

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?

Tulorajojen käyttöönotto hidastaa asukasvalintaprosessia, mikä vaikuttaa siihen, miten nopeasti uudet hakijat saavat asunnon. Lisäksi tulorajat voivat vaikuttaa kiinnostukseen hakea ARA-vuokra-asuntoa, koska tulorajat voivat heikentää valtion tukemien vuokra-asuntojen imagoa, kuten lausunnossa perustellaan kohdassa ”Minkälaisia vaikutuksia enimmäistulorajojen käyttöönottamisella olisi mielestänne yhteiskunnallisesti?”. ARA:n asukasvalintakriteerit ovat jo tällä hetkellä hakijalle vaikeaselkoisia. Katsomme, että tulorajat hankaloittavat asunnon hakemista ja aiheuttavat epävarmuutta oikeudesta hakea asuntoa. Asuntoa voidaan esimerkiksi jättää hakematta, jos henkilön tulot ylittävät tulorajat eikä hän tiedä, että tulorajoista voidaan tietyillä perusteilla poiketa.

Minkälaisia vaikutuksia enimmäistulorajojen käyttöönottamisella olisi mielestänne asunnon vaihtoa hakeville?

Y-Säätiö katsoo, että asunnonvaihdolle on aina merkittävä peruste, joka liittyy elämäntilanteenmuutokseen. Keskeiset syyt asunnonvaihdolle ovat korkeat asumiskustannukset, työtulojen tai perheeseen muuttaminen ja siihen liittyvät tarpeet, työpaikkakunnan vaihtuminen. Tulorajojen käyttöönotto asunnon vaihtotilanteissa johtaa siihen, ettei asukas esimerkiksi pienen tulorajan ylityksen vuoksi hae vaihtoa toiseen asuntoon, ja joutuu pysymään omia tarpeitaan vastaamattomassa asunnossa, esimerkiksi liian suuressa tai pienessä asunnossa. Kokemus asumisen pysyvyydestä heikkenee. Tulorajat voivat siten hidastaa erityisesti pienempien ARA-vuokra-asuntojen vapautumista ja vaikeuttaa asuntojen kohdentumista tarkoituksenmukaisella tavalla.

Y-Säätiö esittää, että jos tulorajat otetaan käyttöön, niitä sovelletaan vain uusiin asunnonhakijoihin.

Y-Säätiö pitää selvänä, että tulorajat luovat uuden kannustinloukun. Tulorajojen käyttöönotto ei kannusta asukasta kehittymään työmarkkinoilla, sillä pienikin tulojen nousu voi johtaa siihen, että vuokralainen muuttotilanteessa menettää tulojen nousun tuoman hyödyn moninkertaisesti muuttaessaan markkinaehtoiseen vuokra-asuntoon ja jäädessään ARA-vuokra-asuntojen tulorajojen ulkopuolelle. Toisaalta hakemukselle ei välttämättä lainkaan tuoda kaikkien asuntoon muuttavien tietoja, jotta tulorajat eivät ylittyisi.

Y-Säätiö huomauttaa myös, että hallitus valmistelee useita sosiaalietuuksia heikentäviä leikkauksia. Suunnitellut leikkaukset voimistavat tulorajojen roolia kannustinloukkuna, koska sosiaaliturvaetuuksien leikkaaminen lisää tarvetta kohtuuhintaiselle asunnolle.

Y-Säätiö pitää tärkeänä esitystä, ettei tulorajoja kuitenkaan sovelleta muihin kuin asukkaasta johtuviin asunnonvaihtoihin. Tällaisia muita kuin asukkaasta johtuvia syitä ovat perustelumuistion mukaan esimerkiksi muutot ja paluumuutot asunnon peruskorjauksen vuoksi.

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

Tulorajojen käyttöönotolla olisi merkittävästi hallinnollisia vaikutuksia vuokrataloyhteisössä ja kunnassa.

Erityisesti pääkaupunkiseudulla matalan tulotason palveluammateissa työskenteleville ei ole riittävästi tarjolla kohtuuhintaisia asuntoja, ja tämä puute hankaloittaa työllisyyden kehitystä.

ARA-asunnoissa asukasvalintaprosessi on jo nykyisellään monivaiheisempi kuin vapaarahoitteisilla toimijoilla, ja mahdolliset tulorajat pidentäisivät valinta-aikaa. Työtä hankaloittaa se, että vuokranantajalla ei ole oikeutta käyttää tulorekisteriä. Käytännössä tulojen selvitykseen pyydettyjen liitteiden pyytäminen, vastaanottaminen ja käsittely on manuaalista. Muutos vaatii myös ohjelmistokehitystä. Tästä kaikesta seuraava resurssitarve kasvattaa kustannuksia, mikä lisää painetta korottaa vuokria. Koska ARA-kohteiden vuokranmääritys on omakustanneperusteista, koituvat kasvaneet kulut asukkaiden maksettaviksi vuokrissa.

Segregaatiota ja asuinalueiden eriytymistä on tärkeää ehkäistä, mihin nykyinen asukasvalintaa koskevat säädökset antavat mahdollisuuden. Ammattimaisesti tehty asukasvalinta ehkäisee asuinalueen ja talon segregaatiota. Liian tiukka raja asukasvalinnassa estää tasapainottavien asukasvalintojen tekemisen ja kohteeseen on valittava ainoastaan vaikeimmassa asemassa olevia, millä on voimakas segregoiva vaikutus

Minkälaisia vaikutuksia enimmäistulorajojen käyttöönottamisella olisi mielestänne yhteiskunnallisesti?

Y-Säätiö katsoo, että tulorajat lisäävät asuntomarkkinoiden polarisaatiota ARA-vuokra-asuntojen ja vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen välillä.

Suomessa tähän asti harjoitettu asuntopolitiikka on estänyt tehokkaasti alueiden eriytymistä. Asukasvalinnan tavoitteena on, että arava- ja korkotukivuokra-asunnot osoitetaan vuokra-asuntoa eniten tarvitseville ruokakunnille ja samalla pyritään vuokratalon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoiseen asuinalueeseen. Asetusluonnoksen tulorajat koskisivat myös asunnonvaihtoja. Perustelumuistioluonnoksessa todetaan, että ARA-vuokra-

asuntojen kohdentaminen pienituloisimmille ja vähävaraisimmille asukkaille lähtökohtaisesti edistää asuinalueiden segregaatiota. Tämä johtuu siitä, että ARA-vuokratalot usein keskittyvät tietyille alueille kunnissa, jolloin alueilla ei synny sosiaalista sekoittumista eri asumismuotojen kautta. Toisin sanoen segregaatiota on syntynyt kaupunkien oman päätöksenteon kautta, ja jotta segregatio ei voimistuisi, on tärkeää pitää kiinni ARA-asuntojen asukasvalinnan talo- ja asuinaluekohtaisesta monipuolisuudesta.

Y-Säätiö huomauttaa lisäksi, että pääministeri Orpon hallitusohjelman tavoitteena on liian sääntelyn purkaminen ja hallinnollisen taakan keventäminen. Pidämme ristiriitaisena, että sääntelyä halutaan kuitenkin lisätä kohtuuhintaisille vuokrataloyhtiöille. Y-Säätiö huomauttaa, että KOVA ry:n vuosina 2019 ja 2021 omille jäsenyhteisöissään tekemästä selvityksestä ilmenee, että kohtuuhintaisissa, valtion tukemissa ARA-vuokra-asunnoissa asuvista 15 prosenttia saa toimeentulotukea, puolet vuokra-asukkaista saa asumistukea. Vuokra-asunnot kohdentuvat jo nyt pienituloisille ilman byrokraattista tuloraja selvitystä.

Ehdotetut enimmäistulorajat

Miten hyvin ehdotetut tulorajat ohjaisivat asunnot pienituloisille?

Kohtalaisesti

Tähän voitte perustella vastausta edelliseen kysymykseen.

Y-Säätiö katsoo, että asunnot kohdentuvat jo nyt erinomaisesti pienituloisille hakijoille. Rajoitusten alaiset vuokra-asunnot kohdentuvat nimenomaisesti niitä tarvitseville. Asukasvalinta tehdään hakijaprofiilista, joka on vähävarainen ja pienituloinen. Tarkastelu tehdään aina hakijan bruttotuloista, joka ei heijasta asumiseen käytettävissä olevia tuloja kovinkaan hyvin. Tuloista ei voi vähentää esimerkiksi ulosottovelkoja. Yli 50 % hakijoista on alle 2500 euron bruttotuloilla olevia henkilöitä. Asukkaaksi valittujen tulotaso heijastelee hakijaprofiilia.

Y-Säätiö huomauttaa, että 2017 pääkaupunkiseudulla käytössä olleet tulorajat ja niiden hyödyt jäivät tutkimuksen mukaan vähäisiksi. Selvityksessä myös katsottiin, ettei vapautuvien soveltuvien asuntojen määrä riitä aiheuttamaan merkittäviä kannustinhyötyjä paremman kohtaannon kautta. Selvityksessä myös todettiin erikseen, että tarkistukset synnyttävät uusia kannustinloukkuja.

Edellä todetun perusteella Y-Säätiö katsoo, että tulorajojen vähäisestä vaikuttavuudesta asuntojen ohjautumiseen pienituloisille ja vähävaraisille on jo riittävästi näyttöä. Tästäkin syystä Y-Säätiö pitää tulorajojen käyttöönottoa epätarkoituksenmukaisena.

Olisiko ehdotetuilla tulorajoilla vaikutusta asuinalueiden eriytymiskehitykseen?

Melko paljon

Tähän voitte perustella vastausta edelliseen kysymykseen.

Y-Säätiö katsoo, että tulorajoilla olisi asuinalueiden eriytymiskehitystä voimistava vaikutus. Y-Säätiö on eritellyt syitä tarkemmin edellä lausunnon kohdassa ”Minkälaisia vaikutuksia enimmäistulorajojen käyttöönottamisella olisi mielestänne yhteiskunnallisesti?”. ARA-vuokra-

asumiseen on toisinaan kohdistunut kielteisiä asenteita. Tämä on kasvattanut nimby- ilmiötä ja hidastanut kohtuuhintaisen asumisen rakennushankkeita useilla alueilla. Vuokra-asumisen arvostus ja kysyntä ovat parantuneet viime vuosina, millä on myös myönteinen vaikutus segregoivien piirteiden lievenemiseen. Mikäli taloihin ei voi valita monipuolista asukasrakennetta tyhjäkäyttö ja siitä johtuvat vuokrankorotuspaineet kasvavat ja segregaatiokehitys voimistuu.

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?

Y-Säätiö katsoo, että tulorajoja tulisi tarkastella ruokakunnan todellisten käytettävissä olevien varojen kautta. Bruttotulot eivät kerro todellisesti käytössä olevista tuloista. Bruttotuloista tehtävät vähennykset kuten verot ja mahdolliset ulosottovelat tulisi myös huomioida tuloarvostelussa. On myös tärkeää, että etävanhemman luona ajoittain olevat lapset voidaan huomioida tuloja tarkastellessa.

Y-Säätiö toteaa alle 18-vuotiaiden huomioimisesta tulorajoissa, että asetusluonnoksen 4 §:ssä ehdotetut tuloihin tehtävät lapsikorotukset vaikuttavat matalilta. Säännöksen mukaan yhden hengen ruokakunnan tulot eivät saa ylittää 3 540 euroa. Jos ruokakuntaan kuuluu enemmän kuin yksi 18 vuotta täyttänyt aikuinen, kunkin aikuisen osalta enimmäistulorajaa korotetaan 2 480 eurolla. Jos ruokakuntaan kuuluu alle 18-vuotiaita lapsia, enimmäistulorajaa korotetaan ensimmäisestä lapsesta 650 eurolla ja kustakin seuraavasta lapsesta 600 eurolla.

Y-Säätiö esittää, että asetusluonnoksessa olevia molempia lapsikorotuksia tuli nostaa ehdotetuista huomattavasti. Y-Säätiö perustelee näkemystään sillä, että Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) asukasvalintaoppaassa ruokakunnan kulutusyksikköjen määrä lasketaan siten, että ensimmäinen jäsen (aikuinen) on 1 kulutusyksikkö, muut aikuiset 0,7 kulutusyksikköä kukin ja lapset 0,5 kulutusyksikköä kukin. Asetuksessa ehdotettu muun aikuisen tuloraja on 70 % ensimmäisen aikuisen tulorajasta. Tällöin olisi loogista, että myös lapsesta laskettava kulutusyksikkö vastaisi paremmin ARA:n asukasvalintaoppaassa suositeltua määrää.

Y-Säätiö esittää, että asetusta muutetaan ja lapsikorotuksia nostetaan niin, että korotus vastaa ARA:n asukasvalintaoppaan mukaista kulutusyksikköjen suhdetta.

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

Y-Säätiö katsoo, että mikäli tulorajat tulisivat käyttöön ARA vuokra-asunnoissa, 7 §:n mukainen poikkeamismahdollisuus koskisi myös enimmäistulorajat ylittäviä henkilöitä.

Y-Säätiö korostaa, että ARA-vuokrataloyhteisöjen hakijamäärissä ja käyttöasteissa on suuria eroja alueiden välillä. Väestöltään vähenevillä alueilla haasteena on käyttöasteen pitäminen riittävällä tasolla ja kysyntää vastaavien asuntojen tarjoaminen. Väestön rakennemuutoksen vuoksi näillä alueilla on paljon suuria perheasuntoja, jotka ovat liian suuria ja kalliita yhden ja kahden hengen hakijaruokakunnille, joihin hakijat painottuvat. Lisäksi tarvetta on esteettömille asunnoille. Y-Säätiö muistuttaa, että näillä alueilla lisähaastetta tuovat myös perustoimeentulotuen edellytykset

asumismenojen kohtuullisuudesta. Nyt eduskunnan käsittelyssä oleva toimeentulotukilain uudistus vaikeuttaa tilannetta entisestään. Näillä alueilla toimiville vuokrataloyhteisöille onkin tärkeää, että asukasvalinnan periaatteista on mahdollista poiketa. Y-Säätiö muistuttaa, että ARA-järjestelmässä asukkaat maksavat omakustannusperiaatteen mukaisesti myös asuntojen vajaakäytöstä. Poikkeamismahdollisuudet siis vähentävät vajaakäytöstä johtuvaa painetta korottaa vuokria.

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

Y-Säätiö viittaa lausunnon edellisessä kohdassa lausuttuun ja toteaa, että niin 7 §:n kuin 8 §:n mukainen poikkeamismahdollisuus on erittäin tärkeä säilyttää, jos tulorajat otetaan käyttöön ARA-vuokra-asunnoissa. Poikkeamismahdollisuus mahdollistaa vuokrataloyhteisön mahdollisuuden reagoida vuokra-asuntojen vaihtelevaan kysyntään ja nostaa käyttöastettaan.

Jos tulorajat otetaan käyttöön, Y-Säätiö pitää erittäin tärkeänä, että 8 §:n mukainen poikkeamismahdollisuus koskee myös enimmäistulorajoja.

Muuta lausuttavaa asetusluonnoksesta

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

Y-Säätiö ei kannata tulorajojen käyttöönottoa ARA vuokra-asuntojen asukasvalinnassa. Tulorajoille ei ole tarvetta, sillä lähes kaikki hakijat mahtuvat jo nyt ehdotettujen tulorajojen sisälle. Samoin sosiaalinen tarveharkinta toimii tehokkaasti ehdotettujen tulorajojen ylittäjien osalta.

Jos tulorajat tulevat käyttöön, Y-Säätiö esittää, että tulorajat tulevat sovellettaviksi vain pääkaupunkiseudulla sijaitsevien ARA-vuokra-asuntojen asukasvalintaan, ja esittää, että asetusluonnosta muutetaan seuraavalla tavalla:

Lisätään 4 §:n 3 momenttiin: Enimmäistulorajoja sovelletaan vain Helsingissä, Espoossa, Vantaalla ja Kauniaisissa sijaitsevien ARA-vuokra-asuntojen asukasvalintaan.

Y-Säätiö pitää tärkeänä, että mahdollisten tulorajojen vaikutusta seurataan ja arvioidaan tarkoin. Tulorajojen asettamisella tavoitetaan asuntojen kohdentumista entistä paremmin pienituloisille ja vähävaraisille. Y-Säätiö on edellä lausunnossaan esittänyt, tulorajojen vaikuttavan heikentävästi asuntojen vapautumiseen, asukasvalintaprosessiin sekä segregaatiokehitykseen.

Sosiaali- ja terveysministeriön rahoittamassa Segra-tutkimushankkeessa, jossa Y-Säätiö on yhtenä toteuttajana, on tarkasteltu haavoittuvien väestöryhmien asumispolkuja ja tuen tarpeita suomalaisissa kasvukeskuksissa. Segra-tutkimuksen tuloksissa näkyy asumisen pysyvyyden merkitys yksilöiden hyvinvoinnille ja toisaalta varsinkin pakotettujen muuttojen rooli hyvinvointia heikentävänä tekijänä. Ongelmia tulee juurettomuuden ja vieraantumisen muodossa myös asuinalueiden ja yhteisöjen tasolla, jos ihmiset eivät saa mahdollisuutta juurtua asuinympäristöönsä ja kokea sitä kodikseen (Perälä ym. 2023; Niemi ym. 2023; Mäki ym. 2023).

Y-Säätiö katsoo, että ehdotetut tulorajat ja puuttuminen ARA-vuokra-asuntojen asukasvalintaan eivät ratkaise kohtuuhintaisten asuntojen kohdentumisen ja riittävän tarjonnan kysymystä.

Tärkeintä olisi etsiä yhteiskunnassa muita keinoja, joilla luodaan nykyistä paremmat edellytykset kansalaisille löytää kohtuuhinnalla tarpeitaan vastaava asumisratkaisu.

Asetusluonnoksen on tarkoitus tulla voimaan 1.6.2024 ja sitä sovellettaisiin 1.1.2025 alkaen tehtävään asukasvalintaan. Tulorajojen käyttöönotto vaatii vuokrataloyhtiöiltä tietojärjestelmämuutoksia, joista yhtiöt ovat toimittajariippuvaisia. Y-Säätiö esittää, että valmistautumisaikaa tulisi olla enemmän, vähintään vuosi.

Y-Säätiö esittää, että asetusluonnosta muutetaan niin, että asetusta sovellettaisiin 1.6.2025 alkaen tehtävään asukasvalintaan.

Ojankoski Teija
Y-Säätiö sr

Tammisalo Eeva
Y-Säätiö sr