

Valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasvalintaa ja asuntojen käyttöä koskevan sääntelyn kehittäminen

Lausuntopyynnön diaarinumero: VN/5542/2026

Lausunto

Tiedot lausunnonantajasta

Kouvolan kaupungissa on vajaat 78 000 asukasta. Väestö on vähentynyt C21 kaupungeista sekä määrällisesti että suhteellisesti eniten viimeisen 10 vuoden aikana. Väestön väheneminen jatkuu myös tulevaisuudessa. Kaupunki omistaa 100 %:sesti Kouvolan Asunnot Oy:n, mikä on merkittävä toimija kaupungin vuokra-asuntomarkkinoilla.

Tavoitteet ja keinot

Kouvolan kaupunki näkee, että valmistelu kohdentuu pääosin kasvukeskusten markkinatilanteen näkökulmaan eikä siinä tunnisteta riittävästi vuokra-asuntomarkkinoiden erityispiirteitä alueilla, joissa väestö vähenee. Kouvolan kaltaisilla alueilla keskeinen ongelma ei ole asuntojen väärinkäyttö tai ylisuuri kysyntä, vaan väestön väheneminen, asuntojen vajaakäyttö, heikentynyt kysyntä, vanheneva asuntokanta ja kasvava korjausvelka.

Esityksen vaikutukset voivat väestöltään supistuvalla alueella muodostua merkittävästi haitallisemmiksi kuin kasvukeskuksissa. Omistajan näkökulmasta Kouvolan kaupunki pitää merkittävänä riskinä sitä, että Kouvolan Asunnot Oy:n hallinnoimien vuokra-asuntojen käyttöaste laskee entisestään. Sääntelyn kiristäminen voi heikentää valtion tukemien vuokratyöyhteisöjen toimintaedellytyksiä alueilla, joilla käyttöasteen ylläpito on jo nykyisellään haastavaa.

Kouvolan kaupunki pitää tärkeänä, valtion tukemia asuntoja käytetään niiden tarkoituksen mukaisesti ja että lisääntyvä sääntely ei aiheuta kohtuutonta hallinnollisen työn lisäystä kaupungilla ja kaupungin alueella toimivissa vuokratyöyhteisöissä. Liian yksityiskohtainen sääntely voi käytännössä estää asuntojen tarkoituksenmukaisen käytön muuttotappioalueilla ja hallinnollisen työn lisäys vuokratyöyhteisöissä todennäköisesti johtaa vuokrien nousuun.

Asukasvalintatehtävä ja asukasvalinnan valvontatehtävä

Nykytilan arviointi luku 2.2.1 (asukasvalintatehtävä ja asukasvalinnan valvontatehtävä) sekä luvut 2.5.1 ja 2.5.2 (henkilötietojen käsittely)

Kouvolassa asukasvalintatehtävää hoitavat kaupungin omistama Kouvolan Asunnot Oy ja muut paikalliset valtion tukemat vuokratyöyhteisöt. Asukasvalinnan valvontatehtävä on Kouvolan kaupungin viranhaltijalla. Tehtävä on julkinen hallintotehtävä ja valvontaviranomaisella on tiedonsaanti- ja tarkastusoikeudet. Toiminta toteutuu voimassa olevien lakien ja säännösten mukaisesti.

Asukasvalintatehtävää hoitava organisaatio (pitkä korkotukilaki 11 d § 1 mom, aravarajoituslaki 4 d § 1 mom ja lyhyt korkotukilaki 11 a § 1 mom)

Kouvolassa asukasvalintatehtävää hoitavat kaupungin omistama Kouvolan Asunnot Oy ja muut paikalliset valtion tukemat vuokraloyhteisöt. Kouvolan kaupungin mielestä asukasvalintaa koskevien säännösten soveltamisessa tulee huomioida alueelliset markkinaerot. Nykyisen sääntelyn keskeinen vahvuus on ollut mahdollisuus käyttää tapauskohtaista harkintaa tilanteissa, joissa asuntojen kysyntä on vähäistä, käyttöaste on heikko ja alueella esiintyy muuttotappiota. Lakimuutokset eivät saa johtaa tilanteeseen, jossa vuokraloyhteisöjen mahdollisuus ylläpitää käyttöastetta heikkenee olennaisesti.

Valvontatapapäätös ja sen muutoksenhaku (pitkä korkotukilaki 11 d § 2 mom ja 41 § 1 mom, aravarajoituslaki 4 d § 2 mom ja 21 § 1 mom, lyhyt korkotukilaki 24 § 3 mom ja 30 § 1 mom, asukasvalinta-asetus 8 b §, lyhyt korkotukiasetus 8 b §)

Kunnan tehtävä on valvoa kunnassa sijaitsevien valtion tukemien asuntojen asukkaiden valintaperusteiden noudattamista. Kouvolan kaupungilla on valvontatapapäätös arava- ja korkotukilainoitettuja vuokralokohteita varten. Päätöksessä on määritelty muun muassa valvontatavat ja valvontamäärät vuosittain, miten ja milloin vuokraloyhteisöt toimittavat tiedot asukasvalinnoista valvontaa varten, miten kunta pitää luetteloja vuokra- ja osaomistustaloista, miten kunta raportoi valvontatuloksista ja mahdollisista toimenpideehdotuksista valvonnan kohteelle ja kunnan sisällä sekä miten havaittuihin epäkohtiin puututaan. Jälkikäteen esiin tulleet mahdolliset puutteet ja epäkohdat selvitetään.

Asukasvalintaperusteet ja niistä poikkeaminen

Nykytilan arviointi luvut 2.2.2 - 2.2.4 (asukasvalintaperusteet, kunnan jäsenen etusija ja poikkeaminen asukasvalintaperusteista)

Kouvolan kaupungin mielestä alueelliset markkinaerot tulee huomioida ja vuokraloyhteisöille jättää nykyinen tai nykyistä laajempi harkintavalta asukasvalinnassa huomioiden kaupungin elinvoimatavoitteet, alueellinen kysyntätilanne, vuokra-asuntojen käyttöaste ja segregaaation ehkäisy.

Lakien muut korjaustarpeet

Valvovien viranomaisten tietojensaantia ja tarkastusoikeutta koskevan sääntelyn päivittäminen (pitkä korkotukilaki 33 ja 34 §, aravarajoituslaki 23 ja 23 a §, lyhyt korkotukilaki 24 a ja 24 b §)

Kouvolan kaupungin viranhaltijalla on valvontaviranomaisena tällä hetkellä riittävät tiedonsaanti- ja tarkastusoikeudet. Sääntelyn kiristyessä, tulee oikeuksia laajentaa tarpeen vaatiessa.

Vaikutusten arviointi

Mielipiteenne esitysluonnoksessa olevasta vaikutusten arvioinnista (siltä osin kuin ette ole kommentoinut asiaa muutosehdotusten yhteydessä)

Jos kunnan valvontatehtävään liittyvää sääntelyä kiristetään, se tarkoittaa kunnan viranhaltijalle lisätyötä ja sitä kautta myös lisäkustannuksia.