

Pirkanmaan hyvinvointialueen vammaisneuvoston lausunto 5.6.2024 kokouksessa käsitellyn asiaan ”Erityisryhmien asumisen vuokrauksen periaatteet”.

Lausuntopyyntö

Pirkanmaan hyvinvointialueen tilahallinto on pyytänyt vammaisneuvostolta lausuntoa erityisryhmien asumisen vuokraukselle laadittuihin periaatteisiin. Erityisryhmien asukasvuokrasopimusten hallinnointi kuuluu Pirkanmaan hyvinvointialueen tukipalvelujen toimintasäännön mukaisesti tilahallinta-vastuualueen tehtäviin. Tukipalvelujen tehtäväalueen johtoryhmä on joulukuussa 2023 asettanut työryhmän valmistelemaan asukasvuokrauksen periaatteita. Ryhmässä on ollut mukana edustus palvelutuotannosta, tilapalveluista sekä lakiyksiköstä. Työryhmän ehdotus erityisryhmien asumisen vuokrauksen periaatteiksi on käsitelty sote- ja tukipalvelujohtoryhmissä sekä hyvinvointialueen johtoryhmässä.

Pohja-aineisto on toimitettu vammaisneuvostolle lausunnon antoa varten 27.5. Asia on koottu pykäläksi kokoukseen 5.6.2024. Käsittelyajan lyhyiden vuoksi vammaisneuvoston jäsenille on lähetetty 31.5 etukäteen kommentointipyyntö 3.6 mennessä, jotta lausuntoluonnos ehditään tuoda kokouksen käsittelyyn. Kokouksessa lopullisesti hyväksyttävä lausunto toimitetaan eteenpäin asiakkuus- ja laatujaoston kokoukseen 10.6.2024. Asiakkuus- ja laatujaoston tehtävänä on hyväksyä asukasvuokrien vuokranmäärityksen periaatteet (hallintosääntö 12 § 10 kohta).

Saadut taustatiedot asumisen vuokrauksen periaatteiden määrittämiselle

Pirkanmaan hyvinvointialueelle on siirtynyt kunnilta vajaat 3000 erityisryhmien asukkaiden vuokrasopimusta. Vuokrasopimuksista 55 % prosenttia on ARA-rahoitteisia kohteita, joiden vuokria tulee ARA- lainsäädännön mukaisesti korottaa omakustannusperiaatteen mukaisesti. Vapaarahoitteisia kohteita on noin 1200, niiden vuokrasopimusten ehdot ovat hyvin erilaisia ja niitä on hallinnoitu kunnissa eri tavoin. Vuokria on korotettu vaihtelevasti ja eroja on myös siinä, onko asukkaiden käyttämät yhteistilat jyvitetty asukkaiden vuokriin vai ei. Vuokrataso vaihtelee kohteittain ja myös kohteiden sisällä neliövuokrissa on merkittäviä eroja.

Asukkaiden yhdenvertainen kohtelu edellyttää vuokrauksen ehtojen yhtenäistämistä. Koska hyvinvointialueella ei ole oikeutta yksipuolisesti muuttaa vuokrasopimusten ehtoja, yhtenäistäminen on tehtävä irtisanomalla nykyiset vuokrasopimukset ja tekemällä uudet vuokrasopimukset asukkaiden kanssa. Tätä ennen on määriteltävä ne periaatteet, joita vuokrasopimuksia uusittaessa noudatetaan vapaarahoitteisten kohteiden osalta.

Toimenpiteet asumisen vuokrauksen periaatteiden uudistamisessa

Tilahallinta-vastuualue uusii erityisryhmien asukkaiden vuokrasopimukset vapaarahoitteisissa kohteissa irtisanomalla vanhat sopimukset, noudattaen huoneenvuokralaissa säädettyä kuuden kuukauden irtisanomisaikaa ja tarjoamalla asukkaalle uutta vuokrasopimusta, jolla asumista tutussa paikassa voi jatkaa. Uusimisen yhteydessä vuokria korotetaan vastaamaan mahdollisimman hyvin hyvinvointialueelle aiheutuvia kustannuksia; kuitenkin enintään 15 % vuosittain tai enintään 100



euron vuosittainen korotus kuukausivuokraan. Vuokrien enimmäismäärinä käytetään Kelan määrittelemiä enimmäisasumismenoja (vuonna 2024 Tampere 712 €/kk, muut kunnat 624 €/kk). Vuokrankorotusehtona käytetään elinkustannusindeksiä. Ararahoitteisissa kohteissa noudatetaan aralainsäädännön mukaista omakustannusvuokraa.

VAMMAISNEUVOSTON LAUSUNTO

Vammaisneuvosto edellyttää kaikissa vammaisten palveluja koskevissa suunnitelmissa ja niiden toimeenpanossa huomioitavan, että Suomi on hyväksynyt YK:n vammaisten henkilöiden oikeuksia koskevan yleissopimuksen, joka on oikeudellisesti sitova kansainvälinen asiakirja. Yleissopimuksen tarkoituksena on edistää, suojella ja taata vammaisille henkilöille täysimääräisesti ja yhdenvertaisesti kaikki ihmisoikeudet ja perusvapaudet sekä edistää vammaisten henkilöiden ihmisarvon kunnioittamista. Myös erityisryhmien asumisen vuokrauksen periaatteiden laadinnassa tulee näkyä YK:n vammaisten henkilöiden yleissopimuksen noudattaminen.

Vaikutusten arviointi asiakasnäkökulmasta

Toimitetusta materiaalista puuttuu asiakasnäkökulmasta tehty vaikutusten arviointi. Onko Pirkanmaan hyvinvointialue tehnyt nykyisen asuntovuokrauksen piirissä olevan asiakaskunnan osalta arvioinnin ja laskelmat, miten vuoden 2024 asumistuen muutokset ja erilaiset maksumuutokset vaikuttavat vammaisten henkilöiden taloudelliseen kokonaistilanteeseen? Miten asukkaiden käyttövrat muuttuvat tai kompensoituuko muutos kaikkialla asumistuen suuremmalla osuudella? Otaanko vuokratasojen määrittelyssä huomioon myös vammaisten henkilöiden asuntojen käytettävyyden ja kuntoisuus? (vrt. esteetön ja ilmastoitu uudisrakennus tai vanhan pintasaneerattu rakennus).

Vammaisneuvosto toteaa, että vuokrien korotuksilla on vaikutusta asukkaiden yleiseen taloudelliseen tilanteeseen, jonka vuoksi myös asiakasnäkökulmasta tehty vaikutusten arviointi on välttämätön oikean ja kattavan tiedon saamiseksi muutoksen kokonaisvaikutuksista. Vammaisneuvosto huomauttaa, että vuokrankorotusasiassa olisi pitänyt kuulla ennakoivasti asiakkaita ja asiakasraateja. Vaikutusten arviointi tulisi tehdä jo asian valmisteluvaiheessa sekä arvioida toimenpiteiden vaikutuksia yksilötasolla. Asiakkaalle on tarjottava palveluohjausta oikeiden tukien piiriin ja neuvotettava heidän oikeuksistaan sekä huolehdittava taloudellisen avun saamisesta tarvittaessa.

Vuokrankorotusten aiheuttamat taloudelliset riskit

Vuokrantarkistus sinällään on perusteltua, mutta vuokrien kertakorotusten suuruus 15 % tai 100 € nähdään kohtuuttomana. Tosiasia on, että vuokrien tarkistaminen korjaa nykyisiä epäsuhtia ja rakennusten ylläpitokustannukset ovat nousseet, mutta todennäköisyydellä ne lisäävät taloudellista epävarmuutta. Vuokrankorotusprosentit ovat varsin korkeita kertakorotuksina, vaikka ne liikkuisivatkin määräysten sisällä. Johtaako se mahdollisesti osalla asiakkaista maksuhäiriöihin, koska korotus on pienistä tuloista varsin suuri? Korotukset pitäisi yhtenäistää pidemmällä ajanjaksolla.



Korotukset eivät yleensä saisi ylittää asukkaan tulotason muutoksia, jotta tulot riittävät muuhunkin elämiseen kuin asumiseen. Vapaaehtoisissa kohteissa vuokrankorotukset eivät saa olla suurempia kuin asukkaan tulojen %-nousu. Onko suunnitellun korotuksen määrälle selkeä peruste? Onko arvioitu, kompensoiko asumistuki asiakkaiden vuokrien nousua ja millaisella asiakasmäärällä? Indeksiin sidotussa korotuksissa tulisi oikeudenmukaisuuden nimissä myös negatiivinen indeksin muutos huomioida vuokraa alentavasti.

[Yleisen asumistuen määrä ja maksaminen | Henkilöasiakkaat | Kela](#)
[Eläkkeensaajan asumistuki | Henkilöasiakkaat | Kela](#)

Vammaisneuvosto toteaa, että vuokrankorotustasosta päätettäessä tulee huomioida mahdollisuus korotusten jaksottamiseen pidemmälle aikavälille, isojen kertakorotusten aiheuttamien haittavaikutusten välttämiseksi. Lisäksi vuokrankorotusperusteet pitää avata henkilötasolla kaikille asiakkaille niin, että ne ovat selkeitä ja ymmärrettäviä. Kenenkään asuminen tutussa paikassa ei saa vaarantua tai loppua taloudellisista syistä. Vammaisille henkilöille pitää jäädä vuokramuutosten jälkeen edelleen käyttörahaa Pirhan asiakasmaksuperiaatteiden mukaisesti.

Kaikkia vammaisryhmiä koskevat asumistiedot

Esityksessä ei ole mainittu liikuntavammaisten asuntoja, ainoastaan kehitysvammaisten asuminen. Pirkanmaan hyvinvointialueella kehitysvammaisten asumispalveluissa todetaan olevan n. 616 sopimusta. Onko ajatuksena, että muiden vammaisten henkilöiden vuokria tullaan korottamaan erikseen? Kun yleistä asumistukea aiotaan pienentää, moni vammaisen henkilö on vaikeuksissa. Lisäksi lääkekattoa on nostettu ja muut yhteiskunnan kulut nousevat. Ainakin osa vammaisista henkilöistä joutuu vuokrien ja muiden hinnankorotusten jälkeen turvautumaan sosiaaliturvaan, jolloin säästö siirtyy eri yhteiskunnan sektorin maksettavaksi.

[Muutokset sosiaaliturvaan | Henkilöasiakkaat | Kela](#)

Vammaisneuvosto toteaa, että selvitystä on tarpeen täydentää tiedolla, onko ja miten paljon hyvinvointialueella myös muita kuin kehitysvammaisia asumisvuokrasuhteessa olevia henkilöitä ja miten näiden henkilöiden vuokrien osalta tullaan menettelemään.

Lopuksi vammaisneuvosto toteaa, että tämän lausuntopyynnön aikataulu on ollut kohtuuton. Vuokrausperiaatteiden valmistelu on aloitettu vuoden 2024 alkupuolella, jolloin myös vammaisneuvoston kuuleminen valmistelun aiemmissakin vaiheissa olisi ollut perusteltua ja tukenut neuvoston lainsäädännöllistä oikeutta osallistua mm. omaa viiteryhmäänsä koskeviin suunnitelmiin ja niiden seurantaan. Ennen johtoryhmien asian käsittelyä vaikuttamistoimielimiä olisi pitänyt kuulla, jotta niiden lausunnolla olisi ollut tosiasiallista vaikutusta asian valmisteluvaiheeseen.

4.6.2024 Pirkanmaan hyvinvointialueen vammaisneuvosto

