

Lausunto asukasvuokrien yhtenäistämisestä Pohjois-Savon hyvinvointialueella

Pohjois-Savon hyvinvointialueen vammaisneuvosto pitää vuokrasopimusten yhtenäistämistä lähtökohtaisesti tarpeellisena yhdenvertaisuuden edistämiseksi. Vammaisneuvosto kiittää valmistelusta ja mahdollisuudesta lausua asiassa.

Vammaisneuvosto kiinnittää huomiota siihen, että esitettyjen vuokralaskelmien perusteella vuokran muodostumisen keskeiset tekijät eivät ole riittävän läpinäkyviä. Esityksessä ei ole selkeästi avattu, perustuuko vuokranmääritys pelkästään huoneiston pinta-alaan vai sisältääkö se myös osuuden yhteisistä tiloista. Lisäksi laskelmissa käytettyjä neliömääriä ei ole esitetty, mikä vaikeuttaa vuokrien muodostumisen tarkistamista ja ymmärtämistä. Vammaisneuvosto katsoo, että hinnoittelun perusteiden tulee olla selkeästi esitettyjä ja yksiselitteisiä, jotta sekä päätöksentekijät että asiakkaat voivat arvioida muutosten vaikutuksia luotettavasti. Nykyisessä muodossaan esitetyt laskelmat eivät mahdollista vuokran muodostumisen riittävää arviointia.

Vammaisneuvosto katsoo, että valmistelussa esitetyt kaksi vaihtoehtoista mallia eivät yksinään kata riittävällä tavalla kaikkia keskeisiä näkökulmia. Vammaisneuvosto pitää perusteltuna, että jatkovalmistelussa tarkastellaan yhdistettyä mallia, jossa vuokranmääritys perustuisi sekä todellisiin kustannuksiin että kuntakohtaiseen keskineliöhintaan. Tällainen malli huomioisi sekä palveluntuotannon todelliset kustannukset että alueellisen hintatason ja olisi siten kokonaisuutena tasapainoisempi. Yhdistetty malli vähentäisi yksittäisiin asiakkaisiin kohdistuvia kohtuuttomia muutoksia ja tukisi yhdenvertaista kohtelua sekä ennakoitavuutta asumiskustannuksissa.

Vammaisneuvosto katsoo, että valmistelussa ei ole vielä riittävällä tavalla arvioitu muutosten tosiasiallisia vaikutuksia vammaispalveluiden asiakkaisiin. Hallintolain (434/2003) 41 § edellyttää vaikutusten arviointia tilanteissa, joissa päätöksellä voi olla merkittäviä vaikutuksia ihmisten elinoloihin. Yhdenvertaisuuslain (1325/2014) 5 § velvoittaa viranomaisia edistämään yhdenvertaisuutta suunnitelmallisesti. Lisäksi YK:n vammaissopimuksen 4 artiklan 3 kohta edellyttää vammaisten henkilöiden osallistamista valmisteluun ja 19 artikla turvaa oikeuden itsenäiseen elämään ja osallisuuteen yhteisössä.

Vammaisneuvosto toteaa, että esityksestä puuttuu systemaattinen vammaisvaikutusten arviointi. Terveiden ja hyvinvoinnin laitoksen ohjeistuksen mukaan päätösten vaikutuksia tulee arvioida eri väestöryhmiin sekä erityisesti ryhmiin,

joiden muutoksensietokyky on heikko, sekä tunnistaa vaikutusten yhteis- ja kasautuvat vaikutukset. Vammaisneuvosto pitää välttämättömänä, että vaikutuksia tarkastellaan erityisesti asiakkaiden taloudellisen tilanteen, asumisen pysyvyyden sekä arjessa selviytymisen näkökulmasta.

Vuokrasuhteissa noudatettavan hyvän tavan mukaisesti vuokran määräytymisen tulee olla ennakoitavaa, perusteltua ja kohtuullista. Vammaisneuvosto katsoo, että myös uusien sopimusten käyttöönotossa tulee huomioida kohtuullisuus, muutoksen ennakoitavuus sekä asiakkaan tosiasiallinen mahdollisuus sopeutua muutokseen. Tämä korostuu erityisesti tilanteissa, joissa asiakkaan asuminen perustuu välttämättömään palveluun eikä vapaaehtoiseen markkinaehtoiseen valintaan.

Vuokramarkkinoilla ja alan ohjeistuksissa on vakiintuneesti katsottu, että vuokrankorotukset ovat tyypillisesti maltillisia ja sidottuja esimerkiksi indeksiin, jolloin vuosittaiset korotukset ovat yleensä muutamien prosenttien tasolla. Tätä olennaisesti suuremmat kertaluonteiset korotukset edellyttävät erityisen painavia perusteita ja voivat muodostua kohtuuttomiksi (Kilpailu- ja kuluttajavirasto sekä Vuokralaiset VKL ry ohjeistus vuokrankorotuksista). Useiden kymmenien prosenttien kertakorotukset eivät vastaa vakiintunutta vuokramarkkinakäytäntöä.

Vammaisneuvosto kiinnittää huomiota siihen, että kustannusperusteinen malli voi johtaa yksittäisten asiakkaiden osalta erittäin suuriin vuokrankorotuksiin. Vaikka vuokra rajautuu Kelan määrittämän eläkkeensaajan asumistuen enimmäisasumismenon tasolle, yksittäiselle asiakkaalle kohdistuva muutos voi tästä huolimatta olla merkittävä ja äkillinen. Tällaisia kertaluonteisia korotuksia ei voida pitää kohtuullisina vammaispalveluiden asiakkaiden näkökulmasta.

Vammaisneuvosto pitää tärkeänä, että vuokranmäärityksessä huomioidaan myös huoneistokohtaiset ominaisuudet ja olosuhteet, kuten oman WC:n puuttuminen tai muut asumistasoon vaikuttavat tekijät, ja että näihin liittyvät alennusperusteet säilytetään osana vuokranmääritystä.

Vammaisneuvosto toteaa, että alueelliseen vuokratason perustuva malli on vaikutuksiltaan tasaisempi ja ennakoitavampi, mutta se ei huomioi riittävästi asumiskohteiden yksilöllisiä ominaisuuksia, kuten kiinteistön kuntoa, ikää tai todellisia ylläpitokustannuksia.

Asiakasmaksulain (734/1992) 11 § ilmentää sosiaalihuollon keskeistä periaatetta, jonka mukaan maksurasitus ei saa vaarantaa henkilön toimeentuloa. Vaikka vuokra ei ole asiakasmaksu, vuokrankorotusten vaikutuksia tulee arvioida samasta lähtökohdasta asiakkaan kokonaisrasitus huomioiden. Vaikka vuokrankorotuksella ei ole vaikutusta tasasuuruisiin asiakasmaksuihin, vuokra huomioidaan ympärivuorokautisessa

palveluasumisessa asiakasmaksua alentavana tekijänä. Tästä huolimatta asiakkaan kokonaisrasitus voi kasvaa. Asiakasmaksujen tulee olla läpinäkyviä ja yksilöityjä siten, että asiakkaalle käy selkeästi ilmi, mistä maksu koostuu ja mihin se perustuu. Pelkkä erittelemätön kokonaissumma ei täytä hyvän hallinnon vaatimuksia. Asiakasmaksuihin ja vuokriin tehtävistä muutoksista tulee ilmoittaa asiakkaille etukäteen ja riittävän ajoissa ennen muutosten voimaantuloa siten, että asiakkaalla on tosiasiallinen mahdollisuus ymmärtää muutoksen perusteet ja tarvittaessa hakea siihen muutosta.

Vammaisneuvosto nostaa esiin huolen siitä, että vuokrien mahdolliset korotukset kohdistuvat ajankohtaan, jolloin sosiaali- ja terveydenhuollon asiakasmaksujen enimmäismäärät nousevat jälleen. Lisäksi asiakasmaksuihin on kohdistunut ja kohdistumassa muutoksia, mukaan lukien valtiontalouden sopeuttamistoimiin liittyvät säästötavoitteet sosiaali- ja terveydenhuollossa, joilla voi olla vaikutuksia asiakasmaksujen tasoon sekä asiakkaiden käytettävissä oleviin nettotuloihin. Vammaisneuvosto katsoo, että näiden muutosten yhteisvaikutuksia ei ole arvioitu riittävästi, vaikka asiakkaan tosiasiallinen kokonaisrasitus muodostuu vuokrasta, asiakasmaksuista ja muista välttämättömistä menoista yhteensä. Yhteisvaikutusten arviointi on välttämätöntä, jotta muutokset eivät johda kohtuuttomaan taloudelliseen rasitukseen vammaispalveluiden asiakkaille.

Vammaisneuvosto pitää tärkeänä, että asiakkailta on tosiasiallinen mahdollisuus hakea heille kuuluvia etuuksia, kuten asumistukea. Tilanne edellyttää usein etuuksien tarkistamista lyhyellä aikavälillä, mikä korostaa tuen tarvetta erityisesti niillä asiakkailta, joilla on haasteita asioinnissa. Tämän vuoksi hyvinvointialueen tulee varmistaa riittävä ja saavutettava tuki Kelan etuuksien hakemiseen ja tarkistamiseen. Pelkkä ohjaus hakemaan etuuksia ei ole riittävää, vaan asiakkaalle tulee tarjota tarvittaessa konkreettista apua hakemusten täyttämässä ja asioinnissa.

Vammaisneuvosto korostaa, että vuokrankorotukset tulee toteuttaa asteittain. Kertaluonteiset merkittävät korotukset voivat aiheuttaa asiakkaalle kohtuuttomia tilanteita, ja siksi muutokset tulee jaksottaa useammalle vuodelle.

Lisäksi vammaisneuvosto pitää tärkeänä, että asumisen jatkuvuus turvataan ja asiakkaan yksilöllinen tilanne huomioidaan muutoksia toteutettaessa.

Mikäli valinta tehdään esitettyjen kahden mallin välillä, vammaisneuvosto katsoo alueelliseen vuokratason perustuvan mallin olevan vaikutuksiltaan tasaisempi ja ennakoitavampi sekä siten kokonaisuutena parempi vaihtoehto.

Vammaisneuvosto katsoo kuitenkin, että pitkällä aikavälillä tarkasteltuna yhdistetty malli, jossa huomioidaan sekä kustannusperusteisuus että alueellinen vuokrataso, on kokonaisuutena perustelluin ja kestää parhaiten yhdenvertaisuuden, kohtuullisuuden

ja vaikutusten arvioinnin näkökulmasta. Yhdistetty malli mahdollistaa myös läpinäkyvämmän hinnoittelun sekä kokonaisuuden, joka on paremmin perusteltavissa ja kestää juridisen tarkastelun.

Vammaisneuvosto suosittelee, että asukasvuokrien yhtenäistäminen toteutetaan yhdistettynä mallina, jossa varmistetaan vuokrankorotusten kohtuullisuus, asteittaisuus, hinnoittelun läpinäkyvyys sekä asiakkaiden tosiasiallinen mahdollisuus selviytyä asumiskustannuksista.

27.4.2026

Pohjois-Savon hyvinvointialueen vammaisneuvosto

Valmistelija: Virpi Sourunjärvi (Pohjois-Savon vammaisneuvosto vpj)