

Kouvola Myllypuronkuja 2 Oy:n hakemus aravarajoituksista vapauttamiseksi

10407/10.04.06/2025

Kaupunginhallituksen elinvoima- ja työllisyysjaosto 30.09.2025

Valmistelija:

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

Yhteenveto

Kouvola Myllypuronkuja 2 Oy on jättänyt hakemuksen Myllypuronkuja 4:n osalta aravarajoituksista vapauttamiseksi, yhteensä 31 asunnon osalta. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen (VARKEn) aravarajoituksista vapauttamishakemukseen on aina esitettävä kohteen sijaintikunnan lausunto.

Elinvoima- ja työllisyysjaostolle esitetään, että aravarajoituksista vapauttamishakemusta ei puolleta selostusosassa esitetyin perusteluin.

Asian valmistelun tausta ja päätösvallan perusteet

Kouvola Myllypuronkuja 2 Oy on jättänyt hakemuksen Myllypuronkuja 4:n osalta aravarajoituksista vapauttamiseksi, yhteensä 31 asunnon osalta.

Kohde sijaitsee osoitteessa Myllypuronkuja 4, Kouvola. Kohteen aravarajoitukset ovat voimassa 13.12.2039 saakka. Aravalainaa ei ole enää jäljellä. Kohteen asuntojen lukumäärä on 31, valmistumisvuosi on 1995, tämänhetkinen käyttöaste on 90,3 % ja vuoden kesikäyttöaste on 90,3 %. Vapautusta haetaan yhdelle rakennukselle. Kohde on normaalissa kunnossa. Jatkossa ensisijainen käyttö asunnoille on säilyä omistajan vuokratyössä. Jatkossa asukkaiden nykyinen vuokrasuhde jatkuu.

Kouvola Myllypuronkuja 2 Oy perustelee Myllypuronkuja 4 aravarajoituksista vapauttamista sillä, että aravalaina on maksettu ennenaikaisesti takaisin vuonna 2018, aravalainasta ei ole enää kohteen ylläpitoon tai kehittämiseen liittyvää vaikutusta. Yhtiön mielestä aravalainasta johtuneet rajoitukset rajoittavat kohtuuttomasti yhtiön ja yhtiön vuokralaisten toimintaa hankalassa taloudellisessa markkinatilanteessa.

Lisäksi yhtiön tulevat peruskorjaukset tullaan rahoittamaan muulla kuin aravarahoituksella. Aravalainasta johtuneet rajoitukset ovat yhtiön mielestä kohtuuttomia, mikäli ne hankaloittavat uuden rahoituksen saamista erityisesti tilanteessa, jossa yhtiöllä ei ole aravalainaa käytettävissään. Tulevia välttämättömiä PTS-toimia ovat muun muassa

lankapuhelinjärjestelmän uusiminen, sokkeleiden kuntotarkastus sekä tarvittava halkeamien korjaus ja maalaus, valaistuksen uusiminen LED-valoihin, kuntoarvion teettäminen, parvekeovien huolto, katon huolto ja korjaus.

Lisäksi kohde on vuokrattu Espero Care Oy:lle, joka on vuokrannut kohteessa olevia huoneistoja ikäihmisille. Kohteessa toimii Espero Care Oy:n hallinnoima Espero Palvelukeskus Haanoja, joka tarjoaa yhteensä 98 ikäihmiselle puitteet yhteisölliseen asumiseen. Yhtiön mielestä nykyiset aravarajoitteet estävät asiakkaiden, jotka eivät täytä ARA-asumisen varallisuusrajoja, sijoittumisen Palvelukeskukseen. Yhtiön mielestä tämä rajoittaa Espero Care Oy:n ja Palvelukeskuksen mahdollisuuksia palvella monipuolisesti alueen ikääntyvää väestöä ja aiheuttaa epätarkoituksenmukaisia tilanteita sekä yksilötasolla että palvelurakenteen kokonaisuuden kannalta.

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.

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

Palvelukeskuksen kokonaisuudessa on yhteensä 98 asuntoa, joista rajoituksenalaisia asuntoja on 31 ja ei-rajoitusten alaisia asuntoja on 67. Täten voidaan katsoa, että hakemuksen 31 rajoitusten alaista asuntoa on pieni osa koko kokonaisuudesta.

Tässä taloudellisessa tilanteessa on tärkeää, että Palvelukeskuksen kokonaisuudessa on myös hakemuksen rajoitusten alaiset asunnot tasaamassa vuokrankehitystä ja monipuolistamassa asuntojen tarjontaa.

Kouvola Myllypuronkuja 2 Oy:n hakemuksen kohteen, Myllypuronkuja 4, tämänhetkinen käyttöaste on 90,3 %, samoin vuoden kesikäyttöaste on 90,3 %. Täten voidaan katsoa, että kohteessa oleville rajoitusten alaisille asunnoille on kysyntää ja tarvetta.

Aravalainasta johtuen rajoitukset ovat voimassa 13.12.2039 saakka. Jäljellä olevan rajoitusajan ei voida katsoa kohtuuttomasti rasittavan yhtiön taloutta.

Kaupunki ei pidä suotavana Kouvola Myllypuronkuja 2 Oy:n hakemuksessa tarkoitetun kohteen, Myllypuronkuja 4, vapauttamista rajoituksista, koska asunnoilla ei ole nähtävissä markkinaongelmia ja kaupunki näkee kohteen rajoitusten alaisten asuntojen säilyttämisen Palvelukeskuksen kokonaisuudessa tärkeänä yleisten asuntomarkkinoiden kehityksen kannalta.

Kaupunki ei myöskään katso rajoitusten alaisten asuntojen vuokratoiminnan jatkamisen muodostavan Kouvola Myllypuronkuja 2 Oy:n toiminnalle ylitsepääsemätöntä hallinnollista tai taloudellista rasitetta.

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 esitettyä Kouvola Myllypuronkuja 2 Oy:n hakemusta aravarajoituksista vapauttamiseksi.

Kaupunginhallituksen elinvoima- ja työllisyysjaoston päätös: