



Referens
Agneta Engver-Lindquist

Mottagare
Samhällsbyggnadsnämnden

Förvärv av Stockholm stads tomträttsmark

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden förslag till kommunfullmäktige:

Kommunfullmäktige godkänner köpeavtal med Stockholm stad där Botkyrka kommun köper 884 fastigheter upplåtna med tomträtt, 41 fastigheter upplåtna med gemensamhetsanläggningar och 7 fastigheter upplåtna med arrende enligt bilaga A för enköpeskilling om 1 061 761 000 kronor med tillträde den 1 juli 2017.

Kommunfullmäktige godkänner köpeavtal med Stockholm stad där Botkyrka kommun köper 29 fastigheter upplåtna med tomträtt enligt bilaga B för en köpeskilling om 523 587 000 kronor med tillträde den 1 januari 2018

Kommunfullmäktige ger Samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att genomföra förvärv av Brunna Äng 1 när lagakraftvunnet beslut finns om vilken tomträttsavgäld som ska gälla för den avgäldperiod som började 2014-04-01

Köpeskillingen inklusive lagfartskostnaden (1,5 % av köpeskillingen) finansieras genom nya lån

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar för egen del

att delegera genomförandet av förvärvet av Brunna Äng 1 till markchefen

Sammanfattning

Stockholm stad köpte mark i Botkyrka kommun 1899 för att bland annat trygga sin försörjning av mark till bostadsbebyggelse. Stockholms stad äger därför en stor del av den tomtmark i Fittja, Hallunda och Norsborg som är upplåten med tomträtt till Botkyrkabyggen, kommersiella fastighetsbolag, bostadsrättsföreningar och ett stort antal småhusägare. Stadens markägande utgör normalt sett inte något problem, men när det blir aktuellt med nybyggnad och fastighetsutveckling uppstår komplikationer som i praktiken kan hindra en ändamålsenlig stadsutveckling. Det är en fördel om Botkyrka

kommun genom ett stort, strukturellt markköp kan överta Stockholms stads roll som markägare och tomträttsupplåtare.

Köpet är uppdelat på tre olika kontrakt. Det första omfattar alla småhusfastigheter och flerbostadshusen med annan tomträttshavare än Botkyrkabyggen samt arrendelotterna med tillträde den 1 juli 2017. Det andra omfattar Botkyrkabyggens tomträtter, med tillträde den 1 januari 2018. Till sist har vi Brunna äng 1 där Stockholm stad och tomträttshavaren har ett ärende i mark- och miljödomstolen om vilken avgäld som ska gälla.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har under diskussionerna med Stockholms stad haft en nära samverkan med kommunledningsförvaltningen, som bland annat gått igenom de ekonomiska konsekvenserna för kommunen. För att vara intressant behöver en markaffär vara i stort sett kostnadsneutral - och det är möjligt nu.

Bakgrund till ärendet

Omfattning och motiv, mm

Stockholm stad köpte mark i Botkyrka kommun 1899 för att dels trygga sin försörjning av mark till bostadsbebyggelse dels att staden behövde placera ett vattenverk som skulle trygga vattenförsörjningen till Stockholm och de södra kommunerna för överskådlig tid. Stockholms stad äger därför en stor del av den tomtmark i Fittja, Hallunda och Norsborg som är upplåten med tomträtt till Botkyrkabyggen, kommersiella fastighetsbolag, bostadsrättsföreningar och ett stort antal småhusägare. Stadens markägande utgör normalt sett inte något problem, men när det blir aktuellt med nybyggande och fastighetsutveckling uppstår komplikationer som i praktiken kan hindra en ändamålsenlig stadsutveckling.

I Norsborg, Hallunda och Fittja uppstår komplikationen att det blir tre parter istället för två som ska komma överens i ett utvecklingsprojekt. Tomträttshavaren med sin projektidé, Stockholm stad som markägare och Botkyrka kommun för täckning av nödvändiga kommunala investeringar. Situationen skapar osäkerhet för alla. Det är en fördel för stadsutveckling och miljöprogrammets förnyelse om kommunen på ett mer normalt sätt kan diskutera och avtala om både markfrågor och exploateringsåtaganden. Det är en fördel om Botkyrka kommun genom ett stort, strukturellt markköp kan överta Stockholms stads roll som markägare och tomträttsupplåtare.

Köpet är uppdelat på tre olika kontrakt. Det första omfattar alla småhusfastigheter och flerbostadshusen med annan tomträttshavare än Botkyrkabyggen samt arrendelotterna, med tillträde den 1 juli 2017. Det andra omfattar Botkyrkabyggens tomträtter, med tillträde den 1 januari 2018. Till sist har vi Brunna äng 1 där Stockholm stad och tomträttshavaren har ett ärende i

mark- och miljödomstolen om vilken avgäld som ska gälla. Det förvärvet föreslås att samhällsbyggnadsförvaltningens markchef får delegation att genomföra den dag en överenskommelse om ny avgäld finns.

Det finns idag 12 pågående friköpsärenden som i ett första skede inte ingår i affären och får komma genom delegationsbeslut. Om något av friköpen inte verkställs ska Botkyrka köpa marken på samma villkor som för det stora köpet. När det gäller de tomträttsinnehavare som från och med nu och fram till tillträdesdagen (1 juli 2017) anmäler intresse för friköp förbinder sig Botkyrka kommun att verkställa dessa friköp på de villkor som Stockholm stad har med den begränsningen att friköpen måste vara slutförda 31 december 2017. Därefter lyder de under Botkyrkas principer för friköp.

Ekonomiska konsekvenser av förvärvet

Samhällsbyggnadsförvaltningen har under diskussionerna med Stockholms stad haft en nära samverkan med kommunledningsförvaltningen, som bland annat gått igenom de ekonomiska konsekvenserna för kommunen. För att vara intressant behöver en markaffär vara i stort sett kostnadsneutral - och det är möjligt nu.

Markköpet är omfattande och köpesumman på 1,59 Mdr är ett mycket stort belopp. Men med ett köp av stadens mark övertar kommunen också årliga intäkter i form av så kallade tomträttsavgälder. Sammanlagt uppgår dessa till 26,6 miljoner kronor. Beloppet motsvarar ungefär 1,7 % av priset för marken.

För närvarande är räntan på ett tioårigt lån med fast ränta ca 1,8 procent. Ett så långt lån med fast ränta innebär en riskminimering för kommunen, vilket dock kostar extra. Kommunens finanspolicy är en avvägning mellan risk och en mer effektiv och billig upplåning. Det innebär en blandning mellan rörliga och fasta räntor och lån med kort respektive lång löptid. Den förväntade genomsnittliga räntan för en tioårsperiod med en sådan strategi skulle bli 1,3-1,4 procent beräknat utifrån nuvarande marknadsbedömningar av ränteutvecklingen. För tydlighetens skull – det uppstår inga andra kapitalkostnader i den här sortens investeringar. Mark är ett ”bestående värde” som inte för med sig kostnader för avskrivning.

Med de historiskt sett mycket låga räntenivåer vi har just nu är det alltså möjligt för kommunen att köpa upp Stockholms tomträttsmark, låna upp ett belopp som motsvarar köpesumman och få dessa kapitalkostnader täckta av avtalade tomträttsavgälder. En markaffär skulle minst vara kostnadsneutral eller bättre från första året och några år framåt.

Det finns självfallet risker som generellt sett är förknippade med ökad upplåning. Samtidigt är den sammantagna bedömningen att förutsättningarna för en markaffär på gynnsamma villkor med Stockholms stad sannolikt inte blir mycket bättre än så här.

Inför ärendets behandling i kommunstyrelsen kommer kommunledningsförvaltningen att belysa hanteringen av tomträttsavgälderna och göra en mer långsiktig riskbedömning.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Inga-Lill Segnestam
Samhällsbyggnadschef

Agneta Engver Lindquist
Markchef

Expedieras till

Kommunstyrelsen

Monica Blommark, Kommunledningsförvaltningen

Inger Larsson, projektkonom, Tekniska förvaltningen

Agneta Engver Lindquist, markchef, Samhällsbyggnadsförvaltningen