

Lausunto

18.09.2023

Asia: VN/22377/2023

## **Lausuntopyyntö hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi yleisestä asumistuesta annetun lain muuttamisesta**

### Lausunnonantajan lausunto

#### **Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään**

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) kiittää mahdollisuudesta lausua asiassa.

Hallituksen esityksessä eduskunnalle laiksi yleisestä asumistuesta annetun lain muuttamisesta käsittelyssä tulee huomioida tiiviisti hallituksen esitys eduskunnalle toimeentulotuesta annetun lain 7 a §:n muuttamisesta. Molemmissa esityksissä käsitellään asumismenojen suuruutta sekä esitetään muutoksia asumismenoja koskeviin säännöksiin.

Esityksessä todetaan, että toimeentulotuen saajilla yleisen asumistuen pieneneminen kompensoituu täysimääräisesti toimeentulotuesta. Kelan arvion mukaan toimeentulotuen saajien määrä lisääntyy muutoksen myötä noin 15 000 kotitaloudella.

Perustuslain 19 §:n mukaan julkisen vallan tehtävänä on edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä. ARA toteuttaa tätä julkisen vallan tehtävää kehittämällä ja tukemalla kestäväää ja kohtuuhintaista asumista. ARA-asuntokanta on tarkoitettu pieni- ja keskituloisille kotitalouksille sekä erityisryhmille. Varsinkin pääkaupunkiseudulla asumisen kustannukset ovat niin korkeat, että pienituloisten on vaikea selviytyä niistä ilman valtion tukea.

#### Vuokrataso

ARAn Asuntomarkkinakatsauksen 1/2023 mukaan ARA-asuntojen kysyntä on pysynyt korkealla suurissa kaupungeissa, vaikka markkinaehtoisten vuokra-asuntojen tarjonta on lisääntynyt voimakkaasti. Kireimmät vuokramarkkinat ovat Helsingissä. Markkinavuokrat Helsingissä ovat n. 50 % ARA-vuokria kalliimpia. Tilastokeskuksen mukaan vuokralla asuminen on lisääntynyt 2010-luvun aikana. Vuokralla asuvien määrä on nousujohteinen, joten hallituksen esitys yleisestä asumistuesta koskettaa yhä useampaa. Suurissa kaupungeissa (Helsinki, Tampere, Turku) yli 50 % ruokakunnista

asuu vuokralla ja koko maassa 34 %. Lisäksi nuorten osuus vuokralla-asujista lisääntyy. Tilastokeskuksen mukaan 61 % alle 40-vuotiaista asui vuokralla 2020, kun vuonna 2010 luku oli 52 %.

Asumisen kustannukset ja korkojen nousu vaikuttavat myös valtion tukemaan asuntotuotantoon. ARA-asunnoissa vuokrankorotukset toteutuvat omakustannusperiaatteen mukaisesti, joten vuokratason nousua on myös valtion tukemassa asuntokannassa. Hallituksen esityksessä Helsingin yhdistäminen kuntaryhmään 2 laskee yleisen asumistuen hyväksyttävät asumismenot Helsingissä Espoon, Vantaan ja Kauniaisten tasolle. Helsingin vuokrataso on lähtökohtaisesti korkeampi, joten tämä aiheuttaa yhä useammalle ARA-asukkaalle hankaluuksia selviytyä vuokranmaksusta.

### Asuntojen saatavuus

Hallituksen esityksen eduskunnalle toimeentulotuesta annetun lain 7 a §:n muuttamisesta mukaan Kansaneläkelaitos seuraa vuokratason kehitystä vuosittain. Asumisnormeja tarkistetaan vuosittain ja tarkistus perustuu hakijoiden keskimäärin ilmoittamiin vuokriin. Käytännössä asumisnormien tarkistusta on tehty hyvin vähän, eikä viimeaikaisia asumiskulujen nousua ole huomioitu. Toimeentulotukilain 7 a §:n 2 momentissa säädetään siitä, että jos asumismenot ylittävät tarpeellisen suuruisena pidetyn määrän, hakijaa on ohjattava hankkimaan edullisempi asunto. Hakijalle olisi annettava kolmen kuukauden määräaika edullisemman asunnon hankkimista varten. Kelan kohtuullistamisessa tulisikin huomioida selkeämmin asiakkaan mahdollinen erityistilanne. Esityksessä todetaan, että kohtuullistamiskehotuksen saaneen hakijan pitäisi hakea asuntoa erikseen yksityisistä vuokraloyhtiöistä, joilla on ARA-asuntoja, sekä vapaarahoitteisesta asuntokannasta.

ARAN asuntomarkkinakatsauksen 1/2023 mukaan vuokramarkkinatilanne kiristyi edellisvuoteen verrattuna Helsingissä, Espoossa, Vantaalla, Turussa, Tampereella, Oulussa ja Jyväskylässä. Tilanne on erityisen kireä Helsingissä, jossa viime vuoteen verrattuna väestönkasvu nopeutui, käyttöaste parani, asukasvaihtuvuus pieneni, tyhjien asuntojen osuus väheni ja ARA-vuokrien ero markkinavuokriin kasvoi. ARA-asunnon saaneiden määrä laski Helsingissä edellisvuoteen verrattuna 12 % kun taas hakemusten määrä lisääntyi 3 %. Kaikista ARA-asuntoihin kohdistuvista hakemuksista 45 % kohdistui pääkaupunkiseudulle.

Asumiskustannusten ja korkojen nousu sekä suurissa kaupungeissa ero markkinavuokriin ajaa yhä useamman ruokakunnan hakemaan asuntoa ARA-asuntokannasta. Etenkin kireän vuokramarkkinatilanteen kunnissa ehdotuksessa oleva kolmen kuukauden määräaika edullisemman asunnon löytämiselle on kohtuuton. ARA-asunnoissa vuokrat määräytyvät omakustannusperiaatteen mukaisesti, joten myös ARA-asunnoissa vuokrien korotuspaineet ovat suuret. Tämä tulee vaikeuttamaan edullisen asunnon löytymistä entisestään.

ARA-asuntojen asukasvalinnassa noudatetaan etusijajärjestystä, jonka mukaan etusijalle asetetaan asunnottomat ja muut kiireellisimmässä tarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijat. ARAn kiireellisyysluokituksen mukaan liian suuria asumiskustannuksia kiireellisempänä tilanteena pidetään esimerkiksi tilanteita, joissa henkilö on asunnoton tai vaarassa joutua

asunnottomaksi, on muuttamassa paikkakunnalle työn tai opiskelun perässä, asuu erittäin ahtaasti (yli kolme henkilöä huonetta kohde tai enintään 10m<sup>2</sup> henkeä kohden) tai tarvitsee pysyvän sairauden tai vamman vuoksi terveellisempää tai sopivampaa asuntoa. Liian suurten asumiskustannusten vuoksi ARA-asuntoa hakeva ruokakunta voi joutua hakemaan asuntoa pitkään, sillä asunnot on osoitettava ensisijaisesti kiireellisemmässä asunnontarpeessa oleville.

## Asumisneuvonta

Asumisneuvonta on työtä, jonka tavoitteena on asumisen turvaaminen ennaltaehkäisemällä ja ratkaisemalla asumisen ongelmia sekä opastamalla asumiseen liittyvissä asioissa. Asumisneuvonnan tavoitteena on vuokravelkojen, asumisen häiriöiden ja häätöjen vähentäminen sekä asumisen jatkumisen turvaaminen.

Hallituksen esityksessä eduskunnalle laiksi yleisestä asumistuesta annetun lain muuttamisesta esitetään perusomavastuun nostamista, korvausprosentin laskemista sekä ansiotulovähennyksen poistamista. On ilmeistä, että maksettavan vuokran omaisuus kasvaa. Tämä tulee lisäämään varsinkin heikoimmassa asemassa olevien taloudellisia ongelmia, velkaantumista ja lisää vuokravelkahäätöjen määrää. Asumisen ohjauksen, neuvonnan sekä vuokravelkojen selvittelyn tarve kasvaa. Hyvinvointialueiden sosiaalityö on jo nyt hyvin kuormittunut, eikä sosiaalityössä pystytä tekemään ennaltaehkäisevää työtä asumisen turvaamiseksi. Usein asukkaan tilanne päättyy sosiaalityöhön vasta häätötuomion myötä, jolloin on jo myöhäistä.

Hallituksen esityksen mukaan muutos tulee olemaan yksinasuvilla euromääräisesti suurin henkilöä kohden. Asumisneuvonnassa on jo nyt yksinasuvien asiakkaiden määrä ylikorostunut. Hallituksen esityksessä eduskunnalle toimeentulotuesta annetun lain 7 a §:n muuttamisesta todetaan, että KELAn tarve ohjata hakija ottamaan yhteyttä kuntaan ja kunnan mahdollisiin asumisneuvojiin tulee lisääntymään. Asumisneuvontaa ei ole tällä hetkellä saatavilla kaikissa kunnissa ja olemassa olevat palvelut ovat hyvin kuormittuneet. Asunnon haussa auttaminen on vain yksi asumisneuvojien tehtävistä, eikä hakijoiden ohjaaminen asumisneuvontaan ratkaise kaikkia laissa esitettyjen muutosten aiheuttamia ongelmatilanteita.

Mikäli asiakkaalla on luottohäiriömerkintä, hänen mahdollisuutensa saada Kelan asumisnormeihin sopiva kohtuuhintainen vuokra-asunto on paljon heikompi kuin luottohäiriöttömän. Varsinkin yksityiset vuokranantajat rajaavat pois merkinnän omaavia.

Asumisneuvontaa tulisi olla tarjolla kaikissa kunnissa kaikille kuntalaisille asumismuodosta riippumatta. Samanaikaisesti hallituksen esityksen eduskunnalle laiksi yleisestä asumistuesta annetun lain muuttamisesta sekä hallituksen esityksen eduskunnalle toimeentulotuesta annetun lain 7 a §:n muuttamisesta ARA:n asumisneuvonta-avustuksen määräraha puolitetaan valtion vuoden 2024 talousarviossa 4 milj. eurosta 2 milj. euroon.

Laki asumisneuvonnan tuesta kunnille vuosina 2023–2027 astui voimaan vuoden 2023 alusta. Vuonna 2023 asumisneuvontaa on ollut ARAn avustuksella tarjolla 31 kunnassa ja avustuksella on palkattu kuntiin 74 asumisneuvojaa. Kuntiin palkatut asumisneuvojat antavat asumisneuvontapalvelua vuokra-asukkaiden lisäksi myös asumisoikeus- ja omistusasunnoissa asuville.

Toimeentulotukilain ja asumistukilain uudistusten sekä asumisneuvonta-avustuksen määrärahan puolittamisen ohella hallitus on samanaikaisesti vähentämässä merkittävässä määrin kohtuuhintaisen ARA-asuntotuotannon rahoittamista. Kaikki näiden muutosten vaikutus tulee kohdistumaan negatiivisesti varsinkin pienituloisiin ja heikoimmassa asemassa oleviin kansalaisiin.

Rasilainen Sina  
Asumisen rahoitus ja -kehittämiskeskus ARA