

Utredning om alternativen för stadens framtida tomtöverlåtelse och deras ekonomiska verkningar

412/10.00.02/2019

STF 03.02.2020 § 2

Mer information:

markanvändningschef Marko Lassila, tfn 050 382 9313

fastighetsingenjör Johanna Määttä, tfn 050 411 1821

ekonomidirektör Mikael Boström, tfn 050 377 1228

ekonomiplanerare Tuija Vappula, tfn 050 567 5623

fornamn.efternamn@grankulla.fi

I budgeten 2019 ingår som uppdrag en separat utredning om olika alternativ för tomtöverlåtelse (försäljning/arrende) och deras ekonomiska konsekvenser. Då fullmäktige godkände budgeten 2020 beslutade de om följande formulering av åtgärden, som ingår under punkt 5.3 i strategin: "Utredningen om alternativen för överlåtelse av stadens tomter (försäljning/arrende) behandlas och godkänns i fullmäktige under våren 2020, och principerna i den ska i fortsättningen följas vid överlåtelsen av tomter."

Alternativ för överlåtelse av tomter

Tomter kan överlåtas genom försäljning eller utarrendering. Alternativen kan också kombineras så att en tomt arrenderas ut med ett villkor om möjlighet att köpa tomten under arrendetiden. Beslutet om hur en tomt ska överlåtas fattas i allmänhet skilt för varje tomt eller område, och då beaktas utöver målen med tomtöverlåtelsen också olika markpolitiska faktorer och det allmänna marknadsläget.

Ur markpolitisk synpunkt påverkas valet av överlåtelsealternativ särskilt av de framtida möjligheterna att utveckla tomten. Om tomten inte ger möjligheter att utveckla planläggningen, är det möjligt att sälja tomten. Om det finns förutsättningar att planlägga tomten t.ex. så att användningen effektiviseras, användningsändamålet ändras och/eller byggrätten ökar, är det mer ändamålsenligt att arrendera ut tomten och behålla möjligheten att i framtiden utnyttja tomten med eventuell värdeökning. Genom att utarrendera tomter områdesvis kan staden bevara en mer enhetlig besittning av markom rådet och därmed förutsättningar för att utveckla markanvändningen.

Som överlåtelsesätt har försäljning och utarrendering delvis olika målgrupper. Därmed kan man genom valet av överlåtelsesätt påverka intresset för tomten och också vilken målgrupp tomten riktas till. Genom att överlåta en tomt på arrende i stället för att sälja den gör man det möjligt för fler intressenter att inleda ett byggprojekt, eftersom de inte är tvungna att binda ett större kapital i tomten. Intresset för de olika överlåtelsesätten påverkas också av det allmänna marknadsläget både på bostadsmarknaden och inom ekonomin som helhet, samt av t.ex. räntenivån och lånevillkoren.

Överlåtelse av stadens tomter

Stadens tomtreserv omfattar just nu drygt 10 småhustomter som kan över-

låtas men inga tomter för flervåningshus. Staden har årligen överlåtitt ca 1–4 tomter för fritt finansierad bostadsproduktion. Undantaget är 2017, ett rekordår då staden överlät hela 14 småhustomter på Bredaängsgränden. Då stadens tomtreserv är begränsad, har antalet överlåtta tomter kännbart påverkats av antalet planlagda tomter och deras beskaffenhet, särskilt då det gäller tomter för flervåningshus. Målet är att planlagda tomter ska överlåtts inom några år efter planläggningen, dock med beaktande av tomtreserven och behovet att säkra en kontinuitet i tomtöverlåtelseerna.

Staden har i huvudsak överlåtitt tomter avsedda för bostadsbygge genom försäljning. Här utgör dock de tomter som överlåtts för statsstödd bostadsproduktion (s.k. ARA-produktion) ett undantag. De har i huvudsak arrenderats till fastighetsaktiebolag som antingen helt eller delvis ägs av staden. Småhustomter hade senast överlåtts på arrende på 1970-talet innan arrende erbjöds som alternativ för överlåtelsen av tomterna på Bredaängsgränden 2017, ett alternativ som också nästan alla intressenterna valde. Överlåtelse på arrende erbjöds som alternativ för att öka intresset för tomterna på Bredaängsgränden efter att det visat sig att försäljningen inte tog fart.

Stadens markförsäljningsinkomster varierar mycket från år till år beroende på storleken och kvaliteten på de markområden som har sålts. Som exempel kan nämnas att markförsäljningsinkomsterna uppgick till ca 1,5 milj. euro år 2018, då en tomt för ett flervåningshus (ARA) på adressen Bredaporten 8 och en småhustomt på Klostrets gränd såldes, till drygt 1,1 milj. euro år 2017, då en småhustomt på Björkgårdsvägen såldes, och år 2016 uppgick inkomsterna till mer än 9 milj. euro efter försäljningen av tomterna för flervåningshus på Bredaporten 5 och Brandkärsgränden 4, en småhustomt på Bredaängsgränden samt Villa Skogshyddan.

Staden har i nuläget 39 utarrenderade tomter, av vilka 37 har överlåtts för bostadsbruk och två för andra ändamål (idrottshallen och vattentornet). Arrendeinkomsterna för tomterna uppgick 2019 till sammanlagt drygt 400 000 euro.

Tomtöverlåtelseernas ekonomiska verkningar

Ur ekonomisk synpunkt är utarrendering en rätt stabil och förutsägbar inkomstkälla för staden. Arrendeinkomsterna ger ett regelbundet kassainflöde, som dock på sin nuvarande nivå är litet (1,1 % i budgeten 2020) i proportion till utgifterna i stadens driftsekonomi. På den nuvarande nivån ger arrendeinkomsterna ingen större ekonomisk nytta på årsnivå. Utarrenderingen ger också upphov till en del administrativt arbete i form av fakturering och avtalshantering i allmänhet.

Staden får inga fastighetsskatteinkomster för markgrunden på sina utarrenderade tomter, vilket kan ha en inverkan under långa arrendetider, om markens värde avsevärt ökar eller om fastighetsskatten höjs. Å andra sidan kvarstår staden som ägare till den mark som utarrenderas, vilket innebär att staden kan inkomstföra en eventuell framtida värdeökning i ett senare skede.

Vid tomtförsäljning utgör försäljningsinkomsten en engångspost som ome-

delbart kan användas för stadens verksamhet. Inkomsten för försäljning av enstaka småhustomter har ingen särskild inverkan på stadens ekonomi, medan försäljningsinkomsten för tomter för flervåningshus kan täcka en ansevärd del av de totala utgifterna i stadens driftsekonomi. För sålda tomter får staden in fastighetsskatteintäkter även för tomtmarken.

Avsevärda försäljningsinkomster från tomtförsäljning kan överföras till en investeringsreservering eller också fonderas inom det egna kapitalet för ett specifikt ändamål. En investeringsreservering ska bindas till ett projekt som ingår i investeringsplanen i budgeten, och medlen i reserveringen ska användas för att täcka anskaffningskostnader för projektet i fråga. En fond ska inrättas för ett specifikt ändamål och medlen i den får användas endast för det, t.ex. som skadefond som ersätter försäkringsersättningar. Vinster för bokslutsperioden kan överföras till reserveringen och fonden. Medel som överförts till fonden får inte användas för att täcka stadens allmänna verksamhetskostnader. Hittills har staden inte gjort några investeringsreserveringar, och den tidigare fonden inom det egna kapitalet har upplösts år 2017 och inkomstförts som oanvänd på vinst- och förlustkontot för tidigare räkenskapsperioder.

Investering av stadens medel styrs av anvisningarna om principerna för placeringsverksamhet, som har godkänts av fullmäktige, och anvisningarna om placering av medel som ingår i stadens finansieringstillgångar, som har godkänts av stadsstyrelsen. Investeringen av stadens tillgångar grundar sig på försiktighetsprincipen. I det rådande marknadsläget är avkastningsförväntningarna låga för investeringar och intäkterna från investeringsverksamheten kan därför antas bli små. Tomtförsäljningsinkomsternas stora växlingar från ett år till nästa försvårar en långsiktig och planmässig investering av inkomsterna.

I ekonomiplanen för 2020–2023 ingår överlåtelse av småhustomter på Djurbergsrån 4 och Jondalsvägen 16 under år 2020, en småhustomt på Norra Mossavägen 1 och byggplatser för småhus på Norra Heikelvägen 12 under år 2021 och tomter för flervåningshus på stadshusområdet under åren 2022–2023. Här följer som exempel en jämförelse av de ekonomiska verkningarna av överlåtelsen av de tomter och byggplatser som räknats upp ovan.

Försäljningspriset för småhustomten på Djurbergsrån 4 räknat enligt riktpri-set 2019 uppgår till 224 600 euro, och med utgångspunkt i det är arrendeinkomsten för 30 år drygt 300 000 euro. Enligt motsvarande riktpri-set blir försäljningspriset 280 750 euro för småhustomten på Norra Mossavägen 1, och med utgångspunkt i det är arrendeinkomsten för 30 år ca 390 000 euro. Som exempel på stadshusområdet blir försäljningspriset för en tomt för flervåningshus 4 000 000 euro, vilket ger en arrendeinkomst för 30 år på ca 5 500 000 euro. Arrendeinkomsten kan beräknas bli högre än försäljningsinkomsten också med beaktande av fastighetsskatteintäkterna för markgrunden. Grovt taget kan man konstatera att försäljningspriset för en tomt vid den tidpunkt då arrenderingen inleds motsvaras av ca 20 års arrendeinkomster. Om arrendetomten säljs till arrendetagaren under pågående arrendetid, uppnås en inkomst som motsvarar 30 års arrendeinkomster om tomten har arrenderats i ca tio år innan den säljs (arrendeinkomsterna för arrendetiden + försäljningspriset). Beräkningarna beaktar inte

förändringar i markens värde eller penningvärdet.

Som exempel kan man ge en tomt med ett hus på 200 m² vy som utarrenderats år 1991: arrendeinkomsterna för 30 år blir ca 150 000 euro (i genomsnitt 5 000 euro/år). Tomtens försäljningspris 1991 hade varit drygt 100 000 euro, jämfört med försäljningspriset enligt riktpriiset 2019, som uppgår till 224 600 euro. Markens värde har ökat markant sedan lågkonjunkturen i början av 1990-talet, men en liknande värdeökning står knappast att vänta inom den närmaste framtiden.

Sammanfattning

Staden har rätt få tomter som enligt planerna ska överlätas, och tomterna avviker från varandra med avseende på både användningsändamål, storlek och läge. Det är därför motiverat att avgöra skilt för varje tomtöverlåtelse hur tomten ska överlätas och vilka villkor som är lämpliga i varje enskilt fall. I budgeten, som godkänns av fullmäktige, fastställs vilka tomter som ska överlätas under året, och en plan för de tomter som ska överlätas under de följande åren ingår i ekonomiplanen. I fortsättningen kommer också ett förslag om hur tomterna ska överlätas (försäljning/arrende) med motivering att ingå i budgeten.

Enligt förvaltningsstadgan har stadsstyrelsen rätt att besluta om försäljning och utarrendering eller annan överlåtelse av enskilda byggnadstomter inom detaljplanerat område. Överlåtelsen av tomterna bereds enligt budgeten, och överlåtelsevillkoren förs skilt till stadsstyrelsen för godkännande, om det anses att särskilda eller avvikande villkor ansluter till överlåtelsen, t.ex. om budgivarna ska lämna in planer i anslutning till anbudsprocessen eller om fast försäljningspris/arrende tillämpas. Vid tomtöverlåtelser som grundar sig uteslutande på prisanbud kan anbudet begäras in innan överlåtelseerna förs till stadsstyrelsen.

Målet är att under kommande år flytta fokus i tomtöverlåtelseerna från försäljning till arrende. Beslut om eventuella investeringsreserver och fonderingar ska fattas skilt för sig, och vid behov beaktas detta i samband med budgetbehandlingen då beslut om överlåtelsesättet för tomter fattas.

Eftersom staden har få tomter som enligt planerna ska överlätas och tomterna avviker från varandra med avseende på både användningsändamål, storlek och läge, blir slutsatsen av den här utredningen att det inte är motiverat att fastställa principerna på förhand, utan det är bättre att avgöra skilt för varje tomtöverlåtelse hur tomten ska överlätas och vilka villkor som ska tillämpas.

STS:

Fullmäktige beslutar att godkänna utredningen enligt beredningstexten.

.....

Ledamot Björk understödd av ledamot Nysten föreslog följande kläm till beslutet:

”Fullmäktige godkänner utredningen om alternativen för stadens framtida tomtöverlåtelser och deras ekonomiska verkningar men framhåller sam-

tidigt att principerna för överlåtelse bör förtydligas så att staden börjar tillämpa den överflyttning av fokus till arrende som nämns i utredningen från och med början av 2021, och att fastigheter efter det primärt överlåts på arrende. De kan säljas i undantagsfall om tillräckliga motiveringar finns för det specifika objektet.” Klämman motiverades med att utredningen inte ger någon klar riktlinje för stadens förhållningssätt till tomtöverlåtelse.

Stadsdirektören konstaterade att enligt 91 § i förvaltningsstadgan får en kläm inte strida mot fullmäktiges beslut eller ändra eller utvidga beslutet.

Ledamot Tuohioja understödd av ledamot Eväsoja och Miettinen föreslog att utredningen skulle antecknas för kännedom.

Under diskussionen föreslog ledamot Björk understödd av ledamot Sederholm m.fl. att ärendet skulle remitteras för ny beredning och klarare riktlinjer, och tog samtidigt tillbaka sitt förslag till kläm.

Ordföranden konstaterade att ett förslag om remittering hade gjorts och understötts och uppmanade talarna att rikta sina inlägg till att gälla förslaget om remittering.

På förslag av ledamot Björk godkände ordföranden en 10 minuters paus för förhandlingar, under vilken sammanträdet avbröts (kl. 19.37–19.46).

Efter förhandlingspausen öppnade ordföranden diskussionen på nytt och konstaterade att fullmäktige skulle rösta om förslaget om remittering från ledamot Björk.

Vid omröstningen, där de som stödde remittering röstade ”ja” och de som stödde fortsatt behandling av ärendet röstade ”nej”, vann förslaget om remittering med rösterna 20–15 (Ala-Reinikka, Eväsoja, Filppula, Herkama, Johansson, Korpela, Laakio, Miettinen, Mollgren, Pesonen, Rintamäki-Ovaska, Salminen, Stolt, Tupamäki, Wahlstedt).

Ordföranden konstaterade att behandlingen av ärendet inte kunde fortsätta.

Beslut:

Ärendet remitterades till samhällstekniska utskottet för ny beredning.