



Ympäristöministeriö
VN/4682/2023

Luonnos hallituksen esitykseksi valtion tukemien vuokra- ja asumisoikeusasuntojen asukasvalintaa koskevien säännösten muuttamisesta

Suomen opiskelija-asunnot SOA ry kiittää mahdollisuudesta lausua valtion tukeman asuntokannan asukasvalintasääntöjen muuttamisesta.

Suomen opiskelija-asunnot SOA ry on opiskelija-asuntoyhteisöjen valtakunnallinen edunvalvonta- ja yhteistyöjärjestö. SOA:n jäsenenä on 21 opiskelija-asuntoyhteisöä sekä opiskelijajärjestöt Suomen ylioppilaskuntien liitto (SYL) ja Suomen opiskelijakuntien liitto - SAMOK. Jäsenenä olevat opiskelija-asuntoyhteisöt toimivat tärkeimmillä opiskelupaikkakunnilla ja ne omistavat yhteensä yli 45 000 vuokra-asuntoa, jotka tarjoavat kohtuuhintaisen kodin noin 70 000 opiskelijalle. Valtaosa asunnoista on rakennettu valtion tuella. Opiskelija-asuntoyhteisöt ovat yleishyödyllisiä yhteisöjä, joko säätiöitä, kaupunkien omistamia yhtiöitä, ylioppilaskuntia tai yhdistyksiä. Ne eivät jaa osinkoa tai muuta etuutta perustajilleen tai omistajilleen. SOA:n jäsenyhteisöjen tavoitteena on tarjota opiskelijoiden toiveita ja tarpeita vastaavia asuntoja kohtuulliseen hintaan.

Yleistä

Luonnoksessa esitetyt laki- ja asetusmuutokset esittävät useita täsmennyksiä ja korjauksia valtion tukemien vuokra- ja asumisoikeusasuntojen asukasvalintaan. Moni muutos on seurausta ulkoisista tekijöistä, kuten muiden lakimuutosten tai tulkintojen edellyttämistä teknisluonteisista korjauksista, jotka eivät muuta merkittävästi nykyistä oikeustilaa. SOA pitää useimpia muutoksia pääosin kannatettavina. Tässä laki- ja asetuskokonaisuudessa valmisteltujen muutosten rinnalla valmistellaan Ara-vuokra-asuntojen tulorajat toteuttavaa asetusmuutosta.

Muutosten yhteydessä on kuitenkin jäänyt tarkastelematta mahdollisuudet muihin asukasvalintaa kehittäviin muutoksiin. Ympäristöministeriön verkkosivuilla hankkeen yhteydessä todetaan, että ”lisäksi selvitetään muita säädösmuutostarpeita”. SOAn



näkemyksen mukaan tämä työ on jäänyt valitettavan suppeaksi. Opiskelija-asumisen asukasvalinnan sääntelyä olisi tarpeen kehittää, jotta opiskelija-asuminen voisi paremmin edesauttaa kansainvälisten opiskelijoiden houkuttelua ja integroitumista Suomeen sekä yhteisasumista. Pääministeri Petteri Orpon hallituksen ohjelmassa pyritään edistämään opiskelijoiden yhteisasumista. Yhteisasumisen edistämistä selvitetään parhaillaan osana opintotuen kokonaisuudistusta. SOAn näkemyksen mukaan yhteisasumisen edistämiseksi tarvitaan myös muutoksia opiskelija-asumisen asukasvalintaan. Hallitusohjelmassa tavoitteena on myös jatkaa kansainvälisten korkeakouluopiskelijoiden määrän kasvua, missä opiskelija-asuminen voi toimia kilpailuvalttina ja vetovoimatekijänä.

Asukasvalintatehtävän suorittaja

Lakiluonnoksessa täsmennetään asukasvalinnan suorittajaa niin, että asukasvalinnan tekisi joko asunnon omistaja tai omistajan edustaja. Yksityiskohtaisissa perusteluissa täsmennetään, että mikäli ”*asunnon vuokranantaja on eri kuin omistaja, asukasvalinnan tekisi vuokranantaja tai vuokranantajan edustaja.*” Vakiintuneen käytännön mukaan asukasvalintaa hoitaa useimmiten kiinteistön omistaja, mutta usein myös kunta, isännöintitoimisto tai välivuokrauksen tapauksessa esimerkiksi hyvinvointialue tai muu palveluntuottaja. Lakiluonnoksen perusteluiden mukaan uudella momentilla ei muutettaisi oikeustilaa eikä sitä, kuka voi tehdä asukasvalinnan. SOA pitää lakiin esitettyä muotoilua hämmäntävänä: yhtäältä pykälässä rajataan asukasvalinta asunnon omistajan tai omistajan edustajan tehtäväksi, mutta perusteluissa todetaankin, että asukasvalinnan voi vakiintuneen käytännön mukaisesti tehdä muukin taho.

SOA esittää harkittavaksi väljempää muotoilua asukasvalinnan suorittajasta. Vakiintuneen käytännön mukaan asukkaat voi valita esimerkiksi hyvinvointialue tai palveluntarjoaja, jolle kiinteistön omistaja on välivuokrannut kohteen. Tällöin asukkaat valitsisi vuokranantaja. SOAn näkemyksen mukaan olisi perusteltua mahdollistaa malli, jossa kolmas osapuoli, joka ei ole omistaja eikä vuokranantaja, voi valita asukkaat kiinteistön omistajan kanssa tehdyn sopimuksen nojalla. Kansainväliset opiskelijat ovat asunnontarpeen kiireellisyyden ja tulotasonsa myötä usein asukasvalinnan tarveharkinnan kärjessä. Silti opiskelupaikan tarjoamisen, paikan vastaanottamisen, asunnonhaun ja asuntotarjouksen väliin jää turhan pitkä epävarmuuden aika, mikä voi vaikuttaa päätökseen hakeutua opiskelemaan Suomen sijaan muualle. Koulutuspoliittisten tavoitteiden kannalta olisi perusteltua, että korkeakoulut voisivat, sovittuaan kiintiöistä opiskelija-asuntoyhteisön, kanssa tarjota kiintiöön sisällytettyä asuntoa suoraan opiskelupaikan kylkiäisenä, mikäli hakija täyttää valtion tukemalla vuokra-asumiselle asetetut ehdot. Tällöin asukkaat valitsisi tosiasiallisesti korkeakoulu. Varmuus asunnon saannista voisi parantaa korkeakoulujen edellytyksiä saada osaavimmat opiskelijat Suomeen.

Muutokset oleskelulupavaatimuksissa

SOA pitää vuoden oleskelulupavaatimuksen poistoa tilapäistä suojelua saaneilta kannatettavana. Muutos poistaa turhaa byrokraattista kitkaa sen tieltä, että eniten asuntoa tarvitsevat voivat saada asunnon valtion tukemasta asuntokannasta. SOA pitää myös perusteltuna, että valtion tukemaa asuntokantaa koskevaa sääntelyä päivitetään vastaamaan muita oleskelulupakäytänteiden muutoksia.



Valtion tukeman asuntokannan asukasvalinnan peruslähtökohtana on ollut asuntojen osoittaminen sellaisille henkilöille, joiden oleskelu Suomessa ei ole tarkoitettu lyhytaikaiseksi tai tilapäiseksi. Vaikka tämä on useimmiten perusteltua, peruseriaate ei nykyiselläänkään ole kattava, ja asuntojen tarjoamiselle tilapäiseen tarpeeseen voi olla perusteltuja syitä. Tilapäistä suojelua saaneiden oleskelun kesto ei usein ole ennakolta tiedossa. Väestöltään vähenevillä paikkakunnilla voi olla tyhjäkäyttöä myös valtion tukemassa asuntokannassa, jolloin vajakäytön välttämiseksi niitä voidaan hyödyntää myös lyhytaikaisempaan asunnontarpeeseen, esimerkiksi kausityöntekijöille. Nykyisen lain ja vakiintuneen käytännön mukaisesti valtion tukemaa opiskelija-asuntokantaa voidaan hyödyntää vaihto-opiskelijoiden asuttamisessa, vaikka oleskelu on tilapäistä ja asumisaika on vuotta lyhyempi.

SOA esittää harkittavaksi, että vuoden oleskeluun oikeuttavien lupien vaatimuksista luovuttaisiin myös muiden kuin tilapäistä suojelua saaneiden osalta. Vaatimus vuoden oleskelusta voi aiheuttaa turhaa byrokratiaa ja hankaloittaa valtion tukeman asuntokannan ihan perusteltuakin käyttöä tilapäiseen asumiseen. Esimerkiksi nuorten vuotta lyhyemmät työharjoittelujaksot joko yrityksen sisäisenä siirtona (intra-corporate-transfer) tai muuten voivat synnyttää kytköksiä Suomeen, mitkä myöhemmin kannustavat asettumaan tänne työskentelemään. Alueella, jossa valtion tukemassa asuntokannassa on vajakäyttöä, asuntokannan käyttö esimerkiksi sesonkiluonteisen työvoiman asumiseen on perusteltua.

Vuoden oleskeluehdosta luopuminen ei vaikuttaisi siihen, mihin valtion tukemaa asuntokantaa rakennetaan, sillä jatkossakin korkotuki olisi suunnattava eri alueilla ja kunnissa esiintyvän asunnontarpeen mukaan (korkotukilaki 3 §).

Kunnan asukkaan etusija asukasvalinnassa

SOA pitää perusteltuna muutosta, jonka mukaan kunnan asukkaan etusija asukasvalinnassa poistuisi. Muutos on linjassa toimeentulotukilakiin tehdyn muutoksen kanssa. SOAn käsityksen mukaan kunnan asukkaan etusija on asukasvalinnassa vain harvoin ratkaiseva tekijä, mutta tätä olisi perusteltua avata tarkemmin vaikutusten arvioinnissa.

Lisää joustoa opiskelija-asuntojen asukasvalintaan

Lakiluonnokseen on sisällytetty lähinnä teknisluonteisia tai muista lakimuutoksista johtuvia muutoksia asukasvalintaperusteisiin, kun taas poliittisesti asetettuja tavoitteita tukevat muutokset uupuvat. Valtaosa Suomen opiskelija-asuntokannasta on rakennettu valtion tuella ja niissä noudatetaan siten arava- ja korkotukilainoihin liittyviä asukasvalintasääntöjä. Nämä säännöt on kuitenkin kehitetty etupäässä ohjaamaan valtion tukeman asuntokannan käyttöä sosiaali- ja asuntopolitiikan tavoitteiden kannalta. Opiskelija-asumisen tulisi palvella myös koulutus- ja työvoimapolitiittisia tavoitteita. SOAn näkemyksen mukaan pääministeri Petteri Orpon hallituksen ohjelmassa asetetut tavoitteet yhteisasumisen lisäämisestä ja kansainvälisten opiskelijoiden integraatiosta ja houkuttelusta edellyttävät lisää joustoa opiskelijoiden asukasvalintaan.

Parhailaan valmistellaan tulorajoja valtion tukeman asuntotuotannon asukasvalintaan, mutta erityisryhmien asuminen, mukaan lukien opiskelija-asuminen on rajattu näiden ulkopuolella. Tämä on perusteltua paitsi opiskelija-asuntojen



tiheään asukasvalinnan aiheuttaman hallinnollisen taakan takia, myös siksi, etteivät tulorajoja ylittäviä asukkaita tai hakijoita opiskelija-asuntoihin juurikana ole.

Opiskelijat ovat keskimäärin erittäin pienituloisia. Opiskelijabarometri 2022 -aineistoissa opiskelija-asunnoissa asuvien keskimääräiset tulot olivat vain 861,46 euroa, mutta tämä pitää sisällään etuoikeutettuja tuloja, joita ei tulorajaharkinnassa edes huomioitaisi. Opiskelijoilla todennäköisesti tulojen ja asumisen edellytysten suhde poikkeaa useimmista muista pienituloisista. Pääosalla pienituloisista tulot ovat verrattain vakioita tai epäsäännöllisiä, mutta niitä on vaikea kasvattaa omalla päätöksellä. Tällöin tulotaso määrittää paljolti edellytyksiä järjestää asuminen vapailta markkinoilta, jolloin asunnot on perusteltua priorisoida tulotason perusteella. On todennäköistä, että opiskelijoilla pikemminkin asumisen järjestäminen määrittää tuloja kuin tulot asumista. Jos edullinen opiskelija-asunto löytyy, toimeentuloa tarvitsee täydentää vähemmän työssäkäynnillä; jos taas on maksettava markkinavuokraa, runsastakaan työssäkäyntiä on vaikea välttää – usein opintojen etenemisen kustannuksella. Kun hakijat ovat alkujaan käytännössä kaikki erittäin pienituloisia, asukasvalinta marginaalisten tuloerojen perusteella ei ole mielekäästä.

SOA esittää, että tulojen käytöstä vertailuperusteena tulisi luopua kaikkein pienituloisimpien opiskelijoiden kohdalla. Tämä voitaisiin mahdollisesti toteuttaa ARAn ohjeistusta muuttamalla, sillä opiskelija-asumisessa on ARAn ohjeistuksella myös poikettu varallisuusrajoista asumisen määräaikaaisuudesta johtuen. Toinen vaihtoehto on muutos valtioneuvoston asetuksen asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin (166/2008) viidennen pykälän toiseen momenttiin:

”Jos usean hakijaruokakunnan asunnontarve on yhtä suuri, pienituloiset ja vähävaraiset ruokakunnat asetetaan suurituloisempien ja varakkaampien edelle. [lisäys alkaa] Kun on kyse opintotukilain (651/1994) mukaiseen opintotukeen oikeuttavaan koulutukseen osallistuvilla henkilöillä suunnatuista asunnoista, tulojen käytöstä vertailuperusteena voidaan poiketa niiden asukkaiden osalta, joiden tulot oikeuttavat asumistuesta annetun lain (14.11.2014/938) 16 §:n mukaisesti täysimääräiseen tukeen. [lisäys päättyy]”

Muutoksella olisi useita etuja. Joustavamman asukasvalinnan myötä opiskelija-asuntoyhteisöjen olisi helpompi sopia korkeakoulujen kanssa kiintiöistä kansainvälisille tutkinto-opiskelijoille. Tämä voisi mahdollistaa suomalaiselle korkeakoulutukselle merkittävän kilpailuedun suhteessa kansainvälisiin verrokkeihin, sillä monessa verrokkimaassa juuri asuntotilanne on muodostunut kansainvälisen opiskelijaliikkuvuuden pullonkaulaksi. Kilpailuetu auttaisi Suomea houkuttelemaan parhaita kansainvälisiä osaajia.

Tutkitusti kämppiksillä on merkittävä vaikutus yhteisöllisesti asuvien tyytyväisyyteen ja siten myös haluun hakeutua yhteisöllisiin asumismuotoihin. Jos asukkaat on valittava tiukasti sosiaalisen ja taloudellisen tarveharkinnan perusteella, opiskelija-asuntoyhteisöt eivät juurikaan pysty kehittämään yhteisöllisyyttä tukevia asukasvalintakäytäntöjä.

Esitetty muutos ei vaikuttaisi merkittävästi asunnonsaannin edellytyksiin. Asunnon tarpeen kiireellisyys olisi edelleen ensisijainen asukasvalintakriteeri.



Tulotaso sivuutettaisiin vertailukriteerinä vain niiden osalta, joiden tulot ovat lähtökohtaisestikin erittäin pienet.

Suomen opiskelija-asunnot SOA ry:n puolesta,

Lauri Lehtoruusu
Toiminnanjohtaja