

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 on hallinnollisesti haastava prosessi. On myös huomattava, että kaikki hallinto veloitetaan omakustannusvuokrassa vuokralaisilla vuokrissa.

Näkemyksemme mukaan tulorajojen käyttöönotto myös hidastaa asukasvalinta prosessia. Prosessin pitkittyessä on riski, myös siitä asuntojen tyhjäkäyttö lisääntyy. Myös tyhjien asuntojen vuokra jää muiden pienituloisten vuokralaisten maksettavaksi.

Tulorajojen käyttöönotto heikentää myös valtion tukemien vuokra-asuntojen imagoa, kuten myös vuokra-asumisen imagoa yleisesti.

Mahdolliset tulorajoista poikkeamiset ovat laissa mainittu, mutta onko hakijoilla saatavilla asiasta riittävästi oikeaa tietoa?

**Minkälaisia vaikutuksia enimmäistulorajojen käyttöönottamisella olisi mielestänne asunnon vaihtoa hakeville?**

Kokemusperäisesti on näyttöä, että tulorajojen käyttöönotto on hidastanut vaihtoa tarpeita vastaavaan asuntoon.

Riski asunnon menettämisestä asunnon vaihtotilanteissa johtaa siihen, ettei asukas esimerkiksi pienen tulorajan ylityksen vuoksi hae vaihtoa toiseen asuntoon.

Epätarkoituksen mukaisessa asunnossa asuminen johtaa välillisesti siihen, että myös joku toinen joutuu asumaan tarpeitaan vastaavassa asunnossa.

Tulorajojen tarkastaminen asunnonvaihdon yhteydessä heikentää merkittävästi asumisturvaa. Tutussa paikassa ja ympäristössä asuminen lisää myös hallitusohjelmassa mainittua yhteisöllisyyttä.

Mahdollisten tulorajojen käyttäminen pitäisi koskea vian uusia asunnonhakijoita.

Tulorajat luovat uuden kannustinloukun. Tulorajojen käyttöönotto ei kannusta asukasta kehittymään työmarkkinoilla, sillä pienikin tulojen nousu voi johtaa siihen, ettei henkilö enää täytä tulorajoja ja joutuu muuttamaan pois asunnostaan.

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

Tulorajojen käyttöönotto lisäisi vuokrataloyhteisöissä hallinnollisen työn määrää ja kustannuksia. Kustannukset lisäävät vuokrankorotuspainetta muille asukkaille, jotka ovat saaneet asuntonsa pienituloisuuden perusteella. Hallinnon puolella kustannuksia nostavat järjestelmien uusiminen sekä henkilöstön määrän ja valintaprosessin tuoman työmäärän lisääntyminen muun muassa.

Esityksellä hidastetaan asuntojen vuokraamista ja lisätään tyhjäkäyntiä, jotka molemmat johtavat korotuspaineiden nousuun.

Tulorajojen käyttöönotto lisää alueiden segregaatiota. Monissa kunnissa valtion lainoittamat vuokratalot ovat alueellisesti varsin keskitettyjä. Olevien alueiden osalta kuntien mahdollisuudet toimia sosioekonomista tasapainoa ylläpitävästi, ovat olemattomat.

### **Minkälaisia vaikutuksia enimmäistulorajojen käyttöönottamisella olisi mielestänne yhteiskunnallisesti?**

Tulorajojen käyttöönotto voi vaikuttaa negatiivisesti valtion tukeman vuokra-asumisen yleiseen imagoon, sillä ne voivat leimata ARA-vuokra-asuntoja ja edistää vuokra-asuntomarkkinoiden polarisaatiota ARA-vuokra-asuntojen ja vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen välillä. Tulorajat voivat myös voimistaa segregaatiota, sillä ARA-vuokratalot keskittyvät usein tietyille alueille kunnissa, jolloin alueilla ei synny sosiaalista sekoittumista eri asumismuotojen kautta. Tulorajojen palauttaminen voi vaikuttaa huono-osaisuuden keskittymiseen ja lisätä työssäkäyvien poismuuttoa vuokratalovaltaisilta asuinalueilta, mikä johtaa asuinalueiden asukasrakenteiden yksipuolistumiseen. Katsomme, että tulorajoilla heikennetään merkittävästi vuokrataloyhteisöjen ja kuntien mahdollisuuksia ehkäistä segregaatiota. Perustelumuistiossa arvioidaan, että yleistä asumistukea nykyisin saavilla voi tulla siirtymää ARA-vuokra-asuntoihin ja asumistuen tarve vähentyä, mikä on 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 tulorajojen palauttamisella heikennetään merkittävästi vuokrataloyhteisöjen ja kuntien mahdollisuuksia ehkäistä segregaatiota.

## Ehdotetut enimmäistulorajat

### Miten hyvin ehdotetut tulorajat ohjaisivat asunnot pienituloisille?

Kohtalaisesti

### Tähän voitte perustella vastausta edelliseen kysymykseen.

Nyt pyritään ratkaisemaan lainsäädännöllä ongelmaa eikä juurisyytä. Ongelma on pääkaupunkiseutukeskeinen ja johtuu liian vähäisestä kohtuuhintaisen asuntotuotannon määristä.

### Olisiko ehdotetuilla tulorajoilla vaikutusta asuinalueiden eriytymiskehitykseen?

Melko paljon

### Tähän voitte perustella vastausta edelliseen kysymykseen.

Tulorajojen käyttöönotto vaikuttaa negatiivisesti valtion tukeman vuokra-asumisen yleiseen imagoon, sillä ne voivat leimata ARA-vuokra-asuntoja ja edistää vuokra-asuntomarkkinoiden polarisaatiota ARA-vuokra-asuntojen ja vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen välillä.

Tulorajojen palauttaminen voi vaikuttaa huono-osaisuuden keskittymiseen ja lisätä työssäkäyvien poismuuttoa vuokratalovaltaisilta asuinalueilta, mikä johtaa asuinalueiden asukasrakenteiden yksipuolistumiseen

## 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?

Erittäin hyödyllisenä.

1. vuoroviikoin asuvat ja yhteishuoltajuudessa olevat lapset pitää aina huomoida asumiskysymyksissä erityisesti asumisväljyyden osalta.
2. laajennetun oppivelvollisuuden piirissä olevat yli 18-vuotiaat lapset pitää huomioida

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

Pidämme myönteisenä mahdollisuutta valita muitakin hakijoita kuin tulorajat täyttäviä, mikäli asunnot muutoin jäisivät tyhjäksi. Muuttotappiokunnissa ei välttämättä ole riittävästi tulorajat alittavia hakijoita. Mahdollisuudella saada asunto voi olla myös merkitystä työvoiman liikkuvuudelle.

Tyhjät asunnot ovat kalliita vuokrataloyhtiöille ja aiheuttavat korotuspaineita vuokralaisille.

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

Pidämme myönteisenä mahdollisuutta valita muitakin hakijoita kuin tulorajat täyttäviä, mikäli asunnot muutoin jäisivät tyhjäksi. Muuttotappiokunnissa ei välttämättä ole riittävästi tulorajat alittavia hakijoita. Mahdollisuudella saada asunto voi olla myös merkitystä työvoiman liikkuvuudelle.

Tyhjät asunnot ovat kalliita vuokrataloyhtiöille ja aiheuttavat korotuspaineita vuokralaisille.

## **Muuta lausuttavaa asetusluonnoksesta**

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

Mikäli tulorajat asetetaan, on vaikutuksia seurattava sekä asuntojen vaihdon näkökulmasta että alueellisen eriytymisen näkökulmasta.

Asumsiturvallisuuden näkökulmasta tulorajoja tulee muuttaa elinkustannusindeksin muutoksia vastaavasti.

Viita Anne  
Vuokralaiset VKL ry