

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?**

Muistioloituksen mukaan asunnot kohdentuvat jo nykyisin varsin hyvin pienituloisille ja vähävaraisille, jolloin valtakunnallisesti käytettävä enimmäistuloraja ei asiaa olennaisesti muuttaisi.

Lisäksi on hyvä ottaa huomioon, että joillain paikkakunnilla kysyntä on hiipuvaa tai se ei kohtaa tarjontaa, jolloin on vaarana asuntojen tyhjilleen jääminen. Se puolestaan lisää paineita vuokrankorotuksiin. Tulorajat voivat myös vaikeuttaa työn vastaanottamista paikkakunnalta, missä on pulaa yksityisistä vuokra-asunnoista.

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

Tulojen tarkistamisen kohdistaminen vain asunnon vaihtoa hakeviin voi johtaa siihen, ettei asuntoa kannata vaihtaa, vaan asutaan mieluummin omia tarpeita vastaamattomassa asunnossa. Tämä voi myös hidastaa pienten asuntojen vapautumista, mihin kohdistuu suurin kysyntä.

Asunnon vaihtaminen vapailta markkinoilta haettaviin asuntoihin voi olla käytännössä mahdotonta esimerkiksi luottohäiriömerkintöjen vuoksi. Esitys horjuttaa asumisen jatkuvuutta ja turvaa ja voi jopa aiheuttaa epätoivottuja työllisyysvaikutuksia ihmisten pohtiessa kannattaako paremmin palkattua työtä ottaa vastaan.

Kohtuuttomien seuraamusten ehkäisemiseksi enimmäistulorajoja ei tule noudattaa niissä tilanteissa, kun asunnon vaihtaminen johtuu asukkaasta riippumattomasta syystä.

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

Esitys vähentää asukasvalinnan joustavuutta ja lisää hallinnollista kuormaa.

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

Asuinalueiden segregatio vahvistuu, mikä heijastuu myös turvallisuuteen. Enimmäistuloraja voi muodostaa kannustinloukun, mikä estää lisätöiden vastaanottamisen tai tulojen kasvattamisen. Lisäksi se voi vaikeuttaa työn takia paikkakunnan vaihtamista.

## **Ehdotetut enimmäistulorajat**

**Miten hyvin ehdotetut tulorajat ohjaisivat asunnot pienituloisille?**

Kohtalaisesti

**Tähän voitte perustella vastausta edelliseen kysymykseen.**

Asunnot kohdistuvat nykyisin jo pääosin pienituloisille. Ehdotetut enimmäistulorajat eivät asiaa muuta olennaisesti.

Suunniteltu enimmäistuloraja rajaisi asukasvalinnan ulkopuolelle henkilöitä, joilla on elämäntilanteeseen liittyvä asunnontarve ja vaikeuksia saada asuntoa vapailta markkinoilta esimerkiksi luottohäiriömerkintöjen vuoksi. Asukasvalinta tehdään bruttotulojen perusteella, jolloin ei huomioida ulosottovelallisten todellisuudessa käytettävissä olevaa tulojen määrää.

**Olisiko ehdotetuilla tulorajoilla vaikutusta asuinalueiden eriytymiskehitykseen?**

Kohtalaisesti

**Tähän voitte perustella vastausta edelliseen kysymykseen.**

Kapeneva asiakasprofiili voi leimata asuinaluetta, mikä voimistaa asuinalueiden eriytymiskehitystä.

## **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?**

Esitetyt lapsikorotukset ovat kaikkiaan pieniä. On myös vaikea tulkita, parantaako esitys tosiasiallisesti etävanhempien asemaa. Sinällään poikkeamisperiaate on kannatettava, jotta asunnontarvetta arvioitaessa voidaan ottaa huomioon yksittäisiä erityistilanteita.

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

Poikkeamismahdollisuus on tärkeä sisällyttää lainsäädäntöön, jotta esimerkiksi välttyään kiinteistöjen vajaakäytöltä, mikä lisää painetta vuokrankorotuksille.

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

Poikkeamismahdollisuus on hyvä ulottaa myös enimmäistulorajat ylittäviin asunnontarvitsijoihin. Sillä voidaan reagoida vaihtelevaan kysyntään ja välttää kiinteistöjen vajaakäyttöä. Tämä korostuu erityisesti pääkaupunkiseudun ulkopuolella.

## Muuta lausuttavaa asetusluonnoksesta

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

Esitys vaikuttaa kokonaisuutena ylimitoitetulta tavoiteltuihin hyötyihin nähden. Asunnot kohdentuvat jo nykyisin varsin hyvin pienituloisille ja vähävaraisille. Lisäksi alueelliset erot asuntojen kysynnässä ja tarjonnassa ovat suuria, jolloin tulorajojen valtakunnallisen käyttöönoton hyödyt jäävät epäselviksi.

Tulorajojen käyttöönotto voi myös yksipuolistaa asuinalueiden asukasrakennetta. Mikäli asuntojen käyttöaste jää matalaksi, se lisää paineita korottaa vuokria. On myös kyseenalaista, johtaako esitys tavoiteltuun asumistuen tarpeen vähentymiseen.

Muistiossa todetaan, että asuntohakemusten määrä lisääntyy todennäköisesti elinkustannusten nousun sekä asumis- ja toimeentulotukeen liittyvien kiristysten myötä. On myös todennäköistä, että esitetyt muutokset aiheuttavat epätietoisuutta, jolloin asunnon tarpeessa olevat henkilöt ja asunnonhakijat tarvitsevat enemmän neuvontaa ja ohjeistusta.

Backman-Grönqvist Minna  
Takuusäätiö sr.