



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-03-22

Ärendenummer EXF-2024-00234

Handläggare

Amanda Fröberg

Telefon: 031 368 11 36

E-post: amanda.froberg@exploatering.goteborg.se

Yttrande till kommunstyrelsen över motion av Elisabet Lann (KD) om ny modell för förmedling av småhustomter

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

1. Exploateringsnämnden avstyrker förslaget om ny modell för förmedling av småhustomter utifrån exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande och översänder tjänsteutlåtandet till kommunstyrelsen som exploateringsnämndens eget yttrande.
2. Exploateringsnämnden justerar ärendet omedelbart.

Sammanfattning

I motionen av Elisabet Lann (KD) föreslås exploateringsnämnden få i uppdrag att utreda hur en ny modell för förmedling av småhustomter kan inrättas i Göteborg, inklusive fastställande av kriterier för tilldelning och upprättande av en tydlig process med inspiration av modellen i Sundsvall. Exploateringsnämnden föreslås även få i uppdrag att påbörja arbetet med att identifiera lämplig mark som kan avsättas till en framtida ny modell för förmedling av småhustomter.

Idag sker försäljning av större markområden för småhus via markanvisning. Mindre områden med småhustomter samt strötomter säljs via fastighetsmäklare på den öppna marknaden. Genom att sälja småhustomter via tomtkö eller lottning ser förvaltningen en risk att inte nå ut till potentiella köpare på lika effektivt sätt. Försäljning via mäklare på en öppen marknad medför även att tomterna säljs till marknadspris och håller bästa möjliga utfall sett till att erhålla krona per såld kvadratmeter. Därmed uppfyller förvaltningen kommunallagens intention att ej subventionera enskild. Förvaltningen anser att tomterna som erbjuds på marknaden är attraktiva, skapar stort intresse, säljs enligt försäljningsplanen.

Förvaltningen anser att försäljning via en öppen marknad genom fastighetsmäklare är en rättvis, transparent och lämplig hantering avseende försäljning och tilldelning av fastigheter för enskilt bebyggande. Tomterna som erbjuds på marknaden är attraktiva, försäljning sker till marknadspris och köparen har valfrihet över sin byggnation.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Motionären föreslår att förvaltningen ska ta inspiration av modellen i Sundsvall när det kommer till tilldelning av småhustomter. Detta innebär att småhustomter lottas ut till

invånare som skickat in en intresseanmälan för tomten. Tomterna som lottas ut och säljs till fasta priser och sätts i respektive exploateringsprojekt med målsättning att det räcker att få full kostnadstäckning i projektet. Detta skulle kunna medföra att priset på tomten understiger marknadspriset. Genom förvaltningens nuvarande försäljningsprocess säljs tomten till marknadspris där staden erhåller bästa möjliga betalt och undviker därmed att sälja till underpris. Därmed uppfyller förvaltningen kommunallagens intention att ej subventionera enskild.

Bedömning ur ekologisk dimension

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

Utifrån den sociala dimensionen skulle förslaget i motionen om att lotta ut småhustomter kunna underlätta för mindre resursstarka att köpa en tomt eftersom tomterna säljs till ett fast pris utan budgivning.

Samverkan

Samverkan med fackliga organisationer har inte bedömts aktuellt i detta ärende.

Bilagor

1. Motion av Elisabet Lann (KD) om ny modell för förmedling av småhustomter
2. Remissmissiv

Protokollsutdrag skickas till

Kommunstyrelsen

Ärendet

Exploateringsnämnden har ombetts yttra sig över en motion av Elisabet Lann (KD) om ny modell för förmedling av småhustomter. Yttrande ska lämnas till kommunstyrelsen senast den 3 maj 2024.

Beskrivning av ärendet

I motionen av Elisabet Lann (KD) beskrivs att 75 procent av svenskarna vill bo i småhus (SIFO, 2019). Enligt motionären är det dock främst unga med förmögna föräldrar, som kan få hjälp med kontantinsats eller större lån, som har råd att köpa sin bostad. Även att de kraftiga prisökningarna på bostäder beror till stor del på ett växande gap mellan utbud och efterfrågan och då framförallt utbudet på sådana bostäder som faktiskt efterfrågas av en bred målgrupp, det vill säga småhus. För att bryta denna samhällsutveckling behöver fler attraktiva bostäder byggas, så att även hushåll med vanliga löner kan finansiera ett bostadsköp beskriver motionären.

2015 fattade kommunfullmäktige beslut om att avskaffa Göteborgs kommunala tomtkö. Alternativet till den avvecklade tomtkön var att tomter i stället ska förmedlas via mäklare eller genom markanvisningar. Enligt motionären har konsekvensen många gånger blivit att tomterna köps av större exploatörer och hustillverkare och därmed minskar valfriheten och påverkansmöjligheten för den enskilde, avseende vilket hus som ska byggas och hur området utformas.

I motionen föreslås exploateringsnämnden få i uppdrag att utreda hur en ny modell för förmedling av småhustomter kan inrättas i Göteborg, inklusive fastställande av kriterier för tilldelning och upprättande av en tydlig process med inspiration av modellen i Sundsvall. Exploateringsnämnden föreslås även få i uppdrag att påbörja arbetet med att identifiera lämplig mark som kan avsättas till en framtida ny modell för förmedling av småhustomter.

Förvaltningens bedömning

Modellen i Sundsvall, som motionären föreslår att förvaltningen ska inspireras av i framtagnandet av en ny modell för förmedling av småhustomter, innebär att invånarna kan skicka in en intresseanmälan avseende förhandsannonserade försäljningar av småhustomter. När tiden för intresseanmälan gått ut förrättas via anmälningssystemet en lottning av turordning mellan inkomna anmälningar.

Modellen i Sundsvall är relativt ny och i nuläget har 24 tomter varit med i lottningsförfarande. Av dem har hälften lottats ut för vidare säljprocess. För resterande tomter fanns det inget intresse och de ligger nu som befintliga tomter för försäljning. Tomterna har fasta priser och sätts i respektive exploateringsprojekt med målsättning att det räcker att få full kostnadstäckning i projektet. Detta skulle kunna medföra att priset på tomten understiger marknadspriset. Priserna på tomterna som kan köpas direkt ligger mellan 25 000 och 575 000 kronor.

Den nya modellen av förmedling av småhustomter som föreslås tas fram kan enligt motionären ersätta den kommunala tomtkön som avskaffades 2015. Idag sker försäljning av större markområden för småhus via markanvisning och mindre områden med småhustomter samt strötomter säljs via fastighetsmäklare på den öppna marknaden. Enligt motionären har konsekvensen många gånger blivit att tomterna köps av större

exploatörer och hustillverkare och därmed minskar valfriheten och påverkansmöjligheten för den enskilde, avseende vilket hus som ska byggas och hur området utformas.

Försäljningen av småhustomter var måttlig de första fem åren men därefter har försäljningstakten ökat betydligt. Mellan 2020 och 2023 har förvaltningen sålt 80 småhustomter (strötomter) på den öppna marknaden via fastighetsmäklare. 81 procent av dessa småhustomter har förvärvats av privatpersoner som helt och hållet själva haft valfriheten att välja hustyp, husbyggare med mera. Resterande 19 procent (15 småhustomter) har förvärvats av hustillverkare/exploatörer med ändamål att bygga småhus för att i nästa skede sälja på marknaden. Av dessa tomter har förvaltningen valt att sälja 8 tomter till hustillverkare/exploatörer på grund av byggnadstekniska utmaningar. I dessa fall tomterna sålts med bebyggelseplikt för att säkerhetsställa att småhus uppförs inom en tidsram. Uppfylls inte bebyggelseplikten har förvaltningen rätt att kräva vite.

I ett försäljningsuppdrag avseende försäljning av 19 tomter i samma kvarter i Angered hade förvaltningen som krav att köparna enbart skulle vara privatpersoner. Således kommer det bli ett område med en blandning av olika typer av hus vilket skapar en varierande utformning av området. Förvaltningen föreslog nämnden att markanvisa marken men nämnden beslutade att sälja på öppna marknaden. Resultatet blev lyckat.

Detta visar på att det går det bra att styra vem som har möjlighet att förvärva småhustomter förvaltningen säljer. Förvaltningen kan styra vem som förvärvar en tomt och kan genom villkor se till att tomter bebyggs.

Om förvaltningen exempelvis skulle sälja via tomtkö innebär det att kommunen själva får resurssätta planarbete och driva detaljplanerna. Ett alternativ är att vid större små- eller radhusområden ställa som krav i markanvisning att x procent av antalet tomter i framtida detaljplan ska återlämnas till staden för försäljning vid senare tillfälle. Vid ett sådant förfarande står det kommunen fritt att välja om de ska markanvisas eller säljas via tomtkö.

I motionen beskrivs vikten av attraktiva tomter och tillgängliggörandet av bra tomter är minst lika viktigt som modell för försäljning och fördelning. Om det saknas ett utbud av attraktiva tomter, så blir exempelvis en tomtkö meningslös.

Många av tomterna som säljs idag ligger utanför planlagt område och inom större fastigheter. I dessa ärenden är tiden lång från beslut i exploateringsnämnden att sälja tomten till försäljningsstart på marknaden. Detta eftersom förvaltningen ansöker om förhandsbesked avseende byggnation så förvaltningen vet att tomtmarken går att bebygga och med efterföljande lantmäteriprocess avseende avstyckning (i motionen hänvisas till hur man gör i Sundsvall där man har en lottningsmodell, dock enbart av tomter i planlagt område). Förvaltningen säljer även tomter som ligger inom äldre och nya planer, tomter som var tänkta att bli fastighetsbildade men inte blivit det (förvaltningen genomför fastighetsbildningen), tomter som påträffats genom interna och externa tips och tomter som tidigare varit reservmark. 99 procent av tomterna har sålts efter en normal försäljningsprocess. Förvaltningen anser att tomterna som erbjuds på marknaden är attraktiva, skapar stort intresse och säljs enligt försäljningsplanen.

Småhustomter säljs i alla delar av staden, från högre till lägre prisbild. Genomsnittsköparen finansierar sitt förvärv med egen kontantinsats samt belåning. I

många affärer är de barnfamiljer som blir köpare. För att göra det så likställt och rättvist för alla att förvärva tomt av staden ska marknadsföring ske så brett som möjligt. Marknadsföring av småhustomterna sker via bostadsajter i god tid innan visningar påbörjas och slutprocessen startar (intresseanmälan och bud). Detta gör att småhustomterna når ut till allmänheten inklusive de som bor utanför kommunen. Alla som har intresse ges tid och möjlighet att komma vidare i en köpprocess. Genom att sälja småhustomter via tomtkö eller lottning ser förvaltningen en risk att inte nå ut till potentiella köpare på ett lika effektivt sätt.

Försäljning via mäklare och på en öppen marknad medför även att tomterna säljs till marknadspris och håller bästa möjliga utfall sett till att erhålla krona per såld kvadratmeter. Därmed uppfyller förvaltningen kommunallagens intention att ej subventionera enskild. Som tidigare nämnts kan en försäljning av tomt genom fast pris riskera att säljas under marknadspris, vilket inte är tillåtet.

Förvaltningen anser att försäljning via en öppen marknad genom fastighetsmäklare är en rättvis, transparent och lämplig hantering avseende försäljning och tilldelning av fastigheter för enskilt bebyggande. Tomterna som erbjuds på marknaden är attraktiva, försäljning sker till marknadspris och köparen har valfrihet över sin byggnation.

Kristina Lindfors
Direktör exploateringsförvaltningen

Peter Kim
Avdelningschef utveckling och styrning

Handling 2023 nr 237

Motion av Elisabet Lann (KD) om ny modell för förmedling av småhustomter

75 procent av svenskarna vill bo i småhus (SIFO, 2019), mest av allt personer i åldrarna 25-49 (Demoskop, 2019). Detta förklarar sannolikt den stora nettoutflytten som vi sett i många år från Göteborg till stadens villatäta kranskommuner. I dagsläget är ungefär 75 procent av bostäderna i Göteborg lägenheter, varav ungefär 65 procent är hyresrätter. Även om Göteborg växer totalt sett i antal invånare, så är det tydligt att många unga familjer söker sig från staden, till kranskommuner där möjligheten att äga sitt boende är större. För att Göteborg ska bli en mer attraktiv stad att bo i hela livet, och för att staden ska lyckas behålla kompetens och skattebas inom kommunens gränser, behöver många fler småhus byggas.

Men frågan om småhusäggande är inte bara en fråga om enskilda hushålls livsstilsval och preferenser. Det finns också viktiga samhällsekonomiska aspekter som motiverar varför fler invånare borde ges möjlighet att äga sin bostad. Utslaget över ett flertal decennier är det nästan alltid mer ekonomiskt fördelaktigt att äga sin bostad, än att hyra. Amorteringar antar ofta formen av ett "tvingat sparande" för bostadsägare och inflation och värdeökningar på bostadsmarknaden bidrar till att stärka ägarens privatekonomi. I slutändan bidrar detta till att den som har ägt sitt boende har säkrat en form av pensionsbesparing, som inte hade kommit lika naturligt eller kanske ens varit möjlig utan ägandet, när dagen kommer för att sälja.

Vi ser en oroväckande utveckling i samhället som innebär att det främst är unga med förmögna föräldrar, som kan få hjälp med kontantinsats eller större lån, som har råd att köpa sin bostad. På sikt leder detta till allt större förmögenhetsklyftor i samhället och att ekonomisk status ärvs, snarare än förvärfas. De kraftiga prisökningarna på bostäder beror till stor del på ett växande gap mellan utbud och efterfrågan – och då framförallt utbudet på sådana bostäder som faktiskt efterfrågas av en bred målgrupp, det vill säga småhus. För att bryta denna samhällsutveckling behöver fler attraktiva bostäder byggas, så att även hushåll med vanliga löner kan finansiera ett bostadsköp. Sverige behöver en ny egnahemsrörelse.

Den 29 januari 2015 fattade kommunfullmäktige beslut om att avskaffa Göteborgs kommunala tomtkö. Då stod 2040 personer i tomtkön och i genomsnitt hade endast 28 tomter förmedlats per år, under de senaste 15 åren. Väntetiden i tomtkön blev följaktligen lång.

Alternativet till den avvecklade tomtkön var att tomter i stället ska förmedlas via mäklare eller genom markanvisningar. Konsekvensen har många gånger blivit att tomterna köps av större exploatörer och hustillverkare och därmed minskar valfriheten och påverkansmöjligheten för den enskilde, avseende vilket hus som ska byggas och hur området utformas.

Om det saknas ett utbud av attraktiva tomter, så blir en tomtkö meningslös. Därför är tillgängliggörandet av bra tomter minst lika viktigt som modell för försäljning och fördelning. Nu när bostadsmarknaden och byggnationen av nya bostäder stannat upp, samtidigt som bostadsbristen ökar, behöver vi ta nya grepp för att ändå kunna låta fler barnfamiljer förverkliga sina husdrömmar.

En modell som kan ersätta den avvecklade tomtkön skulle kunna se ut på olika sätt. Ett exempel på modell är den som man sedan flera år tillämpar i Sundsvall där man kan skicka in en intresseanmälan avseende förhandsannonserade försäljningar av småhustomter. När tiden för intresseanmälan gått ut förrättas via anmälningssystemet en lottning av turordning mellan inkomna anmälningar. Detta kan med fördel göras med viss regelbundenhet. Med ett lottningsförfarande kan såväl nya som äldre göteborgare få chansen att förverkliga sina husdrömmar.

Mot bakgrund av ovanstående vill vi att exploateringsnämnden får i uppdrag att utreda en ny modell för förmedling av småhustomter i Göteborg med rättvisa och förutsägbara villkor. För att den nya modellen ska kunna fungera på ett tillfredställande sätt behöver också lämplig mark identifieras redan nu, varvid exploateringsnämnden får i uppdrag att påbörja detta arbete.

Förslag till beslut i kommunfullmäktige:

1. Exploateringsnämnden får i uppdrag att utreda hur en ny modell för förmedling av småhustomter kan inrättas i Göteborg, inklusive fastställande av kriterier för tilldelning och upprättande av en tydlig process med inspiration av modellen i Sundsvall.
2. Exploateringsnämnden får i uppdrag att påbörja arbetet med att identifiera lämplig mark som kan avsättas till en framtida ny modell för förmedling av småhustomter.

Elisabet Lann (KD)



Remissutskick

Utfärdat 2024-01-24

Ärendenummer SLK-2024-00098

Handläggare

Hedwig Andrén Gustafson

Telefon: 031-368 02 33

E-post: hedwig.andren@stadshuset.goteborg.se

Nämnd-/styrelseremiss

Motion av Elisabet Lann (KD) om ny modell för förmedling av småhustomter, H 2023 nr 237

Nämnd-/styrelseremiss

Remissinstanser

Bifogat ärende översänds till exploateringsnämnden.

Svar till stadsledningskontoret

Remissvaret ska ha kommit in till stadsledningskontoret@stadshuset.goteborg.se senast 2024-05-03. Ange diarienummer 2024-00098 och remissinstansens namn i ämnesraden på e-postmeddelandet.

Utformning av remissvar

Yttrandet ska utformas i enlighet med Göteborgs Stads [riktlinje för kommunstyrelsens remittering](#).

Yttrandet ska vara nämnd-/styrelsebehandlat och tydligt uttrycka om nämnden/styrelsen tillstyrker, avstyrker eller inte tar ställning till förslagen. Yrkanden, skiljaktiga meningar, reservationer, särskilda yttranden från nämnd-/styrelsebehandlingen ska alltid bifogas. Om ärendet avser en motion behöver den inte skickas med som bilaga.

Följande dimensioner ska alltid kommenteras:

- Ekonomiska dimensionen
- Ekologiska dimensionen
- Sociala dimensionen

Protokollsutdraget och tjänsteutlåtandet/yttrandet skickas till stadsledningskontorets förvaltningsbrevlåda.

För kommunstyrelsen

Jessica Granath

Avdelningschef

