

LAUSUNTO

Helsinki 8.12.2023

Ympäristöministeriö

Viite: VN/24516/2023

Asia: Asetusluonnos asukasvalinnan tulorajoista valtion tukemissa vuokra-asunnoissa

Johdanto

Asukasvalinta valtion tukemiin vuokra-asuntoihin (ARA-vuokra-asunnot) on säännelty. Asukasvalinta tapahtuu hakijaruokakunnan asunnontarpeen, varallisuuden ja tulojen perusteella. Asukasvalinnan tavoitteena on, että asunnot osoitetaan eniten tarvitseville ruokakunnille ja samalla pyritään monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoiseen asuinalueeseen.

Tausta

Pääministeri Petteri Orpon hallituksen hallitusohjelman mukaan yhteiskunnan tukemat vuokra-asunnot kohdennetaan nykyistä tehokkaammin pienituloisille, vähävaraisille ja erityisryhmille, joiden on vaikea vuokrata asuntoa vapailta markkinoilta. Yhteiskunnan tukemiin vuokra-asuntoihin palautetaan tulorajat. Hallitusohjelman mukaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n tukemien pitkän korkotuen vuokrakohteiden asukasvalintaan otetaan samat tulorajat kuin lyhyen korkotuen asuntoihin. Pitkän korkotuen asunnot ohjataan jatkossa tarkemmin pienituloisille kuitenkin huomioiden, etteivät asuinalueet eriydy segregaatiokehityksen seurauksena.

Tavoitteet

Valtioneuvoston asetusta asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin ehdotetaan muutettavaksi siten, että asukasvalinnassa otetaan käyttöön enimmäistulorajat. Enimmäistulorajat koskisivat sekä uusien asukkaiden valintaa että asunnon vaihtoa. Asukkaat valittaisiin asunnon tarpeen, tulojen ja varallisuuden perusteella hakijoista, joiden tulot jäävät enimmäistulorajojen muodostaman katon alle. Riittävän joustavuuden varmistamiseksi enimmäistulorajoista olisi yksittäisissä tapauksissa mahdollisuus poiketa sosiaalisin tai asuntojen käyttöön liittyvin perustein. Tulorajat eivät koskisi erityisryhmille tarkoitettuja vuokra-asuntoja.

Lisäksi asetusta päivitetäisiin lisäämällä kuntien ohelle hyvinvointialueet tilapäisiä poikkeuslupia myöntäväksi viranomaiseksi ja poistamalla soveltamisalasta viittaus vanhaan korkotukilainsäädäntöön.

SOSTE ry:n LAUSUNTO

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) on **valtion organisaatio, jonka tehtävänä on myöntää asumiseen ja rakentamiseen liittyviä avustuksia, tukia ja takauksia**. ARA myös ohjaa ja valvoo ARA-asuntokannan käyttöä esimerkiksi varmistaen, että ARA-järjestelmän asunnoissa noudatetaan sääntöjä asukasvalinnan suhteen.

ENIMMÄISTULORAJAN KÄYTTÖÖNOTON VAIKUTUKSET

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

Kyllä

En

Ei yksiselitteistä kantaa

Minkälaisia vaikutuksia enimmäistulorajojen käyttöönottamisella olisi mielestänne uusille asunnonhakijoille?

SOSTE ry toteaa, että tulorajojen käyttöönotolla olisi asukasvalintaprosessia ja sitä kautta asunnon saantia hidastava vaikutus. Tulorajat voivat myös vaikuttaa siihen millaiset ruokakunnat hakevat asuntoa, koska tulorajat voivat heikentää valtion tukemien vuokra-asuntojen luomaa mainetta. Hakijat voivat kokea leimautuvansa, koska tulorajojen jälkeen ARA-asunnon saaminen ja kiinteistön osoite kertoo yksittäisen asukkaan tai ruokakunnan tulotason.

Lisäksi SOSTE ry katsoo, että tulorajat voivat aiheuttaa asuntoa tarvitsevalle epäselvyyksiä mahdollisuuteen hakea asuntoa. Asuntoa voidaan esimerkiksi jättää hakematta, kun hakija ylittää tulorajat eikä hän ole tietoinen siitä, että tulorajoista voidaan tietyillä perusteilla poiketa.

Minkälaisia vaikutuksia enimmäistulorajojen käyttöönottamisella olisi mielestänne asunnon vaihtoa hakeville?

SOSTE toteaa, että tulorajojen käyttöönotto asuntoa vaihdettaessa voi johtaa esimerkiksi siihen, että pienenkin tulorajan ylityksen vuoksi jätetään asunnon vaihto tekemättä. Tällöin voi tulla tilanne, että asukas joutuu pysymään omaa tarvetta pienemmässä tai liian suuressa asunnossa. Tulorajat voivat hidastaa erityisesti pienempien ARA-vuokra-asuntojen vapautumista.

SOSTE näkee, että tulorajat voivat luoda uuden kannustinloukun. Tulorajojen käyttöönotto ei kannusta asukasta kehittymään työmarkkinoilla, sillä pienikin tulojen nousu voi johtaa siihen, ettei henkilön ole enää mahdollista saada ARA-vuokra-asuntoa.

SOSTE huomauttaa myös, että samaan aikaan kun tulorajat suunnitellaan otettavaksi käyttöön, hallitus valmistelee leikkauksia yleiseen asumistukeen, toimeentulotukeen sekä työttömyystukeen. SOSTE katsoo, että suunnitellut leikkaukset voimistavat tulorajojen roolia kannustinloukkuna, koska sosiaaliturvaetuuksien leikkaaminen lisää tarvetta kohtuuhintaiselle asunnolle.

Uusille asunnonhakijoille tulorajojen asettaminen voi aiheuttaa sen, että muutto työn perässä tietyille alueille voi hankaloitua.

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

Minkälaisia vaikutuksia enimmäistulorajojen käyttöönottamisella olisi mielestänne yhteiskunnallisesti?

SOSTE näkee, että tulorajat voivat heikentää valtion vuokra-asumisen yleistä imagoa ja esittää huolensa tulorajojen segregaatiota vahvistavasta vaikutuksesta. ARA-vuokratalot usein keskittyvät tietyille alueille, jolloin ei synny sosiaalista sekoittumista eri asumismuotojen kautta.

SOSTE edelleen toteaa, kuten aiemmin mainittu, että tulorajat luovat kannustinloukun. ARA-rahoitteisen vuokra-asumisen kustannustaso on asukkaalle erityisesti suuremmissa kaupungeissa selkeästi edullisempi vapaarahoitteiseen vuokra-asumiseen verrattuna. Tällöin tulorajoista voi syntyä kannustinloukku, jolloin parempipalkkaisen työn vastaanottaminen johtaisi tulorajojen ylittämiseen

SOSTE myös huomauttaa, että sosiaaliturvan leikkaukset todennäköisesti lisäävät valtion tukemien kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen kysyntää entisestään. Tämä johtaa siihen, että samaan aikaan kun tulorajat ehdotuksen mukaan tulevat voimaan, kohtuuhintaisille vuokra-asunnoille on entistä enemmän kysyntää.

SOSTE korostaa, että erityisesti pääkaupunkiseudulla ja suurissa kaupungeissa ei ole tarjolla vapaita ARA-vuokra-asuntoja kaikille niitä hakeville ja tarvitseville. Näin ollen yleisen asumistuen leikkaamisella ja tulorajoilla tavoiteltu siirtymä vapaarahoitteisista vuokra-asunnoista ARA-vuokra-asuntoihin ja siten saavutettava säästö asumistukimenoissa on epätodennäköistä.

SOSTE näkee, että asumistukimenoja voidaan pitkällä aikavälillä vähentää vain lisäämällä valtion tukemaa kohtuuhintaista ARA-asuntotuotantoa.

Vuonna 2018 ympäristöministeriössä laaditusta selvityksestä (Ympäristöministeriön raportteja 8/2018) käy ilmi, että 16,5 prosenttia kyselyyn vastanneista ARA-asunnoissa asuvista kotitalouksista ylitti silloiset, nyt esitettyä alemmat tulorajat. Yleisintä tulorajojen ylittyminen on Helsingissä (23,5 %). Ympäristöministeriön selvityksen lisäksi myös Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) ja KOVA ry:n selvityksissä on selvästi osoitettu, että valtion tukemat vuokra-asunnot kohdentuvat hyvin pienituloisille ruokakunnille.

Kasvukeskuksissa, joissa tulorajat ylittäviä on suhteessa eniten ja joissa ero omakustannus- ja markkinavuokrien välillä on suurin, hakijoita on runsaasti suhteessa asuntokantaan. On epätodennäköistä, että näillä alueilla tulorajat ylittävät hakijat tulisivat näillä alueilla nykyiselläkään sääntelyllä asettaa pienituloisimpien hakijoiden edelle.

Uudistus voi haitata työvoiman saatavuutta alueilla, joilla markkinaehtoisia asuntoja on tarjolla vähän ja toisaalta potentiaalisten asukkaiden ansiot ovat enimmäistulorajan yläpuolella. Alueiden eriytymiskehitys voi voimistua tämän ja muiden ihmisten toimeentuloon tehtävien muutosten yhteisvaikutuksesta

Tulorajojen palauttaminen vaikuttaa huono-osaisuuden keskittymiseen eikä edistä tavoitetta vuokratalojen monipuolisesta asukasrakenteesta ja sosiaalisesti tasapainoisista asuinalueista. Tämä voi näkyä myös työssäkäyvien lisääntyvänä poismuutona vuokratalovaltaisilta asuinalueilta ja yleisesti asuinalueiden asukasrakenteiden yksipuolistumisena, millä on merkittäviä yhteiskunnallisia ja turvallisuuteen liittyviä vaikutuksia.

EHDOTETUT ENIMÄISTULORAJAT

Miten hyvin ehdotetut tulorajat ohjaisivat asunnot pienituloisille?

Hyvin

Melko hyvin

Kohtalaisesti

Huonosti

En osaa sanoa

Tähän voitte perustella vastausta edelliseen kysymykseen.

Aikaisemmin todetun perusteella SOSTE katsoo, että tulorajojen vähäisestä vaikuttavuudesta valtion tukemien vuokra-asuntojen ohjautumiseen pienituloisille ruokakunnille on näyttöä. Tulorajojen vaikutus asukasvalintaa jäisi todennäköisesti pieneksi, sillä ensisijaisesti valinta määräytyy hakijoiden tulojen vertailun kautta.

Olisiko ehdotetuilla tulorajoilla vaikutusta asuinalueiden eriytymiskehitykseen?

Paljon

Melko paljon

Kohtalaisesti

Vähän

En osaa sanoa

Tähän voitte perustella vastausta edelliseen kysymykseen.

SOSTE toteaa, että tulorajoilla olisi asuinalueiden eriytymiskehitystä voimistava vaikutus. SOSTE on eritellyt vaikutuksia tarkemmin kohdassa ”Minkälaisia vaikutuksia enimmäistulorajojen käyttöönottamisella olisi mielestänne yhteiskunnallisesti?”

SOSTE esittää huolensa ehdotettujen tulorajojen segregaatiota vahvistavasta vaikutuksesta. Tulorajat heikentävät valtion vuokra-asumisen yleistä imagoa, mikä mahdollisesti vaikuttaa siihen, millaiset ruokakunnat hakevat asuntoa.

Tulorajoilla on vaikutus huono-osaisuuden keskittymiseen, mikä ei edistä tavoitetta vuokratalojen monipuolisesta asukasrakenteesta ja sosiaalisesti tasapainoisista asuinalueista.

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?

Mikäli ehdotetut tulorajat otetaan käyttöön, SOSTE kannattaa ehdotettua poikkeamismahdollisuutta huomioiden kuitenkin asukasvalinnan periaatteet, etusijajärjestys ja asuntojen saatavuus harkittaessa asunnon tarjoamista etävanhemmalle.

SOSTE pitää ehdotusta kannatettavana. Se vahvistaa lapsen oikeutta ja suhdetta molempiin vanhempiinsa. Sosiaaliturvakomitea ehdottaa välimietinnössään (Valtioneuvoston julkaisuja 2023:26) selvitettäväksi vuoroasumistilanteissa lapsen kuulumista kummankin vanhempansa ruokakuntaan, minkä kanssa ehdotus on linjassa.

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

Jos tulorajat otetaan käyttöön ARA-vuokra-asunnoissa, SOSTE pitää tärkeänä, että tämä 7 §:n mukainen poikkeamismahdollisuus koskee myös enimmäistulorajat ylittäviä henkilöitä.

ARA-vuokrataloyhteisöjen hakijamäärissä ja käyttöasteissa on suuria eroja alueiden välillä. Alueilla, joissa väestömäärä on vähenevä, on haasteena asuntojen käyttöasteen pitäminen riittävällä tasolla ja kysyntää vastaavien asuntojen tarjoaminen. Vuokrataloyhteisön talouden sekä työvoiman liikkuvuuden ja alueen elinvoimaisuuden kannalta on tärkeää, että tyhjillään olevia asuntoja voidaan tarjota niitä tarvitseville.

Väestön rakennemuutoksen vuoksi näillä alueilla on paljon suuria perheasuntoja, jotka ovat liian suuria ja kalliita yhden ja kahden hengen hakijaruokakunnille. Lisäksi tarvetta on esteettömille asunnoille.

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

SOSTE toteaa, että myös 8§:n mukainen poikkeamismahdollisuus enimmäistulorajoissa on tärkeä säilyttää, mikäli tulorajat otetaan käyttöön. Se antaa mahdollisuuden reagoida vuokra-asuntojen vaihtelevaan kysyntään ja sillä tavalla nostaa asuntojen käyttöastetta.

Tarvetta on sekä asukasvalintasetuksen 7 §:n tilapäiselle poikkeamisluvulle että 8 §:lle, joka mahdollistaa asukasvalintaperusteiden mukaiset edellytykset täyttävien hakijoiden puuttuessa asukkaaksi muita hakijoita. SOSTE pitää tärkeänä, että edellä mainitut mahdollisuudet on asetusluonnoksessa säilytetty myös tulorajojen osalta. Väestöltään vähenevillä alueilla ei välttämättä ole riittävästi tulorajat alittavia hakijoita. Sekä vuokrataloyhteisön talouden että työvoiman liikkuvuuden ja alueen elinvoimaisuuden kannalta on tärkeää, että tyhjillään olevia asuntoja voidaan tarjota niitä tarvitseville.

MUUTA LAUSUTTAVAA ASETUSLUONNOKSESTA

SOSTE tuo esille, että jos tulorajat asetetaan, tulee niiden vaikutuksia tarkoin seurata. Tulorajojen asettamisella tavoitellaan asuntojen entistä parempaa kohdistumista pienituloisille ja vähävaraisille. SOSTE on tässä lausunnossa tuonut esille tulorajoista seuraavia mahdollisia negatiivisia seurauksia, esimerkiksi segregaatiokehityksen, kannustinloukun mahdollisuuden työuralla etenemisen esteenä ja asukasvalintaprosessin hidastumisen. SOSTE pitää tärkeänä, että tulorajojen asettamisen mahdollisia hyötyjä arvioidaan suhteessa niistä aiheutuviin haittoihin.

SOSTE pitää tärkeänä, jos tulorajat asetetaan, että tulorajojen riittävyttä seurataan ja tulorajoja korotettaisiin elinkustannusindeksin mukaisesti.