

NUORISOASUNTOLIITTO

Ehdotuksia nuorten asumisen kehittämiseksi 2015



Koti on ihmisarvoisen elämän kulmakivi. Syrjäytymisen ehkäisemiseksi asumisen varmistaminen on ensiarvoisen tärkeää. Nuorisواسuntoliitto ry (NAL) kantaa huolta nuorista, joiden itsenäinen elämä on vasta alussa ja joiden elämäntilanne on valtaväestöä alttiimpi muutokselle.

Metropolialueella sekä kasvukeskuksissa kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja on tarjolla edelleen liian vähän. Nuoruuteen liittyy itsenäistymisen lisäksi liikkuvuus koulutus- ja työmarkkinoilla, ja se näkyy asumistarpeissa. Nuoret aloittavat itsenäisen asumisen lähes poikkeuksetta vuokra-asunnossa. Siksi he ovat yliedustettuina vuokra-asuntomarkkinoilla: alle 25-vuotiaista itsenäisesti asuvista vuokralla asuu kolme neljästä, kun koko väestöstä vuokralla asuu vain kolmannes. Kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tarjonnalla vaikutetaan siten suoraan myös koulutus- ja työmarkkinoiden toimivuuteen.

Tavalliset työssä käyvät nuoret ovat ryhmä, jonka tulot ovat pienet ja siksi elämäntilanteen muutokset saattavat helposti aiheuttaa asumisen kriisin, kun puskurirahastoa, vakituista työtä tai omaa asuntoa ei useimmiten ole. Nuoret tarvitsevat pieniä, kohtuuhintaisia ja käytännöllisiä asuntoja hyvien liikenne-yhteysien varrelta läheltä palveluja.

Vaikka osa nuorista pärjää hyvin itsenäisen elämän kynnyksellä, kaikilla nuorilla ei ole tarvittavia elämäntilanteen taitoja itsenäisen asumisen onnistumiseen. Asumista ja arjenhallintaa tukevat palvelut mahdollistavat sitoutumisen yhteiskuntaan työn tai opiskelun muodossa.

Nuorisواسuntoliitto ry (NAL) on valtakunnallinen nuorten asumiseen ja elinolojen kehittämiseen keskittyvä kansalaisjärjestö. NAL on toiminut nuorten asumisen kysymysten parissa vuodesta 1971 lähtien. Yhdessä 26 paikallisyhdistyksen, yleishyödyllisen vuokrataloyhtiönsä Alkuasunnot Oy:n sekä asumisen tukipalveluita tuottavan NAL Palvelut Oy:n kanssa liitto rakennuttaa ja vuokraa nuorisواسuntoja, kehittää ja tarjoaa itsenäisen asumisen onnistumista tukevia palveluja, tuottaa nuorisواسumista ja yleistä asumista koskevaa tietoa sekä toimii nuorten edunvalvojana asumista koskevissa kysymyksissä.

1. KAAVOITUKSELLA VAUHTIA VUOKRA-ASUNTORAKENTAMISEEN

NAL:n tutkimusten mukaan nuoret arvostavat kohtuuhintaisia koteja hyvien julkisten kulkuyhteyksien varrella. Nuorten haaveet asumisesta eivät poikkea vanhempien ikäluokkien haaveista.

Yhteiskunnan tehtävä on tasoittaa asuntomarkkinoiden aaltoiluketta, eikä nuorten asumisen turvaaminen onnistu ilman kunnan asuntopoliittista ohjausta. Nuorten asumisen turvaamiseksi ja nuoren työvoiman houkuttelemiseksi kuntiin on syytä rakentaa pieniä, kohtuullisen hintaisia asuntoja, joiden vuokrahinta ei nouse liian korkeaksi. Näitä kohtuuhintaisia asuntoja tulee rakentaa enemmän hyvien julkisten kulkuyhteyksien varrelle.

Kuntien tulee laatia pitkäaikainen tonttiohjelma, jossa sovitaan siitä, kuinka paljon kunta kaavoittaa tontteja asuntotuotantoon ja kuinka paljon niistä osoitetaan kohtuuhintaiseen vuokra-asuntotuotantoon. Kasvualueiden ulkopuolella on huolehdittava vuokra-asuntorakenteen kehittämisestä paremmin kysyntää vastaavaksi.

Kunnilta tarvitaan aktiivista kaavoitus- ja maapolitiikkaa. Kasvualueille on varattava riittävästi tontteja valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon. Kunnat tulee velvoittaa kaavoittamaan tontteja kysyntää vastaavasti. Kaavoituksessa ja tonttituotannossa pitää keskittyä tonttien määrään ja niiden edulliseen hintatasoon, ei yksityiskohtaisiin asemakaavamääräyksiin, jotka vaikuttavat asumisen hintaan korottavasti. Nuorisoasuntoliiton mielestä rakentamiseen liittyviä normitalkoita on jatkettava. Esimerkiksi väestönsuojien yleinen rakentamisvelvoite on vanhanaikaisena poistettava asuinrakentamiselta ja muulta rakentamiselta. Rakentamisen normitalkoot on käynnistettävä myös kunnissa, ja kaavoista on poistettava tarpeettoman yksityiskohtaiset määräykset.

Nuorisoasuntoliitto esittää

- **että kuntien tulee laatia pitkäaikainen tonttiohjelma.**
- **että asemakaavamääräyksiä järjeistetään ja normitalkoita jatketaan.**
- **että väestönsuojien yleinen rakentamisvelvoite poistetaan asuinrakentamiselta ja muulta rakentamiselta.**

2. INVESTOINTEJA TUETTAVA ERITYISAVUSTUKSIN

Varsinkin pääkaupunkiseudulla ja kasvukeskuksissa vuokra-asunnon löytäminen voi olla äärimmäisen vaikeaa maksukykyisellekin, puhumattakaan nuorista ja opiskelijoista. Kaupalliset vuokra-asuntotoimijat ja muut kuin yleishyödylliset rakennuttajat priorisoivat työssäkäyviä ja muuten maksukykyisiä, ja nuorten tarpeisiin rakennettujen kohtuuhintaisten asuntojen tarjonta laahaa vielä enemmän kysynnän perässä kuin muilla tarvitsijaryhmillä.

Nuorten ja opiskelijoiden asumisessa keskeisin kriteeri on edullinen kokonaisvuokrataso. Tähän tähdätään rakentamalla pienikokoisia asuntoja. Pieniä asuntoja rakennettaessa keskimääräiset rakennuskustannukset neliömetriä kohden ovat isompia asuntoja korkeammat, johtuen mm. keittiöiden ja kylpyhuoneiden aiheuttamista kustannuksista. Pienituloiset tarvitsevat alhaisen kokonaisvuokratason, joka on ilman investointiavustuksia vaikeasti saavutettavissa.

Nuorisotasuntokohteissa tarvitaan myös tavanomaista vuokratuloa merkittävästi enemmän yhteistiloja. Tarvitavat yhteistilat nuorisotasuntokohteissa kasvattavat kustannuksia, joiden tasaaminen investointiavustuksella on perusteltua.

Tällä hetkellä nuoriso- ja opiskelija-asuntokohteet voivat saada ARA:n erityisryhmien investointiavustusta enintään 10 % hankkeen kokonaiskustannuksista. Tätä matalinta tukiluokkaa on esitetty poistettavaksi sillä perusteella, että tavalliset nuoret ja opiskelijat eivät ole erityisen tuen tarpeessa, eikä opiskelija- ja nuorisotasuntokohteissa ole tarvetta sellaisille erityisille tila- ja varusteluratkaisuille, joiden kattamiseen investointiavustusjärjestelmä on etupäässä kehitetty. Mikäli esitetty investointiavustuksen poisto toteutuu, tulevat uusien nuorisotasuntojen asumiskustannukset nousemaan huomattavasti ja nuorisotasuntojen rakentajien kiinnostus investointien tekemiseen vähenee. Erityisryhmien investointiavustus on välttämätön myös siksi, että yleishyödyllisten nuoriso- ja opiskelija-asuntojen rakennuttajatahojen mahdollisuudet hyödyntää korkotukilainoja käytännössä häviävät, mikäli avustus poistetaan.

Nuorisotasuntoliitto esittää, että nuoriso- ja opiskelija-asumisen tulee jatkossakin kuulua erityisryhmien investointiavustuksen piiriin.

3. ASUMINEN OSAKSI NUORISOTAKUUTA

Nuorisotakuu tuli voimaan vuoden 2013 alusta alkaen. Sen tavoitteena on auttaa kaikkia nuoria pääsemään koulutukseen, työelämään tai tarvittaessa kuntoutuksellisten palvelujen piiriin. Tämä tavoite ei voi toteutua, jos nuorella ei ole kotia.

Samalla kun ratkaistaan nuorten opinto- ja työelämän jatkuvuuden ongelmaa, tulee myös asuminen huomioida. Ilman kotia ei muukaan pitkäjänteinen yhteiskunnallinen toimiminen onnistu. Jos nuorisotakuu ei huomioi asumisen turvaamista, ei se ole kestävä väline nuorten syrjäytymisen ehkäisemiseen.

Nuorisotakuun toteutuksessa sosiaali-, terveys- ja kuntoutuspalvelujen painoarvoa on nostettava. Nuorisotakuu tässä toteutusmuodossaan vastaa lähinnä sellaisten nuorten tarpeisiin, jotka ovat jo valmiiksi aktiivisia ja hakeutuvat palveluihin. On panostettava eri sektorirajat ylittäviin yhteistyön muotoihin (sosiaalitoimi/nuorisotoimi/työvoimapalvelut). Kaikissa nuoren kanssa tehtävissä toimenpiteissä lähtökohtana tulee olla asumisen ja arjen nykytilanteen selvittäminen. Kaikki lähtee kotoa.

Nuorisotasuntoliitto esittää, että asumisen näkökulma huomioidaan nuorisotakuun toteuttamisessa.

4. NUORTEN ASUMISTA TUKEVIA PALVELUJA ON KEHITETTÄVÄ JA NE ON TURVATTAVA

Suomessa on yhteiskunnasta syrjäytyneitä peruskoulutuksen varassa eläviä nuoria noin 40 000, joista täysin tilastojen ulkopuolisia on noin 25 000. Kun puhutaan syrjäytymisen ehkäisemisestä ja alkaneen syrjäytymiskiirteen katkaisemisesta, eräs tärkeimmistä tekijöistä on asumisesta huolehtiminen.

Varhainen puuttuminen muun muassa asumisen kriiseihin ja siten syrjäytymiskiirteen alkamiseen säästää yhteiskunnan varoja Valtiontalouden tarkastusviraston mukaan hiukan yli 1,3 miljoonaa euroa nuorta kohden. Nuorisotasuntoliitossa tehtiin 204 vuokratuettavuutta vuonna 2012, ja yli 83 prosenttia puuttumisista johti onnistuneeseen asumisen jatkumiseen.

Lähes 40 % maksamattomista vuokrista aiheutuneista maksuhäiriöistä tulee alle 30-vuotiaille – todennäköisimmin juuri kotoaan muuttaneelle 21–24-vuotiaalle nuorelle (Suomen Asiakastieto Oy, 2012). Nuorten erityisryhmän tarpeet on huomioitava velkaneuvonnassa, ja neuvontaa on suunnattava juuri nuorille. Ennaltaehkäisevää velkaneuvontaa on mielekästä tarjota asumisen tuen kuten asumisohjauksen ohessa. Velkaneuvonnan valtion tuen riittävydestä täytyy pitää huoli.

Nuorten itsenäistymistä tukevien ennaltaehkäisevien palvelujen, kuten asumisohjauksen, asumisneuvonnan ja itsenäisen asumisen tukemisen rahoitusta on lisättävä, oli kyse kunnan omasta toiminnasta tai kolmannen sektorin työn rahoittamisesta. Kuntien on huolehdittava, että nuoret saavat tarpeidensa mukaista velkaneuvontaa, jotta henkilökohtaisen talouden kriisiytymiseltä vältytään.

Nuorisosasuntoliitto esittää, että yhteistyötä nuorten asumisen ja taloudenhallinnan tukimuodoissa lisätään ja toiminnan jatkuminen ja kehittäminen turvataan.

5. MAKSUHÄIRIÖMERKINNÄN SAANEEN NUOREN MAHDOLLISUUS KOTIVAKUUTUKSEEN VARMISTETTAVA

Maksuhäiriömerkintä saattaa estää kotivakuutuksen saamisen. Kotivakuutus taas on usein vuokrasopimuksen ehtona jopa kaupungin ja yleishyödyllisten yhdistysten asunnoissa. Kotivakuutuksen puuttuminen heikentää vuokralaisen asemaa, sillä jos jotain sattuu, velkaantuu vuokralainen pahimmillaan pysyvästi.

Maksuhäiriömerkinnän voi saada yhdestä maksamatta jääneestä puhelinlaskusta tai vuokrarästistä. Luottotietojen menettäminen estää asunnon saamisen vapailta markkinoilta, sillä maksuhäiriömerkinnän saanutta pidetään usein epäluotettavana vuokralaisena, vaikka merkinnän takana olisivat edellisen puolison tai vanhemman talousongelmat. Luottotietomerkinnot säilyvät rekisterissä yleisimmin kolme vuotta.

Luottotietojen puuttuminen heikentää merkittävästi asunnonsaantimahdollisuuksia ja saattaa johtaa syrjäytymiskierteeseen. Pahimmassa tapauksessa luottotietojen menettäminen johtaa asunnottomuuteen. Asunnon saaminen ei saa jäädä kiinni siitä, että nuori ei maksuhäiriömerkinnän vuoksi täytä vakuutusyhtiöiden vaatimuksia kotivakuutuksen saajasta. Myös itsenäisen asumisen aluksi maksuhäiriömerkinnän saaneen nuoren on oltava oikeutettu kotivakuutukseen. On tutkittava, voidaanko nuorten vuokra-asunnon kotivakuutukselle kehittää opintolainan valtiontakausta muistuttava järjestelmä. Edelleen on selvitettävä maksuhäiriömerkintöjen ja mahdollisen takauksen vaikutuksia kotivakuutuksen myöntämiseen nuorille. Kotivakuutuksen myöntämisperusteiden tulee olla avointa tietoa, ja kielteisessä päätöksessä nuorta on kuultava. Vakuutus on myönnettävä, jos maksuhäiriömerkinnän syy on rahallisesti pieni tai jo takaisin maksettu.

Nuorisosasuntoliitto esittää selvitettäväksi, kuinka maksuhäiriömerkinnän saanut nuori voi saada kotivakuutuksen.

Lisätietoja ehdotuksiin liittyen:

Nuorisosasuntoliiton puheenjohtaja Tuomas Nurmela, tuomas(at)tuomasnurmela.fi ja Nuorisosasuntoliiton pääsihteerit Minna Vierikko, minna.vierikko(at)nal.fi.