

Lausunto Valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasvalintaa ja asuntojen käyttöä koskevan sääntelyn kehittäminen

VN/5542/2026

KUUMA kiittää mahdollisuudesta lausua. Pääkaupunkiseudun ympärillä oleva alue muodostaa KUUMA-seudun. KUUMA-seudun kunnat ovat Hyvinkää, Järvenpää, Kirkkonummi, Kerava, Mäntsälä, Nurmijärvi, Pornainen, Sipoo, Tuusula ja Vihti. KUUMA-seudulla asuu yli 330 000 asukasta. KUUMA-seudun lausunnon on laatinut KUUMA-liikelaitoksen alainen KUUMA-asumisen ryhmä, joka toimii pääkaupunkiseudun kehyskuntien asuntopolitiikan asiantuntijaryhmänä. Lausunnon on käsitellyt myös KUUMA-seudun kuntajohtajista koostuva KUUMA-komissio 3.6.2026 sekä kuntien luottamushenkilöistä koostuva KUUMA-johtokunta 10.6.2026.

Korkotukivuokra-asuntojen kohdentaminen heikoimmassa asemassa oleville on lähtökohtaisesti kannatettava tavoite, mutta vuokranantajalle annettava mahdollisuus irtisanoa vuokrasopimus tilanteessa, jossa ruokakunta ei enää täytä asukasvalintaperusteita, tukee tätä tavoitetta muodollisesti. Muutokseen sisältyy kuitenkin merkittävä rakenteellinen ongelma. Vaikka irtisanomismahdollisuutta ei käytettäisi aktiivisesti, pelkkä sen olemassaolo saattaa heikentää järjestelmän ennakoitavuutta ja asumisturvaa tavalla, joka vähentää korkotukiasumisen houkuttelevuutta. Tämä korostuu nykytilanteessa, jossa tuetun asumisen ehtoja ja etuuksia on samanaikaisesti heikennetty usealla eri tavalla lyhyen ajanjakson kuluessa.

Yksilötasolla muutos merkitsee asumisturvan heikentymistä ja voi vähentää asukkaiden kiinnittymistä omaan asuinalueeseensa. Se luo myös negatiivisen kannustinvaiikutuksen. Riski asunnon menettämisestä voi heikentävän halukkuutta parantaa omaa taloudellista asemaa esimerkiksi työmarkkinoilla. Kuntien näkökulmasta muutos vaikeuttaa segregaaation hallintaa erityisesti järjestelmän dynamiikan kautta. Mikäli tuetun vuokra-asumisen houkuttelevuus heikkenee, hakijapohja kapenee, asukasvaihtuvuus lisääntyy ja valtion tukemaa asuntokanta yksipuolistuu. Tämä heikentää alueellista pysyvyyttä ja voi johtaa asukasrakenteen yksipuolistumiseen sekä segregaatiokehityksen voimistumiseen. Vaikutukset korostuvat kunnissa, joissa tuettujen asuntojen osuus on suuri ja joissa sosioekonominen eriytyminen on jo valmiiksi pitkällä. Tällaisessa tilanteessa mahdollisuudet tasapainottaa asukasrakennetta asukasvalinnan keinoin heikenevät.

KUUMA painottaa yhdenmukaisten ja selkeiden käytänteiden merkitystä asukasvalinnan poikkeusluvuissa (*Valtioneuvoston asetus asukkaiden arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin annetun valtioneuvoston asetuksen muuttamisesta, Tilapäiset poikkeukset asukasvalinnassa § 7*). Onko ehdotuksessa tarkoitus täsmentää rajoitettujen asuntojen määrää, joille poikkeuslupa voidaan myöntää (nykyisen määrä on 15 % vuokratalon kaikista asunnoista).

Jotta voidaan turvata asukkaiden asema kunnasta riippumatta, on tärkeää, että poikkeusluvan myöntämisen perusteet ovat selkeät (*Edellytykset täyttävien hakijoiden puuttuminen § 8*). Aiemmin määräaika poikkeusluvuissa on ollut neljä vuotta ja nyt muutoksessa ehdotetaan, että vuokrasopimus voitaisiin tehdä tietyin perustein toistaiseksi voimassa olevaksi sopimukseksi. Avoimeksi jää, miten asiaa tulisi käytännössä arvioida alueella tai kohteessa, jossa alhaisen kysynnän tilanne arvioidaan pysyväksi.

Hyvän rakentamis- ja urakointitavan valvonta (§ 18, § 21) jättää avoimeksi kunnan roolin ja sen hallinnollisen työn lisäävät vaikutukset kuntaan. Lainsäädännön vaikutukset on vaikea arvioida, jos sisältö on epäselvä.