

Keski-Suomen hyvinvointialueen vanhusten ja vammaisten sekä mielenterveys- ja päihdekuntoutujien vuokrasopimusten sekä sopimusehtojen yhtenäistäminen 1.4.2025 alkaen

Vammaisneuvosto 17.10.2024 § 50
2431/02.03.00/2024

Valmistelijat tilapalvelujohtaja Petteri Kontro, p. 014 269 4467
toimitilavuokrauksen asiantuntija Anu Mäkelä, p. 014 269 4516
asiakkuuspäällikkö Jaana Lehtoranta-Makkonen, p. 014 269 4410
asiakasmaksupäällikkö Anna-Kaisa Mäkelä, p. 046 921 3376
palvelujohtaja Ulla Kuittu, p. 050 353 8310
palvelujohtaja Päivi Junnilainen, p. 040 533 5729
vastuualuejohtaja Tuija Koivisto, p. 040 513 5821

Selostus asiasta

Yleistä

Asukasvuokrasopimukset siirtyivät kunnilta Keski-Suomen hyvinvointialueelle 1.1.2023. Keski-Suomen hyvinvointialue vastaa 22 kunnalta siirtyneiden asiakkaiden vuokrasopimuksista.

Vanhusten ja vammaisten vuokrasopimuksia on tällä hetkellä yhteensä noin 2 200. Mukana tässä on mm. ympärivuorokautisen palveluasumisen vuokrasuhteita (n. 1600 kpl), yhteisöllisen asumisen vuokrasuhteita (n. 360 kpl), erilaisia tuetun asumisen vuokrasuhteita (n. 42 kpl) sekä aikuissosiaalityön välivuokraussopimuksia asumisen turvaamiseksi (n. 28 kpl).

Asiakkaat maksavat hyvinvointialueelle tällä hetkellä vuokraa n. 11,3 miljoonaa euroa vuodessa ja hyvinvointialueen vuokrakustannukset samoista tiloista ovat n. 13,9 miljoonaa euroa vuodessa. Eroa muodostuu n. 2,6 miljoonaa euroa vuodessa.

Keski-Suomen hyvinvointialue tulee yhtenäistämään vanhusten ja vammaisten sekä mielenterveys- ja päihdekuntoutujien asukasvuokrasopimuksia. Tällä tuodaan asiakkaiden asukasvuokrasopimukseen ja sopimusehtoihin yhdenvertaisuutta.

Samassa kiinteistössä olevilla, samankokoisilla asunnoilla tulee olemaan sama vuokra. Tavoitteena on, että asiakkailta perittävien asumispalveluiden vuokratason määräytymisperusteet ovat yhdenmukaiset ja tasapuoliset koko alueella.

Osalle asukkaista tulee vuokriin korotuksia, mikäli asukasvuokra on jäänyt alle hyvinvointialueen omakustannustason. Vuokria tullaan tarvittaessa korottamaan enintään 15 %, maksimissaan 100 euroa kuukaudessa. Tätä tullaan jatkossa tarkastelemaan vuosittain.

Hyvinvointialue on palvelukuvauksessa ja puitesopimuksessa määrittänyt, että vuokra ei saa ylittää Kelan määrittämää enimmäisrajaa. Enimmäisraja on Jyväskylässä 712 €/kk ja muissa kunnissa 624 €/kk.

Vaikutukset asukkaisiin

Sopimusten yhtenäistämisen myötä vuokrat korottuvat omakustannusperusteisesti noin 88 prosentilla asukkaista, säilyvät nykyisellään noin 9 prosentilla ja laskevat Kelan enimmäisrajojen mukaan noin 3 prosentilla, sillä olettamuksella, että kaikki huoneisot ovat käytössä. Keskimäärin korotus per asiakas on n. 38 €. Korotus on 0–100 euron välillä per asiakas. Arvion

mukaan ainoastaan yhdessä aikuisten sosiaalipalvelun asunnossa vuokra korottuu maksimimäärän, eli 100 euroa.

Vuokrien yhtenäistämisen vaikutus hyvinvointialueelle vuonna 2025 (aika- välillä 1.4.-31.12.2025) on yhteensä noin 820 000 €. Arvioidaan, että asukasvuokrat saavuttavat hyvinvointialueen maksaman vuokrien kustannus- tason reilun kahden vuoden kuluttua.

Liitteessä 1 on kuvattu vuokrien keskimääräiset muutokset kussakin kun- nassa sekä vuokran yhtenäistämisestä johtuva vaikutus hyvinvointialu- eelle.

Asukasmaksujen määräytyminen

Vanhusten- ja vammaisten sekä mielenterveys- ja päihdekuntoutujien ym- päri vuorokautisessa palveluasumisessa asukkaan asumiskulut vähenne- tään asiakasmaksulaskelmassa asiakasmaksulain määrittämällä tavalla. Laissa asiakasmaksuista säädetään, että asukkaan nettotuloista vähenne- tään ensin asumismenot ja otetaan vuokran osuudesta pois mahdollinen asumistuen osuus. Lisäksi vähennetään muut määritellyt maksut ja jäljelle jäävästä tulosta lasketaan asiakasmaksu. Käytännössä ympärivuorokauti- sen palveluasumisen asiakas maksaa vuokran osuuden kasvaessa vas- taavasti vähemmän asiakasmaksua ja näin ollen vuokrien korotus ei vai- kuta asukkaan maksamaan asiakasmaksuun. Vaikutus näkyy vähentä- västi kyseisen palvelualueen maksutuotoissa.

Yhteisöllisen asumisen asiakkaiden asiakasmaksu lasketaan säännöllisen kotihoidon asiakasmaksun mukaisesti, samoin kuin vuokralla asuvan koti- hoidon asukkaan, eikä vuokran osuus näy näissä kodeissa asuvien asia- kasmaksua alentavana tekijänä, ja vuokran korotus kohdistuu asukkaan menoihin täysimääräisenä, mikäli asiakkaalla ei synny oikeutta mahdolli- seen asumistuen korotukseen. Huomioitavaa on, että asiakasmaksulain mukaan asukkaan maksua on alennettava tai jätettävä perimättä sosiaali- huollon maksu kokonaan, jos maksun periminen vaarantaa asukkaan tai hänen perheensä toimeentulon.

Kehitysvammaisilta ja vaikeavammaisilta asukkailta peritään vuokran li- säksi sähkö- ja vesimaksut, jotka voivat myös sisältyä vuokraan. Vuokraan sisältyy kiinteistön huoltomenot ja asukkaiden käytössä olevien yhteisten tilojen jyvitetty osuus.

Asukkailta peritään vuokran lisäksi ylläpitomaksu, ateriat ja muut jokapäi- väiseen elämään liittyvät kustannukset.

Asian eteneminen päätöksenteossa

Vanhusten ja vammaisten sekä mielenterveys- ja päihdekuntoutujien asu- kasvuokrasopimuksien ja sopimusehtojen yhtenäistämistä käsitellään Keski-Suomen hyvinvointialueen vammaisneuvostossa 17.10.2024 ja van- husneuvostossa 22.10.2024 sekä ikääntyneiden ja työikäisten lautakun- nassa 23.10.2024.

Tämän jälkeen Keski-Suomen hyvinvointialueen hallintosäännön 79 § mu- kaan aluehallitus 27.11.2024 päättää asukasvuokrien hinnoittelun periaat- teista. Tarkoitus on, että mikäli aluevaltuusto hyväksyy hinnoittelumuutok- sen sisältävän talousarvion 10.12.2024, tuodaan päätös talousarviopäätök- sen jälkeen aluehallituksen käsittelyyn 17.12.2024 toimeenpanoa varten.

Mikäli aluevaltuuston päätös on esityksen mukainen, asiakkaalle lähetetään kirjeellä tieto 31.1.2025 mennessä ehtojen muutoksesta. Jos asiakas hyväksyy uudet ehdot, muutos toimeenpannaan 1.4.2025 alkaen ja jatko-toimenpiteistä tiedotetaan asiakkaita.

Toimivalta

Hallintosääntö § 28
Toimintasääntö § 2

Esittelijä	Palvelujohtaja, hyvinvointi ja kumppanuudet Peränen Nina
Päätösehdotus	Vammaisneuvosto merkitsee vuokrasopimusten ja sopimusehtojen yhtenäistämisen tiedoksi sekä antaa evästyksen asiaan.
Päätös	<p>Vammaisneuvosto merkitsi vuokrasopimusten ja sopimusehtojen yhtenäistämisen tiedoksi sekä antoi seuraavat evästyksen: .</p> <ul style="list-style-type: none">- Sähkö ja vesi olisi hyvä sisältyä vuokraan.- 100 euron vuokrankorotusta pidettiin liian korkeana, mutta se koskee vain yhtä henkilöä.- Vammaisneuvosto ei vastusta esitystä, koska siihen tulee Kelan kompensatiot.- Vammaisneuvosto kannattaa maksuperusteiden yhdenmukaistamista, mutta jatkossakaan ei saisi tulla kohtuuttoman suuria korotuksia.

Kokouksessa asiaa oli esittelemässä Petteri Kontro.