

# **NAL**

Lausunto MAL 2019 -suunnitelmaluonnoksesta



## Lausunto MAL 2019 -suunnitelmaluonnoksesta

Nuorisotasuntoliitto ry (NAL) kiittää mahdollisuudesta ottaa kantaa MAL 2019 -suunnitelmaluonnokseen.

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

NAL pitää MAL 2019 -suunnitelmaluonnoksen tavoitteita hyvinä. Vähäpäästöinen, houkutteleva, elinvoimainen ja hyvinvoiva Helsingin seutu on todella tavoittelemisen arvoinen ja suunnitelmassa eriteltyt kärkikeinot luovat edellytykset tavoitteiden saavuttamiselle.

Nuorten asumisen edunvalvojana ja asiantuntijana NAL keskittyy tässä lausunnossa uusien asuntojen rakentamista ja elinympäristön laatua käsittelevään kärkikeinoon. NAL tukee edellä mainitun kärkikeinon alle eriteltyjä toimenpiteitä: asuntotuotannon määrää on nostettava, kohtuuhintaiseen asumiseen on panostettava, asuntotuotannon monipuolisuutta tulee edistää, elinympäristön ja asuntokannan laadusta on pidettävä huolta ja rakennuskannan energiatehokkuutta tulee parantaa.

### ASUNTOTUOTANTO JA KOHTUUHINTAINEN ASUMINEN

Helsingin seudulla asumisen korkea hinta koskettaa huomattavaa osaa asukkaista. Erityisesti nuoret erottuvat ryhmänä, jolle asumisen kustannukset ovat erityisen raskaita. Koska nuoret ovat jääneet altavastaaajiksi asuntomarkkinoilla ja asumisen hinta Helsingin seudulla yleisesti sekä erityisesti Helsingissä kytkeytyy korkeaan ja kasvavaan kysyntään, on yhtäältä panostettava kohtuuhintaisen asuntotuotannon volyymin nostamiseen ja toisaalta rakennettava voimakkaasti niille alueille, joilla kysyntä on korkeaa. Näin parannetaan asukkaiden mahdollisuuksia kohtuuhintaiseen asumiseen ja tasoitetaan tällä hetkellä valtavaa epäsuhtaa Helsingin alueen asuntojen tarjonnan ja kysynnän välillä.

NAL esittää huolensa valtion korkotukeman asuntotuotannon tasosta Helsingin seudulla. Syksyllä 2018 julkaistun Helsingin seudun MAL-sopimuksen seurantakatsauksen mukaan valtion korkotukeman asuntotuotannon toteutuma jäi MAL-sopimuksessa asetetusta tasosta pääkaupunkiseudulla, eli juuri siellä, missä tarve kohtuuhintaiselle asumiselle on suurin. Pääkaupunkiseudun hyvinvoinnin, elinvoimaisuuden ja houkuttelevuuden turvaamiseksi on syytä kiinnittää erityistä huomiota

# NAL

siihen, että valtion korkotukeman asuntotuotannon taso todella saavutetaan. Näin luodaan välttämättömiä edellytyksiä kohtuuhintaiselle asumiselle pääkaupunkiseudulla.

MAL 2019 -suunnitelmaluonnoksessa vuosittainen tuotantotavoite on 16 500 asuntoa, joista kohtuuhintaisia asuntoja on 4 600. Kohtuuhintaisen asuntotuotannon osuus pääkaupunkiseudun kunnilla on 30 prosenttia kokonaistuotannosta ja KUUMA-kunnilla 20 prosenttia.

NAL esittää, että pääkaupunkiseudun kunnissa kohtuuhintaisen asuntotuotannon osuutta nostettaisiin kaavoittamalla vähintään 40 prosenttiin kokonaistuotannosta. Tämä tarkoittaisi keskimäärin noin 6 600:n asunnon vuosituotantoa. KUUMA-kunnissa kohtuuhintaisen rakentamisen osuus on syytä nostaa 30 prosenttiin, mikä tarkoittaisi noin 1 150:tä asuntoa vuodessa.

NAL pitää tärkeänä, että uusia asuinalueita rakennettaessa pidetään huolta siitä, että alueiden infrastruktuuri saataisiin mahdollisimman nopeasti toimivalle ja tyydyttävälle tasolle. Keskenpäisen ympäristön, palveluiden ja liikenneyhteyksien aiheuttamat haitat ovat olleet paikoin kohtuuttomia uusien kaupunginosien ensimmäisille asuttajille, joiden joukossa on ollut huomattava määrä kohtuuhintaisten asuntojen asukkaita. Kohtuuhintaisella asuntotuotannolla tähdätään asukkaiden hyvinvointiin, turvallisuuteen, asumisviihtyvyyteen ja hyvään elämänlaatuun. Näistä tavoitteista tulee pitää kiinni myös kehittyvillä asuinalueilla.

## NUORISOASUNNOT JA ERITYISRYHMÄT

Nuorten asumiseen tarvitaan tukea aiempaa enemmän, koska nuorten tilanne asuntomarkkinoilla on heikentynyt merkittävästi. Asuminen on kallistunut Helsingin seudulla samaan aikaan kun nuorten pienituloisuus, maksuhäiriömerkinnät ja ylivelkaantuminen ovat kasvaneet. Myös nuorten asunnottomuus on noussut, vaikka asunnottomuutta muuten on onnistuttu vähentämään.

Nuorisoasunnoille on näin ollen Helsingin seudulla huomattava tarve. Vuokra-asumisen kustannukset ovat nousseet kohtuuttoman korkeiksi ja nuoret tarvitsevat lisää edullista asumista, NAL arvioi, että Helsingin seudulle tulisi rakentaa vuosittain keskimäärin 250 uutta nuorisoasuntoa MAL 2019 -sopimuskauden aikana.

ARA-vuokra-asunnoista perittävässä vuokrissa noudatetaan omakustannusperiaatetta, jonka mukaan vuokran määrä perustuu asuntojen rahoitusmenojen ja kiinteistön hoitamiseen liittyvien menojen

# NAL

kattamiseen. Nuorisoasuntojen vuokran taso riippuu siis hyvin pitkälti siitä, miten nuorisoasuntojen rakentamista tuetaan ja minkälaisia normeja asumiselle ja asuntojen rakentamiselle kaavamääräyksissä asetetaan.

Suunnitelmaluonnoksessa kirjoitetaan, että ”erityisryhmille kohdennettujen asuntojen tuotannosta huolehtiminen edellyttää vähintään nykyistä investointiavustusten tasoa”. NAL esittää, että investointiavustusten korotukselle asetettaisiin konkreettinen tavoite, joka olisi linjassa asuntotuotannon tulevan kehityksen kanssa. Lisäksi NAL esittää, että matalimman tukiluokan investointiavustusta nostettaisiin 20 prosenttiin.

Kaavoitusmääräyksissä tulisi omakustannusperiaatteesta johtuen huomioida entistä paremmin kustannusten suora yhteys asukkaiden maksamiin vuokriin ja kaavoittaa tavalla, jolla kustannukset, sekä tätä kautta vuokrat, voitaisiin pitää kohtuullisina. NAL kannattaa asumisen normien väljentämistä, mikäli väljentäminen edistää asumisen kohtuuhintaisuutta vaarantamatta asukkaiden hyvinvointia ja turvallisuutta tai asunnon laatua. ARA-tuotantoon liittyviä vuokraa korottavia kaavanormeja, kuten autopaiikkavaatimuksia, tulee keventää.

## ASUMISNEUVONTA

NAL ehdottaa, että asumisneuvonnan resursseja ja kattavuutta tulee lisätä tulevalla MAL-sopimuskaudella. Asumisneuvonnalla voidaan ennaltaehkäistä asumiseen kytkeytyviä ongelmia kuten häätöjä, velkaantumista ja asunnottomuutta. Asumisneuvonnan saatavuus on turvattava kaikille sitä tarvitseville asumismuodosta riippumatta.

### Lisätietoa:

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