

Vuokrasopimusten harmonisointi hyvinvointialueen asumisyksiköissä

Aluehallitus 05.05.2025 § 89

ÖVPH/163/02.00/2025

Valmistelija Enkvist Anders

Kotanen Heidi

Lisätietoja: puhelinnumero: 06 218 1111 (vaihte), etunimi.sukunimi@ovph.fi

Kiinteistöjen omistajat perivät hyvinvointialueelta vuokraa omistamistaan kiinteistöistä. Hyvinvointialue perii edelleen asiakkailta vuokraa asunnoista asumisyksiköissä. Asiakkaan maksaman vuokran suuruus on perustunut kuntien vanhoihin, hyvinvointialueelle siirtyneisiin sopimuksiin. Tästä syystä hyvinvointialueen maksamassa osuudessa ja asiakkaan maksamassa osuudessa on ollut eroja eri kuntien välillä. Nyt käynnissä on vuokrien harmonisointi, jossa yhtenäistetään sopimukset, vuokrankorotusmekanismi ja vuokranmääritys. Harmonisointi koskee sopimusten uusimisen osalta kaikkia hyvinvointialueen asumisyksiköistä.

Vuokrien harmonisointi ei koske ARA-rahoitteisia kiinteistöjä, sillä niiden vuokrankorotukset, vuokranmääritys ja asukasvalinta säädetään ARA-lainsäädännössä. Vuokrasopimusohjat harmonisoidaan myös ARA-kiinteistöjen osalta. Näissä kiinteistöissä vuokrat korotetaan vuosittain todellisten kiinteistökustannusten mukaisesti. Nyt hyvinvointialueella käyttöön otettava harmonisoitu vuokrausmalli muistuttaa ARA-mallia, jossa asiakkaan maksama vuokra perustuu omakustannusperiaatteeseen.

Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että suuren osan asiakkaista vuokria korotetaan. Vuokra voi nousta korkeintaan Kelan enimmäisasumismenojen ylärajalle, joka on Vaasassa 712 €/kk ja alueen muissa kunnissa 624 €/kk. Näiden perusteella asiakas hakee asumistukea. Vuokraa ei tulisi korottaa kilpailu- ja kuluttajaviraston mukaan enemmän kuin 15 % vuodessa. Korotukset vaihtelevat yksiköittäin, koska neliöhinnat ja asiakkaan maksama osuus vaihtelevat. Jo tällä hetkellä osa asiakkaista on maksanut Kelan enimmäisasumismenojen ylärajan suurista vuokraa. Vuokrien korotus siis jaetaan useammalle vuodelle, jos yksi korotus ei nosta vuokraa todellisten kustannusten tasolle, huomioiden Kelan enimmäisasumiskustannukset. Korotuksista tiedotetaan hyvissä ajoin asukkaita ja lähiomaisia.

Kuluvan vuoden aikana hyvinvointialue neuvottelee kuntien kanssa asumisyksiköiden vuokratasoista. Kuntien kanssa neuvoteltavilla vuokrilla on vaikutusta korotusten suuruuteen.

Ehdotus asukasvuokrien yhtenäistämisestä ja siitä seuraava vuokrasopimusten uusiminen tulevat koskemaan ikäihmisten, mielenterveys- ja päihde- sekä vammaispalveluiden asumisyksiköiden asiakkaita.

Ympäri vuorokautisessa palveluasumisessa oleville asiakkaille vuokratkustannukset vähennetään palvelumaksua määritettäessä, mikä tarkoittaa, että vuokrankorotus kompensoidaan alhaisemmalla hoitomaksulla.

Vuokratkustannuksia ei huomioida lain mukaan yhteisöllisen asumisen, mielenterveys- ja päihdepalveluiden sekä vammaispalveluiden asumisyksiköiden asiakkaiden palvelumaksuissa. Tämä tarkoittaa sitä, että asiakas vastaa itse vuokrankorotuksesta siltä osin kuin KELA:n asumistuki ei kata vuokraa.

Jokaisen palveluasumisessa olevan asiakkaan tulee hakea uutta asumistukipäätöstä uudella vuokralla. Asiakkailta on mahdollisuus tarvittaessa hakea palvelu- ja hoitomaksuihin alennusta maksuyksiköstä.

Muutoksessa tehdään käytännössä yhtenäinen vuokrasopimusmalli, jonka mukaisesti asiakkaiden vuokrasopimukset tehdään. Nykyisille asumisyksiköiden asiakkaille uusitaan vuokrasopimukset ja heille tehdään tarvittaessa uudet maksupäätökset.



Hyvinvointialueelle uusi malli vähentää vuokrien ja sopimusten hallinnointiin tehtävää työtä ja mahdollistaa prosessin digitalisoinnin. Kustannusten näkökulmasta hyvinvointialueen maksama osuus vuokrasta pienenee, kun asiakas maksaa asumisestaan neliöperustaisen vuokran.

Hyvinvointialuejohtaja Kinnunen Marina

ehdottaa, että hyvinvointialueen hallitus hyväksyy Pohjanmaan hyvinvointialueen vuokrausprosessin harmonisoinnin koskien käytettävää vuokrasopimus pohjaa, yhtenäistä omakustannusperusteista vuokranmääritystä ja vuokrantarkistusta. Vuokran korotusprosentiksi ehdotetaan 7 %:ia. Korotus tehdään 7 prosentilla vuosittain niin kauan kuin Kelan enimmäisasumismenon ylärajan on täyttynyt tai omakustannustasolle on päästy.

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin.

Pöytäkirjaan merkittiin, että vuokrauspäällikkö Anders Enkvist oli mukana asian käsittelyn aikana Teamsin kautta vastaamassa mahdollisiin asiaan liittyviin kysymyksiin.

Jakelu