

§ 311

Diarienumr: KS-2021/00386

Motion 3/2021: Självkostnadsprincip vid kommunal markförsäljning; Ulrika Edman (V) och Lasse Jacobson (V)**Beslut**

Kommunfullmäktige beslutar

att motion 3/2021: Självkostnadsprincip vid kommunal markförsäljning anses vara besvarad i enlighet med nedanstående yttrande.

Ärendebeskrivning

I en motion väckt i kommunfullmäktige 2021-02-22 yrkar Ulrika Edman (V) och Lasse Jacobson (V):

- Att exploateringsverksamheten ska drivas enligt en självkostnadsprincip i enlighet med kommunstyrelsens näringslivs- och planeringsutskottets beslut från 2005, som innebär att intäkter från försäljning av tomtmark över tid ska täcka nya exploateringskostnader.

Ulrika Edman (V) och Lasse Jacobson (V) skriver i sin motion att när kommunen säljer mark för bl. a bostadsbyggande är det rimligt att samtidigt säkra resurser för att kompensera med köp av ny mark. Vänsterpartiet menar att en långsiktig kommunal rådighet över Umeås utveckling är nödvändig för att inte riskera att godtyckliga marknadskrafter i förlängningen blir de som bestämmer kommunens utveckling. Ett nollsummespel för intäkter och utgifter vid försäljning av mark är därför en klok princip för att säkerställa en långsiktig demokratisk samhällsplanering.

Yttrande

Umeå kommun har i många år tillämpat principen om att kostnader för exploatering ska täckas av intäkter från markförsäljningar. Som

Vänsterpartiet skriver tydliggjordes det 2005 genom att kommunstyrelsens planeringsutskott beslutade att exploateringsverksamheten ska bedrivas som ett nollsummespel enligt självkostnadsprincipen, där intäkterna från försäljning av tomtmark över tid ska täcka exploateringskostnaderna (KS000303/2005).

Förutsättningarna för kommunal exploateringsverksamhet har dock förändrats och förtydligats över tid:

I slutet av 2000-talet uppmärksammades hela fastighetsverige genom det s k Årefallet på att kommuner måste förhålla sig till EU:s statsstödsregler vid försäljning av mark. Fallet handlar om Åre kommun som beslutade att överlåta ett markområde utanför Åre by till Konsum. Kommunen hade inte låtit värdera marken eller infordra några andra bud. Lidl lämnade ett anbud på marken som väsentligt översteg köpeskillingen Konsum förvärvat marken för. Ärendet togs till EU-tribunalen med grunden som otillåtet statsstöd. Detta gjorde det tydligt att kommuner inte får sälja mark och fastigheter väsentligt under marknadsvärdet då det kan leda till otillåtet statsstöd.

Sedan 2005 har fastighetspriserna också förändrats. Omkring 2008–2009 började priserna öka kraftigt i hela landet, även i Umeå. Ökningen har fortsatt i princip oavbrutet sedan dess och i Umeå steg exempelvis priset på bostadsrätter från 2005 till 2017 med 345%. De ökade fastighetspriserna ledde till att skillnaden mellan marknadsvärde på tomtmark - d.v.s. det mest sannolika priset vid en normal försäljning på en öppen och fri marknad – och kommunens markpris baserat på självkostnadsprincipen vid exploatering med tiden blivit betydande i många exploateringsområden.

För att bland annat komma till rätta med skillnaden mellan självkostnad och marknadsvärde beslutade kommunfullmäktige 2017 om ett antal nya principer för prissättning av kommunal tomtmark. De går i stora drag ut på att kommunens priser på mark för småhus, flerbostadshus och handel/kontor/hotell ska utgå från bedömningar av försiktigt marknadsvärde. Se KS-2017/00116.

Motivet till att priserna ska baseras på försiktigt marknadsvärde är att kommunen genom sitt stora markinnehav är en betydande aktör vid försäljning av tomtmark och om möjligt bör undvika att bli prisledande/prisdrivande.

Inför uppstart av varje enskilt projekt görs noggranna kalkyler över kostnader och intäkter för att säkerställa att exploateringsverksamheten sammantaget och över tid bär sina kostnader. I kalkylerna finns alltid kostnader för markförvärv inräknat. På så sätt säkerställs att det finns resurser för markförvärv.

Sammanfattningsvis: Principen om att exploateringsverksamheten ska täcka sina kostnader följs fortfarande, Umeå kommun kan uppvisa en exploateringsverksamhet i balans över tid. Det är dock inte tillåtet för kommuner att sälja fastigheter till lägre pris än marknadsvärde och riktlinjerna för prissättning har därför kompletterats. Resurser för markförvärv säkerställs i budget.

Med grund i ovanstående resonemang anses Vänsterpartiets yrkande om självkostnad vara besvarad.

Beslutsunderlag

Motion 3/2021: Självkostnadsprincip vid kommunal markförsäljning.

Beredningsansvariga

Helen Nilsson, Mark och exploatering
Anton Hägglund, Mark och exploatering

Näringslivs- och arbetsutskottets beslutsordning

Yrkande

Hans Lindberg (S), Bore Sköld (V) och Mattias Larsson (C) – Bifall till tjänsteskrivelsens förslag (anse motionen besvarad).

Näringslivs- och arbetsutskottet bifaller tjänsteskrivelsens förslag.

Kommunstyrelsens beslutsordning

Yrkanden

Hans Lindberg (S) – bifall till näringslivs- och arbetsutskottets förslag att anse motionen vara besvarad

Propositionsordning som godkänns

Ordförande finner att det finns ett förslag till beslut. Kommunstyrelsen beslutar enligt näringslivs- och arbetsutskottets förslag att föreslå kommunfullmäktige att anse motionen vara besvarad.

Kommunfullmäktiges beslutsordning

Följande yttrar sig: Lasse Jacobson, Janet Ågren, Anders Norqvist, Mattias Larsson, Hans Lindberg, Maria Nilsson och Anders Ågren.

Yrkanden

Janet Ågren (S), Anders Norqvist (L), Mattias Larsson (C), Hans Lindberg (S), Maria Nilsson (SD) och Anders Ågren (M) – Bifall till kommunstyrelsens förslag (anse motionen besvarad).

Propositionsordning som godkänns

Bifall mot avslag till kommunstyrelsens förslag (anse motionen besvarad). Ordföranden finner att kommunfullmäktige bifaller kommunstyrelsens förslag.

Beslutet ska skickas till

Motionärerna
Anton Hägglund