

15.12.2023

Diaarinumero  
TRE: 5455/10.04.01/2023

Ympäristöministeriö  
Lausuntopalvelu.fi

Viite: VN/24516/2023

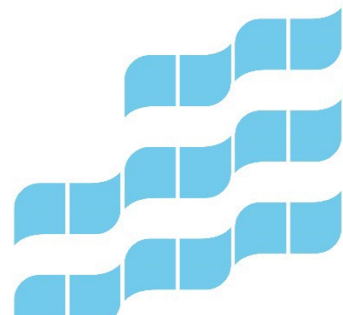
**Tampereen kaupungin lausunto asetusluonnoksesta asukasvalinnan tulorajoista valtion tukemissa vuokra-asunnoissa**

Asukasvalinta valtion tukemiin vuokra-asuntoihin (ARA-vuokra-asunnot) 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.

Pääministeri Petteri Orpon hallituksen hallitusohjelman mukaan yhteiskunnan tukemat vuokra-asunnot kohdennetaan nykyistä tehokkaammin pienituloisille, vähävaraisille ja erityisryhmille, joiden on vaikea vuokrata asuntoa vapailta markkinoilta. 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. Enimmäistulorajat koskisivat sekä uusien asukkaiden valintaa että asunnon vaihtoa. Riittävän joustavuuden varmistamiseksi enimmäistulorajoista olisi yksittäisissä tapauksissa mahdollisuus poiketa sosiaalisin tai asuntojen käyttöön liittyvin perustein. Tulorajat eivät koskisi erityisryhmille tarkoitettuja vuokra-asuntoja.

Tampereen kaupunki katsoo, että Tampereella asukasvalintaprosessi nykyisellään jo ohjaa ARA-asuntoja pienituloisille ja eniten niitä tarvitseville. Asuntokuntien mahdollisuuteen hankkia asunto vapaarahoitteisilta markkinoilta vaikuttavat myös muut tekijät kuin pelkästään tulotaso. Esitetyt tulorajat lisäävät kuntien hallinnollista työtä, voivat vaikuttaa heikentävästi asumisen eriytymiseen sekä aiheuttaa kannustinloukkoja, jotka ovat ristiriidassa työllisyyden edistämisen tavoitteiden kanssa.

Ympäristöministeriö on pyytänyt vastaukset lausuntopyyntönsään esittämiinsä kysymyksiin:



15.12.2023

Diaarinumero  
TRE: 5455/10.04.01/2023**ENIMMÄISTULORAJOJEN KÄYTTÖÖNOTTAMISEN VAIKUTUKSET****Kannatatteko enimmäistulorajojen käyttöönottamista arava- ja pitkän kirkotuen vuokra- asuntojen asukasvalinnassa?**

- Kyllä  
 En  
 Ei yksiselitteistä kantaa

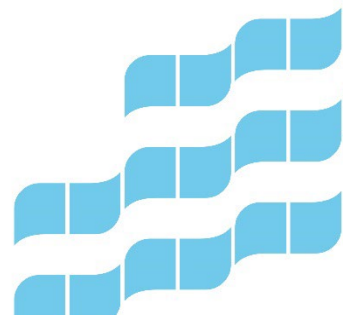
**Minkälaisia vaikutuksia enimmäistulorajojen käyttöönottamisella olisi mielestänne uusille asunnonhakijoille?**

Uudet asunnonhakijat antavat vuokranantajalle/asukasvalitsijalle nykytilanteessakin selvityksen tuloistaan ennen asunnon vuokrasopimuksen allekirjoittamista, tulorajojen käyttöönotto ei juurikaan muuttaisi heidän asunnonhakuprosessiaan. Siinä tapauksessa, että hakijaruokakunnan tulot asuntohakemuksen mukaan alittaisivat tulorajat, mutta ennen vuokrasopimuksen tekemistä tehtävässä tarkastuksessa osoittautuisi, että tulot ylittävät tulorajat ja ARA-asunnon saaminen evätään, viivästyttäisi tulorajojen käyttö heidän asunnonsaantiaan.

Asukasvalinta ARA-asuntoihin perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen, joita tarkastellaan mm. hakijaruokakuntien tuloja vertailemalla. Asunnon hakijaruokakuntia vertailemalla pyritään selvittämään hakijoiden asunnontarpeen kiireellisyys ja yhtä kiireellisessä asunnontarpeessa olevista ruokakunnista valitaan asukkaaksi pienituloisin ja vähävaraisin. Tampereella asuntoviranomaiselle asukasvalintojen valvontaa varten toimitettujen tietojen perusteella niiden asukkaaksi valittujen ruokakuntien, joiden tulot ylittävät ehdotetut enimmäistulorajat, määrä on hyvin vähäinen. Kiireellisessä asunnon tarpeessa olleille ruokakunnille asunnon saaminen tuloista riippumatta on kuitenkin ollut tärkeää. Tilanteissa, joissa asunnonhakijaruokakunnalla on esim. luottohäiriöitä, muun kuin ARA-asunnon saaminen saattaa olla hyvin vaikeaa.

**Minkälaisia vaikutuksia enimmäistulorajojen käyttöönottamisella olisi mielestänne asunnon vaihtoa hakeville?**

Tällä hetkellä ruokakunnan on mahdollista vaihtaa asuntoa varallisuuden ja tulojen määrästä riippumatta, kun kysymyksessä on ruokakuntien keskinäinen asuntojen vaihtaminen vuokra-asunnosta toiseen tai asunnon vaihtaminen saman tosiasiallisen omistajan omistamasta vuokra-asunnosta toiseen. Enimmäistulorajojen käyttöönotto asunnon vaihtoa hakeville saattaa hidastaa asunnonvaihtoprosessia tai jopa estää asunnon vaihtamisen ARA-asunnosta toiseen, jos ruokakunnan tulot ylittävät enimmäistulorajat.



15.12.2023

Diaarinumero

TRE: 5455/10.04.01/2023

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

Tampereen kaupungilla ei ole suorassa omistuksessaan ARA-vuokra-asuntoja, emmekä myöskään tee asukasvalintoja.

Vuokratuloyhtiöt arvioivat asunnon tarvetta kokonaisvaltaisesti ottaen hakijoiden keskinäisessä vertailussa huomioon myös hakijoiden tulot. Enimmäistulorajojen käyttöönotto rajaisi osan hakijoista pois, mikä saattaisi suoraviivaistaa asunnontarjoamisprosessia. Vuokratuloyhtiöiden mahdollisuus tarkastella asunnonhakijan asunnontarvetta kokonaisuutena kuitenkin vähenisi, jos enimmäistulorajat karsisivat osan hakijoista pois.

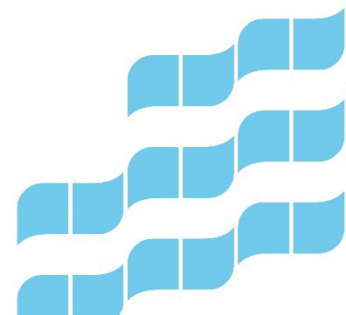
Siinä tapauksessa, että vuokratuloyhtiö hakisi kunnasta lupaa enimmäistulorajan ylittämiseen, aiheutuu luvan hakemisesta viivettä, vaikka luvanhakuprosessi olisikin sujuva ja nopea. Viive asukasvalinnassa pidentää asunnon tyhjillään oloaikaa, mikä taas aiheuttaa painetta siirtää tyhjäkäynnin kuluja yhtiön perimiin vuokriin aiheuttaen vuokrakorotuspainetta.

Kunnalle, joka ei tee asukasvalintoja, mutta valvoo niitä, asukasvalintatietojen tarkistaminen säilyisi entisenlaisena enimmäistulorajojen käyttöönotosta riippumatta. Asukasvalintatiedoissa ilmoitetaan tulot tälläkin hetkellä kunnalle. Enimmäistulorajojen ylittämiseen tarvittavat luvat lisäävät kuntien työtä.

***Minkälaisia vaikutuksia enimmäistulorajojen käyttöönottamisella olisi mielestänne yhteiskunnallisesti?***

Enimmäistulorajojen käyttöönotto saattaa vaikuttaa ARA-asuntojen tarkoituksenmukaiseen käyttöön. Ruokakunnat eivät ehkä enimmäistulorajan ylittyessä vaihda asuntoa ja hakeudu heille parhaiten sopivaan asuntokokoon lasten aikuistuttua ja muutettua pois lapsuudenkodistaan tai vastaavasti ruokakunnan tilantarpeen kasvettua esimerkiksi perheen perustamisen vuoksi.

Enimmäistulorajojen käyttöönotto voi luoda kannustinloukkuja, jos ARA-asunnoissa asuvat eivät pyri kohentamaan tulojaan pyrkiessään välttämään mahdollista poismuuttoa ARA-asunnosta.



15.12.2023

Diaarinumero  
TRE: 5455/10.04.01/2023**EHDOTETUT ENIMMÄISTULORAJAT****Miten hyvin ehdotetut tulorajat ohjaisivat asunnot pienituloisille?**

- Hyvin
- Melko hyvin
- Kohtalaisesti
- Huonosti
- En osaa sanoa

**Tähän voitte perustella vastausta edelliseen kysymykseen.**

Alimpiin tulokymmenyksiin kuuluvien ruokakuntien tulot jäävät ehdotettujen tulorajojen alle, joten ehdotetut tulorajat ohjaisivat asunnot pieni- ja keskituloisille.

Enimmäistulorajoina käytettäväksi ehdotetut niin sanottujen lyhyen korkotuen asuntojen asukasvalinnassa voimassa olevat tulorajat on vahvistettu vuonna 2016. Mikäli tulorajat otetaan käyttöön, tulee ne jatkossa säännöllisesti päivittää vastaamaan tulokehitystä.

**Olisiko ehdotetuilla tulorajoilla vaikutusta asuinalueiden eriytymiskehitykseen?**

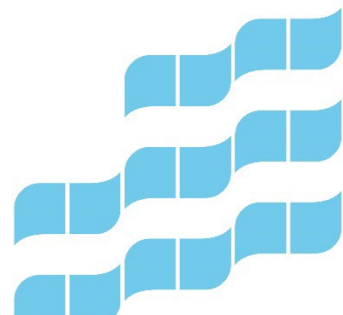
- Paljon
- Melko paljon
- Kohtalaisesti
- Vähän
- En osaa sanoa

**Tähän voitte perustella vastausta edelliseen kysymykseen.**

Enimmäistulorajojen käyttöönoton vaikutus segregaatiokehitykseen ei tule olemaan suotuisa. Pyrkimys asukasvalinnalla saavuttaa monipuolinen asukasrakenne ja sosiaalisesti tasapainoinen asuinalue vaikeutuu, jos asukasrakennetta ja asuinaluetta ei ole mahdollista tasapainottaa eri tulonsaajakymmenyksiin kuuluvilla ruokakunnilla.

**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?**

Ehdotus mahdollisuudesta ottaa huomioon asunnonhakijan muualla pysyvästi asuva alle 18-vuotias lapsi hakijan enimmäistulorajaa määritettäessä, on kannatettava.



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

Asukasvalinta-asetuksen 7 §:n mukainen tilapäinen poikkeamislupa enimmäistulorajoista poikkeamiseen on hyödyllinen.

Tilapäisen kahdeksi vuodeksi kerrallaan annettavan poikkeamisluvan lisäksi myös ilman määräaikaa annetta poikkeuslupa olisi oltava mukana keinovalikoimassa. Mikäli hakijaruokakunnan tulot ylittävät enimmäistulorajat vain hieman, ja hakijaruokakunnan asunnon saaminen vapaarahoitteisilta vuokra-asuntomarkkinoilta on vaikeaa esimerkiksi luottohäiriöiden vuoksi, tulisi asukasvalinta ARA-vuokra-asuntoon olla mahdollinen.

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

Tyhjistä asunnoista aiheutuu vuokrataloyhtiöille kuluja, jotka siirtyvät yhtiön perimiin vuokriin. Tyhjät asunnot eivät ole vuokrataloyhtiön eivätkä myöskään vuokralaisten etu. Mahdollisuus enimmäistulorajoista poikkeamiseen siinä tapauksessa, että asukasvalintaedellytykset täyttäviä hakijoita ei ole, on välttämätön.

***MUUTA LAUSUTTAVAA ASETUSLUONNOKSESTA***

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

Enimmäistulorajojen käyttöönotolla ei Tampereen kaupungissa olisi merkityksellistä vaikutusta ARAvuokra-asuntojen asukasrakenteeseen. Tavalliset ARA-vuokra-asunnot ohjautuvat tälläkin hetkellä pienituloisille. Enimmäistulorajojen käyttöönotolla olisi kielteisiä vaikutuksia ainakin asukasvalintaprosessin sujuvuuteen, asuntojen tarkoituksenmukaiseen käyttöön sekä alueiden eriytymiskehitykseen.

Jos tavallisia ARA-vuokra-asuntoja on tarjolla vähemmän kuin asunnon hakijoita, ARA-asukasvalintakriteerien noudattaminen ohjaa asunnot joka tapauksessa pienituloisille. Jos ARA-asunnoista on ylitarjontaa, tyhjät asunnot aiheuttavat vuokrankorotuspainetta muihin kohtuuhintaisiin ARA-asuntoihin, tällöin asukasvalinta tuloista riippumatta olisi perustelua ja kannatettavaa.

