

## Pohjois-Savon hyvinvointialueen asukasvuokrauksen yhtenäistämisen periaatteet

vammneuv 08.04.2026  
5318/02.07.00/2025

Valmistelija(t) Petri Pyy, petri.pyy(at)pshyvinvointialue.fi, 044 717 9715, Hannu Lahti, hannu.lahti(at)pshyvinvointialue.fi, 044 711 3691, Reetta Kettunen, reetta.kettunen(at)pshyvinvointialue.fi, 040 012 3820, Eija Pennanen, eija.pennanen(at)pshyvinvointialue.fi, 044 740 1600

Päätös

Esittelijä kiinteistöjohtaja

Päätösehdotus

Vammaisneuvosto antaa asukasvuokrauksen yhtenäistämisen periaatteisiin liittyvän lausunnon/kannanoton 30.4.2026 mennessä osaksi asian päätöksentekoa.

Ennakkovaikutusten arviointi

Asukasvuokrasopimusten vuokrien tarkastaminen vastaamaan yhtenäisiä vuokranmäärityspäätöksiä voi korottaa joidenkin asukkaiden vuokria merkittävästi. Tämän seuraksena asukkaat, joutuvat mahdollisesti hakemaan Kelan eläkeläkkeensaajan asumistuen korottamista asumismenojen kattamiseksi. Vuokranmäärityspäätösten yhtenäistäminen kuitenkin saattaa asiakkaat yhdenvertaiseen asemaan asumiskohteesta riippumatta. Vuokraehtojen tarkastamisella ei katsota olevan merkittäviä vaikutuksia asukkaiden olevaan vuokrasuhteeseen.

Toimivallan peruste Hallintosääntö § 36

Liitteet ja oheisaineisto

Esityslistan liitteenä: Uudet vuokrasopimusehdot

Esityslistan oheisaineistona: Esimerkkilaskelmat vuokrista

Valmistelu

Yleistä

Pohjois-Savon hyvinvointialue vastaanotti 1.1.2023 sosiaali- ja terveydenhoidon järjestämistä vastaavan siirtymisen yhteydessä Pohjois-Savon kunnilta ja kuntayhtymiltä noin 1600 asukasvuokrasopimusta. Siirtyneet asukasvuokrasopimukset ovat laadultaan, ehdoiltaan ja muodoltaan vaihtelevia. Siirtymävaiheessa vuokrasopimusten hallinta jäi aiempien käytäntöjen mukaisesti palvelualueille. Siirtymävaiheessa hyvinvointialue ei myöskään uusintanut

vuokrasopimuksia eikä korottanut vuokria. Vuokrasopimusten hajanaisen hallinnan vuoksi asukasvuokrat eivät enää vastaa kiinteistöjen hallinnasta syntyviä kustannuksia.

Asukasvuokrasopimusten hallinnointi keskitettiin kiinteistöhallintoon alkuvuodesta 2025. Kiinteistöhallinto on yhtenäistännyt vuoden 2025 aikana tehtyjen vuokrasopimusten ehtoja, mutta huoneistoista perittävien vuokrien määriä ei ole yhtenäistetty.

Asukasvuokrauksen yhtenäistämisen periaatteita käsiteltiin hyvinvointialueella syksyllä 2025, mutta päädyttiin tekemään uusi valmistelu asiaan liittyen 2026 aikana. (Ahall 20.10.2025 §397 ja Ahall 8.12.2025 §487)

Asukasvuokrien tasapuolistamiseksi ja yhtenäistämiseksi hyvinvointialueella on valmisteltu kaksi vaihtoehtoista mallia, miten yhtenäistäminen voitaisiin toteuttaa.

Asukkailta perittävät vuokrat rajoittuvat mallista riippumatta KELA:n hyväksymään eläkkeensaajan asumistuen perusteena olevaan asumismenojen enimmäismäärään, joka on Kuopiossa 712 €/kk ja muualla Pohjois-Savossa 624 €/kk.

#### Vaihtoehto 1: Kustannusperusteinen malli

Kustannusperusteisessa mallissa asumisyksiköiden huoneistojen vuokrat määräytyvät todellisten toimitilakustannusten perusteella. Hyvinvointialue toimii asumisyksiköissä pääosin ns. ensivuokralaisena, joka jälleenvuokraa tilat asiakkailleen. Asumisyksiköiden toimitilakustannukset määräytyvät pääsääntöisesti kiinteistön omistajan kohteista perimän vuokran ja hyvinvointialueen vastuulla mahdollisesti olevien käyttökustannusten perusteella. Hyvinvointialue ei ole tee asuntojen vuokraamisella voittoa vaan asumisyksiköiden asuntojen vuokrat lasketaan kohteille laadittujen budjettien pohjalta omakustanneperiaatetta noudattaen.

Kustannusperusteisessa mallissa asiakkailta perittävän vuokran määrä rajoittuu KELA:n hyväksymään kuntakohtaiseen eläkkeensaajan asumistuen perusteena olevaan asumismenojen enimmäismäärään. Mikäli kohteen vuokrat eivät ylitä KELA:n hyväksymää kuntakohtaista eläkkeensaajan asumistuen enimmäismäärää, määräytyy vuokra asunnon pinta-alan mukaisesti.

Vuokrien noustessa KELA:n hyväksymään kuntakohtaiseen eläkkeensaajan asumistuen perusteena olevaan asumismenojen enimmäismäärään, asumiskohteen suurimman asuntotyypin vuokra vastaa KELA:n eläkkeensaajan asumismenojen enimmäismäärää. Tätä pienempien asuntojen vuokrat alenevat 4 % 5 m<sup>2</sup>-porrastuksella.

Kohdekohtaisesti otetaan huomioon myös muut huoneistojen olennaiset eroavaisuudet kuten oman WC:n puuttuminen. Mikäli

asunnossa ei ole omaa WC:tä tai solu-asunnossa se on jaettu useamman käyttäjän kanssa, lasketaan vuokraan 10% alennus.

Malli korottaisi kokonaisuutena asukkaiden vuokria noin 10 % vuodessa. Yksittäisillä asiakkailla vuokrakorotus voi olla jopa yli 200 %. Suuret korotukset johtuvat alhaisista lähtövuokrista, jotka eivät ole vastanneet kiinteistön kustannuksia. Joidenkin kohteiden osalta asuntojen vuokria ei ole tarkastettu useisiin vuosiin.

## Vaihtoehto 2: Kuntien keskineliöhintoihin perustuva vuokrausmalli

Kuntien keskineliöhintaan perustuvassa mallissa eri alueilla sijaitsevien kohteiden huoneistot vuokrattaisiin asuinalueen sijaintikunnan keskineliöhinnan mukaisesti, joihin on lisätty veden (0,10 €/m<sup>2</sup>/kk) ja sähkön (0,22 €/m<sup>2</sup>/kk) laskennalliset kustannukset. Kuntien keskineliöhinnat on määritetty julkisista lähteistä saaduista tiedoista ja laskettu niiden keskiarvo. Lähteinä on käytetään Ympäristöministerion julkaisemia tietoja Kelan yleisen asumistuen saajien maksamia keskineliövuokria kunnittain, Tilastokeskuksen julkaisemia vuoden 2025 tietoja vapaarahoitteisten yksöiden keskineliövuokrista postinumeroalueittain sekä kuntien omistamien vuokra-asuntoyhtiöiden ilmoittamia keskineliövuokria.

Mallin etuna on se, että vuokratasot ottavat huomioon kunnan alueella olevan yleisen kustannustason. Malli ei ota kuitenkaan huomioon asuinalueen ominaisuuksia, kuten ikää, kuntoa ja kiinteistönhallinnasta aiheutuvia kustannuksia.

Kahdeksan kunnan alueella asukasvuokrat laskisivat Hyvinvointialueen vuoden 2026 aikana perimistä vuokrista. Suurin lasku olisi -29 %, jolloin 25 m<sup>2</sup> kokoisen asunnon vuokra kyseisen kunnan alueella laskisi 96,23 €/kk.

Yhdentoista kunnan alueella asukasvuokrat nousisivat Hyvinvointialueen vuoden 2026 aikana perimästä vuokrasta. Suurin nousu olisi 46 %, jolloin 25 m<sup>2</sup> kokoisen asunnon vuokra kyseisen kunnan alueella nousisi 71,53 €/kk.

Kokonaisuutena Hyvinvointialueen perimät vuokrat pysyisivät lähes nykyisellä tasolla mutta kohdekohtaiset muutokset voivat olla suuria.

## Asukasvuokrien yhtenäistämisen vaikutukset vammaispalveluiden asiakkaisiin:

Pohjois-Savon hyvinvointialue tarkistaa vammaisten asumispalveluiden vuokrat vastaamaan nykyistä kustannustasoa. Vuokra tarkistetaan enintään Kelan määrittämän eläkkeensaajan asumistuen enimmäisasumismenon suuruiseksi, joka on Kuopiossa 712 €/kk ja muualla Pohjois-Savossa 624 €/kk.

Vaikutus asiakasmaksuun:

- Vuokrankorotuksella ei ole vaikutusta tasasuuruisten asiakasmaksujen suuruuteen (kuten ylläpitomaksu tai ateriapalvelujen maksu).
- Asiakasmaksulain 11 §:n mukaan sosiaalihuollon palveluista määrätty maksu on jätettävä perimättä tai sitä on alennettava siltä osin kuin maksun periminen vaarantaa henkilön tai perheen toimeentulon edellytyksiä. Maksun perimättä jättäminen ja alentaminen on ensisijaisia toimeentulotukeen nähden. Asiakas voi tarvittaessa hakea asiakasmaksun alentamista tai perimättä jättämistä.

Kelan asumistuki:

- Asukkaiden tulee hakea tai tarkistaa eläkkeensaajan asumistuki mahdollisimman pian saatuaan tiedon vuokrankorotuksesta.

Asukasvuokrien yhtenäistämisen vaikutukset ikääntyneiden palveluiden asiakkaisiin:

Pohjois-Savon hyvinvointialue tarkistaa ikääntyneiden asumispalveluiden vuokrat vastaamaan nykyistä kustannustasoa. Vuokra tarkistetaan enintään Kelan määrittämän eläkkeensaajan asumistuen enimmäisasumismenon suuruiseksi, joka on Kuopiossa 712 €/kk ja muualla Pohjois-Savossa 624 €/kk.

Vaikutus asiakasmaksuun ympärivuorokautisessa palveluasumisessa:

- Vuokrankorotus huomioidaan vähennyksenä nettotuloista tuloperusteista asumispalvelun asiakasmaksua laskettaessa (Laki sosiaali ja terveydenhuollon asiakasmaksuista 7 c §).
- Tämä tarkoittaa, että vuokrankorotusta kompensoidaan pienemmällä asiakasmaksulla.

Uudet asiakasmaksupäätökset

- Niille asiakkaille, joiden asiakasmaksuun vuokrankorotus vaikuttaa, tehdään uusi asiakasmaksupäätös.

Kelan asumistuki:

- Asukkaiden tulee hakea tai tarkistaa eläkkeensaajan asumistuki mahdollisimman pian saatuaan tiedon vuokrankorotuksesta.

Maksuihin, joihin vuokrankorotus ei vaikuta

- tasasuuruisiin asiakasmaksuihin (esim. ylläpitomaksu, ateriapalvelut)
- yhteisöllisen asumisen tai kotihoidon asiakasmaksuihin
- Asiakasmaksulain 11 §:n mukaan sosiaalihuollon palveluista määrätty maksu on jätettävä perimättä tai sitä on alennettava siltä osin kuin maksun periminen vaarantaa henkilön tai

perheen toimeentulon edellytyksiä. Maksun perimättä jättäminen ja alentaminen on ensisijaisia toimeentulotukeen nähden.

#### Jatkotoimenpiteet:

Asukasvuokrien yhtenäistämisen periaatteisiin ja vaihtoehtoihin pyydetään ensin lausunnot/kannanotot vammaisneuvostolta ja ikääntyneiden neuvostolta ennen kuin asiaan liittyen tehdään päätöksiä. Tarkoituksena on, että aluehallitus päättää asukasvuokrien yhtenäistämisestä valmistelun ja lausuntojen perusteella keväällä kokouksessaan.

Päätöksenteon jälkeen tehtävät uudet vuokrasopimukset laaditaan uusien yhtenäisten ehtojen mukaisesti.

Olemassa olevien asiakkaiden vuokrasopimusten yhtenäistäminen toteutetaan vuoden 2027 alusta lähtien. Olemassa olevia vuokrasopimuksia ei ole lähtökohtaisesti tarkoitus irtisanoa, vaan asiakkaita pyydetään hyväksymään uudet vuokrausehdot. Mikäli asiakas ei hyväksy vuodelle 2027 tarkastettua vuokraa ja uusia asukasvuokrien yhtenäistämiseen liittyviä vuokrausehtoja, irtisanotaan nykyinen vuokrasopimus irtisanomisehtojen mukaisesti. Asiakkaalle kuitenkin tarjotaan uutta vuokrasopimusta uusien ehtojen mukaisesti.