

Utlåtande 2009:5 RI (Dnr 642-2924/2008)

**Tillfällig nedsättning av tomträttsavgäld vid nya markanvisningar för flerbostadshus
Hemställan från exploateringsnämnden**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Tomträttsavgälden vid nya markanvisningar för flerbostadshus sänks i enlighet med exploateringsnämndens hemställan.
2. Intäktsminskningen får beaktas i samband med upprättande av budget för kommande år.

Föredragande borgarrådet Sten Nordin anför följande.

Ärendet

En offensiv satsning planeras för att stärka stadens ekonomiska utveckling under lågkonjunkturen. Åtgärderna inriktas främst på investeringar i bostäder och infrastruktur. För att underlätta nyproduktion av hyresrätter föreslås bland annat att tomträttsavgälden vid nyupplåtelse ska sänkas.

Exploateringsnämnden har därför hemställt att kommunfullmäktige beslutar om en sänkning av tomträttsavgälden vid nya markanvisningar för flerbostadshus. Sänkningen föreslås vara tillfällig och endast gälla markanvisningar som sker från och med den 11 december 2008 till och med den 31 december 2011.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret anser att det är mycket angeläget att satsningar görs för att stimulera ett fortsatt bostadsbyggande i hög takt. Kontoret konstaterar att intäkterna för staden blir lägre till följd av den föreslagna nedsättningen av tomträttsavgälden, men att förslaget bedöms ge långsiktigt positiva effekter på bostadsbyggandet. Stadsledningskontoret föreslår därför att kommunfullmäktige tillstyrker exploateringsnämndens förslag om en tillfällig nedsättning av tomträttsavgälden vid nyupplåtelse.

Mina synpunkter

De senaste månaderna har Sverige och världen gått in i en allt allvarigare lågkonjunktur som följd av finanskrisen. Prognoserna för produktionens och sysselsättningens utveckling har som en följd därav tvingats skrivas ned och under innevarande år befaras negativ tillväxt. Krisen gör sig påmind inom de flesta av ekonomins sektorer. Särskilt kännbart är det för byggbranschen, till följd av en vikande bostadsmarknad.

I dessa tider av ekonomisk oro och försvagad konjunktur åvilar det Stockholms stad att agera politiskt för ett fortsatt bostadsbyggande i hållbar takt. För även om bostadsmarknaden för närvarande är svag så har behovet av nya bostäder i staden inte minskat. Prognoserna för Stockholms fortsatta växt och befolkningsökning består, varför staden måste agera ansvarsfullt för att även under kärvare ekonomiska förhållanden säkerställa att efterfrågan på bostäder kan mötas.

Det råder i huvudsak politisk enighet kring att bejaka det växande Stockholm, varför bostadspolitikerna är avsedd att sträcka sig över såväl mandatperioder som konjunkturcykler. Målet om ett bostadsbyggande på mellan 3 000 och 5 000 lägenheter per år ligger därför fast, liksom målsättningen att det under innevarande mandatperiod ska byggas 15 000 nya bostäder.

Från stadens sida agerar vi därför kraftfullt genom omfattande investeringar, varav många tidigarelagda, för att stimulera ekonomin och upprätthålla bostadsbyggnadstakten. Inte minst har en aktiv fastighetsförvaltning möjliggjort för bostadsbolagen att nu vidta betydande om- och nybyggnation och upprustning av allmännyttans bestånd.

Som ett steg av flera i stadens åtgärdsbatterier för att stimulera nyproduktion av hyresrätter är det därför en välöversvärd och klok åtgärd att tillfälligt under en treårsperiod sänka tomträttsavgälden vid nyupplåtelse till den nivå

som gäller vid reglering av löpande tomträttsavtal. Denna åtgärd innebär så gott som en halvering av avgälden vid nyupplåtelse. Då många byggprojekt innehållandes hyresrätter har kalkyler som nått och jämnt går ihop kan denna stimulans förhoppningsvis bidra till att projekt som annars inte blivit av faktiskt förverkligas. Därmed kommer Stockholm att trots innevarande recession stå bättre rustat att välkomna än fler nya invånare, samtidigt som mångfalden av upplåtelseformer bibehålls och sysselsättningen upprätthålls.

Bilaga

Reservationer m.m.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarråden *Carin Jämtin* (s) och *Yvonne Ruwaida* (mp) enligt följande.

Vi föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

1. Föredragande borgarrådets förslag till beslut bifalls.
2. Exploateringsnämnden får i uppdrag att ta fram förslag till ny markanvisningspolicy enligt nedanstående.
3. Därutöver anför följande:

Exploateringsnämnden menar att den föreslagna förändringen inte kommer att ha någon betydelse för mängden projekt, men att det kan underlätta genomförandet. Samtidigt vet vi att kostnaderna för nyproduktionen, både före och efter finanskrisen, innebär att en lång rad aktörer hade stora svårigheter att kunna genomföra projekt till följd av de höga kostnaderna och de finansieringsförutsättningar som är för handen - inte minst hyresrättsproducenter och minde aktörer. Skatteregler, borttagna subventioner och en i princip marknadsstyrd form för utveckling av staden och dess nybyggnation har bidragit till detta.

Vi vill se en ny markanvisningspolicy som utgår från följande:

- En variation av upplåtelseformer i syfte att skapa en stad med mångfald.
- En mångfald av aktörer.
- Ett ekologiskt uthålligt byggande på stadens egen mark.
- Ett hänsynstagande till de olika förutsättningarna för olika upplåtelseformer och aktörer.

Att inom denna utforma en strategi för att hantera de orimliga konsekvenserna av det rättsutslag som innebär att aktörer på en marknadsstyrd respektive priskontrollerad marknad måste behandlas lika av kommunen.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Tomträttsavgälden vid nya markanvisningar för flerbostadshus sänks i enlighet med exploateringsnämndens hemställan.
2. Intäktsminskningen får beaktas i samband med upprättande av budget för kommande år.

Stockholm den 14 januari 2009

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Kerstin Tillkvist

Reservation anfördes av *Carin Jämtin, Tomas Rudin, Teres Lindberg och Malte Sigemalm* (alla s) och *Emilia Hagberg* (mp) med hänvisning till reservationen av (s) och (mp) i borgarrådsberedningen.

Reservation anfördes av *Inger Stark* (v) enligt följande.

Jag föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta följande

1. Ärendet avslås
2. Därutöver anføres följande:

Finanskrisen är inte en ursäkt för att stanna upp bostadsbyggandet i Stockholm. Det är ett utmärkt tillfälle för staden att satsa på att bygga billiga allmännyttiga hyresrätter, bostäder som människor har råd att bo i. Ur ett samhällsekonomiskt perspektiv är det mer lönsamt att bygga allmännyttiga hyresrätter än att rea ut marken till privata byggbolag.

ÄRENDET

Det finns idag, enligt exploateringsnämnden, tydliga signaler på att fastighetsmarknaden är svag och att överlåtelsepriserna på bostäder sjunker. Exploateringsnämnden bedömer att intresset för markanvisningar inte avtagit men att det blivit svårare att nå överenskommelser om markpriset.

Avgälderna för nyupplåtelse är högre än avgälderna för reglering av löpande tomträttsavtal. Exploateringsnämnden har därför föreslagit att avgälden vid nya markanvisningar tillfälligt sänks till samma nivå som vid reglering av löpande avtal. Detta innebär nära en halvering av avgälden vid nyupplåtelse. Exploateringsnämnden bedömer att sänkningen inte är avgörande för om byggherrar ska söka nya markanvisningar, men att sänkningen kommer att bidra till att genomförandet av projekten underlättas.

Nedsättningen av tomträttsavgälder kommer att minska stadens intäkter samt påverka den ekonomiska kalkylen i de enskilda projekten.

Då tomträttsupplåtelse normalt sker två till tre år efter markanvisning och avgälden vid nyupplåtelse gäller i tio år kommer den tillfälliga nedsättningen påverka stadens intäkter främst under åren 2011 till 2025. Eftersom det kommer att ske en successiv övergång av nya markanvisningar med den sänkta tomträttsavgälden kommer stadens intäkter påverkas fullt ut av nedsättningen först efter tre år. Likaså sker en nedtrappning under periodens sista tre år. Exploateringsnämnden har beräknat att då nedsättningen fått fullt genomslag, det vill säga under åren 2015 till 2021, kommer det att påverka stadens intäkter med cirka 17 mnkr per år.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 11 december 2008 om tillfällig nedsättning av tomträttsavgälden vid nya markanvisningar för flerbostadshus i enlighet med exploateringskontorets tjänsteutlåtande samt att hemställa om likalydande beslut hos kommunfullmäktige.

Reservation anfördes av vice ordföranden Mirja Räihä Järvinen m.fl. (s) samt ledamoten Emilia Hagberg (mp), *bilaga*.

Reservation anfördes av tjänstgörande ersättaren Lotten von Hofsten (v), *bilaga*.

Särskilt uttalande gjordes av ordföranden Petter Lindfors m.fl. (m) samt leda-

moten Gulan Avcı (fp), *bilaga*.

Ersättaryttrande gjordes av ersättaren Christer Mellstrand (c), *bilaga*.

Ersättaryttrande gjordes av ersättaren Torkel Tigerschiöld (mp), *bilaga*.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 9 december 2008 har i huvudsak följande lydelse.

Ärendet

Kommunfullmäktige har beslutat att staden under perioden 2007-2010 ska planera för 15 000 nya bostäder. Exploateringsnämndens ansvar och medverkan vid framtagande av nya bostadsplaner är en viktig del i förverkligandet av detta mål. Markanvisning är det instrument exploateringsnämnden förfogar över för att möjliggöra bostadsbyggnade.

Finans- och fastighetsmarknaden är i obalans och konjunkturen viker. Byggbranschen är mycket kapitalkrävande och blir alltid starkt påverkad av konjunktursvängningar. Kreditgivarna är mer restriktiva i sin kreditgivning vilket påverkar både bostadskonsumenter och byggherrarnas möjligheter att lösa sin finansiering. Det finns idag tydliga signaler på att fastighetsmarknaden är svag och att överlåtelsepriserna på bostäder sjunker. Att priserna på bostäder sjunker påverkar markpriserna. Enligt kontorets uppfattning drivs planeringsprojekten vidare i samma omfattning som tidigare, huvudparten av dessa projekt har en planerad byggstart år 2010 eller senare. Intresset för markanvisningar och att starta upp nya planprojekt har inte heller avtagit. Den effekt som finanskrisen hittills har fått i det avseendet är att det idag är svårt att nå överenskommelser om markpriser.

Det gällande beslutet om tomträttsavgälder för bostäder togs av kommunfullmäktige år 2004. Enligt detta beslut är avgälden högre vid nyupplåtelse än vid avgäldsreglering. Avgälden vid reglering ligger på en nivå som motsvarar ca 55 % av avgälden vid nyupplåtelse.

P g a av att markpriserna förväntas sjunka och för att stimulera och förbättra förutsättningarna för bostadsbyggandet framöver föreslår kontoret en nedsättning av tomträttsavgälden i samband med nya markanvisningar.

Kontoret föreslår att avgälden vid ny markanvisning sänks till den nivå som gäller vid avgäldsreglering. Kontoret föreslår att nedsättningen skall vara tillfällig och endast gälla de nya markanvisningar för flerbostadshus som sker fr o m den 11 december 2008 t o m den 31 december 2011. Sänkningen är tillfällig då kontorets bedömning är att fastighetsmarknaden kommer att återhämta sig inom ett par år. Kontoret kommer att följa utvecklingen på fastighetsmarknaden noga. De nya projekten föreslås få en avgäld under den första tioårsperioden efter nyupplåtelse som motsvarar nivån vid avgäldsreglering. Förslaget omfattar inte projekt som är anvisade före detta beslut.

Ekonomiska konsekvenser

Tomträttsupplåtelse sker i normala fall 2-3 år efter markanvisning. Förslaget påverkar främst stadens intäkter från tomträttsavgälder åren 2011 till 2025. Merparten av nedsättningen är hänförlig till åren 2015-2021 då den bedöms till ca 17 mnkr per år. Nuvärdet av nedsättningen under perioden beräknas till ca 115 mnkr. I och med att intäkterna minskar kommer projektekonomi i de berörda projekten att bli sämre och vissa projekt kommer att gå med underskott.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontorets bedömning är att förslaget inte är avgörande för om byggherrarna ska köra igång nya projekt och söka nya markanvisningar för att bygga hyresrätter. De höga produktionskostnaderna har sannolikt en större betydelse. Men sänkningen kommer att bidra till att genomförandet av projekten underlättas.

Kontoret föreslår att nämnden beslutar att sänka avgälden vid ny markanvisning till den nivå som gäller vid avgäldsreglering, att nämnden hemställer att kommunfullmäktige beslutar om tillfällig nedsättning av tomträttsavgälden i enlighet med detta tjänsteutlåtande samt beslutar om omedelbar justering av ärendet. Nedsättningen skall vara tillfällig och endast gälla de nya markanvisningar för flerbostadshus som sker from den 11 december 2008 t om den 31 december 2011.

BEREDNING

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret. Inom stadsledningskontoret har ärendet beretts av finansavdelningen.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 15 december 2008 har i huvudsak följande lydelse.

Kommunfullmäktige har beslutat att staden under perioden 2007-2010 ska planera för 15 000 nya bostäder. Eftersom konjunkturen nu viker anser stadsledningskontoret att det är mycket angeläget att satsningar görs för att stimulera ett fortsatt bostadsbyggande i hög takt.

Stadsledningskontoret konstaterar att intäkterna för staden blir lägre till följd av den föreslagna nedsättningen av tomträttsavgälden. Förslaget bedöms dock ge långsiktigt positiva effekter på bostadsbyggandet och stadsledningskontoret föreslår därmed att kommunfullmäktige tillstyrker exploateringsnämndens förslag om en tillfällig nedsättning av tomträttsavgälden vid nyupplåtelse. Justering till följd av intäktsminskningen får beaktas vid upprättande av kommande års budgetar.

RESERVATIONER M.M.

Exploateringsnämnden

Reservation anfördes av vice ordföranden Mirja Räihä Järvinen m.fl. (s) samt ledamoten Emilia Hagberg (mp) enligt följande

1. Kontorets förslag till beslut bifalls.
2. Kontoret får i uppdrag att ta fram förslag till ny markanvisningspolicy enligt nedanstående.
3. Därutöver anför följande:

Kontoret menar att den föreslagna förändringen inte kommer att ha någon betydelse för mängden projekt, men att det kan underlätta genomförandet. Samtidigt vet vi att kostnaderna för nyproduktionen, både före och efter finanskrisen, innebar att en lång rad aktörer hade stora svårigheter att kunna genomföra projekt till följd av de höga kostnaderna och de finansieringsförutsättningar som är för handen - inte minst hyresrättsproducenter och minde aktörer. Skatteregler, borttagna subventioner och en i princip marknadsstyrd form för utveckling av staden och dess nybyggnation har bidragit till detta.

Vi vill se en ny markanvisningspolicy som utgår från följande:

- En variation av upplåtelseformer i syfte att skapa en stad med mångfald.
- En mångfald av aktörer.
- Ett ekologiskt uthålligt byggande på stadens egen mark.
- Ett hänsynstagande till de olika förutsättningarna för olika upplåtelseformer och aktörer.

Att inom denna utforma en strategi för att hantera de orimliga konsekvenserna av det rättsutslag som innebär att aktörer på en marknadsstyrd respektive priskontrollerad marknad måste behandlas lika av kommunen.

Reservation anfördes av som ledamot tjänstgörande ersättaren Lotten von Hofsten (v) enligt följande

1. Kontorets förslag avslås.
2. Därutöver anför följande:

Naturligtvis ska inte finanskrisen stoppa bostadsbyggandet. Det är dock samhällsekonomiskt klokare att bygga allmännyttiga hyresrätter än att rea ut marken till privata byggbolag. Det gör man inte om man inte måste. I själva verket är det här ett utmärkt tillfälle att bygga billiga allmännyttiga hyresrätter, bostäder som människor har råd att bo i.

Särskilt uttalande gjordes av ordföranden Petter Lindfors m.fl. (m) samt ledamoten Gulan Avcı (fp) enligt följande

Stockholm växer och väntas fortsätta att växa genom att människor flyttar hit och att det föds allt fler barn. Det råder i huvudsak politisk enighet kring att bejaka denna utveckling. I dessa tider av ekonomisk oro och vikande konjunktur åvilar det Stockholms stad att agera politiskt för ett fortsatt bostadsbyggande i hållbar takt. Samtidigt är det väsentligt att boendekostnaderna kan hållas på en rimlig nivå, något som bland annat kan åstadkommas genom lösningar som leder till framtida låga energikostnader och därmed såväl lägre driftkostnader som minskad miljöpåverkan.

En ansvarsfull bostadspolitik står på flera ben och sträcker sig över mandatperioder och konjunkturcykler. Målet om ett uthålligt bostadsbyggande på mellan 3 000 och 5 000 lägenheter per år ligger fast, liksom målsättningen att det under innevarande mandatperiod ska byggas 15 000 nya bostäder varav 6 000 hyresrätter. Det är en realistisk och god ambitionsnivå, även med hänsyn taget till den rådande konjunkturen.

Som ett steg av flera i stadens åtgärdsbatteri för att stimulera nyproduktion av hyresrätter sänker därför exploateringsnämnden avgälden vid nyupplåtelse till den nivå som gäller vid reglering av löpande tomträttsavtal, vilket medför nära en halvering av avgälden vid nyupplåtelse. Byggherrar som bygger hyresrätter på stadens mark kommer även framgent att erbjudas att hyra marken.

Ersättaryttrande gjordes av ersättaren Christer Mellstrand (c) med instämmande i Petter Lindfors m.fl. och Gulan Avcıs särskilda uttalande.

Ersättaryttrande gjordes av ersättaren Torkel Tigerschiöld (mp) med instämmande i den av Mirja Räihä Järvinen m.fl. och Emilia Hagberg anförda reservationen.