

KOKEMUKSIA MAANKÄYTTÖSOPIMUSKORVAUSNEUVOTTELUISTA

KYSELYN YHTEENVETORAPORTTI

3.4.2020

TOIMEKSIANTO JA TIIVISTELMÄ

Toimeksianto

Kartoittaa kokemuksia ja palautetta maankäyttösopimusneuvotteluihin osallistuneilta.

Toimeksiantaja

Peter Haaparinne, Helsingin kaupunki

Työryhmä

Panu Jantunen, Riku Räisänen ja Juha Nummi.

Vastaajat

Kyselyyn vastasivat ammattimaiset kiinteistöalan toimijat, jotka ovat osallistuneet vuosien 2017-2019 aikana maankäyttösopimusneuvotteluihin Helsingin kaupungin kanssa.

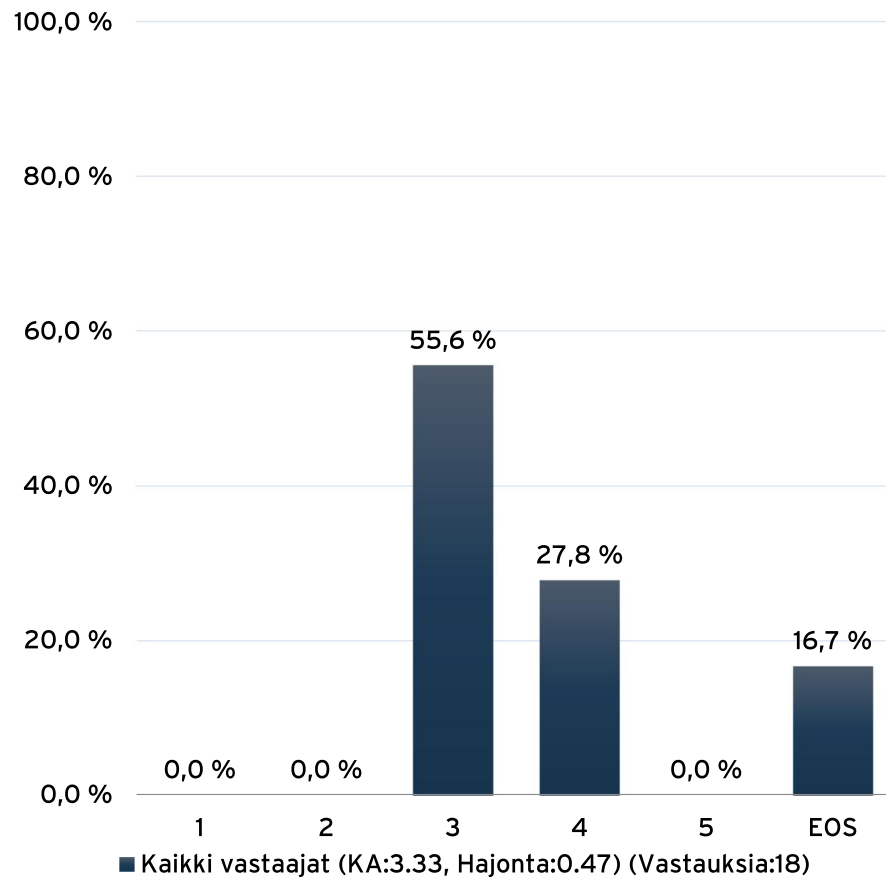
Ajankohta

Kysely toteutettiin maaliskuussa 2020.

- Työssä kartoitettiin kokemuksia, palautetta ja kehitysehdotuksia Helsingin kaupungin maankäyttösopimusneuvotteluihin. Internetpohjaiseen kyselyyn vastasi 18 ammattimaista kiinteistöalan toimijaa, joilla on viime vuosien aikana kokemuksia maankäyttösopimusneuvotteluista.
- Pääsääntöisesti vastaavat olivat tyytyväisiä neuvotteluiden kulkuun. Vastaajat näkivät hyvänä, että ylipäänsä on mahdollisuus neuvotteluun sekä prosessin alussa käytävän ennakkoneuvottelun. Ammattimaisten toimijoiden näkökulmasta periaatteet ja laskelmat ovat selvät sekä korvauksen hinnoittelu pääsääntöisesti oikealla tasolla.
- Eniten tyytymättömyyttä aiheuttaa asuntotuotannon hallintamuotovelvoitteet. Peräti 55 % vastaajista oli tyytymättömiä tai erittäin tyytymättömiä ARA- ja välimallin asuntotuotantovelvoitteisiin. Lisäksi vastaajat olivat tyytymättömiä koko prosessin byrokraattisuuteen ja hitauteen.
- Vastaajista 50 % oli tyytyväisiä tai erittäin tyytyväisiä prosessin oikeudenmukaisuuteen ja tasapuolisuuteen. Ainoastaan yksi vastaaja ilmoitti tyytymättömyytensä, tyytymättömyys johtui vastaajan epätietoisuudesta siitä, miten kaupunki menettelee muiden toimijoiden kanssa.
- Kokonaisuutena vastaajat olivat pääsääntöisesti tyytyväisiä kaupungin neuvottelutapaan ja kaupungin toiminta koettiin ammattimaiseksi.

MAANKÄYTTÖKORVAUSTASO VERRATTUNA MUIHIN SUURIMPIIN KAUPUNKEIHIN

(1 = Erittäin tyytymätön, 5 = Erittäin tyytyväinen)

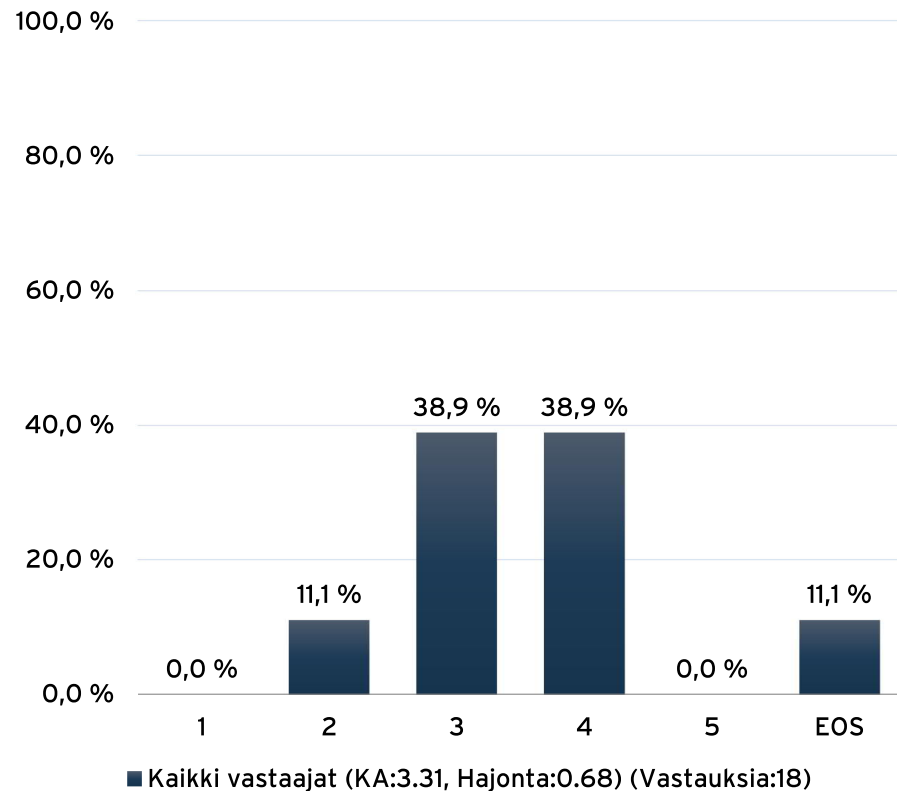


Pääsääntöisesti vastaajat olivat tyytyväisiä maankäytösopimus-korvaustasoon verrattaessa muihin Suomen suurimpiin kaupunkeihin.

Yksittäisessä vastauksessa pohdittiin Helsingin korvauksen laskentatavan olevan MRL:n hengen vastainen, mutta sama vastaaja piti laskentatapaa muita kaupunkeja selkeämpänä ja pohti, että pitäisikö MRL muuttaa Helsingin laskentatavan mukaiseksi.

MAANKÄYTTÖSOPIMUSKORVAUKSEN ENNUSTETTAVUUS

(1 = Erittäin tyytymätön, 5 = Erittäin tyytyväinen)

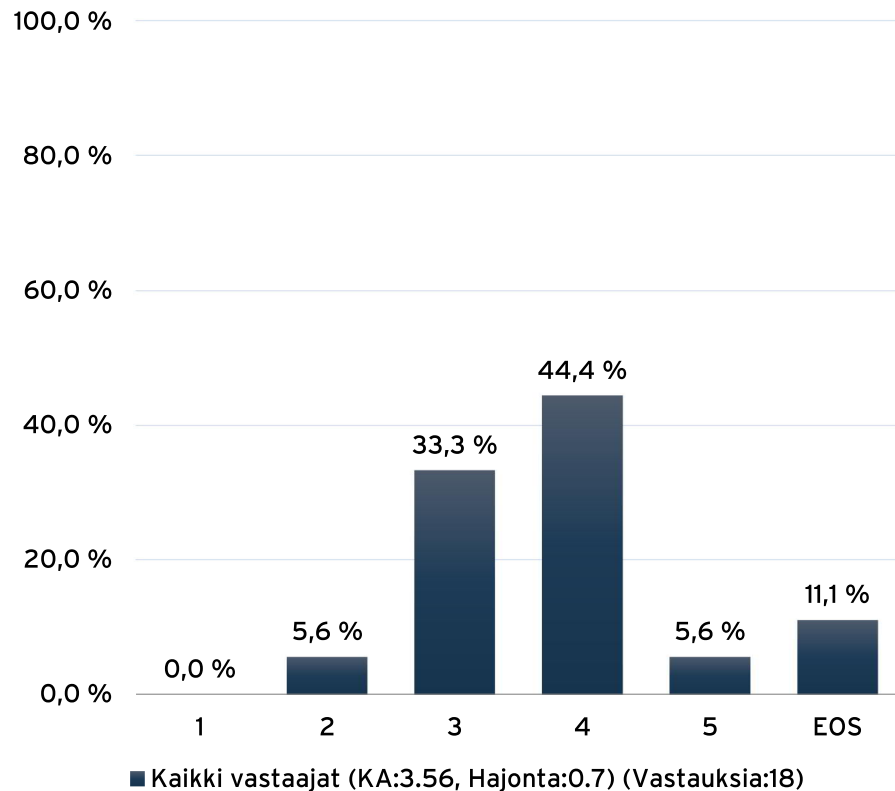


Suurin osa ammattimaisista toimijoista pitää Helsingin maankäyttösopimuskorvausta ennustettavissa olevana. Avoimissa vastauksissa kolme vastaajaa nosti erikseen nykyisen menettelytavan olevan hyvin ennakoitavissa.

Avoimissa kentissä osa vastaajista nosti hallintamuototavoitteen tulleen yllätyksenä ja heikentäneen korvauksen ennakoitavuutta. Eryteisesti ASO- ja välimallin vuokra-asuntohankkeiden rakennusoikeuden hinnoittelu tuli heille yllätyksenä. Toimijoiden mielestä näiden hinnoittelun tulisi pohjautua ARA:n ilmoittamaan enimmäishintaan.

OIKEUDENMUKAISUUS JA TASAPUOLISUUS

(1 = Erittäin tyytymätön, 5 = Erittäin tyytyväinen)



Vastaajista puolet pitivät menettelyä oikeudenmukaisena ja tasapuolisena, yhden vastaajista ollessa erittäin tyytyväinen prosessin oikeudenmukaisuuteen ja tasapuolisuuteen.

Yksi vastasi kysymykseen olevansa tyytymätön. Kritiikki kohdistui siihen, ettei vastaaja oikeasti tiedä, miten kaupunki menettelee muiden toimijoiden kanssa.

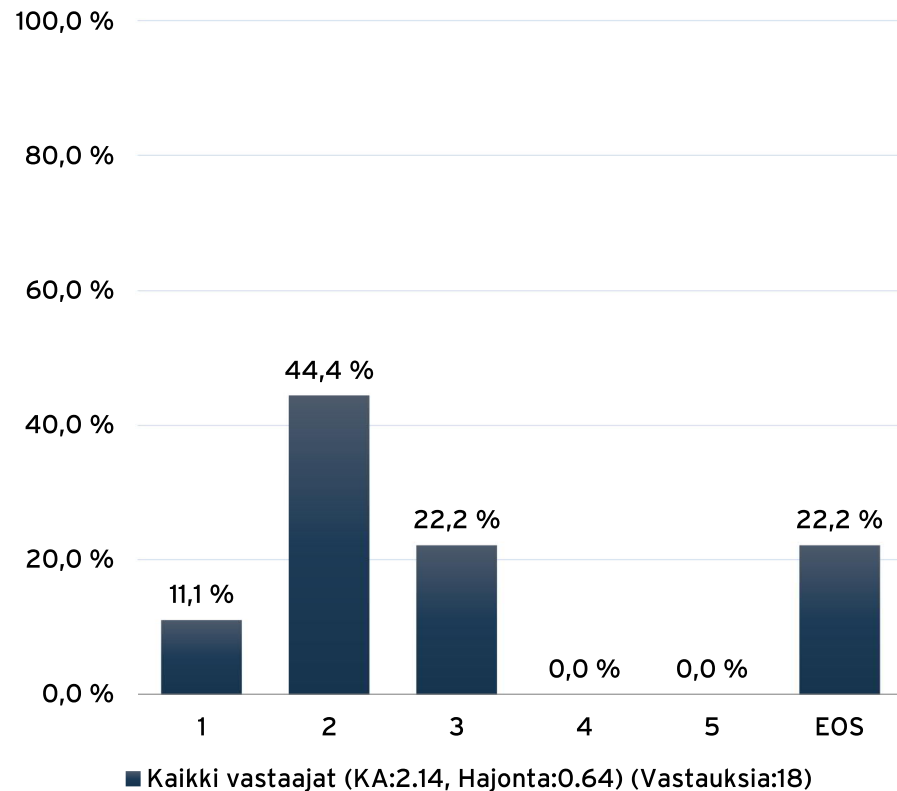
Kolmannes vastaajista vastasi neutraalisti sekä 11% ei osannut antaa vastausta kysymykseen.

Lisäksi joissakin vastauksissa toivottiin, että käyttötarkoituksen mukaista hinnoittelua avattaisiin enemmän. Vastaajat näkivät tärkeänä tiedon siitä, onko muita sopimuskumppaneita kohdeltu samalla tavalla, jos tiedottaminen sopii muille osapuolille ja tiedottaminen on mahdollista salassapitosopimukseen liittyen.

Yhdessä kommentissa toivottiin, että kaavan sisältö ja veloitteet huomioitaisiin joustavammin maankäytösopimuskorvauksessa ja nostettiin esimerkkinä esille, ettei asuinrakennusoikeuden nelimääräinen hinnoittelu voi olla sama 16 krs ja 8 krs kohteille.

ASUNTOTUOTANNON HALLINTAMUOTOVELVOITE (ARA JA VÄLITUOTANNON VELVOITE)

(1 = Erittäin tyytymätön, 5 = Erittäin tyytyväinen)

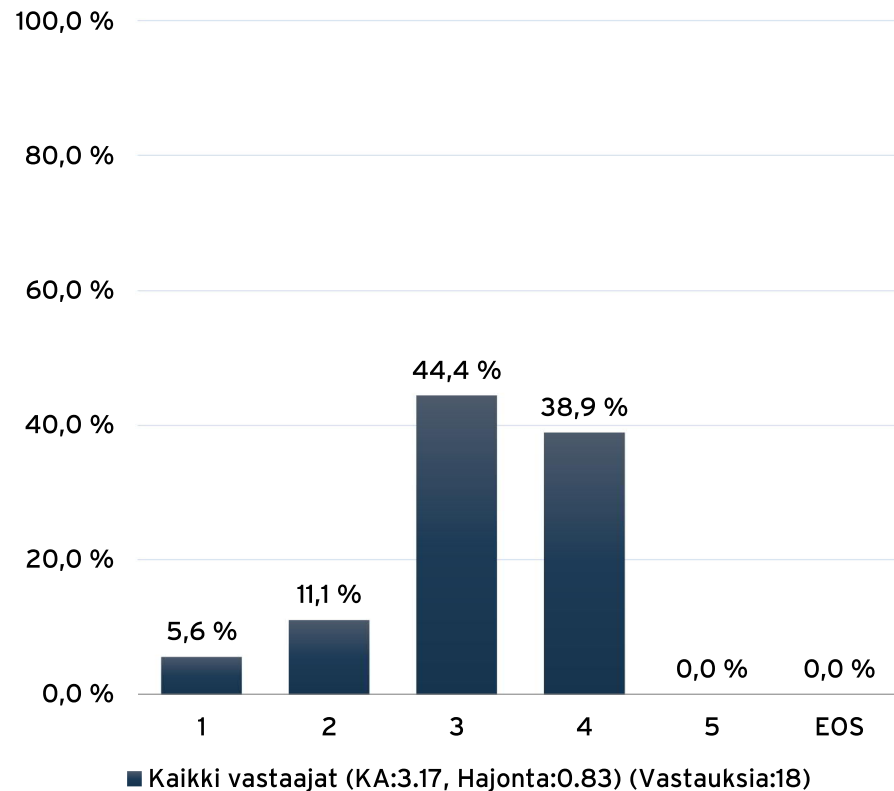


Asuntotuotannon hallintavelvoitteet aiheuttivat eniten tyytymättömyyttä, sillä 56 % vastaajista oli tyytymättömiä tai erittäin tyytymättömiä hallintamuotovelvoitteisiin.

Kolmessa avoimessa vastauksessa nostettiin esiin, että kaavamuutostilanteissa yksityiselle maalle ARA-tuotannon pakottaminen on hankkeiden kannalta haitallista ja vaikeuttaa niiden toteutumista. Erityisen haasteelliseksi tilanne koettiin, jos samoille hankkeille pyritään asettamaan määräaika.

KAUPUNGIN NEUVOTTELUTAPA

(1 = Erittäin tyytymätön, 5 = Erittäin tyytyväinen)



Vastaajat olivat pääsääntöisesti tyytyväisiä kaupungin neuvottelutapaan.

Osassa vastauksista annettu kritiikki kohdistui pääsääntöisesti neuvottelujen hitauteen ja palaverivälit koettiin liian pitkiksi.

Neuvottelut koettiin välillä byrokraattisiksi ja jotkin vastaajat tunsivat, ettei neuvotteluosapuoli pysty tekemään päätöksiä ilman korkeamman tahon hyväksyntää.

Osa vastaajista toivoi, että neuvottelut käytäisiin niin aikaisessa vaiheessa kuin mahdollista ja sovittu korvaustaso sidottaisiin elinkustannusindeksiin. Elinkustannusindeksi ei seuraa kiinteistöjen markkinakehitystä, eikä siten ota huomioon markkinahintatasojen mahdollista nousua tai laskua.

Positiivista palautetta vastaajat antoivat henkilöstön ammattitaidosta, asiallisuudesta ja asiantuntijuudesta.

MUUT ESIIN NOUSSET ASIAT

Kyselyssä esitettiin aiemmin esitettyjen kohtien lisäksi erilliset kysymykset vastaajien kokemuksista yleisten alueiden luovuttamisesta korvauksetta ja purkavan täydennysrakentamisen kannustamisesta.

Vastaajista 44 % oli luovuttanut yleisiä alueita korvauksetta ja suurin osa piti menettelytapaa kohtuullisena ja hanketta edistävänä. Yksi vastaajista koki epäoikeudenmukaisena, että maanomistajan luovutus on vastikkeeton ja kaupungin luovutuksesta maksetaan.

Erityisiä kannustimia purkavaan täydennysrakentamiseen ei noussut kyselyssä. Pääasiassa vastaajat ehdottivat maankäyttösopimus-korvauksen alentamista tai poistamista ja tontin nykyarvon laskemista olemassa olevien asuntojen käyvän arvon mukaan. Lisäksi ehdotettiin rakennusoikeuden määrän nostamista ja autopaikkanormiin huojennuksia.

Kyselyssä nousi esiin seuraavat kolme konkreettista kehitysehdotusta:

1. Vastaajat toivoivat erityisesti hankkeiden nopeuttamista ja sujuvoittamista. Heidän mielestään tämä onnistuisi parantamalla tonttiosaston ja kaavoituspuolen välistä viestintää ja vapauttamalla virkamiesten resursseja enemmän yksittäisille hankkeille.
2. Osa vastaajista toivoi, että maankäyttösopimusneuvottelut tehtäisiin aikaisemmassa vaiheessa hanketta, esimerkiksi alustavasti jo kaavatyon aikana. Neuvotteluiden aloitus on mahdollista aloittaa, kun tiedetään mistä asioista kaavaratkaisuissa neuvotellaan ja hintataso vastaa neuvotteluissa aikaan saatua tulosta.
3. Vaikka maksuaikataulusta on pystynyt neuvottelemaan, osa vastaajista silti koki, että aikataulusta pitäisi pystyä neuvottelemaan paremmin. Esimerkiksi usean omistajan kohteissa voi tulla maksuvaikeuksia, koska kaavamuutoksen tulot realisoituvat investoinnin tai toteuttajan aikataulun mukaan, joka voi tapahtua merkittävästi myöhemmin kuin ensimmäisen maankäyttömaksun erä tulee maksettavaksi. Jaksotus

Osa vastaajista totesi, että prosessi ja menettelytavat ovat asiallisia ja Helsingin toiminta on muita suuria kaupunkeja selkeämpää.

NEWSECIN SUOSITUKSET

Kiinteistökehityshankkeet nähdään kiinnostavina ja tulevat olemaan jatkossa yksi kaupungin keskeisimpiä maanhankintakeinoja.

Kiinteistökehityshankkeet parantavat hyvin toteutettuina kaupungin imagoa, edistävät ekologisuutta hyödyntämällä olemassa olevaa infraa ja parantavat kaupungin taloutta tuomalla työpaikkoja ja asukkaita sekä tulevaisuudessa suuremman kiinteistöverokertymän. Näiden lisäksi kaupunki saa maankäyttökorvaus.

Ammattimaisten maanomistajien ja rakennusliikkeiden keskuudessa oltiin pääsääntöisesti tyytyväisiä maankäyttösopimuskorvaus-neuvotteluiden nykyisiin käytäntöihin ja itse prosessiin. Helsingin kaupungin henkilökuntaa pidettiin ammattimaisena.

Kiinteistökehityshankkeiden haasteet liittyvät laajaan kokonaisuuteen ja sen hallintaan. Hallintaa helpottaa, jos prosessin eteenpäinvienti on mahdollisimman ennakoitava ja läpinäkyvä.

Ensisijaisesti suosittelemme kiinteistökehityshankkeisiin liittyvän viestinnän avoimuuden lisäämistä sekä selkeää tietoa eri vaiheiden vastuutahoista, esimerkiksi tontinluovutus- ja asemakaavoitusvaiheet. Haastatteluihin perustuen myös kaupungin sisäinen viestintä voisi olla nopeampaa.

Odotetusti suurimmat kehitystoiveet liittyvät asuntojen hallintamuoto-velvoitteiden keventämiseen sekä prosessiin aikajänteen nopeuttamiseen. Kaavoitus ja tontin luovutus ovat prosesseina aikaa vieviä, pitkä aikajänne voi tuntua yksityisten tahojen näkökulmasta myös byrokraattiselta.

Maankäyttömaksun ottaminen rakennusoikeutena voisi mahdollisesti helpottaa hankkeen etenemistä osassa tapauksista ja erityisesti tuetun asuntotuotannon osalta.

Asuntojen hallintamuotoja koskevia rajoitteita tulisi tarkastella kriittisesti ja rajata yksiselitteisesti ne tekijät, jotka edellyttävät velvoitteiden käyttöönottamista.

Prosessien sujuvoittamisen kannalta tulisi harkita toimintatapaa, jossa kaupungin puolelta hankkeen neuvottelun ja yhteydenpidon hoitaisi yksi henkilö, joka vastaisi prosessin eteenpäin viemisestä kaupungin sisällä. Kun neuvottelija on hankekohtaisesti koko neuvotteluiden aikana sama henkilö, tiedon sisältö pysyy yhteneväisenä, tiedon kulku todennäköisesti nopeutuu ja neuvottelun aikana saavutettu luottamus kasvaa edistäen prosessin etenemistä.