

Asetusluonnos asukasvalinnan tulorajoista valtion tukemissa vuokra-asunnoissa

Johdanto

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

Tausta

Pääministeri Petteri Orpon hallituksen hallitusohjelman mukaan yhteiskunnan tukemat vuokra-asunnot kohdennetaan nykyistä tehokkaammin pienituloisille, vähävaraisille ja erityisryhmille, joiden on vaikea vuokrata asuntoa vapailta markkinoilta. Yhteiskunnan tukemiin vuokra-asuntoihin palautetaan tulorajat. 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.

Asiaa on valmisteltu virkatyönä ympäristöministeriössä yhteistyössä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen kanssa. Valmistelun tueksi kunnille ja ARA-vuokratyöyhteisöille järjestettiin webropol-kysely tulorajojen käyttöönotosta ajalla 6.–27.9.2023.

Tavoitteet

Valtioneuvoston asetusta asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin ehdotetaan muutettavaksi siten, että asukasvalinnassa otetaan käyttöön enimmäistulorajat. Enimmäistulorajat koskisivat sekä uusien asukkaiden valintaa että asunnon vaihtoa. Asukkaat valittaisiin asunnon tarpeen, tulojen ja varallisuuden perusteella hakijoista, joiden tulot jäävät 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.

Lisäksi asetusta päivitetäisiin lisäämällä kuntien ohelle hyvinvointialueet tilapäisiä

poikkeuslupia myöntäväksi viranomaiseksi ja poistamalla soveltamisalasta viittaus vanhaan korkotukilainsäädäntöön.

Vastausohjeet vastaanottajille

Lausunnot pyydetään antamaan vastaamalla Lausuntopalvelu.fi:ssä julkaistuun lausuntopyyntöön. Lausuntoja ei tarvitse lähettää erikseen sähköpostitse tai postitse. Lausunnon antaakseen vastaajan tulee rekisteröityä ja kirjautua Lausuntopalvelu.fi:hin.

Tarkemmat ohjeet palvelun käyttämiseksi löytyvät Lausuntopalvelu.fi:n sivulta Ohjeet > Käyttöohjeet. Palvelun käyttöönoton tukea voi pyytää osoitteesta lausuntopalvelu.om(at)om.fi.

Kaikki annetut lausunnot ovat julkisia ja ne julkaistaan Lausuntopalvelu.fi:ssä.

VAHVA:a käyttäviä ministeriöitä pyydetään tallentamaan lausuntonsa myös VAHVA-asialle VN/24516/2023.

Aikataulu

Lausunnot pyydetään toimittamaan ympäristöministeriölle Lausuntopalvelu.fi:n kautta viimeistään 8.12.2023.

Valmistelijat

Lisätietoja asiasta antaa lainsäädäntöneuvos Matleena Haapala, matleena.haapala(at)gov.fi, p. 0295 250 332

Liitteet:

[VNAluonnos tulorajat lausuntokierros.docx](#)

[VNAluonnos tulorajat lausuntokierros SV.docx](#)

[VNA-luonnos tulorajat apuversio lausuntokierros.docx](#)

[VNA-luonnos tulorajat apuversio lausuntokierros SV.docx](#)

[Muistioluonnos_tulorajat_lausunokierros.docx](#)

Jakelu:

Ainiovaaran Kiinteistöt Oy
Akaan Vuokra-asunnot Oy
A-Kruunu Oy
Alajärven kaupunki

Alavieskan kunta
Alavuden Vuokra-asunnot Oy
Anni Asunnot Oy
Asikkalatalot Oy
Asukasliitto ry
Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (Ara)
Asuntosäätiö sr
Auran kunta
Avain Yhtiöt Oy
Avara Oy
Colliers Finland Oy
Dalsbostäder Oy Ab
Eduskunnan oikeusasiamies
Elatusvelvollisten Liitto ry
Elinkeinoelämän keskusliitto EK
ES-Laatuasunnot Oy
Espoon Asunnot Oy
Espoon kaupunki
Etelä-Karjalan hyvinvointialue
Etelä-Pohjanmaan hyvinvointialue
Etelä-Savon hyvinvointialue
Eurajoen kunta
Euran Vuokrakodit Oy
Fab Nykarleby bostäder - Koy Uudenkaarlepyyn asunnot
Fastighets Ab Dönsby
Fastighets Ab Ebba Kiinteistö Oy
Fastighets Ab Vörå Bostäder
Forssa-asunnot Oy
Hamina-Asunnot Oy
Hangon Vuokratalot Oy
Harjavallan kaupunki
Hattula-Kiinteistöt Oy
Heinolan vuokra-asunnot Oy
Helsingin kaupungin asunnot Oy
Helsingin kaupunki
Hollolan Asuntotalot Oy
Hyvinkään Vuokra-asunnot Oy
Hämeenkyrön Asunnonhankinta Oy
Hämeenlinnan Asunnot Oy
Hämeenlinnan kaupunki
Ihmisoikeusliitto
lin kunta
litin Vuokratalo Oy
Ilmajoen Vuokratalot Oy
Imatran Kaupunki
Imatran Vuokra-asunnot Oy
Isonkyrön Asuntovuokraus Oy
Isät lasten asiassa ry
Itä-Uudenmaan hyvinvointialue
IVH asunnot oy
Janakkalan Asunnot Oy

Joensuun kaupunki
Joensuun Kodit Oy
Joo Kodit
Jyväskylän kaupunki
Jyväskylän Vuokra-asunnot Oy
Järvenpään kaupunki
Järvenpään Mestariasunnot Oy
Kaavin Vuokratalot Oy
Kainuun hyvinvointialue
Kajaanin kaupunki
Kangasniemen Vuokratalot Oy
Kankaanpään Asunnonhankinta Oy
Kannuksen Vuokra-Asunnot Oy
Kansaneläkelaitos KELA
Kanta-Hämeen hyvinvointialue
Karstulan Vuokra-asunnot Oy
KAS asunnot Oy
Kauhajoen Asunnot Oy
Kauhavan Vuokra-asunnot Oy
Keminmaan Vuokra-asunnot Oy
Keravan kaupunki
Keski-Pohjanmaan hyvinvointialue
Keski-Suomen hyvinvointialue
Keski-Uudenmaan hyvinvointialue
Keskuskauppakamari
Keuruun Asunnot Oy
Kiinteistö Oy Ahmahaka
Kiinteistö Oy Avo-Vuokratalot
Kiinteistö Oy Enontekiön kunnan asunnot
Kiinteistö Oy Haapajärven Vuokratalot
Kiinteistö Oy Hakutorni
Kiinteistö Oy Hankasalmen Haka
Kiinteistö Oy Horsmanhaka
Kiinteistö Oy Itätuuli
Kiinteistö Oy Jokioisten Vuokra-asunnot
Kiinteistö Oy Joutsan vuokra-asunnot
Kiinteistö Oy Juuan Vuokratalot
Kiinteistö Oy Jyrkkälänpolku
Kiinteistö Oy Jämsänmäki
Kiinteistö Oy Järvenneito
Kiinteistö Oy Kaarinan Vuokratalot
Kiinteistö Oy Kajaanin Pietari
Kiinteistö Oy Kalajoen Vuokra-asunnot KVAS
Kiinteistö Oy Kemijärven Vuokratalot
Kiinteistö Oy Kempeleenkartano
Kiinteistö Oy Kitronpuisto
Kiinteistö Oy Kiuruveden Kiurunkulma
Kiinteistö Oy Kontiolahden Vuokratalot
Kiinteistö Oy Kuhmon Terva-asunnot
Kiinteistö Oy Kummatti
Kiinteistö Oy Kummun Kodit

Kiinteistö Oy Kuninkaanpitäjä
Kiinteistö Oy Kuortaneen Asunnot
Kiinteistö Oy Kuusamon Vuokratalot
Kiinteistö Oy Kärrykartano
Kiinteistö Oy Laihian Vuokratalot
Kiinteistö Oy Laitilan Talot
Kiinteistö Oy Lammentausta
Kiinteistö Oy Lappajärven Vuokratalot
Kiinteistö Oy Lemminkilän Vuokratalot
Kiinteistö Oy Liperin Vuokratalot
Kiinteistö Oy M2-Kodit
Kiinteistö Oy Nakkilan Vuokra-asunnot
Kiinteistö Oy Nikkarinkruunu
Kiinteistö Oy Nilakanranta
Kiinteistö Oy Nivalan Vuokratodit
Kiinteistö Oy Nurmeksen Vuokratalot
Kiinteistö Oy Paltamon Kiehininen
Kiinteistö Oy Pellon Vuokra-asunnot
Kiinteistö Oy Pielaveden vuokratalot
Kiinteistö Oy Pihtiputaan Vuokra-asunnot
Kiinteistö Oy Pikipruukki Fastghets Ab
Kiinteistö Oy Polvijärven Vuokratalot
Kiinteistö Oy Puumalan Vuokratalot
Kiinteistö Oy Reisjärven Vuokratalot
Kiinteistö Oy Rekipolska
Kiinteistö Oy Ringinvatro
Kiinteistö Oy Savitaipaleen Vuokratalot
Kiinteistö Oy Sievin Jussi
Kiinteistö Oy Siikataival
Kiinteistö Oy Sotkanmaa
Kiinteistö Oy Suomussalmen Vuokratalot
Kiinteistö Oy Suonenjoen Vuokratalot
Kiinteistö Oy Taipalsaaren asunnot
Kiinteistö Oy Taloherttua
Kiinteistö Oy Tervon Vuokratalot
Kiinteistö Oy Toholammin vuokratalot
Kiinteistö Oy Ulvilan Vuokratodit
Kiinteistö Oy Uudenkaupungin Vuokratalot
Kiinteistö Oy Vaalan Niska
Kiinteistö Oy Vehmaan Vuokratalot
Kiinteistö Oy Vetelinraitti
Kiinteistö Oy Vieremän Hakatalot
Kiinteistö Oy Vihannin Kantti
Kiinteistö Oy Villa-Metsolan Hovi
Kiinteistö Oy Virolahden Vuokra-asunnot
Kiinteistö Oy Vuoreksen Aurinkokallio
Kiinteistö Oy Ähtärin Vuokratalot
Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry
Kiinteistöväilytysalan Keskusliitto
Kiinteistöosaakeyhtiö Keskiväli
Kirkkonummen Vuokra-asunnot Oy

Kirkon työmarkkinalaitos KiT
Kiteen Kotitalot Oy
Kittilän Vuokratalot Oy
Kivijärven Vuokratalot Oy
Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat – KOVA ry
Kojamo Oyj
Kokkolan kaupunki
Kokkolan Vuokra Asunnot Oy
Kolarin Vuokra-asunnot Oy
Konneveden Vuokra-asunnot Oy
Korkeakoulutettujen työmarkkinajärjestö Akava
Koskelantalot Oy
Kotkan Asunnot Oy
Kouvolan Asunnot Oy
Kouvolan kaupunki
KT Kunta- ja hyvinvointialueyönantajat
Kuopion kaupunki
Kymenlaakson hyvinvointialue
Kyyjärven Vuokra-asunnot Oy
Kärsämäen Asunnot Oy
Lahden kaupunki
Lahden Talot Oy
Laitilan kaupunki
Lakea Kiinteistöt Oy
Lapin hyvinvointialue
Lapinlahden Kaskihovi Oy
Lappeenrannan Asuntopalvelu Oy
Lappeenrannan kaupunki
Lapsiasiavaltuutettu
Lapuan Kotiasunnot Oy
Laukaan Vuokrakodit Oy
Lempäälän Vuokrakodit Oy
Leppävirran Kiinteistö Oy
Lieksan Kiinteistöt Oy
Limingan Asunnot Oy
Lohjan Vuokra-asunnot Oy
Loviisa Kodit Oy - Lovisa Hem Ab
Lumo Vuokratalot Oy
Luumäen Asunnot Oy
Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue
Mangrove Oy
Mikalo Oy
Mikkelin kaupunki
Moniheli ry
Monimuotoiset perheet – verkosto
Muuramen vuokra-asunnot Oy
Mäntsälän Kodit Oy
Mäntsälän kunta
Naantalin Vuokratalot Oy
Niiralan Kulma Oy
Nokian kaupunki

Nokian Vuokrakodit Oy
Nurmijärven Kodit Oy
Nurmijärven kunta
Närpes Bostäder
Oikeuskanslerinvirasto
oikeusministeriö
Opetusalan Ammattijärjestö OAJ
Orimattilan Asunnot Oy
Oriveden Kotikoivu Oy
Oulaisten Amiraali Oy
Oulun kaupunki
Oulun Moniasunnot
Oulun Sivakka Oy
OVV Asuntopalvelut Helsinki
OVV Asuntopalvelut Oulu
OVV Asuntopalvelut Tampere
OVV Asuntopalvelut Turku
Oy Granilla Ab
Palvelualojen ammattiliitto PAM ry
Pelkosenniemen Vuokratalot Oy
Petterinkulma Oy
Pihtiputaan kunta
Pirkanmaan hyvinvointialue
Pohjanmaan hyvinvointialue
Pohjois-Karjalan hyvinvointialue
Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialue
Pohjois-Savon hyvinvointialue
Porin kaupunki
Porin YH-Asunnot Oy
Porvoon A-asunnot Oy
Posion Taika-asunnot Oy
Premico Vuokra-asunnot I Oy
Pudasjärven Vuokratalot Oy
Punkalaitumen Vuokra-asunnot Oy
Pyhtään kunta
Päijät-Hämeen hyvinvointialue
Pöytyän kunta
Raahen Seudun Asuntosäätiö
Raision Vuokra-asunnot Oy
Rakennusliitto ry
Rauman Asunnot Oy
Rautavaaran Vuokratalot Oy
Reisjärven kunta
Retta Group Oy
Riihimäen Kotikulma Oy
Rovaniemen kaupunki
Ruokolahden kunta
Ruokolahden Vuokratalot Oy
Ruoveden Asunnot Oy
Ruskon kunta
Ruukin Villa Oy

Saarijärven kaupunki
Sallan Vuokratalot Oy
Salon Vuokratalot Oy
Sastamalan Vuokratalot Oy
Satakunnan hyvinvointialue
SATO Oyj
Savonlinnan Vuokratalot Oy
Seinäjoen kaupunki
Setlementtiasunnot Oy
Sevas Kodit Oy
Sievin Kunta
Siilinjärven Kotipolku Oy
Siilinjärven kunta
Simon Vuokratalot oy
Soinin Vuokratalot Oy
Sonkakoti Oy
Sosiaali- ja terveysministeriö
Sosiaali-, terveys- ja kasvatustieteiden tutkimuskeskus TEHY
Sosiaalialan korkeakoulutettujen ammattijärjestö Talentia ry
SOSTE Suomen sosiaali ja terveys ry
Sotkamon kunta
STTK
Sulkavan Vuokratalot Oy
Suomen Ammattiliittojen Keskusjärjestö SAK
Suomen keskuskodit Oy
Suomen Kiinteistöliitto ry
Suomen Kuntaliitto
Suomen opiskelija-asunnot SOA ry
Suomen Romanifoorumi ry
Suomen vuokranantajat ry
TA-Asunnot Oy
Takuusäätiö
Tampereen kaupunki
Tampereen Vuokra-asunnot Oy
Tampereen Vuokratalosäätiö sr
Tasa-arvovaltuutettu
Teknologiateollisuuden työnantajat ry
Teollisuusliitto ry
Terveystieteiden tutkimuslaitos THL
Tervolan vuokratalot Oy
Teuvan kunta
Tilastokeskus
Toivo Group Oyj
Tornion vuokra-asunnot Oy
Turun kaupunki
Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy
TVT Asunnot Oy
Tyrnävän kunta
Työ- ja elinkeinoministeriö
Urjalan Talot Oy
Uuraisten Vuokratalot Oy

Vaasan kaupunki
Vailla vakinaista asuntoa ry
Valkeakosken Asunnot Oy
Walo-Asunnot Oy
Valtiovarainministeriö
Vanhusasiavaltuutettu
Vantaan ja Keravan hyvinvointialue
Vantaan kaupunki
Varsinais-Suomen hyvinvointialue
Wartalo Kodit Oy
VAV Asunnot Oy
Viitasaaren Vuokra-asunnot Oy
Vuokralaiset VKL ry
Vuokralaisneuvottelukunta HEKA
Vähänkyrön Vuokratalot Ki Oy
Yhden Vanhemman Perheiden Liitto ry
Yhdenvertaisuusvaltuutettu
YH-kodit
Ylivieskan Vuokra-asunnot Oy
Y-Säätiö sr
Ääneseudun Asunnot Oy

Enimmäistulorajojen käyttöönottamisen vaikutukset

Kannatatteko enimmäistulorajojen käyttöönottamista arava- ja pitkän korkotuen vuokra-asuntojen asukasvalinnassa?

- Kyllä
- En
- Ei yksiselitteistä kantaa

Minkälaisia vaikutuksia enimmäistulorajojen käyttöönottamisella olisi mielestänne uusille asunnonhakijoille?

Minkälaisia vaikutuksia enimmäistulorajojen käyttöönottamisella olisi mielestänne asunnon vaihtoa hakeville?

Minkälaisia vaikutuksia enimmäistulorajojen käyttöönottamisella olisi mielestänne vuokratoyhteisölle ja/tai kunnalle?

Minkälaisia vaikutuksia enimmäistulorajojen käyttöönottamisella olisi mielestänne yhteiskunnallisesti?

Ehdotetut enimmäistulorajat

Miten hyvin ehdotetut tulorajat ohjaisivat asunnot pienituloisille?

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

Tähän voitte perustella vastausta edelliseen kysymykseen.

Olisiko ehdotetuilla tulorajoilla vaikutusta asuinalueiden eriytymiskehitykseen?

- Paljon
- Melko paljon

- Kohtalaisesti
- Vähän
- En osaa sanoa

Tähän voitte perustella vastausta edelliseen kysymykseen.

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?

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

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

Muuta lausuttavaa asetusluonnoksesta

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

Laanti Tommi
Ympäristöministeriö

Haapala Matleena
Ympäristöministeriö