

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 merkittävästi. Erityisesti akuutissa asunnontarpeessa olevien kannalta asunnon saannin hidastuminen on vakava ongelma.

Koska tulorajat ovat myös omiaan heikentämään valtion tukemien vuokra-asuntojen imagoa, ne vaikuttaisivat todennäköisesti siihen, millaiset ruokakunnat ylipäättään hakevat näitä asuntoja. Tähän liittyvistä vaikutuksista tarkemmin jäljempänä kysymyksen ”Minkälaisia vaikutuksia enimmäistulorajojen käyttöönottamisella olisi mielestänne yhteiskunnallisesti” kohdalla.

Arviomme mukaan tulorajat voivat aiheuttaa asuntoa tarvitsevalle epäselvyyksiä. Asuntoa voidaan helposti 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, vaikka se olisi objektiivisesti arvioiden järkevää, vaan pysyy omia tarpeitaan vastaamattomassa, esimerkiksi liian suuressa tai pienessä, asunnossa. Tulorajat voivat siten hidastaa erityisesti pienempien ARA-vuokra-

asuntojen vapautumista ja yleisemminkin heikentää asuntokannan kohdentumista tarkoituksenmukaisella tavalla.

Tulorajat ovat malliesimerkki kannustinloukusta. Rajojen käyttöönotto ei kannusta asukasta kehittymään työmarkkinoilla, sillä pienikin tulojen nousu voi johtaa siihen, ettei henkilön ole enää mahdollista saada ARA-vuokra-asuntoa, tai että asunnon vaihtaminen tulojen nousun myötä estyy.

Asuntosäätiö katsoo, että asunnon vaihdot tulisi rajata tulorajojen mahdollisen käyttöönoton ulkopuolelle.

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

Perustelumuistioluonnoksessa todetaan, että jatkossa asukasvalinnassa huomioon otettavien tulolajien tunnistaminen ja tulojen määrän selvittäminen eurolleen korostuisivat. Tulorajan ylittävät hakemukset jouduttaisiin poimimaan erikseen ja käymään läpi, koska tulorajoista on asetusluonnoksen mukaan joissain tilanteissa mahdollista poiketa. Tulorajojen käyttöönotto lisäisi näin vuokrataloyhteisöissä hallinnollisen työn määrää ja kustannuksia merkittävästi.

Mikäli tulorajoista tulisi ilmoittaa asuntojen markkinoinnissa, tulorajan ylittävät hakijat jättäisivät tällöin hakemuksen todennäköisesti tekemättä. Tämä johtaisi helposti siihen, että tilanteessa, jossa rajan alittavia hakijoita ei olisi, ei yhteisöllä olisi muitakaan hakijoita, joille asuntoa tarjota. Tästä voisi seurata pitkäaikaista tyhjäkäyttöä siitä aiheutuvine kustannuksineen.

Ehdotettu asetusmuutos myös hidastaisi asuntojen vuokraamista, lisäisi asuntojen tyhjäkäyttöä ja aiheuttaisi vuokrankorotuspaineita.

Minkälaisia vaikutuksia enimmäistulorajojen käyttöönottamisella olisi mielestänne yhteiskunnallisesti?

Tulorajat voivat leimata ARA-vuokra-asuntoja ja siten edistää myös vuokra-asuntomarkkinoiden polarisaatiota ARA-vuokra-asuntojen ja vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen välillä.

Asukasvalinnan tavoitteena on, että arava- ja korkotukivuokra-asunnot osoitetaan vuokra-asuntoa eniten tarvitseville ruokakunnille ja samalla pyritään vuokratalon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoiseen asuinalueeseen. Asuntosäätiö on huolissaan tulorajojen segregaatiota voimistavasta vaikutuksesta. Perustelumuistioluonnoksessakin todetaan, että ARA-vuokra-asuntojen kohdentaminen pienituloisimmille ja vähävaraisimmille asukkaille

lähtökohtaisesti edistää asuinalueiden segregaatiota. ARA-vuokralat keskittyvät usein tietyille alueille kunnissa, jolloin ei synny sosiaalista sekoittumista eri asumismuotojen kautta. Se että asetusluonnoksen tulorajat koskisivat myös asunnonvaihtoja, vahvistaisi edelleen merkittävästi tulorajojen segregaatiota voimistavaa vaikutusta.

Niin ympäristöministeriön, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) kuin KOVA ry:nkin selvityksissä on selvästi osoitettu, että valtion tukemat vuokra-asunnot kohdentuvat hyvin pienituloisille ruokakunnille. Tulorajojen käyttöönotto myös asunnon vaihdon yhteydessä johtaisi työssäkäyvien asukkaiden lisääntyvään poismuuttoon ARA-vuokralovaltaisilta asuinalueilta ja alueiden asukasrakenteiden yksipuolistumiseen. Seurauksena olisi huono-osaisuuden keskittyminen, kun tavoitteena tulisi olla vuokralojen monipuolinen asukasrakenne ja sosiaalisesti tasapainoiset asuinalueet. Katsomme, että tulorajoilla heikennettäisiin merkittävästi vuokraloyhteisöjen ja kuntien mahdollisuuksia ehkäistä segregaatiota.

Perustelumuistiossa 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. Kun erityisesti pääkaupunkiseudulla ja suurissa kaupungeissa vallitsee krooninen pula ARA-vuokra-asunnoista, tavoite on epärealistinen. Pitkällä aikavälillä asumistukimenoja voidaan vähentää vain lisäämällä valtion tukemaa kohtuuhintaista ARA-asuntotuotantoa.

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 ry selvitti jäsenyhteisöjensä vuokra-asukkaiden tulotasoa asukastyytyväisyys selvityksessä 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. Nämäkin tulokset osoittavat, että asunnot ohjautuvat jo nyt erittäin hyvin juuri pienituloisille ja vähävaraisille. 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. Tässä kohtaa on syytä muistaa, että asukkaalle, joka vastaa yksin kaikista elämisen kustannuksistaan, jää pääkaupunkiseudun korkeiden elinkustannusten vuoksi joka tapauksessa vähemmän rahaa käyttöön kuin useamman aikuisen taloudelle.

KOVAn asukastyytyväisyys selvitysten tulokset olivat samanlaisia kuin ympäristöministeriön vuoden 2018 selvityksessä, jossa tarkasteltiin vuonna 2017 pääkaupunkiseudulla käytössä olleita tulo-rajajoja. Ministeriön selvityksessä todettiin, että tulo-rajajojen tarkistusten hyödyt ja haitat jäävät vähäisiksi. Selvityksessä myös katsottiin, ettei vapautuvien soveltuvien asuntojen määrä riitä aiheuttamaan merkittäviä kannustinhäyötyjä paremman kohtaannon kautta. Selvityksessä todettiin erikseen myös se itsestään selvyys, että tarkistukset synnyttivät uusia kannustinloukkuja.

Edellä esitettyyn viitaten Asuntosäätiö toteaa, että tulo-rajajojen vaikuttavuuden vähäisyydestä on riittävästi ja varsin tuoretta näyttöä. Valtion tukemat vuokra-asunnot ohjautuvat jo nykyisellään pienituloisille ja vähävaraisille, eikä tulo-rajajoilla ole saavutettavissa merkityksellisiä vaikutuksia asuntojen kohdentumiseen.

Asuntosäätiö toteaa lisäksi, että tulot antavat aivan liian kapean kuvan hakijan taloudellisesta tilanteesta. Esimerkiksi yksinhuoltajalla voi olla hyvät tulot, mutta myös velkoja, elatusmaksuja, ulosottoja jne., jolloin ainoa mahdollinen asuntovaihtoehto saattaa olla valtion tukema vuokra-asunto.

Olisiko ehdotetuilla tulo-rajajoilla vaikutusta asuinalueiden eriytymiskehitykseen?

Melko paljon

Tähän voitte perustella vastausta edelliseen kysymykseen.

Katsomme, että tulo-rajajojen käyttöönotto vahvistaisi asuinalueiden eriytymiskehitystä. Perustelut on esitetty edellä kysymykseen ”Minkälaisia vaikutuksia enimmäistulo-rajajojen käyttöönottamisella olisi mielestänne yhteiskunnallisesti?” annetussa vastauksessa.

Poikkeaminen enimmäistulo-rajajoista

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?

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

Katsomme, että asetusluonnoksen 4 §:ssä ehdotetut tuloihin tehtävät lapsikorotukset vaikuttavat matalilta. Säännöksen mukaan yhden hengen ruokakunnan tulot eivät saa ylittää 3 540 euroa. Jos ruokakuntaan kuuluu enemmän kuin yksi 18 vuotta täyttänyt aikuinen, kunkin aikuisen osalta

enimmäistulorajaa korotetaan 2 480 eurolla. Jos ruokakuntaan kuuluu alle 18-vuotiaita lapsia, enimmäistulorajaa korotetaan ensimmäisestä lapsesta 650 eurolla ja kustakin seuraavasta lapsesta 600 eurolla.

Asuntosäätiö esittää, että asetusluonnoksessa olevia molempia lapsikorotuksia tuli nostaa ehdotetuista huomattavasti. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) asukasvalintaoppaassa ruokakunnan kulutusyksikköjen määrä lasketaan siten, että ensimmäinen jäsen (aikuinen) on 1 kulutusyksikkö, muut aikuiset 0,7 kulutusyksikköä kukin ja lapset 0,5 kulutusyksikköä kukin. Asetuksessa ehdotettu muun aikuisen tuloraja on 70 % ensimmäisen aikuisen tulorajasta. Tällöin olisi loogista, että myös lapsesta laskettava kulutusyksikkö vastaisi paremmin ARA:n asukasvalintaoppaassa suositeltua määrää. Esitämme, että asetusta muutetaan ja lapsikorotuksia nostetaan niin, että korotus vastaa ARA:n asukasvalintaoppaan mukaista kulutusyksikköjen suhdetta.

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.

Pidämme erittäin tärkeinä sekä asukasvalintasetuksen 7 §:n että 8 §:n mukaisia poikkeamismahdollisuuksia. On sekä vuokrataloyhteisön talouden että myös työvoiman liikkuvuuden ja alueen elinvoimaisuuden kannalta tärkeää, että tyhjillään olevia asuntoja voidaan tarjota niitä tarvitseville.

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

Viittaamme edelliseen kysymykseen annettuun vastaukseemme.

Muuta lausuttavaa asetusluonnoksesta

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

Ympäristöministeriölle

ASIA: Lausunto asetusluonnoksesta asukasvalinnan tulorajoista valtion tukemissa vuokra-asunnoissa

VIITE: Ympäristöministeriön lausuntopyyntö 8.11.2023 dnro VN/24516/2023

Lausunnon antajasta

Asuntosäätiö sr -konserni on yksi suurimpia suomalaisia asuinkiinteistöjen omistajia Suomessa. Tarjoamme noin 18 000 kotia 32 eri paikkakunnalla; asumisoikeuskoteja, vuokrakoteja ja omistuskoteja. Asuntosäätiö on kehittänyt jo vuodesta 1951 alkaen asukkaiden kysyntää ja toiveita vastaavia asuinalueita ja koteja eri elämänvaiheisiin. Vuosittain käynnistämme noin 400 uuden asunnon tuotannon.

Liikevaihtomme vuoden 2022 tilinpäätöksessä oli noin 190 miljoonaa euroa. Kaiken toimintamme ytimessä ovat vastuullisuus ja yleishyödyllisyys: Emme tavoittele välitöntä voittoa tai taloudellista etua.

Toiminta-alueemme asumisoikeusasuntojen osalta on koko Suomi. Vuokra- ja vapaarahoitteisten asuntojen osalta toimimme pääkaupunkiseudulla ja sen kehyskunnissa. Asuntosäätiö on toteuttanut asiakkailleen koteja eri rahoitusmalleilla, esimerkiksi korkotuettuja vuokra-, asumisoikeus- ja osaomistusasuntoja sekä vapaarahoitteisia omistus- ja vuokra-asuntoja. Näin toimien olemme voineet vaikuttaa siihen, että asuntoalueista tulee sosiaalisesti tasapainoisia asuinympäristöjä.

Asuntosäätiöllä on asumisoikeusasuntoja omistuksessaan yli 17 000 ja rakenteilla noin 300. Asokodit sijaitsevat 31 eri paikkakunnalla Suomessa. Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy on Suomen suurin asumisoikeusyhtiö, jonka omistuksessa on noin kolmasosa kaikista Suomen asumisoikeusasunnoista.

Lisäksi Asuntosäätiöllä on omistuksessaan 725 pitkän korkotuen vuokra-asuntoa. Vuokrakodit sijaitsevat Espoossa, Helsingissä, Siuntiossa, Tuusulassa ja Vantaalla.

Asuntosäätiö on Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry:n jäsen.

Kiitämme mahdollisuudesta tuoda esiin näkemyksemme lausuntopyynnön tarkoittamasta asiasta ja toteamme lausuntonamme seuraavaa:

Enimmäistulorajojen käyttöönottamisen vaikutukset

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

Kyllä

En

Ei yksiselitteistä kantaa

Minkälaisia vaikutuksia enimmäistulorajojen käyttöönottamisella olisi mielestänne uusille asunnonhakijoille?

Katsomme, että tulorajojen käyttöönotto hidastaa asukasvalintaprosessia merkittävästi. Erityisesti akuutissa asunnontarpeessa olevien kannalta asunnon saannin hidastuminen on vakava ongelma.

Koska tulorajat ovat myös omiaan heikentämään valtion tukemien vuokra-asuntojen imagoa, ne vaikuttaisivat todennäköisesti siihen, millaiset ruokakunnat ylipäättään hakevat näitä asuntoja. Tähän liittyvistä vaikutuksista tarkemmin jäljempänä kysymyksen ”Minkälaisia vaikutuksia enimmäistulorajojen käyttöönottamisella olisi mielestänne yhteiskunnallisesti” kohdalla.

Arviomme mukaan tulorajat voivat aiheuttaa asuntoa tarvitsevalle epäselvyyksiä. Asuntoa voidaan helposti 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 tulojen käyttöönotto asunnon vaihtotilanteissa johtaa siihen, ettei asukas esimerkiksi pienen tulorajan ylityksen vuoksi hae vaihtoa toiseen asuntoon, vaikka se olisi objektiivisesti arvioiden järkevää, vaan pysyy omia tarpeitaan vastaamattomassa, esimerkiksi liian suuressa tai pienessä, asunnossa. Tulorajat voivat siten hidastaa erityisesti pienempien ARA-vuokra-asuntojen vapautumista ja yleisemminkin heikentää asuntokannan kohdentumista tarkoituksenmukaisella tavalla.

Tulorajat ovat malliesimerkki kannustinloukusta. Rajojen käyttöönotto ei kannusta asukasta kehittymään työmarkkinoilla, sillä pienikin tulojen nousu voi johtaa siihen, ettei henkilön ole enää mahdollista saada ARA-vuokra-asuntoa, tai että asunnon vaihtaminen tulojen nousun myötä estyy.

Asuntosäätiö katsoo, että asunnon vaihdot tulisi rajata tulojen mahdollisen käyttöönoton ulkopuolelle.

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

Perustelumuistioluonnoksessa todetaan, että jatkossa asukasvalinnassa huomioon otettavien tulorajien tunnistaminen ja tulojen määrän selvittäminen eurolleen korostuisivat. Tulorajan ylittävät hakemukset jouduttaisiin poimimaan erikseen ja käymään läpi, koska tulojen ylittävistä on asetusluonnoksen mukaan joissain tilanteissa mahdollista poiketa. Tulorajojen käyttöönotto lisäisi näin vuokrataloyhteisöissä hallinnollisen työn määrää ja kustannuksia merkittävästi.

Mikäli tulojen ylittävistä tulisi ilmoittaa asuntojen markkinoinnissa, tulorajan ylittävät hakijat jättäisivät tällöin hakemuksen todennäköisesti tekemättä. Tämä johtaisi helposti siihen, että tilanteessa, jossa rajan alittavia hakijoita ei olisi, ei yhteisöllä olisi muitakaan hakijoita, joille asuntoa tarjota. Tästä voisi seurata pitkäaikaista tyhjääkäyttöä siitä aiheutuvine kustannuksineen.

Ehdotettu asetusmuutos myös hidastaisi asuntojen vuokraamista, lisäisi asuntojen tyhjääkäyttöä ja aiheuttaisi vuokrankorotuspaineita.

Minkälaisia vaikutuksia enimmäistulojen käyttöönottamisella olisi mielestänne yhteiskunnallisesti?

Tulorajat voivat leimata ARA-vuokra-asuntoja ja siten edistää myös vuokra-asuntomarkkinoiden polarisaatiota ARA-vuokra-asuntojen ja vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen välillä.

Asukasvalinnan tavoitteena on, että arava- ja korkotukivuokra-asunnot osoitetaan vuokra-asuntoa eniten tarvitseville ruokakunnille ja samalla pyritään vuokratalon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoiseen asuinalueeseen. Asuntosäätiö on huolissaan tulorajojen segregaatiota voimistavasta vaikutuksesta. Perustelumuistiolounnoksessakin todetaan, että ARA-vuokra-asuntojen kohdentaminen pienituloisimmille ja vähävaraisimmille asukkailla lähtökohtaisesti edistää asuinalueiden segregaatiota. ARA-vuokratalot keskittyvät usein tietyille alueille kunnissa, jolloin ei synny sosiaalista sekoittumista eri asumismuotojen kautta. Se että asetusluonnoksen tulorajat koskisivat myös asunnonvaihtoja, vahvistaisi edelleen merkittävästi tulorajojen segregaatiota voimistavaa vaikutusta.

Niin ympäristöministeriön, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) kuin KOVA ry:nkin selvityksissä on selvästi osoitettu, että valtion tukemat vuokra-asunnot kohdentuvat hyvin pienituloisille ruokakunnille. Tulorajojen käyttöönotto myös asunnon vaihdon yhteydessä johtaisi työssäkäyvien asukkaiden lisääntyvään poismuuttoon ARA-vuokratalovaltaisilta asuinalueilta ja alueiden asukasrakenteiden yksipuolistumiseen. Seurauksena olisi huono-osaisuuden keskittyminen, kun tavoitteena tulisi olla vuokratalojen monipuolinen asukasrakenne ja sosiaalisesti tasapainoiset asuinalueet. Katsomme, että tulorajoilla heikennettäisiin merkittävästi vuokrataloyhteisöjen ja kuntien mahdollisuuksia ehkäistä segregaatiota.

Perustelumuistiossa 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. Kun erityisesti pääkaupunkiseudulla ja suurissa kaupungeissa vallitsee krooninen pula ARA-vuokra-asunnoista, tavoite on epärealistinen. Pitkällä aikavälillä asumistukimenoja voidaan vähentää vain lisäämällä valtion tukemaa kohtuuhintaista ARA-asuntotuotantoa.

Ehdotetut enimmäistulorajat

Miten hyvin ehdotetut tulorajat ohjaisivat asunnot pienituloisille?

Hyvin

Melko hyvin

Kohtalaisesti

Huonosti

En osaa sanoa

Katsomme, ettei ehdotetuilla tulorajoilla ole juurikaan vaikutusta asuntojen ohjautumiseen pienituloisille. KOVA ry selvitti jäsenyhteisöjensä vuokra-asukkaiden tulotasoa asukastytyväisyys selvityksessä 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. Nämäkin tulokset osoittavat, että asunnot ohjautuvat jo nyt erittäin hyvin juuri pienituloisille ja vähävaraisille. KOVAN selvitysten mukaan ARA-vuokra-asukkaiden suurituloisimmat ruokakunnat ovat pääasiassa kahden aikuisen ja kahden aikuisen ja lapsien muodostamia perheitä. Yli 40 000 euroa vuodessa tienaavissa on myös yksinasuvia ja nämä taloudet painottuvat erityisesti pääkaupunkiseudulle. Tässä kohtaa on syytä muistaa, että asukkaalle, joka vastaa yksin kaikista elämisen kustannuksistaan, jää pääkaupunkiseudun korkeiden elinkustannusten vuoksi joka tapauksessa vähemmän rahaa käyttöön kuin useamman aikuisen taloudelle.

KOVAn asukastytyväisyys selvitysten tulokset olivat samanlaisia kuin ympäristöministeriön vuoden 2018 selvityksessä, jossa tarkasteltiin vuonna 2017 pääkaupunkiseudulla käytössä olleita tulorajoja. Ministeriön selvityksessä todettiin, että tulorajojen tarkistusten hyödyt ja haitat jäävät vähäisiksi. Selvityksessä myös katsottiin, ettei vapautuvien soveltuvien asuntojen määrä riitä aiheuttamaan merkittäviä kannustinhyötyjä paremman kohtaannon kautta. Selvityksessä todettiin erikseen myös se itsestäänselvyys, että tarkistukset synnyttivät uusia kannustinloukkuja.

Edellä esitettyyn viitaten Asuntosäätiö toteaa, että tulorajojen vaikuttavuuden vähäisyydestä on riittävästi ja varsin tuoretta näyttöä. Valtion tukemat vuokra-asunnot ohjautuvat jo nykyisellään pienituloisille ja vähävaraisille, eikä tulorajoilla ole saavutettavissa merkityksellisiä vaikutuksia asuntojen kohdentumiseen.

Asuntosäätiö toteaa lisäksi, että tulot antavat aivan liian kapean kuvan hakijan taloudellisesta tilanteesta. Esimerkiksi yksinhuoltajalla voi olla hyvät tulot, mutta myös velkoja, elatusmaksuja, ulosottoja jne., jolloin ainoa mahdollinen asuntovaihtoehto saattaa olla valtion tukema vuokra-asunto.

Olisiko ehdotetuilla tulorajoilla vaikutusta asuinalueiden eriytymiskehitykseen?

Paljon

Melko paljon

Kohtalaisesti

Vähän

En osaa sanoa

Katsomme, että tulo rajojen käyttöön otto vahvistaisi asuin alueiden eriytymiskehitystä. Perustelut on esitetty edellä kysymykseen ”Minkälaisia vaikutuksia enimmäistulo rajojen käyttöön ottamisella olisi mielestänne yhteiskunnallisesti?” annetussa vastauksessa.

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?

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

Katsomme, että asetusluonnoksen 4 §:ssä ehdotetut tuloihin tehtävät lapsikorotukset vaikuttavat matalilta. Säännöksen mukaan yhden hengen ruokakunnan tulot eivät saa ylittää 3 540 euroa. Jos ruokakuntaan kuuluu enemmän kuin yksi 18 vuotta täyttänyt aikuinen, kunkin aikuisen osalta enimmäistulo rajaa korotetaan 2 480 eurolla. Jos ruokakuntaan kuuluu alle 18-vuotiaita lapsia, enimmäistulo rajaa korotetaan ensimmäisestä lapsesta 650 eurolla ja kustakin seuraavasta lapsesta 600 eurolla.

Asuntosäätiö esittää, että asetusluonnoksessa olevia molempia lapsikorotuksia tuli nostaa ehdotetuista huomattavasti. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) asukasvalintaoppaassa ruokakunnan kulutusyksikköjen määrä lasketaan siten, että ensimmäinen jäsen (aikuinen) on 1 kulutusyksikkö, muut aikuiset 0,7 kulutusyksikköä kukin ja lapset 0,5 kulutusyksikköä kukin. Asetuksessa ehdotettu muun aikuisen tulo raja on 70 % ensimmäisen aikuisen tulo rajasta. Tällöin olisi loogista, että myös lapsesta laskettava kulutusyksikkö vastaisi paremmin ARA:n asukasvalintaoppaassa suositeltua määrää. Esitämme, että asetusta muutetaan ja lapsikorotuksia nostetaan niin, että korotus vastaa ARA:n asukasvalintaoppaan mukaista kulutusyksikköjen suhdetta.

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

Pidämme erittäin tärkeinä sekä asukasvalintasetuksen 7 §:n että 8 §:n mukaisia poikkeamismahdollisuuksia. On sekä vuokrataloyhteisön talouden että myös työvoiman liikkuvuuden ja alueen elinvoimaisuuden kannalta tärkeää, että tyhjillään olevia asuntoja voidaan tarjota niitä tarvitseville.

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

Viittaamme edelliseen kysymykseen annettuun vastaukseemme.

Muuta lausuttavaa asetusluonnoksesta

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 nyt hyvin pienituloisille ja vähävaraisille. Katsomme, että tulorajat ovat juuri liiallista sääntelyä, joka lisää turhaa byrokratiaa vuokrataloyhteisöissä ja hidastaa hakijoiden asunnon saamista.

ARA-vuokrataloyhteisöjen saamien asuntohakemusten määrät ja käyttöasteet vaihtelevat suuresti alueiden välillä, ja siksi väestöltään vähenevillä alueilla sovellettaisiin paljon asukasvalinta-asetuksen 7 §:n ja 8 §:n poikkeamismahdollisuuksia. Arvioimmekin, 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.

Pidämme myös tärkeänä, että asetettujen tulo rajojen riittävyttä seurataan ja että tulo rajoja korotetaan elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti.

Espoossa 8. joulukuuta 2023

Asuntosäätiö sr -konserni

Esa Kankainen

Toimitusjohtaja

Petäjä Eva
Asuntosäätiö sr