

Handläggare
Åsa Wigfeldt
08-508 262 83

Till
Exploateringsnämnden
2017-05-18

Konsekvenser för exploaterings- nämndens budget med de reviderade förslagen till nya tomträttsavgälder. Svar på skrivelse från Joakim Larsson m fl (M)

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden besvarar skrivelsen i enlighet med utlåtandet.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Åsa Wigfeldt
Avdelningschef

Skrivelsen

Joakim Larsson m fl (M) har lämnat en skrivelse (bilaga 1) med anledning av kommunfullmäktiges beslut om nya tomträttsavgälder. I skrivelsen framförs synpunkter på beredningen av ärendet och exploateringsnämndens svar på remissen. I skrivelsen ställs tre frågor till exploateringskontoret:

- I vilken omfattning bedömer kontoret att exploateringsnämndens budget påverkas av att förslagen till nya tomträttsavgälder för flerbostadshus och småhus har ändrats från kontorets ursprungliga förslag i april 2016?
- Hur stora blir exploateringsnämndens intäkter från tomträttsavgälder med det nya förslaget jämfört med det ursprungliga förslaget från 2016?
- Har nyupplåtelse med de nya avgälderna tecknats sedan kommunfullmäktiges beslut? Om ja, hur många och till vilka nivåer?

Exploateringskontoret
Avdelningen för Mark och värdering

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 262 83
Växel 08-508 276 00
Fax 08-508 265 65
asa.wigfeldt@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Analys och konsekvenser

Den 14 april 2016 fattade exploateringsnämnden beslut om nya tomträtsavgälder för flerbostadshus och småhus. Ärendet remissbehandlades varefter förslaget bearbetades. Kommunfullmäktige beslutade i ärendet den 12 december 2016.

De förändringar som gjordes efter remisshanteringen innebar i huvudsak att:

- avgäldsrentan vid nyupplåtelse sänktes från 4,5 % till 4 %
- ett stegvis införande den nya avgälden vid nyupplåtelse av flerbostadshustomträtt under åren 2016 - 2018
- en femårig trappa vid reglering och förnyad upplåtelse istället för tre år

Exploateringsnämndens förslag innebar ökade intäkter från löpande tomträtsavgälder om ca 625 mnkr per år efter tio år när flertalet tomträtter är reglerade. Den totala årliga intäktsökningen utifrån kommunfullmäktiges beslut uppgår till ca 550 mnkr/år efter tio år, dvs 75 mnkr lägre.

Intäkterna från nyupplåtelser har en begränsad påverkan på exploateringsnämndens intäkter jämfört med reglering av de befintliga tomträtterna. I första hand påverkas de nyupplåtelser som sker under infasningsperioden 2017 och 2018. Under 2016 skedde inga nyupplåtelser med de nya avgälderna och under 2017 har hittills sex upplåtelser skett. Intäktsminskningen för de upplåtelser som beräknas ske under 2017 och 2018 uppgår till 2,5 mnkr per år i tio år. Fr o m 2019 minskar de årliga intäkterna från nyupplåtelser med 12,5 % vilket förklaras av sänkningen av avgäldsrentan från 4,5 % och 4 %. Detta påverkar de upplåtelser som sker under 2018 och 2019 med ca 2 mnkr per år under den första avgäldsperioden.

Fr o m 2016-12-09 sker nyupplåtelser med stöd av de avgälder som beslutats i kommunfullmäktige. Parterna har tecknat en förbindelse som innebär att det tecknade avtalet gäller även om kommunfullmäktige skulle fatta ett nytt beslut med samma innebörd. Kommunfullmäktige fattade 2017-03-20 nya beslut med samma innehåll. Besluten har vunnit laga kraft varför avgälder utgår enligt tecknade avtal.

Exploateringskontorets synpunkter

Det förslag som förelades kommunfullmäktige tog hänsyn till flera av de synpunkter som framförts av remissinstanserna. De av kommunfullmäktige beslutade tomträttsavgälderna innebär en lägre intäkt jämfört med det förslag exploateringsnämnden beslutade om. Det innebär dock en avsevärd höjning av intäkter från tomträtterna jämfört med nollalternativet, dvs att lämna avgälderna oförändrade.

Slut

Bilagor

1. Konsekvenser för exploateringsnämndens budget med de reviderade förslagen till nya tomträttsavgälder. Skrivelse från Joakim Larsson m fl (M)