

Asia: VN/4682/2023

## **HE-luonnos valtion tukemien vuokra- ja asumisoikeusasuntojen asukasvalintaa koskevien säännösten muuttamisesta**

### Lausunnonantajan lausunto

#### **Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään**

VAV Asunnot Oy kiittää mahdollisuudesta lausua ympäristöministeriölle HE-luonnoksesta valtion tukemien vuokra- ja asumisoikeusasuntojen asukasvalintaa koskevien säännösten muuttamisesta, ja lausuu pyydettyinä kunnioittaen seuraavaa.

#### Lausunnonantajasta

VAV on Vantaan kaupungin omistama konserni, joka rakennuttaa, omistaa ja hallinnoi vuokra-asuntoja. Omistamme Vantaalla 11 500 vuokrakotia, joissa asuu joka kymmenes vantaalainen. Rakennutamme uusia asuntokohteita vantaalaisten kasvaviin asuntotarpeisiin.

VAV Asunnot Oy perustettiin vuonna 1986, kun kaupungin vuokrataloyhtiöt fuusioitiin yhdeksi kokonaisuudeksi. Tänä päivänä VAV-konsernin muodostavat emoyhtiö VAV Yhtymä Oy sekä kolme tytäryhtiötä, VAV Asunnot Oy, VAV Palvelukodit Oy ja VAV Hoiva-asunnot Oy.

VAV Asunnot rakennuttaa ja omistaa valtion tukemia ARA-asuntoja, jotka muodostavat enemmistön konsernin asuntokannasta. VAV Yhtymä puolestaan rakennuttaa ja omistaa vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. VAV Palvelukodit (ARA) ja VAV Hoiva-asunnot (vapaarahoitteinen) omistavat palvelutaloja ja muita erityisryhmille tarkoitettuja vuokra-asuntoja, jotka ovat Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen vuokraamia ja asuttamia.

Asukasvalintasäännösten muutokset Suomen kansalaisiin rinnastettavien henkilöiden osalta

Esitysluonnoksessa ehdotetaan muutettavaksi asukasvalintasäännöksiä Suomen kansalaisiin rinnastettavien henkilöiden osalta. Tilapäistä suojelua saaneilta ei vaadittaisi vuoden oleskelulupaa valtion tukemien asuntojen asukasvalinnassa. Lisäksi vuoden vaatimuksesta ehdotetaan

säädettäväksi poikkeus, jos hakijan asunnontarve on pitkäaikainen. Säännöksiä ehdotetaan muutettaviksi myös siten, että ne vastaisivat voimassa olevaa oleskelulupia koskevaa lainsäädäntöä. Lisäksi ehdotetaan, että kunnan asukkaan etusija asukasvalinnassa poistettaisiin.

VAV pitää hyvänä ehdotusta mahdollistaa ARA-asunnon saaminen tilapäistä suojelua saaville suoraan asukasvalintasäännösten nojalla. On hyvä, että nyt lausunnolla oleva esitysluonnos sisältää ajatuksen, että asukasvalintasäännösten muutos kohdennetaan tavoitteensa mukaisesti niin, että se mahdollistaa vuoden oleskelulupavaatimuksesta luopumisen tilapäistä suojelua saavien osalta, eikä enää sisällä ajatusta siitä, että muutos kohdistuisi automaattisesti kaikkiin oleskeluluvan saaneisiin.

Menettely Ukrainasta paenneiden asuttamiseksi valtion tukemiin asuntoihin oli aiemmin käyttötarkoituksenmuutoshakemus Aralle, joka muutettiin sittemmin sujuvoittavaksi ilmoitusmenettelyksi. Jatkossa asuntoja voidaan osoittaa suoraan asukasvalinnan perusteella tilapäistä suojelua saaville. On kannatettavaa, että menettelyä on sujuvoitettu. VAV ei ole tilapäistä suojelua saavien asuttamiseksi hakenut käyttötarkoituksenmuutoksia Aralta tai käyttänyt ilmoitusmenettelyä, sillä VAV:n käyttöaste on ollut korkea eikä käytännössä siis tyhjänä olleita kohteita Ukrainasta paenneiden asuttamiseen ole ollut.

Lisäksi esitysluonnoksessa oleskelulupatyyppejä koskevia säännöksiä ehdotetaan täydennettäväksi, jotta ne kattaisivat ulkomaalaislain ja muiden voimassa olevien lakien nojalla myönnettyt oleskeluluvat. Säännöksiin lisättäisiin Brexit-erosopimuksen nojalla oleskelevat Ison-Britannian kansalaiset sekä ICT-oleskeluluvalla Suomessa oleskelevat henkilöt. Erillisestä vuoden oleskelulupavaatimuksesta luovuttaisiin, koska oleskeluluvat myönnetään pääsääntöisesti vähintään vuodeksi. ICT-oleskelulupa myönnetään tapauksissa, jossa henkilö tulee Suomeen yrityksen tai yritysyhdyksen sisäisenä siirtona johtajaksi, asiantuntijaksi tai harjoittelijaksi. VAV:n näkökulmasta on hyvä yksinkertaistaa ja yhdenmukaistaa asukasvalinnan lainsäädäntöä vastaamaan voimassa olevaa oleskelulupia koskevaa lainsäädäntöä.

Säännökseen ehdotetaan uutta momenttia, jonka perusteella asukkaaksi voitaisiin valita muiden kuin tilapäistä suojelua saavien osalta myös henkilö, jolle on myönnetty alle vuoden oleskelulupa tai alle vuoden oleskeluun oikeuttava todistus, jos hakijalla on pitkäaikainen asunnontarve. Poikkeussäännökselle saattaa olla tarvetta, jotta voitaisiin ehkäistä kohtuuttomia tilanteita yksittäisille asunnonhakijoille. Poikkeussäännöksen soveltaminen voi kuitenkin olla käytännön asukasvalintatyötä tekeville haasteellista. On epäselvää, milloin voitaisiin varmuudella katsoa, että hakijalla tosiasiallisesti olisi pitkäaikainen asunnontarve ja asukasvalinta olisi sen vuoksi mahdollinen. Olisi olennaista, että viranomaisen järjestäisi koulutusta asukasvalintasäännösten muutoksista ja erityisesti poikkeussäännöksen soveltamisesta asukasvalinnassa.

## Kunnan asukkaan etusijan poistaminen

Esitysluonnoksessa ehdotetaan poistettavaksi kunnan asukkaan etusija. Etusijan poistamista perustellaan ristiriidalla 1.4.2024 voimaan tulevien toimeentulotukilain 7 a §:n ja asumistukilain muutosten kanssa. Lisäksi kunnan asukkaan etusijaan on kiinnittänyt huomiota oikeuskansleri lausunnossaan toimeentulotukilain 7 a §:n muuttamista koskien.

Asunnonhakijoiden yhdenvertaisuus on tärkeää. Kunnan asukas on Aran ohjeistuksen mukaan voitu asettaa kunnan suorassa tai tosiasiallisessa määräysvallassa olevien Ara-asuntojen asukasvalinnassa etusijalle, jos hakijoiden välille ei asunnontarpeen ja tulojen ja varallisuuden vertailun perusteella ole muodostunut eroa. VAV katsoo, että tällä etusijalla on mahdollistettu kunnan asukkaiden asumisesta huolehtiminen. Lisäksi etusijalla on ollut asukasvalintaa sujuvoittava vaikutus, jos hakijoiden välille ei ole muodostunut eroa ensisijaisessa tarkastelussa eli asunnontarpeen ja tulojen ja varallisuuden osalta. Kun asunnontarve, tulot ja varallisuus huomioidaan ennen kuntalaisuutta, asunnot ohjautuvat tarkoituksensa mukaisesti kiireellisimmässä asunnontarpeessa oleville ja pienituloisille eikä ristiriitaa siis pitäisi olla.

Ehdotettu lakiesitys voi lisätä VAV:n asuntojen hakijamäärää jossain määrin. Esitettyjen säännösmuutosten myötä asukasvalinnassa on jatkossakin mahdollistettava monipuolisen asukasrakenteen varmistaminen.

Saarholma Mirka  
VAV Asunnot Oy