

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?

Tulorajat voivat aiheuttaa hakijoiden keskuudessa epätietoisuutta siitä, millaisin tuloin voi saada ARA-vuokra-asunnon. Asuntoa voidaan myös jättää hakematta, jos hakijan tulot ylittävät tulorajat, vaikka hänen kohdallaan olisi olemassa poikkeamisperuste, mutta hakija tätä tiedä.

Pienemmillä paikkakunnilla, joilla ei ole muuta vuokra-asuntotarjontaa kuin ARA-vuokra-asunnot, voi muutto paikkakunnalle esim. työhön jäädä tulorajojen vuoksi toteutumatta, koska vuokra-asuntoa ei voi saada.

Itse asunnon saannin kannalta tulorajoilla ei juurikaan olisi merkitystä, koska asukasvalinnassa noudatetaan tarveharkintaa ja asunnot kohdentuvat jo nyt niiden tarkoituksen mukaisesti vähävaraisille ja pienituloisille hakijoille.

Enimmäistulorajojen käyttöönotto tulee hidastamaan asukasvalintaprosessia, jolloin myös asuntojen saantiin tulee viivästystä.

Minkälaisia vaikutuksia enimmäistulorajojen käyttöönottamisella olisi mielestänne asunnon vaihtoa hakeville?

Kynnys hakea asunnon vaihtoa nousisi vaihtoon liittyvän epävarmuuden vuoksi. Jos asukkaan tulot olisivat esimerkiksi jossain määrin asumisen aikana nousseet, voisi hän jättää tuloajan ylityksen pelossa hakematta vaihtoa toiseen, itselleen sopivampaan asuntoon. Nykyistä useampi asuisi asunnossa, joka olisi omaan tarpeeseen joko liian pieni tai suuri.

Mikäli tuloajat otetaan käyttöön asunnonvaihdossa, on tärkeää, ettei tuloajia kuitenkaan sovelleta muihin kuin asukkaasta johtuviin asunnonvaihtoihin.

Minkälaisia vaikutuksia enimmäistuloajien käyttöönottamisella olisi mielestänne vuokratoyhteisölle ja/tai kunnalle?

Enimmäistuloajien käyttöönotto lisäisi merkittävästi hallinnollista työtä, kasvattaisi kustannuksia (mm. henkilöstön lisätarve, järjestelmä- ja lomakeuudistukset) ja hidastaisi asukasvalintaprosessia. Tuloajat myös vaikeuttaisivat monipuolisen ja sosiaalisesti tasapainoisen asukasrakenteen edistämistä.

Pienemmillä paikkakunnilla ja väestöltään vähenevillä alueilla asuntojen tyhjäkäynti lisääntyisi, koska tyhjiin olevaa asuntoa ei voisi edes määrääjäksi vuokrata tuloajat ylittävälle hakijalle. Tämä kasvattaisi painetta korottaa vuokria. Omakustannusperiaatteella toimivissa vuokratiloissa asukkaat kattavat tyhjäkäytön aiheuttaman vajeen vuokratuotoissa omissa vuokriensa. Nousevat vuokrat lisääisivät tyhjäkäyttöä edelleen.

Minkälaisia vaikutuksia enimmäistuloajien käyttöönottamisella olisi mielestänne yhteiskunnallisesti?

ARA-vuokra-asunnoissa asuvat leimautuisivat nykyistä selkeämmin pienituloisiksi. Vanhoilla asuinalueilla, joissa on samalla alueella paljon ARA-vuokratiloja asukasrakenne myös yksipuolistuisi.

Kaikkiaan enimmäistuloajien käyttöönotto vaikuttaisi varsin pieneen määrään hakijoita ja asukkaita, joten sen yhteiskunnallinen ja uudistuksen tavoitteiden mukainen vaikutus ei olisi kovin merkittävä etenkin väestöltään vähenevillä alueilla.

Suuremmissa kasvukeskuksissa (esim. Helsingissä) enimmäistuloajien käyttöönotto eritoten asunnon vaihtojen yhteydessä sen sijaan voisi helpottaa ARA-vuokra-asuntojen kiertoa ja vapautumista niitä eniten tarvitseville.

Ehdotetut enimmäistuloajat

Miten hyvin ehdotetut tuloajat ohjaisivat asunnot pienituloisille?

Kohtalaisesti

Tähän voitte perustella vastausta edelliseen kysymykseen.

ARA-vuokra-asuntojen asukkaat ja hakijat ovat nykyiselläänkin pääosin pienituloisia, joten tuloerojen ohjausvaikutus on pieni. Suurimmalla osalla hakijoista ja asukkaista tulot ovat huomattavasti suunniteltuja tuloeroja pienemmät.

Olisiko ehdotetuilla tuloeroilla vaikutusta asuinalueiden eriytymiskehitykseen?

Kohtalaisesti

Tähän voitte perustella vastausta edelliseen kysymykseen.

Vanhoilla asuinalueilla, joissa on paljon ARA-asuntokantaa, eriytyminen lisääntyy. Uusilla asuinalueilla eriytymistä ehkäistään parhaiten kaavoituksen kautta.

Poikkeaminen enimmäistuloeroista

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?

Erittäin hyödyllisenä, jos tuloerot otetaan käyttöön.

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

Hyvin hyödyllisenä. On myös tärkeää, että tämä 7 §:n mukainen poikkeamismahdollisuus koskee myös enimmäistuloeroja ylittäviä.

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

Erittäin hyödyllisenä etenkin niissä kunnissa ja vuokrataloissa, joissa on asuntojen vajaakäyttöä. Poikkeamismahdollisuus mahdollistaa vuokrataloyhteisön mahdollisuuden reagoida vuokra-asuntojen alenevaan kysyntään. On tärkeää, että 8 §:n mukainen poikkeamismahdollisuus koskee myös enimmäistuloeroja, jos ne otetaan käyttöön.

Muuta lausuttavaa asetusluonnoksesta

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

ARA-vuokra-asunnot kohdentuvat jo nykyisellään erittäin hyvin vähävaraisille ja pienituloisille. Myös asunnon hakijat kuuluvat pääosin näihin ryhmiin. Suurituloisten taikka edes keskituloisten asuminen ARA-vuokra-asunnoissa ei ole sellaisen mittaluokan ongelma, että sen ratkaisemiseksi kannattaisi lisätä vuokrataloyhtiöiden hallinnollista työtä ja kustannuksia.

Korkeintaan suuremmissa kasvukeskuksissa kuten Helsingissä enimmäistuloerot voisivat ohjata ARA-vuokra-asunnot nykyistä paremmin niitä eniten tarvitseville.

Laine Laura
KAS asunnot Oy