

Kouvolan Dementia- ja Kehitysvammaisten ryhmäkoti ry:n hakemus aravarajoituksista vapauttamiseksi

10325/10.04.06/2025

Kaupunginhallituksen elinvoima- ja työllisyysjaosto 09.09.2025 § 98

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

Yhteenveto

Kouvolan Dementia- ja Kehitysvammaisten ryhmäkoti ry on jättänyt hakemuksen Ryhmäkoti Käpylän Helmen, Torniomäentien 24 (ent. Tornionmäentie 24) osalta aravarajoituksista vapauttamiseksi. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen (VARKEn) aravarajoituksista vapauttamishakemukseen on aina esitettävä kohteen sijaintikunnan lausunto.

Elinvoima- ja työllisyysjaostolle esitetään hakemuksen puoltamista selostusosassa esitetyin perusteluin.

Asian valmistelun tausta ja päätösvallan perusteet

Kouvolan Dementia- ja Kehitysvammaisten ryhmäkoti ry on jättänyt hakemuksen Ryhmäkoti Käpylän Helmen, Torniomäentien 24 (ent. Tornionmäentie 24) osalta aravarajoituksista vapauttamiseksi.

Kohde sijaitsee osoitteessa Torniomäentie 24, Kouvola. Kohteen aravarajoitukset ovat voimassa 17.9.2041 saakka. Aravalainaa on jäljellä 213.119,77 €. Kohteen asuntojen lukumäärä on 18 (kolme kuuden hengen ryhmäkoti), valmistumisvuosi on 1997 ja vuoden kesikäyttöaste on 95 %. Vapautusta haetaan yhdelle rakennukselle. Kohde on normaalissa kunnossa, peruskorjauksen tarpeessa eikä vastaa nykyisiä vaatimuksia. Jatkossa ensisijainen käyttö asunnoille on myynti vuokratyösköön tai säilyy omistajan vuokratyöskössä. Jatkossa asukkaiden nykyinen vuokrasuhde jatkuu. Hakemuksen perusteluina on vuokra-asuntojen ylitarjonta ja hakijan taloudelliset vaikeudet.

Kouvolan Dementia- ja Kehitysvammaisten ryhmäkoti ry perustelee aravarajoituksista vapauttamista sillä, että yhdistyksellä on ollut vaikeuksia lyhentää lainaa alkuperäisen maksusuunnitelman mukaan riittävästi ja ajallaan. Maksuohjelmaa on jouduttu jo keventämään maksuvaikeuksien vuoksi. Yhdistyksellä on huono taloudellinen tilanne aikaisempina vuosina vallitsevan asukkaiden sijoituspolitiikan takia ja viimeisimpänä koronan aiheuttamat lisäkustannukset. Lisäksi heikentynyt asema puitesopimuksen ensisijaisuustaulukossa, mistä seuraa kasvava riski vajaakäytöstä. Lisäksi yhdistyksen rakennukset ovat ikääntyneet ja siihen on syntynyt runsaasti korjausvelkaa eikä

yhdistyksellä ole taloudellista mahdollisuutta asian korjaamiseksi. Yhtiön akuutit korjaukset ovat katon uusimistarve ja vanhojen vuotovahinkojen korjaukset sekä paloviranomaisten vaatimukset täyttävä sprinklerointi, jonka toteuttamiseen yhdistyksellä ei ole taloudellista mahdollisuutta. Yhtiön akuutteja korjauksia ovat myös salaojituksen toimivuus ja uusinta sekä tarvittavien vesikalusteiden päivitys.

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 (VARKE:n) 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.

Kouvolan Dementia- ja Kehitysvammaisten ryhmäkoti ry:n tilanne on haastava. Yhdistys ei ole pystynyt lyhentämään Valtiokonttorin lainoja, koska taloutta rasittaa aikaisempien vuosien taloudelliset tappiot ja muutaman vuoden kestäneen koronatilanteen vuoksi yhdistys on joutunut vuokratuotoilla rahoittamaan varsinaista toimintaa entistä enemmän vuoden 2020 maaliskuusta alkaen. Lainojen lyhennykset ja ARAn vuosimaksujen kohoaminen sekä runsaasti kertynyt korjausvelka tulevat olemaan suuri haaste yhdistykselle. Lisäksi yhdistyksen akuutit korjaustarpeet eli vanhan tiilikaton uusimistarve, vanhojen kattovuotovahinkojen korjaaminen, sprinklerointi, salaojien korjaukset ja vedenohjauksen parantaminen sekä vesikalusteiden päivitys ovat taloudellisesti mahdottomia hoitaa tulevaisuudessa. Lisäksi yhdistyksen jatkuva ympärivuorokautisen hoivan kilpailutus ja heikentynyt asema puitesopimuksen ensisijaisuustaulukossa luovat suuren riskin vajaakäytöstä, mikä heijastuu heti yhdistyksen taloudelliseen tilanteeseen.

Yhdistyksen keskeisenä tavoitteena on turvata yhdistyksen tulevaisuus ja pitää kaikki toimipisteet käyttöasteeltaan kannattavina. Yhdistyksen tavoitteena on säilyä edelleen kolmannen sektorin palveluntuottajana sekä ympärivuorokautisten hoivapalveluiden kuin palvelutalojen hoiva- ja tukipalveluiden tuottajana. Yhdistyksen tavoite on myös asukkaiden aseman turvaaminen ja kohteiden kunnosta huolehtiminen.

Näillä perusteilla Kouvolan Dementia- ja Kehitysvammaisten ryhmäkoti ry:n hakemusta voidaan puoltaa.

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 päättää puoltaa Kouvolan Dementia- ja Kehitysvammaisten ryhmäkoti ry:n aravarajoituksista vapauttamista.

Kaupunginhallituksen elinvoima- ja työllisyysjaoston päätös:

Kaupunginhallituksen elinvoima- ja työllisyysjaosto hyväksyi päätösehdotuksen.

Tilavuokrausasiantuntija Marita Palmu oli läsnä kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn aikana ja poistui ennen päätöksentekoa.
