

## Hyvinvointialueen asumispalveluyksiköiden asukkaiden vuokrien yhtenäistäminen

Ahall 18.05.2026 § 162  
5318/02.07.00/2025

Valmistelija(t) Petri Pyy, puh. 044 717 9715, petri.pyy(at)pshyvinvointialue.fi,  
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, Janne Niemeläinen, puh. 044 717 9460,  
janne.niemelainen(at)pshyvinvointialue.fi

### Päätös

Juha Pitkänen teki vastaesityksen, että Kohta 2. muutetaan seuraavasti: Olemassa olevien sopimusten yhtenäistäminen toteutetaan 2027 alusta lähtien. Vuokrankorotuksissa huomioidaan hyvän vuokratavan mukainen maksimikorotus eli vuosittain vuokria korotetaan maksimissaan 15%. Korotuksia jatketaan vuosittain, kunnes kustannusperustainen malli on saavutettu.

Esitys raukesi kannattamattomana.

Esittelijä muutti päätösesityksen kokouksessa kuulumaan seuraavasti:

Aluehallitus päättää:

1. Asukasvuokrien yhtenäistäminen toteutetaan kustannusperusteisella mallilla huomioiden asuntoihin liittyvät eroavaisuudet esittelytekstin mukaisesti
2. Olemassa olevien sopimusten yhtenäistäminen toteutetaan vuoden 2027 alusta lähtien. Vuokrankorotukset porrastetaan suurimpien korotustarpeiden (korotus on yli 50 %) osalta siten, että vuosittainen korotus voi maksimissaan olla 50 % kerrallaan, laskettuna kulloisenkin korotuksen hetkellä olevasta vuokrasta.
3. Uusissa sopimuksissa käytetään uusia ehtoja heti päätöksenteon jälkeen

Muutettu päätösehdotus hyväksyttiin.

Juha Pitkänen jätti päätökseen eriävän mielipiteen, joka on pöytäkirjan liitteenä.

Esittelijä hyvinvointialuejohtaja

### Päätösehdotus

Aluehallitus päättää:

1. Asukasvuokrien yhtenäistäminen toteutetaan kustannusperusteisella mallilla huomioiden asuntoihin liittyvät eroavaisuudet esittelytekstin mukaisesti

2. Olemassa olevien sopimusten yhtenäistäminen toteutetaan 2027 alusta lähtien. Vuokrankorotukset porrastetaan suurimpien korotustarpeiden osalta seuraaville 2-3 vuodelle niin, että vuosittainen korotus voi maksimissaan olla 100 % kerrallaan.
3. Uusissa sopimuksissa käytetään uusia ehtoja heti päätöksenteon jälkeen

#### Ennakkovaikutusten arviointi

Asukasvuokrasopimusten vuokrien tarkastaminen vastaamaan yhtenäisiä vuokranmäärityspäätöksiä voi korottaa joidenkin asukkaiden vuokria merkittävästi. Tästä johtuen korotukset tehdään portaittain suurimpien korotustarpeiden osalta. Tämän seurauksena asukkaat, joutuvat mahdollisesti hakemaan Kelan eläkeläkkeensaajan asumistuen korottamista asumismenojen kattamiseksi. Vuokranmäärityspäätösten yhtenäistäminen kuitenkin saattaa asiakkaita yhdenvertaiseen asemaan asumiskohteesta riippumatta. Vuokraehtojen tarkastamisella ei katsota olevan merkittäviä vaikutuksia asukkaiden olevaan vuokrasuhteeseen.

Toimivallan peruste Hallintosääntö § 36

#### Liitteet ja oheisaineisto

Esityslistan liitteenä:

Esityslistan oheisaineistona:

#### Valmistelu

##### Yleistä

Pohjois-Savon hyvinvointialue vastaanotti 1.1.2023 sosiaali- ja terveydenhoidon järjestämisvastuun 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 uusinnut vuokrasopimuksia eikä korottanut vuokria. Vuokrasopimusten hajanaisen hallinnan vuoksi asukasvuokrat eivät enää vastaa kiinteistöjen hallinnasta syntyviä kustannuksia.

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

Asukasvuokrasopimusten yhtenäistämisen periaatteita käsiteltiin hyvinvointialueella syksyllä 2025 (Ahall 20.10.2025 §397 ja Ahall 8.12.2025 §487). Asia palautettiin valmisteluun.

Asiaa on valmisteltu uudelleen työryhmässä yhdessä mm. palvelutuotannon, juristien ja laskutustiimin kanssa. Lisäksi se on ollut lausuttavana niin vammais- kuin vanhusneuvostoilla.

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 asuntotyyppin 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-asunossa se on jaettu useamman käyttäjän kanssa, lasketaan vuokraan 10% alennus.

Malli korottaisi kokonaisuutena asukkaiden vuokria noin 10 % vuodessa. Yksittäisillä asiakkailla vuokrankorotus 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

asuincohteen 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 yksioiden 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 asuincohteen ominaisuuksia, kuten ikää, kuntoa ja kiinteistönhallinnasta aiheutuvia kustannuksia.

Kahdeksen 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.

#### Asian käsittely ja jatkotoimenpiteet:

Asukasvuokrien yhtenäistämisen periaatteisiin ja vaihtoehtoihin on käsitelty vammaisneuvostossa 8.4.2026 ja ikäihmisten neuvostossa 15.4.2026. Neuvostoilta on pyydetty kannanotot asiaan liittyen huhtikuun loppuun mennessä. Vammaisneuvosto antoi lausunnon 27.4.2026 ja ikäihmisten neuvosto totesi, ettei pysty antamaan lausuntoa näin kiireisessä aikataulussa.

Asian käsittelystä on informoitu myös aluehallitusta suunnittelukokouksessa 6.5.2026.

Esitettävä malli asukasvuokrien yhtenäistämiseen on VE1 kustannusperusteinen malli, jossa huomoidaan asuntojen eroavaisuudet mallissa esitetyllä tavalla. Tämä malli voi johtaa yksittäisten asiakkaiden kohdalla jopa 200 % vuokrankorotuksiin, joten korotuksia porrastetaan vuosittain suurimpien korotustarpeiden osalta. Näiden osalta yhtenäistäminen toteutetaan portaittain seuraavien 2-3 vuoden aikana niin, että vuosittainen korotus voi maksimissaan olla 100 %.

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.