

A-klinikkasäätiö sr:n hakemukset aravarajoituksista vapauttamiseksi

5528/10.04.06/2023

Kaupunginhallitus 28.08.2023 § 191

Valmistelija: apulaiskaupunginjohtaja Tuukka Forsell, puh. 020 615 9333, tuukka.forsell(at)kouvola.fi

A-klinikkasäätiö sr on jättänyt kaksi hakemusta eli Itäasemantie 11a ja 11b sekä Teininkalliontie 32 ja 34 osalta aravarajoituksista vapauttamiseksi.

Ensimmäinen kohde sijaitsee osoitteessa Itäasemantie 11a ja 11b, Myllykoski. Kohteen aravarajoitukset ovat voimassa 18.10.2046 saakka. Aravalainaa ei ole jäljellä. Kohteen asuntojen lukumäärä on neljä, valmistumisvuosi 2002 ja vuoden kesikäyttöaste on 91 %. Vapautusta haetaan kahdelle rakennukselle. Jatkossa ensisijainen käyttö asunnoille on joko myynti vuokratyöhön tai myynti muuhun tarkoitukseen. Hakemuksen perustelut ovat omistajan taloudelliset vaikeudet ja väestöltään vähenevä alue. Kohde on normaalissa kunnossa ja jatkossa vuokralaisten nykyinen vuokrasuhde jatkuu.

Toinen kohde sijaitsee osoitteessa Teininkalliontie 32 ja 34, Inkeroinen. Kohteen aravarajoitukset ovat voimassa 18.10.2046 saakka. Aravalainaa ei ole jäljellä. Kohteen asuntojen lukumäärä on neljä, valmistumisvuosi 2002 ja vuoden kesikäyttöaste on 83 %. Vapautusta haetaan kahdelle rakennukselle. Jatkossa ensisijainen käyttö asunnoille on joko myynti vuokratyöhön tai myynti muuhun tarkoitukseen. Hakemuksen perustelut ovat omistajan taloudelliset vaikeudet ja väestöltään vähenevä alue. Kohde on normaalissa kunnossa ja jatkossa vuokralaisten nykyinen vuokrasuhde jatkuu.

A-klinikkasäätiö sr:n hakemusten perustelut aravarajoituksista vapauttamiseksi ovat samansisältöiset. Säätiö omistaa Kouvolan Itäasemantiella (aik. Myllykoski) sekä Kouvolan Teininkalliontiellä (aik. Anjalankoski/Inkeroinen) asuinparitalot. Alueet ovat rakenteellisen muutoksen alueita, joissa aikaisemmin merkittävästi työllistännyt paperiteollisuus on vetäytynyt alueilta jättäen jälkeensä työttömyyttä ja kiinteän omaisuuden arvonalentumista.

Lisäksi säätiön perusteluissa alueiden asuntojen vuokraustilanne on haastava ja osin jopa ongelmallinen. Vuokra-asuntojen kysyntä on kärsinyt merkittävästi alueiden taloudellisesta ja tuotannollisesta taantumasta. Asuinparitalojen käyttöaste on ajoittain jopa todella haasteellinen (Teininkalliontiellä). Tilastoa vv. 2019-2022 Teininkalliontieltä: 72 %, 9 %, 51 % ja 83 %. Itäasemantiellä käyttöaste on ollut parempi, mutta vaihteleva myös. Kiinteistöjen vuokraamisen

tulos on ollut negatiivinen tai niin matala, että siitä ei käytännössä riitä vaadittaviin ylläpitoremontteihin eikä varsinkaan tuleviin peruskorjauksiin. Säätiö ei näe merkkejä käyttöasteen ja tuloksen paranemisesta lähitulevaisuudessa. Säätiön arvion mukaan käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttaminen ei heikennä kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen saatavuutta Kouvolassa.

Lisäksi säätiön yleinen taloudellinen kantokyky ylläpitää asuntoja on heikko. Yleishyödyllinen säätiö on tehnyt merkittävän 1,3 M € alijäämän tilikaudella 2022 ja ennakoii alijäämäistä tulosta myös tilikaudelle 2023. Säätiön tulee myydä kiinteää omaisuuttaan, sopeuttaa toimintaansa sekä löytää toiminnallisia säästöjä. Asuinparitalojen myynti on suunnitteilla. Käyttö- ja luovutusrajoitteet kuitenkin käytännössä muodostuvat myynnin esteeksi, koska kiinnostusta rajoitteita omaavien kiinteistöjen ostamiselle ei alueella ole. Säätiö arvioi, että vapauttamalla rajoitteet, löytyy kiinteistöille sellainen ostaja, joka pitää ne jatkossakin vuokrattuna ja käyttökuntoisena. Säätiön tavoitteena on löytää ostaja, joka pitää asunnoissa kohtuullista vuokratasoa joka puolestaan ehkäisee asuntojen tyhjinä olemista. Säätiö ei lähtökohtaisesti tavoittele Itäasemantien ja Teininkalliontien kiinteistöjen myynneillä myyntivoittoa vaan kustannussäästöjä.

Aravarajoituslain (1190/1993) 16 §:n mukaan ARA (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus) voi myöntää vapautuksen, jos se edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta tai ehkäisee asuntojen tyhjinä olemista sekä tästä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä tai muusta erityisestä syystä.

A-klinikkasäätiö sr hakee vapautusta neljälle asuinparitalolle kohteissa Itäasemantie 11a ja 11b, Myllykoski sekä Teininkalliontie 32 ja 34, Inkeroinen. Alueen asuntojen vuokraustilanne on haastava. Vuokra-asuntojen kysyntä on kärsinyt merkittävästi alueiden taloudellisesta ja tuotannollisesta taantumasta. Asuinparitalojen käyttöaste on ajoittain haasteellinen, Teininkalliontiellä 72 %, 9 %, 51 %, 83 % (vv. 2019-2022). Kiinteistöjen vuokraamisen tulos on ollut negatiivinen tai niin matala, että siitä ei käytännössä riitä vaadittaviin ylläpitoremontteihin ja tuleviin peruskorjauksiin. Lisäksi säätiön yleinen taloudellinen kantokyky ylläpitää asuntoja on heikko. Yleishyödyllinen säätiö on tehnyt 1,3 M € alijäämän tilikaudella 2022 ja säätiö ennakoii alijäämäistä tulosta myös tilikaudelle 2023. Säätiön tulee myydä kiinteää omaisuuttaan, sopeuttaa toimintaansa sekä löytää toiminnallisia säästöjä. Näillä perusteilla A-klinikkasäätiö sr:n hakemuksia voidaan puoltaa.

Lisätietoja: tilavuokrausasiantuntija Marita Palmu, puh. 020 615 4509, marita.palmu(at)kouvola.fi ja toimitilajohtaja Katja Ahola, puh. 020 615 9013, katja.e.ahola(at)kouvola.fi.

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää puoltaa A-klinikkasäätiö sr:n hakemuksia aravarajoituksista vapauttamiseksi.

Kaupunginhallituksen päätös:

Kaupunginhallitus päätti puoltaa A-klinikkasäätiö sr:n hakemuksia aravarajoituksista vapauttamiseksi.
