

# Erityisryhmien vuokrankorotusperiaatteet 13.1.2025 Aluehallitus

Asuntopalvelupäällikkö Tuija Kanto-Hannula

Johtava lakimies Tanja Welin

Hallintopalvelujohtaja Miia Luukko



# Toimielinkäsittelyt, kuulemiset ja otto-oikeuden käyttäminen

- Vanhusneuvoston lausunto 4.6.2024 § 56
- Vammaisneuvoston lausunto 5.6.2024 § 53
- Asiakkuus- ja laatujaosto 10.6.2024 § 46
  - Asia palautettiin takaisin valmisteluun täydennyspyynnöin
- Käsittely asiakas-läheis- ja henkilöstöverkostoissa 24.9.24 ja 25.9.24
- Asiakkuus- ja laatujaosto 18.11.2024 § 84
  - Asia jätettiin pöydälle ja päätettiin ylimääräisen kokouksen järjestämisestä joulukuussa
- Asiakkuus- ja laatujaosto 16.12.2024 § 92
  - Jaosto hyväksyi periaatteet äänestysten jälkeen muutettuina
- 19.12.2024 hyvinvointialuejohtaja ilmoitti otto-oikeuden käyttämisestä



# Asiakasvuokrauksen nykytilanne

# Asukasvuokrien nykytilanne

- Pirkanmaan hyvinvointialue on vastannut 1.1.2023 alkaen 23 kunnalta siirtyneiden asukasvuokrasopimusten hallinnasta. Vuokrasopimukset koskevat erilaisia tuetun asumisen, yhteisöllisen asumisen ja ympärivuorokautisen palveluasumisen vuokrasuhteita eri käyttäjäryhmille. Vuokrasopimuksista pääosa, noin 55 % koskee Ara-kohteissa olevia asuntoja ja noin 45 % vapaarahoitteisten kohteissa olevia asuntoja.
- Asukasvuokrasopimukset siirtyivät HVA:lle sellaisenaan kunnilta ja kiinteistönomistajilta, joten vuokrasopimusten ehdot vaihtelevat merkittävästi. Asukkaalta sopimuksen mukaan perittävän vuokran määrä vaihtelee merkittävästi, koska kunnat ovat subventoineet asukkaan vuokria eri tavoin eivätkä asukkailta perittävät vuokrat ole olleet kustannusvastaavia. Myös yhteisten tilojen neliöt on voitu jättää jyvittämättä asukasvuokriin tai vuokrankorotukset tekemättä.
- Hyvinvointialueen tekemissä uusissa vuokrasopimuksissa on puolestaan pyritty huomioimaan kiinteistönomistajan perimä vuokra.
- Edellä mainituista syistä jopa samassa oman palvelutuotannon kohteessa asukkaat maksavat samankokoisesta asunnosta erisuuruista vuokraa.

# Asukasvuokrien nykytilanne

- ARA-kohteissa, joissa on noudatettava omakustannusvuokraa, vuokria on korotettu säännönmukaisemmin ja asukkailta perittävillä vuokrilla pystytään paremmin kattamaan hyvinvointialueelle kohteesta aiheutuvat kustannukset.
- Koska ARA-kohteet on tarkoitettu vähävaraisimmille, ja lähtökohtaisesti niissä asuvien voidaan ajatella olevan heikommassa asemassa, on ristiriitaista, että kohtelu vuokrien suhteen on tiukempaa. Vuokria ei kuitenkaan voida laskea, koska vuokranmääritys perustuu lainsäädäntöön, eikä vuokranantajan eli hyvinvointialueen päätökseen.

Kohde	Asukaspaikat	€/kk Asukasvuokrat	€/kk Kohteen kulut	Netto	paikoista
Vapaarahoitteinen	1 115	490 064	1 030 051	-539 988	36 %
ARA	1 988	1 090 434	1 301 607	-211 173	64 %
Summa	3 103	1 580 498	2 331 658	-751 160	

# Asukasvuokrien nykytilanne

- 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 vuokratason.
- 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.

# Ikäihmisten kohteita, esimerkkejä tämänhetkisistä vuokrasta

Kunta	Asumisyksikkö	Vuokra/kk	Vuokra €/m <sup>2</sup>	Valmistumisvuosi	Kuntoluokka
Tampere	Pohjolan kotilinna	616,85 - 719,66	14,20	1943	KL 4 Hyvä
Tampere	Koukkuniemi Toukola	483,19	9,31	2017	KL 5 Erinomainen
Lempäälä	Himminkoto	454,71 - 646,38	23,94 (jyvitettävät puuttuu)	1988	KL 3 Tyydyttävä
Pirkkala	Pihlajmäki	538,79	12,53	2014	KL 4 Hyvä
Kuhmoinen	Päijännekoti	189 - 283,50	10,50	1992	KL 3 Tyydyttävä
Hämeenkyrö	Kurjenmäkikoti	426 - 540	10,51	1986	KL 3 Tyydyttävä
Ylöjärvi	Pehtoori	438,75	16,25	2009	KL 4 Hyvä

# Kehitysvammaisten kohteita, esimerkkejä tämänhetkisistä vuokrasta

Kunta	Asumisyksikkö	Vuokra/kk	Vuokra €/m <sup>2</sup>	Valmistumisvuosi	Kuntoluokka
Tampere	Kaarilan ryhmäkoti	299,57 - 449,23	8,37 - 10,72	1986	KL 2 Välttävä
Tampere	Tammenlehväkeskus Rantaraitti	515,66 - 610,65	13,57	?	KL 4 Hyvä
Sastamala	Sepänkodit	577,81	9,80	2018	KL 5 Erinomainen
Ylöjärvi	Juuritien ryhmäkoti	579,00	9,65	2013	KL 4 Hyvä



# Mielenterveys- ja päihdekuntoutujien kohteita, esimerkkejä tämänhetkisistä vuokrista

Kunta	Asumisyksikkö	Vuokra/kk	Vuokra €/m <sup>2</sup>	Valmistumisvuosi	Kuntoluokka
Tampere	Martinuskoti (Tastu)	550,00	13,10	2011	KL 4 Hyvä
Luopioinen	Haaparinteen kuntoutumiskodit	368,15	13,15	?	KL 3 Tyydyttävä (Mikkolakodin rakennus)

# Asukasvuokrien nykytilanne

- Asukkaat maksavat hyvinvointialueelle tällä hetkellä vuokraa n. 1 580 500 € kuukaudessa, kun taas hyvinvointialueen vuokranantajille kohteista maksama vuokra samoista tiloista ja neliöistä on n. 2 331 700 € kuukaudessa. Kun vähennetään luvuista palvelutuotannon omassa käytössä olevien tilojen osuus (keskimäärin noin 10-15 % tiloista), hyvinvointialueen kustannukseksi jää asuintilojen ja asukkaiden yhteiskäytössä olevien tilojen osalta noin 639 000 €/kk eli noin 7 668 000 € vuodessa.
- Ostopalveluissa asukkaiden vuokratasoa määrittelevien ehtojen erot voivat näkyä hyvinvointialueen saamissa asiakasmaksutuloissa, mutta myös hinnankorotusesityksissä, jos vuokratulot eivät kata palveluntuottajalle asiakkaiden asumisesta aiheutuneita kustannuksia.

# Johtopäätökset



- Hyvinvointialueen tulee kohdella asiakkaitaan yhdenvertaisesti. Asiakkaita ei saa asettaa eri asemaan ilman hyväksyttävää perustetta.
- Nykytilassa asukkaiden yhdenvertaisuus ei toteudu, joten asia tulee korjata yhtenäistämällä asukkaiden vuokrasopimusten sisällöt.
- Jotta vuokrasopimusten yhtenäistäminen voidaan toteuttaa, on päätettävä niistä periaatteista, joita uusissa vuokrasopimuksissa noudatetaan.
- Huom! Yhdenvertaisuus ei tarkoita samaa vuokraa keskuskaupungissa ja reuna-alueella, vaan mm. sijainti ja rakennuksen kunto huomioidaan määrittäessä (tark. dia 21).



# **Yhdenvertaisuusperiaatteesta asukasvuokrauksen periaatteita ohjaavana tekijänä**

# Yhdenvertaisuus päätöksen perusteena

- Perusoikeutena yhdenvertaisuusperiaate edellyttää, että viranomainen soveltaa lakia tekemättä muita eroja kuin laista ilmenee. Säännös ei kuitenkaan estä tosiasiallisen tasa-arvon turvaamiseksi tarpeellista positiivista erityiskohtelua eli tietyn ryhmän asemaa ja olosuhteita parantavia toimia tapauksessa, jossa erottelu voidaan perustella perusoikeusjärjestelmän kannalta hyväksyttävällä tavalla.
- Nykytilassa asukkaiden yhdenvertaisuus ei toteudu. Asukkaat maksavat erisuuruisia vuokria ilman, että tälle on olemassa hyväksyttävää perustetta (esim. kohteen sijainti, kunto, varustelutaso tai asiakkaan henkilökohtaiset olosuhteet).
- Periaatteita valmisteltaessa pidettiin tärkeänä, että asukkaat saatetaan yhdenvertaiseen asemaan ripeästi, mutta silti vuokralaisten kannalta yleisen vuokratäytännön mukaisin kohtuullisin korotuksin. Kohtuusnäkökulma huomioiden vuokrien yhdenmukaistaminen periaatteista ilmenevällä tavalla vie ainakin 2-3 vuotta.

# Yhdenvertaisuus päätöksen perusteena

- Mikäli vuokran vuosittaista korotusta pienennettäisiin, aikataulu pidentyisi ja asukkaiden epäyhdenvertainen kohtelu pitkittyä. Tällaista päätöstä voitaisiin pitää perusteltuna vain, mikäli hyöty pitkittämisestä kohdentuisi niihin asukkaisiin, joiden asema suhteessa muihin asukkaisiin olisi heikoin, ja kyseinen ryhmä olisi tämän johdosta positiivisen erityiskohtelun tarpeessa suhteessa muihin vuokrien korotusten kohteena oleviin asukkaisiin.
- Näin ei kuitenkaan ole, koska poikkeuksellisen alhaiset vuokrat eivät ole riippuvaisia asukkaiden tuloista, maksukyvyistä tai muista henkilökohtaisista olosuhteista tai asumiskohteen ominaisuuksista, vaan kyse on sattumanvaraisista tekijöistä, kuten yksikön sijaintikunnasta ja siitä, että kyseisessä kunnassa vuokria on kompensoitu muita kuntia enemmän, sekä siitä, että asukas asuu vapaarahoitteisessa kohteessa eikä ARA-avustuskohteessa.
- Alhaisemman korotustahdin vuoksi tuloiltaan, maksukyvyltään ja muilta henkilökohtaisilta olosuhteiltaan samassa asemassa olevien asukkaiden vuokrataso voi poiketa toisistaan merkittävästi vielä vuosien ajan ilman, että tälle on olemassa hyväksyttävää perustetta.



# Vuokrauksessa noudatettavat periaatteet -pohjaesitys

# Esitys vuokrauksessa noudatettavista periaatteista

- Ara-avustusta saaneiden kohteiden osalta (sekä oman palvelutuotannon kohteet että ostopalvelukohteet) on huomioitava, että ara-vuokra-asuntojen vuokra pitää lakiin perustuen määrittää omakustannusperiaatteella. Se tarkoittaa, että vuokra lasketaan perustuen asuntojen ja niihin liittyvien tilojen rahoitusmenoihin ja kiinteistön hoitomenoihin.
- Ara-kohteissa samanlaisista (kooltaan, varustukseltaan ja kunnoltaan) asunnoista tulee periä samanlaista vuokraa.
- Ara valvoo sitä, että vuokra määritetään oikein.



# Esitys vuokrauksessa noudatettavista periaatteista

- Myös vapaarahoitteisten kohteiden osalta on, hyvinvointialueen taloushuomioiden, tarkoituksenmukaista pyrkiä siihen, että kohteen asukkailta saatavat vuokratulot vastaavat mahdollisimman hyvin kohteen asumiseen käytettävistä ja yhteistiloista hyvinvointialueelle aiheutuvia kustannuksia.
- Kaikissa asumismuodoissa ja käyttäjäryhmissä vuokrat määräytyvät neliöperusteisesti. Vuokra määräytyy asukkaan käytössä olevan asunnon ja asuntokohtaisesti jyvitettyjen asukkaiden käytössä olevien yhteistilojen neliömäärän mukaisesti.
  - Asunnon tyyppi (kahden hengen huone, yksiö, kaksio) ei vaikuta vuokran määrään. Kaksiot ovat tällä hetkellä hyvin harvinaisia eikä niille tämän vuoksi ole laadittu omia periaatteita.

# Esitys vuokrauksessa noudatettavista periaatteista

- Kelan määrittelemät eläkkeensaajan 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.
  - Eli kohteissa, joiden asukkaat pääsääntöisesti ovat näiden tukien piirissä, huomioidaan em. rajat (kuten kuntakohtainen toimeentulotuessa hyväksytyjen asumismenojen enimmäisraja) kohteen vuokratason määrittämisessä.

# Esitys vuokrauksessa noudatettavista periaatteista

- Jottei vuokrankorotus muodostu asukkaalle kohtuuttomaksi, kuukausivuokraa korotetaan vuosittain enintään 15 % tai 100 euroa kerrallaan. 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 korotuksia voidaan tehdä 2–3 kertaa. Korotuksia tehdään kuitenkin vain kerran vuodessa.

# Esitys vuokrauksessa noudatettavista periaatteista

- Vuokrankorotusehtona (edellä mainittujen korotusten jälkeen) käytetään elinkustannusindeksiä (1951:10 = 100) ja tarkistettua vuokraa laskutetaan kalenterivuoden alusta lukien. Mikäli elinkustannusindeksin pisteluku alenisi, ei vuokraa kuitenkaan alenneta.
- Vuokrasopimuksia ei yhtenäistetä kohteissa, jotka poistuvat hyvinvointialueen käytöstä viimeistään vuonna 2025.

# Esitys asumispalvelujen tulevisissa kilpailutuksissa noudatettavista periaatteista

- Kelan määrittelemät eläkkeensaajan 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 eläkkeensaajan enimmäisasumismenot.



# Päätöksen vaikutukset asiakkaisiin

# Asukasvuokrien vaikutukset asukkaiden talouteen



- Ikääntyneiden sekä mielenterveys- ja päihdekuntoutujien ympärivuorokautisessa palveluasumisessa asukkaan asumiskulut vähennetään asumispalvelumaksusta asiakasmaksulain määrittämällä tavalla.
- Ympärivuorokautisen palveluasumisen asiakas voi hakea asumistukeen korotusta vuokran noustessa. Vuokran korotuksella on jonkin verran vaikutusta siihen, että asukas maksaa vuokran osuuden kasvaessa vastaavasti vähemmän asiakasmaksua.
- Yhteisöllisen asumisen asiakkaiden asiakasmaksu lasketaan säännöllisen kotihoidon asiakasmaksun mukaisesti eikä vuokran osuus näy näissä kodeissa asuvien asiakasmaksua alentavana tekijänä – asiakas voi hakea korotusta asumistukeen
- Kehitysvammaisilta ja vaikeavammaisilta asiakkailta peritään vuokran lisäksi sähkö- ja vesimaksut, jotka voivat myös sisältyä vuokraan. Vuokraan sisältyy kiinteistön huoltomenot ja asukkaiden käytössä olevien yhteisten tilojen jyvitetty osuus. Vuokra ei vaikuta asiakasmaksuun, koska asiakasmaksua ei peritä.

# Vuokran korotusten vaikutus asukkaiden talouteen



	Asiakas 1, eläke 2000 €/kk		Asiakas 2, eläke 976,59 €/kk	
	Vuokra 1000 €/kk:	Vuokra 1050 €/kk:	Vuokra 1000 €/kk:	Vuokra 1050 €/kk:
Eläke	2000	2000	976,59	976,59
Hoitotuki	383,92	383,92	383,92	383,92
Asumistuki	102,68	102,68	514,65	514,65
Lääkekulut	52,25	52,25	52,25	52,25
Ei-korvattavat	30	30	30	30
Edunvalvonta	43,33	43,33	43,33	43,33
<b>Vuokra</b>	<b>1000</b>	<b>1050</b>	<b>1000</b>	<b>1050</b>
Muut vähennykset				
Nettotulot	1361,02	1311,02	749,58	699,58
<b>Asiakasmaksu</b>	<b>1156,867</b>	<b>1114,367</b>	<b>567,58</b>	<b>517,58</b>
<b>Käyttövara</b>	<b>204,153</b>	<b>196,653</b>	<b>182</b>	<b>182</b>

- Ikäihmisten keskieläke on 2000 €/kk ja minimieläke 976,59 €/kk.
- Asiakkaan maksu saa olla enintään palvelun tuottamisesta aiheutuvien kustannusten suuruinen.
- Asiakkaan käyttövaraksi on jätävä vähintään 182 €.



# Vuokran korotusten vaikutus asukkaiden talouteen



	Asiakas 1, eläke 2000 €/kk		Asiakas 2, eläke 976,59 €/kk	
	Vuokra 712 €/kk:	Vuokra 762 €/kk:	Vuokra 712 €/kk:	Vuokra 762 €/kk:
Eläke	2000	2000	976,59	976,59
Hoitotuki	383,92	383,92	383,92	383,92
Asumistuki	102,68	102,68	514,65	514,65
Lääkekulut	52,25	52,25	52,25	52,25
Ei-korvattavat	30	30	30	30
Edunvalvonta	43,33	43,33	43,33	43,33
<b>Vuokra</b>	<b>712</b>	<b>762</b>	<b>712</b>	<b>762</b>
Muut vähennykset				
Nettotulot	1649,02	1599,02	1037,58	987,58
<b>Asiakasmaksu</b>	<b>1401,667</b>	<b>1359,167</b>	<b>855,58</b>	<b>805,58</b>
<b>Käyttövara</b>	<b>247,353</b>	<b>239,853</b>	<b>182</b>	<b>182</b>

# Vuokran korotusten vaikutus asukkaiden talouteen



- Keskimääräistä eläkettä saavan kohdalla vuokran määrällä on jonkin verran vaikutusta käyttövaraan, mutta pienillä eläkkeillä ei (käyttövara IKI-puolella väh. 182 €/kk).
- **Yhteisöllisen asumisen** puolella vuokraa ei vähennetä asiakasmaksulaskelmassa, joten siellä vuokran määrä vaikuttaa edeltävää enemmän asiakkaan taloudelliseen asemaan.

# Vuokrankorotuksen vaikutus vammaisten ihmisten talouteen

- Vuokran ollessa nyt 450 €/kk ja se nousisi 550 €/kk, asiakkaalle jäisi maksettavaa 15 € enemmän kuukaudessa. Tähän vaikuttaa asiakkaan muu varallisuus, mutta sitä ei ole tässä huomioitu.
- Vammaiset asiakkaat eivät maksa asiakasmaksua, vaan vain vuokran ja ateriat sekä ylläpidon. Keskimäärin on muut kulut asiakkaalle, ylläpito 44 €/kk (2024) ja ateriat 472,20€/kk kokopäiväateriat.
- Esimerkki:
  - Matti Meikäläinen maksaa nyt vuokraa 350 euroa ja saa siihen asuntotukea 250 euroa, jolloin Matille on jäänyt maksettavaksi 100 euroa vuokraa.
  - Kun Matin vuokra nousee 450 euroon, niin hän saa asuntotukea 330 euroa, ja hänelle jää maksettavaksi 120 euroa.
  - Matin kuukausimaksujen osalta kustannusten nousu 100 euron vuokrankorotuksesta on 20 euroa.

# Mielenterveys- ja päihdeasiakkaan vuokran vaikutus asiakkaan talouteen

## Yksin asuva työmarkkinatukea saava asiakas (tyypillisin asiakas)

- Työttömyysetuuden määrä on tällöin noin 800 euroa/kk (37,21 euroa/pv, 5 pv/vko). Työttömyysetuuden lapsikorotukset ja suojaosat ovat poistuneet 1.4.2024 alkaen.
- Työttömyysetuudella oleva voi saada lisäksi yleistä asumistukea. Asumistuessa vuokran enimmäismäärä on 447 euroa/kk (1 henkilö), toimeentulotuessa hyväksytään asumismenoja 589 euroa/kk asti. Käytännössä siis asumistuen määrä ei kasva yhdelle henkilölle tuon 447 euron jälkeen, mutta asiakas saa toimeentulotukea asumismenoihin, mikäli ne eivät ylitä enimmäisrajaa 589 euroa/kk.
- Toimeentulotuen määrä yksinasuvalle on 587,71 euroa/kk. Asiakas maksaa siis työttömyysetuudestaan ja yleisestä asumistuesta vuokran ( $800+229-589=440$ ), minkä jälkeen jää oikeus toimeentulotukeen. Tässä siis eroa jää ilman muiden menojen huomioimista ainakin noin 140 euroa/kk.
- Mikäli toimeentulotuessa huomioitu asumismenojen enimmäisraja ylittyy, niin ylittyvä osa tulee asiakkaan maksettavaksi eli se pienentää hänen käytettävissä olevia tulojaan.

# Vuokrankorotukset vapaarahoitteisissa kohteissa – vaikutukset Pirhalle



# Lähtötilanne

- Vapaaarahoitteisia palveluasumisen kohteita on Pirhalla 52.
- Tällä hetkellä vuokrasopimuksia näihin kohteisiin on voimassa 1115.
- Vuokrissa on mukana palvelutuotannon tilat, jotka vaikuttavat tulokseen 10-15%.

Kohde	Asukaspaikat	€/kk Asukasvuokrat	€/kk Kohteen kulut	Netto	paikoista
Vapaaarahoitteinen	1 115	490 064	1 030 051	-539 988	36 %
ARA	1 988	1 090 434	1 301 607	-211 173	64 %
Summa	3 103	1 580 498	2 331 658	-751 160	

# Esimerkkejä

Kohteen nimi	Nykyinen vuokra €/kk	Jos korotus 7 % uusi vuokra €/kk	Korotus €/kk	Jos korotus 15 % uusi vuokra €/kk	Korotus €/kk
Koukkuniemi Männistö, palveluasuminen	631	675,17	44,17	712	81
Päijännekoti	220,5	235,94	15,44	253,54	33,08
Vihnuskoti	575,51	615,80	40,29	624	48,49
Nummikoti	579	619,53	40,53	624	45

# Pohjaehdotuksen ja jaoston päätöksen vertailua

- Jos korotus 15 % → kuukaudessa vuokrankorotusten vaikutus +80 264,91 € lisää nykyisiin vuokratuloihin (963 178,92 € vuodessa).
  - Mahdollisuutta 100 € korotuksen käyttämiseen pienimmissä vuokrissa ei ole huomioitu laskelmassa. Tämä lisää vuokratuloja vielä jonkin verran.
  - Aluevaltuusto hyväksyi talousarvion vuodelle 2025 kokouksessaan 17.12.2024 § 135. Talousarvio sisältää vuokra- ja ateriamaksutulojen lisäyksen, yhteensä 2,1 M€. Vuokrien osalta on talousarviossa huomioitu osana vuokratulojen lisäystä myös asukasvuokrien korotukset.
- Jos korotus 7 % tai max 40 €, noudatetaan kelan eläkkeensaajien enimmäisasumiskustannuksia vuokrien maksimina (asiakkuus- ja laatujaoston päätöksen mukainen korotus) → kuukaudessa vuokrankorotusten vaikutus +46 617,96 € (8,7 %) lisää nykyisiin vuokratuloihin (559 415,52 € vuodessa).
  - Huom! Euromääräinen korotus laskelmassa pääsääntönä, 7% korotus lisäisi tuloja vain 37 546,96 €.
- Erotus 403 763,40 € vuositasolla.



# Enimmäisasumismenot vuokrien määrittämiseksi

- Pohjaehdotuksessa Kelan määrittelemät eläkkeensaajan enimmäisasumismenot oli huomioitu *vuokrien määrittämistä ohjaavana tekijänä*, minkä lisäksi vuokrissa huomioidaan kohteen sijainti, valmistumisvuosi, kunto, varustelutaso ja käyttäjäryhmä sekä sen kohteelle asettamat toiminnallisuusvaatimukset.
- Jaoston päätöksen mukaan *vuokrien enimmäismäärinä* käytetään Kelan määrittämiä eläkkeensaajan enimmäisasumismenoja.
- Pohjaehdotuksessa lähtökohtana oli, että vuokraa ei tarvitse laskea niissä kohteissa, joissa vuokra jo tällä hetkellä ylittää enimmäisasumismenot. Lisäksi haluttiin varmistaa, että kohteissa voidaan toteuttaa välttämättömiä peruskorjauksia ja muita remontteja, ja myös väestön ikääntymisen myötä tarvittava uudisrakentaminen.
- Kelan määrittelemiin eläkkeensaajien enimmäisasumismenoihin ei ole tulossa muutoksia