

Datum: 2021-05-17
Handläggare: Hanna Andersson
Direktnr:
Diariernr: 2020.265 KS

Kommunstyrelsen

Uppföljning av kommunens tomtförsäljning 2021

Ärendebeskrivning

I samband med att kommunfullmäktige den 30 november 2016, § 255 antog Flerårsstrategi 2017-2019 för Alingsås kommun, tilldelades samtliga nämnder i uppdrag att reducera sin centrala administration. Kommunstyrelsen och samhällsbyggnadsnämnden gavs samtidigt i uppdrag att, genom ett aktivt samarbete med marknadens intressenter, genomföra en snabbare och effektivare plan- och exploateringsprocess.

Kommunstyrelsen beslutade den 19 juni 2017, § 119, att ge kommunledningskontoret i uppdrag att genomföra en direktupphandling av fastighetsmäklartjänster, för den del av kommunens tomtförsäljning som då hanterades genom kommunal tomtkö. Upphandlingen skulle även omfatta verksamhetsmark.

Kommunstyrelsen beslutade i samband med att ärendet följdes upp, den 10 december 2018 § 247, att kommunens tomter fortsättningsvis ska säljas via fastighetsmäklare och att det ska finnas möjlighet att sälja verksamhetsmark genom ett sådant tillvägagångssätt.

Kommunstyrelsen beslutade att utvärdera förfarandet efter ytterligare ett år. Utvärderingen skulle baseras på kostnad till extern part, försäljningspris efter anbudsförfarande i jämförelse med tidigare fast pris för jämförbara tomter, tid från annonsering till kontraktsskrivning samt redovisning av reducerade driftskostnader.

Kommunledningskontorets yttrande

Att förmedla kommunala tomter via fastighetsmäklare innebär att en tomt konkurrensutsätts på den öppna marknaden och erbjuds den spekulant som lämnar högsta budet. Genom anbudsförfarande säkerställs att tomterna säljs till ett marknadsmässigt värde, som regleras utifrån utbud och efterfrågan, vid den tidpunkt då de annonseras ut. Utgångspriset ska inte understiga kommunens självkostnad och ska motsvara det fasta pris som en tomt hade annonserats ut för vid tillämpning av kommunal tomtkö.

För varje enskilt uppdrag som fastighetsmäklaren åtar sig, ingår att annonsera tomterna till ett bedömt utgångspris, upprätta erforderliga avtal, förmedla information mellan parterna, samt övriga åtaganden som ingår i en fastighetsmäklares förmedlingsuppdrag. Förmedlingsprovision utgår enligt gällande ramavtal med 1,7% av tomtens slutpris, med ett lägsta belopp på 20 000 kr per uppdrag. Annonskostnader tillkommer med upp till 1 500 kr per tomt.

Vid den tidpunkt då kommunens tomter hanterades genom kommunal tomtkö, värderades tomterna på motsvarande sätt av upphandlad värderare, till en kostnad av cirka 10 000 kr per tomt. Övrig administration belastade exploateringsverksamhetens driftsbudget.

Sammantaget bedöms driftskostnaderna med de båda olika förfarandena vara jämförbara.

Sedan ramavtal med fastighetsmäklare tecknades i mars 2018 har 22 småhustomter och en tomt för verksamhetsmark förmedlats via fastighetsmäklare. Den geografiska spridningen för de tomter som har förmedlats har i hög grad påverkat både budnivån, samt tiden för försäljningen. Sammanställning av resultatet av försäljningarna framgår av bilaga.

Försäljningsresultatet av de tomter som sålts via fastighetsmäklare har varierat mellan -35,90% och +73,33 % från utgångspris. Tidsperioden från det datum då tomterna annonserades fram till kontraktsskrivning, har varierat från en vecka och upp till 19 månader.

Exploateringsverksamheten på kommunledningskontoret har inte upplevt några negativa konsekvenser av att tomtkön har avvecklats. Att sälja tomter via fastighetsmäklare ger en bred annonsering och säkerställer att kommunens tomter säljs till ett marknadsmässigt värde. Framför allt har den administrativa belastningen på verksamheten minskat betydligt till följd av att tomtkön har avvecklats. Exploateringsverksamheten kan ägna ett större strategiskt fokus på att säkerställa tillgången på planlagd mark och därmed ett ökat utbud av småhustomter.

Ekonomisk bedömning

Ärendet innebär inga ekonomiska konsekvenser.

Förslag till beslut

Förslag till beslut i kommunstyrelsen

Kommunens tomter ska fortsatt säljas via fastighetsmäklare.

Bilaga

Sammanställning av sålda tomter.

Beslutet ska skickas till

Expl.

Jenny Perslow
Tillväxt- och exploateringschef

Hanna Andersson
Exploateringsingenjör