

## **Kohtuuhintaisen asumisen varmistaminen Tampereella**

Tampereen kaupunki on asettanut asuntotoimijoilleen (Tampereen Vuokratalosäätiö sr, Vilusen Rinne Oy (VTS-kodit), Tampereen Kotilinnasäätiö sr, Pirkan opiskelija-asunnot Oy POAS ja Tampereen Vuokra-asunnot Oy TVA) vuosittaiset asuntotavoitteet, jotka pohjautuvat kaupungin allekirjoittaman MAL-sopimuksen sitoumuksiin. Toimijoiden yhteisenä intressinä on päästä näihin tavoitteisiin tuottamalla laadukasta, kohtuuhintaista vuokra-asumista. Tässä onnistuakseen ja kilpailukykyisinä pysyäkseen asuntotoimijat tarvitsevat kaupungilta riittävän määrän rakennuskelpoisia tontteja.

### **Ongelma**

Tonttien luovutus neuvottelumenettelyllä on hyvä malli, mutta se ei nykyisellään vielä toimi siten kuin pitäisi. Asuntotoimijat eivät saa riittävästi tontteja, jotta Tampereen kaupungin asettamat tuotantotavoitteet täyttyisivät. Tällöin myöskään kaupunki ei pääse MAL-sopimuksen mukaisiin tavoitteisiinsa. Kaupungin omat asuntotoimijat osallistuvat myös Kiinteistötoimen järjestämiin tontinluovutuskilpailuihin, mutta yleensä ilman tulosta. Joudumme ostamaan hankkeita suoraan rakennusliikkeiltä ja maksamaan vuokraoikeudesta, kun samanaikaisesti kaupungin tontteja luovutetaan konsernin ulkopuolisille toimijoille. Joukossa on sellaisiakin tontteja, joiden saamisen edellytyksenä on ollut erityisryhmien asuttaminen, vaikka tästä toiminnasta on vastuu säilytetty ainoastaan kaupungin omille toimijoille.

### **Ratkaisu**

Selvempää olisi, että kaupungin omat asuntotoimijat eivät osallistuisi lainkaan julkiseen tontinluovutukseen, vaan tontit luovutettaisiin meille aina neuvottelumenettelyllä. Tavoitteeksi tulisi asettaa, että kaupungin asuntotoimijat saavat 100 prosenttia tuotantotavoitteidensa edellyttämistä tonteista kaupungilta, ja vasta tämän jälkeen loput tontit luovutetaan muille toimijoille. Näin kaupunki varmistaisi MAL-tavoitteensa toteutumisen. Vastaavanlaisia toimintamalleja on käytössä muissakin isoissa kaupungeissa.

Tästä toimintamallista olisi kaupungille muutakin hyötyä. Omistaja voi halutessaan ohjata omia asuntotoimijoitaan, toisin kuin ulkopuolisia toimijoita, ja saavuttaa niiden kautta monia tavoitteitaan.

Omat asuntotoimijat ovat oiva työkalu esimerkiksi lähiökehityksessä, erityisryhmien asuttamisessa, asuinalueiden eriarvoisuuden torjumisessa sekä ennen kaikkea kohtuuhintaisen asumisen varmistamisessa. Kun kaupunki tuottaa monipuolista kohtuuhintaista asumista, se edesauttaa asuntojen vuokrien pysymistä kohtuullisina. Tämä palvelee kaikkia tamperelaisia ja lisää merkittävästi kaupungin veto- ja pitovoimaa.

Lisäksi omille toimijoille luovutetut tontit pysyvät kaupungin eli veronmaksajien varallisuutena. Etenkin lähellä keskustaa sijaitsevat tontit saattavat kokea isonkin

arvonnousun, joten ne kannattaa mieluummin pitää itsellä kuin antaa ulkopuolisille.

## **Suunnitelmallisuus**

Tonttien luovutuksen pitäisi olla nykyistä pitkäjänteisempää ja suunnitelmallisempaa. Vuokrataloyhtiöiden toiminnan suunnittelun ja tuotantotavoitteisiin pääsemisen edellytyksenä on tasainen ja ennustettava tonttipolitiikka, joka mahdollistaa hankkeiden sujuvan läpiviemisen (hankesuunnittelu, rakennussuunnittelu, selvitykset, luvat, kilpailuttaminen, rakentaminen).

Matka hankkeesta muuttovalmiiksi asunnoksi kestää keskimäärin 24 kuukautta. Ei siis riitä, että omistajalta saadaan tontti vuodessa, vaan hankkeita on oltava käynnissä useampia samaan aikaan ja eri vaiheissa. Tonttien saatavuusnäköymän pitäisikin ulottua noin 3–5 vuotta eteenpäin.

Suunnitelmallinen, usean vuoden päähän katsova toiminta auttaisi toimijoita myös rahoituksen sekä investointien kuten kiinteistön korjausten suunnittelussa.

## **Kaavoitus**

Kaupungin tulisi nykyistä paremmin huomioida asuntotoimijoiden tarpeet jo kaavoituksen alkuvaiheessa, ja näin mahdollistaa omien toimijoidensa kilpailukyky ja investointiedellytykset.

Tontteja voisi "korvamerkitä" jo kaavoitusvaiheessa toimijoille, jotka edesauttavat kohtuuhintaisen asumisen toteutumista. Samalla kannattaa ottaa huomioon toimijoiden erilaiset tarpeet ja segmentit, kuten opiskelijat ja seniorit. Eli kaavoitetaan esimerkiksi oppilaitoksen läheisyydessä sijaitseva tontti opiskelija-asunnoiksi.

Kiinteistökehitystä ja täydennysrakentamista tulee viedä aktiivisesti eteenpäin, ja näille hankkeille pitää kaavoituksessa ottaa käyttöön tehokkaasti toimiva ohituskaista. Kiinteistökehitys ja täydennysrakentaminen ovat merkittäviä toimenpiteitä kaupungin asuntotoimijoille, ja ne myös useimmiten tuottavat omistajalle suurimman lisäarvon.

Kaavoitus- ja rakennuslupavaiheessa voidaan vaikuttaa myös tonttien soveltavuuteen kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon. Asemakaavoitus määrittää rakennuskustannuksia enemmän kuin mikään muu yksittäinen tekijä. Tonttien sijainnit lähellä palveluita, saavutettavuus, autopaikkanormit, liiketilavaatimukset ja muut kaavoituksen asettamat kaavamerkinnot ja -määräykset vaikuttavat siihen, kuinka hyvin kohtuuhintaisuudessa ja vetovoimaisuudessa onnistutaan.

## **Yhteistyö**

Me asuntotoimijat olemme huolissamme, sillä tällä hetkellä emme pysty toteuttamaan meille asetettuja asuntotuotantotavoitteita. Pyydämme, että konsernijaosto pohtisi asiaa ja muuttaisi toimintatapoja ehdottamaamme suuntaan. Meillä asuntotoimijoilla on aito halu tehdä yhteistyötä, emme kilpaile keskenämme. Toivomme saavamme myös kaupunkikonsernin mukaan samaan joukkueeseen.

Näemme tässä kaikki onnistumisen mahdollisuudet, sillä meillä kaikilla on yhteinen tavoite: saada lisää kohtuuhintaista asumista Tampereelle.

Asuntotoimijoiden, kaavoituksen ja tontinluovutuksen toimiva yhteistyö antaisi kaupungille työkalun, jolla se voi tehokkaasti vaikuttaa kohtuuhintaisen asuntotuotannon määrään, saavuttaa MAL-tavoitteet sekä ennaltaehkäistä negatiivista segregaatiokehitystä.

Jokaisella neljällä asuntotoimijalla on vahvaa asumisen asiantuntemusta, jota mielellämme jaamme. Uskomme, että meillä olisi paljon annettavaa kaupungille jo suunnittelu- ja kehitysvaiheessa. Toivommeakin enemmän vuoropuhelua toimijoiden ja kaupunkikonsernin välille, ja olemme valmiit osallistumaan kehitystyöhön.

### Tähän tähtäämme

- Asuntotoimijoiden ja kaupunkikonsernin asiaan kuuluvien yksiköiden vuoropuhelua lisätään. Toimijoita kuullaan jo asemakaavoituksen alkuvaiheessa ja tontinluovutusmenettelyä kehitettäessä.
- Toteutetaan asuntopoliittiset tuotantotavoitteet (MAL-sopimus) siten, että kaupunki luovuttaa neuvottelumenettelyllä 100 prosenttia toimijoille asetettujen tuotantotavoitteiden vaatimista tonteista.
- Mahdollistetaan Tampereen kasvu tarjoamalla riittävästi laadukkaita, kohtuuhintaisia koteja. Pidetään näin asuntojen vuokrahinnat kohtuullisina.

Me asuntotoimijat tulemme mielellämme keskustelemaan kanssanne aiheesta.

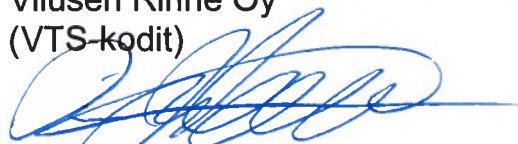
Tampereella 28.5.2021



Satu Eskelinen  
Tampereen Vuokratalosäätiö sr  
Vilusen Rinne Oy  
(VTS-kodit)



Atanas Aleksovski  
Tampereen Kotilinnasäätiö sr



Timo Jokinen  
Pirkan opiskelija-asunnot Oy



Marko Salonen  
Tampereen Vuokra-asunnot Oy