

# Utredning av Gävle kommuns tomt- och småhuskö

DEN 3 OKTOBER 2018  
GÄVLE KOMMUN

## Innehållsförteckning

Sammanfattning.....	2
Bakgrund .....	2
Dagens tomt- och småhuskö (Nuläge) .....	2
Handläggningsprocessen.....	2
Tomt- och småhuskö genom de senaste åren .....	3
Kostnader tomt- och småhuskön idag .....	6
Förturer .....	6
Omvärldsbevakning.....	6
Slutsatser av utredningen .....	8
Alternativ till tomt- och småhusköns framtid .....	9
Alternativ 0: Behålla kön oförändrad .....	9
Alternativ 1: Behålla kön – försäljning via mäklare.....	9
Alternativ 2: Behålla kön – Digitalisering .....	9
Alternativ 3: Avveckla kön – försäljning via mäklare.....	10
Alternativ 4: Avveckla kön – Lottning.....	10
Samhällsbyggnad Gävles förslag till framtida försäljning av tomter.....	11
Bilaga 1 – Ekonomiska konsekvenser .....	13

## Sammanfattning

Gävle kommuns tomt- och småhuskö bildades under 1960-talet och vid flera tillfällen under åren som gått har avgifter och regler reviderats. Idag är det en registreringsavgift på 500 kr samt en årsavgift på 300 kr. Tomter och småhus erbjuds till de som står i kön och fördelas efter de registrerades kötid. Idag är det 834 personer som är registrerade i tomt- och småhuskön. Processen vid försäljning av tomter via kön kräver stort administrativt arbete för kommunen och är ineffektiv. I denna utredning som har gjorts har bakgrunden till kön utretts, statistik för erbjudanden som gått genom kön har tagits fram samt statistik hur många tomter som sålts och hur länge sökande har varit tvungen att stått i kön för att få köpa en tomt. I utredningen har även en omvärldsbevakning gjorts då det studerats hur andra kommuner hanterar sina tomt- och småhusköer och hur de kommunen som har avvecklat kön försäljer nya småhustomter. De negativa och positiva aspekterna med en kommunal tomt- och småhuskö har genomgått i utredningen. I utredningen har det även tagits fram olika alternativ samt att det undersökts vilket sorts system som tomtkösystemet möjligen lämpligast borde ersättas med om den behöver ersättas. Samhällsbyggnad Gävle förordar en avveckling av kön och att försäljning av kommunens tomter sker via upphandlad mäklare.

## Bakgrund

Dagens tomtkö grundar sig på regler och riktlinjer som tidigare fanns för förmedling av tomter och överenskommelser om bankers förmedling av småhus. Under 1960-talet bildade kommunen tomt- och småhuskön. Under denna tid var syftet att prioritera barnfamiljers möjlighet att ha råd med att köpa eller bygga ett eget småhus. Genom en tomtkö kunde kommunen erbjuda tomtmark till subventionerat pris, samt ge förtur till barnrika familjer och personer med sociala svårigheter. Detta i en tid med trångboddhet, utan LSS-boende och en tid innan bostadsanpassningsbidrag fanns. I juni 1999 beslutade tekniska nämnden olika regler för tomt- och småhuskön. Det infördes en registreringsavgift på 250 kr och en årlig avgift på 70 kr som skulle betalas efter det tredje kalenderåret. 2006 tillsattes en utredningsgrupp som bland annat arbetade med att utreda tomt- och småhuskön samt avgifterna tillhörande kön. Utredningen föreslog att avgifterna skulle höjas och i augusti 2006 beslutade kommunfullmäktige att registreringsavgiften skulle höjas till 500 kr samt att årsavgiften skulle höjas till 300 kr och skulle betalas från och med året efter man ställt sig i kön. Fördelningen i tomt- och småhuskön baseras i första hand på kötid men med möjlighet att göra undantag av sociala eller andra särskilda skäl.

## Dagens tomt- och småhuskö (Nuläge)

### *Handläggningsprocessen*

Registreringen till kön görs idag genom kommunens hemsida via självservice. Alltingen genom att använda e-legitimation eller fylla i en blankett som skickas in via post eller e-post. Vid registreringstillfället betalas registreringsavgiften in till kommunen via plusgiro. När ansökan och betalningen kommit in till kommunen registreras den sökande och placeras i kön. När den sökande placerats i kön tilldelas de information och erbjudanden om lediga tomter. När kommunen har nya tomter eller småhus att erbjuda skickas ett erbjudandena ut med post till alla som står i kön. Vid intresse av något objekt skickas en intresseanmälan in, som medföljer i utskicket, tillbaka till Samhällsbyggnad Gävle. Tomterna fördelas efter hur lång tid de sökande stått i kön. Varje objekt som erbjuds har ett sista anmälningdatum. Tilldelningen av tomter tar oftast lång tid då varje intressent ska kontaktas och bestämma om de vill köpa en tomt. De kan även bli en reservlista om det finns intressenter kvar på olika tomter, dessa får möjlighet att köpa tomt om någon av de ursprungliga skulle hoppa av. Ibland finns det lediga tomter och småhus kvar efter utskick som ingen i kön är intresserad

av, dessa läggs då ut på öppna marknaden och vem som helst kan anmäla intresse för att köpa den/de tomterna genom att kontakta Samhällsbyggnad Gävle. Vid köp av tomt eller småhus informerar kommunen vad som gäller för köpet och för att bygga på tomten. Kommunen erbjuder även samlad information över det som kan vara bra att veta vid köpet. Sista steget i handlägningsprocessen är att köpeskillingen betalas. Se handlägningsprocessen i figur nedan, figur 1.

Den 16 september 2016 infördes en ny e-tjänst där sökanden snabbt och enkelt kan ansöka om registrering direkt via kommunens hemsida där inloggning sker med e-legitimation. Tidigare har ansökningarna endast hanterats med pappersblanketter som de sökande skickat in till kommunen via post eller e-post. Den nya e-tjänsten har underlätta både för kommunen och de sökande att registrera sig i kön. Det krävs fortfarande mycket manuellt arbete från kommunens sida för att registrera alla sökande och lägga in dessa i datasystem, samt att kunden tvungen att göra betalningen via plusgiro.

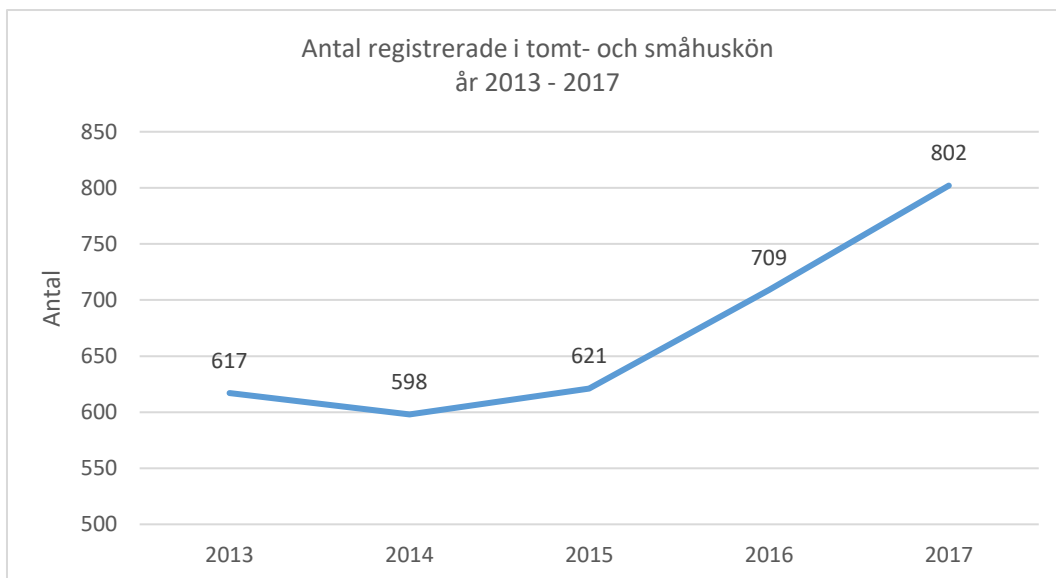
Kön innebär idag mycket manuellt arbete med nyanmälningar och utskick av erbjudanden. Det finns ingen digital plattform där sökande kan få en inblick i hur de ligger till i kön samt vilka objekt som förväntas komma ut till kön. Det finns inte heller något enkelt digitalt system för kommunikation med sökandena, eftersom erbjudande om nya tomter skickas via brev. Försäljningsprocessen blir då lång och ineffektiv.



Figur 1. Handlägningsprocessen för tomt och småhuskön

### *Tomt- och småhuskö genom de senaste åren*

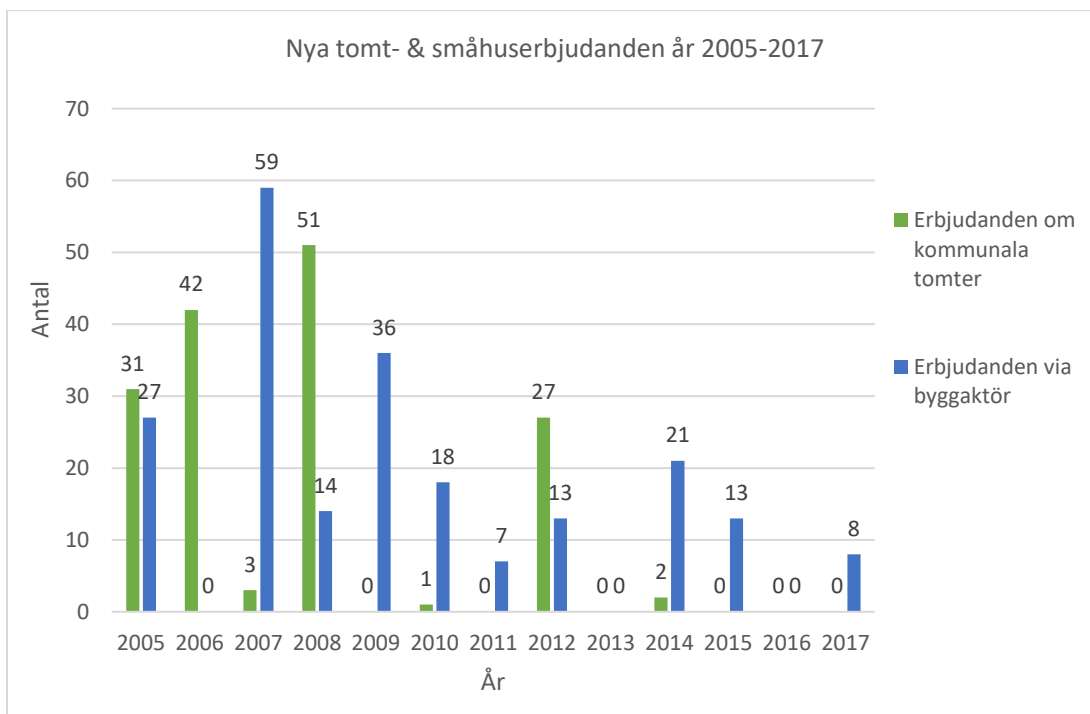
Idag är det 834 personer som är registrerad i kön. 36 stycken av de som står med i kön har varit registrerade sedan 70-talet och inte anmält intresse eller köpt något av objekten som erbjudits. Det är även många som har stått sedan 80- och 90-talet, och ungefär hälften av de som står i kön har stått där sedan år 2007 eller tidigare.



Figur 2. Antalet registrerade i kön vid ett och samma tillfälle under 2013-2017.

I figur 2 visas antalet registrerade i kön vid ett och samma tillfälle under år 2013-2017. Antalet nyanmälningar var år 2014 77 st., år 2015 var det 86 st., år 2016 var det 110 st., år 2017 var det 186 st. och hittills i år 2018 är det 73 nyregistrerade.

Tomter som erbjöds år 2005 i Hedesunda och Bergby har skickats ut varje år vid flera tillfällen till de i kön och dessa finns fortfarande kvar till försäljning. Anledningen till att dessa tomter finns kvar kan bero på att det inte finns någon efterfrågan på tomter i dessa områden eller att detaljplanen inte är anpassad till dagens standard. De objekt som erbjuds igen ger möjlighet till de personer som är registrerade men som står längre ner i kön att köpa en tomt eller småhus.

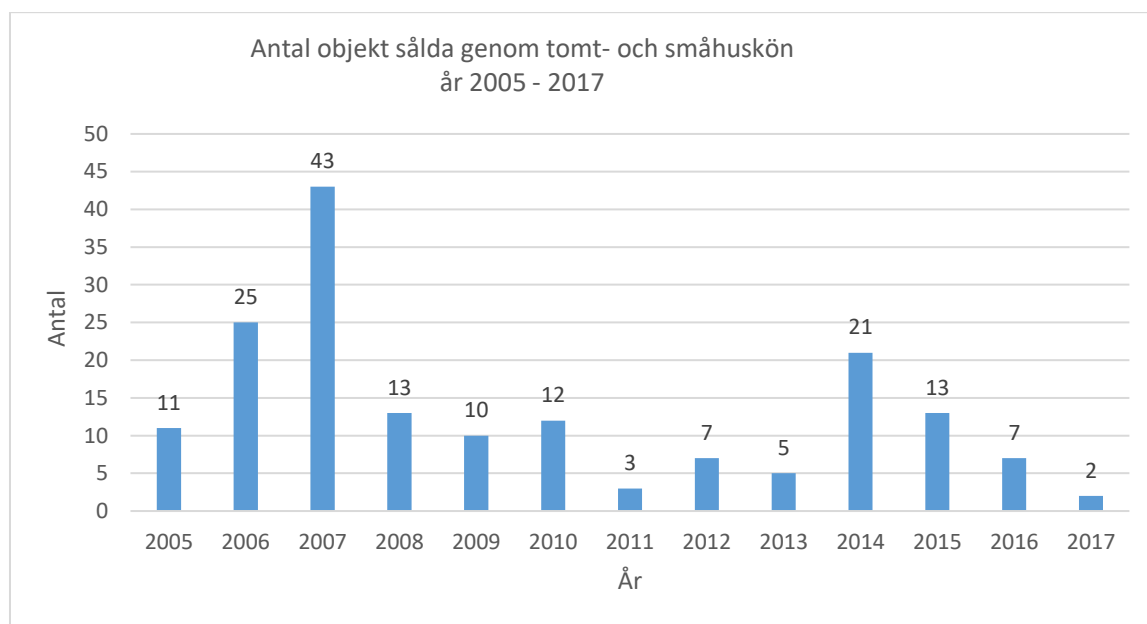


Figur 4. Nya tomt- och småhus som erbjudits i kön mellan år 2005–2017

Figur 4 visar antalet nya tomter och småhuserbjudanden som gått ut via kön under 2005–2017 uppdelade i kommunala tomter och via byggaktörer. Via byggaktör menas att ett erbjudande har gått ut till alla i kön om alltingen ett erbjudande om ett koncept med hus och tomter eller en privat

exploatörs tomter. Exempelvis när kommunen tar fram ett nytt område på kommunal mark så kan kommunen markanvisa mark till olika byggaktörer. Byggaktörerna är med från början i projektet. Tomterna som är markanvisade till en byggaktörer där kan ett antal eller alla objekt i första hand att gå ut som ett erbjudande till alla som står i tomt- och småhuskön. De som står i kön blir då erbjudna ett nyckelfärdigt koncept. Utifrån figur 4 ser vi att objekten som erbjudits via tomt- och småhuskön under de senare åren har främst varit via olika byggaktörer. Skillnaden med de tomter som kommunen säljer är att då väljer köparen byggherre/husleverantör helt själv.

Från år 2005–2017 har 157 objekt erbjudits som kommunen själva säljer och 216 objekt via olika byggaktörer. År 2013 och 2016 erbjöds inte något nytt objekt alls till de i kön.



Figur 5. Antal objekt sålda genom tomt- och småhuskön år 2005 – 2017.

Figur 5 visar antal tomter som sålts genom tomt- och småhuskön år 2005–2017. Mellan åren 2005–2017 har kommunen sålt 172 st tomter. År 2015 erbjöds det 34 stycken objekt till de registrerade i kön, både nya och gamla objekt, samma år var det 586 personer registrerade i kön. Utbudet möter inte efterfrågan då det är många fler personer som är registrerade i kön än objekt som säljs. Det är en stor andel personer som är intresserad av att köpa en tomt eller småhus via kommunens kö men samtidigt har inte alla de objekt som erbjuds sålts på en gång.

I olika områden har försäljning av tomter tagit från 1-8 år. I området Stenbäck såldes 32 st tomter år 2007 till sökande som hade från 1-15 års kötid. I området Lindbacka Södra såldes 18 st. tomter mellan åren 2012–2014 till sökande som hade stått mellan 1 månad till 29 år i kön. I Västerbacken Hille såldes 51 st tomter under åren 2008–2016 till intressenter som stått mellan 1 månad och 6 år i kön. Vissa fastigheter har sålt vidare kort tid efter att de byggts.

Utbudet av tomter till kön är beroende av inriktningen på stadsutvecklingen och att detaljplaner med tomter tas fram.

## Kostnader tomt- och småhuskön idag

Intäkter för kommunen ca 282 500 kr/år.

Utgifter för kommunen ca 620 100 kr/år.

Se bilaga 1 för utförligare beräkning.

## Förturer

Genom bildandet av Gävle kommuns tomt- och småhuskö under 1960-talet så beslutades det också om förturer. Grunden till att tomt- och småhuskön bildades var från regler och riktlinjer som fanns för förmedling av tomter och överenskommelser om bankers förmedling av småhus. Under den tiden var syftet att prioritera barnfamiljers möjlighet att ha råd med att köpa eller bygga ett eget småhus. Genom en tomtkö funktion kunde kommunen erbjuda tomtmark till subventionerat pris, samt ge förtur till barnrika familjer och personer med sociala svårigheter. Detta i en tid med trångboddhet, utan LSS-boende och en tid innan bostadsanpassningsbidrag fanns.

Tomter säljs idag till marknadspris, de vill säga att varje tomt värderas innan den ska säljas. Kommuner måste sälja mark till marknadspris enligt EU-statsstödsregler och kommunlagen. Kommunen får alltså idag inte subventionera priset på tomter.

Syftet med kön och förturer har förändrats från att vara ett verktyg till att erbjuda tomter till låga priser och kunna ge förturer till barnrika familjer och personer med sociala svårigheter. Det har kommit lagar som reglerar och ser till dessa behov idag, exempelvis LSS-boenden, bostadsanpassningsbidrag.

Idag är det inte många kommuner som använder tomtkö funktionen för förturer. Idag används förturer mer till näringslivsfrämjande skäl men då oftast finns det förtur till bostad inte specifikt till tomt.

Idag finns förturs regler på två olika håll på Samhällsbyggnad;

- Bygglovsavdelningen har hand om ansöka om förtur till bostad av medicinska skäl, övriga särskilda skäl eller på grund av arbete (näringslivsförtur). En beviljad förtur i detta fall gäller till hyreslägenhet hos det kommunala bostadsbolaget AB Gavlegårdarna. Det finns regler och bestämmelse om vad som anses som skäl för att få förtur.
- Mark- och exploatering har förtursregler gällande särskilda skäl som gäller förtur till kommunens tomt- och småhuskö. Reglerna som finns angående detta är inte så utförligt skriva, beslut om förtur tas av samhällsbyggnadsnämnden.

## Omvärldsbevakning

Gävle kommun ingår i ett samarbete som kallas Sjustad samarbete tillsammans med Eskilstuna, Linköping, Norrköping, Uppsala, Västerås och Örebro. När denna utredning gjorts har dessa kommuner studerats hur de arbetar med att förmedla kommunens tomter och småhus.

Flera kommuner har valt att avveckla deras tomt- och småhusköer. I denna utredning har Sundsvalls, Nyköping, Hudiksvalls och Göteborgs kommuner studerats då de har avvecklat deras tomt- och småhusköer.

<b>Kommun</b>	<b>Invånare</b>	<b>Har tomt- och småhuskö</b>
Eskilstuna	103 684	Nej. Har direkt förmedling via mäklare.

Linköping	155 817	Ja
Norrköping	139 363	Ja
Uppsala	214 559	Nej, den togs bort den 1 juni 2017
Västerås	147 420	Ja
Örebro	146 631	Ja
Sundsvall	98 325	Nej. Lottning sker

Figur 6. Statistik om folkmängd från 2016, hämtad från Statistiska centralbyrån.

Av dessa kommuner som ingår i Sjustads samarbete är det fyra av sex som använder sig utav tomt- och småhuskö. Linköping, Norrköping, Västerås och Örebro använder sig utav tomt- och småhuskö där fördelningen sker i turordning utifrån antalet köpoäng. Dessa kommuner erbjuder en e-tjänst där registrering till kön sker och även "mina sidor" en tjänst där de registrerade kan anmäla intresse på lediga objekt, se vart det finns lediga tomter och se personlig information som plats i kön. Dessa kommuner har även digitala utskick via mail till de som står i kön. Eskilstuna kommun använder sig utav direktförmedling via mäklare.

### Uppsala kommun

Uppsala kommun tog i april 2017 beslut om att avskaffa deras tomt- och småhuskö. Anledningen till det var att de ansåg att kön hade spelat ut sin roll och försvårade en effektiv och välfungerande förmedling av småhustomter enligt ett pressmeddelande från kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott i Uppsala. Uppsala kommun avvecklade deras tomt- och småhuskö den 1 juni 2017. Efter den 1 juni 2017 sker deras försäljning av tomter och småhus via mäklare, annonser eller kommunens egen hemsida. Uppsala kommun säljer tomterna via mäklare för att säkerställa att försäljningen sker till marknadspris.

### Sundsvall kommun

Sundsvall kommun valde att avveckla deras tomt- och småhuskö år 2014. Sundsvalls kommun ansåg att kösystemet inte hade någon funktion längre då kommunen säljer tomterna till marknadsmässiga priser, de vill inte vara prisledande men inte heller ligga under marknadspriset. Då tomterna säljs till marknadspriser är det tveksamt att man ser tomterbudanden till kön som en förmån utan att det snarare är en service till marknadspris tycker Sundsvalls kommun. De ansåg att om det inte är någon förmån finns heller inte behovet av ett kösystem och såg bara fördelar med att avveckla kön, framför allt med att slippa det stora administrativa arbetet som kön innebar. När kön avslutades återbetalades ingen avgift till de registrerade.

För att försäljningen av kommunala småhustomter ska bli så rättvis som möjligt lottar Sundsvalls kommun ut deras nya tomter. Sundsvall kommun använder deras hemsida som informationskanal där de presenterar information om nya tomter. Kommunen förannonserar tomterna innan försäljningsstart, både via hemsidan och även via viss dagspress. Intresserade kan även få nyhetsbrev som kommunen skickar ut i samband med att nya tomter ska släppas till försäljning. De som vill kan registrerar sin e-post adress eller adress på Sundsvalls kommuns hemsida för att få detta nyhetsbrev.

De som är intresserade av en ny tomt registrerar sig via e-tjänst via kommunens hemsida under registreringsperioden som är 14 dagar. Det är då kostnadsfritt att registrerar sig. När man gjort en registrering skickas en bekräftelse på registreringen. Om man inte har möjlighet att använda e-tjänsten kan man fylla i och skriva ut en blankett och skicka in till kommunen. När registreringstiden på 14 dagar har gått ut sammanställs de inkomna anmälningarna och en lottning genomförs. Efter genomförd lottning skapas en turordningslista, den första som dras har nummer ett i turordningen, den andra som dras har nummer två och så vidare. De som blir erbjudna att köpa tomt blir kontaktade och om någon av dessa avsäger sig sin plats går frågan vidare till nästa person på turordningslistan. Så fortsätter processen tills alla tomter är sålda. Om det finns tomter kvar som inte sålts vid en första försäljning presenteras dessa på hemsidan och andra kanaler och kan reserveras direkt.



Sundsvalls kommun tycker att detta sätt är mer rättvist och enklare administrativt än det gamla sättet med tomt- och småhuskö.

### **Nyköpings kommun**

År 2006 avskaffade Nyköpings kommun deras tomt- och småhuskö. Nyköpings kommun försäljer idag deras tomter via lottning. När kommunen har nya tomter som ska säljas får de som är intresserade av att köpa tomterna anmält intresse och sedan lottas tomterna ut. I Nyköpings kommun skrivs köpeavtal omgående med den som tilldelas tomten via lottdragningen. Köpeskillingen inklusive anslutningsavgift för vatten och avlopp ska betalas inom 5 dagar.

### **Hudiksvalls kommun**

Hudiksvalls kommun tog i november 2016 beslut om att deras tomt- och småhuskö skulle uppgöra. De kommer att lotta ut nya tomter. Hudiksvalls kommun har också i och med detta system infört en handpenning/reservationsavgiften på två procent av tomtpriset.

### **Göteborgs kommun**

Göteborg avvecklade sin tomtkö 2015. De kommunala tomter som ska säljas lämnas till den mäklare som kommunen har ramavtal med.

## **Slutsatser av utredningen**

Tomt- och småhuskö som bildades under 1960-talet har idag inte samma roll, syfte eller funktion som då den bildades. Kön har idag istället försvårat en effektiv och välfungerande förmedling av småhustomter. Att förmedla tomter via en kö innebär stor administration som är tidskrävande och försäljningsprocessen är ineffektiv. Gävle kommuns tomt- och småhuskö som den ser ut idag möter varken samhällsbyggnadsförvaltningen eller invånarnas behov och förväntningar.

En del fastigheter har även sålts vidare kort efter köpet, vilket inte har varit syftet med kön. Kommunen har försökt förhindra detta genom avtalsvillkor, men inget hindrar att försäljning sker när förbehållen löper ut.

Allt fler kommuner väljer att avveckla tomtköer. En del kommuner anlitar mäklare som sköter försäljningen alltingen till ett fast markpris eller budgivning, ex Uppsala, Göteborg m.fl. Lottning är även något som flera kommuner gått över till, exempelvis Sundsvall, Södertälje, Hudiksvall, Nyköping m.fl.

Flera kommuner har även i samband med avvecklandet av kö och införandet en handpenningsavgift. Uppsala tar 10 % av tomtpriset i handpenning, Hudiksvall tar 2 % av tomtpriset, Södertälje tar en avgift om 10 000 kr.

Idag ser en del personer som vill flytta till Gävle kön som ett hinder för att kunna köpa en tomt och flytta till Gävle. Personer som skulle vilja flytta till Gävle och köpa en tomt blir avskräckta när de hör att de är över 800 personer i kön. En avveckling av kön skulle därmed kanske kunna öppna upp för att personer som vill flytta till Gävle skulle kunna känna att de har en möjlighet att kunna få en tomt att köpa. Som köhanteringen och försäljningen ser ut idag är den inte ekonomiskt fördelaktig för kommunen.

## Alternativ till tomt- och småhusköns framtid

### *Alternativ 0: Behålla kön oförändrad*

Kommunen behåller tomt- och småhuskön så som den är i dagsläget. Som köhanteringen och försäljningen ser ut idag är den ineffektiv, kräver mycket manuellt arbete, tidskrävande processer, kostsam, inte kvalitetssäker, inte transparent och personbunden. Det är bara de i kön som får vetskap om nya tomter. I dagsläget möter inte kön och försäljningsprocessen kunders behov och förväntningar.

#### *Ekonomi*

Ekonomisk är detta alternativ inget bra alternativ för kommunen.

Intäkter: 282 500 kr per år.

Utgifter: 620 100 kr per år.

Se utförligare beräkningar i Bilaga 1.

### *Alternativ 1: Behålla kön – försäljning via mäklare*

Kommunen behåller tomt- och småhuskön men lediga objekt förmedlas via mäklare eller annan aktör. Kön skulle i princip fungera som i dagsläget. En mäklare eller annan aktör skulle ta över ansvaret för försäljningen av tomterna. Detta skulle underlätta för kommunen med försäljningen av tomter då en mäklare eller annan aktör skulle ha kontakten med intressenter och skriva köpekontrakt. Det stora administrativa arbetet som kön kräver skulle ligga kvar hos kommunen. Detta alternativ skulle inte underlätta speciellt mycket för samhällsbyggnadsförvaltningen eller kunden.

#### *Ekonomi*

Om Gävle kommun vill behålla kön och ha försäljning via mäklare så skulle kostnaderna för att administrera kön finnas kvar för kommunen. Själva försäljningsprocessen skulle då bli en kostnad genom ramavtal med mäklare. Kommunen skulle få in pengar i förnyelseavgifter och nyregistreringar. Kostnader för kommunen skulle bli den administrativa kostnaden i form av resurser, utskickskostnader, mäklarkostnad med mera. Kostnadsmässigt är detta alternativ inte lämpligt för kommunen.

Intäkter: 282 500 kr per år.

Utgifter: 543 925 kr per år.

Se utförligare beräkningar i Bilaga 1.

### *Alternativ 2: Behålla kön – Digitalisering*

Den nya e-tjänsten som infördes i september 2016 där registrering till kön sker via e-legitimation via kommunens hemsida har underlättat både för kommunen och för de sökande med själva anmälan. Ett alternativ är att utveckla denna e-tjänst ytterligare. Förslaget innebär att utveckla e-tjänsten med integration till andra system så att de registrerade kan logga in på en personlig sida via kommunens hemsida där de bland annat kan se lediga objekt, anmäla intresse på objekten och se personlig information såsom vilken plats i kön de har. En sådan utveckling skulle minska lite på de administrativa arbetet för kommunen och ge de sökande en inblick i kön. Att kommunicera mellan sökande och kommun via fysiska brevutskick tar lång tid och bidrar till en längre process vid försäljning. Utvecklas detta förväntas kommunikationen och processen vid försäljning att underlätta och gå snabbare.

Digitalisera kön skulle innebära att köande och allmänheten ges en större inblick i hanteringen av kön och de själva kan hantera många av de ärenden som idag kommunen sköter ex telefonsamtal eller mail gällande köplats. Genom ett digitalt system skulle kommunen på ett smidigare och flexiblere sätt kunna kommunicera med de köande, mot för dagens processer med brevutskick. En sådan utveckling kräver dock mycket arbete, resurser och pengar initialt. Resurser från olika håll på kommunen

exempelvis IT avdelningen, mark- och exploateringsavdelning, ekonomiavdelningen med flera. En digitalisering skulle dock inte förändra systemet i grunden utan det kommer fortfarande krävas en del resurser och tid från mark- och exploatering samt fler avdelningar.

### *Ekonomi*

Vid digitalisering av kön skulle det initialt krävas stora kostnader och flera resurser från kommunen. En utredning skulle behöva göras hur exakt en digital lösning skulle kunna göras och vad denna ska innehålla med mera. En digital sida måste skapas som är integrerad med system som kommunen har idag eller som kommunen handlar upp. En betalningstjänst måste upprättas så att invånaren kan betala in registreringsavgiften innan de kan gå vidare i processen med anmälan till kön. Ett automatiskt system för fakturering av förnyelseavgift skulle behöva göras. Försäljningsprocessen, marknadsföring med mera skulle ligga kvar hos kommunen.

Intäkter: 282 500 kr per år.

Utgifter: Initialt minst 600 000 kr och ca 345 090 kr per år.

Se utförligare beräkningar i Bilaga 1.

### *Alternativ 3: Avveckla kön – försäljning via mäklare*

Att avveckla kön skulle till stor del ta bort det stora administrativa arbetet som kön medför för kommunen. En avveckling av kön skulle innebära att det skulle kunna gå snabbare för en kund att hitta en tomt som är till salu till att kunna köpa den. Det skulle ges större möjligheter för alla att köpa en tomt oavsett om man stått i kö länge eller inte.

Detta alternativ innebär att tomt- och småhuskön avvecklas helt och en mäklare tas in för att sälja tomter. Kommunen upphandlar då en mäklartjänst, vid upphandlingen sätter kommunen förutsättningarna för tjänsten/mäklaren. Alltingen att sälja tomterna till ett fast satt pris eller genom budgivning. En mäklare har en enklare och modernare försäljningsprocess. Marknadsföringen skulle bli mycket bättre för kommunen då en mäklare har möjlighet till andra marknadsföringskanaler än en kommun. Vid väldigt attraktiva tomter där det är svårt att riktigt bedöma marknadsvärdet, då kan en budgivning vara bra. Uppsala kommun säljer de mest attraktiva tomterna via mäklare och budgivning för att säkerställa att försäljningen sker till marknadspris. I Umeå kommun sker försäljning via mäklare av enstaka tomter eller tomter med mycket attraktivt läge. En avveckling av kön skulle innebära att man öppnar upp marknaden för försäljningen av tomter, det skulle kanske ge bättre möjligheter för inflyttning till kommunen då kundgruppen blir större.

### *Ekonomi*

En avveckling av kön skulle innebära att kommunen inte får in de pengar som kommunen får in från förnyelseavgiften och registreringsavgifter. Om en mäklare tas in vid försäljningen kommer denna kosta utifrån en ramavtalskostnad. Det är först när en riktig upphandling har skett som vi får exakta siffror. Vissa delar ligger dock alltid kvar på kommunen så som diarieföring, arkivering och kundtjänstfrågor. Se mer angående ekonomi i bilaga 1.

Intäkter: 0 kr per år.

Utgifter: 103 250 kr per år.

Se utförligare beräkningar i Bilaga 1.

### *Alternativ 4: Avveckla kön – Lottning*

Lottningen är ett annat alternativ som finns om avveckling av kön sker. Lottning går till så att en värdering till marknadspris sker av tomterna. Marknadsföring av försäljning av nya tomter sker öppet via hemsidor, sociala medier, m.fl. Vid marknadsföring av nya tomter finnas det med information om under vilken period man ska kunna registrera sig för lottningen av nya småhustomter samt när själva dragningen kommer att ske.

Alla som är intresserade av att vara med i lottningen ska kunna registrera sig via e-tjänst med e-legitimation via kommunens hemsida under registreringsperioden.

Alla som registrera sig för att delta i en lottning får ett ärendenummer. Det innebär att namn eller andra uppgifter inte kan utläsas i samband med lottningen. När registreringstiden har gått ut sammanställs de inkomna anmälningarna. Sedan genomförs lottningen och en turordningslista skapas. Den första som dras har nummer ett i turordningen, den andra som dras har nummer två och så vidare. Samtliga som deltagit i lottningen informeras om sin turordningsplats. Kommunen kan sälja försälja tomterna eller så kan mäklare ta över försäljningen när lottningen är klar. Kommunen eller mäklare kontaktar och erbjuder tomterna utifrån turordningslistan. Köpeavtal upprättas mellan kommunen och köparen.

### *Ekonomi*

En avveckling av kön skulle innebära att kommunen inte får in de pengar som kommunen får in från förnyelseavgiften och registreringsavgifter. Tas kön bort försvinner också den stora administrativa hanteringen av tomtkön som idag kostar mer pengar än vad kommunen får in i förnyelse- och registreringsavgifter. För att få ett system med lottning att fungera som det beskrivs ovan kommer det kräva vissa investeringskostnader initialt. Kostnader i form av resurser för att ta fram en e-tjänst för intresseanmälningar samt bra system för marknadsföring. Kostnader vid utskick till kön kommer också att försvinna om ett digitalsystem med lottning ersätter dagens kö. Vid ett lottningssystem kommer kostnader i form av resurser inom förvaltningen. Handläggningen vid försäljning av tomter kommer ligga kvar på kommunen. Se mer angående ekonomi i bilaga 1.

Intäkter: 0 kr per år.

Utgifter: Initialt minst 100 000 kr och ca 242 025 kr per år.

Se utförligare beräkningar i Bilaga 1.

## Samhällsbyggnad Gävles förslag till framtida försäljning av tomter

Samhällsbyggnad Gävle förordar en avveckling av tomt- och småhuskö och att fortsätta försäljningar av kommunala tomter säljs via mäklare genom ramavtal. Förslaget är att tomter som ska säljas som troligtvis är väldigt attraktiva eller få till antalet kan försäljning ske via budgivning via mäklare. Om antalet tomter är stort kan fast pris genomföras via mäklare.

Samhällsbyggnad Gävle förordar detta alternativ därför att tomt- och småhuskö har idag inte samma roll, syfte eller funktion som då den bildades. Köen har idag istället försvårat en effektiv och välfungerande förmedling av småhusomtomter. Att förmedla tomter via en kö innebär stor administration som är tidskrävande och försäljningsprocessen är ineffektiv. Gävle kommuns tomt- och småhuskö möter varken samhällsbyggnadsförvaltningen eller invånarnas behov och förväntningar. En mäklare har större marknadsföringskanaler som är kopplade till försäljning av tomter samt att de har de system och kunskaper som behövs för en effektiv försäljningsprocess. En mäklare kan marknadsföra via hemnet.se som idag är den största hemsidan där privatpersoner går in för att leta hus, radhus, tomt med mera. Hemnet kräver att man måste vara en svenske-registrerad mäklare för att annonsera på hemnet.se därför kan inte en kommun annonsera på denna sida. Om försäljning sker via mäklare blir försäljningen funktionsbaserad och inte personbaserad som den är idag, på så sätt blir hanteringen inte lika sårbar och mer rättssäker. Att avveckla köen skulle öppna upp för en större kundgrupp och ge bättre möjligheter för inflyttning till kommunen. Kommunen skulle även få bättre marknadsföring om kundgruppen blir större och därmed stärka kommun varumärket. Tjänstemän på kommunen skulle kunna lägga ner mer tid på att ta fram nya tomter som är en av samhällsbyggnadsförvaltningens kärnverksamhet.

Samhällsbyggnad Gävle förordar att Gävle kommuns tomt- och småhuskö upphör till årsskiftet 2019/2020. Att under 2019 tar kommunen inte ut någon förnyelseavgift för de som står i kön. De som

vill ställa sig i kön får information om att kön avvecklas 2019/2020 och de som vill ställa sig i kön betalar ingen registreringsavgift för att ha chans på nya tomterna som erbjuds till kön under 2019. Ingen avgift återbetalas till de registrerade i kön. De registrerade betalar en årsavgift för den tjänst de tar del av och efter ett år har de förbrukat tjänsten. De som har stått längst i kön har betalat drygt 4 000 kr för tjänsten att bli erbjudna tomter.

## Bilaga 1 – Ekonomiska konsekvenser

Denna bilaga visar de ekonomiska konsekvenserna samt för- och nackdelarna för de olika alternativen som tas upp i utredningen. Siffrorna i dessa tabeller är bedömningar och genomsnittligt skattade. De olika punkterna med arbetsuppgifter med mera är också skattade. Tabellerna nedan bygger på en standardkostnad per timme, 1065 kr. Tabellerna bygger genomsnittlig försäljning av 10 st. tomter per år.

### Alternativ 0: Behålla kön oförändrad

INTÄKTER		UTGIFTER	
Förnyelseavgift 700 st.* 300 kr	210 000	Förvaltning kön (adresshantering, tel.- & mailfrågor) 80 h/år * 1065	85 200
Registreringsavgift 145 st. * 500 kr	72 500	Registrera nyanmälningar ca 145 st./år 60 h/år * 1065 Avregistreringar ca 90 st./år 45 h/år * 1065	111 825
		Fakturering (Årsavgift/förnyelseavgift) 100 h/år *1065	106 500
		Utskick (framtagande material, genomgång kommunikation, upprättande text hemsida mm, utskick via brev-porto, info kundtjänst) 20 000 kr/år (2 utskick) 60 h/år * 1065	83 900
		Försäljning (upprättande fördelningslistor, kommunikation med köpare, tel.- & mailfrågor, upprätta köpekontrakt, följebrev, intyg, kontakta Gävle energi vid varje försäljning, fakturera, intyga när betalning skett) 150 h/år*1065	159 750
		Marknadsföring (objektvision, deltagande mässor, framtagande broschyrer mm) Objektvision hemsida 25 000 kr/år 15 h/år*1065 = 16 000	40 975
		Kundtjänst (samtal, mail) 10 h/år * 1065	10 650
		Diarieföring/arkivering (vid försäljning) 20 h/år * 1065	21 300
<b>Total summa:</b>	<b>282 500</b>	<b>Total summa</b>	<b>620 100</b>
		<b>Diff.</b>	<b>-337 600</b>

Fördelar	Nackdelar
-	Ursprungssyftet finns inte kvar
-	Ingen effektiv och transparent process för förmedling av kommunens tomter. Den innebär stor administration.
-	Kan ses som hämmande för inflyttning till kommunen
-	Möter inte kunders behov och förväntningar
-	Ingen bra marknadsföring. Bara de i kön som får vetskap om när nya tomter kommer
-	Inte rättssäker
-	Kunderna får ingen insyn i kön och kommande tomter
-	Många i kön men få som är aktiva

Kort slutsats:

- Syftet med kön saknas,
- Höga administrationskostnader,
- Fyller inte kundernas förväntningar, ingen transparens

### Alternativ 1: Behålla kön – försäljning via mäklare

INTÄKTER		UTGIFTER	
Förnyelseavgift 700 st.* 300 kr	210 000	Förvaltning kön (adresshantering, tel.- & mailfrågor) 80 h/år * 1065	85 200
Registreringsavgift 145 st. * 500 kr	72 500	Registrera nyanmälningar ca 145 st./år 60 h/år * 1065 Avregistreringar ca 90 st./år 45 h/år * 1065	111 825
		Fakturering (Årsavgift/förnyelseavgift) 100 h/år *1065	106 500
		Utskick (framtagande material, genomgång kommunikation, upprättande text hemsida mm, utskick via brev-porto, info kundtjänst) 20 000 kr/år (2 utskick) 60 h/år * 1065	83 900
		Försäljning (upprättande fördelningslistor, tel.- & mailfrågor, intyg, kontakta Gävle energi vid varje försäljning, fakturera) 70 h/år*1065	74 550
		Mäklare försäljning (kommunikation med köpare, upprätta köpekontrakt, intyga när betalning skett) 50 000 per uppdrag, försäljning ca 10 tomter	50 000

		Marknadsföring (objektvision, deltagande mässor, framtagande broschyrer mm) Objektvision hemsida 25 000 kr/år 15 h/år*1065 = 16 000	40 975
		Kundtjänst (samtal, mail) 10 h/år * 1065	10 650
		Diarieföring/arkivering (vid försäljning) 20 h/år * 1065	21 300
<b>Total summa:</b>	<b>282 500</b>	<b>Total summa</b>	<b>543 925</b>
		<b>Diff.</b>	<b>-261 425</b>

Fördelar	Nackdelar
En modernare och mer vedertagen förmedlings- och försäljningsprocess	Ursprungs syftet finns inte kvar
	Stor administration
	Kan ses som hämmande för inflyttning till kommunen
	Möter inte kunders behov och förväntningar
	Ingen bra marknadsföring. Bara de i kön som får vetskap om när nya tomter kommer
	Inte rättssäker
	Kunderna får ingen insyn i kön och kommande tomter
	Många i kön men få som är aktiva

Kort slutsats:

- Syftet med kön saknas
- Höga administrationskostnader
- Fyller inte kundernas förväntningar, ingen transparens



## Alternativ 2: Behålla kön – Digitalisering

INTÄKTER		UTGIFTER	
Förnyelseavgift 700 st. * 300 kr	210 000	Förvaltning kön (tel- & mailfrågor) 40 h/år * 1065	42 600
Registreringsavgift 145 st. * 500 kr	72 500	Kontroll nyanmälningar eller de som gått fel 10 h/år * 1065 Kontroll avregistreringar eller de som gått fel 8 h/år * 1065	19 170
		Fakturering (Årsavgift/förnyelseavgift) 10 h/år * 1065	10 650
		Utskick (framtagande material, genomgång kommunikation, upprättande text hemsida mm, info kundtjänst) 40 h/år * 1065	42 600
		Försäljning (kommunikation med köpare, tel- & mailfrågor, upprätta köpekontrakt, följbrev, intyg, kontakta Gävle energi vid varje försäljning, fakturera, intyga när betalning skett) 110 h/år * 1065	117 150
		Marknadsföring (objektvision, deltagande mässor, framtagande broschyrer mm) Objektvision hemsida 25 000 kr/år 15 h/år * 1065	40 975
		Kundtjänst (samtal, mail) 10 h/år * 1065	10 650
		Diarieföring/arkivering (vid försäljning) 20 h/år * 1065	21 300
		Stödsystem med integration (införandet, betalningsintegration mellan olika system, faktureringsfunktion, kommunikationsfunktioner, övrig integration mellan system och "mina sidor" ex kö poäng)	500 000
		"Mina sidor" e-tjänst (e-tjänst anmälan tomt, skapande att fördelningslistor,	100 000
		Drift IT-system och utbildning	40 000
<b>Total summa:</b>	<b>282 500</b>	<b>Total summa</b>	<b>345 095</b> <b>+</b> <b><u>600 000</u></b> <b>945 095</b>
		<b>Diff.</b>	<b>- 662 595</b>

Fördelar	Nackdelar
En enkel förmedlings- och försäljningsprocess	Ursprungs syftet finns inte kvar
Kunder får insyn i kön och vilka tomter som kommer	Stor administration vid försäljning

	Kan ses som hämmande för inflyttning
	Ingen bra marknadsföring. Bara de i kön som får vetskap om när nya tomter kommer
	Många i kön men få som är aktiva

Kort slutsats:

- Syftet med kön saknas
- Höga administrationskostnader
- När ut till liten kundgrupp, bara de som står i kön
- Ökad transparens

### Alternativ 3: Avveckla kön – försäljning via mäklare

INTÄKTER		UTGIFTER	
-		Försäljning (framtagande material, svara på frågor) 20 h/år*1065	21 300
-		Mäklar kostnader 50 000 per uppdrag ex försäljning ca 10 tomter	50 000
		Kundtjänst (samtal, mail) 10 h/år * 1065	10 650
		Diarieföring/arkivering (vid försäljning) 20 h/år * 1065	21 300
<b>Total summa:</b>	<b>0</b>	<b>Total summa</b>	<b>103 250</b>
		<b>Diff.</b>	<b>-103 250</b>

Fördelar	Nackdelar
En enklare, modernare och mer vedertagen förmedlings- och försäljningsprocess	Åsikter från de som sått länge i kön
Bättre möjligheter för inflyttning till kommunen	
Bättre marknadsföring och kan stärka kommunens varumärke	
Ökad rättssäkerhet	
Säkerställande av marknadspris på svårvärderade tomter	

Tjänstemännen kan lägga mer tid på att ta fram nya tomter	
---	--

Kort slutsats:

- Ekonomiskt mest fördelaktigt för kommunen
- Fyller kundernas förväntningar på bästa sätt
- När ut till större kundgrupp

#### Alternativ 4: Avveckla kön – Lottning

INTÄKTER		UTGIFTER	
		Erbjudande tomter på öppna marknaden (framtagande material, genomgång kommunikation, info kundtjänst) 40 h/år * 1065	42 600
		Försäljning (kommunikation med köpare, tel- & mailfrågor, upprätta köpekontrakt, följbrev, intyg, kontakta Gävle energi vid varje försäljning, fakturera, intyga när betalning skett) 100 h/år*1065	106 500
		"Mina sidor" e-tjänst (e-tjänst anmälan tomt, skapande att fördelningslistor)	100 000
		Marknadsföring (objektvision.se, gavle.se, sociala medier, deltagande mässor) Objektvision hemsida 25 000 kr/år 15 h/år*1065 = 16 000	40 975
		Kundtjänst (samtal, mail) 10 h/år * 1065	10 650
		Diarieföring/arkivering (vid försäljning) 20 h/år * 1065	21 300
		Drift e-tjänst och utbildning	20 000
<b>Total summa:</b>	<b>0</b>	<b>Total summa</b>	<b>242 025</b>
			<b>+ 100 000</b>
			<b>342 025</b>
		<b>Diff.</b>	<b>-342 025</b>

Fördelar	Nackdelar
Enklare förmedlings- och försäljningsprocess	Kostnader initialt
Bättre möjligheter för inflyttning till kommunen	Administration med försäljning kvar på handläggare på kommunen
Bättre marknadsföring av nya tomter	Åsikter från de som sått länge i kön

Tjänstemännen kan lägga mer tid på att ta fram nya tomter istället för administration	
---	--

Kort slutsats:

- Höga administrationskostnader
- När ut till större kundgrupp