

BORGARRÁÐ 21.7.'16: Tillaga borgarráðsfulltrúa Framsóknar og flugvallarvina og Sjálfstæðisflokks varðandi sölu lóða sem Reykjavíkurborg hefur úthlutað - R16070097

Í ljósi ítrekaðra upplýsinga um sölu lóða sem Reykjavíkurborg hefur úthlutað og hafa verið framseldar áður en byggingaframkvæmdir eru hafnar, og nú síðast nýrra upplýsinga um sölu tveggja lóða við Hlíðarenda og að kaupverðið sé trúnaðarmál, er mikilvægt fyrir kjörna fulltrúa að hafa sem gleggstar upplýsingar á hverjum tíma um verðmæti þeirra lóða sem borgin á /og til stendur að selja eða ráðstafa. Óskað er eftir því að lagður verði fram listi yfir a) allar lóðir í eigu borgarinnar innan borgarmarkanna b) allra byggingarhæfra lóða innan borgarmarkanna. Þá verði að fengið verðmat tveggja óvilhallra fasteignasala á verðmæti allra lóða sem eru vestan Elliðaár, sem liggja skal frammi eigi síðar en 1. október 2016. Slík vinna er mikilvæg fyrir komandi fjárhagsáætlanagerð og rekstur borgarinnar sem hefur verið í milljarða halla ár hvert.



Borgarráð

Byggingarhæfar lóðir og lóðir í eigu Reykjavíkurborgar - umsögn skrifstofu eigna og atvinnuþróunar

Á fundi borgarráðs þann 21. júlí 2016 var lögð fram svohljóðandi tillaga borgarráðsfulltrúa Framsóknar og flugvallarvina og Sjálfstæðisflokks varðandi sölu lóða sem Reykjavíkurborg hefur úthlutað

Í ljósi ítrekaðra upplýsinga um sölu lóða sem Reykjavíkurborg hefur úthlutað og hafa verið framseldar áður en byggingaframkvæmdir eru hafnar, og nú síðast nýrra upplýsinga um sölu tveggja lóða við Hlíðarenda og að kaupverðið sé trúnaðarmál, er mikilvægt fyrir kjörna fulltrúa að hafa sem gleggstar upplýsingar á hverjum tíma um verðmæti þeirra lóða sem borgin á /og til stendur að selja eða ráðstafa. Óskað er eftir því að lagður verði fram listi yfir a) allar lóðir í eigu borgarinnar innan borgarmarkanna b) allra byggingarhæfa lóða innan borgarmarkanna. Þá verði að fengið verðmat tveggja óvilhallra fasteignasala á verðmæti allra lóða sem eru vestan Elliðaár, sem liggja skal frammi eigi síðar en 1. október 2016. Slík vinna er mikilvæg fyrir komandi fjárhagsáætlanagerð og rekstur borgarinnar sem hefur verið í milljarða halla ár hvert.

Svo virðist sem að sala á tveimur lóðum á Hlíðarenda sem vísað er til í tillögunni séu lóðir sem seldar voru árið 2004. Þessar lóðir tengdust samningum við Knattspyrnufélagið Val sem átti Hlíðarenda og síðar sölu þessara lóða til Valsmanna ehf. í lok árs 2004. Síðan þá hafa verið gerðir samningar í tengslum við uppbyggingu svæðisins milli bæði Knattspyrnufélagsins Vals og Reykjavíkurborgar og eins milli Valsmanna ehf. og Reykjavíkurborgar. Það er því erfitt að færa fyrir því rök að þessi sala nú sé tilefni þess að fara að útbúa lista yfir; a) allar lóðir í eigu Reykjavíkurborgar innan borgarmarkanna og b) allar byggingarhæfar lóðir innan borgarmarkanna.

Einn megin tilgangur þess að selja lóðir í opinni sölu með útboði er að ná fram markaðsverði lóðanna. En jafnframt að gefa þá viðskipti með lóðirnar á eftirmarkaði frjáls. Lóðunum er því úthlutað án allra kvaða í þessum tilvikum. Það er vandséð hvaða aðferðum eigi að beita til að bera saman söluverð lóða mörgum árum eftir að Reykjavíkurborg hefur selt lóðirnar eins og á við um Hlíðarendasvæðið og margar fleiri lóðir sem hefur verið úthlutað gegnum árin án þess að á þeim hafi verið byggt. Þar þyrfti að gefa sér of margar breytur til að slíkt sé raunhæft.

Að skilgreina lista eingöngu yfir lóðir innan borgarmarkanna í eigu Reykjavíkurborgar er þröng skilgreining og gefur ekki rétta mynd af þeim möguleikum sem fyrir hendi eru í tekjuöflun Reykjavíkurborgar til framtíðar. Mikið er til af óútvísuðu landi innan borgarmarkanna, auk þess sem að margar lóðir eru í skipulagsferli. Bæði í tengslum við hverfaskipulag og eins í tengslum við söluáætlun Reykjavíkurborgar sem samþykkt var í borgarráði þann 26. nóvember 2015.

Almennt eru lóðir ekki verðmetnar sem eru í skipulagsferli, þar sem mikil óvissa ríkir um verðmæti þeirra þar sem byggingarmagn liggur ekki fyrir, auk fleiri þátta. Þó er reynt að nálgast það hjá skrifstofu eigna og atvinnuþróunar út frá reynslu og þekkingu sem fyrir liggur hjá skrifstofunni. Þá fyrst og fremst þær lóðir sem mögulega verða seldar innan næstu fimm ára. Þá til að vinna með við gerð fjárhagsáætlunar og fimm ára áætlunar. Jafnframt er mikilvægt að átta sig á mögulegum innviðagjöldum, kostnaði við að gera lóðir byggingarhæfar, möguleg uppkaup og fleira sem hefur áhrif á endalegar tekjur Reykjavíkurborgar af hverri lóð fyrir sig. Einn megin tilgangur með stofnun skrifstofu eigna og atvinnuþróunar var að reyna að tryggja betur hagsmuni Reykjavíkurborgar og möguleika til sölu lóða og forgangsraða framkvæmdum í tengslum við það. Það er því unnið með alla þessa þætti í tengslum við tekjuáætlun borgarinnar. Þar er jafnframt horft til mögulegra tekna af faseignagjöldum.

Að fara að verðmeta allar lóðir vestan Elliðaána af tveimur óvilhöllum fasteignasölum eins og lagt er til yrði kostnaðarsamt, auk þess sem að slíkar upplýsingar yrðu fljótt úreltar. Mikil óvissa mundi einnig ríkja við matsgerðina. Vakin er athygli á að við þéttingu byggðar eru mjög margar lóðir ekki á forræði Reykjavíkurborgar og því fyrst og fremst um samninga að ræða varðandi innviðagjöld. Það er þess vegna lítil tilgangur í að leggja mikinn kostnað í verðmat slíkra lóða. Í sumum tilvikum getur þó átt við að gera slíkt verðmat, en þá því að eins að fyrir liggja að samningar um innviðagjöld séu hafnar.

Þá liggja fyrir reglur varðandi kaup og sölu fasteigna.

Meginreglan er sú að bjóða út lóðir en þegar þeim er úthlutað fer fram verðmat.

Í ljósi ofansagðs er ekki mælt með því að fara í þá vinnu sem verið að leggja til.

Meðfylgjandi er listi yfir lóðir sem spurt er um í a)

Ekki liggja fyrir upplýsingar um b) enda erfitt að meta hvaða lóðir eigi að vera í slíkum lista og hverjar ekki.

Hrólfur Jónsson

Hjálagt:

Minnisblað lögfræðings SEA, dags. 22. september 2016



Reykjavíkurborg

skrifstofa eigna og atvinnuþróunar

Reykjavík, 22. september

2016

R16070097

640

MINNISBLAÐ

Viðtakandi: Hrólfur Jónsson

Sendandi: Magnús Ingi Erlingsson

Byggingarhæfar lóðir og lóðir í eigu Reykjavíkurborgar

Óskað er eftir lista yfir allar lóðir innan borgarmarkanna annars vegar og hins vegar allar byggingarhæfar lóðir. Listi yfir byggingarhæfar lóðir er að finna á lóðavef Reykjavíkurborgar - <http://reykjavik.is/lodir-til-solu>

Aðrar lóðir í eigu borgarinnar, sem flestar eru í skipulagsferli og líklegt er að verði seldar innan tveggja ára en vegna sífelldrar endurskoðunar á deiliskipulagi er ekki um tæmandi talningu að ræða:

Borgartún 41(Kirkjusandur)
Bústaðavegur 151 (áður lóð Fáks við Reykjanesbraut)
Esjumelur 11
Esjumelur 13-19
Fagribær 1A
Fagribær 2A
Frakkastígur 1
Glæsibær 1A
Glæsibær 2A
Heiðarbær 1A
Heiðarbær 2A
Hlaðbær 2A
Hlíðarendi 16
Hofsbraut 56, Kjalarnes
Hofsbraut 58, Kjalarnes
Hofsbraut 60, Kjalarnes
Hofsbraut 62, Kjalarnes
Hofsbraut 64, Kjalarnes
Hofsbraut 68, Kjalarnes
Hofsbraut 70, Kjalarnes
Hofsbraut 72, Kjalarnes
Hólmsheiðarvegur 139
Kistumelur 13

Kistumelur 5
Krókháls 7A
Lambhagavegur 12
Lambhagavegur 14
Laugavegur 159
Nýlendugata 34
Skúlagata 11
Sléttuvegur
Starhagi 1
Mjódd, atvinnuhúsnæði (hluti lóðar hefur verið rætt um að Hekla fái)
Vesturbugt, Grandagarður 2
Vesturbugt, Hlésgata
Vesturgata 67A
Vorsabær 1A
Vorsabær 2A
Ystibær 1A
Þykkvibær 1A

Eftirfarandi lóðum sem ýmist eru byggingarhæfar eða í skipulagsferli er búið að lofa í viljayfirlýsingu um samstarf við ASÍ um uppbyggingu leiguíbúða í Reykjavík, dags. 12. mars 2016:

1. Urðarbrunnur 33-35 og 130-134. Heimilt að byggja 53 íbúðir
2. Móavegur 2-4. Breyting á deiliskipulagi í skipulagsferli. Áætlað að byggja 50 íbúðir
3. Nauthólsvegur 79. Breyting á deiliskipulagi í skipulagsferli. Áætlað að heimilt verði að reisa 40 íbúðir

Byggingarréttur lóðanna sem heyra undir húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar og ASÍ verður verðmetinn þegar deiliskipulag hefur verið samþykkt fyrir lóðirnar og áður en stofnframlag Reykjavíkurborgar verður ákveðið að hámarki 12% af heildar byggingarkostnaði.

Almennt eru lóðir, sem eru í skipulagsferli, ekki verðmetnar þar sem verðmæti þeirra er mjög óvísst áður en deiliskipulag hefur verið samþykkt.

Þar sem ný hverfi hafa verið skipulögð er verðmæti lóða ákveðið með tvennum hætti. Annars vegar með því að ákveða söluverð og hins vegar er verð lóðar ákveðið þegar lóðir eru seldar með útboðsfyrirkomulagi en hliðsjón höfð að gagnagrunni skrifstofu eigna og atvinnuþróunar um fermetraverð byggingarréttar til þess að ákveða lágmarksverð.

Þegar lóðir eru seldar á föstu verði er verðið ákveðið fyrirfram án tillits til sveiflna á markaðsverði eftir framboði og eftirspurn en að lágmarki eru lóðir seldar á gatnagerðargjöldum þar sem óheimilt er að selja lóðir undir þeim. Til hliðsjónar eru höfð verðmöt sambærilegra lóða þegar verð er ákveðið. Tilgangslaust er að verðmeta fyrirfram í því tilviki slíkar lóðir þar sem verðið er ákveðið fyrirfram.

Við fjárhagsáætlanagerð er stuðst við ásett verð lóða. Verðmat lóða á grundvelli verðmata tveggja löggiltra fasteignasala er samkvæmt reglum um kaup og sölu fasteigna en samkvæmt þeim skal ávallt liggja fyrir verðmat tveggja löggiltra fasteignasala áður en eign er boðin til sölu. Í einstaka tilvikum er verðmat sótt til fasteignasala þegar mat er vandasamt í tengslum við fjárlagagerð. Í öðrum tilvikum er ekki sótt verðmat fasteignasala þar sem ekki er unnt að afla þeirra vegna stöðu lóðar í skipulagi, vegna þess að verð lóða er fastákveðið eða þegar meðalverð byggingarréttar liggur fyrir í gögnum.

Ekki er því hægt að vera við ósk um að verðmeta allar lóðir vestan Elliðaá þar sem vinna við fjárlagagerð miðast við ásett verð lóða sem boðnar eru á föstu verði eða meðalverði byggingarréttar þegar það er þekkt. Slík verðmats vinna er því oft óframkvæmanleg og í flestum tilvikum óþörf. Það er ekki hlutverk Reykjavíkurborgar að haga störfum sínum þannig að upplýst sé hvaða markaðsverð lóðir beri á eftirmarkaði hvort sem það er til hækkunar eða lækkunar.

Magnús Ingi Erlingsson,
lögfræðingur