

Erityisryhmien vuokrauksen periaatteet ja valtion rahoittamien asuntojen asukasvalintojen valvonta

Asiakkuus- ja laatujaosto
9.9.2025

Asuntopalvelupäällikkö Tuija Kanto-Hannula



Pirkanmaan
hyvinvointialue

Erityisryhmien asumisen vuokrasopimukset Pirhassa

Kunnilta siirtyneet sopimukset erityisryhmien asukkaiden vuokrasopimukset olivat ehdoiltaan kirjavia ja osin hyvinvointialueella toimeenpanokelvottomia.

Vuokrauksen periaatteiden hyväksymisen myötä on käynnistynyt vuokrasopimusten yhtenäistäminen.

Kunnilta siirtyneet erityisryhmien asumisen vuokrasopimukset saadaan uusittua vuoden 2025 aikana.

Valtion rahoittaman erityisryhmien asumisen asukasvalintojen valvonnan prosessi on luotu hyvinvointialueella. Poikkeusluvista on raportoitu asiakkuus- ja laatujaostolle keväällä 2025. Kanteluita asukasvalinnoista ei hyvinvointialueelle ole tullut. Poikkeusluvista raportoidaan vuosittain asiakkuus- ja laatujaostolle.

Erityisryhmien asumisen vuokrasopimusten nykytilanne

- Pirkanmaan hyvinvointialue on 1.1.2023 alkaen vastannut 23 kunnalta siirtyneiden asukasvuokrasopimusten hallinnasta. Sopimukset koskevat tuettua asumista, yhteisöllistä asumista ja ympärivuorokautista palveluasumista eri käyttäjäryhmille. Suurin osa vuokrasopimuksista (noin 55 %) on Ara-kohteissa, ja noin 45 % vapaarahoitteisissa kohteissa.
- Vuokrasopimuksia on tällä hetkellä noin 2 500. Palveluverkossa tapahtuu jatkuvasti muutoksia: uusia kohteita tulee ja vanhoja poistuu, ja myös palvelutuotteissa on ollut muutoksia.
- Vuonna 2025 sopimuksia on uusittu pääasiassa irtisanomalla ne kuuden kuukauden irtisanomisajalla ja tekemällä uudet sopimukset aluehallituksen 13.1.2025 hyväksymien vuokrankorotusperiaatteiden mukaisesti. Tällä hetkellä vain alle 10 kohdetta on käsittelemättä johtuen yhteistilojen jyvitykseen liittyvistä tarkennuksista. Kaikkien kohteiden asukasvuokrasopimuksia ei ole tarvinnut uusia.
- Asukastapaamisia eri kohteissa on tehty merkittävässä määrin. Asukastapaamisissa on ohjattu, neuvottu ja infottu asukkaita sekä omaisia vuokrasopimusten uusimiseen liittyvissä asioissa. Lisäksi asuntopalvelutiimillä on puhelinaika kolme kertaa viikossa (ma, ke ja pe klo 9-11). Asuntopalvelupäällikkö on puhelimitse tavoitettavissa arkisin klo 8-16.

Aluehallituksen 13.1.2025 hyväksymät vuokrausperiaatteet vapaarahoitteisille erityisryhmien asumiselle

- Erityisryhmien asumisen kohteiden osalta on (hyvinvointialueen talous huomioiden) tarkoituksenmukaista pyrkiä siihen, että asukkailta perittävät vuokrat vastaavat mahdollisimman hyvin sekä asumisesta että yhteistiloista hyvinvointialueelle aiheutuvia kustannuksia.
- -> Aluehallituksen 13.1.2025 hyväksymillä vuokrauksen periaatteilla, vuokrankorotusehdoilla, tavoitevuokra jää merkittävässä määrässä kohteita saavuttamatta vuonna 2025.
- Kaikissa asumismuodoissa ja kaikille käyttäjäryhmille vuokra määräytyy neliöiden perusteella. Vuokra lasketaan asukkaan käytössä olevan asunnon pinta-alan sekä asuntokohtaisesti jyvitettyjen yhteistilojen pinta-alan mukaan.
- Asunnon tyyppi (kahden hengen huone, yksiö, kaksio) ei vaikuta vuokran määrään. Kaksiot ovat tällä hetkellä hyvin harvinaisia eikä niille tämän vuoksi ole laadittu omia vuokraperiaatteita.

Aluehallituksen 13.1.2025 hyväksymät erityisryhmien asumisen vuokrausperiaatteet vapaarahoitteisille kohteille

Vuokrasopimuksia uusittaessa huomioidaan mahdollisen vuokrankorotuksen kohtuullisuus siten, että vuosittainen korotus ei ylitä 7% tai 40 euron korotusta kuukausivuokraan.

Kelan määrittelemät eläkkeensaajien 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 toimeentulotuessa hyväksyttävien asumismenojen rajat."

Mikäli vuokran korotus tarkoittaisi sitä, että henkilö joutuu maksamaan osan vuokrastaan toimeentulotuen perusosasta, on Pirhan tarjottava halvempaa asuntoa. Tällaisia tilanteita ei toistaiseksi ole tullut vastaan.

Erityisryhmien asumisen vuokrasopimukset

- Perustuvat huoneenvuokralakiin (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 481/1995)
 - Aukkaalle tehdään vuokrasopimus, joka on yksityisoikeudellinen sopimus.
 - >Aukkaan ja omaisten kanssa voidaan yhdessä sopia poikkeus vuokrasopimukseen.
- Vuokrasopimus voidaan yhdessä sopien päättää irtisanotuksi, jos asukas menehtyy, tai muuttaa terveydentilansa vuoksi yksikköön, joka tarjoaa enemmän hoivaa. Vuokrasopimuksen ennenaikaisesta päättymisestä voidaan sopia kun asunto on tyhjä.

Mikä on Varke? > Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus

- **Ara on lakkautettu ja tilalle on tullut Varke. Varken toiminta on käynnistynyt 1.3.2025**
- **Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (Varke)** kuuluu ympäristöministeriön hallinnonalaan.
- Varke vastaa keskeisesti valtion asuntopolitiikan toimeenpanosta ja myöntää asumiseen ja rakentamiseen liittyviä avustuksia, tukia ja takauksia.
- Varke ohjaa ja valvoo valtion rahoittaman asuntokannan käyttöä.
- Varke tukee pieni- ja keskituloisten kotitalouksien sekä erityisryhmien asunto-olojen parantamista.
- Varke myöntää rahoitusta muun muassa asuntojen uudisrakentamiseen ja peruskorjaukseen.
- ARA on tuottanut myös useita oppaita, jotka opastavat asiakokonaisuuden käyttöön

Varkekohteiden (ent. ARA) vuokranmääritys

Periaatteet asumisyksiköissä, joissa Pirha itse on palveluntuottajana

Varke-kohteet

- Varke-rahoitteisissa kohteissa 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 hoitomenoihin. Samassa kohteessa samanlaisten asuntojen vuokran pitää olla keskenään samanlainen. Samanlaisuudella tarkoitetaan asuntojen koon, varustuksen ja kunnon samanlaisuutta.
- Varke-rahoitteisissa kohteissa ei hyvinvointialue voi määrittää asukasvuokraa. Vuokra määräytyy yllämainitun omakustannusperiaatteen mukaisesti ja kohteesta tehdyn jälkilaskelman mukaan.
- Varke valvoo, että vuokrat määritetään omakustannusperiaatteen mukaisesti.

Varke-rahoituksen asettamat rajoitteet

Varke-tukeen liittyy tukimuodon mukaan määräytyviä rajoituksia, jotka koskevat:

Asukkaiden valintaa

1.9.23 alkaen erityisryhmien asukasvalintojen valvonta siirtyi HVA:n vastuulle niiden asuntojen osalta joiden järjestämisvastuu on hyvinvointialueella.

- Asukasvalinta perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen, hoivantarpeeseen ja taloudelliseen tarpeeseen, asukasvalintaperusteisiin sekä hakijoiden keskinäiseen vertailuun.
- Palvelulinjat (asiakasohjaajat, kotiuttavat sairaanhoitajat sekä sosiaalityöntekijät) tekevät tulo- ja varallisuusselvityksen, palvelutarveselvityksen ja esittävät asunnon antamisesta asiakkaalle SAS-ryhmä tekee päätöksen hoivapaikan ja asunnon myöntämisestä asiakkaalle. Tarvittaessa poikkeusluvan antaa tai tekee kieltävän päätöksen tilahallintajohtaja. Asuntopalvelupäällikkö valmistelee päätöksen Pirressä.
 - **Valintaperusteita ovat: asunnon tarve, varallisuus ja hoivan tarve**
 - Hakijoiden keskinäistä etusijajärjestystä arvioidaan kokonaisuutena
- **Erityisryhmien investointiavustusta saaneessa kohteessa voivat asua ainoastaan nimetyn kohderyhmän asukkaat.**
- **Jos käyttötarkoitus poikkeaa, vaatii se Varkelta poikkeusluvan muuttuneelle käyttötarkoitukselle**

Asukasvalintaan ja valvontaan liittyvät tehtävät 1/2

- Vuokratalon omistajalla on lähtökohtaisesti oikeus valita asukkaat valtion tuella rakennettuihin vuokra-asuntoihin.
- Omistaja voi myös antaa toimeksiannon asukasvalinnasta esimerkiksi kunnan asunto- tai sosiaaliviranomaiselle, yksityiselle yritykselle tai hoivapalveluja tuottavalle yhteisölle.
Erytisryhmien asumisessa toimeksianto on asukasvalinnasta on HVA:lla -> Palvelulinjat
- **Vuokratalon omistaja vastaa aina siitä, että asukasvalinnat tehdään säännösten mukaan, silloinkin kun asukasvalinta on toimeksiantajan hoidettavana.**
- **Hyvinvointialue valvoo valtion tukemien erityisryhmien asumisen asukasvalintoja.**

Asukasvalintaan ja valvontaan liittyvät tehtävät 2/2

Varallisuus

- Pienituloisuus, erityisryhmien asumisessa tulorajoja ei ole. Varallisuus tulee selvittää. **Hakijoiden keskinäisessä vertailussa samanlaisessa asunnontarpeessa oleva vähävarainen on etusijalla**
- Kun varallisuus on alle varallisuusrajan asiakas voidaan valita Varke-rahoitteiseen erityisryhmien asumisen kohteeseen.

Varallisuusraja

- Tällä hetkellä suositus on, että HVA ja kunta määrittelevät varallisuusrajan yhdessä erityisryhmien asumisessa. Pirhan alueella vain kahdeksan kuntaa on aiemmin määritellyt varallisuusrajan. Kunnille on lähetetty tietopyyntö, jossa tiedustellaan, haluavatko ne määritellä varallisuusrajan yhdessä Pirhan kanssa Varken ohjeistuksen mukaisesti vai määritelläänkö varallisuusraja Pirhan toimesta Varken antaman kaavan mukaan.
- Tampere on määritellyt rajan yhteistyössä Pirhan kanssa Varken ohjeistuksen mukaisesti. Hoitopäivähinnat ja asumisen aika on käyty läpi eri palvelulinjojen kanssa.
- 18 kuntaa on ilmoittanut, että varallisuusraja voidaan määritellä Pirhassa Varken antaman laskentakaavan mukaan
- 1 kunta (Tampere) on ilmoittanut, että haluaa määritellä varallisuusrajan yhteistyössä Pirhan kanssa annetun ohjeistuksen mukaan.
- Varken kaava: Esimerkki: keskimääräinen hoitopäivän hinta (esim. 190 euroa) x 365 x (keskimääräinen asumisaika vuosina (esim. 1,5v) = varallisuusraja ympärivuorokautiseen palveluasumiseen. Yhteisöllisen asumisen varallisuusrajaksi Varke esittää käytettäväksi ns. normaalin asumisen varallisuusrajaa.
- Varallisuusrajan käsittely tulee asiakkuus- ja laatujaostolle 20.10.2025 kokoukseen.

Asukasvalintaan ja valvontaan liittyvät tehtävät

POIKKEUSLUPIEN MYÖNTÄMINEN

Valtioneuvoston asetuksella on annettu mahdollisuus poiketa jonkin verran asukasvalintaperusteista varallisuuden osalta, jos kysymyksessä on sellaisen asumisen tukeminen, joka on sosiaalisista tai terveydellisistä syistä erityisen tarpeellista. Hakija voidaan sijoittaa tuolloin Varken tuella rahoitettuun palveluasuntoon varallisuuden määrästä riippumatta ja hakija ei alentuneen toimintakykynsä takia kykene asumaan kotona palveluiden turvin. Poikkeamisen edellytykset selvitettävä ennen asukasvalinnan tekemistä.

Varken tukemiin erityisryhmien asuntoihin valitut tulee ilmoittaa asukasvalintoja valvovalle viranomaiselle-> Pirhassa asuntopalvelupäällikölle.

Kiinteistönomistajalla on oikeus saada tiedot asukkaiksi valituista

Jos Varke rajoituksia ei noudateta...

Varken tarkastuskäynti kiinteistöön voisi johtaa valtion tukien viime kädessä **takaisinperintään** kiinteistön omistajalta. Tähän joudutaan kuitenkin harvoin, koska asia pyritään ratkaisemaan asukkaiden tarpeet huomioiden.

- Seurauksena voi olla kiinteistön **omistajan taloudellisen tilanteen vaarantuminen**, minkä vuoksi **kohde saattaa poistua palveluiden verkosta**. Tällöin jää kuitenkin velvoite järjestää asukkaiden asuminen toisaalla.
- Näissä tapauksissa voi **jäädä palvelusopimus asiakkaan kanssa sekä sopimus palveluiden tuottajan kanssa voimaan** ilman, että kyseiseen kiinteistöön voi järjestää asumispalvelua
- Uusien erityisryhmien asumispalveluiden **Varke-rahoituksen saaminen jatkossa voi vaarantua**. Tällöin kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja ei olisi tarpeeseen nähden riittävästi

Asukasvalintojen valvonnan prosessi Pirhassa

- **Palvelulinjoilla tehdään asukasvalinta**, tulo- ja varallisuusselvitys ja hoivantarpeen määrittely ja sijoittaminen ARA-asuntoon. Suoritetaan asukkaiden laittaminen ”järjestykseen” hoidontarpeen ja tulo- ja varallisuusselvityksen mukaisesti. Tulee suorittaa kokonaisharkintaa.
- Poikkeuslupaa haetaan tarvittaessa tilahallintojohtajalta. Poikkeuslupahakemus toimitetaan asuntopalvelupäällikölle, joka valmistelee poikkeusluvan Pirressä, josta se menee tilahallintojohtajan päätettäväksi.
- **Asiakkuus- ja laatujaoston** tehtävänä on:

Hyväksyä asukasvuokrien vuokranmäärittelyn periaatteet

Huolehtia asuntolainsäädännön ja siihen liittyvien säännösten mukaisista viranomaistehtävistä ja käyttää näissä asioissa viranomaiselle kuuluvaa ratkaisuvalltaa siltä osin kuin toimivaltaa ei ole siirretty viranhaltijoille.
- Hallintosäännön 28 g:n mukaan:
- **Tukipalvelujohtaja** vastaa hyvinvointialueella asuntolainsäädännön ja siihen liittyvien säännösten mukaisesta asukasvalintojen valvonnasta, asukasvalintoja koskevien kantelujen käsittelystä ja vuosittaisesta raportoinnista asiakkuus- ja laatujaostolle.
- Pirkanmaan hyvinvointialueella on hyväksytty valvontatapaohje.

Asiakkuus- ja laatujaoston tehtävät erityisryhmien asuntojen vuokrauksessa

1. Hyväksyä erityisryhmien asukkaiden asuntojen vuokrauksen periaatteet
2. Valvoa että erityisryhmien asuntojen asukasvalinnat tehdään Valtion tukeman asuntorakentamisen ohjeiden mukaisesti Varken rahoittamissa kohteissa. Asiakkuus- ja laatujaostolle raportoidaan vuosittain hyvinvointialueella annetut poikkeusluvut ja mahdolliset kantelut.
3. Huolehtia asuntolainsäädännön ja siihen liittyvien säännösten mukaisista viranomaistehtävistä ja käyttää näissä asioissa viranomaiselle kuuluvaa ratkaisuvalltaa siltä osin kun toimivaltaa ei ole siirretty viranomaisille.