligt til tilbagekøb af både boliggrunde og erhvervsgrunde, således at salgsbetingelserne ensrettes
4. Udgiften til ejendomsmæglere på 0,1 mio. kr. finansieres fra anlægget Salg af grunde.

Beslutning i Miljø- og Teknikudvalget den 24-02-2025

Ad. 1. Tiltrådt.

Ad. 2. Tiltrådt.

Ad. 3. Tiltrådt.

Ad. 4. Tiltrådt.

Afbud:

Niels Basballe (A)

Beslutning i Økonomiudvalget den 11-03-2025

Ad. 1. - 4. Tiltrådt.

Beslutning i Kommunalbestyrelsen den 18-03-2025

Ad. 1. - 4. Godkendt.

Afbud:

Tom Bytoft (A)

Bilag:

1 - 3739334	Åben	Generelle salgsbetingelser for boligparceller 2024	(20985/25)	(H)
2 - 3739333	Åben	Generelle salgsbetingelser for erhvervsgrunde 2024	(20984/25)	(H)