



SÖDERTÄLJE KOMMUN Kommunstyrelsen	
2016 -04- 11	
Dnr	Rnr

## TJÄNSTESKRIVELSE

### Datum

2016-04-04

Samhällsbyggnadskontoret

Tekniska nämnden

Kommunstyrelsen

Kommunfullmäktige

## Översyn av tomtkän och förmedling av småhustomter

Diarienummer: TN-2014-00084

### Sammanfattning av ärendet

På tekniska nämnden den 6 november 2015 togs ärendet "Översyn av kommunens tomtkö och förmedling av småhustomter" upp. Delar av ärendet återremitterades för ytterligare beredning och kontoret fick också i uppdrag att utreda alternativa tomtkösystem, t.ex. webbaserade köer som kräver mindre administration, samt avgifter för alternativa tomtkösystem. Kontoret har under sommaren låtit göra en undersökning om tomtkän och hur system ser ut i andra kommuner. Resultaten av undersökningen sammanfattas i bifogad rapport *Tomtköhantering - Analys och förslag på justeringar* (bilaga 2). I rapporten redovisas några tänkbara alternativ på hur tomtkän kan utvecklas. Kontoret rekommenderar att Tekniska nämnden beslutar att gå vidare med ett av förslagen som innebär att tomtkän avvecklas och att tomter i framtiden fördelas genom lottning ifall flera personer är intresserade av samma tomt (alternativ 5.1b på s. 9 i rapporten, bilaga 2).

De senaste åren har endast ett fåtal tomter förmedlats via tomtkän. I snitt har 4 tomter per år förmedlats och genomsnittlig kötid på de senaste tomterna har varit 6-7 år. De köandes förväntningar på vad tomtkän ska ge motsvaras inte av det kommunen kan leverera. Syftet med köen från början var att subventionera tomterna och möjlighet fanns att ge förtur till personer med särskilda behov, men inget av detta är möjligt idag. Arbetstiden som går åt till att administrera en växande kö kan bättre användas till att skapa fler tomter till försäljning. Målet ska vara att de som vill köpa en tomt ska ha möjlighet att få göra det och att köen därför inte behövs. Idag går tomterna till personer som redan är etablerade i kommunen och det förekommer att personer står kvar i köen för att säkra en tomt till sina barn i framtiden. Kontoret har också små möjligheter att förhindra att tomter säljs vidare och att köplatsen därmed i princip går att sälja.

Kontoret har några nya utbyggnadsområden på gång med tomter i Lina, Enhörna, Hölö och kanske Brunnsäng. Nästa som beräknas bli klart är Kaxberg i Lina där kommunen har 34 tomter. Den strategi för avveckling som föreslås är att förmedla de 34 tomterna i området Kaxberg via tomtkän innan köen avvecklas. Till de personer i tomtkän som då inte får teckna köpeavtal med kommunen föreslås att årets avgift återbetalas.

## Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2016-04-04

Bilaga 2 – Rapport: Tomtköhantering - Analys och förslag på justeringar

Bilaga 3. Nuvarande Policy Tomtkön

### Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Förslaget bedöms kunna bidra till minskad administrationen och därigenom snabbare förmedling. Det innebär större möjligheter till förmedling av fler tomter och mer intäkter från markförsäljning. Utebliven administrationsavgift för tomtkön uppgår till ca 250 000 kr per år vilket ungefär motsvarar resurserna i form av tid som kontoret lägger ner på administration av kön och fakturering. Kostnader för att ta fram tomterna, i form av till exempel planavgifter och investering i allmänna anläggningar, finansieras av intäkterna från tomtförsäljningen. Vid försäljning av området Kaxberg får kommunen en intäkt på 34 000 000 kr.

### Kontorets/Förvaltningens förslag till Tekniska nämnden

1. Förslaget att Södertälje kommuns tomtkö avvecklas, efter förmedling av området Kaxberg, tillstyrks.
2. För de personer, som står i tomtkön, och som inte tecknat avtal om tomt i området Kaxberg återbetalas årets (2016) avgift.
3. Samhällsbyggnadskontoret får i uppdrag att förmedla kommande småhustomter avsedda för enskilt byggande inom befintlig delegation eller efter principbeslut i Tekniska nämnden.

### Förvaltningens förslag till kommunstyrelsen

1. Förslaget att Södertälje kommuns tomtkö avvecklas, efter förmedling av området Kaxberg, tillstyrks.

### Förvaltningens förslag till kommunfullmäktige

1. Kommunfullmäktige beslutar att Södertälje kommuns tomtkö avvecklas, efter förmedling av området Kaxberg,

Diarienummer  
TN-2014-00084

**Beslutet ska skickas till**

PEX

Akten



Camilla Bro

Tf Stadsdirektör



Sune Eriksson

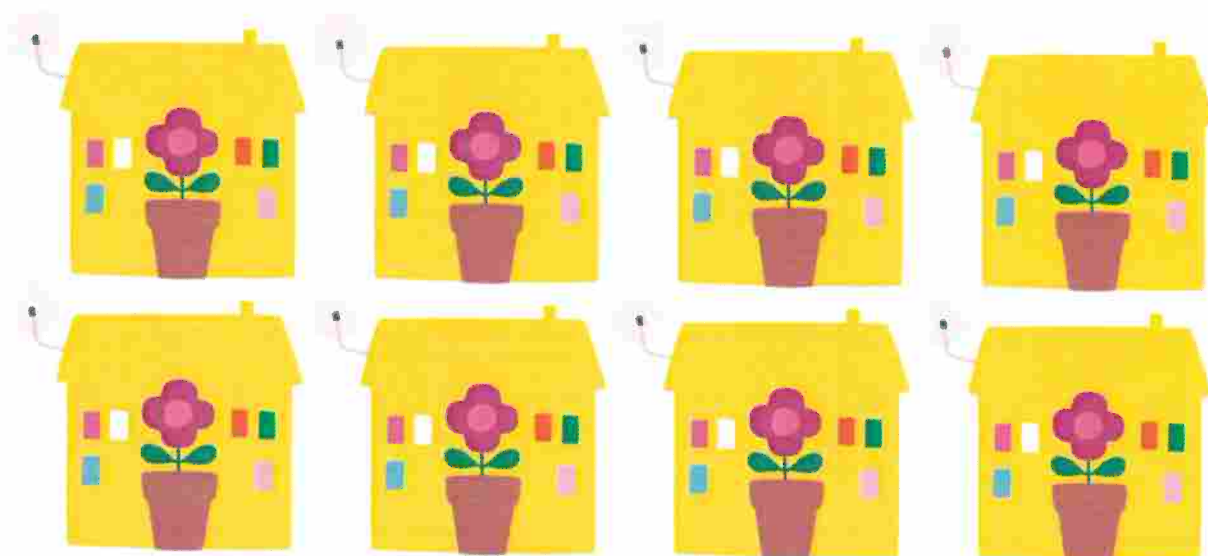
Tf  
Samhällsbyggnadsdirektör

Handläggare:

Malin Hultman

Telefon: 1679

E-post: [malin.hultman@sodertalje.se](mailto:malin.hultman@sodertalje.se)



Rapport | 2015-10-13

# Södertälje tomtkö

## Analys och förslag till justeringar

Göran Deurell  
Utredningstekniker/praktik  
Projekt- och exploateringsenheten  
Telefon (direkt): 08-xx xxx xx  
E-post: [goran.deurell@sodertalje.se](mailto:goran.deurell@sodertalje.se)

# Innehållsförteckning

1. Sammanfattning .....	3
2. Bakgrund .....	4
2.1 Metod .....	4
2.2 Nuläge .....	4
2.3 Omvärldsbevakning .....	5
2.4 Tomtköers syfte och bakgrund .....	5
3. Problematik .....	6
3.1 Tungrodd hantering .....	6
3.2 Överblickbar .....	6
3.3 Tomtköns omsättning .....	7
3.4 Svårtillgängligt/Bristande exponering mot allmänhet .....	7
3.5 Prissättning .....	7
4. Diskussion .....	7
5. Alternativ .....	8
a) Avveckla externt (högsta bud) .....	9
b) Avveckla internt (lottning) .....	9
5.1 Alternativ 2 – Fortsätta utveckla tomtkön .....	9
a) Interaktiv bostadsportal .....	9
c) Utveckla internt .....	9
5.2 Nollalternativ .....	10
5.3 Tillvalsåtgärder .....	10
• E-prenumeration .....	10
• Utvecklad webbkarta .....	10
• Mäklarannonsering (Privatmäklaren eller liknande tjänst) .....	10
• Vidareutveckling av Destination Södertälje-portalen .....	10
6. Slutsats/Slutord .....	10
7. Förslag .....	11
8. Länkar .....	12

# 1. Sammanfattning

Södertälje kommuns tomtkö fungerar inte och möter varken samhällsbyggnadskontorets eller kommuninvånarnas behov eller förväntningar. Det finns ett flertal samverkande orsaker till detta:

- Cirka 600 personer står i tomtkön, vilket leder till mycket långa kötider.
- Kontoret har svårt att effektivt matcha tomterna med köpare.
- Administrationen av försäljningar och frågor från köande tar mycket tid, vilket får till följd att tjänstemännen hinner arbeta mindre med att få fram nya tomter till försäljning.

En åtgärd som bedöms kunna minska kontoret administration något är att digitalisera tomtkön. Det skulle även innebära att köande och allmänhet ges en betydligt större inblick i hanteringen av tomtkön och själva kan hantera många ärenden som i dag kommer in till kontoret per telefon och e-post. Ett annat resultat av en digitalisering är att kontoret betydligt smidigare och flexiblere kan kommunicera med de köande, till skillnad från de långa svarstider som dagens fysiska brevutskick medför.

En digitalisering kan dock inte få ned väntetiderna till en rimlig nivå, då det är väldigt många som står i tomtkön – 600 personer. Kraftfullare åtgärder behövs för att en faktisk förbättring ska kunna ske, exempelvis:

- höjning av den årliga administrationsavgiften,
- justering av köplats när en köande lämnat ett visst antal nej till erbjudande om tomtköp.

Årligen växer kön med cirka 50 personer, trots att omsättningen av tomter är mycket låg. Det visar att det finns ett aktivt intresse av att köpa tomt av kommunen, intresserade som i dag hamnar sist i kön med små utsikter att få köpa en tomt i någorlunda närtid. Kontoret anser att kommuninvånare och personer som kommer utifrån, och som är aktivt intresserade av att köpa tomt av Södertälje kommun bör ha betydligt bättre möjligheter till det än vad som finns i dag.

Kontorets bedömning är att vid en stor efterfrågan och en fungerande marknad är inte en tomtkö i nuvarande form det bästa alternativet för att sälja tomter. Kontoret förordar därför en avveckling av Södertälje kommuns tomtkö. Kontorets förslag är att försäljning av kommunens tomter ska ske genom en öppen försäljning. Tomterna ska försiktigt värderas till marknadspris och vid stort intresse ska tomterna fördelas genom lottning. Kontoret vill också ställa högre krav på intresseanmälningarna inför ett lottningsförfarande för att säkerställa en snabb försäljning. Vidareförsäljning och ny intresseanmälan ska inte tillåtas förrän tidigast två år efter köp.

Förslaget innebär att inkomsten från den årliga administrationsavgiften tas bort och i stället förmodas kontorets inkomster kunna öka betydligt genom fler sålda tomter.

## 2. Bakgrund

På uppdrag av tekniska nämnden (TN 2014-02-27 § 16) utreder Projekt- och exploateringsenheten hur kommunens tomtkö kan utvecklas eller avvecklas. Syftet är att minska kontorets administration samt erbjuda de köande och allmänheten en större insyn och egenkontroll i kösystemet, alternativt utveckla snabbare vägar till målet om en egen tomt för uppförande av ett enfamiljshus i Södertälje kommun.

### 2.1 Metod

Praktikanten Göran Deurell har tagit fram rapporten i nära samarbete med Projekt- och exploateringsenhetens tjänstemän. Den bygger på samtal med tjänstemän som dagligen arbetar med tomtkön, inventering av hur ett 40-tal andra kommuner, från Malmö i söder till Boden i norr, arbetar med sina tomtköer på respektive hemsida. Kommunerna är delvis utvalda på grund av hur de omskrivits i rapporter med nationell listning av tomtköer. Utöver detta har kontakt tagits med Telge Bostäder, Salems och Botkyrka kommun. Ett studiebesök har även gjorts i Göteborg, som nyligen har bytt tomtkösystem.

### 2.2 Nuläge

Försäljning av kommunens tomter för uppförande av enfamiljshus vänder sig enbart till personer som står i tomtkön. Cirka 600 personer står i kön. Den årliga administrationsavgiften är 400 kronor. Intresserade fyller i en anmälningsblankett, som finns att ladda ned från kommunens hemsida, och skickar den med brev till kontoret. Kön består till största delen av personer som redan är bosatta i kommunen. De som har stått längst har en kötid sedan 1970-talet, nära hälften har stått i tomtkön sedan 2006 eller tidigare. Varje år växer tomtkön med cirka 50 personer. De senaste åren har endast ett fåtal tomter erbjudits de köande genom tomtkön. 2014 erbjöds inte en enda tomt till de köande.

Tomterna tilldelas efter längsta kötid och ingen typ av förtur förekommer, något som dock funnits tidigare (före 1999) då en ömmande bostads- eller familjesituation kunde påverka köplatsen baserat på ett poängsystem. Tomtkön hanteras i dag som ett enkelt Excel-ark och uppdateras helt manuellt av kontorets tjänstemän. Tomterna säljs till ett försiktigt värderat marknadspris; att sälja till underpris är inte längre tillåtet enligt flera domar på EU-nivå, då detta skulle ses som en form av statsstöd.

2014 gjordes en enkät bland de köande. Enkätsvaren visar att många tycker att det är dyrt att stå i tomtkön i förhållande till vad som erbjuds, de önskar mer och tydligare information samt flera tomter att välja på i varierande storlekar.

Projekt- och exploateringsenhetens förslag om att avveckla tomtkön är inget som är unikt för Södertälje kommun. Exempelvis Göteborgs Stad och Nyköpings kommun har lagt ned sina tomtköer. Även Telge Bostäder har nyligen lagt ned sin kö för seniorbostäder.

### 2.3 Omvärldsbevakning

Lite drygt hälften av landets kommuner har en tomtkö (2012). I kommunerna Malmö och Västerås finns en särskild plattform/hemsida (*Boplats Syd* respektive *Bostad Västerås*), där tomterna med tillhörande tomtkö marknadsförs sida vid sida med de kommunala- och privata bostadsbolagens hyreslägenheter. Genom sitt konto på plattformen kan allmänheten anmäla sig till tomtkön, se sin köplats, ändra personuppgifter och anmäla intresse.

Karlskrona kommun har gjort sin tomtkö till vad de kallar en "självservicetjänst". Betalning av administrationsavgiften sker direkt på hemsidan, påminnelse går ut via mejl, och tanken är att invånarna ska sköta sitt köande med så liten inblandning av kommunen som möjligt.

Halmstad kommun anger i sina regler att de meddelar de köande deras köplats en gång om året.

Linköping erbjuder också inloggning direkt på kommunens hemsida. Kommunen erbjuder hustillverkare och andra företag, nu cirka 20 stycken, att för 2 000 kronor per år prenumerera på information om tomtkön.

Stockholm Stad har ingen tomtkö. Det beror förmodligen på en mycket stor efterfrågan på bostäder, vilket gör det ineffektivt med en kö för enfamiljshus, och ett begränsat ägande av exploaterbar mark, vilket gör det svårt att få fram lämpliga tomter.

Göteborgs Stad avvecklade i maj 2015 sin cirka 2 000 personer långa tomtkö, vilket var landets största. Anledningen är den lilla mängd tomter som kunde erbjudas och svårigheten att finna en köpare, delvis beroende på föråldrade system för administration.

Nyköpings kommun lade ned sin tomtkö 2005 och övergick till lottning, utförd av Notarius Publicus, om flera var intresserade av samma tomt.

Även Telge Bostäder har nyligen lagt ned sin kö för seniorbostäder med cirka 2 400 köande. Seniorbostäderna bjuds numera ut online till alla.

I Boden, som har en ganska sval bostadsmarknad, kan du köpa tomter direkt genom karttjänsten på kommunens hemsida, enligt principen fastpris, men först till kvarn.

Salems kommun håller på att föra in tomtkön i ett administrativt verktyg, EDP Future, där även deras båtplatskö ska ingå. Verktöget används redan av deras ekonomiavdelning.

För att processen att finna en köpare ska gå fortare har Västerås kommun starkt begränsat betänketiden inför köp till en månads kostnadsfri reservation. Därefter kan intresserade förlänga reservationstiden i upp till tre månader till en kostnad av 2 000 kronor per månad.

Helsingborg och Lund erbjuder tomter även till dem som vill bygga eget radhus. Ett sätt att bättre möta vad de köande har råd med och efterfrågar.

När de köande i Södertäljes tomtkö tillfrågades våren 2014 var en större variation av tomter ett önskemål hos 9 procent av dem.

### 2.4 Tomtköers syfte och bakgrund

En kö uppstår när efterfrågan överstiger tillgången. Från politiskt håll har det historiskt funnits ett intresse att underlätta för barnfamiljer att ha råd att bygga ett eget hem. Detta har skett genom att erbjuda tomtmark till subventionerat pris och kommunal mark genom tomträtt. Förtur



i tomtkön gavs ofta till barnrika familjer och personer med sociala svårigheter, detta i en tid med trångboddhet, utan LSS-boenden och innan bostadsanpassningsbidrag fanns. Halmstad är en av till synes få kommuner som fortsatt, men restriktivt, tillämpar förtur av ”starka” sociala skäl. I dag är det vanligare att kommuner vid behov använder sig av förtur av näringslivsfrämjande skäl, exempel på detta är Örebro och Helsingborg. Näringslivsfrämjande skäl kan troligen framstå som tämligen godtyckligt för dem som står i tomtkön.

Kontorets tolkning är att tomtköer handlar om att uppmuntra till långsiktigt engagemang i en kommun, eftersom flertalet kommuner inte tillåter vidareförsäljning inom två år. I Luleå kommun utgår vite om inte huset är inflyttningsklart inom två år. Flera kommuner har en karenstid på ett par år efter köp innan en person åter tillåts ställa sig i tomtkön. I Halmstad är karenstiden tre år och den köande förväntas dessutom innan anvisningen ”göra troligt” att hen kommer att skriva sig, vara anställd eller/och bedriva verksamhet i kommunen.

## 3. Problematik

### 3.1 Tungrodd hantering

Södertälje kommuns kommunikation med de köande i tomtkön sker uteslutande per post, utöver det besvarar tjänstemännen allmänhetens och de köandes mejl och telefonsamtal. I övrigt informerar kontoret om tomtkösystemet och tillgängliga tomter på hemsidan, [www.sodertalje.se](http://www.sodertalje.se). Kontoret uppmanar intresserade att skicka in en blankett om de önskar ställa sig i kön. Kommunikation per brev är kostsamt, ger långa svarstider och bidrar till många extra samtal och mejl. De som är intresserade av att ställa sig i tomtkön och de som redan står i kön upplever att de inte får svar på många av sina funderingar och frågor på hemsidan.

Administrationen av tomtkön är nu så tungrodd att den inte längre täcks av den årliga administrationsavgiften. Upplägget är att den som har längst kötid får välja först. Vid ett nej går erbjudandet vidare till nästa köande, vilket gör att det tar mycket lång tid att finna en köpare. Detta i kombination med långa svarstider bidrar till att försäljningen av tomter kan ta hela åtta månader, i extrema fall ända upp till 18 månader. Det får till följd att det från kontorets sida finns begränsade möjligheter att tillhandahålla fler tomter till försäljning än vad som redan görs.

### 3.2 Överblickbar

Personer i tomtkön och allmänheten har i dag ingen större insyn i kön. Vid anmälan tilldelas den köande ett ködatum, men kan inte på egen hand kontrollera sin plats i kön eller själv uppdatera sina personuppgifter. Kommunens hemsida är i dag tämligen sparsam med information om tomtkön, exempelvis står inget om köns längd och omsättning, till skillnad från exempelvis i Helsingborg. Kommunen kan bli tydligare med vad det är intresserade ställer sig i kö och betalar för. Dokumentet "Policyregler för tomtkön" finns inte tillgängligt på kommunens hemsida, vilket betyder att personer som anmäler sig till tomtkön per brev inte kan se reglerna innan de går med, något som anmälningsformuläret föreskriver att de ska göra!

### 3.3 Tomtköns omsättning

Köande kan inte heller på egen hand se hur omsättningen av tomter är i dag och hur den har varit. De köande har därför svårt att avgöra om det finns en rimlig chans att få köpa en tomt och i så fall när, till exempel genom att kunna se vilket ködatum som fått köpa vid tidigare försäljningar. Inte heller finns det någon möjlighet att kontrollera om påståendet att ”ingen får förtur” faktiskt stämmer.

I dag tillåts ingen överlåtelse av plats i tomtkön. Många av dem som står i tomtkön bor redan i hus och en del skulle vilja överlåta sin plats till sina vuxna barn. De som köat längst har gjort det sedan 1970-talet.

### 3.4 Svårtillgängligt/Bristande exponering mot allmänhet

Kontoret önskar en större exponering av de tomter som erbjuds både mot befintliga kommuninvånare samt mot potentiella inflyttare. I dag sköter kommunens tjänstemän informationen om och med de köande per post. Tomterna presenteras även på kommunens webbplats, på en undersida om tomtkön, samt i kommunens webbkarta. Allmänheten utanför kön uppmärksammas inte när nya tomter finns till försäljning, utan intresserade får titta på kommunens webbplats eller kontakta kontoret.

Många av dem som står långt fram i kön har tackat nej till köp en eller ett flertal gånger i väntan på erbjudandet om sin drömtomt. De som ställt sig senast i kön är generellt sett mer aktivt intresserade av att köpa en tomt än de som har lång kötid. Många gånger hittas köpare långt bak i kön.

### 3.5 Prissättning

Försäljning av kommunal egendom omgärdas av särskild lagstiftning som har till syfte att se till att ingen enskild gynnas. Det är kommuninvånarnas gemensamma egendom som kontoret säljer.

Det är mycket viktigt att processen är transparent vad det gäller prissättning och tilldelning. För att tomtpriset ska bli ”rätt” krävs ett flertal oberoende värderingar, vilket är dyrt. Försäljning till underpris är i princip inte möjligt. Även ett försiktigt marknadspris ger utrymme för försäljning med vinst, alltså spekulation, eftersom det i dag inte finns någon tidsbegräsning för när vidareförsäljning får ske.

## 4. Diskussion

Det är svårt att få en mer överblickbar, tillgänglig och mer lättadministrerad tomtkö utan att digitalisera den. Vardagsärenden, som att ta reda på sin köplats, måste kunna ske utan inblandning av kommunens tjänstemän, även om viss personlig service kommer att krävas.

Mängden samtal till kontoret kommer troligen att minska något med en onlinebaserad/digitaliserad tomtkö, eftersom en del av administrationen flyttas från kommuntjänstemännen till de köande. Den stora vinsten ligger i den betydligt smidigare och mer flexibla kommunikationen med de köande, vilket får till följd att de köande är mer

uppdaterade. En annan vinst är att försäljningarna förväntas gå något snabbare, eftersom svarstiderna blir kortare med en digitalisering.

Ett onlinekonto förändrar dock inte systemet i grunden, utan försäljning och debitering kommer även fortsatt att ta mycket av Projekt- och exploateringsenhetens resurser och tid.

För att försäljningsskedet ska ta mindre tid krävs att det snabbt går att hitta en köpare till tomterna. I dag har en person som ställer sig i kön mycket liten chans att faktiskt få erbjudande om att köpa. Det är så många före i kön att hen statistiskt inte kan få en tomt inom minst 40 år.

Trots det har de som köper tomter ofta ett högt könummer. Orsaken är att de köande kan tacka nej ett obegränsat antal gånger utan att det påverkar köplatsen. Detta gör att det tar tid att hitta köpare, eftersom det är många som får erbjudandet innan det kommer till ”rätt” person.

Ett sätt att hitta ”rätt” köpare skulle därför kunna vara att lotta vem som får köpa bland dem som har visat intresse. Det kräver dock en ökning av antalet tomter så att den faktiska möjligheten att få köpa en tomt verkligen ökar. Detta förfaringssätt skulle innebära att tomtkön blir överflödigt och att alla får lika stor eller större möjlighet att få köpa en tomt till ett fast pris.

Att sälja till fastpris vid hög efterfrågan är problematiskt då det finns risk för vinstspekulation genom vidareförsäljningar, således bör vite vara aktuellt vid vidareförsäljning.

Att göra det möjligt att överlåta sin köplats inom familjen är något som efterfrågas av köande, vilket skulle kunna bidra till en större omsättning av kön.

En nedläggning av tomtkön skulle minska administrationen i försäljningsskedet och kostnaderna för inköp/utveckling av nya administrativa verktyg.

## 5. Alternativ

Det finns två olika framtida alternativ för tomtkön – att lägga ned kön eller att vidareutveckla den.

### Alternativ 1 – Nedläggning

Tomtkön läggs ned. Argumenten för detta alternativ är att antalet köande är stort, men få är aktiva samt att försäljningsprocessen är komplicerad och lång.

De köande får inte tillbaka den ackumulerade avgiften, då den gått till administration av tomtkön. De har betalat för en tjänst, erbjudande om tomtköp. En nedläggning av kön bör föregås av en kampanj med en större mängd tomter som erbjuds de köande.

Om tomtkön läggs ned bör detta leda till att tjänstemännen kan ägna mer tid till att ta fram fler tomter och att försäljningsprocessen går fortare.

### **a) Avveckla externt (högsta bud)**

Tomtkön läggs ned och mäklare sköter försäljningen. Den som lägger högsta bud får köpa. Försäljning till marknadspris visar på ett tydligare sätt den faktiska efterfrågan på kommunens tomter och ger alla personer med tillräckliga resurser samma chans att köpa.

Alternativet ger kommunen maximal ersättning för marken och det finns ingen risk för att kommuninvånarnas gemensamma tillgångar säljs ut till underpris. Försäljningen av tomterna kan förmodas gå snabbare. Vidareförsäljning får inte ske inom två år.

### **b) Avveckla internt (lottning)**

Tomtkön läggs ned och försäljningen övergår till att ske till ett fastpris baserat på en värdering. Lottning avgör om det är flera personer som visar intresse för samma tomt. Alternativet ger alla personer lika stor chans att få köpa. För att inte chansen ska bli oacceptabelt låg krävs ett tämligen stort utbud av tomter att välja på.

Kontoret föreslår också att en intresseanmälan blir giltig vid lottning först när köparen fått lånelöfte. Försäljningen av tomterna går fortare då lottning kan ske tämligen tätt inpå slutdatumet för intresseanmälningar. Vidareförsäljning får inte ske inom två år.

## **5.1 Alternativ 2 – Fortsätta utveckla tomtkön**

De köande får tillgång till sina köuppgifter online, vilket är nödvändigt för ökad insyn i och administrativ avlastning av tomtkön. En digitalisering ger också möjlighet till effektivare kommunikations- och försäljningsprocesser.

### **a) Interaktiv bostadsportal**

Tomtkön blir en e-tjänst. De köande får ett personligt konto på en bostadsportal. Genom kontot ska den köande kunna se sin köplats, hantera sina uppgifter och se aktuella objekt. Bostadsportalen skulle kunna ha någon form av besökslokal dit personer kan vända sig för att få personlig hjälp. Ett samarbete med exempelvis Telge Bostäder vore fördelaktigt.

En annan möjlighet är att vidareutveckla hemsidan *Destination Södertälje*, [www.destinationodertalje.se](http://www.destinationodertalje.se). Även kommunens webbkarta kan utvecklas för att bättre kommunicera vilka tomter som finns till försäljning.

Vidareförsäljning eller återinträde i kön (intresseanmälningar) får inte ske inom två år.

### **c) Utveckla internt**

Tomtkön blir en e-tjänst på kommunens hemsida med ett personligt konto för samtliga i kön. Förslaget knyter fortsatt försäljningen av tomter till kontoret.

Förslaget innebär att policyreglerna styrs upp med stopp för vidareförsäljningar och återinträde i tomtkön (intresseanmälan) inom två år efter köp. Överlåtelse inom familj är efterfrågat av flera som stått länge i kön och bör också kunna tillåtas.

## 5.2 Nollalternativ

Tjänstemännen hanterar tomtkön manuellt i ett Excel-ark, kommunikation med köande sker per post och antalet telefonsamtal med frågor, orsakade av bristen på information, blir fortsatt många. Tiden det tar att sälja tomterna förblir lång och antalet tomter till försäljning kan därför även fortsättningsvis bli få. Omsättningen i tomtkön fortsätter att vara låg. Inga skärpning av reglerna för vidareförsäljningar.

## 5.3 Tillvalsåtgärder

- **E-prenumeration**

Att erbjuda e-nyhetsbrev skulle kunna vara ett sätt för vem som helst att hålla sig ajour med kommunens utbud av tomter. Eventuellt kan e-brev erbjudas som ett valbart alternativ till fysisk post, något som troligen underlättar för både kontoret och de köande.

- **Utvecklad webbkarta**

Webbkartan på kommunens hemsida kan vidareutvecklas för att tydligare visa var och vilka tomter som finns till försäljning. Som det är nu har till exempel byggprojekt och tomter samma symbol, vilket gör det svårt att urskilja tomterna från övriga objekt.

- **Mäklarannonsering (Privatmäklaren eller liknande tjänst)**

Redan rapporten *Strategi för boende och byggande*, som kommunen tog fram 2005, slår fast att Södertälje behöver öka sin marknadsföring som bostadsort. Kommunen bör därför annonsera sina tomter på externa mäklarsidor, till exempel Privatmäklarna, Booli och Hemnet. Det innebär att fler än bara de som står i tomtkön bör uppmärksammas på vilka tomter som finns till försäljning.

- **Vidareutveckling av Destination Södertälje-portalen**

Portalen *Destination Södertälje* kan användas för att på ett bättre sätt informera om kommunens tomtförsäljning.

## 6. Slutsats/Slutord

En digitalisering av tomtkön skulle kunna minska kontorets administration något och framför allt ge allmänheten en större insyn och kontroll av hanteringen av kön i jämförelse med i dag. Kontoret möjlighet till kommunikation med de köande skulle bli betydligt smidigare och flexiblare till skillnad från de långa svarstider som dagens fysiska brevutskick innebär.

En utvecklad bostadsportal med allt som rör kommunala bostäder och tomter, och med möjlighet till personlig service i en gemensam besökslokal skulle förenkla för kommuninvånarna.

Att det står så många i tomtkön gör dock att en digitalisering inte bedöms räcka för att få ned väntetiderna till rimliga nivåer. Kraftfullare åtgärder behövs för att en faktisk förbättring ska

kunna ske; exempelvis höjning av den årliga administrationsavgiften och justering av köplats vid flera nej-svar på erbjudanden om köp av tomt. Kön växer med cirka 50 personer per år trots att omsättningen av tomter är mycket låg.

Kontoret anser att aktivt intresserade kommuninvånare och personer, som kommer utifrån, bör få betydligt bättre möjligheter än i dagsläget, exempelvis genom lottning till vilken vem som helst kan anmäla sitt intresse. Kontoret bedömer därför att en tomtkö inte längre är det bästa sättet att tillhandahålla tomter på. Vidare är det viktigt att målsättning och syfte med tomtkän specificeras så att utformning av ett nytt system kan motsvara förväntningar både från köande och kommunen.

## 7. Förslag

Samhällsbyggnadskontoret förordar att tomtkän läggs ned så att försäljningsprocessen kan gå fortare och därigenom frigöra administrativa resurser som i stället kan användas till att ta fram fler tomter till försäljning, i enlighet med tekniska nämndens beslut (TN 2014-11-06 § 148). Försäljning sker enligt Alternativ 1.b) ovan – rätten att köpa lottas ut bland de som har lämnat intresseanmälan.

Kontoret föreslår också att antalet kanaler för marknadsföring av tomterna blir fler så att fler både i och utanför kommunen exponeras för de tomter kommunen har ute till försäljning. Detta kan ske exempelvis i massmedia, på kommunens och *Destination Södertäljes* hemsidor. Målet bör vara att nå ut till dem som aktivt söker en tomt, men en e-prenumeration skulle kunna vara ett sätt för vem som helst att hålla sig ajour.

Förslaget innebär att inkomsten från den årliga administrationsavgiften tas bort, en avgift som inte längre täcker administrationen av tomtkän. Väljer tekniska nämnden att genomföra kontorets förslag kommer inkomsten från tomtförsäljningar att öka, vilket förväntas mer än väl kompensera för intäktsbortfallet av administrationsavgiften.

## 8. Länkar

**Booli**, [www.booli.se](http://www.booli.se).

**Boplats Syd**, [www.boplatssyd.se/](http://www.boplatssyd.se/)

**Bostad Västerås AB**, [www.bostadvasteras.se/](http://www.bostadvasteras.se/)

**EDP Future**, [www.edpconsult.se/svenska/produkter/](http://www.edpconsult.se/svenska/produkter/)

**Destination Södertälje**, [www.destinationsodertalje.se/bo-leva/lediga-villatomter/](http://www.destinationsodertalje.se/bo-leva/lediga-villatomter/)

**Privatmäklaren AB**, [www.privatmaklaren.se/salja/privat.asp](http://www.privatmaklaren.se/salja/privat.asp)

## Policyregler för tomtkön

Till tomtkön erbjuds:

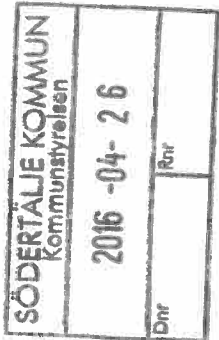
Villatomter avsedda för privat byggande av ett permanent en- till tvåfamiljshus som försäljs, eller upplåts med tomträtt, av Södertälje kommun. Undantag kan göras efter beslut i tekniska nämnden.

1. Sökanden skall ha fyllt 18 år
2. Placering i tomtkön är personlig och kan inte överlåtas
3. Äkta makar kan endast stå gemensamt i tomtkön. Vid giftermål övertar de äkta makarna den längsta av de båda kötiderna i de förekommande fall. I händelse av skilsmässa avgör makarna själva hur kötiden skall fördelas mellan makarna. Dessa bestämmelser avser även dem som sammanbor under äktenskapsliknande förhållande.
4. Den sökande ansvarar för att korrekt postadress finns hos Mark- och exploateringsenheten.
5. För att registreras i tomtkön skall en intresseanmälan ifyllas och en anmälningsavgift erläggas. Anmälningsavgiften gäller som årsavgift det första kalenderåret. Kötiden börjar när både intresseanmälan och avgiften inkommit.
6. En årsavgift tas ut varje kalenderår. Årsavgiften skall betalas före 1 mars varje år.
7. Avregistrering sker när årsavgiften inte erläggs inom föreskriven tid eller efter avslutad förmedling av tomt. Avregistrering sker också när sökanden inte går att nå på angiven adress.
8. Inga förturor kan ges till enskilda personer. Tekniska nämnden kan i unika fall besluta om undantag från denna regel i det fall omsorgskontoret så rekommenderar.



## § 47

Diarienum: TN-2014-00084

**Översyn av kommunens tomtkö och förmedling av småhustomter****Sammanfattning av ärendet**

Vid tekniska nämndens sammanträde den 6 november 2014 togs ärendet "Översyn av kommunens tomtkö och förmedling av småhustomter" upp. Delar av ärendet återremitterades för ytterligare beredning och kontoret fick också i uppdrag att utreda alternativa tomkösystem, t.ex. webbaserade köer som kräver mindre administration, samt avgifter för alternativa tomkösystem. Kontoret har under sommaren låtit göra en undersökning om tomtkön och hur system ser ut i andra kommuner. Resultaten av undersökningen sammanfattas i rapporten *Tomtköhantering - Analys och förslag på justeringar*. I rapporten redovisas några tänkbara alternativ på hur tomtkön kan utvecklas. Kontoret rekommenderar att tekniska nämnden beslutar att gå vidare med ett av förslagen som innebär att tomtkön avvecklas och att tomter i framtiden fördelas genom lottning ifall flera personer är intresserade av samma tomt (alternativ 5.1b på s. 9 i rapporten, bilaga 2).

**Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse daterad den 4 april 2016

Bilaga 2 – Rapport: Tomtköhantering - Analys och förslag på justeringar

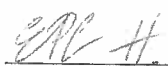
Bilaga 3. Nuvarande Policy Tomtkön

**Yrkanden**

Håkan Larsson (M), Charles Mattocks (M), Sandro Banovac (L) och Tage Gripenstam (C) yrkar på bordläggning av ärendet.

Ordförande Emilia Pettersson Correia (M) yrkar på att nämnden ska avgöra ärendet vid dagens sammanträde, samt bifall till kontorets förslag.

Joachim Hagström (SD) yrkar på återremiss med uppdrag till kontoret att ta fram statistik om tomtkön.



Justerares signatur:

Utdraget bestyrks:



Forts § 47

### **Proposition**

Ordföranden ställer proposition på om ärendet ska avgöras vid dagens sammanträde och finner att nämnden beslutat att avgöra ärendet vid dagens sammanträde.

Därefter ställer ordföranden proposition på bifallsyrkandet till kontorets förslag och finner att nämnden beslutat i enlighet med det.

### **Tekniska nämndens beslut**

1. Förslaget att Södertälje kommuns tomtkö avvecklas efter förmedling av området Kaxberg tillstyrks.
2. För de personer, som står i tomtkön, och som inte tecknat avtal om tomt i området Kaxberg återbetalas årets (2016) avgift.
3. Samhällsbyggnadskontoret får i uppdrag att förmedla kommande småhustomter avsedda för enskilt byggande inom befintlig delegation eller efter principbeslut i tekniska nämnden.

### **Reservation**

Håkan Larsson (M) anmäler skriftlig reservation från moderaterna, bilaga 1.

Sandro Banovac (L) anmäler skriftlig reservation, bilaga 2.

Joachim Hagström (SD) anmäler skriftlig reservation, men vid tidpunkten för justeringen av protokollet var ingen reservation inlämnad.

Tage Gripenstam (C) anmäler reservation till protokollet till förmån för eget yrkande.

### **Beslutet ska skickas till**

Kommunstyrelsen

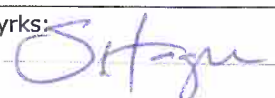
PEX

Akten



Justerares signatur:

Utdraget bestyrks:



Tekniska nämnden  
Ärende: 9

**RESERVATION**  
2016-04-21

## Översyn av tomtkön och förmedling av småhus

### Sammanfattning av ärendet

På tekniska nämnden den 6 november 201<sup>4</sup> togs ärendet "Översyn av kommunens tomtkö och förmedling av småhustomter" upp. Delar av ärendet återremitterades för ytterligare beredning och kontoret fick också i uppdrag att utreda alternativa tomtkösystem.

Kontoret rekommenderar att Tekniska nämnden beslutar att gå vidare med ett av förslagen som innebär att tomtkön avvecklas och att tomter i framtiden fördelas genom lottning ifall flera personer är intresserade av samma tomt.

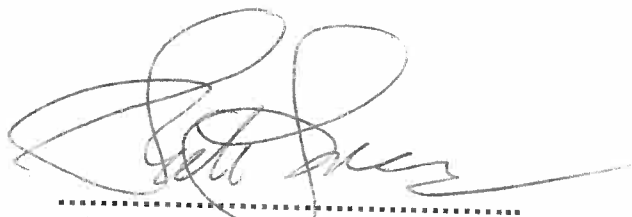
Det senaste året har endast ett fåtal tomter förmedlats i tomtkön. I snitt har 4 tomter per år förmedlats genomsnittlig kötid på de senaste tomterna har varit 6-7 år.

### Ärendet

Ärendet har varit aktuellt under en lång tid men inga förslag har presenterats. Därför hade det varit önskvärt om ärendet blivit bordlagt för att kunna uppnå koncensus i nämnden.

Moderaterna yrkar bortläggning i ärendet då vi menar att vi inte har hunnit diskutera de olika alternativen i våra politiska grupper.

Då vi inte fick gehör för våra yrkanden reserverar vi oss till förmån för egna yrkanden.



.....  
Håkan Larsson (M)

.....  
Charles Mattocks (M)



**TEKNISKA NÄMNDEN: 2016-04-21**

**RESERVATION: Ärende 9**

### **Översyn av tomtkön och förmedling av småhustomter**

Vi liberaler tycker att det är positivt att tekniska nämnden och Södertälje kommun ser över tomtkösystemet och processen för tomtförmedling. Detta eftersom det idag är ineffektivt och tar orimligt mycket resurser från tjänstemännen på stadsbyggnadskontoret. Vi anser att Södertäljes invånare förtjänar en bättre fungerande förmedlingsservice.

Vi liberaler reserverar oss dock mot att Socialdemokraterna, Vänsterpartiet och Miljöpartiet så lättvindigt och hastigt beslutat att lägga ned tomtkön utan att det föregås av en kvalitativ demokratisk beslutsprocess. Det är först nu som vi har fått en konkret ärendedokumentation med ett antal konkreta förslag. Då är det rimligt att den förankras och diskuteras i de olika politiska partierna samt övriga forum som är tillgängliga för Södertäljes invånare. Detta så att de i sin tur kan ge återkoppling i frågan till tekniska nämnden, kommunstyrelsen och kommunfullmäktige inför ett beslut. Detta har nu Socialdemokraterna, Vänsterpartiet och Miljöpartiet i sann socialistisk östblocksmanér förvägrat Södertäljes invånare.

Vi liberaler reserverar oss även mot det faktum att Socialdemokraterna, Vänsterpartiet och Miljöpartiet beslutat att lägga ned tomtkön utan att klargöra hur fördelningen av tomter kommer att ske i framtiden. Det riskerar att skapa osäkerhet hos de invånare som står i tomtkön idag och hos eventuella framtida intressenter.

### **Liberalernas förslag till beslut**

Att frågeställningarna och förslagen rörande tomtkön och småhustomtfördelningen får möjlighet att förankras hos alla politiska partier och Södertäljes invånare innan beslut fattas. Detta för att säkerställa en kvalitativ demokratisk process, så att ett så underbyggt beslut som möjligt kan fattas. Vi yrkar därför att ärende 9 bordläggs.

Sandro Banovac (L)

Ann Westerberg (L)