

VALTIONEUVOSTON ASETUS ASUKKAIDEN VALINNASTA ARAVA- JA KORKOTUKIVUOKRA-ASUNTOIHIN ANNETUN VALTIONEUVOSTON ASETUKSEN MUUT- TAMISESTA

1 Esityksen pääasiallinen sisältö

Valtioneuvoston asetusta asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin (166/2008), jäljempänä asukasvalinta-asetus, ehdotetaan muutettavaksi siten, että asukasvalinnassa otetaan käyttöön tulorajat. Tulorajat koskisivat sekä uusien asukkaiden valintaa että asunnon vaihtotilanteita valtion tuella rakennetuissa vuokra- ja osaomistusasunnoissa. Tulorajojen soveltaminen olisi alueellisesti rajoitettu asetuksessa määriteltyihin kuntiin. Lisäksi jatkossa myös asunnon vaihtotilanteissa tarkistettaisiin hakijan tulojen lisäksi asunnon tarve ja varallisuus. Muutoksilla toteutetaan pääministeri Juha Sipilän hallituksen ohjelmaa.

2 Nykytila

Valtion tukemien asuntojen eli niin sanottujen ARA-asuntojen asukasvalinnassa sovelletaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain, jäljempänä korkotukilaki, (604/2001) ja aravarajoituslain (1190/1993) asukasvalintaa koskevia säännöksiä. Myös erityisryhmien käytössä olevia valtion tuella rakennettuja vuokra-asuntoja sekä osaomistusasuntoja koskevat samat asukasvalintasäännökset kuin vuokra-asuntojakin. Korkotukilain 11 d §:n ja aravarajoituslain 4 d §:n mukaan kunta valvoo asukkaiden valintaperusteiden noudattamista.

Asukasvalinta-asetuksessa säädetään tarkemmin asukasvalintaperusteista ja etusijajärjestykseen asettamisesta. Edellä mainittujen säännösten lisäksi ARA on laatinut vuokratalojen omistajille ohjeen, Arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukasvalintaoppaan, joka sisältää tarkempia ohjeita asukasvalintasäännösten soveltamisesta.

Korkotukilain 11 a §:n ja aravarajoituslain 4 a §:n mukaan asukasvalinnan tavoitteena on, että valtion tuella rakennetut vuokra-asunnot osoitetaan vuokra-asuntoa eniten tarvitseville ruokakunnille ja samalla pyritään talon monipuoliseen asukasrakentamiseen ja sosiaalisesti tasapainoiseen asuinalueeseen. Korkotukilain 11 b §:n ja aravarajoituslain 4 b §:n mukaan asukkaiden valinta korkotukivuokra-asuntoihin perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen. Asukkaaksi valittaessa otetaan huomioon hakijaruokakunnan asunnontarve, varallisuus ja tulot. Asukasvalinnassa etusijalle on asetettava asunnottomat ja muut kiireellisimmässä asunnon tarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijaruokakunnat.

Kaikki kolme kriteeriä, asunnon tarve sekä hakijan tulot ja varallisuus, otetaan siten asukasvalinnassa huomioon. Lähtökohtana tulojen huomioimisessa asukasvalinnassa ovat ruokakunnan pysyvät bruttokuukausitulot. Näihin tuloihin ei lasketa joitakin asukasvalinta-asetuksen 4 §:n mukaan asumistukiasetuksen (949/1993) 1 §:ssä tarkoitettuja tulolajeja, joista yleisimpiä ovat asumis-, toimentulo-, opinto- ja elatustu-

ki sekä elatusapu ja lapsilisä. ARA:n asukasvalintaoppaassa suositellaan vertailemaan hakijoiden tulotasoa käyttämällä kulutusyksikköä kohti laskettuja tuloja. Näin pystytään vertailemaan kooltaan ja rakenteeltaan erilaisten ruokakuntien tulotasoa. Ruokakunnan kulutusyksikköjen määrä lasketaan siten, että ensimmäinen jäsen on 1 kulutusyksikkö, muut aikuiset 0,7 kulutusyksikköä ja lapset kukin 0,5 kulutusyksikköä.

Hakija voidaan kuitenkin valita asukkaaksi vuokra-asuntoon varallisuuden ja tulojen määrästä riippumatta joissain asukasvalinta-asetuksen 6 §:ssä mainituissa erityistilanteissa. Asukasvalinta-asetuksen 6 §:n 1 momentin 3 ja 4 kohtien mukaan tällainen tilanne on kysymyksessä silloin, kun kyseessä on ruokakuntien keskinäinen asuntojen vaihtaminen vuokra-asunnosta toiseen tai silloin kun kysymyksessä on asunnon vaihtaminen saman tosiasiallisen omistajan omistamasta vuokra-asunnosta toiseen. Näissä asuntojen vaihtotilanteissa ei siten tällä hetkellä tarkisteta hakijan tuloja enää uudelleen. Tulo- ja varallisuusharkinta suoritetaan siten vain uusien asukkaiden kohdalla.

Valtion tuella rakennettujen vuokra-asuntojen asukasvalinnassa on aikaisemmin sovellettu tulorajoja. Tulorajat olivat kiinteät, ruokakunnan koon mukaan porrastetut rajat, joihin valittujen ruokakuntien tulojen piti mahtua. Ennen kuin ruokakunnan tuloja verrattiin tulorajoihin, niihin tehtiin erilaisia vähennyksiä. Tulorajoista luovuttiin vaiheittain rajaamalla esimerkiksi niiden alueellinen soveltaminen kasvukeskuksissa ja niiden ympäristökunnissa sijaitseviin valtion tukemiin vuokra-asuntoihin. Lopullisesti tulorajoista luovuttiin vuonna 2008.

Valtion tuella rakennetuissa vuokra-asunnoissa asuvia asutokuntia oli Tilastokeskuksen tietojen mukaan vuoden 2013 lopussa noin 337 791, joista pääkaupunkiseudulla oli 105 513 (Espoo, Helsinki, Vantaa, Kauniainen). Valtion tuella rakennettujen vuokra-asuntojen asukasrakenteesta on tehty useita selvityksiä, joiden mukaan asunnot kohdistuvat varsin hyvin suurimmassa asunnontarpeessa oleville pienituloisille henkilöille. Viimeisimmänkin tutkimuksen (Näkökulmia ARA-vuokra-asumiseen, selvitys ARA-vuokra-asuntojen asukasrakenteesta ja asukasvalinnasta ARA-ASO-asuntoihin, ympäristöministeriön raporteja 15/2014) mukaan vuokralaiset olivat selvästi pienituloisia. Lisäksi esimerkiksi Helsingissä yksinasuvista hakijoista 66 prosenttia ja valituista 61 prosenttia mahtuu asumistukirajoihin. Edelleen pariskunnista 45 prosenttia hakijoista ja valituista 48 prosenttia mahtuu asumistukirajoihin.

Edellä mainitun tutkimuksen mukaan koko maassa 67 prosenttia valtion tuella rakennettujen vuokra-asuntojen asutokunnista kuului neljään alimpaan tuloluokkaan. Asukkaista pieni osa on myös hyvätuloisia, sillä ylimmän tuloluokan edustajia oli 1,8 prosenttia ja toiseksi ylimmän 4 prosenttia asutokunnista. Kahteen ylimpään tuloluokkaan kuului siis yhteensä 5,8 prosenttia asukkaista. Lukumääräisesti ylimpään tuloluokkaan kuului runsaat 6 000 asutokuntaa ja toiseksi ylimpään runsaat 14 000, yhteensä siten runsaat 20 000 asutokuntaa. Pääkaupunkiseudulla vuokralaiset olivat jonkin verran parempituloisia, mutta kuitenkin pääkaupunkiseudullakin vuokralaisista 56 prosenttia kuului neljään alimpaan tuloluokkaan. Ylimpään tuloluokkaan kuului pääkaupunkiseudun vuokralaisista 3 prosenttia (noin 3 100 asutokuntaa) ja toiseksi ylimpään 6 prosenttia (noin 6 700 asutokuntaa), yhteensä vajaat 10 000 asutokuntaa.

Tutkimuksessa selvitettiin myös valtion tuella rakennettujen vuokra-asuntojen asuntokuntien keskitulo. Keskitulo kulutusyksikköä kohti vuodessa oli vuokra-asuntokunnilla tutkimuksen mukaan noin 17 000 euroa. Opiskelijat ovat yksi pienituloisen ryhmä, joka kuitenkin laskee keskituloa. Pääkaupunkiseudun yleinen tulotaso on selvästi muuta maata korkeampi. Myös asukkaat seudun valtion tuella rakennetuissa vuokra-asunnoissa olivat keskimäärin hieman parempituloisia kuin muun Suomen. Näiden vuokralaisten suhteellinen tulotaso alueen yleiseen tulotasoon nähden oli kuitenkin pääkaupunkiseudulla heikompi kuin muualla maassa. Kuuden vuoden aikavälillä (2005–2011) vuokralaisten tulojakaumassa on tapahtunut pieni siirtymä pienituloisempaan suuntaan sekä koko maan tasolla että pääkaupunkiseudulla. Pitkällä, parinkymmenen vuoden aikavälillä vuokralaisten keskimääräinen tulotaso on etääntynyt selvästi yleisestä keskitulosta, minkä yhtenä selittäjänä on yleinen tuloerojen kasvu. Tutkimuksen mukaan pitkään valtion tuella rakennetussa asunnossa asuneissa ei ollut sen suurempaa osaa hyvätuloisia kuin lyhyen aikaa asuneissakaan. Usein tulotason parantuessa riittävästi vuokralaiset siirtyvät omistusasuntoihin. Erään aiemman tutkimuksen perusteella suurin alttius jäädä pysyvämmiin asumaan valtion tuella rakennettuun vuokra-asuntokantaan oli pitkäaikaistyöttömillä ja yhden tulonsaajan perheillä.

Viimeisimmän tutkimuksen mukaan valtion tuella rakennetuissa asunnoissa asuvien asuntokuntien viitehenkilöistä (asuntokunnan suurituloisin jäsen) 45 prosenttia oli työllisiä ja 55 prosenttia työelämän ulkopuolella. Kaikkiin asuntokuntiin verrattuna viitehenkilöissä olivat yliedustettuina opiskelijat, työttömät sekä lievästi myös työntekijät. Aliedustettuina olivat selvimmin yrittäjät ja ylemmät toimihenkilöt, hieman myös alemmat toimihenkilöt. Eläkeläisten osuus oli suunnilleen sama kuin kaikista asuntokunnista.

3 Ehdotetut muutokset

Pääministeri Juha Sipilän hallituksen ohjelman tavoitteina on muun muassa työllisyyden ja kilpailukyvyn lisääminen sekä kuntien tehtävien ja velvoitteiden vähentäminen. Hallituksen ohjelman liitteen 4, Asuntopolitiikan toimet, mukaan ARA-vuokra-asuntojen asukasvalintoja kehitetään paremman kohtaannon saavuttamiseksi liittämällä asukasvalinnan sosiaaliseen tarveharkintaan tulorajat. Asukkaan tulot tarkistetaan ARA-asuntoon muuton ja asunnon vaihdon yhteydessä.

Ehdotetuilla muutoksilla toteutettaisiin Sipilän hallituksen ohjelman liitteen 4 kirjausta siten, että edesautettaisiin tuen oikeaa kohdentumista sellaisille pienituloisille henkilöille, joiden asunnon tarve on suurin. Työllisyyden ja kilpailukyvyn lisäämistä tavoiteltaisiin parantamalla pienituloisten mahdollisuuksia työllistyä esimerkiksi pääkaupunkiseudulle mahdollistamalla heille valtion tukeman asunnon saanti. Lisäksi otettaisiin huomioon tavoite kuntien tehtävien vähentämisestä asettamalla tulorajat koskemaan vain tiettyjä asuntomarkkinoiden kannalta keskeisiä ylikysyntä-alueita.

Asukasvalinta-asetuksen 4 §:ää ehdotetaan muutettavaksi siten, että sen 1 momentin viittaus asumistukiasetuksen (949/1993) 1 §:ään ajantasaistetaan koskemaan nykyisin voimassa olevaa yleisestä asumistuesta annetun lain (938/2014) 15 §:ää. Asetuksen 4 §:n 1 momenttia sovellettaisiin edelleenkin kaikissa asukasvalintatilanteissa. Näin ollen 1 momentin mukaan määräytyvät erät jätetään jatkossakin huomioimatta kaikissa

tapauksissa eli riippumatta siitä, sovelletaanko tulorajoja vai ei. Tulovertailu suoritetaan bruttotulosta, joka jää jäljelle edellä mainittujen ns. etuoikeutettujen tulojen vähentämisen jälkeen. Lisäksi 4 §:n 2 momentti, jonka mukaan eri hakijaruokakuntien tuloja vertailtaessa otetaan huomioon ruokakunnan koko ja ruokakuntaan kuuluvien lasten määrä, ehdotetaan poistettavaksi. Jatkossa sellaisissakin tilanteissa, joissa tulo-rajat eivät tule sovellettaviksi, tuloarvostelu voidaan suorittaa 4 §:n 1 momentin ja uuden 4 a §:n avulla. Ruokakunnan koko ja ruokakuntaan kuuluvien lasten määrä otettaisiin siis edelleen huomioon.

Asukasvalinta-asetukseen ehdotetaan lisättäväksi uusi 4 a §. Sen 1 ja 2 momenteissa säädettäisiin enimmäistulorajat, niihin tehtävät lisäykset ja määriteltäisiin ne kunnat, joissa näitä tulorajoja sovellettaisiin. Uuden 4 a §:n 1 momentissa säädettäisiin enimmäistulorajasta yhden ja useamman aikuisen osalta sekä lapsimäärän mukaisesta lisäyksestä. Vaikka esityksessä ehdotetaan asetettavaksi tulorajat asukasvalintaperusteeksi, myös kaksi muuta, eli varallisuus ja asunnontarve olisivat edelleen tasavertaisia vertailuperusteita jatkossakin. Asukkaaksi on siten edelleen valittava se, jolla on pienimmät tulot, vähiten varallisuutta ja suurin asunnontarve.

Tulorajojen taso tulisi asettaa siten, että asumismenot ovat kohtuulliset suhteessa henkilön käytettävissä oleviin tuloihin. Asunto-olojen kehittämisestä annetun lain (919/1985) 1 §:n 3 kohdan mukaan asumismenojen tulisi olla kohtuulliset suhteessa ruokakunnan kokoon ja käytettävissä oleviin tuloihin sekä muihin välttämättömiin kulutusmenoihin. Tulorajoja asetettaessa tulee ottaa myös huomioon, että työvoiman liikkuvuuden edistämiseksi työssäkäyvällä keskituloisella pariskunnalla tulee olla mahdollisuus saada valtion tukema vuokra-asunto. Erityisesti palveluammateissa toimivilla henkilöillä tulee olla mahdollisuus saada kohtuuhintainen vuokra-asunto.

Tulorajat on siten syytä asettaa tavalla, jossa yhdistyy ruokakunnan aikuisten kohdalla kulutusyksikköjen määrä sekä lasten lukumäärä, jolloin lapsiperheen tuloihin tehdään lapsiluvun mukainen korotus eli lapsilisäys. Uuden 4 a §:n 1 momentin mukaan 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. Yhden ja kahden aikuisen tuloraja määräytyy siten kulutusyksikköjen mukaan, eli ensimmäinen aikuinen jäsen on 1 kulutusyksikkö ja seuraava aikuinen jäsen on 0,7 kulutusyksikköä. Aikuisella tarkoitetaan yli 18 vuotta täyttänyttä ruokakuntaan kuuluvaa henkilöä ja lapsella vastaavasti alle 18 vuotta täyttänyttä ruokakunnan jäsentä. Ikä laskeaan sen kalenterivuoden lopun mukaan, jolloin asukkaaksi valitsemista haetaan.

Näin ollen tuloraja yhden hengen taloudessa olisi 3540 euroa. Kahden hengen talouden tuloraja saataisiin lisäämällä alkuperäiseen tulorajaan 3540 euroa kerrottuna 0,7:llä (pyöristettynä 2480 euroa). Esimerkkejä tulorajoista:

1 aikuinen	2 aikuista	1 aikuinen ja lapsi	2 aikuista ja lapsi	2 aikuista ja 2 lasta	2 aikuista ja 3 lasta
3540	6020	4190	6670	7270	7870

Tilastokeskuksen tietojen perusteella palveluammateissa toimivat yksinasuvat henkilöt mahtuisivat hyvin tulorajoihin, varsinkin alkupalkan osalta. Helsinkiläisen poliisin 3540 euroa, espoolaisen bussinkuljettajan 3371 euroa ja espoolaisen luokanopettajan 3504 euroa ovat korkeimpia keskiarvopalkkoja ja lähellä saman alueen ammattiryhmän mediaanipalkkoja.

Alla on esimerkkejä espoolaisten ammattiryhmien tuloista:

Yhden hengen ruokakunnat

	alkupalkka	keskiarvopalkka
Luokanopettaja	2677	3257
Sairaanhoitaja	2602	3268
Poliisi	2785	3501
Sosiaalihjaaja	2282	2723
Palomies	2472	2787
Tarjoilija	1726	2121
Bussinkuljettaja	2910	3371
Myyjä	2015	2716
Talonrakennustyöntekijä	2685	3119
Lähihoitaja	2146	2625
Toimistotyöntekijä	2034	2700
Siivoaja	1608	2037
Teollisuustyöntekijä	2092	2767

Pariskunnat

	alkupalkka	keskiarvopalkka
Luokanopettajapariskunta	5354 e	6514 e
Sairaanhoitajapariskunta	5204 e	6536 e
Sairaanhoitaja-poliisipariskunta	5387 e	6769 e
Sosiaalihjaaja-palomies	4754 e	5510 e

Tarjoilija-bussinkuljettaja	4636 e	5492 e
Myyjä-talonrakennustyöntekijä	4700 e	5835 e
Lähihoitaja-toimistotyöntekijä	4180 e	5325 e
Siivooja-teollisuustyöntekijä	3700 e	4804 e

Alkupalkkaa saavat pariskunnat mahtuvat edellä esitettyyn tulorajaan. Kolmen ylimmän esimerkkipariskunnan keskiarvopalkka ei mahtuisi asetettavaan tulorajaan. Lasten myötä näiden pariskuntien tilanne muuttuisi ja ne mahtuisivat paremmin tulorajoihin.

Tulorajojen suuruutta arvioitaessa on muistettava, että hakijaruokakunnista olisi edelleen valittava suurimmassa asunnontarpeessa olevat, pienituloisimmat ja vähävaraisimmat hakijat. Tulorajat muodostaisivat siis ikään kuin katon etusijaperusteella tehtäville asukasvalinnoille. Koska jo etusijajärjestelmä ohjaa asukasvalinnan kohdistumaan kaikkein heikoimmassa asemassa oleviin henkilöihin, ei tulorajoja ole syytä asettaa liian alhaisiksi, jotta ne eivät muodostuisi esteeksi tarpeellisen työvoiman saatavuudelle.

Uuden 4 a §:n 2 momentissa määriteltäisiin ne kunnat, joissa nyt asetettavia tulorajoja sovellettaisiin. Näillä alueilla tuloraja tarkistettaisiin aina asukkaita valittaessa, eli sekä tehtäessä uusi vuokrasopimus että asunnon vaihtamisen yhteydessä. Tulorajat asetettaisiin sellaisiin MAL-sopimuskuntiin, joissa asuntomarkkinatilanne on kireä. Tulorajat on perusteltua asettaa nimenomaan tällaisille kasvuseuduille, joissa on todellista kilpailua kohtuuhintaisista vuokra-asunnoista. Tulorajoja ei ole perusteltua asettaa sellaisiin kuntiin, joissa se ei asuntomarkkinatilanne huomioon ottaen ole tarpeen, ottaen huomioon myös pääministeri Juha Sipilän hallituksen ohjelman tavoitteen kuntien tehtävien vähentämisestä. Muissa kuin uuden 4 a §:n 2 momentissa tarkoitetuissa kunnissa sijaitsevista vuokrataloyhteisöissä asukasvalinta valtion tuella rakennettuihin vuokra-asuntoihin tehtäisiin siten kuten nykyisinkin, eli vertailemalla varallisuutta, tuloja ja tarvetta ja asuntoon valittaisiin se henkilö, jonka asunnontarve on suurin sekä tulot ja varallisuus pienimmät.

Asukasvalinta-asetuksen 4 a §:n 3 momentissa säädettäisiin siitä, että tulorajoja ei sovellettaisi erityistä tukea tarvitseville ryhmille tarkoitetuissa kohteissa. Erityisryhmäkohteilla tarkoitetaan esimerkiksi vammaisille, päihde- ja mielenterveyskuntoutujille, vanhuksille, opiskelijoille, tukea tarvitseville nuorille sekä asunnottomille tarkoitettuja ja näiden käytössä olevia asuntoja. Erityisryhmäkohteet on voitu lainoittaa joko pelkällä korkotuella, korkotuella ja erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi (1281/2004) annetun lain mukaisella investointiavustuksella taikka omapääomaavustuksella ja aravalainalla. Enimmäistulorajoja ei ole perusteltua soveltaa erityisryhmäkohteissa, koska erityisryhmiin kuuluvien henkilöiden tulot ovat pääasiassa muutoinkin pienet ja ne eivät useinkaan nouse asumisaikana. Näin ollen erityisryhmäkohteissa asukasvalinta tehtäisiin kuten nykyisinkin eli vertailemalla asunnon tarvetta, tuloja ja varallisuutta.

Lisäksi asukasvalinta-asetuksen 6 §:ää ehdotetaan muutettavaksi siten, että pykälästä kumottaisiin 1 momentin 3 ja 4 kohdat. Näin ollen jatkossa myös asunnon vaihtotilanteissa, eli ruokakuntien tehdessä keskinäisen vaihdon vuokra-asunnosta toiseen tai ruokakunnan vaihtaessa asuntoa saman tosiasiallisen omistajan omistamasta vuokra-asunnosta toiseen, olisi tarkistettava hakijan asunnon tarve, tulot ja varallisuus. Tämä on perusteltua, sillä myös näissä tilanteissa tehdään uusi asukasvalintapäätös ja uusi vuokrasopimus. Muita asukasvalintaa koskevia säännöksiä ei muutettaisi.

4 Esityksen vaikutukset

Valtiontaloudelliset vaikutukset

Hallitusohjelman liitteessä 6 on todettu, että ARA-vuokra-asuntojen kohdentuminen pienituloisimmille paranee, kun estetään ylituloisten valinta asukkaiksi. Muutoksen on arvioitu vähentävän asumistuki- ja toimeentulotukimenoja.

Vaikutukset asukkaiden asemaan

Valtaosa valtion tuella rakennettujen vuokra-asuntojen asukkaista on jo nyt nimenomaan pienituloisia, joiden asunnontarve on suurin. On kuitenkin edelleen perusteltua varmistaa, että asunnot osoitetaan sellaisille henkilöille, joiden asunnontarve on kaikkein suurin ja tulot pienimmät. Ehdotetuilla muutoksilla edesautettaisiin valtion tuen kohdentumista asuntoa kaikkein eniten tarvitseville henkilöryhmille. Tarkkojen tulorajojen asettamisella koskemaan sekä uusia asukkaita että asunnon vaihtotilanteita rajattaisiin pois sellaiset henkilöt, joilla ei katsota olevan tarvetta valtion tukeen asumisensa järjestämiseksi. Tulorajojen asettamisella siten varmistettaisiin kaikkein pienituloisimpien, esimerkiksi asumis- ja toimeentulotuen saajien sekä pitkäaikaistyöttömien mahdollisuuksia asua valtion tuella rakennetussa vuokratalossa.

Asukasvalintakriteerien tarkistaminen asunnon vaihtotilanteissa voi edesauttaa sitä, että asumistarpeiden muuttuessa ja mahdollisesti tulotason kasvaessa asukkaat muuttavat muualle valtion tuella rakennetusta vuokra-asunnosta. Toisaalta on myös mahdollista, että muuttoja ei tapahdu, jos tarjontaa sopivista kohteista ei vapaarahoitteisilla markkinoilla ole.

On mahdollista, että vuokrataloista muodostuisi asukasrakenteeltaan nykyistä yksipuolisempia ja alueille päätyisi samanlaisessa, mahdollisesti haastavassa elämäntilanteessa olevia asukkaita. Segregaation eteneminen saattaisi vahvistua, työttömyys lisääntyä, ostovoima hiipua ja palveluita kadota. Näin ollen on tarpeen, että asukasrakenteen kehitystä seurataan edelleen.

Vaikutukset kunnallisiin ja yleishyödyllisiin vuokrataloyhteisöihin sekä kuntiin

Kaikissa asetuksessa määritellyissä kunnissa sijaitsevien vuokratalojen omistajille tulee aiheutumaan lisätyötä nyt ehdotettavista uusista säännöksistä. Lisätyötä sekä kustannuksia aiheutuu sekä tietojärjestelmien muutoksista että henkilöstön kouluttamisesta. Tulorajojen asettaminen saattaa hidastaa asuntojen vuokraamista ja vaikuttaa sitä kautta kohteiden käyttöasteisiin.

Lisäksi koska kunnat valvovat asukasvalintoja, niille aiheutuisi lisätyötä siitä, että jatkossa myös asukasvalintojen valvonnassa tulisi ottaa huomioon uusi tuloraja-arvostelu.

5 Asian valmistelu

Esitys on valmisteltu ympäristöministeriössä yhteistyössä ARA:n kanssa.

Esityksestä on pyydetty lausuntoja seuraavilta kunnilta: Espoo, Helsinki, Hyvinkää, Järvenpää, Kangasala, Kauniainen, Kerava, Kirkkonummi, Lempäälä, Mäntsälä, Nokia, Nurmijärvi, Orivesi, Pirkkala, Pornainen, Sipoo, Tampere, Tuusula, Vantaa, Vesilahti, Vihti ja Ylöjärvi.

Lisäksi lausuntoja on pyydetty Asukasliitto ry:ltä, Asuntosäätiöltä, Avara Oy:ltä, Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät (KOVA) ry:ltä, Kuntien asuntotoimen kehittämissyhistys ry:ltä, Rakli ry:ltä, SATO Oyj:ltä, Suomen Kuntaliitolta, TA-asunnot Oy:ltä, Valtiovarainministeriöltä, Vuokralaiset VKL ry:ltä, VVO-yhtymä Oyj:ltä.

Asetusehdotus on ollut tarkastettavana oikeusministeriön lainvalmisteluosaston lain-tarkastusyksikössä.

6 Voimaantulo

Asetuksen ehdotetaan tulevan voimaan 1 päivänä tammikuuta 2016.

Asetusta sovellettaisiin 1.4.2016 ja sen jälkeen tehtäviin asukasvalintapäätöksiin. Yhtiöille annettaisiin siten kolmen kuukauden mittainen siirtymäaika, jotta ne voisivat ajantasaistaa järjestelmänsä ottamaan huomioon uuden tuloraja-arvostelun.