

**PM. VALTIONEUVOSTON ASETUS ASUKKAIDEN VALINNASTA ARAVA- JA KORKOTUKIVUOKRA-ASUNTOIHIN (TULORAJOISTA LUOPUMINEN)**

**Tausta**

Nyt annettava asetus asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin on osa pääministeri Matti Vanhasen II hallituksen hallitusohjelmaa ja hallituksen asuntopoliittista toimenpideohjelmaa. Hallitusohjelman mukaan valtion tukeman vuokra- ja osaomistustuotannon edellytyksiä parannetaan mm. poistamalla asukasvalinnan tulorajat. Kehitetään asukasvalintaan liittyvää tarveharkintaa ottaen huomioon vuokra-asuntojen sosiaalinen käyttötarkoitus. Asuntopoliittisen toimenpideohjelman mukaan asukasvalinta toteutetaan sosiaalisen tarveharkinnan perusteella asukasvalintaohjeiden mukaisesti myös luovuttaessa asukasvalinnan tulorajoista. Samalla kiinnitetään huomiota työn perässä korkeiden asumiskustannusten alueille muuttavien asemaan sekä turvataan liikuntaesteisten etuoikeus sellaisiin vapautuviin asuntoihin, joissa esteettömyys on erityisesti huomioitu.

Asukasvalinnan tulorajoista luovuttaessa pyritään samalla huolehtimaan siitä, etteivät heikoimmassa asemassa olevat asunnontarvitsijat kärsisi muutoksesta. Tulorajat on jo poistettu vuonna 2004 muissa kunnissa sijaitsevilta vuokra-asunnoilta lukuun ottamatta kasvukeskuksissa ja niiden ympäristökunnissa sijaitsevilta vuokra-asunnoilta ja 1.1.2004 jälkeen valmistuvilta vuokra-asunnoilta.

Esitys tulorajojen poistamiseksi koskisi arava- ja korkotukivuokra-asuntojen lisäksi myös korkotukilainalla rahoitettujen osaomistusasuntojen asukasvalintaa. Sen sijaan omistusasuntokorkotukilainaksi hyväksymisessä sovellettaisiin tulorajoja edelleen.

**Nykytila**

Aravarajoituslain (1190/1993) 4 b ja 4 c §:n ja vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 11 b ja 11 c §:n mukaan valittaessa asukkaita arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin valintaperusteina ovat hakijaruokakunnan asunnontarve, varallisuus ja tulot. Etusijalle on asetettava asunnottomat ja muut kiireellisimmässä asunnon tarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijaruokakunnat. Etusijajärjestyksestä voidaan poiketa yksittäistapauksessa, jos se hakijaruokakunnan erityisolosuhteet, paikkakunnan vuokra-asuntotilanne tai vuokratalon asukasrakenne huomioon ottaen on perusteltua. Tavoitteena on, että vuokra-asunnot osoitetaan niitä eniten tarvitseville ruokakunnille ja samalla pyritään vuokratalon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoiseen asuinalueeseen.

Asukasvalinnassa sovelletaan tulorajoja vain osassa maata. Vuonna 2004 tulorajojen soveltaminen poistettiin sellaisilta alueilta, joilla vähänevän väestön johdosta asunnonhakijoita on vähän. Tulorajojen soveltaminen jäi kasvukeskuksissa ja niiden ympäristökunnissa sijaitseviin arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin ja uusiin 1.1.2004 jälkeen valmistuviin vuokra-asuntoihin.

Nykyisen valtioneuvoston asetuksen asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin (731/2006 ja muut. 781/2006) mukaan niihin asuntoihin, joissa sovelletaan tulorajoja, asukkaaksi valinnan edellytyksenä on, että hakijaruokakunnan yhteenlasketut tulot, joista on tehty vähennykset, eivät ylitä tulorajoja. Tuloista tehdään asetuksessa säädetty vähennykset lapsista, vuorotyöstä, kahdesta tulonsaajasta perheessä, elatusavusta ja opintolainasta. Tulorajoja ja tuloista tehtäviä vähennyksiä on korotettu viimeksi syksyllä 2006 keskimäärin 15 prosentilla työvoiman liikkuvuuden edistämiseksi. Pariskunnan, jossa molemmat ovat tulonsaajia, tulot kuukaudessa voivat olla yhteensä 4 850 euroa, neljän hengen perheen, jossa on kaksi tulonsaajaa ja kaksi lasta, tulot voivat olla 5 950 euroa ja yhden hengen ruokakunnan tulot 3 100 euroa alittaakseen nykyiset tulorajat.

Arava- ja korkotukivuokra- asuntojen kysyntä on lisääntynyt ja tarjonta vähentynyt edelliseen vuoteen verrattuna. Tilanne asuntomarkkinoilla on siten kiristynyt jonkin verran lähinnä kasvukeskuspaikkakunnilla.

Asunnottomien ja muiden erityisryhmiin kuuluvien kuten pakolaisten, opiskelijoiden, mielenterveysongelmaisten, päihdeongelmaisten, erityistukea tarvitsevien nuorten, vammaisten ja huonokuntoisten vanhusten asunto-oloja hoidetaan suurelta osin ns. investointiavustuksen avulla, jota voidaan myöntää erityisryhmille tarkoitettujen vuokra-asuntojen rakentamiseen, hankintaan ja perusparantamiseen korkotukilainan lisäksi. Osa edellä luetelluista on vaikeasti asutettavia henkilöitä, jotka tarvitsevat usein asumisen lisäksi erilaisia tukitoimenpiteitä. Heidän tuettu asuminensa järjestetään ainakin suurimmissa kaupungeissa yleensä sosiaalitoimen eikä asuntotoimen kautta.

Lisäksi erityisesti pitkäaikaisasunnottomuutta pyritään vähentämään toimenpiteillä, jotka sisältyvät hallituksen 14.2.2008 hyväksymään periaatepäätökseen pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishjelmaksi. Tarkoituksena on puolittaa pitkäaikaisasunnottomuus vuoteen 2011 mennessä.

## **Ehdotetut muutokset**

Hallitusohjelman mukaan arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukasvalinnassa luovutettiin tulorajojen soveltamisesta. Asukasvalintaperusteet säilyisivät ennallaan. Tulot olisivat siten edelleen yhtenä valintakriteerinä asunnontarpeen ja varallisuuden lisäksi. Myös hakijaruokakuntien etusijajärjestykseen asettaminen säilyisi ennallaan eli etusijalle on asetettava asunnottomat ja muut kiireellisimmässä asunnon tarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijaruokakunnat.

Vuokra-asunnon hakijat ilmoittaisivat tulonsa asuntohakemuksessaan kuten nytkin. Tuloista ja niiden vertailusta säädettäisiin asetuksen 4 §:ssä. Tulorajoista luovuttaessa hakijaruokakunnan yhteenlasketuista bruttokuukausituloista ei tehtäisi enää nykyisenkaltaisia vähennyksiä. Erisuuruiset tulot omaavien ja eri kokoisten ruokakuntien tuloja vertailtaisiin asukasvalinnassa, jolloin vertailussa otettaisiin huomioon ruokakunnan koko ja ruokakuntaan kuuluvien lasten määrä.

Hakijoiden etusijajärjestykseen asettamisesta säädettäisiin asetuksen 5 §:ssä. Hakijaruokakunnan asunnontarvetta, varallisuutta ja tuloja arvioitaisiin kokonaisuutena tarkasteltaessa hakijoiden keskinäistä etusijajärjestystä asukasvalinnassa. Etusijalle ase-

tettaisiin se hakija, joka olisi asukasvalintaperusteiden kokonaisarvion perusteella vuokra-asuntoa eniten tarvitseva. Jos usealla hakijaruokakunnalla on yhtä suuri asunnontarve, vertailtaisiin hakijoita tulojen ja varallisuuden perusteella keskenään. Vertailussa asetettaisiin pienituloiset ja vähävaraiset ruokakunnat niiden edelle, jotka ovat suurituloisempia ja enemmän varallisuutta omaavia ruokakuntia.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus eli ARA antaisi ohjausta kunnille ja vuokratalojen asukasvalitsijoille esimerkiksi Asukasvalintaoppaassa siitä, kuinka eri kokoisten ruokakuntien tuloja vertailtaisiin ja voitaisiin saattaa keskenään paremmin vertailukelpoisiksi käyttämällä hyväksi esimerkiksi ruokakuntien kulutusyksikkökäsitettä. Ohjausta annettaisiin myös hakijoiden etusijajärjestykseen asettamisessa. Oppaassa kiinnitettäisiin huomiota myös liikuntaesteisten asunnonhakijoiden etuoikeuden turvaamiseen esteettömiin asuntoihin.

Asetuksen varallisuutta koskevaan 3 §:ään ja poikkeuksia asukasvalintaperusteista koskevaan 6 §:ään tehtäisiin nykyisiin säännöksiin nähden teknisiä muutoksia siten, että varallisuuden arviointia työpaikan takia toiselle paikkakunnalle muuttaessa koskeva momentti siirrettäisiin 6 §:stä 3 §:ään 2 momentiksi ja asumisen tukemista sosiaalisista tai terveydellisistä syistä koskeva kohta erotettaisiin 6 §:ssä erilliseksi 2 momentiksi.

## **Esityksen vaikutukset**

Esitys parantaisi keskituloisten, erityisesti palveluammateissa toimivien, hakijaruokakuntien mahdollisuuksia saada kohtuuhintainen vuokra-asunto. Kasvukeskuksissa ja varsinkin eteläisessä osaa maata on kasvava tarve ammattityöntekijöistä. Esitys joustavoittaisi asukkaiden valintaa vuokra-asuntoihin, mikä puolestaan edistäisi työntekijöiden mahdollisuuksia hakeutua tarjolla oleviin työpaikkoihin. Lisäksi esityksellä olisi mahdollista estää ja vähentää segregaaation uhkaa.

Asukasvalinta olisi nykyistä joustavampaa luovuttaessa tulorajoista. Asukasvalinnan ei kuitenkaan oleteta muuttuvan olennaisesti tulorajojen poistamisen jälkeen jo siitäkin syystä, että nykyisetkin tulorajat ovat jo melko korkeat. Asukasvalinta perustuu edelleen sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen. Aravarajoituslain ja vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain mukaisesti asukasvalintaperusteilla ja etusijalle asettamissäädöksellä varmistetaan pienituloisten, vähävaraisten ja kiireellisimmässä asunnon tarpeessa olevien hakijoiden asunnon saanti. Tämän toteutumiseksi myös käytännössä tarvitaan asukasvalinnan ohjauksen tehostamista.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tehtäviin kuuluu asukkaiden valinnan ja valvonnan yleinen ohjaus. ARA tulisi tehostamaan asukasvalinnan ohjausta yleiskirjeillä, Asukasvalintaoppaalla, koulutustilaisuuksilla, osallistumalla mm. pääkaupunkiseudun kuntien ja suurimpien yleishyödyllisten yhteisöjen yhteistyöryhmään sekä kasvukeskuskuntien asukasvalitsijoiden yhteistyöverkkoon. Ohjauksessa kiinnitettäisiin huomiota erityisesti sosiaaliseen näkökulmaan asukasvalinnassa sekä tulo- ja varallisuusarvostelun jatkumiseen tulorajoista luopumisen jälkeenkin.

Asukasvalintakäytäntöä tultaisiin seuraamaan jatkuvasti. ARA:n toimesta selvitetäisiin säännöllisin välein, miten heikoimmassa asemassa olevia hakijoita on valittu

asukkaiksi. Myös ympäristöministeriön toimesta selvitetäisiin tutkimushankkeella tulorajojen poistamisen vaikutuksia vuokra-asuntojen asukasvalintoihin sen jälkeen, kun on saatu riittävästi kokemuksia tulorajattomuudesta.

Esityksellä ei olisi välittömiä valtiontaloudellisia vaikutuksia.

### **Voimaantulo**

Asetus tulisi voimaan 1.4.2008.

Asetuksella kumottaisiin voimassa oleva valtioneuvoston asetus asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin (731/2006) siihen myöhemmin tehtyine muutoksineen.

### **Asian valmistelu**

Asetus on valmisteltu virkatyönä ympäristöministeriössä yhteistyössä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen kanssa. Asetus on ollut tarkastettavana oikeusministeriön lainvalmisteluosaston tarkastustoimistossa.

u:\asukasvalinta\pmmuutoseitulor.doc