

I Asumisen linjapaperi

2 I Johdanto

3 Tässä linjapaperissa asetetaan Aalto-yliopiston ylioppilaskunnan asuntotoiminnalle
4 ylätason aatteelliset periaatteet ja määritellään AYY:n asuntopoliittiset tavoitteet.
5 Linjapaperissa kuvataan opiskelija-asumisen tulevaisuuden visiota ja sitä tavoitetta,
6 jonka AYY pyrkii asuntoja vuokraamalla saavuttamaan. Asumisen linjapaperi sisältää
7 AYY:n linjat asumisen tuotantotuista, kuten erityisryhmien investointiavustuksesta.
8 Asumisen kysyntätukia (esimerkiksi yleinen asumistuki) koskevat linjat määritetään
9 toimeentulolinjapaperissa.

10 Asumisen linjapaperin lisäksi AYY:n asunto- ja kiinteistötoimintaa ohjaavat:

11 * Talouden- ja omaisuudenhoitopolitiikka

12 * Kiinteistöpolitiikka

13 * Kiinteistöstrategia

14 * Asumisen ohjesääntö

15 * Asumisen hallinto-ohjesääntö

16 * Ympäristölinja

17 AYY:n kiinteistöpolitiikka kuvailee kiinteistöomaisuuden ylläpitoa, hoitoa, taloutta ja
18 muutoksia koskevia pysyviä periaatteita. Asumisen ohjesääntö taas määrää
19 asukasvalinnasta ja asumisen hallinto-ohjesääntö asukastoiminnasta. Hallitus voi lisäksi
20 laatia omalla päätöksellään toimeenpanoa helpottavia pysyväispäätöksiä ja ohjeita.

21 Muutokset tähän linjapaperiin tekee edustajisto.

22 2 AYY:n asuntotoiminnan periaatteet ja tavoitteet

23 AYY asuntotoiminta on keskeinen jäsenpalvelu, jonka tavoitteena on helpottaa
24 opiskelijoiden toimeentuloa ja tukea opiskelukykyä tarjoamalla kohtuuhintaisia asuntoja
25 ja asumiseen liittyviä palveluita niitä tarvitseville. AYY:n asunnoissa asuminen on
26 viihtyisää, edullista ja yhteisöllistä. Mahdollisimman moni AYY:n jäsenistöstä haluaa
27 ensisijaisesti asua AYY:n omistamassa opiskelija-asunnossa ja AYY pyrkii asuttamaan
28 näistä mahdollisimman monen. Asuminen AYY:n asunnossa on asukkaiden ensisijainen
29 valinta.

30 2.1 Asuntotoiminnan periaatteet

31 *Tasapuolisuus:* AYY kohtelee kaikkia jäseniään yhdenvertaisesti ja AYY:n asuntotoiminta
32 on läpinäkyvää.

33 *Tarvelähtöisyys:* AYY:n asuntotoiminnan tavoitteena on vastata jäsenistön tarpeeseen ja
34 auttaa ensisijaisesti opiskelijoita, joiden tarve on suurin. AYY priorisoi
35 asuntotoiminnassaan niitä opiskelijoita, joiden asuntotilanne on heikoin ja tarve
36 kohtuuhintaiselle opiskelija-asunnolle suurin.

Hyväksytty edustajiston kokouksessa 12/2012

Päivitetty edustajiston kokouksessa 11/2016

37 *Jäsenlähtöisyys ja joustavuus:* AYY:n asuntotoiminnassa tunnistetaan opiskelijoiden
38 moninaiset elämäntilanteet ja pyritään joustamaan niiden mukaan.

39 *Kasvatustehtävä:* Monelle AYY:n asukkaalle muutto AYY:n asuntoon on muutto
40 ensimmäiseen omaan kotiin. AYY tukee asuntotoiminnallaan jäsenistöään itsenäisen
41 elämän aloittamisessa ja edistää jäsenistön vastuullisia, naapurit ja ympäristön
42 huomioivia sekä kestäviä asumistottumuksia.

43 2.2 Asukasvalinnan periaatteet

44 AYY noudattaa asukasvalinnassaan tuettua asumista koskevia lakeja ja asetuksia sekä
45 ympäristöministeriön ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (Ara) ohjeistuksia.

46 AYY:n asunnot on tarkoitettu kaikille ylioppilaskunnan jäsenille, jotka täyttävät Aran
47 tukemien asuntojen ehdot. Asuntoja on kuitenkin jäsenmäärään suhteutettuna
48 rajallisesti. Asukkaat valitaan hakijoiden joukosta perustuen sosiaaliseen
49 tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen, joita arvioidaan hakijan
50 asunnontarpeen, tulojen ja varallisuuden perusteella. Etusijalla ovat ne hakijat, joilla on
51 kiireellinen asunnontarve tai erityinen tarve kohtuuhintaiselle asunnolle, kuten
52 perheellisillä opiskelijoilla ja ensimmäisen vuoden opiskelijoilla.

53 AYY kohtelee kansainvälisiä ja kotimaisia tutkinto-opiskelijoita samalla tavalla
54 asukasvalinnassa, mutta AYY huomioi kansainvälisten tutkinto-opiskelijoiden vaikean
55 asuntotilanteen palveluissaan ja pyrkii mahdollisuuksien mukaan parantamaan tilannetta
56 erilaisilla lisäpalveluilla. AYY ei hyväksy ratkaisuja, joissa kansainväliset tutkinto-
57 opiskelijat asetetaan keskenään eriarvoiseen asemaan riippuen siitä, maksavatko he
58 lukukausimaksuja.

59 Vaihto-opiskelijat ja vaihto-opiskelijoihin rinnastettavat väliaikaisesti Suomeen saapuvat
60 kansainväliset opiskelijat ovat lyhyen oleskeluaikansa vuoksi erityisen vaikeassa
61 asemassa asuntomarkkinoilla ja siksi on perusteltua priorisoida heitä asukasvalinnassa.
62 AYY:n näkemyksen mukaan Aalto-yliopiston tulisi tukea kansainvälistymistä sopimalla
63 vaihto-opiskelijoiden asuntokiintiöistä ja maksamalla korvaus vaihto-opiskelijoille
64 varattujen asuntojen aiheuttamasta vajaakäytöstä. Eri korkeakouluissa opiskelevien
65 vaihto-opiskelijoiden tulisi lähtökohtaisesti olla yhdenvertaisessa asemassa, mutta AYY
66 voi solmia sopimuksen vaihto-opiskelijoiden kiintiöistä myös yksittäisen korkeakoulun
67 kanssa, mikäli yliopiston yhteinen vaihto-opiskelijoiden asuntokiintiö ei ole
68 mahdollinen.

69 AYY pyrkii mahdollisuuksien mukaan edistämään asukasvalinnalla asumisen
70 yhteisöllisyyttä ja kulttuurien välistä kommunikaatiota silloin kun sen tavoittelemisen ei
71 ole merkittävästi ristiriidassa sosiaaliseen ja taloudelliseen tarpeeseen perustuvan
72 asukasvalinnan kanssa.

73 AYY voi priorisoida tiettyjä asuntotyyppisiä tietyille opiskelijaryhmille silloin, kun se on
74 asuntokannan tehokas käyttö, asuntojen soveltavuus ja asukkaiden asumisviihtyvyys
75 huomioiden perusteltua. AYY priorisoi asukasvalinnassaan opiskelijoita asuntotyyppien
76 mukaan seuraavasti:

Hyväksytty edustajiston kokouksessa 12/2012

Päivitetty edustajiston kokouksessa 11/2016

- 77
- Soluasunto: uusi opiskelija, vaihto-opiskelija
- 78
- Yksiö, kaksio, kolmio, neliö: opiskelija, jolla on lapsi(a)
- 79
- Kalustettu asunto: vaihto-opiskelijat
- 80
- Esteetön tai sellaiseksi kohtuullisin muutoksin saatettava asunto: henkilö, jolla on
- 81
- lääkärintodistuksen perusteella tarve esteettömälle asunnolle

82 Asukasvalinnasta ja vuokrasuhteen ehdoista säädetään tarkemmin asumisen
83 ohjesäännössä ja asuntohakemusten pisteytysohjeessa. §

84 2.3 Kiinteistökannan periaatteet ja tavoitteet

85 AYY:n asuntokanta on asuntotyypeiltään, sijainneiltaan ja hintajakaumaltaan
86 monipuolinen, jotta jokaisella potentiaalisella asukkaalla on mahdollisuus löytää
87 tarpeitaan ja toiveitaan vastaava asunto. Asuntokanta vastaa kysyntää ja
88 asukasvalinnassa priorisoitujen opiskelijaryhmien asuntotoiveet korostuvat tarjonnassa.

89 AYY:n asunnot sijaitsevat Otaniemen pääkampuksen välittömässä läheisyydessä tai
90 hyvien liikenneyhteyksien päässä pääkampukselta ja Helsingin keskustasta. Kiinteistöistä
91 on luotettava ja päiväsaikaan matka-ajaltaan enintään 40 minuuttia kestävä julkinen
92 liikenneyhteys Otaniemen kampukselle ja Helsingin keskustaan. AYY pyrkii ensisijaisesti
93 omistamaan useamman asuntokohteen samalta alueelta.

94 Kiinteistöjen kuntoa seurataan järjestelmällisesti pitkällä tähtäimellä hyvän kunnan
95 takaamiseksi. Asuntojen kunnossa ei esiinny merkittävää vaihtelua, kun otetaan
96 huomioon kiinteistöjen suuri ikäjakauma.

97 Tavoitteet AYY:n kiinteistökannan muutoksille linjataan kiinteistöstrategiassa.

98 2.4 Asumisen palveluiden periaatteet ja tavoitteet

99 AYY:n asumisen palvelut ovat laadukkaita, saavutettavia, avoimia ja joustavia.
100 Palveluiden toteuttamisessa kiinnitetään huomiota asiakaslähtöisyyteen, joka
101 saavutetaan erityisesti palveluiden sähköistämisellä.

102 AYY:n asiakaspalvelu on luotettavaa ja ystävällistä. Valtaosan asioinnista voi hoitaa
103 sähköisesti ja asuntotoimiston aukioloajat huomioivat kausittaiset vaihtelut. AYY:n
104 asunnonhakujärjestelmä on helposti käytettävä, läpinäkyvä ja tasapuolinen.

105 AYY asuntotoiminta on avointa ja AYY viestii asuntotoiminnastaan aktiivisesti sekä
106 asukkaille että jäsenistölle. Kiinteistöjen tiedot, asukkaiden valintaperusteet,
107 vuokranmäärityisperusteet ja AYY:n asuntotoiminnan viestintä tavoittaa sekä asukkaat
108 että muut jäsenet. AYY tarjoaa asukkailleen toimivat välineet keskinäiseen
109 yhteydenpitoon asukasdemokratian toteuttamiseksi ja yhteisöllisen asukastoiminnan
110 järjestämiseksi.

111 Jokaisella kiinteistöllä on sen asukkaiden joukosta valittu linnanisäntä.

Hyväksytty edustajiston kokouksessa 12/2012

Päivitetty edustajiston kokouksessa 11/2016

112

2.5 Yhteisöllistä asumista aaltolaisille

113

Yhteisöllisyys asumisessa on kylähenkeä, naapuruutta, ymmärtämistä ja jokapäiväisiä tekoja. AYY:n tavoitteena on tarjota asukkailleen lämmin ja turvallinen yhteisö, jossa naapurit eivät ole vain nimiä ovissa.

114

115

116

Asukastoiminnalla, asumisen yhteisöllisyydellä ja asukasdemokratialla pyritään vahvistamaan asukastyytyväisyyttä ja omistajuuden tunnetta sekä niiden kautta takaamaan kiinteistöjen pidempi elinikä ja parempi laatu. AYY uskoo asumisen yhteisöllisyyden edesauttavan aaltolaisuutta ja kulttuurien välistä kommunikaatiota sekä tukevan asukkaiden opiskelukykyä vähentämällä yksinäisyyttä. AYY edistää vastuullisia, kestävän kehityksen mukaisia ja naapurit huomioivia asumistottumuksia. AYY asuntotoiminta tukee kaikkien pääkampuksen käyttäjien yhteisöllisyyttä.

117

118

119

120

121

122

123

AYY edistää ja mahdollistaa asukastoimintaa ja yhteisöllisyyttä omistamissaan kiinteistöissä. AYY tarjoaa asukastoiminnalle taloudellista tukea ja apua asukaslähtöisten hankkeiden toteuttamiseen. Asumisen yhteisöllisyyttä edistetään muun muassa asukasvalinnalla, yhteistiloilla ja tarjoamalla välineitä asukkaiden keskinäiseen yhteydenpitoon

124

125

126

127

128

Kaikissa AYY:n asuntokohteissa on toimiva asukasdemokratia, johon asukkaat osallistuvat aktiivisesti. Asukkaat kokevat, että asukasdemokratian kautta on aito mahdollisuus vaikuttaa omaa asumistaan koskevaan päätöksentekoon.

129

130

131

3 Pääkaupunkiseudun opiskelija-asuminen

132

3.1 Yhteistyöllä parempaa opiskelija-asumista

133

AYY ja Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiön (Hoas) ovat läheisiä yhteistyökumppaneita. AYY tekee tiivistä yhteistyötä Hoasin kanssa pääkaupunkiseudun asuntotilanteen helpottamiseksi muun muassa yhteisessä kaupunkivaikuttamisessa ja jakamalla avoimesti tietoa omista kehityshankkeistaan. AYY ja Hoas pyrkivät osaltaan edistämään toisen mahdollisuuksia rakentaa uusia opiskelija-asuntoja.

134

135

136

137

138

139

AYY suhtautuu myönteisesti muihin opiskelija-asuntojen rakennuttajiin, mikäli toimijat eivät heikennä AYY:n jäsenistön mahdollisuuksia saada kohtuuhintaisia opiskelija-asuntoja.

140

141

142

3.2 Riittävä tonttitarjonta tuetulle vuokra-asumiselle

143

Pääkaupunkiseudun kuntien tulee maapolitiikalla ja kaavoituksella varmistaa riittävä tonttitarjonta opiskelija-asunnoille kampusten läheltä ja hyvien kulkuyhteyksien ääreltä. Kuntien tulee luovuttaa omistamiaan tontteja opiskelija-asunnoille myymällä tai vuokraamalla ne Aran hyväksymällä hinnalla tai kaavoittaa riittävästi opiskelija-asumiseen rajoitettuja tontteja muiden maanomistajien maille.

144

145

146

147

148

Pääkaupunkiseudun kuntien tulee sopia opiskelija-asuntojen kuntakohtaiset tuotantotavoitteet Maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimuksissa (MAL-sopimus).

149

150

Tavoitteet tulee valmistella yhteistyössä alueella toimivien tuettujen opiskelija-

Hyväksytty edustajiston kokouksessa 12/2012

Päivitetty edustajiston kokouksessa 11/2016

151 asuntojen yleishyödyllisten rakentajien kanssa ja niiden tulee perustua tutkittuun
152 tietoon opiskelija-asuntojen tarpeesta.

153 Opiskelija-asumiseen merkityt tontit tulee ensisijaisesti osoittaa yleishyödyllisille
154 toimijoille, jotka rakentavat niihin tuettua, pitkäaikaisesti vuokrasäänneltyä opiskelija-
155 asumista. Tonttien luovuttaminen markkinaehtoisille tai erilaisilla lyhytaikaisilla
156 tukimuodoilla ja lyhytaikaisella vuokrasääntelyllä toteutettaville opiskelija-asunnoille ei
157 saa heikentää yleishyödyllisten opiskelija-asuntotoimijoiden mahdollisuuksia saada
158 riittävästi tontteja.

159 3.3 Kohtuuhintaisuutta kaavoituksella

160 Pääkaupunkiseudun kuntien tulee huomioida sosiaalinen asuntotuotanto jo
161 kaavoitusvaiheessa ja välttää sellaisia ratkaisuja, jotka nostavat opiskelija-asuntojen
162 rakentamiskustannuksia tai hankaloittavat niiden toteuttamista. Tällaisia ovat
163 esimerkiksi vaatimukset julkisivumateriaaleista, rakennuksen yksityiskohtaisesta
164 massoittelusta tai tietyistä yhteistiloista. Kaavoituksen tulee sallia opiskelija-asuntojen
165 rakennuttajille laaja vapaus toteuttaa opiskelija-asunnot tavalla, joka parhaiten vastaa
166 asukkaiden tarpeita.

167 Kaavojen ei tule velvoittaa rakentamaan opiskelija-asuntojen yhteyteen sellaisia tiloja,
168 joita Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (Ara) ei hyväksy asumiseen liittyviksi
169 tiloiksi. Tällaisia tiloja ovat muun muassa opiskelija-asuntokohteisiin rakennettavat
170 kadunvarsiliiketilat, jotka on Aran sääntelyn vuoksi rahoitettava erillisellä
171 markkinaehtoisella lainalla, mikä lisää asuntokohteiden riskiä ylioppilaskunnalle.

172 Kaavoissa opiskelija-asunnoille tulee velvoittaa rakentamaan pysäköintipaikkoja
173 korkeintaan sen verran kuin opiskelijat tutkitusti tarvitsevat alueella.

174 4 Asuntopoliittiset tavoitteet

175 4.1 Ennustettavuutta opiskelija-asuntopoliitiikkaan

176 Opiskelijoiden tukala asuntotilanne edellyttää pitkäjänteistä ja ennustettavaa
177 asuntopoliitiikkaa, riittävää tukea opiskelija-asuntojen rakentamiseen ja ylläpitoon sekä
178 kohtuuhintaisen opiskelija-asuntotuotannon mahdollistamista tonttipoliitiikalla ja
179 rakentamisen normien purkamisella.

180 Valtion tulee laatia tuotantotarvearvioon perustuva valtioneuvoston ohjelma opiskelija-
181 asumisen kehittämiseksi, jossa määritellään opiskelija-asumisen tuotantotukien määrä
182 ja niiden alueellinen kohdistaminen suurimpiin kasvukeskuksiin tuotantotarpeen
183 perusteella. Valtion tulee edellyttää pääkaupunkiseudun MAL-sopimukseen opiskelija-
184 asunnoille erillinen kuntakohtainen kiintiö, jonka suuruus vastaa alueen opiskelija-
185 asuntojen tuotantotarvetta.

186 4.2 Riittävästi tukea opiskelija-asumiselle

187 Asumisen tuotantotukien tulee taata, että tuetun asumisen vuokrataso säilyy aina
188 markkinaehtoista edullisempänä. Pitkän korkotukilainan omavastuukoron tulee olla
189 vallitsevaa markkinakorkoa alempi ja se tulee laskea pysyvästi yhteen prosenttiin.

Hyväksytty edustajiston kokouksessa 12/2012

Päivitetty edustajiston kokouksessa 11/2016

190 Opiskelija-asumisen ja muiden erityisryhmien korkotukilainojen omavastuukoron tulee
191 aina olla korkeintaan sama kuin tavallisella tuetulla vuokra-asuntotuotannolla.

192 Opiskelijat ovat erityisen pienten tulojen ja heikon asuntotilanteen vuoksi erityisryhmä,
193 ja opiskelija-asuminen tarvitsee siksi korkotukilainoituksen lisäksi suoraa tukea.
194 Yleishyödylliset opiskelija-asuntoyhteisöt ovat voittoa tavoittelemattomia eikä niillä
195 pääsääntöisesti ole merkittäviä vapaita pääomia. Puuttuva oma pääoma ei saa estää uusia
196 opiskelija-asuntohankkeita ja siksi opiskelija-asuntoja tulee jatkossakin tukea
197 erityisryhmien investointiavustuksella tai muulla vastaavalla suoralla tuella.
198 Erityisryhmien investointiavustuksen alimman tukiluokan enimmäistukiprosentti tulee
199 nostaa 20%:iin.

200 Investointiavustusten vuosittaisen myöntövaltuuden suuruuden tulee perustua arvioon
201 erilaisten erityisryhmien asuntotuotantotarpeesta ja olla riittävän suuri. Valtion
202 asuntorahasto tulee säilyttää valtion talousarvion ulkopuolisena rahastona, eikä sieltä
203 tule siirtää varoja valtion talousarvioon muihin kuin asumista tai kaupunkikehitystä
204 tukeviin hankkeisiin.

205 Kaikkien määräärikaisten, suhdanneluonteisten tai alueellisten tukien, jotka on
206 tarkoitettu tuettujen asuntojen rakentamiseen tai peruskorjaukseen, tulee koskea
207 myös erityisryhmien asuntoja.

208 **4.3 Tontteja ja norminpurkua**

209 Valtion tulee edistää kohtuuhintaisten opiskelija-asuntojen rakentamista omalla
210 tonttipolitiikallaan ja alentamalla rakennuskustannuksia purkamalla rakentamisen
211 sääntelyä.

212 Valtion Senaattikiinteistöjen omistajaohjauksella tulee varmistaa, että Senaatti-
213 kiinteistöt luovuttaa hyvillä paikoilla sijaitsevia tontteja opiskelija-asunnoille Aran
214 hyväksymällä hinnalla ja että Senaatti-kiinteistöt suhtautuvat myönteisesti opiskelija-
215 asumisen kaavoittamiseen omistamalleen maalle.

216 Valtion tulee edistää rakennuskustannusten alentamista lieventämällä rakentamisen
217 sääntelyä, esimerkiksi lieventämällä väestönsuojavaatimuksia. Rajatulle väestöryhmälle
218 suunnatussa, yleishyödyllisten rakennuttajien toteuttamassa tuetussa opiskelija-
219 asuntotuotannossa asumisen esteettömyys voidaan toteuttaa eri tavalla kuin tavallisessa
220 asuntokannassa edellyttäen, että kaikilla tulee olla mahdollisuus saada tarpeitaan
221 vastaava opiskelija-asunto ja kaikissa opiskelija-asunnoissa on voitava vierailta
222 esteettömästi.

223 **4.4 Lisää rakentamista pääkaupunkiseudulle**

224 Tuetun opiskelija-asumisen lisäksi opiskelijoiden asuntotilanteeseen vaikuttaa
225 vapaarahoitteen asumisen hintataso. Asumiskustannusten nousua tulee hillitä
226 mahdollistamalla riittävästi asuntorakentamista vastaamaa kysyntään. Valtion ja
227 pääkaupunkiseudun kuntien tulee yhteistyössä mahdollistaa riittävästi asuntotuotantoa
228 hyvien julkisen liikenteen yhteyksiä päähän. Valtion tulee edistää kaupungistumista



Hyväksytty edustajiston kokouksessa 12/2012

Päivitetty edustajiston kokouksessa 11/2016

229

osallistumalla suurten liikennehankkeiden ja kunnallistekniikan kustannuksiin ja edellyttää Helsingin seudun kunnilta sitoutumista asuntorakentamisen lisäämiseen.

230