

Kiinteistö Oy M2-Kotien hakemukset aravarajoituksista vapauttamiseksi

10307/10.04.06/2025

10306/10.04.06/2025

10304/10.04.06/2025

10303/10.04.06/2025

10299/10.04.06/2025

Kaupunginhallituksen elinvoima- ja työllisyysjaosto 09.09.2025 § 97

Valmistelija: tilavuokrausasiantuntija Marita Palmu, puh. 020 615 4509, marita.palmu(at)kouvola.fi

Yhteenveto

Y-Säätiö sr:n omistama Kiinteistö Oy M2-Kodit on jättänyt viisi hakemusta eli Hallituskatu 6:n, Hallituskatu 6 C:n, Jukolantie 7:n, Kauppalankatu 20:n ja Viertolantie 18:n osalta aravarajoitusten vapauttamiseksi, yhteensä 119 yleishyödyllisen asunnon osalta. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen (VARKEN) aravarajoituksista vapauttamishakemukseen on aina esitettävä kohteen sijaintikunnan lausunto.

Elinvoima- ja työllisyysjaostolle esitetään, että aravarajoituksista vapauttamishakemuksia ei puoletta selostusosassa esitetyin perusteluin.

Asian valmistelun tausta ja päätösvallan perusteet

Y-Säätiö sr:n omistama Kiinteistö Oy M2-Kodit on jättänyt viisi hakemusta eli Hallituskatu 6:n, Hallituskatu 6 C:n, Jukolantie 7:n, Kauppalankatu 20:n ja Viertolantie 18:n osalta aravarajoitusten vapauttamiseksi, yhteensä 119 yleishyödyllisen asunnon osalta.

Kiinteistö Oy M2-Kodit hakemuksien perusteluissa yhtiö ilmoittaa omistavansa Kouvolaissa 155 kohtuuhintaista vuokra-asuntoa ja lisäksi Y-säätiö sr. omistaa Kouvolaissa 81 erityisryhmille tarkoitettua vuokra-asuntoa.

Kiinteistö Oy M2-Kodit perustelee hakemuksien kohteita Hallituskatu 6, Hallituskatu 6 C, Jukolantie 7, Kauppalankatu 20 ja Viertolantie 18 sillä, että kohteiden vuokrausasteet ovat olleet pitkään alhaisia ja yhtiö ei näe mitään merkkejä käyttöasteiden paranemisesta tulevaisuudessa. Yhtiön mielestä Kouvolaissa on runsaasti vapaana olevia vuokra-asuntoja ja yleinen vuokrataso on alhainen. Mm. Kouvolaan Asunnot Oy on irtisanonut jatkuvasti aiemmin Y-Säätiöltä vuokraamiaan asuntoja, koska vuokra-asunnoille ei ole ollut enää kysyntää.

Kiinteistö Oy M2-Kodit hakemuksien kohteet on rakennettu vuosina 1950–1972 ja Kauppalankatu 20 on rakennettu vuonna 1999. Kaikkien

kohteiden tekninen kunto on joko tyydyttävä tai huono. Kohteet vaatisivat lähivuosina kattavan perusparantamisen. Yhtiön arvion mukaan kiinteistöjen perusparantaminen ei ole kokonaistaloudellisesti järkevää, eikä yhtiöllä ole siihen taloudellisia edellytyksiä.

Kiinteistö Oy M2-Kotien käsityksen mukaan käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttaminen ei oleellisesti heikennä kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen saatavuutta Kouvolassa.

Hallintosäännön 22 § 6. kohdan mukaan Elinvoima- ja työllisyysjaosto vastaa aravalain, aravarajoituslain ja omaksi lunastamisesta annetun lain sekä korkotukia ja muita arava- ja korkotukia koskevien säännösten mukaan kaupungille kuuluvista tehtävistä.

Kunnan lausunto asiassa Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle (VARKElle)

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen (VARKEN) aravarajoituksista vapauttamishakemukseen on aina esitettävä kohteen sijaintikunnan lausunto. VARKE voi myöntää vapautuksen, jos se edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta tai ehkäisee asuntojen tyhjinä olemista sekä tästä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä tai muusta erityisestä syystä.

Mikäli kunta katsoo, että sillä on tarvetta vuokra-asunnoille, joita vapautuksen hakeminen koskee, ei vapautusta tulisi puoltaa.

Kiinteistö Oy M2-Kodit on VARKEN edeltäjän, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARAN), yleishyödylliseksi nimeämä yhteisö. Kiinteistö Oy M2-Kodit omistaa 155 yleishyödyllistä asuntoa Kouvolan keskustassa ja keskustan välittömässä läheisyydessä. Hakemukset koskevat yhteensä 119 asuntoa ja se tarkoittaisi 119 asunnon vähennystä M2-Kotien yleishyödyllisistä asunnoista Kouvolan alueella.

Tässä taloudellisessa tilanteessa on tärkeää, että ydinkeskustassa ja sen välittömässä läheisyydessä on myös yleishyödyllisiä vuokra-asuntojen tarjoajia tasaamassa vuokrankehitystä ja monipuolistamassa asuntojen tarjontaa.

Kiinteistö Oy M2-Kotien hakemusten mukaisesti kohteiden vuoden kesikäyttöaste on 68,3 %-93,6 %. Täten voidaan katsoa, että keskustassa sijaitseville vuokra-asunnoille on kysyntää ja tarvetta.

Hakemuksissa on virheellisesti jätetty mainitsematta, että Hallituskatu 6, Hallituskatu 6 C, Jukolantie 7 ja Viertolantie 18 on peruskorjattu aravalainalla. Edellä mainituista peruskorjauslainoista johtuen rajoitukset ovat voimassa 2036–2042 saakka.

Jäljellä olevien rajoitusaikojen ei voida katsoa kohtuuttomasti rasittavan suuren yhtiön taloutta.

Kaupunki ei pidä suotavana Kiinteistö Oy M2-Kotien hakemuksissa tarkoitettujen kohteiden vapauttamista rajoituksista, koska asunnoilla ei

ole nähtävissä markkinaongelmia ja kaupunki näkee yleishyödyllisten vuokra-asuntojen säilyttämisen keskusta-alueella tärkeänä yleisten asuntomarkkinoiden kehityksen kannalta.

Kaupunki ei myöskään katso vuokratoiminnan jatkamisen muodostavan Kiinteistö Oy M2-Kotien toiminnalle ylitsepääsemätöntä hallinnollista tai taloudellista rasitetta.

Tilavuokrausasiantuntija Marita Palmu on läsnä kokouksessa asiantuntijana vastaamassa kysymyksiin.

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:

Kaupunginhallituksen elinvoima- ja työllisyysjaosto ei puolla selostusosassa esitettyjä Kiinteistö Oy M2-Kotien hakemuksia aravarajoituksista vapauttamiseksi.

Kaupunginhallituksen elinvoima- ja työllisyysjaoston päätös:

Kaupunginhallituksen elinvoima- ja työllisyysjaosto hyväksyi päätösehdotuksen.

Tilavuokrausasiantuntija Marita Palmu oli läsnä kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn ajan.
