

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 ja monimutkaistaa asukasvalintaprosessia, mikä vaikuttaa siihen, miten nopeasti uudet hakijat saavat asunnon. Lisäksi tulorajat voivat vaikuttaa siihen, millaiset ruokakunnat ylipäättään hakevat ARA-vuokra-asuntoa, koska jo nykyisellään hakeminen on työlästä verrattuna vapailla markkinoilla oleviin asuntoihin. Tulorajojen käyttöönotto voi vähentää hakijoiden määrää ja lisätä asuntojen tyhjäkäyntiä, minkä muut asukkaat maksavat vuokrissaan.

Asuntoa voidaan myös jättää hakematta, jos henkilö ylittää tulorajat eikä tiedä, että tulorajoista voidaan tietyillä perusteilla poiketa. Jos tulorajat otetaan käyttöön ARA-vuokra-asunnoissa, tulisi poikkeamisen mahdollisuus säilyttää, jotta asuntoja ei jää tyhjilleen tulorajoihin sopivien hakijoiden puuttuessa.

Minkälaisia vaikutuksia enimmäistulorajojen käyttöönottamisella olisi mielestänne asunnon vaihtoa hakeville?

Tulorajojen käyttöönotto asunnon vaihtotilanteissa voi johtaa siihen, ettei asukas esimerkiksi pienen tulorajan ylityksen vuoksi hae vaihtoa toiseen asuntoon, ja joutuu pysymään omia tarpeitaan vastaamattomassa asunnossa, esimerkiksi liian suuressa tai pienessä asunnossa.

Tulorajat voivat siten hidastaa erityisesti pienempien ARA-vuokra-asuntojen vapautumista.

Tulojen tarkistaminen asunnonvaihtojen yhteydessä heikentää asukkaiden kokemaa asumisturvaa, asukaspysyvyyttä ja ARA-asuntojen houkuttelevuutta markkinoilla.

Tulorajat myös luovat uuden kannustinloukun. Tulorajojen käyttöönotto ei kannusta asukasta kehittymään työmarkkinoilla, sillä pienikin tulojen nousu voi johtaa siihen, ettei henkilön ole enää mahdollista saada ARA-vuokra-asuntoa, tai vaihtaa asuntoa sopivampaan esimerkiksi perhetilanteen muuttuessa.

Jos tulorajat tulevat sovellettaviksi, on tarkoituksenmukaista, että ne koskevat vain uusia asunnonhakijoita.

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

Tulorajojen käyttöönotto lisäisi vuokrataloyhteisöissä hallinnollisen työn määrää ja kustannuksia, mikä lisää asukkaille aiheutuvia kustannuksia.

Ehdotettu asetusmuutos myös hidastaa asuntojen vuokraamista, mikä heikentää ARA-vuokranantajien kilpailuasemaa markkinoilla ja lisää asuntojen tyhjäkäyntiä, sekä aiheuttaa vuokrankorotuspaineita.

Tyhjäkäynnin torjumiseksi haettavien poikkeuslupien käsittely lisää hallinnollisen työn määrää sekä vuokrataloyhteisössä että kunnassa, ja viivästyttää asuntojen vuokrausta. Poikkeusluvat ovat määräaikaaisia, mikä heikentää asukkaiden asumisturvaa ja lisää vaihtuvuutta ja siten myös hallinnollisen työn määrää.

Minkälaisia vaikutuksia enimmäistulorajojen käyttöönottamisella olisi mielestänne yhteiskunnallisesti?

Tulorajat voivat lisätä asuinalueiden eriytymistä kunnassa. Tasapainoisella asukasrakenteella on suuri vaikutus asuinalueen ja alueen viihtyvyyteen sekä asuntojen vuokrausasteeseen. Pienituloisten, työttömien ja heikommassa asemassa olevien hakijoiden keskittyminen tietyille alueille edistäisi alueiden eriytymistä ja segregatiota, ja vähentäisi asuntojen kysyntää ko.alueilla.

Tuloraja voisi estää asunnon saamisen kuntaan työn perässä muuttavilta. Tulorajan niukasti ylittävälle asukkaille ei ole tarjolla edullisempia asuntoja, joten tulorajan niukasti ylittävät, edullisen asunnon tarvitsevat työntekijät joutuisivat etsimään asuntoa muilta paikkakunnilta ja tarvittavaa työvoimaa poistuisi kunnasta.

Tulorajojen käyttöönotto ei juurikaan vaikuta asuntojen kohdentumiseen pienituloisille, koska asunnot kohdistuvat jo tällä hetkellä valtaosin heille.

Ehdotetut enimmäistulorajat

Miten hyvin ehdotetut tulorajat ohjaisivat asunnot pienituloisille?

Kohtalaisesti

Tähän voitte perustella vastausta edelliseen kysymykseen.

Valtion tukemat vuokra-asunnot kohdentuvat kokemuksemme mukaan jo nyt hyvin pienituloisille ja vähävaraisille. Tämän osoittavat myös useat ARA-vuokra-asunnoissa asuvista tehdyt selvitykset ja tutkimukset.

Olisiko ehdotetuilla tulorajoilla vaikutusta asuinalueiden eriytymiskehitykseen?

Melko paljon

Tähän voitte perustella vastausta edelliseen kysymykseen.

Näkemyksemme mukaan tulorajoilla olisi asuinalueiden eriytymiskehitystä voimistava vaikutus.

Poikkeaminen enimmäistulorajoista

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

Jos tulorajat otetaan käyttöön ARA-vuokra-asunnoissa, pidämme ehdotettua poikkeamismahdollisuutta hyvänä.

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

Jos tulorajat otetaan käyttöön ARA-vuokra-asunnoissa, pidämme tärkeänä, että tämä 7 §:n mukainen poikkeamismahdollisuus koskee myös enimmäistulorajat ylittäviä henkilöitä.

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

Käyttöasteen pitämiseksi riittävällä tasolla pidämme erittäin tärkeänä, että asukasvalinnan periaatteista on mahdollista poiketa. Jos tulorajat otetaan käyttöön, pidämme erittäin tärkeänä, että 8 §:n mukainen poikkeamismahdollisuus koskee myös enimmäistulorajoja.

Väestön rakennemuutoksen vuoksi asuntokannassa on paljon suuria perheasuntoja, jotka ovat liian suuria ja kalliita yhden ja kahden hengen hakijaruokakunnille, joihin hakijat painottuvat. Paitsi

vuokrataloyhteisön talouden, myös työvoiman liikkuvuuden ja alueen elinvoimaisuuden kannalta on tärkeää, että tyhjillään olevia asuntoja voidaan tarjota niitä tarvitseville.

ARA-järjestelmässä asukkaat maksavat omakustannusperiaatteen mukaisesti myös asuntojen vajaakäytöstä. Poikkeamismahdollisuudet siis vähentävät vajaakäytöstä johtuvaa painetta korottaa vuokria.

Muuta lausuttavaa asetusluonnoksesta

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

-

Sandsjoe Marjut
Nurmijärven Kodit Oy