



04.12.2023

Asia/17

§ 736

Lausunto ympäristöministeriölle asetusluonnoksesta valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasvalinnan tulorajoista

HEL 2023-014202 T 03 00 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Daniel Sazonovin ehdotuksesta.

Esittelijä

va. kansliapäällikkö
Tuula Saxholm

Lisätiedot

Eeva Mynttinen, erityissuunnittelija, puhelin: 310 38944
eeva.mynttinen(a)hel.fi
Kati Hytönen, yksikön päällikkö, puhelin: 310 29729
kati.hytonen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää antaa ympäristöministeriölle seuraavan lausunnon asetusluonnoksesta asukasvalinnan tulorajoista valtion tukemissa vuokra-asunnoissa.

Esityksen keskeinen sisältö

Valtion tukemien asuntojen eli niin sanottujen ARA-asuntojen asukasvalinnassa sovelletaan vuokra-asuntojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain, korkotukilaki (604/2001) ja aravarajoituslain (1190/1993) asukasvalintaa koskevia säännöksiä. Esityksessä valtioneuvoston asetusta asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin, jäljempänä ARA-vuokra-asunnot, ehdotetaan muutettavaksi siten, että asukasvalinnassa otetaan käyttöön enimmäistulorajat.

Ehdotetut tulorajat muodostuisivat erilaisilla esimerkkiruokakunnilla seuraavasti:

Ruokakunta

Tuloraja



1 aikuinen	3 540 €
2 aikuista	6 020 €
1 aikuinen ja lapsi	4 190 €
1 aikuinen ja 2 lasta	4 790 €
1 aikuinen ja 3 lasta	5 390 €
2 aikuista ja lapsi	6 670 €
2 aikuista ja 2 lasta	7 270 €
2 aikuista ja 3 lasta	7 870 €

Enimmäistulorajat koskisivat sekä uusien asukkaiden valintaa että asunnon vaihtoa. Asukkaat valittaisiin asunnon tarpeen, tulojen ja varallisuuden perusteella hakijoista, joiden tulot jäivät 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.

Enimmäistulorajat olivat käytössä kasvukeskuksissa, niiden ympäristökunnissa sekä uusissa valmistuvissa asunnoissa vuoteen 2008 saakka. Enimmäistulorajat olivat uudelleen käytössä arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukasvalinnassa 1.1.2017–1.3.2018 pääkaupunkiseudun kunnissa.

Helsingin kaupungin näkemys tulorajoista ARA-vuokra-asunnoissa

Kokonaisuudessaan Helsingissä on noin 70 000 ARA-vuokra-asuntoa, mikä on 18 prosenttia Helsingin asuntokannasta. Helsingin kaupunki omistaa pitkän korkotuen ARA-vuokra-asuntoja yhteensä noin 53 000, ja ne kaikki ovat Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (Heka) asuntoja. Helsingin kaupunki tekee asukasvalinnat Hekan vuokra-asuntoihin. Esitetyistä enimmäistulorajoista ylitti Helsingin kaupungin asukasvalintojen osalta vuonna 2022 vain 0,7 % valituista hakijakunnista ja vuonna 2023 0,8 %. Etusijalla asukasvalinnoissa ovat aina pienituloisimmat sekä vähävaraisimmat hakijakunnat. Asetusluonnoksen mukaan enimmäistulorajat otettaisiin jälleen käyttöön varmistamaan, että asunnon tarpeessa olevista eniten taloudellista tukea tarvitsevat ohjautuvat arava- ja pitkän korkotuen asuntoihin, kun taas taloudellisesti paremmassa asemassa olevat ohjautuvat vapaarahoitteisiin vuokra-asuntoihin tai muihin asumismuotoihin. Helsingin kaupungin asukasvalintatilastoja tarkastelemalla voidaan todeta, että Helsingissä Hekan vuokra-asuntojen asukasvalinnat tehdään jo nyt ilman tulorajoja tämän tavoitteen mukaisesti.



Helsingin kaupunki katsoo, ettei asetusmuutos ole tarkoituksenmukainen.

Asetusluonnoksen mukaan enimmäistulorajoista olisi mahdollista poiketa sosiaalisin tai asuntojen käyttöön liittyvin perustein. Helsingin kaupunki katsoo, että erityisesti sosiaalisin perustein tehty poikkeaminen asettaisi asunnonhakijat tasapuolisuuden näkökulmasta eriarvoiseen asemaan sekä tekisi asukasvalinnan periaatteista epäselvät. Mahdollisuus poiketa asukasvalinnasta sosiaalisin perustein on määritelmänä epämääräinen. Asukasvalinnassa noudettavien periaatteiden tulee olla kaikille hakijoille yhtäläiset sekä niin selkeät ja läpinäkyvät kuin on mahdollista.

Helsingin kaupunki välittää vuosittain noin 3 500 Hekan vuokra-asuntoa. Asuntotarjouksia tehdään vuosittain noin 7000, koska osa asuntotarjouksen saaneista ei ota asuntoa vastaan. Asuntotarjousten suuren lukumäärän vuoksi tulorajojen tarkistaminen lisäisi merkittävästi tarvittavia resursseja, tarpeetonta byrokratiaa sekä tarvetta päivittää nykyisiä tietojärjestelmiä. Kasvavien henkilöstökulujen lisäksi enimmäistuloraja hidastaisi asunnonvälitystä, mahdollisesti aiheuttaen asunnot omistavalle Hekalle kasvavia kuluja tyhjäkäynnin muodossa. Helsingin kaupunki pitää tulorajojen palauttamisesta saatavaa hyötyä minimaalisena sen aiheuttamiin hallinnollisen työmäärään kasvuun ja kustannuksiin nähden.

Hallinnollisen työn lisäämisen lisäksi asetusmuutoksen katsotaan luovan uuden kannustinloukon Hekalla asuville ja vaihtoa haluaville asukkaille. Kannustinloukot kohdistuvat erityisesti epäsäännöllistä vuorotyötä tekeviin tai muuten epäsäännöllisiä tuloja saaviin, esimerkiksi pienyrittäjiin. Tämän lisäksi epäsuotuisassa asumistilanteessa olevien perhekuntien sopivampaan asuntoon vaihtaminen hankaloituu. Tällaisessa tilanteessa voi olla esteetöntä asuntoa tarvitsevat tai yksin isoon asuntoon jäävät hakijakunnat. ARA-vuokra-asumisen yhtenä tavoitteena Helsingissä on ollut pysyvä ja turvallinen asumismuoto.

Ympäristöministeriön asetusluonnosta koskevassa muistiossa todetaan, että ARA-vuokra-asunnot tulisi jatkossa ohjata tarkemmin pienituloisille kuitenkin huomioiden, etteivät asuinalueet eriydy segregaatiokehityksen seurauksena. Enimmäistulorajojen myötä segregoituneille alueille ARA-vuokra-asuntoihin voidaan asukasvalinnan keinoin valita ainoastaan pienituloisia asukkaita. Segregoituneilla alueilla asukasvalinnassa tulisi olla mahdollisuus joustoon ja asukasvalinnassa tulisi olla mahdollisuus valita asukkaita ennemminkin asunnontarpeen ja asunnotomuusuhan perusteella, kuin lukittujen enimmäistulorajojen. Helsingin kaupunki pitää tärkeänä, että asukasvalintojen kautta on jatkossakin mahdollista ehkäistä segregatiota ja toteuttaa tavoitetta tasapainois-



ta asuinalueista. Myös ympäristöministeriön muistiossa todetaan, että ARA-vuokra-asuntojen kohdentaminen pienituloisimmille ja vähävaraisimmille asukkaille lähtökohtaisesti edistää asuinalueiden eriytymistä eli segregaatiota.

Nykyinen asukasrakenne ARA-vuokra-asunnoissa Helsingissä

ARA-vuokra-asunnoissa asuu pääasiallisesti pienituloisia asuntokuntia. Ympäristöministeriö on selvittänyt pääkaupunkiseudun ARA-vuokra-asukkaiden tulotasoa vuoden 2008 tulorajojen poistamisen jälkeen. Vuonna 2014 julkaistussa Ympäristöministeriön tutkimuksessa on verrattu vuokralaisten tulojakaumaa vuosina 2005 ja 2011. Asukasrakenteessa on tapahtunut pieni siirtymä pienempituloisten suuntaan. Pääkaupunkiseudulla kahden alimman tuloluokan osuus on kasvanut kuudessa vuodessa 32:sta 34 prosenttiin. Tarkastelujen perusteella voidaan todeta, että pitkällä, parinkymmenen vuoden aikavälillä ARA-vuokra-asukkaiden keskimääräinen tulotaso oli etäännyntynyt selvästi yleisestä keskitulosta. Pienituloisuus keskittyy ARA-vuokra-asuntoihin, sillä muuttovirtatarkastelujen mukaan ARA-vuokra-asunnoista pyritään muuttamaan tulojen kasvaessa asumisoikeusasuntoon tai omistusasuntoon.

Helsingin kaupunki julkaisi maaliskuussa 2018 tutkimusartikkelin Helsingin kaupungin vuokra-asunnossa asuvien tulotasosta. Tutkimuksen teon aikaan ARA-vuokra-asuntojen asukasvalinnassa oli voimassa tulorajat. Tutkimuksen mukaan Helsingissä tulorajan ylittäneitä asui kaikissa ARA-vuokra-asunnoissa kuusi prosenttia asuntokunnista. Helsingin kaupungin vuokra-asunnoissa tulorajan ylittäneitä asuntokuntia oli viisi prosenttia, heistä lähes kaikki olivat yksinasuvia ja heidän mediaanitulonsa olivat 3 500 euroa kuukaudessa. Tulorajan ylittäneistä asukkaista lapsiperheitä oli vain kymmenkunta. Tutkimuksessa arvioitiin, että Helsingin kaupungin sekä muiden omistamissa ARA-vuokra-asunnoissa asuu Helsingissä juuri sellaisia asukkaita, joille ne on tarkoitettukin ja että asukasvalinta on siten toiminut tarkoitettulla tavalla ilman tulorajojakin.

Helsingin asuntokuntien tulotasoa on tarkasteltu myös osana kohtuuhintaisen asumisen mittaristoa vuonna 2023. Tutkimuksessa tarkasteltiin helsinkiläisten asuntokuntia asunnon hallintaperusteiden ja käytettävissä olevan rahatulon tulokymmenyksen mukaan vuonna 2020. Selvityksen mukaan Hekan asunnoissa asuvista asuntokunnista noin 51 % kuuluu kolmeen alimpaan tulokymmenykseen ja muissa ARA-vuokra-asunnoissa kolmeen alimpaan tulokymmenykseen kuuluvia sen sijaan on merkittävästi 43 %. Sekä Hekan asunnoissa asuvat asuntokunnat, että muissa ARA-vuokra-asunnoissa asuvat ovat vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa asuviin asuntokuntiin verrattuna useammin alem-



04.12.2023

Asia/17

missa tulokymmenyksissä. Hekan ja muiden ARA-vuokra-asuntojen asukkaat ovat pienituloisimpia kotitalouksia opiskelija- ja nuoriasuntojen asukkaiden jälkeen Helsingissä.

Esittelijän perustelut

Ympäristöministeriö on pyytänyt 8.12.2023 mennessä Helsingin kaupungilta lausuntoa asetusluonnoksesta, joka koskee valtioneuvoston asetusta asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin (166/2008). Asetusta ehdotetaan muutettavaksi siten, että asukasvalinnassa otettaisiin käyttöön enimmäistulorajat. Helsingin kaupunki on saanut lausunnonle lisäaikaa 15.12.2023 asti.

Lausuntoa on valmisteltu yhteistyössä kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston, kaupunkiympäristön toimialan asuntopalveluiden ja Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (Heka) kesken.

Esittelijä

va. kansliapäällikkö
Tuula Saxholm

Lisätiedot

Eeva Mynttinen, erityissuunnittelija, puhelin: 310 38944
eeva.mynttinen(a)hel.fi
Kati Hytönen, yksikön päällikkö, puhelin: 310 29729
kati.hytonen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Ympäristöministeriö

Otteen liitteet
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano