



Suomen opiskelija-asunnot SOA ry:n hallitusohjelmatavoitteet 2015-2019

Suomen opiskelija-asunnot SOA ry (SOA) on opiskelija-asuntoyhteisöjen valtakunnallinen edunvalvonta- ja yhteistyöjärjestö. SOA ry:n jäsenenä on 19 opiskelija-asuntoyhteisöä sekä opiskelijajärjestöt SYL ja SAMOK. SOA:n jäsenet ovat yleishyödyllisiä vuokratuloyhteisöjä. Jäsenenä olevat opiskelija-asuntoyhteisöt toimivat tärkeimmillä opiskelupaikkakunnilla ja ne omistavat yhteensä hieman alle 40 000 vuokra-asuntoa, joista valtaosa on rakennettu valtion tuella.

Yleistä

Opiskelija-asumisella on merkittävä rooli ja tehtävä osana suomalaista koulutuspolitiikkaa. Riittävä, opiskelijoiden kysyntään vastaava opiskelija-asuntotarjonta on edellytys menestyksekkään koulutuspolitiikan toteuttamiselle. Opiskelija-asuntoja ylläpitävien ja tuottavien yhteisöjen näkökulmasta on olennaista, että koulutuspolitiikka on riittävän ennakoivaa ja ottaa huomioon myös asumispalvelujen järjestämisen koti- ja ulkomaisille opiskelijoille. Riittävä asuntotarjonta on yksi oppilaitosten kilpailuvaltti.

Opiskelija-asuntojen kysyntä on tarjontaa suurempaa erityisesti pääkaupunkiseudulla ja muissa isoissa yliopistokaupungeissa. Kysyntä kohdistuu pääasiassa kohtuuhintaisiin, pieniin vuokra-asuntoihin, jotka sijaitsevat lähellä oppilaitoksia tai keskustaa. Näiden asuntojen määrä ei ole riittävä. Opiskelija-asuntojen rakentamisella voidaan osaltaan helpottaa kasvukeskusten vuokra-asuntomarkkinoiden tilannetta, kun opiskelijoille on tarjolla riittävästi heille suunnattuja asuntoja.

Opiskelija-asuntoselvitys 2012 (YM) mukaan: ”Uustuotantoa tulisi lisätä niin, että vuosina 2013–2017 aloitettaisiin noin 1 000 asuntoa (n. 1 700 asuntopaikkaa) vuosittain. Tuotantotarpeesta noin puolet tulisi suunnata metropolialueelle (Helsinki-Espoo-Vantaa). Toinen puoli jakautuisi Joensuuhun, Jyväskylään, Ouluun, Tampereelle ja Turkuun. Muille paikkakunnille rakennettaisiin yksittäiskohteita. Tämä merkitsisi tuotantomäärien kaksinkertaistamista viime vuosiin verrattuna.”

Valtion tukitoimet on ensiarvoisen tärkeää mitoittaa siten, että vuokrat asettuvat tasolle, johon opiskelijoiden maksukyky riittää. Pienten asuntojen korkeat rakennuskustannukset ja opiskelija-asuntotuotantoon kohdennettu vähäinen, pysyvä tuki ovat johtaneet siihen, että uudistuotannon lähtövuokrataso on aivan liian korkea suhteessa opiskelijoiden maksukykyyn. Useat kuntien ja valtion veropäätökset nostavat nekin asumisen kustannuksia. Rakennuskustannuksia nostavat myös erilaiset rakentamis- ja kaavamääräykset kuten energia-, esteettömyys-, autopaikka- ja väestönsuojamääräykset.



SOAn keskeiset tavoitteet

1. kohtuuhintaisen uudistuotannon ja perusparantamisen tuotantomäärien varmistaminen koti- ja ulkomaisten opiskelijoiden kysyntää vastaavasti
2. kohtuullisen vuokratason mahdollistaminen nykyisiä laina- ja tukijärjestelmiä uudistaen
3. rakentamista säätelevien normien joustava tarkasteleminen uudistustannossa ja perusparantamisessa ottaen huomioon opiskelija-asuntojen erityispiirteet

Myös korkeat tonttikustannukset vaikuttavat vuokria nostavasti. Opiskelija-asuntotuotannon mahdollistamiseksi kuntien tulisi huolehtia siitä, että opiskelija-asuntoyhteisöille tarjotaan riittävästi kohtuuhintaisia ja opiskelija-asuntotuotantoon soveltuvilla paikoilla sijaitsevia tontteja. Valtion tulee myös osaltaan edistää tonttien saatavuutta. Valtion luovuttamien tonttien osalta tulee varmistaa niiden kohtuuhintaisuus.

Korkeakoulujen ja oppilaitosten tuleva sijoittuminen ja

niiden toiminnan suuntaaminen vaikuttavat olennaisesti opiskelija-asuntojen alueelliseen kysyntään, joten oppilaitoksia koskevia ratkaisuja tehtäessä on otettava huomioon myös opiskelija-asumisen tarpeet. Mikäli alueellisessa kysynnässä tapahtuu olennaisia muutoksia, tähän on pystyttävä vastaamaan lisäämällä kohtuuhintaista uudistuotantoa tai luopumalla hallitusti kohteista, joille ei ole enää käyttöä opiskelija-asuntoina. Kohteista luopumista on tuettava taloudellisesti niin, että opiskelija-asuntoyhteisö ei joudu siirtämään luopumisen kustannuksia jäljelle jäävien opiskelija-asuntojen vuokriin.

Opiskelija-asuntojen uudistuotannon ja perusparantamisen tuet ja lainaehdot

Nykyinen hallitus on linjannut ARA-vuokra-asuntotuotannon edistämisen pääpainoalueeksi, jota linjausta sinänsä on pidettävä kannatettavana. Näiden vuokra-asuntojen tuotannossa on kahteen otteeseen alennettu väliaikaisesti omavastuukorkoa. Hallituksen kehysriihessä maaliskuussa 2014 päätettiin alentaa myös nuoriso- ja opiskelija-asuntojen omavastuukorko 1 prosenttiin määräaikaisesti vuoden 2015 loppuun saakka. Opiskelija-asuntojen rakentamisen omavastuukorko on siten määräaikaisesti sama kuin normaalien ARA-vuokra-asuntojen uudistuotannon korko. Vain Helsingin seudulla myönnettävää asuntokohtaista uudistuotannon käynnistysavustusta ei kuitenkaan voi saada erityisryhmien asuntoihin, joihin opiskelija-asunnot kuuluvat.

SOA edellyttää, että erityisryhmien, mukaan lukien opiskelija-asuntojen, rakentamiseen myönnettävien korkotukilainojen omavastuukoron pitää aina olla vähintään samalla tasolla kuin korkotuki normaalien ARA-vuokra-asuntojen rakentamiseen. Opiskelija-asuntojen kohderyhmän, opiskelijoiden, heikko taloudellinen tilanne edellyttää, että vuokrat ovat kohtuullisia.



Opiskelija-asuntojen rakentamiskustannukset ovat niiden pienestä koosta johtuen korkeammat kuin normaalien vuokra-asuntojen, mikä pitäisi myös ottaa huomioon niiden rakentamiseen ja perusparantamiseen myönnettävissä tuissa.

1990-luvulla oli käytössä kiinteistöjen käyttötarkoituksen muutosavustus, jonka avulla alkuperäisestä käyttötarkoituksestaan poistuneita kiinteistöjä, kuten esimerkiksi tehdasrakennuksia ja laitoksia, muutettiin opiskelija-asuntokäyttöön soveltuviksi. Monissa kaupungeissa on tälläkin hetkellä keskusta-alueilla paljon tyhjiä toimitiloja ja alkuperäisestä käytöstä pois jääneitä tehdas-yms. rakennuksia ja samanaikaisesti pula asunnoista. Opiskelija-asuntojen sijoittuminen kaupunkien keskustoihin elävöittää merkittävästi keskustojen toimintaa.

Hallitus päätti kesäkuussa 2014, että pääkaupunkiseudulla otetaan käyttöön käyttötarkoituksen muutosavustus edistämään toimisto- ja teollisuusrakennusten muuttamista vuokra-asuntokäyttöön.

SOA pitää tätä hyvänä, mutta esittää harkittavaksi käyttötarkoituksen muutosavustuksen käyttöönottamista myös muissa yliopistokaupungeissa. Jotta käyttötarkoituksen muutosavustuksesta saataisiin käyttökelpoinen, tulisi avustuksia myöntää vähintään viiden vuoden ajan.

Opiskelija-asuminen on luonteeltaan tilapäistä, opiskeluaikaan sidottua. Aasukkaiden suuresta vaihtuvuudesta johtuen asunnot kuluvat merkittävästi nopeammin ja asuntojen perusparannuksen tarve realisoituu lyhyemmällä aikajänteellä kuin tavallisessa vuokra-asuntokäytössä olevissa asunnoissa. Lisäksi pienten asuntojen kysyntä edellyttää sitä, että osa nykyisistä soluasunnoista muutetaan pientasunnoiksi. Nämä erityispiirteet pitäisi ottaa huomioon opiskelija-asuntojen perusparannuksen tukijärjestelmissä.

Opiskelija-asuntojen rakentamisen ja perusparannuksen riittävä tuki voidaan varmistaa esimerkiksi:

- *nostamalla uudistuotannon ja perusparannuksen investointiavustusta opiskelijoiden asuntokohteiden osalta 10 prosentista 20 prosenttiin ja/tai*
- *eriyttämällä opiskelija-asuminen nykyisenlaisesta erityisryhmätarkastelusta omaksi ryhmäkseen tai osaksi ns. normaalien vuokra-asuntojen ryhmää, mikäli opiskelija-asuntotuotannon investointiavustuksen nostaminen on nykyisenlaisessa järjestelmässä ongelmallinen*
- *alentamalla pysyvästi omavastuukorkoa*



Olemassa olevan lainakannan ehdot

Valtion tukema lainajärjestelmä on aikojen kuluessa muotoutunut hyvin monimutkaiseksi ja hankalasti hallittavaksi. Järjestelmää on lukuisia kertoja muutettu ja korjattu. Osassa vanhoja lainoja on markkinakorkoja selkeästi korkeampi korkotaso ja vuosimaksujärjestelmästä johtuen lainojen pääomien hidas lyhentymisen on todella iso ongelma. Erityisesti tämä koskee niitä kohteita, jotka tulevat perusparannusikään, mutta joille samaan aikaan on lankeamassa alkuperäisen investoinnin huomattavat rakentamislainan lyhennykset. Tämä johtaa kohtuuttomaan vuokratasoon ja on asukkaan kannalta kestävätilanne.

SOA esittää harkittavaksi, että valtion myöntämien aravalainojen osalta otetaan käyttöön enimmäiskorko. Korko tulee määritellä siten, että se on aina edullisempi kuin kyseisenä aikana saatava markkinaehtoinen rahoitus. SOA esittää myös, että perusparannustilanteessa rakentamisaikainen, olemassa oleva vanha laina ja uusi perusparannuslaina voitaisiin yhdistää yhdeksi uudeksi lainaksi.

Rakentamisen lainsäädäntö ja normiohjaus

Rakentamisen kustannuksia ja sitä kautta asumisen hintaa nostavat erilaiset kaava- ja rakentamismääräykset (muun muassa energia-, esteettömyys-, auto-paikka- ja väestönsuojamääräykset).

SOA kiinnittää huomiota siihen, että olemassa ja valmisteilla olevia rakentamis- ja kaavamääräyksiä on tarkasteltava joustavasti ja kriittisesti, jotta koko ajan nousevia rakennuskustannuksia voidaan hillitä. Määräyksissä tulee ottaa huomioon opiskelija-asumisen erityisluonne ja opiskelija-asuntojen osalta onkin syytä miettiä, olisiko esimerkiksi autopaikkavaatimukseen saatavissa joustavuutta erityisesti kun otetaan huomioon sekä asumisen tilapäinen luonne sekä pienet asuntokoot. Myös esteettömyysmääräyksiä tulisi tarkastella opiskelija-asumisen erityisluonne huomioon ottaen. Ympäristöministeriön johdolla toteutetut Normitalkoot tulee myös viedä tehokkaasti käytäntöön.

Lisätietoja:

SUOMEN OPISKELIJA-ASUNNOT SOA RY

Kirsti Saviaro, puheenjohtaja
kirsti.saviaro@das.fi, 040 553 4780

Kalervo Haverinen, varapuheenjohtaja
kalervo.haverinen@tys.fi, 050 331 6914

Aija Tasa, asiamies
aija.tasa@rakli.fi, 050 327 2077