

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?

Enimmäistulorajojen käyttöönottaminen hidastaa asukasvalintaprosessia. Asukasvalintaprosessiin liittyvä hallinnollinen työ lisääntyy ja uudet hakijat joutuvat odottamaan asuntoa pidempään.

Tulorajat voivat heikentää valtion tukemien vuokra-asuntojen mainetta ja vaikuttaa siihen, millaiset ruokakunnat ylipäättensä hakevat näitä korkotuettuja vuokra-asuntoja. Lisäksi tulorajat voivat aiheuttaa asuntoa tarvitsevalle epäselvyyksiä ja osa asuntoa tarvitsevat voivat jättää kokonaan hakematta, koska eivät tiedä tulorajoihin liittyvästä lainsäädännöstä (mm. poikkeukset). Tämä taas voi pidemmällä aikavälillä vaikuttaa vuokrataloyhteisöjen käyttöasteisiin.

Enimmäistulorajojen käyttöönotto rajoittaa myös asunnon hakijoiden valinnan vapautta hakea mieleistä asuntoa. Vuokra-taloyhtiöissä, joissa on sekä rajoituksen alaisia että rajoitteista vapautuneita kohteita, voidaan joutua tulorajojen käyttöönottamisen jälkeen ohjaamaan enimmäistulorajojen alittavia ruokakuntia rajoituksen alaisiin kohteisiin ja vastaavasti hieman tulorajaa ylittäviä rajoitteista vapautuneisiin kohteisiin. Tämä vaikeuttaa monipuolisen asukasrakenteen ylläpitämisen kaikissa vuokratalokohteissa.

Minkälaisia vaikutuksia enimmäistulorajojen käyttöönottamisella olisi mielestänne asunnon vaihtoa hakeville?

Enimmäistulorajojen käyttöönottoneminen asunnon vaihtotilanteissa lisäisi merkittävästi hallinnollista työmäärää ja kustannuksia, eikä palvelisi tarkoitusta. Lisäksi nykyiset henkilömitoitukset eivät riitä tällaisen prosessin hallitsemiseen, vaan vaati lisää resursseja.

Tulorajat asunnon vaihtotilanteissa todennäköisesti vähentäisi asukkaiden halua vaihtaa asuntoa toiseen ARA-vuokra-asuntoon. Tämä vaikuttaa sekä asuntomarkkinoihin että yksittäisen ruokakunnan tilanteeseen. Tarpeelliset vaihdot ja joustavat ratkaisut hakijoiden vaihteleviin elämäntilanteisiin vähenevät. Vuokralaisen tarpeiden muuttuessa (esimerkiksi perheen perustaminen, ikääntyminen) asunnon vaihtaminen hankaloituisi ja johtaa siihen, ettei välttämättä haeta vaihtoa toiseen, omia tarpeita vastaavaan asuntoon. Tulorajat voivat täten hidastaa erityisesti pienempien ARA-vuokra-asuntojen vapautumista.

Tulorajat voivat myös aiheuttaa kannustinloukun työllistymiseen, lisätyön vastaanottamiseen tai perheenperustamiseen, koska pienikin tulojen nousu voi johtaa siihen, ettei ruokakunta enää voi saada ARA-vuokra-asuntoa.

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

Enimmäistulorajojen käyttöönottoneminen lisää vuokraloyhteisöjen hallinnollisen työn määrää ja kustannuksia (mm. henkilöstö- ja tietojärjestelmäkuluja). Tulorajojen käyttöönottoneminen hidastaa myös asuntojen vuokraamista, joka lisää asuntojen tyhjäkäyntiä ja aiheuttaa vuokrankorotuspaineita. Valtion tukemat vuokra-asunnot kohdentuvat jo nyt hyvin pienituloisille ja vähänvaraisille, koska asukasvalinnassa asetetaan aina etusijalle asunnottomat ja muut kiireellisimmässä asunnontarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijat. Täten tulorajan lisäämisellä ei saavuteta sellaista hyötyä, joka kattaisi siitä syntyneet hallinnolliset lisäkustannukset.

Tulorajojen käyttöönotto heikentää vuokraloyhteisön imagoa ja haluttavuutta vuokranantajan sekä hankaloittaa käyttöasteen korkeana pitämistä ja monipuolisen asukasrakenteen edistämistä.

Tulorajojen käyttöönottoneminen lisää myös asuinalueiden ja yksittäisten kerrostalojen eriytymistä ja eriarvoistumista kunnassa/kaupungissa.

Minkälaisia vaikutuksia enimmäistulorajojen käyttöönottamisella olisi mielestänne yhteiskunnallisesti?

Enimmäistulorajojen käyttöönottoneminen heikentää valtion tukeman vuokra-asumisen imagoa ja statusta. Tulorajat voivat leimata valtion tukemia vuokra-asuntoja ja lisätä tiettyjen asuinalueiden ja korttelien segregatiota. Tällä voi olla merkittäviä vaikutuksia yhteiskuntaan ja turvallisuuteen.

Vuokrataloyhteisöjen on vaikeampi luoda monipuolisen asukasrakenteen omiin vuokrataloihinsa ja täten omalta osaltaan ehkäistä segregatiota. Riskinä on, että yksittäisen vuokratalon asukasrakenne jää liian yksipuoliseksi. Tämä heikentää vuokratalon asuntojen vuokrattavuutta ja turvallisuuden tunnetta sekä lisää asuinalueen levottomuutta.

Ehdotetut enimmäistulorajat

Miten hyvin ehdotetut tulorajat ohjaisivat asunnot pienituloisille?

Kohtalaisesti

Tähän voitte perustella vastausta edelliseen kysymykseen.

Valtion tukemat vuokra-asunnot ohjautuvat jo nyt hyvin pienituloisille ja vähänvaraisille, koska asukasvalinnassa asetetaan aina etusijalle asunnottomat ja muut kiireellisimmässä asunnontarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijat. Täten enimmäistulorajojen käyttöönottamisella ei ole suurta vaikutusta tähän.

Olisiko ehdotetuilla tulorajoilla vaikutusta asuinalueiden eriytymiskehitykseen?

Melko paljon

Tähän voitte perustella vastausta edelliseen kysymykseen.

Enimmäistulorajojen käyttöönottamisella olisi asuinalueiden eriytymiskehitystä voimistava vaikutus. Tulorajat heikentävät valtion tuetun vuokra-asumisen imagoa, mikä mahdollisesti vaikuttaa siihen, millaiset ruokakunnat hakevat asuntoa. Tämä taas lisää asuinalueiden ja yksittäisten asuinkorttelien segregatiota.

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?

Ehdotettu poikkeamismahdollisuus on tarpeellinen ja hyvä, jos enimmäistulorajat otetaan käyttöön valtion tukemissa vuokra-asunnoissa. Ehdotetut lapsikorotukset ovat melkoisen alhaiset ja tällä voi olla vaikutusta isompien perheasuntojen vuokrattavuuteen.

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

Ehdotettu poikkeamismahdollisuus on erittäin tarpeellinen ja välttämätön, jos enimmäistulorajat otetaan käyttöön valtion tukemissa vuokra-asunnoissa. Poikkeamismahdollisuudet vähentävät asuntojen vajaakäytöstä johtuvaa vuokrankorotuspainetta.

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

Ehdotettu poikkeamismahdollisuus on erittäin tarpeellinen ja välttämätön, jos enimmäistulorajat otetaan käyttöön valtion tukemissa vuokra-asunnoissa. Poikkeamismahdollisuudet vähentävät asuntojen vajaakäytöstä johtuvaa vuokrankorotuspainetta ja antavat vuokraloyhteisölle mahdollisuudet reagoida nopeasti vaihtelevaan vuokra-asuntojen kysyntään.

Muuta lausuttavaa asetusluonnoksesta

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

-

Rask-Backman Jenna
Porvoon A-asunnot Oy - Borgå A-bostäder Ab