

ES-Laatuasunnot Oy:n lausuntopyyntö aravarajoituksista vapauttamiseksi

9798/10.04.06/2025

Kaupunginhallituksen elinvoima- ja työllisyysjaosto 24.06.2025

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

Yhteenveto

ES-Laatuasunnot Oy pyytää lausuntoa viiden kohteen eli Väinö Vainiontie 1, Väinö Vainiontie 3, Väinö Vainiontie 6, Penttilänkatu 5, Penttilänkatu 7 osalta aravarajoituksista vapauttamiseksi. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen (VARKEN) aravarajoituksista vapauttamishakemukseen on aina esitettävä kohteen sijaintikunnan lausunto.

Elinvoima- ja työllisyysjaostolle esitetään pyynnön puoltamista selostusosassa esitetyin perusteluin.

Asian valmistelun tausta ja päätösvallan perusteet

ES-Laatuasunnot Oy pyytää lausuntoa viiden kohteen eli Väinö Vainiontie 1, Väinö Vainiontie 3, Väinö Vainiontie 6, Penttilänkatu 5, Penttilänkatu 7 osalta aravarajoituksista vapauttamiseksi.

Kohteet ovat valmistuneet 1951-2001. Vuonna 1951 valmistunut kohde on peruskorjattu 2000. Asuntojen lukumäärä on yhteensä 78. Kohteiden 04/2025 taloudelliset käyttöasteet ovat välillä 9,73 %-57,70 %. Kohteet ovat tyydyttävässä kunnossa. Nykyisille vuokralaisille tarjotaan asuntoja yhtiön muista kohteista alueella tai tarjotaan vuokralaisille omistusasunnoiksi.

ES-Laatuasunnot Oy perustelee aravarajoituksista vapauttamista sillä, että kohteiden käyttöasteet ovat laskeneet merkittävästi, eivätkä ne nykyisellään ole taloudellisesti kannattavia vuokrauskohteita. Yhtiön tervehdyttämissuunnitelman mukaisesti tavoitteena on luopua näistä kiinteistöistä ja muuttaa ne omistusasuntokäyttöön. Tämä toimenpide on osa laajempaa talouden vakauttamisohjelmaa, jonka tarkoituksena on turvata yhtiön muun kiinteistökannan säilyminen ja toimintaedellytykset alueella. Lisäksi Valtiokonttori on hyväksynyt yhtiön hakemuksen kahden vuoden lyhennysvapaista aravalainoihin. Kohteiden käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttaminen on oleellinen osa tätä hyväksyttyä tervehdyttämiskokonaisuutta.

Yhtiö toteaa, että Kouvolaassa on tällä hetkellä selvä vuokra-asuntojen ylitarjonta ja alueella ei ole tarvetta ylläpitää alikäytettyä ARA-asuntokantaa, jonka ylläpito aiheuttaa taloudellista rasitusta niin asukkaille kuin omistajillekin ilman yhteiskunnallista hyötyä.

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 (VARKE)

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.

ES-Laatuasunnot Oy:n taloudellinen tilanne on haastava. Yhtiö on laatinut talouden tervehdyttämissuunnitelman, joka sisältää toimia talouden saattamiseksi tasapainoon. Toimia ovat muun muassa lainaehtojen muuttaminen ja myyntiin suunniteltujen kiinteistöjen realisointi välittömästi. Yhtiön mielestä syy vapauttamisen hakemiselle on se, että asuntoja on tyhjillään eikä tilanteen arvioida muuttuvan. Asuntojen ensisijainen käyttö jatkossa tulisi olemaan myynti omistusasunnoiksi. Perusteluina vuokra-asuntojen ylitarjonta, heikkenevät käyttöasteet, peruskorjaustarpeet ja taloudellisen tilanteen vakauttaminen ja yhtiön jatkuvuuden varmistaminen. Ajanjaksolla 1.1.-31.3.2025 kohteiden tyhjäkäytöstä aiheutuneet tulonmenetykset ovat olleet 134.600 euroa. Nykyisille asukkaille yhtiö tarjoaa vuokra-asumista muista kohteistaan samalla alueella tai yhtiö tarjoaa asuntoja vuokralaisille omistusasunnoiksi.

Yhtiön tervehdyttämistoimenpiteet keskittyvät talouden vakauttamiseen ja jäljelle jäävien kohteiden toiminnan turvaamiseen, tavoitteena säilyttää kyky tarjota jatkossakin kohtuuhintaisia asuntoja.

Näillä perusteilla ES-Laatuasunnot Oy:n pyyntöä aravarajoituksista vapauttamiseksi voidaan puoltaa.

Tilavuokrausasiantuntija Marita Palmu on läsnä kokouksessa vastaamassa kysymyksiin.

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

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallituksen elinvoima- ja työllisyysjaosto päättää puoltaa ES-Laatuasunnot Oy:n pyyntöä aravarajoituksista vapauttamiseksi.

Kaupunginhallituksen elinvoima- ja työllisyysjaoston päätös: