

Retningslinjer for Herning Kommunes jordsalg

GODKENDT AF BYRÅDET DEN 26.08. 2014

RETNINGSLINJER FOR HERNING KOMMUNES JORDSALG

1. Indledning

Retningslinjer for Herning Kommunes jordsalg har til formål med udgangspunkt i de af Byrådet fastlagte visioner og målsætninger at beskrive kommunens administrationsgrundlag for arealopkøb, byggemodning, markedsføring og salg samt opstille kvalitetsmål for denne service.

2. Vision og målsætning

Retningslinjerne for kommunens jordsalg tager afsæt i Byrådets visioner og overordnede målsætninger for kommunens jordforsyning (bolig og erhverv).

Visionen beskriver kommunens langsigtede mål og svarer ca. til en 12 års periode. De overordnede målsætninger relaterer sig til ca. en 4 års periode. Endvidere kan der som led i de årlige budgetbehandlinger fastlægges konkrete delmål og indsatsområder samt servicemål.

De anførte visioner og målsætninger mv. fremgår af kommunens årlige budgetter og boligforsyningsplanen.

Herning Kommune har som målsætning, at der bør kunne bygges boliger i alle kommunens bysamfund. Det kommunale udbud supplerer de private udbud efter en konkret vurdering af den kommunale boligforsyningsplan samt en afvejning af konkurrenceforholdene.

For at opfylde denne målsætning arbejdes der med forskellige strategier for byggemodning fordelt på områder efter kommuneplanen. I nogle områder byggemodnes der fuldt ud allerede i forbindelse med grundudbuddet, i andre områder kan der udføres byggemodning betinget af et salg.

3. Organisation, kompetence mv.

3.1 Politisk organisation:

Organisatorisk er den overordnede planlægning samt køb og salg af fast ejendom placeret politisk under Økonomi- og Erhvervsudvalget. Planlægningen hører under Byplanudvalget. Gennemførelsen af byggemodningen hører under Teknik- og Miljøudvalget.

3.2 Administrativ organisation:

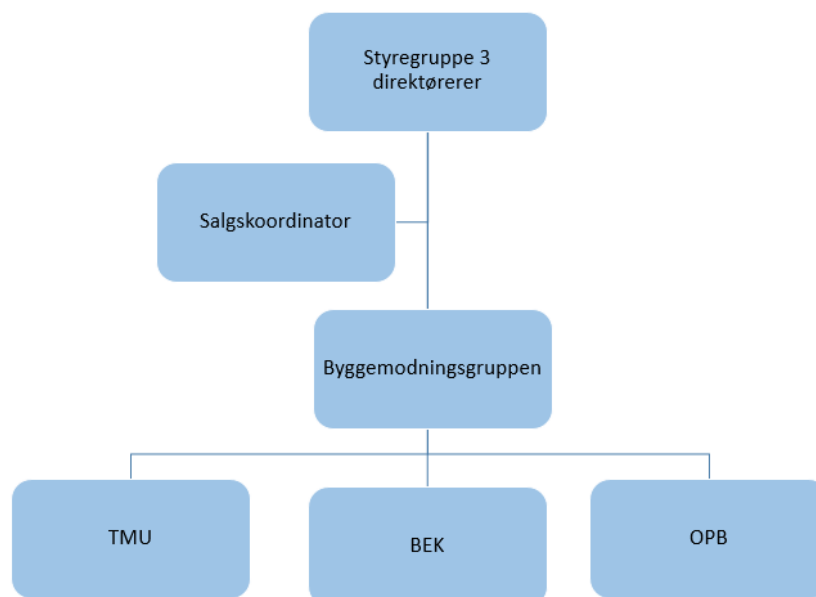
Organiseringen af grundsalg har til formål at styrke den strategiske udvikling og sikre en proaktiv indsats på området. Der er overordnet styring på direktionsniveau.

Styregruppen konstituerer sig selv med formand.

En salgskordinator dedikeres til intern koordinering af salgsopgaven.

Salgskordinatoren refererer til formanden for den overordnede styregruppe.

Den overordnede styregruppe på direktionsniveau udstikker rammerne for en underordnede styregruppe på afdelingschef/-lederniveau med repræsentanter fra forvaltningerne: Teknik og Miljø, Økonomi, Personale og Borgerservice og By, Erhverv og Kultur. Salgskordinatoren er bindeled mellem de to styregrupper.



Byggemodningen kan opdeles i tre hovedfaser:

- planlægning, der udføres i
- arealerhvervelse/udførelse
- salg/færdiggørelse

Den indledende fase med planlægning samt den overordnede salgskordinering er placeret i By, Erhverv og Kultur.

Teknik og Miljø overtager ansvaret ved detailplanlægningen samt for hovedfaserne "udførelse" og "færdiggørelse". Byggemodningssektionen er koordinator inden for Teknik og Miljø.

Staben Jura har fagligt ansvar for opkøb af arealer og efterfølgende skødeskrivning i forbindelse med salg af byggegrunde efter de af Byrådet og Økonomi- og Erhvervsudvalget givne bemyndigelser.

3.3 Arealopkøbsplan:

By, Erhverv og Kultur har ansvaret for den løbende revision af kommuneplanen. Med udgangspunkt i denne og byggemodningsplanen udarbejder Staben Jura en arealopkøbsplan.

4. Arealanvendelse

4.1 Arealudnyttelse

Af bruttogrundarealet fragår arealer til etablering af veje, stier, grønne områder og beplantning. Nettoarealet udgør det salgbare areal. Fordelingen er afhængig af grundens udformning og den planlægning der er lagt for området. Ligeledes er udnyttelsen afhængig af om der er tale om bolig eller erhverv.

Ud fra gennemførte byggemodninger kan udnyttelsen - som gennemsnit - opgøres således:

Arealudnyttelse - boliggrunde		%
Veje, stier		15-20
Grønne områder mv.		10-20
Salgbart areal		60-75

Arealudnyttelse - erhvervsgrunde		%
Veje, stier		5-10
Grønne områder mv.		5-15
Salgbart areal		75-90

4.2 Målsætning:

Der tilstræbes en udnyttelse på minimum 75-80 % for erhvervsarealer og 60-75 % for boliger.

Efter en konkret vurdering kan der være områder hvor bebyggelsesprocenten vil være over 80%. I disse tilfælde vil der ikke etableres grønne områder, legepladser og lignende jf. punkt 4.1.

4.3 Grundreserve.

Det er en målsætning, at have en grundreserve på det forventede salg for en periode, der svarer til produktionstiden af en ny udstykning fra påbegyndelse af detailplanlægningen (lokalplan) til igangsættelse af byggemodningen. (Erfaringsmæssigt ca. 1 ½ år).

4.4 Salgsstatistik.

Der vil hvert ½ år blive udarbejdet salgsstatistik til forelæggelse for de respektive fagudvalg. Salgsstatistikken vil efterfølgende blive lagt ud på kommunens hjemmeside.

5. Prispolitik

5.1 Regelgrundlag:

Kommuner kan købe jord og fast ejendom til sine egne formål samt til forsyning med bolig- og erhvervsgrunde som et led i kommunens bestræbelser på at realisere kommuneplanen. Køb og salg i disse situationer skal ske på sædvanlige handelsvilkår og til markedspris. Kommunen skal handle økonomisk hensigtsmæssigt og må ikke - åbent eller skjult - give økonomisk støtte til erhvervsvirksomheder eller enkeltpersoner.

Kommunen må ikke købe jord og byggemodne den med henblik på salg, hvis der ikke på forhånd er udsigt til, at den - på kort eller længere sigt - kan sælges til en pris, der dækker kommunens udgifter. Holder forventningerne ikke stik, må grundene dog sælges til markedspris uanset, at det vil give tab. Hvis markedsprisen omvendt ligger over kommunens fremstillingspris, skal kommunen også sælge til markedsprisen uanset, at dette giver en fortjeneste.

Kommunen må ikke favorisere eller diskriminere bestemte købere af grunde.

Kommuner er som hovedregel forpligtet til at foretage offentligt udbud af grunde jævnfør Indenrigsministeriets bekendtgørelse nr. 968 af 2. december 2003.

Melder der sig i et udbud flere interesserede købere til samme grund, må der - forudsat at grunden er udbudt til fast pris - gives mulighed for overbud blandt byderne. Det er ikke lovligt at give kommunens egne borgere en fortrinsstilling, ligesom man ikke må foretrække købere, som man særlig gerne vil komme i møde. Det vil kræve en konkret saglig begrundelse at indføre begrænsninger, således at der kun sælges én grund til hver køber. Det offentlige udbud skal ifølge bekendtgørelsen gentages én gang årligt.

5.2 Kalkulationsgrundlag:

Følgende udgifter indgår i grundprisberegningen:

- *værdi af råjord* (aktuel genanskaffelsesværdi på tidspunktet for prisberegningen):
- *byggemodning*:
- *veje*:

(Udstykningsområdets veje og stier - har som hovedregel status som private fællesveje, dog som offentlige veje/stier i erhvervsudstyknings). Etablering/udbygning af overordnede veje kan efter omstændighederne indgå i prisberegningen, i det omfang at etableringen/udbygningen er nødvendiggjort af udstykningen. Det afgøres i den konkrete sag om udgiften kan indgå og i givet fald med hvilken andel.

Endvidere indgår udstykningsomkostninger for parcelhusudstyknings.

- grønne områder:

Etablering og driften i de første 3 år indgår i prisberegningen. Dette forudsætter dog, at der er tale om et grønt område, der er et led i udstykningen. Egentlige offentlige grønne områder indgår ikke i prisberegningen og holdes uden for byggemodningen.

-kloaktilslutning:

Indgår jfr. kloakbetalingsvedtægten. For parcelhusgrunde etableres stikledning til hver grund. Udgiften indgår i prisberegningen. For erhvervsgrunde etableres et passende antal stik placeret efter en skønnet grundopdeling. Udgiften indgår i grundprisberegningen.

-el, vand, fjernvarme/naturgas:

Der indgår et byggemodningsbidrag for varme. Øvrige omkostninger indgår ikke i grundprisberegningen. For boliggrunde opkræves de relevante tilslutningsbidrag i forbindelse med salget. For erhvervsgrunde opkræves disse tilslutningsafgifter typisk i forbindelse med tilslutningen.

-Kabeltv/bredbånd:

Herning Kommune tilstræber, at der er mindst 1 udbyder i et udstykningsområde. Alle udbydere tilbydes at etablere sig i udstykningsområderne sammen med de øvrige forsyninger. Herning Kommune betaler ikke for etableringen.

-øvrige:

I byggemodningsudgifterne indgår endvidere udstykningsomkostninger for erhvervsudstyknings, jordbundsundersøgelser, rådgiverbistand.

-omkostninger:

Omfatter skødeomkostninger, markedsførings- og annonceringsomkostninger og administrationsbidrag.

-forrentning:

Ved prisfastsættelsen tages hensyn til en forrentning af den investerede kapital for en periode svarende til den skønnede realiseringstid for udstykningen.

På baggrund af ovennævnte kalkulationer beregnes kostprisen. Inden der træffes endelig beslutning om at gennemføre en lokalplan og byggemodning for en kommunal udstykning, skal der foretages en forkalkulation af udstykningens rentabilitet.

5.3 Markedsprisen:

Da kommunen er den største udbyder af såvel bolig- som erhvervsgrunde, vil kommunen som udbyder ofte være prisdannende. Markedsprisen fastsættes ved sammenligninger med eventuelle private udbydere, indhentning af mæglervurderinger samt evt. indhentning af priser for sammenlignelige grunde i sammenlignelige kommuner.

5.4 Målsætning for omkostningsfordelingen:

Omkostningsniveauet for en byggemodning fastlægges ved en afvejning mellem arealudnyttelsen, omkostningsfordelingen og kvaliteten på veje, stier og grønne områder.

På baggrund af de seneste bolig- og erhvervsudstyknings fastlægges følgende omkostningsfordeling:

Boliger:	
Veje og stier	35 – 45%
Beplantning	12 – 18%
Tilslutningsbidrag	21 - 39%
Arealerhvervelse	15 - 20%
Øvrige	3 - 5%

Erhvervsudstyknings:	
Veje og stier	22 - 40%
Beplantning	3 - 7%
Tilslutningsbidrag	37 - 41%
Arealerhvervelse	18 - 22%
Øvrige	4 - 6%

6. Standardvilkår (principper)

6.1 Reservationer:

-Boligudstyknings: Interesserede købere kan efter udbudsfristens udløb reservere én grund i en periode på op til 3 måneder. Såfremt der i 3 måneders perioden viser sig en anden interesseret køber til samme grund har den der har reserveret en forkøbsret i en uge. Staben Jura kontakter i forbindelse hermed den, der har reserveret på det/de i forbindelse med reservationen oplyste telefonnumre.

-Erhvervsudstyknings: Interesserede grundkøbere kan efter udbudsfristens udløb reservere et areal for en periode på op til ét år. Reservationen bortfalder herefter uden videre. Reservationer vedr. erhvervsudstyknings behandles skriftligt.

6.2 Betalingsbetingelser:

Købesummen erlægges kontant i forbindelse med overtagelsen. Ved forsinket betaling erlægges rente med diskontoen plus 7%. For erhvervsgrunde, hvor der sker udstykning i forbindelse med salget, betales kontant eller med en udbetaling på 20% af købesummen i forbindelse med overdragelsen og resten med renter, når udstykningen er gennemført og der kan udstedes endeligt skøde.

Der indgår således ikke anden form for kommunal finansiering, herunder kommunal garanti for evt. lån til betaling af grundkøbesummen.

6.3 Fortrydelsesret:

I følge lov om forbrugerbeskyttelse har købere af grunde til beboelse for køberen en fortrydelsesret på 6 hverdage.

6.4 Overtagelsestidspunkt:

Overtagelsestidspunktet fastsættes normalt til 1 - 2 måneder efter aftalens indgåelse.

6.5 Byggepligt:

For parcel- og erhvervsgrunde fastsættes normalt en byggepligt på 3 år fra overtagelsen. Ved fristens udløb undersøges om der er gennemført et byggeri på grunden. Såfremt der ikke er gennemført byggeri kontaktes ejeren for at afklare, om der er aktuelle byggeplaner.

6.6 Tilbagefaldsklausul

Der pålægges sædvanlig tilbagefaldsklausul, der forhindrer grundkøberen i at videresælge grunde i ubebygget stand. For boliggrunde betyder dette, at der skal være opført en bolig. For erhvervsgrunde skal der være opført et erhvervsbyggeri på mindst 25 % af grundens samlede byggemulighed.

6.7 Principper for tilbagekøb

Såfremt ejeren ikke har aktuelle planer om at bebygge grunden 3 år efter at have erhvervet grunden, eller såfremt køberen ønsker at videresælge grunden i ubebygget stand, foretager Staben Jura et tilbagekøb efter en konkret vurdering.

Det er dog muligt administrativt efter en konkret vurdering at give fristforlængelse i udstykningsområder, hvor der er minimal efterspørgsel. Såfremt det besluttes at købe grunden tilbage, betales den oprindelige købesum uden rentetillæg og således, at den oprindelige grundkøber afholder samtlige omkostninger.

Såfremt det besluttes at tilbagekøbe grunde fastsættes videresalgsprisen til markedsprisen.

Økonomi- og Erhvervsudvalget har den 19. februar 2007 bemyndiget Staben Jura til at forestå tilbagekøb af parcelhusgrunde og fastsætte videresalgsprisen ud fra den fastlagte praksis inden for området. Orientering om tilbagekøb forelægges for Økonomi- og Erhvervsudvalget halvårligt.

6.8 Jordbundsforhold/miljøricisi:

Der foretages normalt jordbundsundersøgelser for et område, inden der træffes beslutning om, at arealet skal byggemodnes. Da jordbundsproblemer kan være af meget lokal karakter, opfordres køberen til selv at foretage supplerende jordbundsundersøgelser. Såfremt resultatet af denne undersøgelse viser, at jordbunden afviger væsentligt fra det, man kan forvente for området, og udgifterne til disse uventede funderinger og/ eller miljøoprensning overstiger 8% af købesummen, har køberen ret til inden 30 dage efter overtagelsen at hæve købet, med mindre Herning Kommune inden for samme frist tilkendegiver at ville friholde købet for de dokumenterede meromkostninger ud over 8 % af den aftalte købesum, der er forbundet med yderligere ekstrarfundering, respektive yderligere rensning.

7. Markedsføring af kommunale grunde.

7.1 Målgruppe:

Markedsføringen skal rette sig mod:

- * virksomheder, institutioner og borgere m.v. der kan tænkes at etablere sig i området,
- * virksomheder, institutioner m.v. der allerede er etableret i området,
- * borgere der ønsker at opføre egen bolig,
- * byggefirmaer mv.

7.2 Markedsføringsstrategi:

Salgskoordinatoren er ansvarlig for den overordnede markedsføring.

Salgskoordinatoren er ansvarlig for opsøgende salg, se under 7.4.

Der laves en målrettet markedsføring mod specifikke kundegrupper.

Markedsføring sker primært via kommunens hjemmeside. Der annonceres i aviser, der dækker lokalområdet. Landsdækkende medier anvendes efter konkret vurdering.

Gennem markedsføringen skal det sikres, at potentielle kunder ikke er i tvivl om, hvor man skal henvende sig i den kommunale organisation. Synliggørelsen af salgsorganisationen styrkes gennem salgsmaterialet og andet informationsmateriale, skiltning og information.

7.3 Markedsføringsmateriale:

Der udarbejdes et præsentabelt og relevant salgsmateriale for hvert udstykningsområde i et layout, der er i overensstemmelse med kommunens designmanual.

7.4 Opfølgende salgsarbejde:

Salgskoordinatoren er ansvarlig for opsøgende salg, primært på erhvervsjorderområdet. Koordinatoren vil følge kunden fra a-z og være proaktiv ifht. kommunens dialog med erhvervsråd og -foreninger, landsbykontaktudvalg m.v.

Al registrering sker i SBSYS.

Når kontakten er etableret til en potentiel kunde, vil der blive gennemført en præsentation af kommunens udbud af grunde/byggemuligheder. Der vil efter behov tillige blive fokuseret på de øvrige servicetilbud i kommunen, herunder uddannelsesinstitutioner, kulturelle aktiviteter, idrætsfaciliteter og fritidsfaciliteter m.v.

7.5 Information til byggefirmaer, mæglere mv.:

I forbindelse med etablering af nye udstykningsområder og hvor det i øvrigt skønnes hensigtsmæssigt, kan der arrangeres orienteringsmøder for byggefirmaer, mæglere og

andre interessegrupper. Byggefirmaer, håndværkere og mægler mv. kan løbende holde sig orientere via nyhedsmails fra kommunens hjemmeside.

7.6 Uddannelse, rådgivning, service og kvalitetsstyring:

Det tilstræbes via dialog med kunder og øvrige interessenter at fremme kundetilfredsheden og produktudbuddet.

Der vil løbende blive foretaget en vurdering af behovet for supplerende uddannelse af de medarbejdere, som skal varetage opgaver i forbindelse med salg og kontakten til kunderne/virksomhederne, således at kommunen til enhver tid er i stand til at yde den rådgivning og service, som efterspørges af kunderne.

Der foretages en løbende vurdering af, om sagsbehandlingen kan effektiviseres såvel kvantitativt som kvalitativt. Det sikres, at medarbejderne er udstyret med den nødvendige kompetence.

Det vil løbende blive foretaget en vurdering af, om det produkt, som kommunen yder, stemmer overens med kundernes forventninger.