Lausunto Asuntopolitiikan kehittämiskohteet -julkaisusta

Tarkastusvaliokunnan asiantuntijapyyntö 19.12.2017

Nuorisoasuntoliitto ry

Tiivistelmä

Nuorisoasuntoliitto ry (NAL) kiittää tarkastusvaliokuntaa Asuntopolitiikan kehittämiskohteet -selvitystä koskevasta lausuntopyynnöstä. Selvitys on hyvä katsaus Suomen asuntopoliittisiin haasteisiin, ja NAL tukee useita selvityksessä esitetyistä suosituksista.

NAL tukee asumisneuvontaa laajentavia ja luottotietomerkintöjen poistamista vauhdittavia toimenpiteitä. Lisäksi NAL pitää erityisen tärkeänä asuntotarjontaa lisääviä toimenpiteitä asuntopulan lievittämiseksi ja asunnottomuuden ennaltaehkäisemiseksi. Näitä toimenpiteitä tulisi lisätä ennen kaikkea kasvukeskuksissa ja pääkaupunkiseudulla, ja niiden tulisi taata riittävä yleishyödyllisen nuorisoasuntokannan tuotanto.

Lisäksi NAL tukee selvityksen ehdotuksia liikenteen suunnittelun ja asuntotuotannon suunnittelun paremmasta yhdistämisestä. Myös esitys asukkaiden osallisuuden tukemisesta kaavoituksessa ja suunnittelussa on tervetullut; NAL painottaa erityisesti nuorten osallisuuden lisäämistä.

NAL vastustaa erityisesti ehdotuksia ARA:n tonttivuokrien nostamisesta markkinatasolle sekä ARA:n varallisuuden ohjaamisesta infrastruktuurin kehittämiseen. Lisäksi NAL suhtautuu varauksella suosituksiin, joilla pyritään kompensoimaan kasvavaa vuokratasoa kysyntätukien avulla. NAL uskoo, että toimenpiteiden tulisi keskittyä ennen kaikkea vuokrien nousun hillitsemiseen ja asuntotarjonnan lisäämiseen.

NAL toivoo pitkäjänteistä suunnittelua asuntopolitiikkaan. MAL-sopimusten sitovuutta lisäävät toimenpiteet tukevat tätä tavoitetta. NAL uskoo, että pitkäjänteistä politiikkaa voitaisiin edistää myös pitkäjänteisellä asunto-ohjelmalla, jota KOVA ry on esittänyt.

Nuorisoasuntoliitto ry
Viljatie 4 D 29, 00700 Helsinki

www.nal.fi
(09) 7740 280
info@nal.fi

NAL

Nuorisoasuntoliitto ry eli NAL on vuonna 1971 perustettu nuorten asumisen edunvalvoja ja 24 paikallisen nuorisoasuntoyhdistyksen keskusliitto. Nuorisoasuntoja rakennuttava NAL Asunnot Oy ja asumisen sisältöpalveluja tuottava NAL Palvelut Oy ovat NAL:n tytäryhtiöitä.

Suositus 1

NAL yhtyy tutkijaryhmän näkemykseen siitä, että asuntotuotannon riittävyys on yksi asuntopolitiikan suurimmista haasteista erityisesti kasvukeskuksissa. Alhaisen tarjonnan korottaessa vuokra-asuntojen hintoja, on erityisesti pienituloisilla nuorilla merkittäviä vaikeuksia löytää asuntoja alueilta, missä on eniten työ- ja koulutusmahdollisuuksia.

Tonttitarjonnan turvaaminen on oleellista asuntotarjonnan lisäämiseksi. NAL kannattaa tonttitarjonnan kasvattamiseen tähtääviä toimenpiteitä.

NAL kannattaa sekakortteleiden suosimista kaavoituksessa. Sekakortteleilla voidaan varmistaa asuntokannan monipuolisuus ja ehkäistä segregaatiota. NAL kehottaa kuntia varmistamaan, että korttelikokonaisuudet sisältävät riittävästi nuorisoasuntoja.

NAL kannattaa selvityksen suositusta 1 ja kehottaa kuntia varmistamaan, että riittävän suuri osa uudesta asuntotuotannosta on nuorisoasuntoja.

Suositus 2

NAL pitää riittävän asuntotuotannon varmistamista ensiarvoisen tärkeänä erityisesti kasvukeskuksissa. Tuotantoa lisäävillä toimilla voidaan hillitä vuokratason nousua ja pienentää asuntovajetta.

NAL korostaa, että tuotantoa lisättäessä on varmistettava, että merkittävä osa uudesta tuotannosta on kohtuuhintaisia ja yleishyödyllisiä vuokra-asuntoja. Nuoret ovat yksi asuntovajeesta ja vuokrien korkeista hinnoista eniten kärsivistä väestönryhmistä. Siksi asuntotuotannosta riittävä osa tulisi olla kohtuuhintaisia yleishyödyllisiä nuorisoasuntoja.

NAL kannattaa selvityksen suositusta 2, mutta kehottaa toimenpiteisiin, joilla varmistetaan riittävä tonttimäärä nuorisoasuntotuotannolle.

Nuorisoasuntoliitto ry
Viljatie 4 D 29, 00700 Helsinki

www.nal.fi
(09) 7740 280
info@nal.fi

Suositus 3

NAL kannattaa asumisen normien väljentämistä, mikäli väljentäminen edesauttaa asuntotuotannon lisäämistä vaarantamatta asukkaiden hyvinvointia ja turvallisuutta tai asuntojen laatua.

Erityisesti NAL kehottaa helpottamaan rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamista – tällä hetkellä esimerkiksi tyhjillään olevan toimistotilan muuntaminen asunnoiksi on kaavoitussäädösten takia vaikeaa. Joustavuutta lisäämällä voitaisi lisätä asuntotuotantoa alueilla, joissa asuntovaje on merkittävä mutta tilaa uudistuotannolle on rajoitetusti. Lisäksi NAL kehottaa tarkastelemaan väestönsuojien rakentamista koskevan normin väljentämistä.

NAL rohkaisee päättäjiä selvittämään, voisiko esimerkiksi asuntojen minimikoosta ja autopaikkojen määrästä päättää jatkossa kunkin rakennuskohteen parissa toimivien tahojen välisissä neuvotteluissa. Tällöin kunkin alueen ja asuntojen asukkaiden yksilölliset tarpeet voitaisi ottaa paremmin huomioon asuntoja suunnitellessa ja rakennuspäätöksiä tehtäessä.

NAL painottaa, että asuinrakentamisen normeja ei tule väljentää asukkaiden hyvinvointia tai turvallisuutta heikentävillä tavoilla. Normeja, joiden tarkoitus on suojata asumisen kestävyyttä, laatua sekä asukkaiden terveyttä, turvallisuutta ja hyvinvointia, ei tule purkaa.

NAL kannattaa suositusta numero 3.

Suositus 4

NAL yhtyy tutkijaryhmän näkemykseen siitä, että olemassa olevien vuokra-asuntojen hintoja laskevat toimenpiteet ovat tärkeitä asunnottomuutta ehkäisevässä työssä. NAL kehottaa kuitenkin varmistamaan, että myös uusiin kohteisiin ja uusille asuinalueille rakennetaan riittävästi yleishyödyllisiä ja kohtuuhintaisia vuokrakoteja. Kohtuuhintaisten asuntojen lisääminen vain olemassa olevissa kohteissa lisäisi myös segregaatiota ja heikentäisi vuokratalovaltaisten asuinalueiden mainetta.

NAL kannattaa asunnottomuuden postamista mutta peräänkuuluttaa toimia, jotka ehkäisevät segregaatiota ja varmistavat kohtuuhintaisten ja yleishyödyllisten asuntojen saatavuuden kaikilla asuinalueilla. NAL kehottaa toimenpiteisiin, joiden avulla lisätään ARA-tuotantoa.

Nuorisoasuntoliitto ry
Viljatie 4 D 29, 00700 Helsinki

www.nal.fi
(09) 7740 280
info@nal.fi

Suositus 5

Sekä kysyntä- että tarjontatuilla on osansa asumispolitiikassa ja asunnottomuuden ehkäisemisessä. NAL katsoo, että asuntovaje on tällä hetkellä merkittävä asuntopoliittinen haaste pääkaupunkiseudulla ja kasvukeskuksissa, ja sen vaikutukset näkyvät myös vuokratason nousussa. NAL painottaa, että pienituloisten nuorten asumisen turvaamiseksi tulee keskittyä ennen kaikkea asuntotuotannon kasvattamiseen.

NAL ei kannata selvityksessä esitetyn käänteisen tuen käyttöönottoa, sillä se ei sovellu ARA-tuotantoon.

NAL peräänkuuluttaa pitkäjänteistä asuntopolitiikkaa. NAL rohkaisee valtiota harkitsemaan KOVA ry:n esitystä ainakin vuoteen 2030 ulottuvan valtakunnallisen asunto-ohjelman laatimisesta.

NAL kannattaa asuntojen tarjonnan kasvattamista. NAL painottaa tarjontatuen merkitystä asumisen ongelmien ratkaisemisessa.

Suositus 6

NAL kannattaa maankäytön ja liikennesuunnittelun sitomista toisiinsa nykyistä paremmin. Edulliset ja toimivat julkiset kulkuyhteydet ovat välttämättömiä etenkin pienituloisille nuorille. Siksi yhteyksien takaaminen asuinalueille, joissa nämä nuoret asuvat, on erityisen tärkeää.

NAL on sitoutunut kestävän kehityksen periaatteisiin ja painottaa, että alueiden välisten julkisten joukkoliikenteen yhteyksien parantaminen voi vähentää ympäristön kuormitusta.

NAL kannattaa suositusta 6.

Suositus 7

Valtion tulee edellyttää, että kunnat sitoutuvat entistä paremmin erityisesti ARA-tuotannon tavoitteiden saavuttamiseen. Tästä tuotannosta riittävän suuren osan tulee olla nuorisoasuntoja.

NAL kehottaa varmistamaan, että MAL-sopimuksia laadittaessa erityisryhmien asuintarpeet ohjaavat sopimusten sisältöä ja suuntaa. NAL pyytää selvitystä siitä, miten erityisryhmien tarpeet turvattaisiin, mikäli MAL-sopimukset laadittaisiin jatkossa selvityksen ehdotuksen 7 mukaisesti.

NAL suhtautuu varauksella suositukseen 7 ja vaatii valtiota varmistamaan, että erityisryhmien asuintarpeet otetaan huomioon MAL-sopimuksia laadittaessa.

Nuorisoasuntoliitto ry
Viljatie 4 D 29, 00700 Helsinki

www.nal.fi
(09) 7740 280
info@nal.fi

Suositus 9

NAL pitää asuntopolitiikan pitkäjänteisyyttä ensiarvoisen tärkeänä asunnottomuuden ehkäisyn ja erityisryhmien turvatun asumisen kannalta. NAL uskoo, että pitkäjänteisyys taataan parhaiten säilyttämällä valtion asuinrahasto valtion budjetista erillisenä kokonaisuutena.

NAL kannattaa kokonaisvaltaista kaupunkisuunnittelua, jossa otetaan huomioon asunnontarpeiden lisäksi erilaiset palvelut, liikenneyhteydet ja muu elinkeinoelämää ja asukkaiden hyvinvointia edistävät seikat. NAL uskoo, että kokonaisvaltaista suunnittelua kyetään edistämään, vaikka valtion asuinrahaston varoja ei jatkossa käytettäisi infrastruktuurin kehittämiseen, kuten suosituksessa 9 ehdotetaan.

NAL vastustaa ehdotusta 9.

Suositus 10

NAL kannattaa vuorovaikutuksen lisäämistä kaavoituksessa ja kehottaa toimenpiteisiin, joilla varmistetaan nuorten osallisuus kaupunkisuunnittelussa. NAL on valmis tarpeen vaatiessa avustamaan eduskuntaa työssä nuorten osallisuuden vahvistamiseksi.

NAL kannattaa suositusta 10.

Suositus 11

NAL uskoo, että MAL-sopimusten sitovuuden kasvattaminen ja sopimusten aikajänteen pidentäminen edesauttaa asuntopolitiikan pitkäjänteistä kehitystä.

NAL kannattaa suositusta 11.

Suositus 12

NAL jakaa selvityksen tekijöiden näkemyksen kaupungistumisesta. NAL painottaa, että nuorien muuttoa kasvukeskuksiin voidaan tukea erityisesti kohtuuhintaisten nuorisoasuntojen tarjontaa lisäämällä.

NAL kannattaa selvityksen suositusta 12.

Suositus 13

Asumistuki on tärkeä osa monen pienituloisen nuoren toimeentuloa. NAL kannattaa vahvasti suosituksen 13 tavoitetta, mutta suhtautuu varauksella selvityksentekijöiden suosittelemiin toimenpiteisiin. NAL katsoo, että

Nuorisoasuntoliitto ry
Viljatie 4 D 29, 00700 Helsinki

www.nal.fi
(09) 7740 280
info@nal.fi

pienituloisten nuorten asunnonsaantia tulee tukea ennen kaikkea kohtuuhintaista ja yleishyödyllistä vuokra-asuntotarjontaa lisäämällä.

NAL suhtautuu varauksella suositukseen 13.

Suositus 14

NAL kannattaa vahvasti luottotietomerkintöjen poistumisaikojen lyhentämistä. Maksuhäiriömerkinnät ovat nousseet nuorten keskuudessa viime vuosien aikana, ja ne voivat merkittävästi hankaloittaa vuokra-asunnon saantia. Maksuhäiriömerkinnöistä aiheutuvat ongelmat voivat pahimmillaan vauhdittaa nuoren syrjäytymistä. Luottotietomerkintöjen poistumisaikojen lyhentäminen helpottaisi osittain maksuhäiriömerkinnöistä nuorelle aiheutuvia haittoja.

NAL suhtautuu mielenkiinnolla ehdotukseen vuokratakuun liittämisestä osaksi asumistukea ja toivoo lisäselvitystä ehdotuksen toteutustavoista.

NAL kannattaa suositusta 14.

Suositus 15

NAL kannattaa voimakkaasti suositusta 15. NAL ja sen paikallisyhdistykset ovat tarjonneet asumistukea NAL-asuntojen asukkaille jo vuosien ajan. NAL:n tuoreen tutkimuksen mukaan aktiivisella ja ennakoivalla asumisneuvonnalla pystytään ehkäisemään useita syrjäytymistä vauhdittavia tekijöitä kuten häätöjä ja maksuhäiriömerkintöjä.[1]

NAL uskoo, että vahvistamalla asumisneuvonnan tarjontaa yleishyödyllisten asunnontarjoajien parissa sekä edistämällä asumisneuvonnan tarjontaa vapailta markkinoilta vuokratuissa asunnoissa asuville voitaisi asunnottomuutta ennaltaehkäistä entistä tehokkaammin.

NAL kehottaa valtiota toteuttamaan viipymättä Valtakunnallisen nuorisotyön- ja politiikan ohjelman (VANUPO) asumiseen liittyvät tavoitteet. Lisäksi NAL kehottaa varmistamaan, että Ohjaamoilla on kaikkialla Suomessa riittävästi resursseja ja asiantuntemusta matalan kynnyksen asumisneuvonnan tarjoamiseksi.

NAL kannattaa suositusta 15.

[1] NAL (2018) Asumisneuvonnan vaikutus nuorten itsenäiseen ja vakaaseen asumiseen. Luettavissa verkossa: http://www.nal.fi/wp-content/uploads/2018/01/Tutkimus_valmis_verkkoon.pdf

Nuorisoasuntoliitto ry
Viljatie 4 D 29, 00700 Helsinki

www.nal.fi
(09) 7740 280
info@nal.fi

Suositus 16

NAL huomauttaa, että 40 vuoden korkotukijärjestelmä on vuosien saatossa muuttunut vähemmän houkuttelevaksi. NAL kehottaa vahvistamaan korkotukijärjestelmää ja muuttamaan sitä ehdoiltaan kannustavammaksi. Näin tuettaisiin yleishyödyllisen asuntotuotannon jatkuvuutta.

NAL kannattaa suositusta 16.

Suositus 17

ARA-asuntotuotannon tonttien vuokraaminen samaan hintaan kuin vapaarahoitteisessa asumistuotannossa nostaisi vuokra-asuntojen hintoja entisestään. NAL korostaa, että valtion tulisi ennen kaikkea keskittyä yleishyödyllisen asumisen tarjonnan lisäämiseen ja alhaisen vuokratason varmistamiseen erityisryhmien edustajille. NAL ei katso suosituksen 17 edistävän tätä tavoitetta.

Selvityksen mukaan ARA-hintaisten tonttien vuokranalennus olisi 30-60 prosenttia markkinahintaisia tontteja edullisempi. KOVA ry, jonka jäsen NAL on, on omassa selvityksessään todennut, että sen jäsenyhtiöiden kasvukeskuksissa ARA-tuotantoon tarkoitettujen tonttien vuokranalennus on 20 prosenttia markkinahintaisiin tontteihin nähden. Tämän vuokranalennuksen vastapainoksi kohteen vuokramääräykseen ja käyttöön liittyvät pitkät 40 vuoden rajoitukset.

NAL vastustaa suositusta 17.

Suositus 18

NAL kannattaa hyvien julkisen joukkoliikenteen kulkuyhteyksien ja palveluiden äärellä olevien yksiöiden ja kaksioiden tuotannon lisäämistä. NAL korostaa kuitenkin, että segregaation ehkäisemisen kannalta on tärkeää säilyttää ARA-tuotannon ja yleisen asuntokannan monipuolisuus.

NAL kehottaa valtiota selvittämään, miten kohteiden asuntokantaa voitaisi muuttaa monipuolisemmaksi esimerkiksi rakennuttamalla samaan kohteeseen pienempiä nuorisoasuntoja sekä suurempia asuntoja tai muille erityisryhmille tarkoitettuja asuntoja. Lisäksi NAL kehottaa eduskuntaa selvittämään, miten asuntokanta voidaan rakentaa mahdollisimman helposti mukautuvaksi ja muunneltavaksi.

NAL suhtautuu varauksella suositukseen 18.

Nuorisoasuntoliitto ry
Viljatie 4 D 29, 00700 Helsinki

www.nal.fi
(09) 7740 280
info@nal.fi

Lisätietoa

Ville Savilampi
Toiminnanjohtaja
Nuorisoasuntoliitto ry
(09) 7740 2815
ville.savilampi@nal.fi