KOKEMUKSIA VUOKRATONTTIEN TÄYDENNYS-RAKENNUSMENETTELYSTÄ

HAASTATTELUJEN YHTEENVETORAPORTTI

30.4.2020

THE FULL SERVICE PROPERTY HOUSE

TOIMEKSIANTO JA TIIVISTELMÄ

Toimeksianto
Kartoittaa kokemuksia ja palautetta vuokratonttien täydennysrakentamismenettelyyn osallistuneilta.

Toimeksiantaja
Peter Haaparinne, Helsingin kaupunki

Työryhmä
Panu Jantunen ja Juha Nummi.

Vastaajat
Vuokratonttien täydennysrakentamiseen osallistuneita isännöitsijöitä, taloyhtiöiden hallituksien jäseniä, rakennusliikkeitä ja konsultteja.

Ajankohta
Haastattelut toteutettiin maalis-huhtikuussa 2020.

- Työssä kartoitettiin kokemuksia ja palautetta Helsingin kaupungin vuokratonttien täydennysrakentamismenettelystä sekä miten menettelyä olisi mahdollista kehittää. Työn yhteydessä haastateltiin isännöitsijöitä, taloyhtiöiden hallituksien jäseniä, konsultteja ja rakennusliikkeitä.
- Haastattelujen perusteella on havaittavissa, että hankkeet ovat isännöitsijöille ja taloyhtiöiden hallituksien jäsenille harvinaisia ja yksittäisiä. Kaavoitus- ja tonttiosasto näkyvät hankkeen aikana isännöitsijöille yhtenä tahona, jolloin hankkeiden aikana osastojen viestinnän on oltava yhteneväistä mahdollisten väärinkäsitysten välttämiseksi.
- Isännöitsijät ovat monessa hankkeessa avainasemassa ja hankkeiden eteneminen on usein ollut heidän työn tulos. Haastatteluissa nousi esiin, että hankkeiden sisällön vaihdellessa aina tapauksittain, isännöitsijöiden on vaikea löytää aikaa ja energiaa sekä hankkia hankkeen vetämiseen tarvittavaa osaamista. Lisäksi haastatteluissa nostettiin esiin, että täydennysrakentaminen lähtiessä suuren saneerauksen tarpeesta, kirjanpidollisista syistä hankkeen aikaisten tulojen ja menojen aikaväli ei saisi olla liian pitkä.
- Haastateltavat näkivät että vuokratonttien täydennysrakentamis-prosessissa hyviä puolia ovat mm. selkeät päälinjaukset sekä yhteistyö yksittäisten kaupungin osastojen kanssa. Kaupungin sisäisen ja ulkoisen viestinnän tulisi kuitenkin olla yhdenmukaisempaa ja selkeämpää. Lisäksi kaiken tarvittavan tiedon tulisi olla saatavissa yhdestä paikasta. Esimerkkinä voisi olla nettisivut, josta löytyvät prosessikaavio, menettely-vaihtoehdot, yhteystiedot, lomakkeet, säädökset ja päätökset. Lisäksi vuokratonttien täydennysrakennushankkeisiin osallistuville viranhaltijoille ja ulkopuolisille tahoille tulisi järjestää seminaaripäivä, jossa esitetään keskeiset periaatteet ja käytännöt vuokraoikeuden määräosan luovutuksessa täydennysrakentamisessa.

ISÄNNÖITSIJÄT

Isännöitsijöiden haastattelut olivat mielenkiintoisimpia, koska jokainen taloyhtiö on uniikki ja isännöitsijä on taloyhtiön valitsema, luotettu ja yhtiön tärkein työntekijä. Haastattelujen pohjalta nousi esiin eri taloyhtiöiden välillä olevia eroja, esimerkiksi jokaisen taloudellinen tilanne on hieman erilainen ja tätä myötä myös tarpeet erilaiset.

Taloyhtiöiden hallitukset muodostuvat niin sanotusti kuluttaja-asiakkaista, joille kiinteistö- ja kaavoitusasiat voivat olla vieraita. Vastaava tilanne on osaksi myös isännöitsijöiden keskuudessa, joille täydennysrakentamishankkeet ovat epätavanomaisia ja vuokratonttien täydennysrakentamishankkeet ainutkertaisia. Taloyhtiöiden päätöksenteko on välillä hidasta ja tunnepohjaista, joka vaikeuttaa isojen hankkeiden läpivientiä. Mikäli keskustelu lähtee väärälle uralle tai perustuu väärään tietoon, voi hanke kaatua alkumetreillä. Tästä syystä onkin äärimmäisen tärkeää, että kaupungin puolelta viesti on selkä sekä ennen kaikkea sama kaikkien osastojen kesken.

Täydennysrakennushankkeisiin liittyy taloyhtiöiden ja isännöitsijöiden puolelta huomattava määrä eri yhteistyötahoja: lakimiehiä, rahoittajia, rakennuttajia, jne. Yhteistyötahojen suuren määrän takia olisi äärimmäisen tärkeää, että prosessi olisi ennakoitavissa ja vaiheet kestoineen tiedossa heti hankkeen käynnistämisen yhteydessä.

Taloyhtiöiden kirjanpito luo omat haasteensa rakennushankkeiden läpivientiin. Yhtiön tavoitteena on välttää veroseuraamukset, minkä seurauksesta tulojen ja menojen olisi osuttava ajallisesti lähelle toisiaan – mieluiten samalle tilikaudelle. Tavanomaisesti hankkeet lähtevät liikkeelle suuremmasta korjaustarpeesta, esimerkiksi linjasaneerauksesta, jonka rahoittamiseen tarvitaan tuloja. Ihannetilanteessa remontin kustannuksia ei jyvitetä osakkaille ennen kuin mahdollinen täydennysrakentamiskorvaus tai maan myyntitulot on huomioitu.

Haastatellut huomauttivat moneen kertaan, että taloyhtiöt eroavat toisistaan. Esimerkiksi yksi haastatelluista nosti moneen kertaan esiin, että erään hankkeen yhtiö oli huomattavan yhteisöllinen ja osakkaat olivat tunteneet toisensa vuosikymmeniä, jolloin mahdollisen uudisrakennuksen myötä imagon muuttuminen ja yhteisöllisyyden menetys aiheuttivat jopa pelkotiloja. Lisäksi on huomioitava, että hankkeiden kestäessä vuosia, taloyhtiöiden hallitukset saattavat vaihtua moneen kertaan, jolloin jo tehty työ voi vaarantua uuden hallituksen myötä.

Isännöitsijöiden haastattelujen perusteella suurimmat haasteet täydennysrakennushankkeissa liittyivät aikatauluun ja yleiseen epätietoisuuteen. Yhtiön on vaikea sitoutua hankkeeseen, jos aikataulu ja askelmerkit eivät ole tiedossa ja tiedonhaku on koettu haasteelliseksi. Lisäksi jotkin isännöitsijät huomauttivat, että 1/3 täydennysrakentamiskorvaus on kannustimena vähäinen, varsinkin jos huomioidaan tarvittavien yhteystyökumppaneiden palkkiot.

RAKENNUSLIIKKEET

Työssä haastateltiin kahta keskisuurta rakennusliikettä, joiden pääliiketoimintalinjaus on omaperustainen, vapaarahoitteinen uudistuotanto, jonka lisäksi he tekevät myös suurempia linjasaneerausurakoita. Ensisijaisesti taloyhtiöt ovat siis heidän asiakkaitaan ja asiakassuhde syntyy linjasaneerauksen myötä. Vaikka täydennysrakentaminen on heidän ydinliiketoimintaa, tarve havaitaan ja syntyy esimerkiksi linjasaneeraushankkeen seurauksena.

Taloyhtiön ja rakennusliikkeen välisen asiakassuhteen ymmärtäminen on tärkeä kokonaisuuden hahmottamisessa: asiakassuhteen myötä syntyvä luottamus murenee helposti, mikäli viestit ja toiminta eivät vastaa toisiaan. Erityisen haasteelliseksi rakennusliikkeet ovat kokeneet tilanteet, joissa aikataulu on venynyt kaupungin toimien seurauksena tai viestintä kaupungin eri organisaatioiden välillä on poikennut toisistaan. Nämä tapaukset ovat erittäin haasteellisia hankkeiden eteenpäin viemisen kannalta.

Lisäksi on huomioitava, että kun rakennusliikkeellä on asiakassuhde taloyhtiön kanssa, niin kaupunki näyttäytyy taloyhtiölle yhtenä rintamana, eikä eri hallintokuntia tunnisteta.

Asiakassuhteen myötä rakennusliikkeelle syntyy myös selkeä motiivi hankkeen edistämiseksi ja saada tuotantoon ydinliiketoimintaan liittyen vapaarahoitteista uudistuotantoa. Rakennusliikkeet pohtivat haastatteluissa, että mikäli taloyhtiöiltä evätään mahdollisuus myydä rakennusoikeutta, niin löytyykö hankkeille edistäjiä. Rakennusliikkeen vetäessä hanketta, asunto-osakeyhtiön osakkaat eivät välttämättä hahmota kaupungin sisäisiä organisaatiorajoja ja niihin liittyviä päätösprosesseja. Tämä näkyy erityisesti tilanteissa, joissa hankkeelle asetetut hallintamuotovelvoitteet pienentävät rakennusliikkeiden intressiä osallistua hankkeeseen ja hankkeet eivät edisty.

Rakennusliikkeet löysivät paljon hyvää nykyisissä käytännöissä: päälinjat ovat ammattimaiselle toimijalle selkeät ja yhteistyö yksittäisten kaupungin organisaatioiden kanssa toimii hyvin. Lisäksi haastateltavat kokivat, että yleisesti Helsingin kaupungin kanssa toimiminen on helpompaa kuin muiden suurten kaupunkien. Haasteina koettiin viestinnän ja tiedon hakemisen vaikeus sekä kaupungin eri organisaatioiden väliset erot viestinnässä. Lisäksi hallintamuotovelvoitteisiin liittyen taloyhtiöiden tasapuolinen kohtelu hankkeiden välillä koettiin heikoksi. Haastateltavien mukaan ei ole selkeää rajaa tai sijaintia, jolloin hallintamuotovelvoitteita tulee noudattaa ja hankkeiden välillä oli epäjohdonmukaisuutta.

Rakennusliikkeet ihmettelivät myös joidenkin hankkeiden kaavaprosessien hitautta. Esimerkiksi alueellisen täydennys-rakentamissuunnitelman kontribuutio ja tarpeellisuus koettiin heikoksi. Samoin ihmettelyä herätti myös tonttivarauksen tekeminen taloyhtiön tontille.

Ihanteelliseksi tilanteeksi rakennusliikkeet kokivat, että kaikki osapuolet: taloyhtiö, rakennusliike, kaavoitus ja tonttiosasto voisivat pitää ensimmäisen palaverin ennen yhdenkään sopimuksen tekemistä. Näin kaikkien intressit ja hankkeen realiteetit olisivat selvillä heti alusta. Lisäksi rakennusliikkeet toivoivat, että kaupungilla olisi yksi paikka, josta tietoa voisi hakea sekä selkeät lomakkeet ja hakemukset.

POHDINTA JA SUOSITUKSET

Täydennysrakennushankkeet ovat kaupungin kannalta haluttuja, sillä ne hyödyntävät nykyistä infraa, tuovat maanvuokratuloja ja korottavat kiinteistöverokertymää.

Vuokratonttien täydennysrakennushankkeita on toteutunut melko vähän, jonka seurauksesta prosessin käytännöt eivät ole hioutuneet täydellisiksi. Tulevaisuudessa kaupungin vapaiden luovutettavien tonttien määrä pienenee ja täydennysrakennushankkeiden merkitys korostuu. Haastattelujen perusteella koettiin, että prosessissa on paljon hyvää: päälinjat ja menettelytavat ovat selkeitä, yhteistyö kaupungin yksittäisten organisaatioiden välillä toimii hyvin ja kaupungin kanssa toimiminen on muita suuria kaupunkeja helpompaa. Suurimmiksi haasteet liittyivät aikatauluihin, kaupungin eri organisaatioiden välisen viestinnän eroavaisuuksiin sekä hankkeissa asetettuihin asuntojen hallintomuotovelvoitteisiin.

Haastattelujen perusteella Newsec suosittelee seuraavien asioiden tarkastelua tai tarkempaa selvitystä:

- Yksi tiedonhakupaikka vuokratonttien täydennysrakennushankkeille. Esimerkkinä nettisivu, jossa on kaikki hankkeissa tarvittava tieto; yhteystiedot, lomakkeet, säädökset ja päätökset.
- Palvelumuotoilu; prosessikaavioiden ja asiakaspolun avulla kartoitetaan mahdolliset aikatauluun liittyvät kehitysmahdollisuudet. Lisäksi selvitetään, voisiko kaupungin puolelta hankkeissa olla yksi yhteyshenkilö varmistamassa, että kaupungin viestintä on yhteneväistä ja kaupunki on helpommin lähestyttävissä.
- Kaupungin sisäisen viestinnän kehittäminen ja hankkeisiin osallistuvien kouluttaminen. Vuokratonttien täydennysrakennushankkeiden ollessa uudehko toimintamalli myös kaupungille, kaupungin eri organisaatioiden viestinnän hankkeiden eri osapuolille on oltava yhdenmukaista. Lisäksi kaupungin on selkeytettävä, minkä osaston vetovastuulla vuokratonttien täydennysrakentamishankkeet ovat.
- AM-ohjelman noudattaminen. Vuokratonttien täydennysrakennushankkeissa kaikille osapuolille on oltava selkeänä heti projektin alkuvaiheessa, millaisia asuntoja alueelle on mahdollista toteuttaa. Kaupungin on laadittava yksiselitteiset kriteerit hankekoon ja sijainnin suhteen asuntojen hallintamuotovelvoitteista. Käytettäessä esimerkiksi hankekoon rajana 6 000 – 7 000 k-m2, tätä pienemmät hankkeet olisi mahdollista käynnistää aikaisempaa nopeammin. Lisäksi suosittelemme pohtimaan, onko vuokratonttien täydennysrakentaminen riittävän haasteellista ilman mahdollisia asuntojen hallintomuotovelvoitteita.
- Kaavoituksen aikataulua tulisi mahdollisuuksien mukaan nopeuttaa. Lisäksi autopaikkavaatimusten edelleen lieventämistä täydennysrakennuskohteilla ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella tulisi harkita.
- Nykyisin kaupungilla on kaksi menettelytapaa:
    1. Lisärakennusoikeus vapautetaan kaupungille maksettavaa rahakorvausta vastaan (täydennysrakentamiskorvaus)
    2. Vuokralainen myy lisärakennusoikeuden toteuttajalle.
- Taloyhtiöillä on vähän osaamista, aikaa ja energiaa hankkeiden läpiviemiseen ja voi olla, että 1. menettelytapa ei luo riittävää kannustinta hankkeen edistämiseen, jolloin ammattimaisen rakennusliikkeen mukaan ottaminen ja menettelytavan 2 mukainen intressi on selkeämpi. Vuokratonttien täydennysrakentamishankkeiden merkityksen kasvaessa, vuokratonttien täydennysrakennushankkeita tulisi saada tehokkaimmin vireille. Tämä onnistuu näkemyksemme mukaan paremmin 2. menettelytavalla, jossa yksityisellä puolella on selkeä intressi hankkeiden etsimiseen ja edistämiseen.