

8.12.2023

Ympäristöministeriölle

ASIA: LAUSUNTO ASETUSLUONNOKSESTA ASUKASVALINNAN TULORAJOISTA VALTION TUKEMISSA VUOKRA-ASUNNOISSA

VIITE: YMPÄRISTÖMINISTERIÖN LAUSUNTOPYYNTÖ DNRO VN/24516/2023 8.11.2023

Lausunnonantajasta

Helsingin kaupunki lausuu ympäristöministeriölle asetusluonnoksesta asukasvalinnan tulorajoista valtion tukemissa vuokra-asunnoissa. Helsingin kaupunki tekee asukasvalinnan Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (Heka) asuntoihin. Heka on Helsingin kaupungin kokonaan omistama vuokrataloyhtiö. Heka omistaa yli 500 vuokra-asuntokohdetta, joissa on yhteensä yli 54 000 ARA-vuokra-asuntoa.

Lausunto

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?

Esitetyistä enimmäistulorajoista ylitti Helsingin kaupungin asukasvalintojen osalta vuonna 2022 vain 0,7 % valituista hakijakunnista ja vuonna 2023 0,8 %. Etusijalla asukasvalinnoissa ovat aina pienituloisimmat sekä vähävaraisimmat hakijakunnat. Asetusluonnoksen mukaan enimmäistulorajat otettaisiin jälleen käyttöön varmistamaan, että asunnon tarpeessa olevista eniten taloudellista tukea tarvitsevat ohjautuvat arava- ja pitkän korkotuen asuntoihin, kun taas taloudellisesti paremmassa asemassa olevat ohjautuvat vapaarahoitteisiin vuokra-asuntoihin tai muihin asumismuotoihin. Helsingin kaupungin asukasvalintatilastoja tarkastelemalla voidaan todeta, että Helsingissä Hekan vuokra-asuntojen asukasvalinnat tehdään jo nyt ilman tulorajoja tämän tavoitteen mukaisesti. Helsingin kaupunki katsoo, ettei asetusmuutos ole tarkoituksenmukainen.

Minkälaisia vaikutuksia enimmäistulorajojen käyttöönottamisella olisi mielestänne asunnon vaihtoa hakeville?

Hallinnollisen työn lisäämisen lisäksi asetusmuutoksen katsotaan luovan uuden kannustinloukon Hekalla asuville ja vaihtoa haluaville asukkaille. Kannustinloukot kohdistuvat erityisesti epäsäännöllistä vuorotyötä tekeviin tai muuten epäsäännöllisiä tuloja saaviin, esimerkiksi pienyrittäjiin. Tämän lisäksi epäsuotuisassa asumistilanteessa olevien perhekuntien sopivampaan asuntoon vaihtaminen hankaloituu. Tällaisessa

8.12.2023

tilanteessa voi olla esteetöntä asuntoa tarvitsevat tai yksin isoon asuntoon jäävät hakijakunnat. ARA-vuokra-asumisen yhtenä tavoitteena Helsingissä on ollut pysyvä ja turvallinen asumismuoto.

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

Helsingin kaupunki välittää vuosittain noin 3 500 Hekan vuokra-asuntoa. Asuntotarjouksia tehdään vuosittain noin 7000, koska osa asuntotarjouksen saaneista ei ota asuntoa vastaan. Asuntotarjousten suuren lukumäärän vuoksi tulorajojen tarkistaminen lisäisi merkittävästi tarvittavia resursseja, tarpeetonta byrokratiaa sekä tarvetta päivittää nykyisiä tietojärjestelmiä. Kasvavien henkilöstökulujen lisäksi enimmäistuloraja hidastaisi asunnonvälitystä, mahdollisesti aiheuttaen asunnot omistavalle Hekalle kasvavia kuluja tyhjäkäynnin muodossa. Helsingin kaupunki pitää tulorajojen palauttamisesta saatavaa hyötyä minimaalisena sen aiheuttamiin hallinnollisen työmäärään kasvuun ja kustannuksiin nähden.

Minkälaisia vaikutuksia enimmäistulorajojen käyttöönottamisella olisi mielestänne yhteiskunnallisesti?

Helsingissä ARA-vuokra-asunnoissa asuu pääasiallisesti pienituloisia asuntokuntia. Ympäristöministeriö on selvittänyt pääkaupunkiseudun ARA-vuokra-asukkaiden tulotasoa vuoden 2008 tulorajojen poistamisen jälkeen. Vuonna 2014 julkaistussa Ympäristöministeriön tutkimuksessa on verrattu vuokralaisten tulojakaumaa vuosina 2005 ja 2011. Asukasrakenteessa on tapahtunut pieni siirtymä pienempituloisten suuntaan. Pääkaupunkiseudulla kahden alimman tuloluokan osuus on kasvanut kuudessa vuodessa 32:sta 34 prosenttiin. Tarkastelujen perusteella voidaan todeta, että pitkällä, parinkymmenen vuoden aikavälillä ARA- vuokra-asukkaiden keskimääräinen tulotaso oli etääntynyt selvästi yleisestä keskitulosta. Pienituloisuus keskittyy ARA-vuokra-asuntoihin, sillä muuttovirtatarkastelujen mukaan ARA-vuokra-asunnoista pyritään muuttamaan tulojen kasvaessa asumisoikeusasuntoon tai omistusasuntoon. Helsingin kaupunki julkaisi maaliskuussa 2018 tutkimusartikkelin Helsingin kaupungin vuokra-asunnossa asuvien tulotasosta. Tutkimuksen teon aikaan ARA-vuokra-asuntojen asukasvalinnassa oli voimassa tulorajat. Tutkimuksen mukaan Helsingissä tulorajan ylittäneitä asui kaikissa ARA-vuokra-asunnoissa kuusi prosenttia asuntokunnista. Helsingin kaupungin vuokra-asunnoissa tulorajan ylittäneitä asuntokuntia oli viisi prosenttia, heistä lähes kaikki olivat yksinasuvia ja heidän mediaanitulonsa olivat 3 500 euroa kuukaudessa. Tulorajan ylittäneistä asukkaista lapsiperheitä oli vain kymmenkunta. Tutkimuksessa arvioitiin, että Helsingin kaupungin sekä muiden omistamissa ARA-vuokra-asunnoissa asuu Helsingissä juuri sellaisia asukkaita, joille ne on tarkoitettukin ja että asukasvalinta on siten toiminut tarkoitettulla tavalla ilman tulorajojakin.

Helsingiläisten asuntokuntien tulotasoa on tarkasteltu myös osana kohtuuhintaisen asumisen mittaristoa vuonna 2023. Tutkimuksessa tarkasteltiin helsinkiläisten asuntokuntia asunnon hallintaperusteen ja käytettävissä olevan rahatulon tulokymmenyksen mukaan vuonna 2020. Selvityksen mukaan Hekan asunnoissa asuvista asuntokunnista noin 51 % kuuluu kolmeen alimpaan tulokymmenyksen ja muissa ARA-vuokra-asunnoissa kolmeen alimpaan tulokymmenyksen kuuluvia sen sijaan on merkittävästi 43 %. Sekä Hekan asunnoissa asuvat asuntokunnat, että muissa ARA-vuokra-asunnoissa asuvat ovat vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa asuviin asuntokuntiin verrattuna useammin alemmissa tulokymmenyksissä. Hekan ja muiden ARA-vuokra-asuntojen asukkaat ovat pienituloisimpia kotitalouksia opiskelija- ja nuoriasuntojen asukkaiden jälkeen Helsingissä.

Ehdotetut enimmäistulorajat

Miten hyvin ehdotetut tulorajat ohjaisivat asunnot pienituloisille?

Hyvin

Melko hyvin

Kohtalaisesti

Huonosti

En osaa sanoa

8.12.2023

Helsingissä Hekan vuokra-asuntojen asukasvalinnat tehdään jo tällä hetkellä pääasiassa tulo-rajien tavoitteen mukaisesti. Alle 1 % asukkaaksi valituista hakijakunnista ylittää esitetyt enimmäistulo-rajat.

Olisiko ehdotetuilla tulo-rajilla vaikutusta asuinalueiden eriytymiskehitykseen?

Paljon

Melko paljon

Kohtalaisesti

Vähän

En osaa sanoa

Ympäristöministeriön asetusluonnosta koskevassa muistiossa todetaan, että ARA-vuokra-asunnot tulisi jatkossa ohjata tarkemmin pienituloisille kuitenkin huomioiden, etteivät asuinalueet eriydy segregaatiokehityksen seurauksena. Enimmäistulo-rajien myötä segregoituneille alueille ARA-vuokra-asuntoihin voidaan asukasvalinnan keinoin valita ainoastaan pienituloisia asukkaita. Segregoituneilla alueilla asukasvalinnassa tulisi olla mahdollisuus joustoon ja asukasvalinnassa tulisi olla mahdollisuus valita asukkaita enemmänkin asunnontarpeen ja asunnottomuusuhan perusteella, kuin lukittujen enimmäistulo-rajien. Helsingin kaupunki pitää tärkeänä, että asukasvalintojen kautta on jatkossakin mahdollista ehkäistä segregatiota ja toteuttaa tavoitetta tasapainoisista asuinalueista. Myös ympäristöministeriön muistiossa todetaan, että ARA-vuokra-asuntojen kohdentaminen pienituloisimmille ja vähävaraisimmille asukkaille lähtökohtaisesti edistää asuinalueiden eriytymistä eli segregatiota.

Poikkeaminen enimmäistulo-rajista

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?

Helsingin kaupunki pitää poikkeamislupaa hyödyllisenä, mutta huomauttaa ettei enimmäistulo-rajien kautta tule vaikeuttaa lasten asumista kummankin vanhemman luona. Vanhemmat keskenään päättävät lastensa asumisesta ja kummankin vanhemman asuntohakemukselle tulee voida hyväksyä lapset mukaan. On lapsen etu, että hänellä on mahdollisuus asua kummankin vanhemman luona.

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

Helsingin kaupunki pitää poikkeamislupaa hyödyllisenä ja toimii näin tälläkin hetkellä. Peruskorjaukseen menossa olevat tai peruskorjauksen takia tyhjiään olevia asuntoja vuokrataan lyhytaikaisina asuintoina sellaisille asunnonhakijoille, jotka tarvitsevat asuntoa vain muutamaksi kuukaudeksi esimerkiksi putkiremontin takia.

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

Pidämme poikkeamismahdollisuutta hyödyllisenä. Helsingin kaupunki kuitenkin huomauttaa, että poikkeamismahdollisuudet tekevät asukasvalintaperiaatteista epäselvät. Asukasvalinnassa noudettavien periaatteiden tulee olla kaikille hakijoille yhtäläiset sekä niin selkeät ja läpinäkyvät kuin on mahdollista.

Muuta lausuttavaa asetusluonnoksesta

LAUSUNTO

8.12.2023

Linkki kaupunginhallituksen lausuntoon: <https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2023-014202?paatos=b04285b4-eb6c-c9cf-ba4b-8c58a1c0000a>