

Tontinluovutusta koskevan asiakaskyselyn (tammi-helmikuu 2018) yhteenveto

Sisällysluettelo

Vastausmäärät.....	1
Asiainnin ja prosessin sujuvuus (kysymykset 2-5).....	1
Parannusehdotuksia.....	1
Tontinluovutuskäytäntöjen Tasapuolisuus, Selkeys, Ennustettavuus ja Kohtuullisuus (kysymykset 6-10)..	2
Ostomahdollisuuden tärkeys(kysymykset 11-15).....	2
Perustelut.....	2
Nykyisten vuokra-aikojen pituuksien sopivuus (kysymykset 16-20).....	2
Kilpailujen toimivuus (kysymykset 21-33)	2
Hintakilpailut (osuus asuntojen myyntihinnasta)	2
Suorat hinta/vuokrakilpailut.....	3
Laatu/arkkitehtikilpailut	3
Idea/konseptikilpailut	3
Ehdotuksia, jotka nopeuttaisivat hankkeiden toteutumista (kysymys 34)	3
Tontinluovutuskäytäntöjen muutokset, jotka edistäisivät mahdollisuuksia toteuttaa rakentamisen laatua edistäviä ja /tai kustannuksia alentavia rakentamiskokeiluja (kysymys 35)	4
Muut kommentit (kysymys 36)	4

Vastausmäärät

Kysely lähetettiin yhteensä 470 rakennuttajalle, rakentajalle ja sijoittajalle, joilta saimme 97 vastausta. Vastaajista 2/3 oli vuokrannut tai ostanut tontin kaupungilta viimeisen 3 vuoden aikana. Kysely toteutettiin nettikyselyinä.

Asioinnin ja prosessin sujuvuus (kysymykset 2-5)

Skaalalla 1-5 (1 erittäin kankeaa, 5 erittäin sujuvaa) keskiarvo 3,5. Hyvin tai erittäin sujuvana asiointia piti 52 % kankeana tai erittäin kankeana 14 %

Parannusehdotuksia

Varsin monessa vastauksessa toivottiin nopeampaa vastausta ja/tai pidettiin valmistelijan tavoittamista vaikeana. Parannukseksi ehdotettiin mm.

- Neuvottelijoille lisää taustatukea päätösvalmisteluihin, taustamateriaaleihin jne.
- Päätöksentekoprosessin nopeuttamista/yksinkertaistamista
- Kaupungin vastuuhenkilön vaihtumisesta toivottiin parempaa tiedotusta

Muutamia mainintoja saivat seuraavat ehdotukset:

- Luopuminen lyhytaikaisista vuokrauksista ja yhteisjärjestelyehdot vasta pitkäaikaisessa vuokrasopimuksessa
- Helpommin löydettävät ja riittävät tiedot vuokralla/myynnissä olevista tonteista ja niiden luovutusperiaatteista (seulottavissa hallintamuodon, asumismuodon (vuokra/omistusasuminen) ostomahdollisuuden ymv mukaan)
- Mahdollisuus hakea tonttijakoa ja lohkomista varauksen perusteella (tämä jo toteutettu, muttei vielä tiedotettu)
- Prosessien selkeyttäminen ”yhden luukun periaatteella”
- (Väljempää kaavamääräyksiä ja yhteneväiset kaavatulkinnat rakennuslupien yhteydessä)

Hajamaininnoista voidaan nostaa esille mm:

- Lisää mahdollisuuksia kohtuuhintaiselle vuokra-asuntotuotannolle (raskassoutuisen) ARAn rinnalle
- Lisää joustavuutta/parempia mahdollisuuksia neuvotella vuokrausehdoista
- Vuokra/hintataso saatava aiemmin; esim. kilpailuissa jo hakuvaiheessa enemmän kumppanuuskaavoitusta

Tontinluovutuskäytäntöjen Tasapuolisuus, Selkeys, Ennustettavuus ja Kohtuullisuus (kysymykset 6-10)

Kaikki tekijät olivat keskimäärin tyydyttävällä tasolla, mutta prosessin selkeyden ja ennustettavuuden osalta noin kolmannes vastaajista piti niitä heikkoina tai hyvin heikkoina. Ennustettavuudella pidettiin tässä sitä, miten hyvin prosessin aikaiset muutokset otettiin vuokra/myyntiehdossa ja hinnoittelussa huomioon.

Ostomahdollisuuden tärkeys(kysymykset 11-15)

Ostomahdollisuutta pidettiin hyvin tärkeänä niin asunto- kuin yritystonteilla (keskiarvo 4/5). Vähemmän tärkeänä ostomahdollisuutta piti vain noin 10 % vastaajista.

Perustelut

- Rakennetun kiinteistön likvidisyys oli ylivoimaisesti tärkein perustelu. Vuokratontti vähentää potentiaalisten ostajien määrää ja estää käytännössä ulkomaisten sijoittajien kiinnostuksen.
- Omistustontin katsottiin lisäksi kannustavan pitkäjänteiseen toimintaan kiinteistön kehittämisessä ja kunnossapidossa, etenkin jäljellä olevan vuokra-ajan lyhentyessä (epävarmuus investoinnin kannattavuudesta/tulevan vuokratason noston suuruudesta)

Nykyisten vuokra-aikojen pituuksien sopivuus (kysymykset 16-20)

Vuokra-aikoja pidettiin keskimäärin melko sopivina, mutta liike- ja teollisuustonttien osalta vajaa kolmannes piti vuokra-aikoja liian lyhyinä.

Kilpailujen toimivuus (kysymykset 21-33)

Yleisesti ottaen kakkien kilpailumuotojen (hintakilpailut osuutena asuntojen myyntihinnasta, suorat hinta/vuokrakilpailut, laatukilpailut ja idea/konseptikilpailut) pidettiin toimivina. Näkemykset hajosivat merkittävästi kun 25-33 % pitivät niiden toimivuutta heikkoina tai erittäin heikkoina ja 33-40 % hyvinä tai erittäin hyvinä.

Hintakilpailut (osuus asuntojen myyntihinnasta)

Näitä kilpailuja on toistaiseksi pidetty lähinnä keskustan viereisillä projektialueilla. Useimmat, joilla oli tästä kilpailumuodosta kokemusta pitivät sitä reiluna/hyvinä ja pitivät sitä toimivana myös esikaupungeissa. Monet katsoivat kuitenkin tämän kilpailumuodon lisäävän painetta asuntojen hintatason nousuun. Muutama vastaaja piti sitä kuitenkin läpinäkymättömänä, kun tontin/rakennusoikeuden hinta jää epäselväksi.

Suorat hinta/vuokrakilpailut

Näitä kilpailuja pidettiin selkeinä, mutta toisaalta niiden katsottiin lisäävän painetta asuntojen hintatason nousuun.

Laatu/arkkitehtikilpailut

Monet vastaajat pitivät riskinä, että kilpailutyöt helposti muotoutuvat toteutuskustannuksiltaan epärealistisiksi, mikä hidastaa toteutusta ja johtaa vaikeisiin ja aikaa vieviin neuvotteluihin siitä mitä ja missä määrin voi tehdä kustannuskevennyksiä. Monet vastaajat pitivät myös valintaprosessin läpinäkyvyyttä heikkona ja arvostelukriteereitä epämääräisinä, joskin myönsivät valintaa ja sen mittaamista vaikeaksi. Pienemmille rakentajille kustannukset muodostuvat valitettavan usein esteeksi osallistua.

Lopputulosta pidettiin kuitenkin muutamissa vastauksissa hyvänä. Samaten toivottiin muitakin laatukriteerejä kuin kaupunkikuvaa.

Idea/konseptikilpailut

Myös näissä kilpailuissa pidettiin riskinä, että kilpailutyöt helposti muotoutuvat toteutuskustannuksiltaan epärealistisiksi ja pidettiin vertailun objektiivisuutta vaikeana. Selkeämpiä arvostelukriteereitä toivottiin. Pienemmille rakentajille kustannukset muodostuvat esteeksi osallistua, vaikka kustannuskynnystä pidettiinkin laatukilpailuja alempana.

Tämän tyyppisiä kevyempiä kilpailuja toivottiin lisää, mutta toivottiin tietoja luovutushinta/vuokratasoista jo kilpailuohjelmaan.

Ehdotuksia, jotka nopeuttaisivat hankkeiden toteutumista (kysymys 34)

Vastauksissa toivottiin enemmän kevyempiä idea/konsepti/viitesuunnitelmatasoisia kilpailuja (riittävän aikaisessa asemakaavoitusvaiheessa) ja vähemmän suuria toimijoita suosivia raskaampia laatu/arkkitehtikilpailuja. Kilpailuissa toivottiin myös huomion kiinnittämistä myös suunnitelmien toteutettavuuteen, jotta säästyttäisiin hitailta ja vaikeilta suunnitelmien tehostamisneuvotteluista.

Jatkuvaan hakuun toivottiin säännöllisyyttä, Uudet tontit tarjolle esimerkiksi 3 kuukauden välein ja tarjousaika 1 kuukausi sekä nopea päätösprosessi.

Täydennysrakentamiseen toivottiin lisää kannusteita ja yksinkertaisempia prosesseja niin omistus- kuin vuokratonttien osalta. Lisäksi toivottiin nopeampia infra- ja pysäköintiratkaisuja (kaavoituksen rinnalla).

Hankekojen osalta haluttiin enemmän niin isoja kuin pieniä kokonaisuuksia.

Tontinluovutusikäytäntöjen muutokset, jotka edistäisivät mahdollisuuksia toteuttaa rakentamisen laatua edistäviä ja /tai kustannuksia alentavia rakentamiskokeiluja (kysymys 35)

Kevyempien idea/konseptikilpailujen lisääminen siten, etteivät lähtökohdat olisi liian ”pureksittuja” oli suosituin vastaus. Näitä toivottiin käytävän riittävän aikaisessa kaavoitusvaiheessa ja myös johtavan kumppanuuskaavoitukseen. Toteutettavuuden painoarvon lisäämistä arvostelukriteereissä pidettiin tärkeänä. Lisäksi toivottiin joustavampia kaavamääräyksiä sekä riskejä vähentäviä kannusteita ja lisäkustannusten kompensointia tonttihinnoittelussa.

Kaavoituksen ja rakennusvalvonnan sitoutumista riittävän aikaisessa vaiheessa pidettiin myös tärkeänä toteutusvaiheen ennustettavuuden ja käsittelynopeuden takaamiseksi.

Muut kommentit (kysymys 36)

Mahdollisuutta tuoda toteuttajien ääntä esiin arvostettiin monessa vastauksessa. Myös henkilöstö sai paljon kiitosta.

Hyvin vaihtelevista muista kommenteista voi mainita mm:

- toivottiin selkeyttä suoravaraus- ja muihin tontinluovutusperiaatteisiin
- paheksuttiin ”piilokustannuksia”, joilla tarkoitettiin ehtoja, jotka velvoittavat arkkitehtikilpailuihin, taidesponsorointiin, asukastalojen kustantamiseen ymv.
- Toivottiin tonttien luovuttamista suoraan rakennuttajille
- Toivottiin enemmän kokeilumahdollisuuksia ja vapaammat kädet toteutukseen