

Referat

Udvalg

Byrådet

Mødedato

Mandag den 25. januar 2021

Udvalg

Ingen

Fraværende

Ingen

Punkter

20. Slagelse Kommune - Kommunal jordpulje (B)

Slagelse Kommune - Kommunal jordpulje (B)

Sagsfremstilling

20. Slagelse Kommune - Kommunal jordpulje (B)

Sagsnr.: 330-2020-163127

Dok.nr.: 330-2021-14061

Åbent

Kompetence: Byrådet

Beslutningstema

Byrådet skal tage stilling til rammerne for og kompetenceforholdene vedrørende køb og salg af jord i tilknytning til den jordpulje, der oprettes for at understøtte indsatsen for grundvandsbeskyttelse.

Baggrund

Byrådet besluttede på mødet den 31. august 2020, som led i aftalen om grundvandsbeskyttelse, at der skulle afsættes en pulje på ca. 48 mio. kr. (i budgetaftalen er der afsat 43 mio.) til kommunale opkøb af relevante arealer, som derefter kan indgå i jordfordeling, hvor dette kan bidrage til gennemførelsen af grundvandsbeskyttelsesindsatsen.

Jordfordeling er en hensigtsmæssig måde at opnå grundvandsbeskyttelse på, idet det giver mulighed for at få taget relevante landbrugsarealer ud af drift (eller få stoppet anvendelsen af pesticider) samtidig med, at landmanden får tilbudt erstatningsjord uden dyrkningsrestriktioner. Jordfordeling er

derfor relevant i de tilfælde, hvor ejeren af det areal der ønskes beskyttet, er indstillet på at tage arealet ud af drift mod til gengæld at få erstatningsjord. Hvis landmanden ønsker at sælge arealet, der skal beskyttes, og vandværket eller andre er indstillet på at købe det, vil en overdragelse kunne indgå som led i jordfordelingen.

Jordpuljens formål er at forbedre mulighederne for, at man via jordfordeling kan opnå den ønskede grundvandsbeskyttelse. Køb af arealer vil desuden kunne udnyttes ifm. kommunens indsatser på andre områder, f.eks. etablering af natur, vådområder, større biodiversitet, rekreative formål m.m. Jordpuljen kan bidrage ved køb af arealer eller ejendomme, hvor der ikke på forhånd er købere til hele arealet og/eller bygningsmassen. Jordpuljen kan desuden anvendes til køb af ejendomme, hvor der efter opsplnitning er risiko for et økonomisk tab.

Tabrisici knyttet til jordpuljen kan f.eks. bestå i:

- a) Tab ved mellemfinansiering af arealer der ikke umiddelbart kan findes købere til i jordfordelingen
 - b) Tab ved opsplnitning af ejendomme, særligt hvor driftsbygninger bliver overflødige.
 - c) Tab som følge af markedsmæssige forskydninger
- Økonomiske tab vil betyde, at jordpuljen bliver mindre.

Det kan være afgørende, at det er muligt at handle hurtigt, og der er risiko for, at arealet vil blive solgt til anden side, hvis et kommunalt køb skal afvente en længerevarende politisk beslutningsproces. Der er derfor dels behov for en uddelegering af kompetensen til køb af jord således, at administrationen kan indgå handler indenfor en nærmere fastsat ramme, dels behov for en smidig politisk beslutningsprocedure ved køb/salg.

Anvendelse af jordpuljen indebærer både køb og salg. Det anbefales, at der fastlægges en forhandlingsramme både for køb og for de efterfølgende afledte handler således, at administrationen bemyndiges til at kunne agere i følgende situation:

- Lodsejere indenfor boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) eller prioriterede områder er indstillet på at sælge arealet eller tage det ud af drift, hvis de til gengæld får erstatningsjord.
- Det lokale vandværk har på forhånd tilkendegivet, at det om nødvendigt vil købe de arealer, der skal beskyttes.
- Administrationen vurderer, at kommunalt jordopkøb i det konkrete tilfælde vil kunne bidrage til en jordfordelingsløsning i området, så den ønskede grundvandsbeskyttelse nås.

Administrationen foreslår, at Kommunaldirektøren/Chefen for Miljø, Plan og Teknik bemyndiges til at købe og sælge jord indenfor følgende rammer:

- Køb til markedspris for op til 5 mio. kr. for den enkelte handel, hvor den forventede tabrisiko ved gensalg, vurderes at være maksimalt 10% af købssummen.
- Salg af jord for op til 5 mio. kr. for den enkelte handel, hvor et eventuelt tab er på maksimalt 10% af købssummen.
- Administrationen arbejder generelt for at minimere tab ved køb og salg.

Markedsprisen for landbrugsjord er typisk 160.000-190.000 kr. pr. ha i Slagelse Kommune.

For hver enkelt handel, som administrationen indgår, udarbejdes der et notat, der beskriver formålet med købet, prissætningen, risikoafdækning og det videre forløb. Handlerne forelægges efterfølgende for Økonomiudvalget til orientering ved kopi af disse notater.

Handler der ligger udenfor de nævnte rammer, forelægges Økonomiudvalget til beslutning. Det vil typisk være ved køb af større ejendomme. I sager hvor en hurtig beslutning er nødvendig, har Borgmesteren mulighed for med kort varsel at indkalde til ekstraordinært økonomiudvalgsmøde.

Hvis Administrationen foreslår at kommunen beholder et erhvervet areal, f.eks. for at bruge det til andet end grundvandsbeskyttelse, fremlægges der en særskilt politisk sag herom.

I bilag 1 gives konkrete eksempler på anvendelsen af jordpuljen. I bilag 2 beskrives de generelle forhold ved gennemførelse af en jordfordeling

Retligt grundlag

I henhold til kommunalfuldmagten har kommunen mulighed for at købe jord med henblik på at beskytte grundvandet. I dag er det Økonomiudvalget, der har kompetencen til at købe og sælge arealer og ejendomme på Slagelse Kommunes vegne. Byrådet har mulighed for at uddelegere kompetencen til administrationen.

Vandforsyningslovens §13 d indeholder hjemmel til at kommuner for at gennemføre en indsatsplan, kan indgå frivillige aftaler med grundejer om arealerhvervelse og dyrkningsrestriktioner.

Kommunen kan i indsatsområder efter vandforsyningslovens §13 d pålægge den vandforsyning, der har gavn af indsatsen, at betale de udgifter, som kommunen har såvel til aftaler om dyrkningsrestriktioner, som til arealerhvervelse under forudsætning af, at vandforsyningen har fordel af aftalen.

Handlemuligheder

Byrådet kan vælge at godkende administrationens forslag til rammer for jordkøb i tilknytning til jordpuljen og uddelegering af købs- og salgskompetencen eventuelt med visse ændringer. Byrådet kan også vælge at forkaste administrationens forslag og anmode om et nyt forslag.

Vurdering

Ved de foreslåede rammer for jordkøb sikres en smidig sagsgang ved køb og salg til jordpuljen.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Der kan som nævnt være risiko for tab i forbindelse med køb/salg af jord til jordpuljen. Den afsatte pulje kan dermed med tiden blive mindre. Det er ikke på forhånd muligt at foretage et generelt skøn af tabsrisikoen, idet den er helt afhængig af forholdene ved den enkelte handel. For at sikre den politiske indflydelse i forhold til accept af tab og tabsrisici er der foreslået en ramme for hvilke handler administrationen kan indgå. Hvis kommunen vælger, at beholde købte arealer for at bruge dem til natur, vådområder, rekreative formål m.m., bliver puljen mindre.

Der er afsat midler til dækning af procesomkostningerne ved jordfordeling, dvs. til administration, lodsejerkontakt, berigtigelse, tinglysning mv. samt til undersøgelse af ejendoms-mæssige forhold. Administrationen har lavet en aftale om bistand til jordfordelingen med en konsulent, der har stor erfaring med jordfordeling.

Konsekvenser for andre udvalg

Der sker en uddelegering af køb og salg af fra Økonomiudvalget til administrationen. Indtil jorden er solgt, kan der blive tale om at der skal laves en driftsaftale af Kommunale ejendomme.

Indstilling

Chefen for Miljø, Plan og Teknik indstiller, at det overfor Byrådet anbefales,

1. at beslutningskompetence vedr. køb og salg indenfor de foreslåede rammer uddelegeres til Kommunaldirektøren/Chefen for Miljø, Plan og Teknik

2. at Økonomiudvalget holdes orienteret om indgåede handler gennem orienteringsnotater, der beskriver formålet med købet, prissætningen, risikoafdækning og det videre forløb.

Beslutning i Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget den 11. januar 2021:

Fraværende:

Ad 1 og 2; Anbefales.

Udvalget forudsætter, at der tilkobles faglig ekstern juridisk bistand ved køb og salg.

Administrative bemærkninger

Administrationen bemærker, at der i budgetaftalen 2021-2024 pkt. 19 er reserveret 43 mio. kr. til en jordfond.

Beslutning i Økonomiudvalget den 18. januar 2021:

Fraværende:

At 1 til 2 - Anbefales til Byrådets godkendelse.

Økonomiudvalget forudsætter, at der tilkobles ekstern faglig juridisk bistand ved køb og salg.

Thomas Clausen (Ø) ønsker, at salg af erstatningsjord sker til økologisk drift.

Bilag

330-2020-496005 Bilag 1

330-2020-496006 Bilag 2

Beslutning i Byrådet den 25. januar 2021:

Fraværende: Ole Drost (V)

Byrådet besluttede, at Ole Drost (V) var indhabil, og han deltog ikke i behandlingen af punktet.

At 1 til 2 godkendt. Byrådet forudsætter, at der tilkobles ekstern faglig juridisk bistand ved køb og salg.

Thomas Clausen (Ø) ønsker, at salg af erstatningsjord sker til økologisk drift.

Bilag

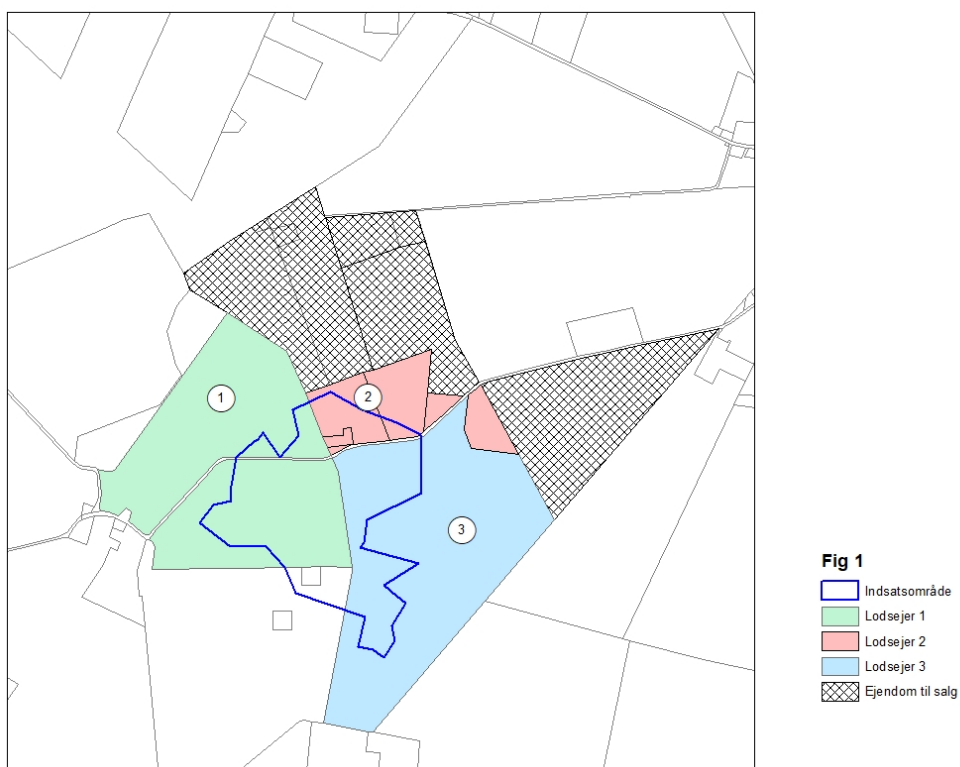
BILAG 1

BILAG 2

Bilag 1 – Eksempler på jordpuljens anvendelse til fremme af jordfordeling og indgåelse af frivillige aftaler ved et prioriterede indsatsområde

Anvendelse af jordpuljen indebærer både køb og salg, I bilaget beskrives et typisk forløb, og de beslutninger der skal træffes undervejs.

Figur 1 viser et indsatsområde og nogle af de berørte ejendomme.



De mest berørte lodsejere ønsker at opretholde deres landbrugsdrift og har derfor brug for erstatningsarealer. Der er en ejendom til salg med en gunstig beliggenhed. Der er andre potentielle købere, og sælger ønsker ikke at vente på resultatet af en jordfordeling. Ejendommen skal derfor købes i en skødehandel forud for jordfordelingen.

For at smidiggøre forhandlingsforløbet vedr. købet, er der udarbejdet en forhandlingsramme, der uddelegeres til administrationen.

Hvis der kan handles indenfor rammen, kan købet afsluttes af forvaltningen og borgmesteren. Hvis ikke forelægges sagen for ØK.

Når købet er på plads, kommer forhandlingerne i selve jordfordelingen. Ofte bliver ejendommen splittet op i flere dele. Hvis der er købt en ejendom med bygninger, vil der ofte være en særskilt bygningsparcel med et større eller mindre jordtilliggende som der ikke umiddelbart kan findes købere til. Fig. 2 viser eksempel på en sådan opdeling.

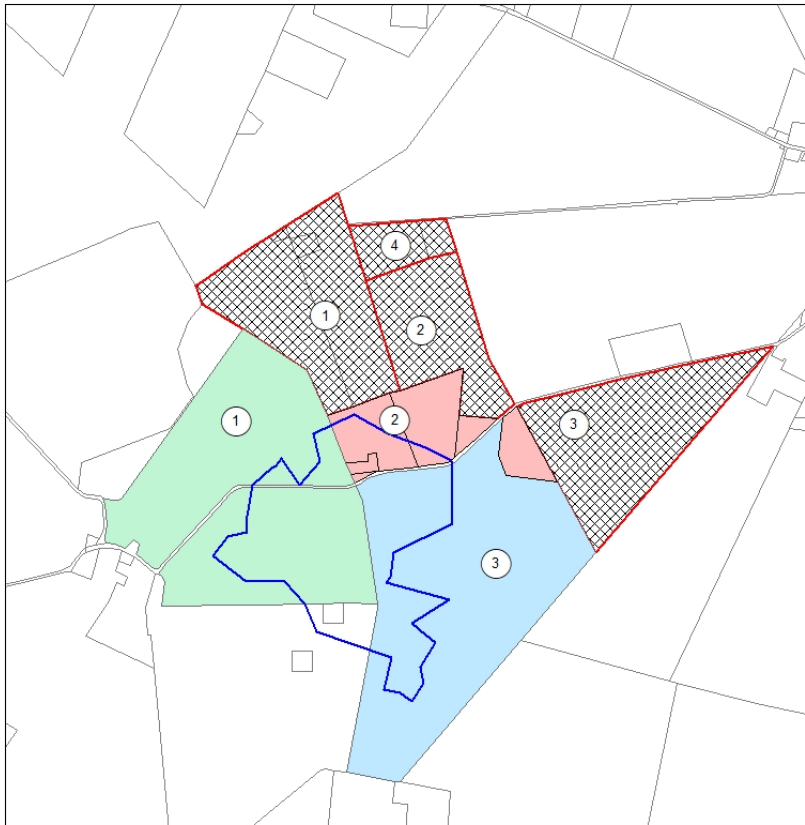


Fig 2

- Indsatsområde
- Lodsejer 1
- Lodsejer 2
- Lodsejer 3
- Ejendom fordelt
- 4 Areal med bygninger

Der er således også i salgssituationen behov for at der fastlægges en forhandlingsramme. På den måde bliver det muligt at differentiere frihedsgraderne alt efter den lokale situation.

Bilag 2 – Typisk proces for jordfordeling

Jordfordeling er en række samtidige handler hvor deltagerne afgiver tilbud om at købe og sælge på et fastlagt tidspunkt til en fastlagt pris. Lodsejerens jordfordelingsoverenskomst accepteres først endeligt i jordfordelingen, når jordfordelingskommissionen ved kendelse godkender tilbuddet og den samlede jordfordelingsplan. Jordfordelingsplanen udarbejdes af en jordfordelingsplanlægger, en neutral person som Slagelse Kommune stiller til rådighed for jordfordelingen.

Jordfordelingsplanlæggerens primære opgave er at få jordfordelingen til at gå op. Samtidigheden og den neutrale forhandler gør det muligt at lægge et større puslespil, hvor mange forskellige interesser kan imødekommes.

En jordfordeling består overordnet af følgende delelementer:

- 1) Forundersøgelse
- 2) Indledende møde
- 3) Vurderingsforretning
- 4) Forhandlinger
- 5) Jordkøb på skøde
- 6) Overenskomster
- 7) Berigtigelse
 - a) Forberedelse
 - b) Kendelse
 - c) Panthaverhøring og udbetaling
 - d) Landinspektør og endelig notering

Forundersøgelse: Forundersøgelsen har til formål at klarlægge om der er basis for at indlede en jordfordeling. Hvis der blandt lodsejerne ved et BNBO eller indsatsområde er krav eller ønske om erstatningsarealer vil jordfordeling ofte være en løsningsmodel. I forundersøgelsen afklares lodsejernes ønsker, vandværkernes indstilling og mulighederne for at skaffe erstatningsarealer. Aktuelt udspringer forundersøgelsen af det arbejde Niras (rådgiver for SK-Vand) eller andre udfører for at klarlægge om lodsejerne vil indgå en aftale om kompensation for dyrkningsrestriktioner. Hvis jordfordeling kan bidrage til en frivillig aftale, inddrages jordfordelingsplanlæggeren.

Indledende møde: Hvis forundersøgelsen viser at der er sandsynlighed for at jordfordeling kan bidrage til en løsning indkaldes til et indledende møde for lodsejerne som forventes at kunne bidrage til en samlet løsning. Ved mødet orienteres om jordfordelingen og formålet med den og der aftales en foreløbig skæringsdag. Der vælges et lodsejerudvalg som kan være bindeled mellem lodsejerne og planlæggeren. Lodsejerudvalget deltager også i vurderingsforretningen.

Vurderingsforretning: Som baggrund for forhandlinger om pris vurderes samtlige arealer som forventes at indgå i jordfordelingen. Vurderingen foretages af lodsejerudvalget og en af dem udpeget sagkyndig vurderingsmand, samt planlæggeren og en af denne valgt vurderingsmand. De enkelte arealer takseres på en skala fra 0 til 100. Det generelle prisniveau i området fastlægges ud fra udbudte ejendomme og tidligere handler.

Forhandling: Alle forhandlinger foregår principielt mellem lodsejerne og planlæggeren. Målet er at den enkelte lodsejer afgiver et tilbud til jordfordelingen som opfylder formålet og kan bidrage til en samlet løsning. Tilbud er bindende for lodsejeren, men accepteres først endeligt i jordfordelingen, når jordfordelingskommissionen ved kendelse godkender tilbuddet. Jordfordelingsplanlæggeren har således frie hænder til at gøre brug af tilbuddet frem til skæringsdagen. Det er denne frihed der er det centrale i jordfordeling, og det der gør det muligt at afprøve forskellige muligheder på vejen til en endelig løsning.

Jordkøb på skøde: Handler i jordfordelingen gennemføres først endeligt på skæringsdagen. I nogle situationer vil sælger ikke vente på dette. Handelen gennemføres da som en almindelig skødehandel, i det aktuelle tilfælde med Slagelse Kommune som køber. De erhvervede arealer kan så senere indgå i en jordfordeling. Fordelen ved skødehandel er at man tidligt får papir på at arealet er til rådighed, hvilket giver øget troværdighed af jordfordelingsforhandlingerne. Ulempen er at der skal handles to gange med omkostninger til følge, og at man ikke på forhånd har klarhed over afsætningen af det der købes

Overenskomster: Hver enkelt lodsejer afgiver og underskriver et tilbud. Dette kaldes en Jordfordelingsoverenskomst. Heraf fremgår data om ejendommen, skæringsdagen, det der tilbydes købt eller solgt, samt eventuelle særlige aftaler. Yderligere oplysninger om jordfordelingen fremgår af Generelle Vilkår for Jordfordeling, som er en del af overenskomsten.

Berigtigelse, a) forberedelse: Når jordfordelingskommissionen afsiger kendelse, er den endelig, Forudsætningerne for dette skal derfor være afklaret forud for kendelsen. Jordfordelingskommissionens sekretariat gennemgår alle planlagte handler og sikrer at gældende lovgivning og planlægning på området er overholdt. At købesummer er indbetalt eller sikret ved bankgaranti og at overenskomsterne er overensstemmende både med hensyn til areal, økonomi og særlige vilkår. Der udarbejdes udkast til jordfordelingskendelse der beskriver samtlige handler.

Berigtigelse, b) kendelse: Jordfordelingen bliver endeligt gennemført ved en kendelse afsagt af jordfordelingskommissionen i forbindelse med et kendelsesmøde forud for skæringsdagen. Jordfordelingskommissionen består af 4 personer: En dommer, udpeget af retspræsidenten i området. En jordbrugskyndig udpeget efter indstilling fra Landbrug og Fødevarer. En vurderingskyndig udpeget efter indstilling fra vækst og erhvervsministeriet, og en kommunal repræsentant indstillet af Kommunernes Landsforening. Til kendelsesmødet indkaldes alle lodsejere og rettighedshavere vedrørende de ejendomme der indgår i jordfordelingen. Kommissionen gennemgår jordfordelingsplanen og de eventuelle indsigelser der måtte være fremkommet, eller som fremkommer på kendelsesmødet. Efter votering afgør kommissionen om der kan afsiges kendelse. Når kendelsen er afsagt, bliver den tinglyst på alle deltagende ejendomme og handlerne har dermed endelig retsvirkning.

Berigtigelse, c) panthaverhøring og udbetaling: Når kendelsen er tinglyst, kan nettosælgere få udbetalt salgssummen, men det forudsætter at eventuelle panthavere accepterer udbetalingen. Alternativt udbetales til panthavere til nedbringelse pantet.

Berigtigelse, d) landinspektør: Sagen overdrages til en landinspektør som ind måler og markerer nye skel og forestår den matrikulære sag, Herefter noteres de foretagne ændringer i tingbogen sammen med eventuelle nye eller omfordelte servitutter. Jordfordelingskendelsen aflyses og lodsejerne orienteres om de foretagne ændringer