

Kommunstyrelsen

Utgångspunkter för arrendeavtal med båtclubbar

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen antar föreslagna utgångspunkter för arrendeavtal för båtclubbar i Nacka.

Sammanfattning

Diskussioner har förts under en längre tid med båtclubbar i Nacka om en långsiktigt gångbar utgångspunkt för kommunens arrendeavtal. Avsikten har varit att hitta en rimlig ersättningsnivå och löptid på arrendena samt att hitta ett sätt att stimulera miljöåtgärder i Nackas båtliv. Efter diskussioner främst med Nackas förenade båtclubbar har utgångspunkter för omreglering av arrendeavtalen tagits fram som utgår från 1 100 kronor per båtplats och år, en 15-årig arrendeperiod med möjlighet till 25 år vid större investeringar samt att det finns ekonomiska incitament kopplade till miljöåtgärder.

Ärendet

Sedan en tid har kommunen tillsammans med företrädare för båtclubbar i Nacka sökt en långsiktigt gångbar inriktning för arrendeupplåtelser för båtclubbar i Nacka. Det handlar om en rimlig ekonomisk ersättning för arrendena, tillräcklig långsiktighet för båtclubbarnas verksamhet och en stark miljöprofil på båtlivet i kommunen.

Ett grundligt arbete har gjorts beträffande hur ett önskat miljöarbete från båtclubbarnas och båtägarnas sida ska dokumenteras och också premieras med ett ekonomiskt incitament kopplat till arrendena. En modell för detta har arbetats fram av företrädare från Nacka förenade båtclubbar, NFBK, och kommunens miljöenhet. Förslag till sådan konstruktion för dokumentation och incitament finns publicerad på NFBK:s hemsida och föreslås ingå i beslutet om utgångspunkter för arrendeupplåtelseerna. Sammansättningen av de olika delar i incitamentet bedöms komma att utvecklas i takt med att åtgärder vidtas och ny kunskap tillkommer.

I utgångspunkterna för arrendeavtalen ingår inget resonemang om eventuella marksaneringsåtgärder på grund av föreläggande från myndighet eller framtida ändrad markanvändning. Detta förutsätts istället hanteras enligt vid var tid gällande rättsliga principer kopplade till miljöansvar.

En avgörande fråga har varit att hitta en arrendenivå som kan motiveras och förstås ur olika intressens perspektiv. Som underlag för detta togs två värderingar fram som sedan granskades och kommenterades också av företrädare för NFBK. Underlaget i värderingarna har varit svårtolkat, vilket inte är oväntat då förhållandena är mycket olika för de olika upplåtelseerna av mark som förekommer och som tagits med i underlaget. En grov uppskattning ger ett värde per båtplats på mellan 750 och 1 500 kr per år. Det lägre värdet baseras främst på politiskt fattat beslut om liknande arrenden i Tyresö kommun. Det högre värdet kan bland annat hänföras från beräkningar utifrån villkor för kommersiella marinor men också de nya arrendenivåerna som diskuteras i Stockholm. Efter en sammanvägning av värderingsunderlaget, kommentarerna till detta från företrädare från NFBK och uppdatering av vad som händer i bl a i Stockholm, där frågan främst drivs av behov av upprustning av kommunägda anläggningar, förslås att beräkning av arrendet för båtklubbar i Nacka ska utgå från 1 100 kr per båtplats och år.

Beräkningen av arrendet utgår från schablonisering där båtplatsen tar 2,5 m bryggängd, att en del, men inte nödvändigtvis alla, båtarna har tillgång till uppläggningsplats inom arrendet och att arrendeområdet är tillgängligt med bil men inte nödvändigtvis rymmer parkeringsplatser för bilar. Vid bedömningen av arrendets storlek ska större avvikelser från det normala eller genomsnittliga förhållande i dessa hänseenden beaktas inom ett intervall om +/- 10 %.

Båtklubbarna har poängterat att arrendetidens längd är mycket viktig då den är avgörande för att kunna göra större investeringar, disponera arrendeområdet för maximal nytta för medlemmarna och bidra till att fler nackabor får möjlighet att ha båt i kommunen. Här föreslås därför att en normal längd på arrendeperioden är 15 år men att den kan utökas till 25 år om båtklubben nyligen har genomfört eller står inför att göra större investeringar. Förlängning sker i normalfallet med 5 år om inte uppsägning har skett 2 år dessförinnan. Om särskilda investeringar är aktuella för arrendatorn ska tiden för ny arrendeperiod anpassas därefter, upp till 25 år.

Arrendebeloppen ska indexregleras efter vid var tid gällande konsumentprisindex.

Nya arrendeavtal tecknas i takt med att nu gällande avtal sägs upp för reglering till de nya villkoren. För de arrendeavtal som har lägre arrende än ett arrende motsvarande 1 100 kr per båtplats och år föreslås en upptrappning motsvarande 150 kr per båtplats och år, utformad som en årsvis rabatt intill dess arrendet når den nya nivån.



Rabatt relaterad till miljöåtgärder enligt särskild redovisning från båtklubbarna utgår med upp till 30 % av vid var tidpunkt utgående arrende.

Upplåtelse till båtklubbar på det sätt som kommunen gör och avser att göra i framtiden är idag inte momspliktig. Rättslig prövning av likande upplåtelse till en båtklubb pågår. I det fall arrendena med Nacka kommuns upplägg skulle betraktas som momspliktig ska sådan moms debiteras utöver arrendebeloppet.

Ekonomiska konsekvenser

Genomsnittligt arrende för båtklubbarna är idag knappt 500 kr per båtplats räknat på ca 2 000 båtar. Det ger en intäkt till kommunen på i storleksordningen 1 mnkr per år. Med den nya nivån 1 100 kr per båtplats skulle efter stegvis upptrappning intäkten för kommunen och kostnaden för båtklubbarna öka till ca 2,2 mnkr efter ca 4 år. Om maximal miljörabatt utgår efter 4 års anpassning blir motsvarande intäkt/kostnad ca 1,5 mnkr och kommer då att hamna i lägre delen av det värdeintervall som indikerats ovan.

Konsekvenser för barn

Nya arrenden har ingen direkt inverkan på barn. Rabatt för att ge stimulans till miljöåtgärder förväntas ge en bättre miljö för kommande generationer.

Bilagor

Utgångspunkter för arrendeavtal för båtklubbar i Nacka
Miljörabatt på arrendeavgift

Dag Björklund
Trafik- och fastighetsdirektör
Stadsledningskontoret

Benny Karlsson
Markingenjör
Enheten för fastighetsförvaltning