

Erityisryhmien asumisen vuokrauksen periaatteet

Periaatteet oman tuotannon kohteissa

ARA-kohteet

Ara-rahoitteisissa kohteissa vuokra Ara-vuokra-asuntojen vuokra pitää ara-lainsäädännön mukaan määrittää omakustannusperiaatteella. Se tarkoittaa sitä, että vuokra saa olla enintään sen suuruinen, kuin mitä tarvitaan asuntojen ja niihin liittyvien tilojen rahoitusmenoihin ja kiinteistön hoitomaihin. Samassa kohteessa samanlaisten asuntojen vuokran pitää olla keskenään samanlainen. Samanlaisuudella tarkoitetaan asuntojen koon, varustuksen ja kunnan samanlaisuutta.

Ara valvoo, että vuokrat määritetään omakustannusperiaatteen mukaisesti.

Vaparaohitteiset kohteet

Asukkailta perittävien vuokrien määrää korotetaan siten, että kohteesta saatavat vuokratulot vastaavat mahdollisimman hyvin kohteen asumiseen käytettävistä ja yhteistiloista hyvinvointialueelle aiheutuvia kustannuksia. Jos kohde on poistumassa vuoden 2025 kuluessa, korotuksia ei kuitenkaan tehdä.

Kelan määrittelemät enimmäisasumismenot (vuonna 2024 Tampere 712 €/kk, muut kunnat 624€/kk) ohjaavat vuokrien määrää, minkä lisäksi vuokrissa huomioidaan kohteen sijainti, valmistumisvuosi, kunto, varustelutaso ja käyttäjäryhmä sekä sen kohteelle asettamat toiminnallisuusvaatimukset. Yleisen asumistuen piirissä olevien asukkaiden vuokrien määrää ohjaa yleisen asumistuen ja toimeentulotuen rajat.

Vuokrien yhdenmukaistamisessa periaatteena käytetään neliövuokraa, eli samassa kohteessa asuvat maksavat samaa neliövuokraa.



Vuokrankorotusehtona käytetään elinkustannusindeksiä (1951:10 = 100) ja tarkistettua vuokraa laskutetaan kalenterivuoden alusta lukien. Mikäli elinkustannusindeksin pisteluku alenisi, ei vuokraa kuitenkaan alenneta.

Vuokrasopimuksia uusittaessa huomioidaan mahdollisen vuokrankorotuksen kohtuullisuus siten, että vuosittainen korotus ei ylitä 15 %:a tai 100 euron korotusta kuukausivuokraan. Jälkimmäistä euromääräistä korotusehtoa noudatetaan niissä kohteissa, joissa vuokrataso on poikkeuksellisen alhainen. Pääosassa vuokrasopimuksista riittää yksi korotus, jonka jälkeen vuokraa korotetaan ainoastaan elinkustannusindeksin noustessa. Joissakin kohteissa vuokrat ovat kuitenkin poikkeuksellisen alhaiset, jolloin korotus on tehtävä kahtena tai kolmena perättäisenä vuotena.

Periaatteet ostopalvelukohteiden tulevissa kilpailutuksissa

Ostopalvelusopimuksissa käytetään ehtoa, jonka mukaan vapaarahoitteisissa kohteissa Kelan määrittelemät enimmäisasumismenot (vuonna 2024 Tampere 712 €/kk, muut kunnat 624 €/kk) ohjaavat vuokrien määrää, minkä lisäksi vuokrissa voidaan huomioida kohteen sijainti, valmistumisvuosi, kunto, varustelutaso ja käyttäjäryhmä sekä sen kohteelle asettamat toiminnallisuusvaatimukset. Näiden tekijöiden johdosta vuokran määrä voi ylittää 0-30% Kelan määrittelemät enimmäisasumismenot.

Ara-rahoitteisissa kohteissa vuokra määritetään ara-lainsäädännön mukaisesti omakustannusperiaatteella.