

## Kouvolan kaupungin Tilapalveluiden hakemus aravarajoituksista vapauttamiseksi

5760/10.04.06/2023

### Kaupunginhallitus 25.09.2023 § 220

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

Kouvolan kaupungin Tilapalvelut on jättänyt hakemuksen Rantatie 5:n (nyk. Rantakaari 5:n) osalta aravarajoituksista vapauttamiseksi.

Kohde sijaitsee osoitteessa Rantakaari 5, Valkeala. Kohteen aravarajoitukset ovat voimassa 11.3.2036 saakka. Aravalainaa ei ole jäljellä. Kohteen asuntojen lukumäärä on 15, valmistumisvuosi 1991 ja tämänhetkinen käyttöaste on 79 %. Vapautusta haetaan yhteensä kuudelle rakennukselle. Jatkossa ensisijainen käyttö asunnoille on myynti vuokratyöhön. Hakemuksen perustelut ovat omistajan taloudelliset vaikeudet ja asunnot eivät vastaa nykyisiä vaatimuksia. Kohde on huonossa kunnossa ja peruskorjauksen tarpeessa. Jatkossa vuokralaisten nykyinen vuokrasuhde jatkuu.

Kouvolan kaupungin Tilapalvelut perustelee Rantakaari 5:n hakemusta sillä, että kohteen aravalaina on maksettu kokonaan pois ja aravarajoitukset ovat vielä pitkään voimassa. Asuntojen käyttöasteet ovat olleet keskinkertaisia. Kouvolan kaupunki pyrkii keskittämään resurssit, niin taloudelliset kuin henkilöstön osalta, lakisääteisiin palveluihinsa ja omaan ydintoimintaan, joita ovat muun muassa koulut, päiväkodit, liikunta- ja kulttuuritilat. Kaikki ei-pakollinen kiinteistöomaisuus pyritään karsimaan minimiin. Kaupungin taloudellinen tilanne on hyvin haastava. Kaupungin pitää sopeuttaa omaa toimintaansa noin 25 miljoonalla eurolla käyttötalouden osalta, jotta talous saadaan vakautettua.

Lisäksi Tilapalvelut perustelee Rantakaari 5:n hakemusta sillä, että kaupungilla ei ole asunnonvuokraukseen tarvittavaa osaamista tai henkilöstöresurssia, vaan siihen on erillinen tytäryhtiö (Kouvolan Asunnot Oy). Tyhjien ajanjaksojen ja korkeiden kulujen vuoksi omistaminen tässä taloudellisessa tilanteessa on hyvin haastavaa. Rajoituksista vapautuminen mahdollistaisi asuntojen myynnin esimerkiksi konsernin sisäisesti Kouvolan Asunnot Oy:lle tai vapaaseen markkinaan, jolloin käyttöasteen nostaminen olisi nykyistä paremmin mahdollista. Näin myös tervehdytetään kaupungin huonoa taloustilannetta.

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.

Kouvolan kaupungin Tilapalvelut hakee vapautusta kohteelle Rantatie 5 (nyk. Rantakaari 5), Valkeala. Kohteella on aravalainasta johtuen aravarajoitukset vielä pitkään voimassa, kohteen käyttöaste on keskinkertainen. Lisäksi kaupunki pyrkii keskittämään resurssit lakisääteisiin palveluihinsa ja omaan ydintoimintaansa, kaikki ei-pakollinen kiinteistöomaisuus pyritään karsimaan minimiin. Lisäksi kaupungin taloudellinen tilanne on haastava, kaupungin täytyy sopeuttaa omaa toimintaansa noin 25 miljoonalla eurolla käyttötalouden osalta talouden vakauttamiseksi. Tyhjien ajanjaksojen sekä korkeiden kulujen vuoksi omistaminen tässä taloudellisessa tilanteessa on hyvin haastavaa. Rajoituksista vapautuminen mahdollistaisi asuntojen myynnin konsernin sisällä Kouvolan Asunnot Oy:lle tai vapaaseen markkinaan, jolloin käyttöasteen nostaminen on paremmin mahdollista. Näillä perusteilla Kouvolan kaupungin Tilapalveluiden hakemusta 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

**Apulaiskaupunginjohtajan ehdotus:**

Kaupunginhallitus päättää puoltaa Kouvolan kaupungin Tilapalveluiden hakemusta aravarajoituksista vapauttamiseksi.

**Kaupunginhallituksen päätös:**

Kaupunginhallitus päätti puoltaa Kouvolan kaupungin Tilapalveluiden hakemusta aravarajoituksista vapauttamiseksi.

---