



Nurmijärven kunnan lausunto Nurmijärven Onnenkimpale ry:n perusparannushankkeen korkotukilainahakemuksesta, Suopolku 1, talo E, Klaukkala

Nurmijärven Onnenkimpale ry on pyytänyt 8.8.024 kunnalta lausuntoa perusparannuksen korkotukilainahakemukseen kohteesta Suopolku 1, talo E, Klaukkala. Kyseessä on hakemus ehdollisen varauksen saamiseksi.

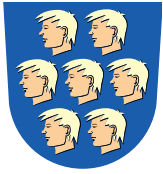
Keväällä 2024 Onnenkimpale ry jätti Suopolun kohteesta ensimmäisen perusparannuksen korkotukilainahakemukseen. Rahoituksellisesti kyseessä oli erityisryhmien investointihakemus + korkotukilainahakemus. Onnenkimpaleelta saatujen tietojen mukaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:sta ei ole tullut tähän liittyen vielä päätöstä, mutta ennakkotieto, että avustusrahaa ei tulisi riittämään kaikille hankkeille ja että hankkeita priorisoidaan kehitysvammaisten yms. kohteille. Tästä syystä Onnenkimpale päätyi tekemään Suopolun kohteesta pelkän korkotukilainahakemuksen. Nurmijärven kunta puolsi lausunnossaan 21.03.2024 Onnenkimpaleen korkotukilainahakemusta kuitenkin painottaen rakenteiden, kalusteiden ja järjestelmien teknisen käyttöään huomioimista sekä perusparantamisen toteuttamista priorisointijärjestyksessä.

Nurmijärven Onnenkimpale ry suunnittelee pitkän korkotukikohteen peruskorjausta osoitteessa Suopolku 1, talo E, Klaukkala. Kyseessä on Kissankello niminen palvelutalo (kiinteistötunnus 543-3-312-4), jossa on 12 itsenäiseen asumiseen tarkoitettua vuokra-asuntoa vanhuksille ja vammaisille henkilöille sekä 14 paikkaa ryhmäkodissa ikääntyneille ja pitkäaikaissairaille, jotka eivät enää voi asua itsenäisesti. Yhteensä asuinhuoneistoja on 26. Vuokra-asunnot ovat kooltaan 40,5–52 m². Talo on valmistunut vuonna 1998 ja on 26 vuotta vanha.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA varaa käytettävissä olevien myöntämisvaltuuksien mukaan korkotukilainat ja avustukset hankkeille. Uudistunut Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta astui voimaan 1.9.2023. Uudistuksen myötä korkotukilainojen hyväksymisvaltuutta muutettiin. Ennen lakiuudistusta hankkeet, jotka eivät saaneet kunnan puolto, eivät voineet saada hankkeelleen ehdollista varausta ARA:sta. 1.9.2023 alkaen lainan hyväksyminen korkotukilainaksi ei edellytä kohteen sijaintikunnan puoltoa hankkeen toteuttamisesta, vaan ARA päättää lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi. Ennen päätöksen tekemistä ARAn on kuultava kuntaa, jossa kohde sijaitsee. Kuuleminen toteutetaan lausuntopyyntönä. Lausunnossaan kunnan on otettava kantaa hankkeen soveltuvuuteen kunnan asuntokantaan ja asuntomarkkinatilanteeseen.

ARAn perusparannusten lainoitusta koskevien [ohjeiden](#) mukaan perusparannuslaina voidaan hyväksyä korkotukilainaksi, jos rakennuksen valmistumisesta tai laajasta perusparannuksesta on kulunut 20 vuotta. Suopolku 1, talo E on valmistunut vuonna 1998 ja on hakemushetkellä 26 vuotta vanha. Talon käyttövesiputket on hakemuksen mukaan uusittu vuosina 2018-2019, mutta voidaan katsoa, että näiden uusiminen ei yksinään riitä täyttämään laajan perusparantamisen määritelmää.

Perusparannushanke on tarkoitus aloittaa helmikuussa 2025 ja valmistua elokuussa 2025.



Tehtävät perusparannukset ja näiden suhde kuntoarvioraporttiin

Keväällä 2024 jätetyn hakemuksen jälkeen Nurmijärven kunta on käynyt keskustelua hakijan kanssa perusparantamisen laajuudesta suhteessa rakenteiden, kalusteiden ja järjestelmien tekniseen käyttöikänsä. Nyt lausuttavana oleva päivitetty hakemus on sisällöltään pienempi kuin aiempi hakemus. Esimerkiksi aurinkosähköjärjestelmän rakentaminen on jätetty pois. Kohteessa on hakemuksen mukaan tarkoitus tehdä ulkovaipan, vesikaton, yhteistilojen, ilmanvaihdon, märkätilojen, keittiökalusteiden/-laitteiden, lämmitysjärjestelmän, lukituksen, hissini- ja piha-alueen perusparannus.

Kohteesta tehty kuntoarvioraportti ei kuitenkaan puolla kaikkia esitettyjä korjaustoimenpiteitä, vaan korjattavaksi/perusparannettavaksi on esitetty myös sellaisia kohteita, joiden teknistä käyttöikää on vielä reilusti jäljellä. Kokonaisuudessaan ja rakennusteknisesti kohde on kuntoluokassa tyydyttävä tai hyvä (KL 3 ja KL 4), jolloin isomman perusparantamisen aika olisi vasta +10 vuoden päässä.

Arvio perusparannushankkeen kustannuksista ja hankkeen rahoitus

Perusparannushankkeen arvonlisäverollisten kustannusten arvioidaan olevan 1 162 000e (1 124e/m²). Hankkeen rahoituksesta 95 % toteutetaan korkotukilainalla ja 5 % omarahoitusosuudella.

Käydyt keskustelut hakijan kanssa

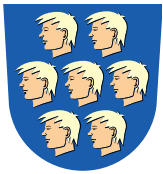
Onnenkimpaleen kanssa on käyty tarkempia keskusteluja hankkeen laajuudesta sekä tämän suhteesta esitettyjen kohteiden tekniseen käyttöikänsä.

Hakijan mukaan perusparantamisen kokonaisuus on suunniteltu ARAlta saatujen ohjeiden mukaan. Hakijan mukaan perusparantamisen hankkeeseen olisi hyvä mahdollistaa mahdollisimman laajasti kohteita, sillä perusparantamisen lainoja myönnetään harvakseltaan. Näin ollen lausuttavana olevaan hakemukseen on sisällytetty kohteita, joilla on vielä teknistä käyttöikää jäljellä. Lisäksi ARAn lainojen myöntämiseen tehtyjen määrärahamuutosten sekä ARAn liittyvien mahdollisten tulevien organisaatiomuutosten vuoksi tulevien perusparantamislainojen myöntäminen näyttäyty epävarmalta.

Keskustelujen perusteella hakija on myötämielinen tarkastelemaan rahoitusvaiheessa hankkeen kokonaisuutta uudelleen ja toteuttamaan kokonaisuutta priorisointimenettelyllä siten, että huomioidaan rakenteiden, kalusteiden ja järjestelmien tekninen käyttöikä. Onnenkimpaleen kanssa käytyjen keskustelujen perusteella kohteen ensisijaisia peruskorjattavia asioita on ovat ilmastointi ja muu talotekniikka sekä myös pihakansi.

Käydyt keskustelut ARAn kanssa

Lausunnonantoa varten Nurmijärven kunta on käynyt keväällä 2024 keskustelua myös ARAn kanssa. Käytyjen keskustelujen perusteella ARA suhtautuu myötämielisesti hakemuksessa esitettyjen peruskorjauskohteiden toteuttamiseen priorisointijärjestyksessä pienemmissä erissä siten, että huomioidaan rakenteiden, kalusteiden ja järjestelmien tekninen käyttöikä. ARAn näkemyksen



mukaan kohteen tärkeimmät peruskorjattavat asiat liittyvät huoneistojen ilmanvaihdon peruskorjaukseen sekä pihan esteettömyyttä ja viihtyisyyttä parantaviin toimenpiteisiin.

Kunnan lausunto

Nurmijärvi muiden kasvavien kehyskuntien tavoin on ikääntymässä. Seuraavina vuosikymmeninä kasvaa erityisesti 75 vuotta täyttäneiden ikäluokka. Väestökehityksen suunnat haastavat kuntaa asuntotuotantarpeiden ennakoimisessa ja varautumisessa. Lisäksi tarvitaan ikäystävällisiä asuinympäristöjä.

Ikääntyville sopivia asuntoja ja asuinympäristöjä tarvitaan jatkossa yhä enemmän myös siksi, että kansallinen tavoite on mahdollistaa ikäihmisten asuminen kodeissaan ja saada sinne tarvitsemansa palvelut. Suuntana on myös monipuolistaa tarjontaa ja löytää uusia kevyempiä asumisen ratkaisuja, joissa yhdistyvät asuminen, palvelut ja yhteisöllisyys. Ikääntyvien kevyemmät asumisen mallit ovat myös valtiollinen tahtotila.

Nurmijärven kunta näkee, että Nurmijärven Onnenkimpaleen Kissankellon palvelutalo vastaa osaltaan ikääntyneiden asumisen nykyisiin ja tuleviin tarpeisiin. Näkemystä puoltaa myös kohteen korkea käyttöaste. Hakemushetkellä käyttöaste on 98 %, joka on sama kuin keväällä 2024 olleessa hakemuksessa. Pieni vaje selittyy asukkaiden luonnollisella poistumalla sekä nivelvaiheella ennen uuden asukkaan muuttamista kohteeseen. Klaukkalassa ikääntyville tai senioreille kohdennettua asumista on myös vähänlaisesti tarjolla suhteessa nykyiseen kysyntään. Osaltaan tästä kertoo myös kohteiden korkeat käyttöasteet sekä kyselyt. Väestön ikääntyminen haastaa tilannetta tulevina vuosina.

Asumismuodon kysynnän perusteella Nurmijärven kunta näkee kohteen perusparantamisen olevan perusteltua ja kannatettavaa. Nurmijärven kunta kuitenkin katsoo, että kohteen perusparantamista olisi edelleen syytä tehdä siten, että huomioidaan rakenteiden, kalusteiden ja järjestelmien tekninen käyttöikä ja perusparantamista toteutettaisiin priorisointijärjestyksessä.

Ratkaisuvalta

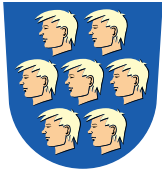
Hallintojohtaja on päätöksellään § 12 / 1.11.2023 delegoinut hallintosäännön 33 §:n mukaista ratkaisuvaltaansa asuntolainsäädännön ja siihen liittyvien säännösten mukaisesta viranomaistoiminnasta erikoissuunnittelijalle.

Päätös

Edellä esitetyn perusteella päätän puoltaa Nurmijärven Onnenkimpale ry:n (y-tunnus 1467183-3) 8.8.2024 päivätyn korkotukilainahakemuksen perusparannushanketta kohteessa Suopolku 1, talo E, Klaukkala (kiinteistötunnus 543-3-312-4). Nurmijärven kunta kuitenkin katsoo, että kohteen perusparantamista olisi syytä tehdä siten, että huomioidaan rakenteiden, kalusteiden ja järjestelmien tekninen käyttöikä ja perusparantamista toteutettaisiin priorisointijärjestyksessä.

Allekirjoitus

Katriina Ahokas
Erikoissuunnittelija



NURMIJÄRVEN KUNTA
Konsernipalvelut

VIRANHALTIJAPÄÄTÖS

1000/00.04.02/2024

Erikoissuunnittelija

14.08.2024

§ 6/2024

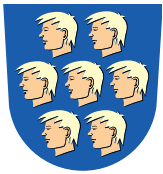
Asiakirja on hyväksytty sähköisesti Nurmijärven kunnan asianhallintajärjestelmässä.

Nähtävillä

Nurmijärven kunnan internetsivuilla 15.8.2024

Jakelu

Hakija
ARA



OIKAISUVAATIMUSOHJEET

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

- Se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen), sekä
- Kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Oikaisuvaatimus on toimitettava Nurmijärven kunnan kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusajaksi. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- Päätös, johon haetaan oikaisua
- Miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- Millä perusteella oikaisua vaaditaan

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero. Jos oikaisuvaatimus päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Nurmijärven kunnan kunnanhallitus.

Kirjaamon yhteystiedot:

Käyntiosoite: Keskustie 2, 01900 Nurmijärvi

Postiosoite: PL 37, 01901 Nurmijärvi

Sähköposti: kunta(at)nurmijarvi.fi

Puhelinnumero: 0403172004