

Mäntynäädänkatu 6  
67800 Kokkola

Kokkolan kaupunki / Kaupunkitoimitilat  
Kaupunkirakennelautakunta

### Lausuntopyyntö hakemuksiin aravarajoitusasiassa

Kokkolan Vuokra Asunnot Oy:n ovat perustaneet Kokkolan kaupungin omistamat 19 vuokraloyhtiötä vuoden 1999 alussa. Yhtiöön on myöhemmin sulautunut useita vuokraloyhtiöitä ja kaupungin suorassa omistuksessa olleita kiinteistöjä. Yhtiön omistama kiinteistökanta ei siten ole muodostunut suunnitelmallisesti kulloisenkin tarpeen mukaisesti. Yhtiö omistaa 74 kiinteistökohdetta Kokkolan alueella. Yhtiön asutokannasta 86 % sijaitsee Kanta-Kokkolassa ja 14 % Kälviän, Lohtajan ja Ullavan alueella. Aravarajoitusten alaisia asunnoista on 89 %. Tällä hetkellä aluekohtainen kysyntä ja tarjonta eivät kohtaa riittävästi.

Vuokranmäärityskohteista on vuodesta 2017 alkaen laadittu kiinteistökohtaiset jälkilaskelmat. Niiden perusteella voidaan osoittaa, saadaanko kerätyillä vuokratuotoilla katettua kohteen hoito- ja rahoituskulut sekä kuinka paljon vuosittain kiinteistökohteita tuottaa ali- tai ylijäämää. Jälkilaskelmien perusteella useat kiinteistökohteista ovat alijäämäisiä.

Kiinteistökohteista on vuosien 2022–2023 aikana laadittu kunnossapitosuunnitelmat. Kiinteistökannasta 39 % on valmistunut 1990-luvulla, 35 % 1970-luvulla ja 17 % 1980-luvulla. Varsinkin 1990-luvulla valmistuneet kiinteistöt ovat peruskorjausvaiheessa. Useissa kiinteistökohteissa on tarve mm. huoneistojen peruskorjauksiin, julkisivukorjauksiin sekä talotekniikan kuntotutkimuksiin ja uusimisiin. Yhtiön laskennallinen korjausvelka oli 15,5 milj. euroa alv 0 vuonna 2021 – todellinen korjausvelka on huomattavasti enemmän, n. 25,8 M€. Yhtiöllä ei ole nykyisessä tilanteessa taloudellisia mahdollisuuksia budjetoida korjauksiin niin suurta määrää vuosittain, että korjausvelan kasvu saataisiin edes pysäytettyä. Korjauksia siirtämällä kiinteistöjen kunto heikkenee niin, että asunnot eivät ole enää houkuttelevia hakijoiden näkökulmasta ja tarvittavat korjaukset joudutaan lopulta tekemään raskaampina tai laajempina.

Yhtiön hallitus on kokouksessaan 23.8.2023 päättänyt kiinteistökohteiden salkuttamisesta ottaen huomioon kiinteistöjen kannattavuuden, korjaustarpeen, asuntoalueen houkuttelevuuden ja käyttöasteen. Salkutuksen avulla pyritään tekemään yhtiön kannalta tarvittavat toimenpiteet, jotta yhtiön maksuvalmius kestää jatkossakin kiinteistöjen kunnossapitotoimenpiteet sekä tulevat peruskorjaukset ja -parannukset. Vain keskittymällä kannattaviin ja kehittyviin kohteisiin yhtiön on mahdollista pitää kiinteistöt ja huoneistot hyvässä kunnossa ja houkuttelevina vuokralaisille. Kohteet on salkutuksessa jaettu neljään salkkuun: 1. Pidettävät, 2. Kehitettävät, 3. Realisoitavat ja 4. Selvitettävät.

Salkutuksen avulla yhtiö pyrkii toteuttamaan kaupungin tilanteeseen ja väestökehitykseen nähden järkeviä kiinteistökehittämisen toimenpiteitä. Toimilla voidaan luoda kysyntään ja tarpeeseen vastaavaa asuntokantaa sekä vaikuttaa kaupungin vetovoimaan. Teollisuuden useat isot investoinnit Kokkolaan ovat aiheuttaneet positiivisen kriisin ja uudenlaista vetovoimaa, mikä osaltaan vaikuttaa myös asuntomarkkinoihin. Tämä tulee vaikuttamaan vuokrausteeseen positiivisesti ja odotukset uudesta asuntotuotannosta haastaa yhtiötä yhdistämään uudisrakentamisen strategiaan päätöksiin.

Teollisuuden hankkeet ovat tuoneet kysyntää lähinnä lyhytaikaiseen vuokraukseen ja kalustettujen asuntojen vuokraukseen keskittyneet yritykset ovat tiedustelleet isojenkin asuntomäärien vuokraamista em. tarpeeseen. Yhtiön mahdollisuudet vuokrata ara-asuntoja tämän tyyppiseen toimintaan ovat heikot, koska aravasäännösten mukaan vuokran määrä tulee perustua omakustannuseriaattele ja asuntojen edelleenvuokrausta harjoittavat yritykset hakevat toiminnasta liikevoittoa.

Yhtiön hallitus on päättänyt hakea Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselta (ARA) aravarajoituksista vapauttamista alla luetelluille kohteille, jotta yhtiöllä on mahdollisuudet kehittää kohteita tai luopua niistä kokonaan. Kohdekohtaiset perustelut ilmenevät liitteenä olevista hakemuksista. Kohteissa on yhteensä 73 asuntoa.

- |                        |            |
|------------------------|------------|
| – Hintsantie 4         | Rytimäki   |
| – Katariinankatu 17    | Keskusta   |
| – Lahnakoskentie 340   | Lahnakoski |
| – Peräläntie 8         | Lohtaja    |
| – Sammalkuja 2         | Kälviä     |
| – Sjösentie 5          | Rödsö      |
| – Vanha Skrabbintie 24 | Sokoja     |

Aravarajoituslain 16 §:n mukaan ARA voi myöntää vapautuksen, jos se

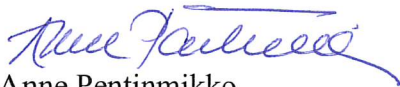
- edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta,
- ehkäisee asuntojen tyhjinä olemista sekä tästä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä
- tai vapauttamiseen on muu erityinen syy.

Aravarajoitukset koskettavat vuokra-asuntojen vuokranmääritystä, vuokralaisten valintaa, käyttöä ja luovutusta. Alkuperäisellä rajoitusajalla olevista ja korkotukilainoitetuista kohteista on aina esitettävä kohteen sijaintikunnan lausunto. Rajoituksista vapautuminen edellyttää valtion asunto- tai aravalainan takaisinmaksamista.

**Kokkolan Vuokra Asunnot Oy pyytää kohteliaimmin kaupungin lausuntoa aravarajoituksista vapauttamiseksi.**

Pyydämme Kokkolan kaupungilta myönteistä suhtautumista aravarajoituksista vapauttamiseen ja hakemusten puoltamista. Annetut lausunnot pyydämme lähettämään yhtiölle, joka tulee liittämään ne ARA:lle toimitettaviin hakemuksiin.

**KOKKOLAN VUOKRA ASUNNOT OY**



Anne Pentinmikko  
toimitusjohtaja

LIITTEET Kiinteistökohtaiset hakemukset aravarajoitusasioissa