



**KEUSOTE**

Keski-Uudenmaan hyvinvointialue

**Vaparahoitteisten asukasvuokrien  
harmonisointi  
2026-2031**

**10.6.2026 konsernijaosto**

**KEUSOTE.FI**

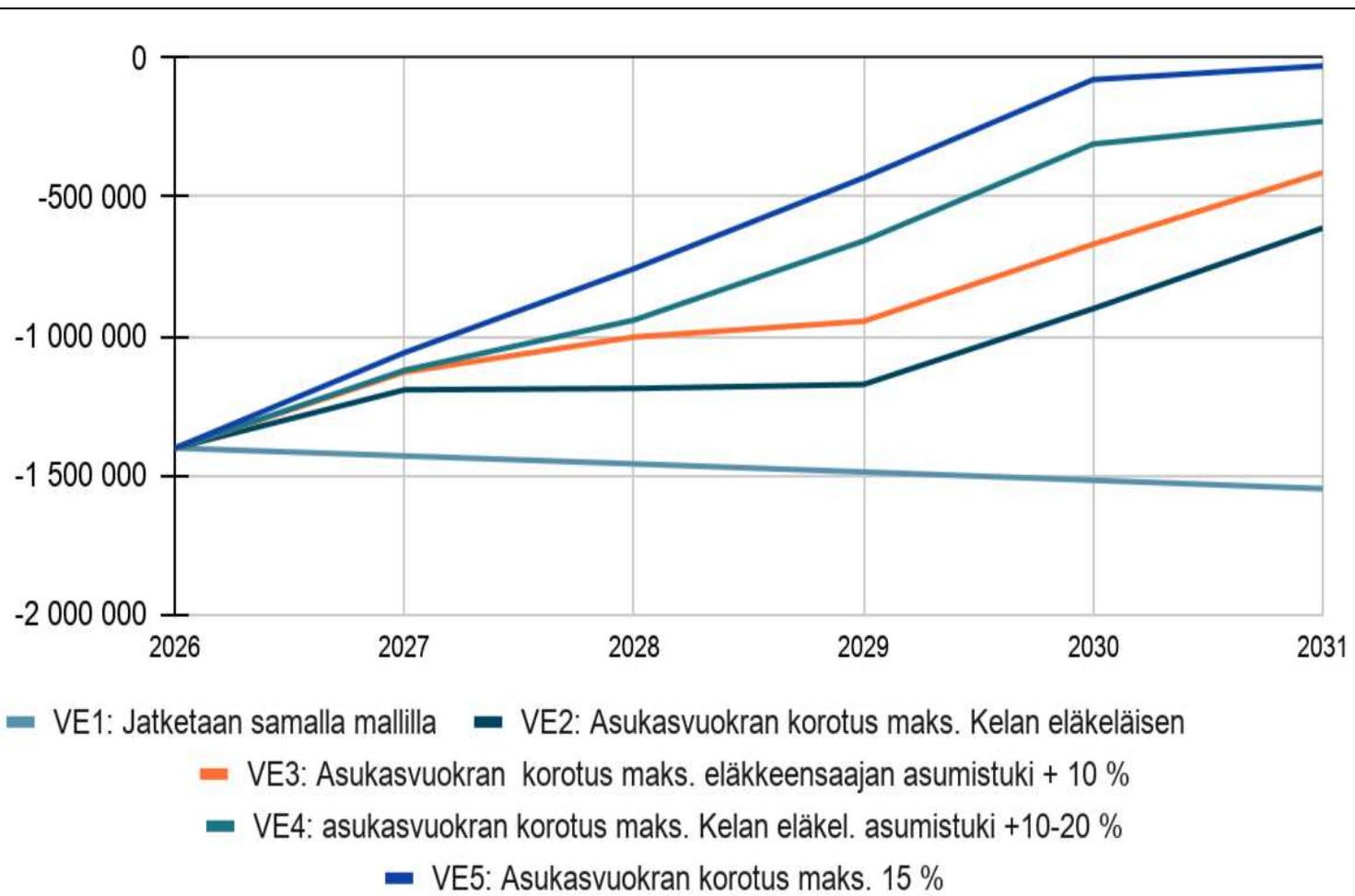
# Tiivistelmä

- Vaparaahoitteisista erityisryhmien vuokra-asuntokohteista muodostuu merkittävä tuottovaje vuosittain (1,4 M€).
- Osassa kohteista tiloissa paljon hukkaneliöitä.
- Omakustannusvuokraa on lähes mahdoton saavuttaa kaikkien kohteiden osalta, koska kohteiden kiinteistökulut ovat Keusotelle korkeat.
- Osassa kohteista on tarpeen arvioida kohteista luopumista.
- Vesimaksukäytäntö yhtenäistetään: ko. kuluerä laskutetaan vuokran lisäksi (asukkaalla oikeus hakea kelalta tukea).
- Omakustannusvuokra = asukasvuokrasta poistettu Keusoten omassa toiminnassa olevien tilojen vuokratulot.

# Harmonisointivaihtoehdot

- **VE1:**
  - Jatketaan nykyisellä mallilla
- **VE2:**
  - Vuokran korotus maks. Kelan eläkkeensaajan asumistuen enimmäisasumismenojen määrä/vuosi
- **VE3:**
  - Vuokran korotus maks. Kelan eläkkeensaajan asumistuen enimmäisasumismenojen määrä + 10 %/vuosi
- **VE4:**
  - Vuokran korotus maks. Kelan eläkkeensaajan asumistuen enimmäisasumismenojen + 10-20 %/vuosi
- **VE5:**
  - Vuokran korotus maksimissaan 15 %/vuosi
- **Tyypillinen ratkaisu hyvinvointialueilla**
  - Kelan eläkkeensaajan asumismenojen enimmäismäärä, rajoitin 0 - 15 %/vuosi / 0 - 100€/kk

# Vaihtoehtojen vertailu: tuottovajeen kehitys 2026-2031 (sisältää asukas- ja keusot en sis. vuokrat)



|      | VE1        | VE2        | VE3        | VE4        | VE5        |
|------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 2026 | -1 403 000 | -1 403 000 | -1 403 000 | -1 403 000 | -1 403 000 |
| 2027 | -1 431 060 | -1 194 000 | -1 130 089 | -1 071 390 | -1 059 871 |
| 2028 | -1 459 681 | -1 188 653 | -1 003 741 | -896 244   | -757 822   |
| 2029 | -1 488 875 | -1 174 434 | -947 034   | -861 502   | -430 678   |
| 2030 | -1 518 652 | -901 758   | -669 812   | -538 205   | -77 407    |
| 2031 | -1 549 025 | -611 561   | -412 164   | -296 596   | -28 388    |

# Kohteet, joista tulisi luopua

Näissä kohteissa nykyinen vuokra pitäisi 1,5 – 2x, jotta saavutetaan kustannusneutraliteetti

- Koivuhaantie 4, Hyvinkää – vuokran tulisi olla yli 1 000 €
- Nummisillankatu 2, Hyvinkää – vuokran tulisi olla yli 1 000 €
- Mäntymäentie 1, Pornainen – vuokran tulisi olla yli 1 200 €

Näissä kohteissa on liikaa Keusotelle kohdentuvia tiloja, jotka eivät ole vyörytettävissä asukasvuokriin:

- Kaakkumäentie 1-3, Mäntsälä (korvautuu uudiskohteella 2028-2029)
- Mäntymäentie 1, Pornainen
- Nummisillankatu 2, Hyvinkää

# Päätösesitys

## 1) Hyväksytään erityisryhmien vapaarahoitteisten asukasvuokrien vuokrankorotusperiaatteet:

Vapaarahoitteisten kohteiden osalta noudatetaan omakustannusvuokran periaatetta **vaihtoehdon 5** mukaisesti

## 2) Vapaarahoitteisten kohteiden asukasvuokrasopimuksien ehtoja muutetaan:

- Vuokrantarkistusperuste muutetaan omakustannusvuokraperusteiseksi
- Vesimaksu erillisenä kulueränä (20 €/asukas/kk)
- Vuokran määräytymisen peruste ei ole neliöperusteinen
- Vuokrantarkastuksessa vuokra ei laske
- Vapaarahoitteisten kohteiden asukasvuokria korotetaan korkeintaan 15 %vuodesta 2027 alkaen
  - vuokrantarkistus astuu voimaan vuosittain 1.1.

## 3) Uusissa vuokrasopimuksissa noudatetaan päätöksen mukaista vuokraa jo vuonna 2026 (pätöksen voimaantulon jälkeiset uudet vuokrasopimukset)

- 1) Kohteista, joissa ei ole realistista saavuttaa omakustannevuokraa, pyritään luopumaan.

## TAUSTAMATERIAALI

# Keusoten erityisryhmien vuokra-asunnot 2025

Usea hva on jo aloittanut vuokrien harmonisoinnin



Ara-kohteet

- Ikäihmiset, vammaiset, mt- ja päihdeasukkaat
- 16 kohdetta
- 462 asuntoa
- Tuottovaje 2025: 0,2 M€

Vapaarahoitteiset kohteet

- Ikäihmiset, vammaiset, mt- ja päihdeasukkaat
- 16 kohdetta
- 349 asuntoa
- Keusoten käytössä olevat tilat: n. 3 000 m<sup>2</sup>/0,8 M€
- Tuottovaje 2025: 1,4 M€ (sis. Keusoten käytössä olevat tilat)/nettotuottovaje 2,2 M€ (ei sis. Keusoten käytössä olevia tiloja)



| Kehitysvammaisten asumisyksiköt (11 kohdetta/105 asuntoa)                          | Asuntojen lkm           | Keusoten toiminta (€/vuosi) |
|--|-------------------------|-----------------------------|
| Kangasrousku 1 ja 12, Tuusula. Korvautuu uudella kohteella 2029-2030.              | 12/500 m <sup>2</sup>   | 3 000 €                     |
| Paimentie 11 ja 19, Nurmijärvi (Sinisiipi). Korvautuu uudella kohteella 2027 (Rki) | 12/500 m <sup>2</sup>   | 3 000 €                     |
| Mäntymäentie 5 E, Mäntsälä (Kotikolo)  | 12/500 m <sup>2</sup>   | 8 000 €                     |
| Karkkulantie 13 ja 15, Mäntsälä. Korvautuu uudella kohteella 2028-2029.            | 10/600 m <sup>2</sup>   | 8 000 €                     |
| Leppämaantie 13, Mäntsälä (Leppis). Korvautuu uudella kohteella 2028-2029.         | 6/300 m <sup>2</sup>    | 2 000 €                     |
| Koivistolaisentie 6, Mäntsälä (Koivisto).  | 21/1 000 m <sup>2</sup> | 13 000 €                    |
| Torikatu 10, Hyvinkää (Lepovilla)  | 17/800 m <sup>2</sup>   | 5 000 €                     |
| Koivuhaantie 4, Hyvinkää (Martti)  | 15/900 m <sup>2</sup>   | 8 000 €                     |



| Ikäntyneiden palvelu- ja hoivakodit (4 kohdetta/212 asuntoa)   | Asuntojen lkm            | Keusoten toiminta (€/vuosi) |
|--|--------------------------|-----------------------------|
| Kaakkumäentie 1-3, Mäntsälä (Kotokartano). Korvautuu uudella kohteella 2028-2029, johon myös vamm. yksikkö (M-län kohteet) | 30/2 400 m <sup>2</sup>  | 0,16 M€                     |
| Mäntymäentie 1, Pornainen (Aurinkomäki)  | 19/1 500 m <sup>2</sup>  | 0,145 M€                    |
| Munckinkatu 65, Hyvinkää (Sahanmäki)   | 58/2 600 m <sup>2</sup>  | 0,47 M€                     |
| Nummisillankatu 2, Hyvinkää (Kauniston palvelukeskus)  | 105/5 800 m <sup>2</sup> | 0,331 M€                    |



| Mielenterveys- ja päihdeyksiköt (1 kohde/32 asuntoa)                                    | Asuntojen lkm           | Keusoten toiminta (€/vuosi) |
|---|-------------------------|-----------------------------|
| Jussilankatu 6, Hyvinkää (Tähkä ja Jyvä). Korvautuu uudella kohteella (h-kää) 2028-2029 | 32/1 700 m <sup>2</sup> | 67 000 €                    |

# Muiden hyvinvointialueiden asukasvuokrien harmonisoinnin perusteet:

| hva          | Mitä laskettu vuokrankorotusperusteeseen  | korotusperusteet  |
|--------------|---|---|
| Pohjanmaa    | Ei tiedossa   | Kelan eläkkeensaajan asumismenojen enimmäismäärä, rajoitin 7 % vuosittain       |
| Pirha        | Ei tiedossa   | Kelan eläkkeensaajan asumismenojen enimmäismäärä, rajoitin 7% vuosi tai 40€/kk  |
| Keski-Suomi  | Ei tiedossa   | Kelan eläkkeensaajan asumismenojen enimmäismäärä, rajoitin 15 % vuosi / 100€/kk |
| Pohjois-Savo | Uusi päätös helmi-maaliskuussa 2026   |   |
| Satakunta    | Kiinteistön omistajalle maksettava vuokra + 1% hallinnon kulu. HVA vastaa itse oman käytön tiloista | Kelan eläkkeensaajan asumismenojen enimmäismäärä                                |
| Varha        | Kiinteistön omistajalle maksettava vuokra. HVA vastaa itse oman käytön tiloista                     | Kelan eläkkeensaajan asumismenojen enimmäismäärä + vesi + sähkö                 |
| Oma Häme     | Ei tiedossa, ylläpidosta aiheutuneet todelliset kustannukset  | Omakustannehinta, rajoitin 15% vuosittain                                       |

## Keusoten vapaarahoitteisten asukasvuokrien harmonisointitarve:

### Asukasvuokrien harmonisointitarpeen taustaa

- Ennen Keusotea:
  - Omakustannusvuokra ei ole ollut välttämättä asukasvuokran määräytymisperusteena
  - Vuokrantarkistuksia ei ole toteutettu vuosittain kaikissa kohteissa
  - Asukasvuokrasopimusten ehtoja ei päivitetty
- Aluevaltuusto on hyväksynyt Keusoten toimitilasuunnitelman 6.2.2025, §5
  - "Teemme lähivuosien aikana tarvittavat korotukset porrastetusti siten, että tavoiteltu omakustannuseriaate toteutuu viimeistään vuoden 2026 loppuun mennessä."

### Asukasvuokrien harmonisoinnin lähtökohdat

- Tavoitteena yhtenäistää kohdekohtaiset vuokrat/ saman suuruinen harmonisoitu m2-määrä
- Keusoten toiminnan käytössä olevien tilojen vuokrakuluja ei vyörytetä asukasvuokriin
- Omakustannusvuokra sisältää seuraavat kuluerät:
  - Vuokra, jonka Keusote maksaa vuokranantajalle (esim. UVP)
  - sähkö
  - Jäte
  - Siivous (joka ei kuulu palvelumaksuun)
  - Mahdolliset muutostyöt ja remontit, joilla vaikutusta Keusoten vuokraan
  - Sisäiset vyörytykset
- Vesi laskutetaan asukkaalta erikseen kiinteällä summalla

## Vaihtoehtojen (V1-V5) esittely

| VE1: Jatketaan nykyisellä mallilla   | VE2: Vuokrankorotus maks. Kelan eläkkeensaajan asumistuen enimmäisasumismenojen määrä   | VE3: Vuokrankorotus maks. Kelan eläkkeensaajan asumistuen enimmäisasumismenojen määrä +10 %   | VE4: Vuokran korotus maks. Kelan eläkkeensaajan asumistuen enimmäisasumismenojen määrä + 10-20 %  | VE 5: Vuokran korotus maksimissaan 15 %/vuosi   |
|--|---|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tuottovaje kasvaa laskennallisesti 1,5 %/vuosi</li> </ul>                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Keusote ei tule tavoittamaan omakustannusvuokraa                             <ul style="list-style-type: none"> <li>o Vuonna 2031 laskennallinen tuottovaje vielä 0,61 M€</li> </ul> </li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Keusote ei tule tavoittamaan omakustannusvuokraa suurimmassa osassa kohteita missään vaiheessa</li> <li>- Vuonna 2031 laskennallinen tuottovaje vielä 0,44 M€</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Keusote ei tule saavuttamaan omakustannusvuokraa pitkään aikaan/lainkaan                             <ul style="list-style-type: none"> <li>o Vuonna 2031 laskennallinen tuottovaje vielä 0,33 M€</li> </ul> </li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Keusote-tason omakustannusvuokrataso saavutetaan 2031                             <ul style="list-style-type: none"> <li>o Suurimmassa osassa kohteita saavutetaan omakustannusvuokra vuosina 2028-2029</li> </ul> </li> </ul> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Asukkaiden vuokraerot säilyvät (saman kokoisesta asunnosta eri vuokra)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kelan asumistuki-indeksi kulkee merkittävästi jäljessä (vuosina 2026-2027 jäädytetty vuoden 2025 tasoon)</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kelan asumistuki-indeksi kulkee merkittävästi jäljessä (vuosina 2026-2027 jäädytetty vuoden 2025 tasoon)</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kelan asumistuki-indeksi kulkee merkittävästi jäljessä (vuosina 2026-2027 jäädytetty vuoden 2025 tasoon)</li> <li>- Korotusmekanismi ei yhtenäinen eri erityisryhmien asumisten kesken                             <ul style="list-style-type: none"> <li>o Mt- ja pähd palveluiden kohteet: + 10 %</li> <li>o Ikäihmisten kohteet: +20 %</li> </ul> </li> </ul> | <p>Voi olla vaikutusta muiden Keusoten perimien maksujen kohtuullistamistarpeeseen osalla asukkaista</p>  |

Kaikissa vaihtoehdoissa asukkaalta peritään erikseen **vesimaksu (20 €/asukas)** >> [ei rasita asukkaan asumistukiosuutta](#)

Vuokrakohteista, joissa vuokra nousee liian suureksi tai tilatehokkuus on matala, tulisi luopua

# Vaihtoehtojen vaikutus asiakkaalle

## Ikäihmisten kohteet: Ympäri vuorokautinen asuminen/ yhteisöllinen asuminen

### Asiakasnäkökulma/ ympäri vuorokautiset kohteet:

- vuokran suuruudella ei ole vaikutusta, koska asiakkaalle turvataan lainmukainen käyttövara. Jos vuokra nousee, asiakasmaksu pienenee (tuloista vähennetään mm. vuokra ennen asiakasmaksutulon laskemista).
  - Pienituloiset (< 2 000 € nettotulot, esim. eläke, hoitotuki): vuokran suuruudella ei ole vaikutusta, koska asiakkaalle turvataan lainmukainen käyttövara. Jos vuokra nousee, asiakasmaksu pienenee (tuloista vähennetään mm. vuokra ennen asiakasmaksutulon laskemista).
  - Keskituloiset ja suurituloiset (nettotulot yli 2 500 €/kk): **Jos esim. Vuokra nousee 80 €/kk, vaikutus asiakkaalle n. 10 €.**

>> **Esim. VE4 (+20 %):**

**-asiakkaalle vaikutus laskennallisesti 0-10 €/kk**

### - **Asiakasnäkökulma/ yhteisöllisen asumisen kohteet:**

- Hoivamaksun peruste eri kuin ympäri vuorokautisessa (hoivamaksu määräytyy asiakkaan tarvitsemien palveluiden mukaisesti)
- Keusoten määrittelyn mukainen käyttövara (195 €) jää asiakkaalle.

## Mielenterveys- ja päihdekohte (1kohde)

### Asiakasnäkökulma/ tuettu asuminen:

- Vuokran korottuessa asiakkaan asumistuki tulee tarkastaa -> asiakkaan vuokramaksun osuus nousee n. 15 % vuokran korotuksesta.

### Asiakasnäkökulma/ yhteisöllinen asuminen:

- Vuokran korottuessa asiakkaan asumistuki tulee tarkastaa -> asiakkaan vuokramaksun osuus nousee n. 15 % vuokran korotuksesta. Tarvittaessa hoivamaksu alenee, jotta Keusoten määrittelyn mukainen käyttövara jää asiakkaalle.
- Eläkkeensaajan asumistuessa huomioitava enimmäisvuokra on 711,28 euroa, mutta yleisessä asumistuessa huomattavasti pienempi. Yleisen asumistuen piirissä olevilla asiakkailla vuokran nousu vaikuttaa enemmän, mutta asiakkaalle turvataan joka tapauksessa Keusoten määrittelyn mukainen käyttövara 195 eur / kk.

## Kehitysvammaisten kohteet

### Aukasnäkökulma/ Kehitysvammaisten kohteet

- Vuokran korottuessa asiakkaan asumistuki tulee tarkastaa -> asiakkaan vuokramaksun osuus nousee n. 15 % vuokran korotuksesta.

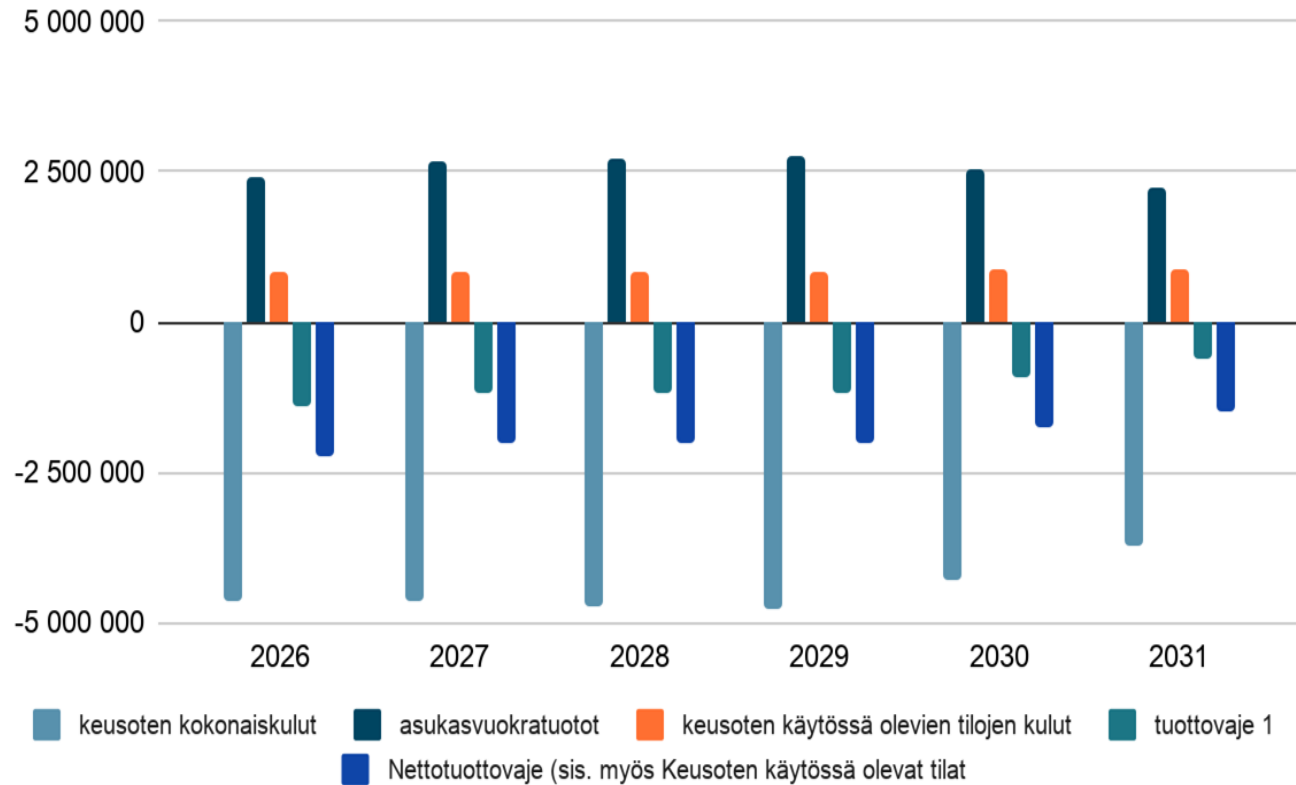
# Vaihtoehtojen vertailu

## Laskelmien lähtökohdat:

- 1) Vuokrankorotusten aikataulu:
  - 2027 alkaen: vuokrankorotus 1.1.
- 2) Omakustannusvuokra-taso: edellisen vuoden kulujen arvio
  - laskennallinen kustannusten korotus: 2 %/vuosi
  - Maksimivuokrankorotus/sopimus: 15 %/vuosi
- 3) Harmonisoitu pinta-ala:
  - Sisältää sekä asunnon että muiden tilojen laskennallisen m<sup>2</sup>-määrän
  - Vuokra ei ole sidottu pinta-alaan

## VE2: Vuokrakulujen, -tuottojen ja tuottovajeen kehitys 2026-2031 (ei sis. kohteita, jotka korvataan uudiskohteilla)

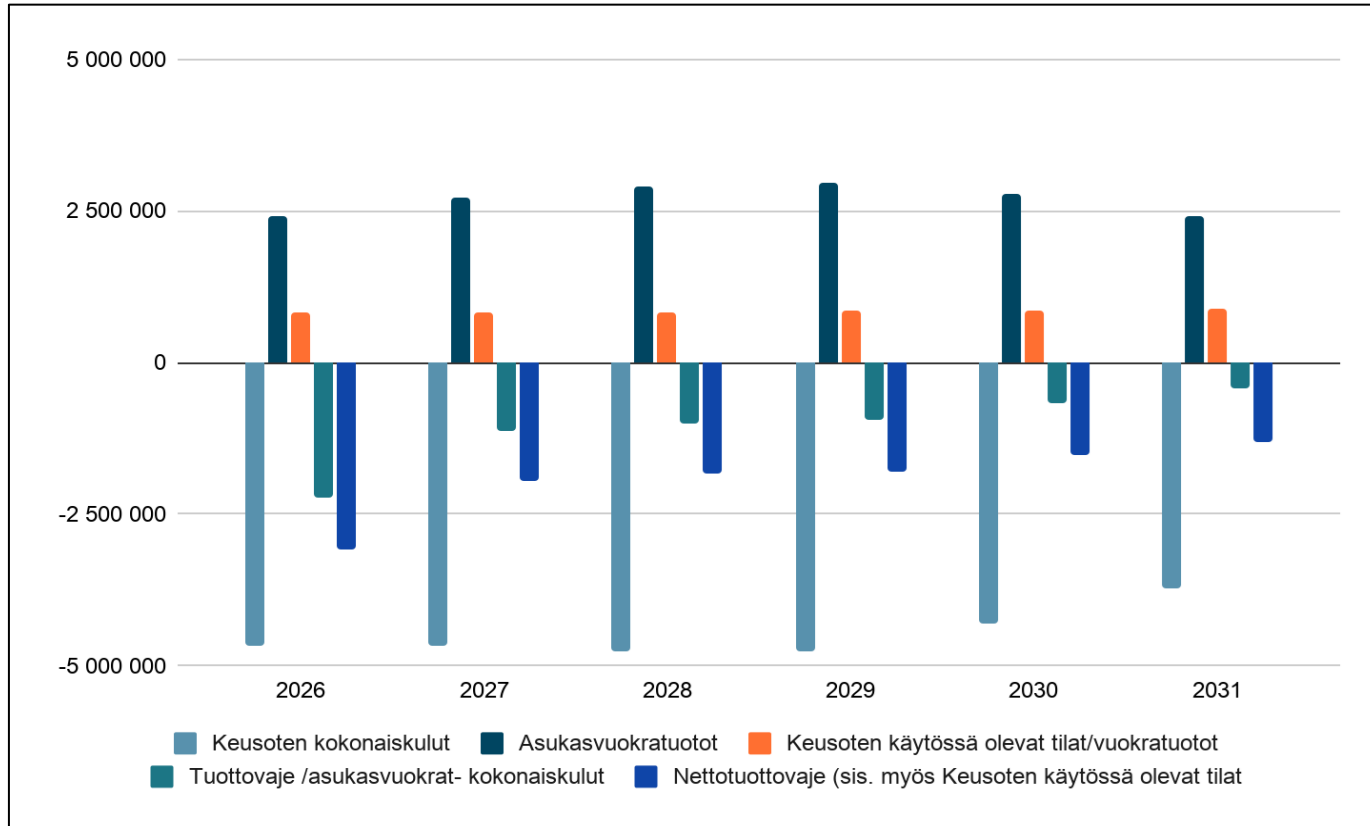
VE2: Vuokrakorotus maks. Kelan eläkkeensaajan asumistuen enimmäisasumismenojen määrä



|      | Keusoten kokonaiskulut | Asukasvuokratuotot | Keusoten käytössä olevat tilat/vuokratuotot | Tuottovaje /asukasvuokrat - kokonaiskulut | Nettotuotto vaje (sis. myös Keusoten käytössä olevat tilat) |
|------|------------------------|--------------------|---|---|---|
| 2026 | -4 659 449             | 2 420 611          | 835 452                                     | -1 403 386                                | -2 238 838  |
| 2027 | -4 659 448             | 2 651 976          | 813 937                                     | -1 193 534                                | -2 007 472  |
| 2028 | -4 752 637             | 2 733 768          | 830 216                                     | -1 188 653                                | -2 018 870  |
| 2029 | -4 765 957             | 2 744 703          | 846 821                                     | -1 174 434                                | -2 021 254  |
| 2030 | -4 302 284             | 2 536 769          | 863 757                                     | -901 758                                  | -1 765 515  |
| 2031 | -3 725 256             | 2 232 663          | 881 032                                     | -611 561                                  | -1 492 593  |

# VE3: Vuokrakulujen, -tuottojen ja tuottovajeen kehitys 2025-2031 (ei sis. kohteita, jotka korvataan uudiskohteilla)

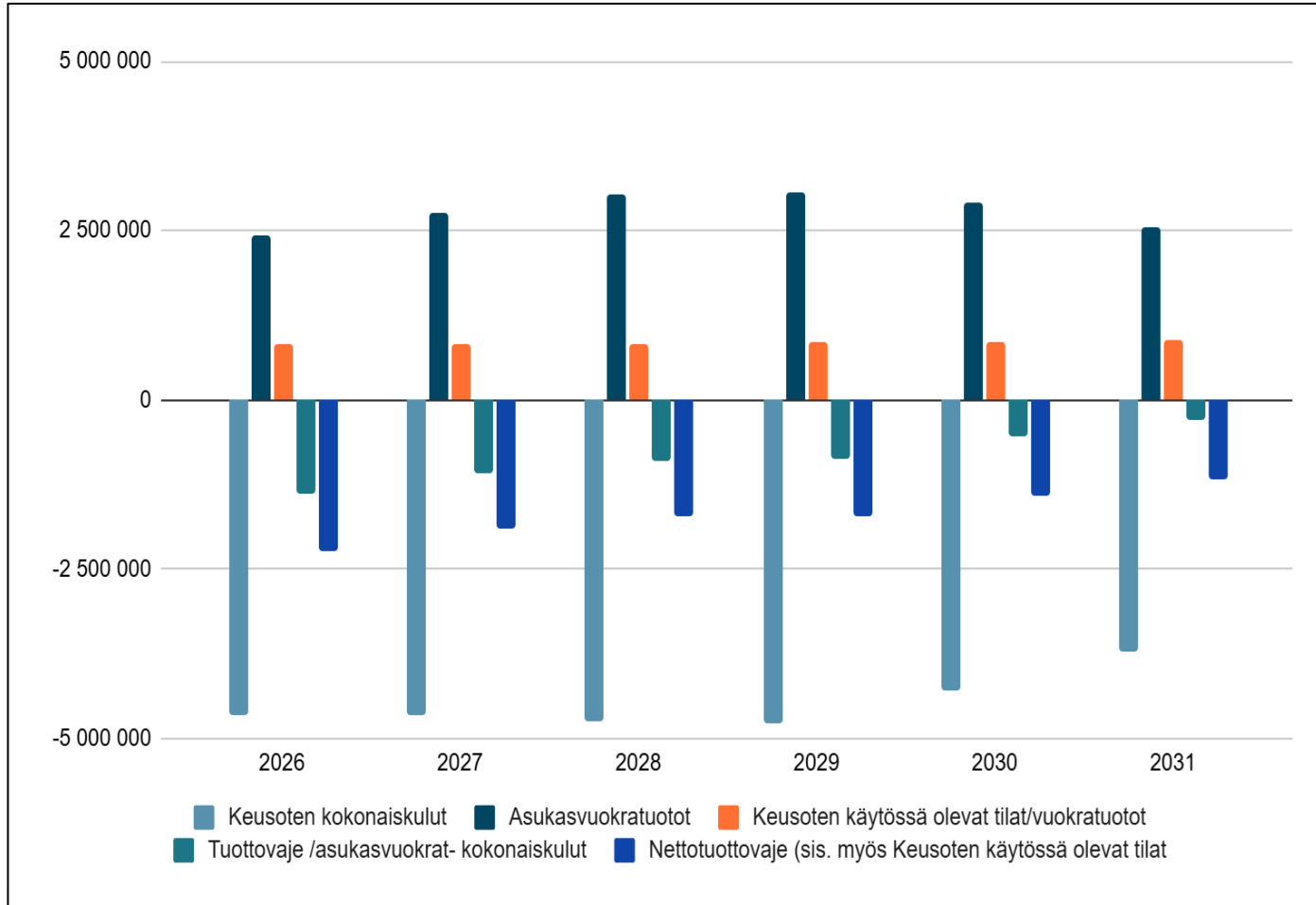
VE3= asukasvuokrankorotus  
maks. eläkkeensaajan asumistuen  
enimmäisasumismenojen määrä + 10 %



|             | Keusoten kokonaiskulut | Asukasvuokratuotot | Keusoten käytössä olevat tilat/vuokratuotot | Tuottovaje /asukasvuokrat- kokonaiskulut | Nettotuottovaje (sis. myös Keusoten käytössä olevat tilat) |
|-------------|------------------------|--------------------|---|--|--|
| <b>2026</b> | -4 659 449             | 2 420 611          | 835 452                                     | -2 238 838                               | -3 074 290   |
| <b>2027</b> | -4 659 448             | 2 712 280          | 817 079                                     | -1 130 089                               | -1 947 168   |
| <b>2028</b> | -4 752 637             | 2 915 475          | 833 421                                     | -1 003 741                               | -1 837 162   |
| <b>2029</b> | -4 765 957             | 2 968 833          | 850 089                                     | -947 034                                 | -1 797 124   |
| <b>2030</b> | -4 302 284             | 2 765 380          | 867 091                                     | -669 812                                 | -1 536 903   |
| <b>2031</b> | -3 725 256             | 2 428 659          | 884 433                                     | -412 164                                 | -1 296 597   |

## VE4: Vuokrakulujen, -tuottojen ja tuottovajeen kehitys 2025-2031 (ei sis. kohteita, jotka korvataan uudiskohteilla)

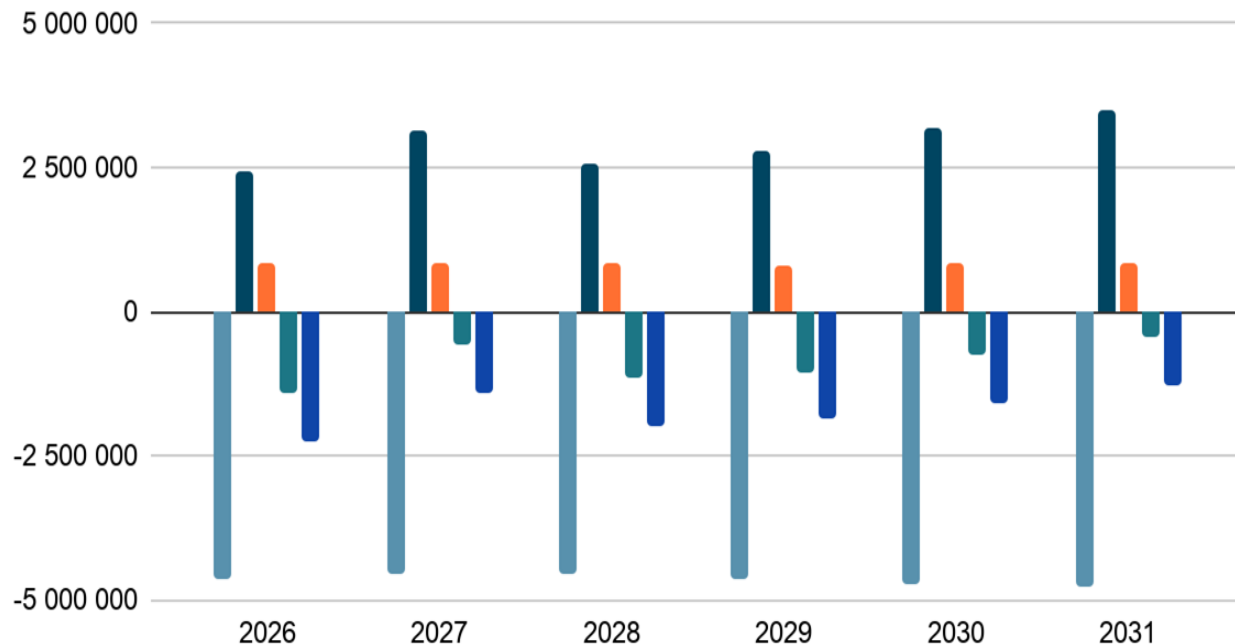
VE4= Vuokran korotus maks. Kelan eläkkeensaajan  
asumistuen enimmäisasumismenojen määrä  
+ 10-20 %



|             | Keusoten kokonaiskulut | Asukasvuokra- tuotot | Keusoten käytössä olevat tilat/vuokratuotot | Tuottovaje /asukasvuokrat- kokonaiskulut | Nettuottovaje (sis. myös Keusoten käytössä olevat tilat) |
|-------------|------------------------|----------------------|---|--|--|
| <b>2026</b> | -4 658 449             | 2 420 611            | 835 452                                     | -1 402 386                               | -2 237 838   |
| <b>2027</b> | -4 659 448             | 2 770 979            | 817 079                                     | -1 071 390                               | -1 888 469   |
| <b>2028</b> | -4 752 637             | 3 022 972            | 833 421                                     | -896 244                                 | -1 729 665   |
| <b>2029</b> | -4 765 957             | 3 054 366            | 850 089                                     | -861 502                                 | -1 711 592   |
| <b>2030</b> | -4 302 284             | 2 896 988            | 867 091                                     | -538 205                                 | -1 405 296   |
| <b>2031</b> | -3 725 256             | 2 544 228            | 884 433                                     | -296 596                                 | -1 181 029   |

# VE5: Vuokrakulujen, -tuottojen ja tuottovajeen kehitys 2025-2031 (ei sis. kohteita, jotka korvataan uudiskohteilla)

VE5=Vuokran korotus maksimissaan  
15%/vuosi



■ Keusoten kokonaiskulut   
 ■ Asukasvuokratuotot   
 ■ Keusoten käytössä olevat tilat/vuokratuotot  
■ Tuottovaje /asukasvuokrat- kokonaiskulut   
 ■ Nettotuottovaje (sis. myös Keusoten käytössä olevat)

|             | Keusoten kokonaiskulut | Asukasvuokratuotot | Keusoten käytössä olevat tilat/vuokratuotot | Tuottovaje /asukasvuokrat- kokonaiskulut | Nettotuottovaje (sis. myös Keusoten käytössä olevat tilat) |
|-------------|------------------------|--------------------|---|--|--|
| <b>2026</b> | -4 659 730             | 2 420 611          | 835 452                                     | -1 403 667                               | -2 239 119   |
| <b>2027</b> | -4 547 386             | 3 124 034          | 835 452                                     | -1 059 871                               | -1 423 352   |
| <b>2028</b> | -4 547 386             | 2 547 775          | 835 452                                     | -757 822                                 | -1 999 611   |
| <b>2029</b> | -4 659 730             | 2 782 771          | 817 087                                     | -430 678                                 | -1 876 958   |
| <b>2030</b> | -4 752 924             | 3 161 674          | 833 429                                     | -77 407                                  | -1 591 250   |
| <b>2031</b> | -4 766 250             | 3 488 744          | 846 828                                     | -28 388                                  | -1 277 506   |

## VE5: Aukasvuokran %-korotus/vuosi ja omakustannusvuokran saavuttamisajankohta (suuntaa antava)

| Asukasvuokran korotus kork.<br>15%/vuosi                              | Asuntojen lkm | Sisäinen vuokra/<br>Keusoten tilat 2026 (€)                 | Vuokra<br>2026         | 2027  | 2028  | 2029   | 2030   | 2031  |
|---|---------------|---|------------------------|---|---|--|--|---|
| 2026: N= 16 yksikköä  | 349           | 0,83 M€   | Tuottovaje:<br>-1,4 M€ | Tuottovaje<br>korotuksen<br>jälkeen:<br>-1,1 M€ | Tuottovaje<br>korotuksen<br>jälkeen:<br>-0,8 M€ | Tuottovaje<br>korotuksen<br>jälkeen:<br>-0,43 M€ | Tuottovaje<br>korotuksen<br>jälkeen:<br>-0,08 M€ | Tuottovaje<br>korotuksen<br>jälkeen:<br>- 0,03 M€ |
| Munkinkatu 65, H-kää  | 58            | 47 000 €  | 759-777 €              | 1%/15 %   | 15 %  | 15 %   | 6 %  | 2 %   |
| Mäntymäentie 1, Pomainen  | 19            | 145 000 € (kotihoito,<br>muut tilat)                        | 524-613 €              | 0-15 %  | 15 %  | 15 %   | 15 %   | 15 %  |
| Kaakkumäentie 1-3, M-lä<br>(korvautuu uudiskohteella 2028-2029)       | 30            | 180 000 € (Ikääntyneiden<br>pvätoiminta, varastoja<br>jne.) | 639€                   | 15 %  | 15 %  | 10 %   | 2 %  |   |
| Nummisillank. 2, H-kää  | 105           | 331 000 € (mm.<br>K-kerros)                                 | 508-654 €              | 0-15 %  | 15 %  | 15 %   | 15 %   | 4 %   |
| Koivistolaisentie 6, M-lä   | 21            | 13 000 €  | 567-616 €              | 0-15 %  | 5-15 %  | 9-15 %   | 2 %  | 2 %   |
| Torikatu 10, H-kää  | 17            | 5 000 €   | 592-779 €              | 0-15 %  | 1-15 %  | 15 %   | 2 %  | 2 %   |
| Koivuhaantie 4, H-kää   | 15            | 8 000 €   | 597-696 €              | 6-15 %  | 15 %  | 15 %   | 9 %  | 2 %   |
| Leppämaantie 13, M-lä<br>(korvautuu uudiskohteella 2028-2029)         | 6             | 2 000 €   | 442-454 €              | 0-8 %   | 4 %   | 2 %  | 2 %  |   |
| Karkkulantie 13 ja 15, M-lä<br>(korvautuvat uudiskohteella 2028-2029) | 10            | 8 000 €   | 662-676 €              | 12-14 %   | 2 %   | 2 %  | 2 %  |   |
| Mäntymäentie 5 E, M-lä  | 12            | 8 000 €   | 459-669 €              | 1-15 %  | 4 %   | 2 %  | 2 %  | 2 %   |
| Paimentie 11 ja 19, N-järvi<br>(korvautuvat uudiskohteella 2027)      | 12            | 3 000 €   | 399-428 €              | 6-15 %  | 15 %  |  |  |   |
| Kangasrousku 1 ja 12, T-la<br>(korvautuvat uudiskohteella 2031)       | 12            | 3 000 €   | 407-438 €              | 7-15 %  | 6 %   | 2 %  | 2 %  | 2 %   |
| Jussilankatu 6, H-kää<br>(korvautuu uudiskohteella 2028-2029)         | 32            | 85 000 €  | 399-542 €              | 15 %  | 15 %  | 15 %   |  |   |

Vihreä tehosteväri=  
omakustannusvuokra saavutettu

# Asukasvuokrasopimuksen pääehdot nyt ja muutosesitys

| Tilanne 2026  | Esitetty muutos   |
|---|---|
| 1. Vuokrantarkistusehto elinkustannusindeksi                            | omakustannusvuokra  |
| 2. Vuokrantarkistuksen ajankohta vaihtelee (tammi-maaliskuu tai elokuu) | Vuokrantarkistukset astuvan voimaan vuodesta 2027 alkaen 1.1.   |
| 3. Vuonna 2026 ei toteudu vuokrantarkistukset.                          | Uusissa vuokrasopimuksissa noudatetaan päätöksen mukaista vuokraa jo vuonna 2026 (pätöksen voimaantulon jälkeiset uudet vuokrasopimukset) |

**LITTEET**

# Käsitteet

- Vapaaarahoitteinen erityisryhmien vuokra-asunto
  - Kiinteistön rakentamiseen ei olla saatu valtion tukea
  - Vuokran tulisi määräytyä omakustannusperiaatteen mukaisesti (markkinaehtoinen vuokra)
  - Asunnot on tarkoitettu tietyille kohderyhmälle
- Ara-kohde:
  - Valtio tukenut rakentamista > vaikutus asukasvuokriin
  - Asukasvalintakriteereinä mm. asukkaan varallisuus

## vaihtoehto 2 : Aukasvuokran %-korotus/ vuosi ja omakustannusvuokran saavuttamisajankohta (suuntaa antava)

| Asukasvuokran korotus kork.<br>15%/vuosi                               | Asuntojen lkm | Sisäinen vuokra/<br>Keusoten tilat 2026 (€)                 | Vuokra<br>2026         | 2027  | 2028  | 2029  | 2030  | 2031   |
|--|---------------|---|------------------------|---|---|---|---|--|
| <b>2026: N= 16 yksikköä</b>  | <b>349</b>    | <b>0,83 M€</b>  | Tuottovaje:<br>-1,4 M€ | Tuottovaje<br>korotuksen<br>jälkeen:<br>-1,2 M€ | Tuottovaje<br>korotuksen<br>jälkeen:<br>-0,8 M€ | Tuottovaje<br>korotuksen<br>jälkeen:<br>-1,1 M€ | Tuottovaje<br>korotuksen<br>jälkeen:<br>-0,9 M€ | Tuottovaje<br>korotuksen<br>jälkeen:<br>- 0,6 M€ |
| Munckinkatu 65, H-kää  | 58            | 47 000 €  | 759-777 €              | 0% - 4%   | 0%  | 2%  | 2%  | 2%   |
| Mäntymäentie 1, Pornainen  | 19            | 145 000 € (kotihoito,<br>muut tilat)                        | 524-613 €              | 0-15%   | 2%-4%   | 2%  | 2%  | 2%   |
| Kaakkumäentie 1-3, M-lä<br>(korvautuu uudiskohteella 2028-2029)        | 30            | 160 000 € (Ikääntyneiden<br>pvätoiminta, varastoja<br>jne.) | 639€                   | 0 %   | 0%  | 2%  | 2%  |  |
| Nummisillank. 2, H-kää   | 105           | 331 000 € (mm.<br>K-kerros)                                 | 508-654 €              | 0-15 %  | 15 %  | 15 %  | 15 %  | 4 %  |
| Koivistolaisentie 6, M-lä  | 21            | 13 000 €  | 567-616 €              | 0-15 %  | 5%  | 2%  | 2%  | 2%   |
| Torikatu 10, H-kää   | 17            | 5 000 €   | 592-779 €              | 0-15%   | 2-11%   | 1-3%  | 2%  | 2%   |
| Koivuhaantie 4, H-kää  | 15            | 8 000 €   | 597-696 €              | 6-15%   | 0% - 6%   | 2%  | 2%  | 2%   |
| Leppämaantie 13, M-lä<br>(korvautuu uudiskohteella 2028-2029)          | 6             | 2 000 €   | 442-454 €              | 0-8%  | 2%  | 2%  | 2%  |  |
| Karikkulantie 13 ja 15, M-lä<br>(korvautuvat uudiskohteella 2028-2029) | 10            | 8 000 €   | 662-676 €              | 0%  | 2%  | 2%  | 2%  |  |
| Mäntymäentie 5 E, M-lä   | 12            | 8 000 €   | 459-669 €              | 0%- +10 %                                       | 2%  | 2%  | 2%  | 2%   |
| Paimentie 11 ja 19, N-järvi<br>(korvautuvat uudiskohteella 2027)       | 12            | 3 000 €   | 399-428 €              | 6-15%   | 15%   |   |   |  |
| Kangasrousku 1 ja 12, T-lä<br>(korvautuvat uudiskohteella 2031)        | 12            | 3 000 €   | 407-438 €              | 7-15 %  | 6 %   | 2%  | 2 %   | 2 %  |
| Jussilankatu 6, H-kää<br>(korvautuu uudiskohteella 2028-2029)          | 32            | 85 000 €  | 399-542 €              | 15-209 %  | 9-10%   | 2%  |   |  |

vihreä väri= kohteen  
omakustannusvuokra saavutettu

### vaihtoehto 3 : Asukasvuokran %-korotus/ vuosi ja omakustannusvuokran saavuttamisajankohta (suuntaa antava)

| Asukasvuokran korotus kork.<br>15%/vuosi                               | Asuntojen lkm | Sisäinen vuokra/<br>Keusoten tilat 2026 (€)                | Vuokra<br>2026         | 2027  | 2028  | 2029   | 2030  | 2031   |
|--|---------------|--|------------------------|---|---|--|---|--|
| <b>2026: N= 16 yksikköä</b>  | <b>349</b>    | <b>0,83 M€</b>   | Tuottovaje:<br>-1,4 M€ | Tuottovaje<br>korotuksen<br>jälkeen:<br>-1,1 M€ | Tuottovaje<br>korotuksen<br>jälkeen:<br>-1 M€ | Tuottovaje<br>korotuksen<br>jälkeen:<br>-0,95 M€ | Tuottovaje<br>korotuksen<br>jälkeen:<br>-0,7 M€ | Tuottovaje<br>korotuksen<br>jälkeen:<br>- 0,4 M€ |
| Munckinkatu 65, H-kää  | 58            | 47 000 €   | 759-777 €              | 1%/15%  | 2%  | 2%   | 2%  | 2%   |
| Mäntymäentie 1, Pornainen  | 19            | 145 000 € (kotihoito,<br>muut tilat)                       | 524-613 €              | 0-15%   | 12%-14%                                       | 2%   | 2%  | 2%   |
| Kaakkumäentie 1-3, M-lä<br>(korvautuu uudiskohteella 2028-2029)        | 30            | 180 000 € (ikäntyneiden<br>pvätoiminta, varastoja<br>jne.) | 639€                   | 7%  | 2%  | 2%   | 2%  |  |
| Nummisillank. 2, H-kää   | 105           | 331 000 € (mm.<br>K-kerros)                                | 508-654 €              | 0-15%   | 7-15%   | 2%-10%   | 2%-6%   | 2%   |
| Koivistolaisentie 6, M-lä  | 21            | 13 000 €   | 567-616 €              | 0-15%   | 5%  | 2%   | 2%  | 2%   |
| Torikatu 10, H-kää   | 17            | 5 000 €  | 592-779 €              | 0-15%   | 2-12%   | 1-3%   | 2%  | 2%   |
| Koivuhaantie 4, H-kää  | 15            | 8 000 €  | 597-696 €              | 6-15%   | 4% - 7%                                       | 2%   | 2%  | 2%   |
| Leppämaantie 13, M-lä<br>(korvautuu uudiskohteella 2028-2029)          | 6             | 2 000 €  | 442-454 €              | 0-8%  | 2%  | 2%   | 2%  |  |
| Karikkulantie 13 ja 15, M-lä<br>(korvautuvat uudiskohteella 2028-2029) | 10            | 8 000 €  | 662-676 €              | 2-4%  | 2%  | 2%   |   |  |
| Mäntymäentie 5 E, M-lä   | 12            | 8 000 €  | 459-669 €              | 1-15 %  | 4%  | 2%   | 2%  | 2%   |
| Paimentie 11 ja 19, N-järvi<br>(korvautuvat uudiskohteella 2027)       | 12            | 3 000 €  | 399-428 €              | 6-15%   | 15%   |  |   |  |
| Kangasrousku 1 ja 12, T-la<br>(korvautuvat uudiskohteella 2031)        | 12            | 3 000 €  | 407-438 €              | 7-15 %  | 7%  | 2%   | 2%  | 2%   |
| Jussilankatu 6, H-kää<br>(korvautuu uudiskohteella 2028-2029)          | 32            | 85 000 €   | 399-542 €              | 15%   | 2%  | 7%-8%  |   |  |

vihreä väri= kohteen omakustannusvuokra saavutettu

## vaihtoehto 4 : Asukasvuokran %-korotus/ vuosi ja omakustannusvuokran saavuttamisajankohta (suuntaa antava)

| Asukasvuokran korotus kork.<br>15%/vuosi                              | Asuntojen lkm | Sisäinen vuokra/<br>Keusoten tilat 2026 (€)                | Vuokra<br>2026         | 2027  | 2028  | 2029   | 2030   | 2031   |
|---|---------------|--|------------------------|---|---|--|--|--|
| <b>2026: N= 16 yksikköä</b>   | <b>349</b>    | <b>0,83 M€</b>   | Tuottovaje:<br>-1,4 M€ | Tuottovaje<br>korotuksen<br>jälkeen:<br>-1,1 M€ | Tuottovaje<br>korotuksen<br>jälkeen:<br>-0,9 M€ | Tuottovaje<br>korotuksen<br>jälkeen:<br>-0,86 M€ | Tuottovaje<br>korotuksen<br>jälkeen:<br>-0,54 M€ | Tuottovaje<br>korotuksen<br>jälkeen:<br>- 0,3 M€ |
| Munckinkatu 65, H-kää   | 58            | 47 000 €   | 759-777 €              | 1% - 15%  | 6%  | 2%   | 2%   | 2%   |
| Mäntymäentie 1, Pornainen   | 19            | 145 000 € (kotihoito,<br>muut tilat)                       | 524-613 €              | 0-15%   | 12%-14%   | 2%   | 2%   | 2%   |
| Kaakkumäentie 1-3, M-lä<br>(korvautuu uudiskohteella 2028-2029)       | 30            | 160 000 € (ikäntyneiden<br>pvätoiminta, varastoja<br>jne.) | 639€                   | 7%  | 0%  | 2%   | 2%   |  |
| Nummisillank. 2, H-kää  | 105           | 331 000 € (mm.<br>K-kerros)                                | 508-654 €              | 0-15%   | 15%   | 4%-9%  | 4%   | 2%   |
| Koivistolaisentie 6, M-lä   | 21            | 13 000 €   | 567-616 €              | 0 - 15%   | 5%  | 2%   | 2%   | 2%   |
| Torikatu 10, H-kää  | 17            | 5 000 €  | 592-779 €              | 0-15%   | 2-12%   | 1-3%   | 2%   | 2%   |
| Koivuhaantie 4, H-kää   | 15            | 8 000 €  | 597-696 €              | 7% - 8%   | 2%  | 2%   | 2%   | 2%   |
| Leppämaantie 13, M-lä<br>(korvautuu uudiskohteella 2028-2029)         | 6             | 2 000 €  | 442-454 €              | 0-8%  | 2%  | 2%   | 2%   |  |
| Karkkulantie 13 ja 15, M-lä<br>(korvautuvat uudiskohteella 2028-2029) | 10            | 8 000 €  | 662-676 €              | 2-4%  | 2%  | 2%   | 2%   |  |
| Mäntymäentie 5 E, M-lä  | 12            | 8 000 €  | 459-669 €              | 1-15 %  | 4%  | 2%   | 2%   | 2%   |
| Paimentie 11 ja 19, N-järvi<br>(korvautuvat uudiskohteella 2027)      | 12            | 3 000 €  | 399-428 €              | 6-15%   | 15%   |  |  |  |
| Kangasrousku 1 ja 12, T-lä<br>(korvautuvat uudiskohteella 2031)       | 12            | 3 000 €  | 407-438 €              | 7-15 %  | 6%  | 2%   | 2%   | 2%   |
| Jussilankatu 6, H-kää<br>(korvautuu uudiskohteella 2028-2029)         | 32            | 85 000 €   | 399-542 €              | 15 %  | 15 %  | 15 %   |  |  |