

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?

Uudet asunnonhakijat antavat vuokranantajalle/asukasvalitsijalle nykytilanteessakin selvityksen tuloistaan ennen asunnon vuokrasopimuksen allekirjoittamista, tulorajojen käyttöönotto ei juurikaan muuttaisi heidän asunnonhakuprosessiaan. Siinä tapauksessa, että hakijaruokakunnan tulot asuntohakemuksen mukaan alittaisivat tulorajat, mutta ennen vuokrasopimuksen tekemistä tehtävässä tarkastuksessa osoittautuisi, että tulot ylittävät tulorajat ja ARA-asunnon saaminen evätään, viivästyttäisi tulorajojen käyttö heidän asunnonsaantiaan.

Asukasvalinta ARA-asuntoihin perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen, joita tarkastellaan mm. hakijaruokakuntien tuloja vertailemalla. Asunnon hakijaruokakuntia vertailemalla pyritään selvittämään hakijoiden asunnontarpeen kiireellisyys ja yhtä kiireellisessä asunnontarpeessa olevista ruokakunnista valitaan asukkaaksi pienituloisin ja vähävaraisin.

Tampereella asuntoviranomaiselle asukasvalintojen valvontaa varten

toimitettujen tietojen perusteella niiden asukkaaksi valittujen ruokakuntien, joiden tulot ylittävät ehdotetut enimmäistulorajat, määrä on hyvin vähäinen. Kiireellisessä asunnon tarpeessa olleille ruokakunnille asunnon saaminen tuloista riippumatta on kuitenkin ollut tärkeää. Tilanteissa, joissa asunnonhakijaruokakunnalla on esim. luottohäiriöitä, muun kuin ARA-asunnon saaminen saattaa olla hyvin vaikeaa.

Minkälaisia vaikutuksia enimmäistulorajojen käyttöönottamisella olisi mielestänne asunnon vaihtoa hakeville?

Tällä hetkellä ruokakunnan on mahdollista vaihtaa asuntoa varallisuuden ja tulojen määrästä riippumatta, kun kysymyksessä on ruokakuntien keskinäinen asuntojen vaihtaminen vuokra-asunnosta toiseen tai asunnon vaihtaminen saman tosiasiallisen omistajan omistamasta vuokra-asunnosta toiseen. Enimmäistulorajojen käyttöönotto asunnon vaihtoa hakeville saattaa hidastaa asunnonvaihtoprosessia tai jopa estää asunnon vaihtamisen ARA-asunnosta toiseen, jos ruokakunnan tulot ylittävät enimmäistulorajat

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

Tampereen kaupungilla ei ole suorassa omistuksessaan ARA-vuokra-asuntoja, emmekä myöskään tee asukasvalintoja. Vuokrataloyhtiöt arvioivat asunnon tarvetta kokonaisvaltaisesti ottaen hakijoiden keskinäisessä vertailussa huomioon myös hakijoiden tulot. Enimmäistulorajojen käyttöönotto rajaisi osan hakijoista pois, mikä saattaisi suoraviivaistaa asunnontarjoamisprosessia. Vuokrataloyhtiöiden mahdollisuus tarkastella asunnonhakijan asunnontarvetta kokonaisuutena kuitenkin vähenisi, jos enimmäistulorajat karsisivat osan hakijoista pois. Siinä tapauksessa, että vuokrataloyhtiö hakisi kunnasta lupaa enimmäistulorajan ylittämiseen, aiheutuu luvan hakemisesta viivettä, vaikka luvanhakuprosessi olisikin sujuva ja nopea. Viive asukasvalinnassa pidentää asunnon tyhjillään oloaikaa, mikä taas aiheuttaa painetta siirtää tyhjäkäynnin kuluja yhtiön perimiin vuokriin aiheuttaen vuokrakorotuspainetta.

Kunnalle, joka ei tee asukasvalintoja, mutta valvoo niitä, asukasvalintatietojen tarkistaminen säilyisi entisenlaisena enimmäistulorajojen käyttöönotosta riippumatta. Asukasvalintatiedoissa ilmoitetaan tulot tälläkin hetkellä kunnalle. Enimmäistulorajojen ylittämiseen tarvittavat luvat lisäävät kuntien työtä.

Minkälaisia vaikutuksia enimmäistulorajojen käyttöönottamisella olisi mielestänne yhteiskunnallisesti?

Enimmäistulorajojen käyttöönotto saattaa vaikuttaa ARA-asuntojen tarkoituksenmukaiseen käyttöön. Ruokakunnat eivät ehkä enimmäistulorajan ylittyessä vaihda asuntoa ja hakeudu heille parhaiten sopivaan asuntokokoon lasten aikuistuttua ja muutettua pois lapsuudenkodistaan tai vastaavasti ruokakunnan tilantarpeen kasvettua esimerkiksi perheen perustamisen vuoksi.

Enimmäistulorajojen käyttöönotto voi luoda kannustinloukkuja, jos ARA-asunnoissa asuvat eivät pyri kohentamaan tulojaan pyrkiessään välttämään mahdollista poismuuttoa ARA-asunnosta.

Ehdotetut enimmäistulorajat

Miten hyvin ehdotetut tulorajat ohjaisivat asunnot pienituloisille?

Kohtalaisesti

Tähän voitte perustella vastausta edelliseen kysymykseen.

Alimpiin tulokymmenyksiin kuuluvien ruokakuntien tulot jäävät ehdotettujen tulorajojen alle, joten ehdotetut tulorajat ohjaisivat asunnot pieni- ja keskituloisille.

Enimmäistulorajoina käytettäväksi ehdotetut niin sanottujen lyhyen korkotuen asuntojen asukasvalinnassa voimassa olevat tulorajat on vahvistettu vuonna 2016.

Mikäli tulorajat otetaan käyttöön, tulee ne jatkossa säännöllisesti päivittää vastaamaan tulokehitystä

Olisiko ehdotetuilla tulorajoilla vaikutusta asuinalueiden eriytymiskehitykseen?

Melko paljon

Tähän voitte perustella vastausta edelliseen kysymykseen.

Enimmäistulorajojen käyttöönoton vaikutus segregaatiokehitykseen ei tule olemaan suotuisa. Pyrkimys asukasvalinnalla saavuttaa monipuolinen

asukasrakenne ja sosiaalisesti tasapainoinen asuinalue vaikeutuu, jos
asukasrakennetta ja asuinalueita ei ole mahdollista tasapainottaa eri
tulonsaajakymmenyksiin kuuluvilla ruokakunnilla

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?

Ehdotus mahdollisuudesta ottaa huomioon asunnonhakijan muualla pysyvästi
asuva alle 18-vuotias lapsi hakijan enimmäistulorajaa määriteltäessä, on
kannatettava.

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 mukainen tilapäinen poikkeamislupa
enimmäistulorajoista poikkeamiseen on hyödyllinen.

Tilapäisen kahdeksi vuodeksi kerrallaan annettavan poikkeamisluvan lisäksi myös
ilman määräaikaa annetta poikkeuslupa olisi oltava mukana keinovalikoimassa.

Mikäli hakijaruokakunnan tulot ylittävät enimmäistulorajat vain hieman, ja

hakijaruokakunnan asunnon saaminen vapaarahoitteisilta vuokra-asuntomarkkinoilta on vaikeaa
esimerkiksi luottohäiriöiden vuoksi, tulisi

asukasvalinta ARA-vuokra-asuntoon olla mahdollinen

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

Tyhjistä asunnoista aiheutuu vuokrataloyhtiöille kuluja, jotka siirtyvät yhtiön
perimiin vuokriin. Tyhjät asunnot eivät ole vuokrataloyhtiön eivätkä myöskään
vuokralaisten etu. Mahdollisuus enimmäistulorajoista poikkeamiseen siinä
tapauksessa, että asukasvalintaedellytykset täyttäviä hakijoita ei ole, on
välttämätön

Muuta lausuttavaa asetusluonnoksesta

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

Enimmäistulorajojen käyttöönotolla ei Tampereen kaupungissa olisi merkityksellistä vaikutusta ARAvuokra-asuntojen asukasrakenteeseen. Tavalliset ARA-vuokra-asunnot ohjautuvat tälläkin hetkellä pienituloisille.

Enimmäistulorajojen käyttöönotolla olisi kielteisiä vaikutuksia ainakin asukasvalintaprosessin sujuvuuteen, asuntojen tarkoituksenmukaiseen käyttöön sekä alueiden eriytymiskehitykseen.

Jos tavallisia ARA-vuokra-asuntoja on tarjolla vähemmän kuin asunnon hakijoita, ARA-asukasvalintakriteerien noudattaminen ohjaa asunnot joka tapauksessa pienituloisille. Jos ARA-asunnoista on ylitarjontaa, tyhjät asunnot aiheuttavat vuokrankorotuspainetta muihin kohtuuhintaisiin ARA-asuntoihin, tällöin asukasvalinta tuloista riippumatta olisi perustelua ja kannatettavaa

Nyman Kirsi
Tampereen kaupunki - Apulaispormestari Ilkka Sasi