

Lausunnon antaminen valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasvalintaa ja asuntojen käyttöä koskevan sääntelyn kehittämisestä

1018/00.04.00/2026

Kaupunginhallituksen elinvoima- ja työllisyysjaosto 17.06.2026

Valmistelijat: kehittämispäällikkö Liisa Kolari, puh. 020 615 8026, liisa.kolari(at)kouvola.fi ja tilavuokrausasiantuntija Marita Palmu, puh. 020 615 4509, marita.palmu(at)kouvola.fi

Yhteenveto

Ympäristöministeriö on pyytänyt lausuntoa valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasvalintaa ja asuntojen käyttöä koskevan sääntelyn kehittämiseen.

Lausunto on valmisteltu yhteistyössä Kouvolan kaupungin ja kaupungin omistaman vuokratalo-yhtiön Kouvolan Asunnot Oy:n kanssa. Käytännön toiminnassa Kouvolan Asunnot Oy vastaa asukasvalinnasta ja siihen liittyvistä asioista, kun taas kaupungilla on lakisääteinen asukasvalinnan valvontatehtävä niin Kouvolan Asunnot Oy:n kuin muiden paikallisten valtion tukemien vuokratalo-yhteisöjen osalta.

Kouvolan Asunnot Oy jättää oman lausuntonsa, jossa on yksityiskohtaisempia huomioita asukasvalintaan liittyen.

Asian valmistelun tausta

Esityksen tavoitteena on parantaa valtion tukemien vuokra-asuntojen kohdentumista pienituloisille ja vähävaraisille ruokakunnille, jotka tarvitsevat eniten tukea asumisen järjestämisessä. Valtion tukemilla vuokra-asunnoilla on tärkeä rooli myös asunnottomuuden ehkäisemisessä. Tavoitteena on myös vahvistaa valtion tukeen liittyvää käyttörajoitusta vain asuinkäyttöön ja omakustannusvuokraperiaatetta sekä mahdollistaa tehokas puuttuminen väärinkäyttöksiin.

Esityksen tavoitteena on lisäksi kehittää valtion tukemia vuokra-asuntoja koskevan asukasvalintatehtävän ja asukasvalinnan valvonnan sääntelyä siten, että se täsmällisemmin täyttäisi perustuslain 124 §:n edellyttämän julkista hallintotehtävää koskevan lailla säätämisen vaatimuksen sekä perustuslain ja EU:n perusoikeuskirjan henkilötietojen suojaa koskevat vaatimukset yleisen tietosuoja-asetuksen asettamilla reunaehdoilla. Säännösten kehittämisellä tavoitellaan myös yhtenäisiä ja läpinäkyviä menettelytapoja.

Kolmanneksi esityksellä on tarkoitus toteuttaa tarvittavia selventäviä ja teknisiä päivityksiä valtion tukemia vuokra-asuntoja koskevaan lainsäädäntöön.

Esityksellä toteutetaan pääministeri Petteri Orpon hallituksen hallitusohjelmaa, jonka mukaan yhteiskunnan tukemat vuokra-asunnot kohdennetaan nykyistä tehokkaammin pienituloisille, vähävaraisille ja erityisryhmille, joiden on vaikea vuokrata asuntoa vapailta markkinoilta. Hallitusohjelman mukaan myös selkeytetään asuntojen vuokrausta sekä majoitusliiketoimintaa koskeva lainsäädäntö vastaamaan nykypäivän tarpeita ja käytäntöjä ja varmistetaan lyhytaikaisen vuokraustoiminnan edellytykset, mutta mahdollistetaan samalla nykyistä parempi puuttuminen havaittuihin ongelmiin.

Päätösvallan perusteet ja kuntastrategian mukainen peruste valmistelulle

Hallintosääntö § 22 mukaan Elinvoima- ja työllisyysjaoston tehtävänä on vastata aravalain, aravarajoituslain ja omaksi lunastamisesta annetun lain sekä korkotukia ja muita arava- ja korkotukia koskevien säännösten mukaan kaupungille kuuluvista tehtävistä.

Kouvolan kaupunkistrategiassa 2025–2029 Turvallinen ja elinvoimainen Kaakkois-Suomen keskus yksi tavoitteista on hyvinvointia asukkaille. Strategian mukaan hyvinvointi syntyy toimivista peruspalveluista, sujuvasta arjesta, monipuolisista asumisen mahdollisuuksista ja elävästä kaupunkikeskustasta. Varmistamme kilpailukykyisen verotuksen, kohtuulliset asumiskustannukset ja palvelujen hinnat.

Kouvolan kaupungin keskeiset kannanotot (päättävän asian selostus ja perustelut ratkaisulle)

Sääntelyn kehittämisen valmistelua on tehty pääosin kasvukeskusten markkinatilanteen näkökulmasta eikä siinä tunnisteta riittävästi vuokra-asuntomarkkinoiden erityispiirteitä alueilla, joissa väestö vähenee. Kouvolan näkökulmasta ei ole perusteltua kehittää sääntelyä nyt esitettyyn suuntaan muutoin kuin kasvukeskuksissa.

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.

Kaupungin näkökulmasta sääntelyn kiristäminen voi heikentää valtion tukemien vuokrataloyhteisöjen toimintaedellytyksiä alueilla, joilla käyttöasteen ylläpito on jo nykyisellään haastavaa. Riskinä on käyttöasteen lasku entisestään. Sääntelyn kiristäminen voi myös lisätä hallinnollista työtä niin kaupungilla kuin alueen vuokrataloyhteisöissä, mikä lisää kustannuksia ja voi aiheuttaa tarpeen korottaa vuokria.

Kaupunki edellyttää lausunnossaan, että nykyisen sääntelyn kaltainen mahdollisuus käyttää tapauskohtaista harkintaa säilyisi tilanteissa, joissa asuntojen kysyntä on vähäistä, käyttöaste on heikko ja alueella esiintyy muuttotappiota.

Liitteenä ympäristöministeriön lausuntopyyntö, Kouvolan kaupungin lausunto ja luonnos hallituksen esityksestä.

Lisätietoja: kehittämispäällikkö Liisa Kolari, puh. 020 615 8026, liisa.kolari(at)kouvola.fi ja tilavuokrausasiatuntija Marita Palmu, puh. 020 615 4509, marita.palmu(at)kouvola.fi

Apulaiskaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallituksen elinvoima- ja työllisyysjaosto päättää hyväksyä liitteenä olevan lausunnon ympäristöministeriön lausuntopyyntöön valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasvalintaa ja asuntojen käyttöä koskevan sääntelyn kehittämiseen.

Kaupunginhallituksen elinvoima- ja työllisyysjaoston päätös: