



Lausunto
VD/8279/00.04.03/2015
2.11.2015

Ympäristöministeriö
Ympäristöministeriön Dnro YM8/600/2015

Vantaan kaupungin lausunto luonnoksesta valtioneuvoston asetukseksi asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin annetun valtioneuvoston asetuksen muuttamisesta

Ympäristöministeriö (YM) on pyytänyt Vantaan kaupungilta lausuntoa luonnoksesta valtioneuvoston asetukseksi asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin annetun valtioneuvoston asetuksen (166/2008), jäljempänä asukasvalinta-asetus, muuttamisesta. Esityksessä ehdotetaan asukasvalinta-asetusta muutettavaksi siten, että asetuksessa määriteltujen kuntien asukasvalinnassa otetaan käyttöön tulorajat, jotka koskisivat sekä uusien asukkaiden valintaa että asunnon vaihtotilanteita valtion tuella rakennetuissa vuokra- ja osaomistusasunnoissa. Esityksen perusteluissa todetaan, että tarkoituksena on edistää ARA-vuokra-asuntojen kohdentumista pienituloisimmille ja samalla estää ylituloisten valintaa asukkaiksi. Vantaan kaupungin lausuntoa on pyydetty 5.11.2015 mennessä.

Asukasvalinta-asetuksen uusi 4 a § sekä 4 ja 6 §:n muutokset (tulorajat ja kunnat joissa niitä sovelletaan)

Uudella asetuksella säädettäisiin enimmäistulorajasta yhden ja useamman aikuisen osalta sekä lapsimäärän mukaisesta lisäyksestä. Asukkaaksi valitsemisen edellytyksenä olisi, että yhden hengen ruokakunnan tulot eivät ylitä 3540 euroa. Jos ruokakuntaan kuuluu enemmän kuin yksi aikuinen, kunkin aikuisen osalta tulorajaan lisätään 2480 euroa. Ensimmäisestä lapsesta tehdään tulorajaan lisäyksenä 650 euroa ja kustakin seuraavasta lapsesta 600 euroa. Tulorajoja ei kuitenkaan sovellettaisi erityistä tukea tarvitsevien ryhmien kohteissa (mm. vammaiset, päihde- ja mielenterveyskuntoutujat, vanhukset, opiskelijat, tukea tarvitsevat nuoret ja asunnottomat). Lisäksi ehdotetaan, että jatkossa myös asunnon vaihtotilanteissa olisi tarkistettava hakijan asunnon tarve, tulot ja varallisuus.

Asetusehdotuksessa määritellään, että tulorajoja sovellettaisiin pääkaupunkiseudulla lähialueineen (Espoo, Helsinki, Hyvinkää, Järvenpää, Kauniainen, Kerava, Kirkkonummi, Mäntsälä, Nurmijärvi, Pornainen, Sipoo, Tuusula, Vantaa ja Vihti) sekä Tampereen seudulla (Tampere, Kangasala, Lempäälä, Nokia, Orivesi, Pirkkala, Vesilahti ja Ylöjärvi). Tulorajat asetettaisiin siis sellaisiin MAL-sopimuskuntiin, joissa asuntomarkkinatilanne on kireä ja joissa on todellista kilpailua kohtuuhintaisista vuokra-asunnoista.

Vantaan kaupunki toteaa lausuntonaan seuraavaa:

Vantaan kaupungin kannalta on oleellista, että asuntopoliittiset ratkaisut ovat pitkäjänteisiä. Vantaan kaupunki on viime vuosina määrätietoisesti pyrkinyt edistämään asuinalueiden sosiaalista eheyttä kaikin mahdollisin keinoin. Vantaan kaupunki haluaa painottaa, että ARA-vuokra-asunnot tulee jatkossakin osoittaa eniten tarvitseville ruokakunnille, mutta asukasvalinnan pitää mahdollistaa myös talojen monipuolisen asukasrakenteen ja sosiaalisesti tasapainoisten asuinalueiden ylläpitämisen.

Nykyinen voimassa oleva asukasvalintaa ohjaava lainsäädäntö määrittää jo hyvin tarkasti, että valtion tuella rakennettujen vuokra-asuntojen asukasvalinnassa etusijalle on asetettava asunnottomat ja muut kiireellisimmässä asunnon tarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijaruokakunnat. Lisäksi ARA:n laatima opas arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukasvalintoihin ohjeistaa asukasvalitsijoita



tarkemmin asukasvalintasäädösten soveltamisessa. Vantaa kaupunki näkee, että jo nykyisellään etusijajärjestelmä ohjaa tehokkaasti asukasvalinnan kohdistumaan kaikkein heikoimmassa asemassa oleviin henkilöihin. Valtion tuella rakennettujen vuokra-asuntojen asukasrakenteesta tehtyjen selvitysten (mm. Ympäristöministeriön raportteja 15/2014) mukaan ARA-vuokra-asuntojen asukasrakenne painottuu selvästi pienituloisiin ja hyvätuloisten osuus on pieni myös pitkään asuneiden ryhmässä. Edellä mainitun tutkimuksen mukaan tulotason ja/tai varallisuuden lisääntyessä asukkailla on suuri alttius siirtyä omistusasumiseen. Esimerkiksi Vantaan kaupungin omistaman VAV Asunnot Oy:n 5200 hakijan joukossa on tällä hetkellä 20 hakijaruokakuntaa, joiden tulot ylittävät ehdotetut tulorajat. Voidaan siis todeta, että Vantaalla ARA-vuokra-asuntojen hakijat ja vuokralaiset ovat selvästi pienituloisia eikä ARA-vuokra-asuminen houkuttele hyvätuloisia asunnonhakijoita.

Vantaan kaupunki näkee erityisenä haasteena tulorajan määrittämisen suhteessa muuttuviin palkkatasoihin eri ammattiryhmissä ja tulorajan pitämisen oikealla tasolla suhteessa yleiseen palkkakehitykseen. Tarkka euromääräinen tuloraja voisi merkittävästi vaikeuttaa tiettyjen ammattiryhmien asunnonsaantia pienenkin palkkatason nousun myötä. Lisäksi jo edellä mainitun tutkimuksen mukaan tulotason ja/tai varallisuuden noustessa hyvätuloiset ovat joka tapauksessa alttiita siirtymään asumisurallaan eteenpäin vuokra-asumisesta omistusasuntoihin. Vantaan kaupunki toteaa, että tulorajat eivät jouta tarpeeksi ihmisten erilaisten elämäntilanteiden mukaan, muodostavat mahdollisen kannustinloukun ja asettavat turhan esteen asukasvalinnalle, jonka kriteereinä ovat tulojen ohella myös asunnon tarve ja varallisuus. Varallisuusraja sen sijaan on Vantaan kaupungin näkemyksen mukaan riittävä kriteeri, joka karsii ylivaralliset hakijat asukasvalinnassa.

Vantaan kaupunki vastustaa tulorajojen käyttöönottoa ARA-vuokra-asuntojen asukasvalinnassa ja asunnonvaihtotilanteissa. Ehdotetut muutokset asukasvalinta-asetukseen tulisivat toteutuessaan heikentämään entisestään ARA-vuokra-asuntojen asukasrakennetta suurimmissa kaupungeissa, johtaisi asuinalueiden välisten erojen kasvuun ja lisäisi segregatiota. Vantaan kaupunki haluaa painottaa, että nykyisten voimassaolevien asukasvalintaa koskevien lakien ja asetusten puitteissa voidaan parhaiten kohdentaa ARA-vuokra-asunnot niitä eniten tarvitseville henkilöille, pitää talojen asukasrakenne monipuolisena sekä varmistaa asuinalueiden sosiaalinen eheys.