

Asia: VN/24516/2023

Asetusluonnos asukasvalinnan tulorajoista valtion tukemissa vuokra-asunnoissa

Enimmäistulorajojen käyttöönottamisen vaikutukset

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

Ei yksiselitteistä kantaa

Minkälaisia vaikutuksia enimmäistulorajojen käyttöönottamisella olisi mielestänne uusille asunnonhakijoille?

Enimmäistulorajojen asettaminen saattaa jonkin verran vaikuttaa hakijamääriin (vähentää hakijamääriä). Kajaanin on tällä hetkellä lievästi muuttotappioalue ja käyttöasteen nostaminen on haasteellista. Tulorajoilla voi siis olla vaikutusta käyttöasteeseen.

Minkälaisia vaikutuksia enimmäistulorajojen käyttöönottamisella olisi mielestänne asunnon vaihtoa hakeville?

Tällä ei mielestämme ole kovinkaan suurta merkitystä, mutta kuitenkin sillä voi olla vaikutusta, kun mietitään asunnon kokonaisvuokraa suhteessa tuloihin. Tämä siis voi vaikuttaa siihen, että käytössä olevat neliömäärät tippuvat.

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

Käyttöaste on keskeisin mittari vuokraloyhtiölle ja muuttotappioalueella on haasteellista nostaa kokonaiskäyttöastetta. Maksukykyisiä vuokralaisia on rajallinen määrä, vrt. erihintaiset asunnot.

Minkälaisia vaikutuksia enimmäistulorajojen käyttöönottamisella olisi mielestänne yhteiskunnallisesti?

Kokemuksemme mukaan vuokra-asuntoja on hyvin tarjolla sekä markkinaehtoisesti että kunnan omistaman vuokraloyhtiön toimesta, joten asukkailla on hyvin tarjolla vuokra-asuntoja. Tulorajat ohjaavat asukasvalintaa ja samanaikaisesti se voi rajoittaa asukkaiden pääsyä asuntoihin (esimerkiksi ylivelkaantuneet taloudet, joilla voi olla maksuhäiriöitä tai nimellistulot ovat korkeat, mutta perimistoimien jälkeen nettotulot ovat pienet).

Ehdotetut enimmäistulorajat

Miten hyvin ehdotetut tulorajat ohjaisivat asunnot pienituloisille?

Kohtalaisesti

Tähän voitte perustella vastausta edelliseen kysymykseen.

Kainuun alueella nimellistulot ovat keskiarvoa alhaisemmat, joten tulorajojen merkitys on vähäisempi. Alueella asutaan enimmäkseen omistusasunnoissa.

Olisiko ehdotetuilla tulorajoilla vaikutusta asuinalueiden eriytymiskehitykseen?

Melko paljon

Tähän voitte perustella vastausta edelliseen kysymykseen.

-

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?

Ajatus on hyvä ja kannatettava.

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

Tämäkin on hyvä, koska muutostilanteet todennäköisesti tulevaisuudessa lisääntyvät (esimerkiksi hätämajoitus, huostaanottotilanteet ja/tai onnettomuudet, tulipalo yms.).

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

Tämä on ehdottoman tärkeä, jos halutaan turvata vuokra-asuntoja tarjoavan yhteisön käyttöaste ja samalla yhtiön kohtuullinen talous = vähennetään asuntojen vajaakäyttöä.

Muuta lausuttavaa asetusluonnoksesta

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

Toivomme, että yleishyödyllisille yhtiöille tulee selkeä ohjeistus asunnonhakijavalintaan sekä ohjeistuksella luodaan ennustettavuutta. Samalla on syytä huomioida alueelliset erot vuokra-asuntojen kysynnässä ja tarjonnassa, koska tilanne vaihtelee tosi paljon alueittain (esimerkiksi Kainuu vs. pk-seutu).

Kukkonen Ismo
Kiinteistö Oy Kajaanin Pietari - Vuokrahallinto