

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?

Katsomme, että tulorajojen käyttöönotto hidastaa asukasvalintaprosessia, mikä vaikuttaa siihen, miten nopeasti uudet hakijat saavat asunnon. Lisäksi tulorajat voivat vaikuttaa siihen, millaiset ruokakunnat ylipäättään hakevat ARA-vuokra-asuntoa, koska tulorajat voivat heikentää valtion tukemien vuokra-asuntojen imagoa, kuten lausunnossa perustellaan kohdassa ”Minkälaisia vaikutuksia enimmäistulorajojen käyttöönottamisella olisi mielestänne yhteiskunnallisesti?”.

Arvioimme, että 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?

Katsomme, että tulorajojen käyttöönotto asunnon vaihtotilanteissa 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. Katsomme myös, että tulojen tarkistaminen asunnonvaihtojen yhteydessä heikentää asukkaiden kokemaa asumisturvaa. Tästä syystä esitämme, että jos tulorajat tulevat sovellettaviksi, on tarkoituksenmukaista, että ne koskevat vain uusia asunnonhakijoita.

Pidämme selvänä, että tulorajat 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. Tämä voi myös johtaa harmaan talouden lisääntymiseen ja ohjata sekä asunnonvaihtajia että asunnonhakijoita tekemään pimeää työtä säilyttääkseen tulonsa alle asetusluonnoksessa mainittujen tulorajojen.

Huomautamme myös, että tulorajat aiotaan ottaa käyttöön samaan aikaan, kun hallitus valmistelee leikkauksia niin yleiseen asumistukeen kuin toimeentulotukeen sekä työttömyystukeen. Katsomme, että suunnitellut leikkaukset voimistavat tulorajojen roolia kannustinloukkuna, koska sosiaaliturvaetuuksien leikkaaminen lisää tarvetta kohtuuhintaiselle asunnolle.

Jos tulorajat otetaan käyttöön asunnonvaihoissa, pidämme hyvänä asetusluonnoksen esitystä, ettei tulorajoja kuitenkaan sovelleta muihin kuin asukkaasta johtuviin asunnonvaihtoihin. Tällaisia muita kuin asukkaasta johtuvia syitä ovat perustelumuistion mukaan esimerkiksi muutot ja paluumuutot asunnon peruskorjauksen vuoksi.

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

Katsomme, että tulorajojen käyttöönotto lisäisi vuokrataloyhteisöissä hallinnollisen työn määrää ja kustannuksia. Ehdotettu asetusmuutos myös hidastaa asuntojen vuokraamista, lisää asuntojen tyhjäkäyntiä ja aiheuttaa vuokrankorotuspaineita. Asetusluonnoksella tavoitellaan hallitusohjelman mukaisesti yhteiskunnan tukemien vuokra-asuntojen kohdentamista nykyistä tehokkaammin pienituloisille, vähävaraisille ja erityisryhmille, joiden on vaikea vuokrata asuntoa vapailta markkinoilta. Valtion tukemat vuokra-asunnot kohdentuvat jo nyt hyvin pienituloisille ja vähävaraisille. Tämän osoittavat myös useat ARA-vuokra-asunnoissa asuvista tehdyt selvitykset ja tutkimukset. Tästä syystä pidämme esitettyä muutosta ylimitoitettuna sillä saavutettaviin hyötyihin nähden.

Asetusluonnoksen mukaisten tulorajojen palauttaminen aiheuttaa vuokrataloyhteisöissä lisäkustannuksia muun muassa henkilöstökuluihin, tietojärjestelmiin, yhtiöiden tarjoamiin sähköisiin asiointipalveluihin ja asunnonhakemuslomakkeisiin. Kuten perustelumuistioluonnoksessa todetaan, jatkossa asukasvalinnassa huomioon otettavien tulolajien tunnistaminen ja tulojen määrän selvittäminen eurolleen korostuisi. Viittaamme myös perustelumuistioluonnoksen kohtaan, jossa todetaan, että tulorajat ylittävät hakemukset joudutaan poimimaan erikseen ja käymään läpi, koska tulorajoista on asetusluonnoksen mukaan joissain tilanteissa mahdollista poiketa. Tämä lisää työmäärää pienissä ja keskisuurissa vuokrataloyhteisöissä.

Tulorajat lisäävät asuinalueiden eriytymistä kunnassa, koska valtion tukemat vuokra-asunnot keskittyvät yleensä tietyille asuinalueille. KOVA katsoo, että tulorajat lisäävät byrokratiaa niissä kunnissa, joissa kunta itse tekee asukasvalinnat.

Minkälaisia vaikutuksia enimmäistulorajojen käyttöönottamisella olisi mielestänne yhteiskunnallisesti?

Katsomme, etteivät tulorajat edistä valtion tukeman vuokra-asumisen yleistä imagoa, vaan päinvastoin heikentävät sitä. Tulorajat voivat leimata ARA-vuokra-asuntoja ja siten edistää myös vuokra-asuntomarkkinoiden polarisaatiota ARA-vuokra-asuntojen ja vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen välillä.

Olemme myös huolissaan tulorajojen segregaatiota 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 segregaatiota. 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 katsomme, että tulorajoilla heikennetään merkittävästi vuokrataloyhteisöjen ja kuntien mahdollisuuksia ehkäistä segregaatiota.

Kuten edellä lausunnon kohdassa ”Minkälaisia vaikutuksia enimmäistulorajojen käyttöönottamisella olisi mielestänne asunnon vaihtoa hakeville?” on todettu, pidämme selvänä, että tulorajat luovat kannustinloukun. Sosiaaliturvan leikkaukset todennäköisesti lisäävät valtion tukemien kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen kysyntää entisestään. Tämä johtaa siihen, että samaan aikaan kun tulorajat ehdotuksen mukaan tulevat voimaan, kohtuuhintaisille 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 tulorajojen asettamisen yhteisistä tavoitteista. Korostamme, että erityisesti pääkaupunkiseudulla ja suurissa kaupungeissa ei ole tarjolla vapaita ARA-vuokra-asuntoja kaikille niitä hakeville ja tarvitseville. Näin ollen yleisen asumistuen leikkaamisella ja tulorajoilla tavoiteltu siirtymä vapaarahoitteisista vuokra-asunnoista ARA-vuokra-asuntoihin ja siten saavutettava säästö asumistukimenoissa on arviomme mukaan hyvin epätodennäköistä. Pitkällä aikavälillä asumistukimenoja voidaan vähentää vain lisäämällä valtion tukemaa kohtuuhintaista ARA-asuntotuotantoa.

Pääministeri Orpon hallitusohjelman tavoitteena on liian sääntelyn purkaminen ja hallinnollisen taakan keventäminen. Pidämme erikoisena, että sääntelyä halutaan kuitenkin lisätä kohtuuhintaisille vuokrataloyhtiöille, vaikka lukuisat selvitykset 2000-luvulla osoittavat, että ARA-vuokra-asunnot kohdentuvat jo hyvin pienituloisille ja vähävaraisille. Katsomme, 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.

Katsomme, ettei ehdotetuilla tulorajoilla ole juurikaan vaikutusta asuntojen ohjautumiseen pienituloisille. KOVA on selvittänyt jäsenyhteisöjensä vuokra-asukkaiden tulotasoa asukastytyväisyysselvityksessä vuosina 2019 ja 2021. Selvitysten mukaan noin puolet vastaajista ilmoitti talouden bruttotuloiksi alle 20 000 euroa vuodessa. Kahden aikuisen talouksista lähes 75 prosentilla talouden yhteenlasketut tulot jäivät alle 40 000 euroon vuodessa. Katsomme KOVA:n asukastytyväisyysselvitysten perusteella, että asunnot ohjautuvat jo nyt erittäin hyvin juuri pienituloisille ja vähävaraisille. KOVA myös huomauttaa, että KOVA:n selvitysten mukaan ARA-vuokra-asukkaiden suurituloisimmat ruokakunnat ovat pääasiassa kahden aikuisen ja kahden aikuisen ja lapsien muodostamia perheitä. Yli 40 000 euroa vuodessa tienaaavissa on myös yksinasuvia ja nämä taloudet painottuvat erityisesti pääkaupunkiseudulle. KOVA huomauttaa, että yksinasuvalle, joka vastaa yksin kaikista elämisen kustannuksistaan, jää pääkaupunkiseudun korkeiden elinkustannusten vuoksi joka tapauksessa vähemmän rahaa käyttöön kuin useamman aikuisen taloudelle.

KOVA:n asukastytyväisyysselvitysten tulokset olivat samanlaisia kuin ympäristöministeriön vuoden 2018 selvityksessä, jossa tarkasteltiin vuonna 2017 pääkaupunkiseudulla käytössä olleita tulorajoja. KOVA korostaa, että selvityksessä päädyttiin toteamaan, että tulorajojen tarkistusten hyödyt ja haitat jäävät vähäisiksi. Selvityksessä myös katsottiin, ettei vapautuvien soveltuvien asuntojen määrä riitä aiheuttamaan merkittäviä kannustinhyötyjä paremman kohtaannon kautta. Selvityksessä myös todettiin erikseen, että tarkistukset synnyttävät uusia kannustinloukkuja. KOVA huomauttaa, että nyt asetusluonnoksen mukaan tulorajoja sovelletaan asunnonvaihtoihin, mikä on käytännössä asumisen aikainen tulojen tarkistus.

Edellä todetun perusteella KOVA katsoo, että tulorajojen vähäisestä vaikuttavuudesta asuntojen ohjautumiseen pienituloisille ja vähävaraisille on jo riittävästi näyttöä. Tästäkin syystä KOVA pitää tulorajojen käyttöönottoa epätarkoituksenmukaisena.

Olisiko ehdotetuilla tulorajoilla vaikutusta asuinalueiden eriytymiskehitykseen?

Melko paljon

Tähän voitte perustella vastausta edelliseen kysymykseen.

Tulorajoilla olisi asuinalueiden eriytymiskehitystä voimistava vaikutus. Olemme eritelleet syitä tarkemmin edellä lausunnon kohdassa ”Minkälaisia vaikutuksia enimmäistulorajojen käyttöönottamisella olisi mielestänne yhteiskunnallisesti?”. Tulorajat heikentävät valtion tuella rakennetun vuokra-asumisen imagoa, mikä mahdollisesti vaikuttaa siihen, millaiset ruokakunnat hakevat asuntoa.

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. Kuitenkin huomautamme, että asukasvalinnan periaatteet ja etusijajärjestys sekä asuntojen saatavuus vaikuttavat kuitenkin siihen, voidaanko asuntoa tarjota etävanhemmalle.

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

Asukasvalinta-asetuksen 7 §:n mukaan kunta voi antaa luvan käyttää vuokra-asuntoa tilapäisesti, kuitenkin enintään kahden vuoden ajan kerrallaan, muiden kuin asukasvalintaperusteiden mukaan valittujen henkilöiden asuntona, kun kyseessä on yhteiskunnan kannalta tarkoituksenmukaisten ja tarpeellisten tai muutoin erittäin kiireellisten toimenpiteiden suorittaminen. 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?

Viittaamme lausunnon edellisessä kohdassa lausuttuun ja toteaa, että niin 7 §:n kuin 8 §:n mukainen poikkeamismahdollisuus on erittäin tärkeä säilyttää, jos tulorajat otetaan käyttöön ARA-vuokra-asunnoissa. Poikkeamismahdollisuus mahdollistaa vuokrataloyhteisön mahdollisuuden reagoida vuokra-asuntojen vaihtelevaan kysyntään ja nostaa käyttöastettaan. Jos tulorajat otetaan käyttöön, pidämme erittäin tärkeänä, että 8 §:n mukainen poikkeamismahdollisuus koskee myös enimmäistulorajoja.

Muuta lausuttavaa asetusluonnoksesta

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

ARA-vuokrataloyhteisöjen saamien asuntohakemusten määrät ja käyttöasteet vaihtelevat suuresti alueiden välillä, ja siksi väestöltään vähenevillä alueilla sovelletaan paljon asukasvalinta-asetuksen 7 §:n ja 8 §:n poikkeamismahdollisuuksia. Arvioimme, että poikkeamismahdollisuuksia käytetään alueiden asuntomarkkinatilanteesta johtuen niin usein, että tulorajojen ulottaminen myös näiden alueiden asukasvalintaan lisää käytännössä turhaa hallinnollista työtä. Tästä syystä esitämme, että jos tulorajat otetaan käyttöön, ne tulisivat sovellettaviksi vain pääkaupunkiseudulla.

Emme kannata tulorajojen käyttöönottoa ARA-vuokra-asuntojen asukasvalinnassa. Jos tulorajat tulevat käyttöön, esitämme, että tulorajat tulevat sovellettaviksi vain pääkaupunkiseudulla sijaitsevien ARA-vuokra-asuntojen asukasvalintaan, ja esittää, että asetusluonnosta muutetaan seuraavalla tavalla:

Lisätään 4 §:n 3 momenttiin: Enimmäistulorajoja sovelletaan vain Helsingissä, Espoossa, Vantaalla ja Kauniaisissa sijaitsevien ARA-vuokra-asuntojen asukasvalintaan.

Pidämme erittäin tärkeänä, että jos tulorajat asetetaan, niiden vaikutuksia tulee seurata tarkoin. Tulorajoilla tavoitellaan asuntojen kohdentumista entistä paremmin pienituloisille ja vähävaraisille, mutta kuten olemme edellä lausunnossa esittäneet, niillä on myös negatiivisia vaikutuksia niin kysytyjen pienten asuntojen vapautumiseen, asukasvalintaprosessin nopeuteen kuin alueiden segregatiiokehitykseenkin. Pidämme tärkeänä, että tulorajoilla saavutettavia mahdollisia hyötyjä punnitaan niistä aiheutuviin haittoihin.

Tästä syystä esitämme, että tulorajojen vaikutusta arvioidaan siinä vaiheessa, kun ne ovat olleet voimassa vuoden.

Pidämme myös tärkeänä, että asetettujen tulorajojen riittävyyttä seurataan. Katsomme, että tulorajojen tulee seurata yleistä elinkustannusten nousua. Tästä syystä esitämme, että tulorajoja korotettaisiin elinkustannusindeksin mukaisesti.

Asetusluonnoksen on tarkoitus tulla voimaan 1.6.2024 ja sitä sovellettaisiin 1.1.2025 alkaen tehtävään asukasvalintaan. Enimmäistulorajojen soveltaminen vaatii vuokrataloyhteisöiltä asuntohakemuslomakkeen päivittämistä ja tietojärjestelmämuutoksia. Valtaosalla vuokrataloyhteisöistä on asukasvalinnassaan käytössä saman toimittajan tietojärjestelmä. Arvioimme, että kun muutostarpeita on samaan aikaan ja samalla aikataululla useilla käyttäjillä, voi tietojärjestelmän toimittajalla olla haasteita pystyä vastaamaan niihin vaadittavassa aikataulussa. Tästä syystä katsomme, että valmistautumisaikaa tulisi olla enemmän, vähintään vuosi. Tulorajojen käyttöönotossa tulee myös huomioida, että ajankohta on vuokrataloyhteisöjen toiminnan kannalta selkeä.

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

Marjamo Juha
Kirkkonummen Vuokra-asunnot Oy