

Asia: VN/24516/2023

Asetusluonnos asukasvalinnan tulorajoista valtion tukemissa vuokra-asunnoissa

Enimmäistulorajojen käyttöönottamisen vaikutukset

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

Kyllä

Minkälaisia vaikutuksia enimmäistulorajojen käyttöönottamisella olisi mielestänne uusille asunnonhakijoille?

Näemme enimmäistulorajojen käyttöönottamiselle olevan positiivisia vaikutuksia erityisesti pienituloisille. Niiden avulla tuettua tuotantoa voitaisiin paremmin kohdentaa sitä aidosti tarvitseville. Valtion tuella toteutettujen asuntojen tulee kohdentua tehokkaasti pienituloisille.

Minkälaisia vaikutuksia enimmäistulorajojen käyttöönottamisella olisi mielestänne asunnon vaihtoa hakeville?

Niin asunnon vaihdon kuin yleisesti talouden tulojen kasvun yhteydessä tulisi kyetä tarkastelemaan tuetun tuotannon kohdentumista niitä aidosti tarvitseville. Tulorajojen tarkasteleminen ainoastaan asunnon vaihdon yhteydessä saattaa tarpeettomasti hidastaa tai estää esimerkiksi työn perässä tai perheeseen kasvaessa tapahtuvan asunnon vaihtamisen, kun asunnon haltija päättää jäädä sopimattomaan asuntoon, jotta tulotarkastelua ei häneen sovellettaisi. Mikäli tuettujen asuntojen halutaan menevän niitä aidosti tarvitseville, tulisi tulorajojen tarkastelu toteuttaa säännöllisesti. Vastaavasti, miten esimerkiksi opiskelijoille suunnattujen asuntojen vuokranantajat tavanomaisesti toimivat.

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

Toimijan ja kunnan tulee asettaa käytänteet siten, että tulorajojen valvonta toimii läpinäkyvästi. Vuokrataloyhteisöt toteuttaisivat tuetun tuotannon alkuperäistä tarkoitusta kohdentaen asunnot aidosti pienituloisille.

Minkälaisia vaikutuksia enimmäistulorajojen käyttöönottamisella olisi mielestänne yhteiskunnallisesti?

Tulorajojen tarkastamisen kautta tuetusta tuotannosta vapautuisi asuntoja pienituloisille, ja niissä nykyisin asuvat korkeimpien tulodesiilien kotitaloudet siirtyisivät muuhun vuokramarkkinaan. Tuetut vuokra-asunnot toimisivat aidosti tarkoituksensa mukaisesti, ja eivät profiloituisi enää ”saavutetuksi eduksi”. Kaikissa suurissa kaupungeissa vuokratarjonnan kasvu on ollut merkittävää eikä vuokra-asuntotarjonnasta ole pulaa missään. Myös ARA-tuotannon asuntokuntien määrä on ollut hyvin vakio läpi viime vuosien. Koska runsas tarjonta ja tarjonnan kasvu on pitänyt myös markkinaehtoisten vuokrien kehityksen erittäin maltillisena, tulisi tuetun asumisen kohdentaminen huolehtia niitä tarvitseville. Käyttöönottamisella voi siis olla merkittäviä oikeudenmukaisuuteen ja sosiaaliseen vastuuseen liittyviä positiivisia vaikutuksia yhteiskunnallisesti.

Ehdotetut enimmäistulorajat

Miten hyvin ehdotetut tulorajat ohjaisivat asunnot pienituloisille?

Melko hyvin

Tähän voitte perustella vastausta edelliseen kysymykseen.

Ehdotetut tulorajat ovat edelleen korkeampia kuin mitä esimerkiksi vuoden 2022 mediaanitulo on ollut Suomessa. Tämä ei ole omiaan kohdentamaan tarjontaa aidosti sitä eniten tarvitseville pienituloisille. Tulorajat tulee asettaa siten, että asunnot kohdentuvat aidosti pienituloisille.

Olisiko ehdotetuilla tulorajoilla vaikutusta asuinalueiden eriytymiskehitykseen?

Vähän

Tähän voitte perustella vastausta edelliseen kysymykseen.

Enimmäistulorajojen käyttöönotolla olisi todennäköisesti vain vähän vaikutusta asuinalueiden eriytymiskehitykseen, sillä segregaatiota on Suomessa perinteisesti hallittu kaavoituksen kautta. Tulorajojen käyttöönotto ei sitä muuttaisi.

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?

Pidämme sitä perusteltuna, jotta asuntotarvetta arvioitaessa voidaan ottaa huomioon myös 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?

Poikkeamislupamenettely on historiassa ollut asuntomarkkinassa auttamassa tuettujen vuokra-asuntojen vuokraamista vähentäen mahdollista tyhjäkäyntiä. Tällä hetkellä emme näe siihen lähtökohtaisesti tarvetta. Pidämme kuitenkin sitä perusteltuna tarkalla seurannalla, jotta asuntotarvetta arvioitaessa voidaan ottaa huomioon myös yksittäisiä poikkeusolosuhteita.

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

Mikäli tulorajojen tarkastelua tehdään säännöllisesti niin, että tuetusta asunnosta ei muodostu nk. saavutettua etua, pidämme perusteltuna, että enimmäistulorajoista voidaan tilapäisesti poiketa.

Muuta lausuttavaa asetusluonnoksesta

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

-

Kouhi Markus
Kojamo Oyj