

1 Valmistelijat

Valmistelijat:

Tuija Kanto-Hannula, asuntopalvelupäällikkö

Mari Ollinpoika, toimialuejohtaja, ikäihmiset

Marjaana Räsänen, vammaispalvelujohtaja

Tanja Welin, johtava lakimies

Anna Mustonen, koordinoiva ostopalvelupäällikkö

Heli Suuronen, ostopalvelupäällikkö

Virva Palomäki, hankintapäällikkö

Paula Paavilainen, vastaava hallintopäällikkö

Mikko Alin, toimitilapäällikkö

Minna Tölli, kiinteistösihteeri

Konsultoitu Mari Selin-Kivenvuori, palvelupäällikkö

2 Syksy 2024

Valmistelua tehdään erityisryhmien vuokrantarkistusperiaatteiden työryhmässä, jonka tukipalvelujen johtoryhmä on asettanut. Työryhmän työ tulee olla valmis 31.10.2024

3 Asian taustaa

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. Kaikki kunnat eivät kuitenkaan ole noudattaneet tätä ARA-kohteissaan.

Vapaarahoitteisten kohteiden (52 kohdetta, noin 1200 sopimusta) vuokrasopimusten ehdot ovat hyvin kirjavia ja kunnat ovat myös hallinnoineet vuokrasopimuksia eri tavoin. Sopimusten vuokrankorotusmekanismit ja niiden soveltaminen vaihtelevat. Vuokria ei välttämättä ole korotettu pitkiin aikoihin, vaikka se sopimusehtojen mukaan olisikin ollut mahdollista. Osassa sopimuksista vuokrantarkistuksista on päättänyt esim. kunnan sosiaali- ja terveyslautakunta tai muu kunnan toimielin, jolloin tarkistusehtoa ei voida enää sellaisenaan soveltaa. Eroja on myös siinä, onko asukkaiden käyttämät yhteistilat jyvitetty asukkaiden vuokriin vai ei. Edellä mainitun johdosta vuokrataso vaihtelee kohteittain ja myös samassa kohteessa neliövuokrissa on merkittäviä eroja. Asukkaiden yhdenvertaisuus ei nykytilassa toteudu.

Koska vuokrien tarkistamisesta on vuosien varrella huolehdittu ainoastaan osittain, vuokrat eivät ole kaikkien asukkaiden osalta ajan tasalla eivätkä vuokrat vastaa hyvinvointialueen asuintiloista kiinteistöjen omistajille maksamia vuokria. Nykyisillä sopimuksilla vuokria ei pystytä tarkistamaan, koska vain osassa sopimuksista on sovellettavissa oleva vuokrantarkistusehto. Korotuksen tekeminen vain näiden sopimusten osalta ei ole tarkoituksenmukaista, koska se vaatisi merkittävää manuaalista työtä ja myös heikentäisi asukkaiden yhdenvertaisuutta entisestään.

Ostopalvelusopimuksissa palveluntuottajan ja asukkaan välistä vuokrasuhdetta ja vuokran määrää koskevat ehdot ovat sisällöltään hyvin erilaisia johtuen eri aikoina ja eri hankintayksiköiden toteuttamista kilpailutuksista ja niiden perusteella tehdyistä palvelusopimuksista. Joissakin palvelusopimuksissa

edellytetään noudatettavan Kelan määrittelemiä enimmäiskustannuksia, mutta sopimuksissa on voitu myös sallia korkeampi vuokra, esimerkiksi viittaamalla alueen normaaliin vuokratasoon. Myös ostopalveluissa vuokrataso vaihtelee kohteittain ja myös samassa kohteessa neliövuokrissa on eroja, riippuen siitä, mitä palvelusopimusta asiakkaan saamaan palveluun sovelletaan. Asukkaiden yhdenvertaisuus ei nykytilassa toteudu.

4 Ehdotettu päätösesitys

Yhteiset periaatteet:

Ara-rahoitteisissa kohteissa noudatetaan ara-lainsäädännön edellyttämää omakustannusvuokraa.

Kaikissa asumismuodoissa ja käyttäjäryhmissä vuokrat määräytyvät neliöperusteisesti. Vuokra määräytyy asukkaan käytössä olevan asunnon ja jyvitettyjen yhteistilojen neliömäärän mukaisesti.

Vuokrien määrittelyssä huomioidaan kohteen sijainti, toiminnallisuus ja kunto sekä käyttäjäryhmän tulotaso.

Oman tuotannon kohteissa noudatettavat periaatteet:

Asukkailta perittävien vuokrien määrää korotetaan siten, että kohteesta saatavat vuokratulot vastaavat mahdollisimman hyvin kohteen asumiseen käytettävistä ja yhteistiloista hyvinvointialueelle aiheutuvia kustannuksia.

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.

Erytisryhmien asukkaiden vuokrasopimukset uusitaan irtisanomalla nykyiset vuokrasopimukset noudattaen huoneenvuokralaissa säädettyä kuuden kuukauden irtisanomisaikaa ja tarjoamalla asukkaalle uutta vuokrasopimusta, jolla asumista tutussa paikassa voi jatkaa. Uusimisen yhteydessä vuokria korotetaan edellä mainitun periaatteen saavuttamiseksi. Jotta korotus ei olisi asukkaan kannalta kohtuuton, kuukausivuokraa korotetaan enintään 15 % tai 100 euroa vuosittain. Korotuksia voidaan joutua tekemään useampana vuonna, mikäli alkuperäinen vuokra on alhainen.

Tämän jälkeen vuokrankorotusehtona käytetään elinkustannusindeksiä.

Asumispalvelujen tulevaisuudessa kilpailutuksissa noudatettavat periaatteet:

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.*

5 Ehdotetun päätösesityksen vaikutusten tarkastelua

5.1 Vaikutukset asiakkaille

- Asiakkaiden yhdenvertaisuus paranee, kun kaikissa kohteissa vuokran määrä perustuu yhtenäisiin periaatteisiin.
- Vuokrien korotus voi heikentää asiakkaiden taloudellista tilannetta ja sitä kautta hyvinvointia. Osassa palveluita korkeampi vuokra kuitenkin pienentää asiakkaalta perittävää asiakasmaksua, jolloin vuokran korotuksen vaikutus asiakkaan taloudelliseen tilanteeseen on pienempi. Asiakkaalla on myös mahdollisuus hakea asiakasmaksun alentamista, mikäli toimeentulo vaarantuu. Kertakorotukselle asetettavan enimmäismäärän (enintään 15 %:n tai 100 euron korotus kuukausivuokraan) johdosta korotus tapahtuu vaihteittain. Vuokraa korotetaan kerran vuodessa, kunnes kustannusvastaavuus saavutetaan. Asiakkaille, joilla tämänhetkinen vuokra on hyvin matala, tämä voi tarkoittaa kahta tai joissain yksittäistapauksissa jopa kolmea kertaa.

5.2 Vaikutukset hyvinvointialueelle

- Vuokrat pysyvät jatkossa ajantasaisena, kun vuokria voidaan korottaa elinkustannusindeksin muutoksiin perustuen.
- Ostopalvelujen vuokratason kustannusvastaavuus voi pienentää hyvinvointialueen asiakasmaksutuloja, mutta samalla paine siirtää asumisen kustannuksia ostopalvelujen hintaan vähenee. Tarjoushalukkuus ostopalveluissa voi kasvaa, kun asukkaan maksama vuokra kattaa asumisesta aiheutuvat kustannukset.
- Hyvinvointialue saa käyttöönsä ehdoiltaan yhteneväiset ja selkeät vuokrasopimukset, jolloin sopimusten hallinta sujuvoituu eikä se vie yhtä paljon resursseja kuin nykyisin.
- Hyvinvointialueen kyky huolehtia palvelujen järjestämisestä vahvistuu

5.3 Muut vaikutukset

- Ostopalveluissa sovellettavilla vuokratasoa ohjaavilla ehdoilla on vaikutusta etenkin sellaisten palveluntuottajien tarjoushalukkuuteen, joiden kohteet sijaitsevat suurimmissa kaupungeissa, ovat uusia tai kunnoiltaan ja varustelutasoltaan hyviä.
- Ostopalveluissa sovellettavilla vuokratasoa ohjaavilla ehdoilla voi olla vaikutusta myös siihen, rakennetaanko jatkossa vapaarahoitteisia erityisryhmien asumiseen tarkoitettuja kohteita. Mikäli asukkailta perittävä vuokra ei riitä kattamaan asumiseen liittyviä kustannuksia, uusien kohteiden rakentaminen on vaarassa. Väestön ikääntyessä tarve asumispalveluille on kuitenkin kasvava.

6 Yhteenveto ehdotetun päätösesityksen vaikutuksista

Vuokrasopimusten uusiminen ja sen yhteydessä tehtävä vuokraehtojen harmonisointi on välttämätön, koska nykyiset sopimukset ovat ehdoiltaan hyvin vaihtelevia ja osassa sopimuksissa olevat vuokran määrää ja sen korottamista koskevat ehdot eivät ole enää sovellettavissa. Osassa kuntia vuokrankorotuksia ei ole toteutettu lainkaan, vaikka se ehtojen mukaan olisi ollut mahdollista. Nykyinen vuokrataso ei läheskään kata kohteessa asumisesta aiheutuvia kustannuksia. Kun asukkailta perittävä vuokra vastaa mahdollisimman hyvin kohteesta kiinteistönomistajalle maksettavaa vuokraa, vaikuttaa se hyvinvointialueen talouteen positiivisesti ja turvaa palvelujen järjestämistä.

Vuokrasopimusten korvaaminen uusilla ehdoiltaan yhtenäisillä sopimuksilla varmistaa, että ehdot ovat ajantasaiset ja selkeät niin hyvinvointialueelle kuin sen asukkaillekin. Ehtojen yhtenäistämisen myötä asukkaiden yhdenvertaisuus Pirkanmaan hyvinvointialueen sisällä lisääntyy.

Negatiivisia vaikutuksia asukkaiden taloudelliseen tilanteeseen lieventävät vuokran korottumisen huomioiminen tiettyjen palvelujen asiakasmaksuissa ja asiakkaan mahdollisuus hakea asiakasmaksun alentamista, mikäli toimeentulo vaarantuu. Vuokran kertakorotukselle asetettu katon johdosta vältetään tilanteita, joissa korotuksen suuruus muodostuisi asiakkaalle kohtuuttomaksi.