



Punkt 5.

Godkendelse af køb af jord eller ejendom i forbindelse med jordfordeling - Vandsamarbejde Aalborg

2017-014714

Miljø- og Energiforvaltningen indstiller, at Miljø- og Energiudvalget godkender,

at Vandsamarbejde Aalborg tilkendegiver at ville købe "rest arealer",

at Vandsamarbejde Aalborg gives mandat til at indgå forhandling med relevante ejere om køb af arealer/ejendomme inden for Vandsamarbejde Aalborgs område, og

at der til det brugerfinansierede anlægsbudget for 2017 gives en tillægsbevilling på 20.000.000 kr. i merudgifter.

Beslutning:

Godkendt.

Lene Krabbe Dahl var fraværende.



Sagsbeskrivelse

Indstillingen er kun relevant, såfremt Miljø- og Energiudvalget godkender, at "Aalborg Kommune opfordrer VSK og Vandsamarbejde Aalborg til at købe arealer/ejendom, der kan indgå i jordfordelingen i Aalborg Syd-øst", jf. punkt 6 i dagsordenen til dagens møde.

Når en jordfordeling nærmer sig en afslutning, kan der være "rest arealer", dvs. arealer, der ikke kan afhændes i jordfordelingen. "Rest arealerne" kan omfatte bygninger. Købere af sådanne "rest arealer" er afgørende for jordfordelingens omfang og succes, og der er derfor behov for at finde en model, der sikrer, at der er villighed til at købe "rest arealerne" samt dække et eventuelt procestab.

En yderligere mulighed er at erhverve en eller flere ejendomme med arealer uden for de områder, hvor der skal ske grundvandsbeskyttelse, med henblik på at lade denne indgå i jordfordelingen. Købet kan enten ske forlods eller som led i jordfordelingskendelsen. Der kan være en række risici forbundet med et køb af en hel ejendom som input til jordfordeling. Eksempelvis er der risiko for, at "køber" i en periode har behov for en mellemfinansiering (udlæg) og efterfølgende kan stå med et tab (procestab). En jordfordeling kan endvidere mislykkes og må stoppes, hvilket kan medføre et tab. Omvendt er det et klart signal til lodsejerne i området, at Vandsamarbejde Aalborg ønsker at bidrage aktivt til jordfordelingen. Erhvervelse af ejendomme med henblik på at lade denne indgå i jordfordelingen vil ske i tæt dialog med jordfordelingsplanlæggeren og vil kun ske, hvis det skønnes nødvendigt.

Vandsamarbejde Aalborg har en stor interesse i, at jordfordelingen omfatter det størst mulige areal, så grundvandsbeskyttelsen sker hurtigst muligt på størst muligt areal. Jo mere omfattende jordfordelingen er, jo færre lodsejere skal Vandsamarbejde Aalborg forhandle med i den efterfølgende proces. Det er således en oplagt mulighed for Vandsamarbejde Aalborg at bidrage aktivt i jordfordelingen ved at købe "rest arealer" og eventuelt ejendomme, hvis det forbedrer jordfordelingsprojektets succesrate væsentligt.

Hensigten er ikke at være jordbesidder, men at fremme grundvandsbeskyttelsen ved brug af jordfordeling som et værktøj. De erhvervede arealer, inkl. eventuelle bygninger, skal således sættes til salg på markedets vilkår efter jordfordelingskendelsen. Forud for salget vil der blive tinglyst deklARATIONER i overensstemmelse med indsatsplanen. Den forventede mindstepris for deklarerede arealer svarer til "efter-værdien". Der vil i forbindelse med salg komme en indtægt, men der er også en risiko for tab.

Det er en mulighed, at Aalborg Kommune køber arealerne med deklARATIONER med henblik på skovrejsning, jf. samarbejdsaftalen mellem Aalborg Kommune, By- og Landskabsforvaltningen, og Vandsamarbejde Aalborg. Men andre, herunder også private, har også mulighed for at købe arealerne og f.eks. rejse skov.

Økonomi

For så vidt angår økonomien i forbindelse med køb af "rest arealer" samt evt. erhvervelse af ejendomme i forbindelse med jordfordelingskendelsen, så vil dette blive behandlet enten i en særskilt indstilling eller i forbindelse med det ordinære budget for 2018. Erstatningerne for dyrkningsrestriktionerne for de arealer, der er omfattet af jordfordelingen, vil blive behandlet samtidigt hermed.

For så vidt angår muligheden for køb af en ejendom med henblik på at lade denne indgå i jordfordelingen, vurderes det, med baggrund i Miljø- og Energiforvaltningens indstilling til byrådet den 13. juni 2016 (punkt 2), at det er nødvendigt at øge den økonomiske ramme for 2017 med 20 mio. kr.

Købspriserne for arealerne vil være i overensstemmelse med prisfastsættelsen i jordfordelingsprojektet.

Til orientering kan det oplyses, at det samlede anlægsbudget for Vandsamarbejde Aalborg, Grundvandsbeskyttelse har til formål at sikre, at arealanvendelsen i indvindingsområderne for de vandværker der deltager i Vandsamarbejde Aalborg, Grundvandsbeskyttelse. Projektet er et rammeprojekt, hvoraf nærværende budgetudvidelse har til formål at fremme omfanget af den jordfordeling, der er igangsat af Miljø- og Energiforvaltningen, efter godkendelse i byrådet.

Såfremt hele anlægsrammen anvendes i 2017, vil Vandsamarbejdets mellemværende med Aalborg Kommune udgøre en samlet gæld til kommunekassen på 42,7 mio. kr. pr. 31. december 2017.



Videre proces

Som udgangspunkt vil køb og salg af arealer ske i forbindelse med jordfordelingskendelsen. Hvis det viser sig, at et køb af ejendomme vil øge omfanget af jordfordelingen væsentligt, så vil Vandsamarbejde Aalborg, i tæt dialog med jordfordelingsplanlæggeren, indgå i dialog med ejere af arealer/ejendomme med henblik på køb af arealer/ejendommen.

Der vil blive indgået aftale med landbrugsmægler til vurdering af ejendomme samt udarbejdelse af købsaftale.

Såfremt der indgås en aftale om køb af arealer/ejendomme, vil dette køb være betinget af en godkendelse i By- og Landskabsudvalget, og det vil således blive indstillet til Miljø- og Energiudvalget at anmode By- og Landskabsudvalget om at godkende købet.

Samlet vurdering

Hensigten med at tilkendegive at ville købe "rest arealer" er at sikre, at jordfordelingen omfatter flest mulige aktive landbrug, så grundvandsbeskyttelsen sker hurtigst muligt på størst muligt areal, til mindst mulig gene for lodsejerne.

Der anmodes om mandat til forhandling med lodsejere om køb af arealer/ejendomme forud for jordfordelingens skæringsdato, hvis det skønnes at fremme jordfordelingsprojektet væsentligt, og at anlægsrammen for 2017 udvides med 20 mio. kr.

Det vurderes, at ovenstående vil øge jordfordelingens omfang væsentligt.

Budgetmæssige konsekvenser

ANLÆG 2017
Rådighedsbeløb
- 1.000 kr. -

Sektor: Miljø- og Energiplanlægning

Vandsamarbejde Aalborg, Grundvandsbeskyttelse

Projekt 5395, Arealsikring

Rådighedsbeløbet ønskes forhøjet med 20.000.000 kr. til 38.000.000 kr. +20.000

Årsag: Rammebeløbet til udnyttelse i 2017.

Anlægssum: Ønskes forhøjet med 20.000.000 kr. til 38.000.000 kr.

Frigivelse af anlægssum: Ønskes forhøjet med 20.000.000 kr. til 89.000.000 kr.

Ændring i alt - anlæg 2017 +20.000

Ændring i alt – frigivelse anlægssum +20.000