

KUUMA-seudun lausunto asetuseruonnokseen asukasvalinnan tulorajoista valtion tukemissa vuokra-asunnoissa

Lausunto annetaan vastaamalla ympäristöministeriön esittämiin kysymyksiin.

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

- Kyllä
- **Ei**
- Ei yksiselitteistä kantaa

2. Minkälaisia vaikutuksia enimmäistulorajojen käyttöönottamisella olisi mielestänne uusille asunnonhakijoille?

Tulorajat eivät toisi juurikaan muutoksia uudelle asunnonhakijalle, sillä tulot tarkastetaan ja arvioidaan joka tapauksessa asuntoa haettaessa. Lisäksi esitetty tulorajat ovat korkeat ja aravuokra-asuntokunnat, erityisesti pitkän korkotuen aravuokra-asuntokunnat, painottuvat pienituloisiin. Lisäksi asunnontarpeen arvioinnissa korostuu vahva tarveharkinta.

3. Minkälaisia vaikutuksia enimmäistulorajojen käyttöönottamisella olisi mielestänne asunnon vaihtoa hakeville?

KUUMA-seutu näkee, että enimmäistulorajat olisivat suurempi muutos asuntoa vaihtavalle kuin uudelle hakijalle. Voimassa olevan lain mukaan asunnonvaihdot ovat mahdollisia tuloista riippumatta, joten asunnonvaihtohakemusten käsittely on tältä osin ollut hallinnollisesti kevyempää kuin uusien asukkaiden hakemusten käsittely. Teoriassa on mahdollista, että tulorajojen palautus ja näiden tarkastelu asunnonvaihdon yhteydessä vähentää halukkuutta sisäiseen asunnon vaihtoon. KUUMA-seutu ei kuitenkaan näe tulorajojen asettamisen ja asunnonvaihdon yhteydessä suoritettavan tulojen tarkastelun luovan esimerkiksi kannustinloukkuja ottaa vastaan (uutta) työtä, sillä esitetyt tulorajat ovat korkeat ja aravuokra-asuntokunnat painottuvat pienituloisiin. Lisäksi asunnontarpeen arvioinnissa korostuu vahva tarveharkinta.

4. Minkälaisia vaikutuksia enimmäistulorajojen käyttöönottamisella olisi mielestänne vuokratuoyhteisölle ja/tai kunnalle?

KUUMA-seutu painottaa, että tulorajojen palauttaminen tulee lisäämään hallinnollista työtä niin asukasvalintojen kuin asukasvalintojen valvonnan osalta. KUUMA-seutu ei näe tarkoituksenmukaisena kasvattaa hallinnollista työtä samalla kun tulorajojen palauttamisella ei nähdä olevan yhteiskunnallista merkittävyyttä.

5. Minkälaisia vaikutuksia enimmäistulorajojen käyttöönottamisella olisi mielestänne yhteiskunnallisesti?

Valtion tukemat vuokra-asunnot (ara-asunnot) on osoitettava niitä eniten tarvitseville ja niin sanotuista ara-tuotteista on pitkä korkotuki tarkimmin säädelty. Valtioneuvoston asetuksen (166/2008) mukaan etusijalle on asetettava asunnottomat ja muut kiireellisimmässä asunnontarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijaruokakunnat. Lisäksi pitkän korkotuen ara-asunnoissa on jo nyt varallisuusrajat ja asukasvalintoja tehtäessä arvioidaan virkavastuulla myös hakijan asunnon tarve ja hakijoiden tuloja vertaillaan asukasvalintatilanteissa. Samalla kuitenkin pyritään Valtioneuvoston asetuksen mukaisesti kohteiden monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoisiin asuinalueisiin. Tämä on myös Orpon hallitusohjelman tahtotila. KUUMA-seutu muistuttaa, että ara-asuntojen asukasvalinta perustuu jo nyt sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen.

Ympäristöministeriön muistion (VN/24516/2023) sivulla 6 todetaan, että vuonna 2014 valmistuneen asukasrakenneselvityksen perusteella ara-vuokra-asuntojen asukkaat painottuivat viime vuosikymmenellä selvästi pienituloisiin. Koko maassa kaksi kolmesta ara-vuokra-asuntokunnasta (67 prosenttia) kuului neljään alimpaan tulokymmenyksen. Pieni osuus asukkaista oli hyvätulaisia. Ylimmän tulokymmenyksen edustajia oli 1,8 prosenttia ja toiseksi ylimmän 4,0 prosenttia asuntokunnista, joten kahteen ylimpään tulokymmenyksen kuului yhteensä 5,8 prosenttia.

KUUMA-seudulla 2020-luvulla tehtyjen asukasvalintojen ja -valvonnan perusteella voidaan todeta asukkaiden tulojakauman painottuvan vahvasti pienituloisiin. Ara-vuokra-asuntojen asuntokunnat painottuivat alimpiin tulokymmenyksiin, joka osaltaan kertoo asuntojen kohdetuvan jo nykyisellään tukea eniten tarvitseville. KUUMA-seutu muistuttaa, että ylempiin tulokymmenyksiin kuuluvien asukkaiden osuus toteuttaa myös lain kirjainta sekä Orpon hallitusohjelman tahtotilaa kohteiden monipuolisesta asukasrakenteesta ja sosiaalisesti tasapainoisista asuinalueista. Lisäksi KUUMA-seutu muistuttaa, että ylimpien tulokymmenysten asukasvalinnat perustuvat aina perusteelliseen virkavastuulla tehtävään tarveharkintaan ja asukasvalinnat tehdään määräaikaaisina poikkeuslupina, jota Valtioneuvoston asetus edellyttää. KUUMA-seutu tuo esiin myös näkökulman, jossa ylempien tulokymmenysten asukasvalinnoilla saadaan asumiskäyttöön isompia ara-asuntoja, jotka muutoin olisivat usein tyhjiillään. Asuntojen matala vuokrausaste ei ole vuokratalon omistajan, kunnan eikä ARAn etujen mukaista.

Uusiksi pitkän korkotuen ara-asuntojen asukasvalinnan tulorajoiksi esitetään samoja tulorajoja kuin lyhyen korkotuen asunnoissa. Näin ollen esimerkiksi yhden hengen ruokakunnan tuloraja on 3 540 euroa. Lisäksi voimassa olevien säännösten johdosta muun muassa lapsilisiä, elatusapua ja elatustukea ei oteta huomioon ruokakunnan tuloina.

Vuoden 2022 tulorajoilla vertailtuna nyt esitetty tuloraja on enemmän kuin mitä seitsemänteen tulokymmenyksen kuuluvalla tulonsaajalla (37 859e vuodessa, 3 155e/kk). KUUMA-seutu näkee, että esitetyt tulorajat eivät heikennä esimerkiksi keskituloisten, erityisesti palveluammateissa toimivien hakijaruokakuntien mahdollisuuksia saada kohtuuhintainen vuokra-asunto korkeiden asumiskustannusten alueella Helsinginseudulla. Samalla KUUMA-seutu ei kuitenkaan koe, että tulorajojen palautus kohdentaisi ara-asuntojen saantia nykyistä paremmin pienituloisille asuntokunnille. Nykyinen lainsäädäntö edellyttää

etusijalle asetettavan asunnottomat ja muut kiireellisimmässä asunnontarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijaruokakunnat. Lisäksi pitkän korkotuen asunnoissa on varallisuusrajat ja tulot vertaillaan asunnonhakutilanteissa. Lisäksi ara-vuokra-asuntokunnista enemmistö kuuluu jo nyt pienimpiin tulokymmenyksiin, joka osaltaan kertoo ara-kannan kohdentumisesta jo nykyisellään eniten tukea tarvitseville asuntokunnille.

Kokonaistuloja osalta esitetään, että voimassa olevien säännösten johdosta muun muassa lapsilisiä, elatusapua ja elatustukea ei oteta huomioon ruokakunnan tuloina. KUUMA-seutu näkee, että esitetty tarkastelu asettaa asunnonhakijat hyvin epätasa-arvoiseen asemaan. Tällöin henkilöllä, jolla on sosiaalietuksia, saattaa olla huomattava kokonaisbruttotulo. Vastaavasti henkilöllä, jolla ei ole sosiaalietuksia, jää kokonaisbruttotulo pienemmäksi. Tästä huolimatta henkilöihin kohdentuu samat tulorajat asuntoa haettaessa tai asunnonvaihtotilanteessa.

Lausunnossaan KUUMA-seutu tuo myös esiin tulorajojen palauttamisen mahdolliset vaikutukset asuntojen kierron heikkenemiseen. On mahdollista, että pienen tulorajan ylityksen vuoksi asukas ei 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.

6. Miten hyvin ehdotetut tulorajat ohjaisivat asunnot pienituloisille?

- a. Hyvin
- b. Melko hyvin
- c. Kohtalaisesti
- d. Huonosti
- e. En osaa sanoa

7. Tähän voitte perustella vastausta edelliseen kysymykseen.

KUUMA-seutu katsoo, että kyse ei ole niinkään esitetyistä tulorajoista, vaan nykyisen menettelytavan soveltuvuudesta toteuttaa Orpon hallitusohjelman tavoitetilaa (ara-asuntojen kohdentuminen pienituloisille). Nykyinen pitkän korkotuen lainsäädäntö pitää sisällään varallisuusrajat sekä edellyttää asunnontarpeen arviointia että tulojen tarkastamista ja vertailua. Tilastojen valossa ara-vuokra-asuntokunnista enemmistö kuuluu jo nyt pienimpiin tulokymmenyksiin, joka osaltaan kertoo ara-kannan kohdentumisesta jo nyt eniten tukea tarvitseville asuntokunnille. KUUMA-seutu näkee, että tämä puolestaan vastaa jo nykyisellään hallitusohjelman tavoitetilaan kohdentaa ara-asunnot eniten tukea tarvitseville. KUUMA-seutu ei näe, että tulorajojen palauttamisella olisi yhteiskunnallista merkittävyyttä. Lisäksi KUUMA-seutu näkee, että tulorajojen palautus ei tue asunnottomuuden vähentämistä. Mikäli asunnon hakijalla on aikaisempia vuokravelkoja ja/tai runsaasti luottohäiriömerkintöjä, vaikeuttaa tämä asunnon saamista erityisesti yksityiseltä vuokramarkkinalta.

8. Olisiko ehdotetuilla tulorajoilla vaikutusta asuinalueiden eriytymiskehitykseen?

- a. Paljon
- b. Melko paljon
- c. Kohtalaisesti
- d. Vähän
- e. En osaa sanoa

9. Tähän voitte perustella vastausta edelliseen kysymykseen.

KUUMA-seutu katsoo, että esitetyillä tulorajoilla ei olisi vaikutusta asuinalueiden eriytymiskehityksen suuntiin. Esitetyt tulorajat ovat korkeat ja ara-vuokra-asuntokunnat painottuvat pienituloisiin. KUUMA-seutu ei näe, että esitetyt tulorajat muokkaisivat isossa kuvassa ara-vuokra-asuntokuntien profiilia.

10. 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?

KUUMA-seutu pitää ehdotusta kannatettavana. Ehdotus huomioi paremmin nykyperheiden tarpeita ja moninaisuutta. Lisäksi ehdotus tunnistaa etävanhemman yhdenvertaisena niin sanotun päävanhemman kanssa.

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

Menettelytapa on nykyisen lainsäädännön mukainen. KUUMA-seutu näkee tilapäisten poikkeuslupien myöntämisen hyödyllisenä instrumenttina.

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

Menettelytapa on nykyisen lainsäädännön mukainen. KUUMA-seutu näkee tilapäisten poikkeuslupien myöntämisen hyödyllisenä instrumenttina, sillä tämä auttaa pitämään asuntojen vuokrausasteen korkeana.