

Asia: VN/24516/2023

Asetusluonnos asukasvalinnan tulorajoista valtion tukemissa vuokra-asunnoissa

Enimmäistulorajojen käyttöönottamisen vaikutukset

Kannatatteko enimmäistulorajojen käyttöönottamista arava- ja pitkän korkotuen vuokra-asuntojen asukasvalinnassa?

En

Minkälaisia vaikutuksia enimmäistulorajojen käyttöönottamisella olisi mielestänne uusille asunnonhakijoille?

Tulorajojen käyttöönotto hidastaa asukasvalintaprosessia sekä uusien hakijoiden asunnon saamista.

Tulorajat voivat aiheuttaa asuntoa tarvitsevalle epäselvyyksiä. Asuntoa voidaan esimerkiksi jättää hakematta, jos henkilö ylittää tulorajat eikä tiedä, että tulorajoista voidaan tietyillä perusteilla poiketa.

Minkälaisia vaikutuksia enimmäistulorajojen käyttöönottamisella olisi mielestänne asunnon vaihtoa hakeville?

Asukkaat eivät hae vaihtoa pienempään ja tarpeisiinsa sopivampaan asuntoon, jos tuloraja ylittyy vähänkin.

Tulorajat tulisivat luomaan uuden kannustinloukun, koska pienikin tulojen nousu voi johtaa siihen, ettei henkilön ole enää mahdollista saada ARA-vuokra-asuntoa.

Minkälaisia vaikutuksia enimmäistulorajojen käyttöönottamisella olisi mielestänne vuokrataloyhteisölle ja/tai kunnalle?

Tulorajojen käyttöönotto lisäisi vuokrataloyhteisöissä hallinnollisen työn määrää ja kustannuksia. Tulorajojen palauttaminen aiheuttaisi lisäkustannuksia muun muassa henkilöstökuluihin, tietojärjestelmiin, yhtiöiden tarjoamiin sähköisiin asiointipalveluihin ja asunnonhakemuslomakkeisiin.

Hidastaa asuntojen vuokraamista, lisää asuntojen tyhjäkäyntiä ja aiheuttaa vuokrankorotuspaineita.

VAV:n vuokra-asunnot kohdentuvat jo nyt hyvin pienituloisille ja vähävaraisille, eikä tulorajojen käyttöönotto tulisi vaikuttamaan asukasvalintoihin.

Minkälaisia vaikutuksia enimmäistulorajojen käyttöönottamisella olisi mielestänne yhteiskunnallisesti?

KOVA on myös huolissaan tulorajojen segregatiota voimistavasta vaikutuksesta. Asukasvalinnan tavoitteena on, että arava- ja korkotukivuokra-asunnot osoitetaan vuokra-asuntoa eniten tarvitseville ruokakunnille ja samalla pyritään vuokratalon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoiseen asuinalueeseen. Asetusluonnoksen tulorajat koskisivat myös asunnonvaihtoja. Perustelumuistioluonnoksessa todetaan, että ARA-vuokra-asuntojen kohdentaminen pienituloisimmille ja vähävaraisimmille asukkaille lähtökohtaisesti edistää asuinalueiden segregatiota. Tämä johtuu siitä, että ARA-vuokratalot usein keskittyvät tietyille alueille kunnissa, jolloin alueilla ei synny sosiaalista sekoittumista eri asumismuotojen kautta.

Niin ympäristöministeriön, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) kuin KOVAN selvityksissä on selvästi osoitettu, että valtion tukemat vuokra-asunnot kohdentuvat hyvin pienituloisille ruokakunnille. Tulorajojen palauttaminen vaikuttaa huono-osaisuuden keskittymiseen eikä edistä tavoitetta vuokratalojen monipuolisesta asukasrakenteesta ja sosiaalisesti tasapainoisista asuinalueista. Tämä näkyy myös työssäkäyvien lisääntyvänä poismuuttona vuokratalovaltaisilta asuinalueilta ja yleisesti asuinalueiden asukasrakenteiden yksipuolistumisena. Näistä syistä KOVA katsoo, että tulorajoilla heikennetään merkittävästi vuokrataloyhteisöjen ja kuntien mahdollisuuksia ehkäistä segregatiota.

Kuten edellä lausunnon kohdassa ”Minkälaisia vaikutuksia enimmäistulorajojen käyttöönottamisella olisi mielestänne asunnon vaihtoa hakeville?” on todettu, KOVA pitää selvänä, että tulorajat luovat kannustinloukun. KOVA myös huomauttaa, että sosiaaliturvan leikkaukset todennäköisesti lisäävät valtion tukemien kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen kysyntää entisestään. Tämä johtaa siihen, että samaan aikaan kun tulorajat ehdotuksen mukaan tulevat voimaan, kohtuuhintaisten vuokra-asunnoille on entistä enemmän kysyntää.

Perustelumuistiossa lisäksi arvioidaan, että yleistä asumistukea nykyisin saavilla voi tulla siirtymää ARA-vuokra-asuntoihin ja asumistuen tarve vähentyä, minkä todetaan olevan myös yksi yleisen

asumistuen muuttamisen ja tulo rajojen asettamisen yhteisistä tavoitteista. KOVA korostaa, että erityisesti pääkaupunkiseudulla ja suurissa kaupungeissa ei ole tarjolla vapaita ARA-vuokra-asuntoja kaikille niitä hakeville ja tarvitseville. Näin ollen yleisen asumistuen leikkaamisella ja tulo rajoilla tavoiteltu siirtyminen vapaarahoitteisista vuokra-asunnoista ARA-vuokra-asuntoihin ja siten saavutettava säästö asumistukimenoissa on KOVA:n arvion mukaan hyvin epätodennäköistä. KOVA muistuttaa, että pitkällä aikavälillä asumistukimenoja voidaan vähentää vain lisäämällä valtion tukemaa kohtuuhintaista ARA-asuntotuotantoa.

KOVA huomauttaa, että pääministeri Orpon hallitusohjelman tavoitteena on liian sääntelyn purkaminen ja hallinnollisen taakan keventäminen. KOVA pitää erikoisena, että sääntelyä halutaan kuitenkin lisätä kohtuuhintaisille vuokrataloyhtiöille, vaikka lukuisat selvitykset 2000-luvulla osoittavat, että ARA-vuokra-asunnot kohdentuvat jo hyvin pienituloisille ja vähävaraisille. KOVA katsoo, että tulorajat ovat juuri liiallista sääntelyä, joka lisää byrokratiaa vuokrataloyhteisöissä ja hidastaa hakijoiden asunnon saamista.

Ehdotetut enimmäistulorajat

Miten hyvin ehdotetut tulorajat ohjaisivat asunnot pienituloisille?

Kohtalaisesti

Tähän voitte perustella vastausta edelliseen kysymykseen.

VAV:n osalta ei muuta nykyistä käytäntöä.

Olisiko ehdotetuilla tulo rajoilla vaikutusta asuinalueiden eriytymiskehitykseen?

Melko paljon

Tähän voitte perustella vastausta edelliseen kysymykseen.

-

Poikkeaminen enimmäistulo rajoista

Miten hyödyllisenä pidätte ehdotusta siitä, että asunnonhakijan muualla pysyvästi asuva alle 18-vuotias lapsi voitaisiin ottaa huomioon hakijan (yleensä etävanhemman) enimmäistulo rajaa määriteltäessä, jos hakija ei muuten kykenisi hankkimaan lapsen hoidon kannalta tarvetta vastaavaa asuntoa?

Pidämme tätä erittäin hyödyllisenä.

Miten hyödyllisenä pidätte asukasvalinta-asetuksen 7 §:n mukaista tilapäistä poikkeamislupaa (yhteiskunnan kannalta tarkoituksenmukaiset ja tarpeelliset tilanteet sekä erittäin kiireelliset tilanteet) enimmäistulo rajoista poikkeamisen kannalta?

Pidämme tätä erittäin hyödyllisenä.

Miten hyödyllisenä pidätte asukasvalinta-asetuksen 8 §:ssä säädettyä poikkeamismahdollisuutta (kun asukasvalintaperusteiden mukaiset edellytykset täyttäviä hakijoita ei ole) enimmäistulorajoista poikkeamisen kannalta?

Tälle ei ole tarvetta VAV:n näkökulmasta.

Muuta lausuttavaa asetusluonnoksesta

Voitte kirjoittaa muut kommenttinne asiasta tai tarvittaessa koko lausunnon alla olevaan tekstikenttään

Esitämme, että asetusluonnosta muutetaan niin, että asetusta sovellettaisiin aikaisintaan 1.6.2025 alkaen tehtävään asukasvalintaan.

Käck Lasse
VAV Asunnot Oy