



Nurmijärven kunnan lausunto Nurmijärven Kodit Oy:n osakehuoneistojen ara/varke-rajoituksista vapauttamisen lausuntopyyntöön kohteessa Toukolantie 1, Rajamäki

Nurmijärven Kodit Oy on pyytänyt 5.6.2025 kunnalta lausuntoa ara/varke-rajoituksista vapauttamiselle omistamilleen osakehuoneistoille kohteessa Toukolantie 1, Rajamäki.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus Varke (1.3.2025 saakka Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA) voi myöntää hakemuksesta vapautuksen valtion tukemia vuokra-asuntoja koskevista rajoituksista. Rajoituksista vapauttaminen on mahdollista, jos jokin seuraavista toteutuu:

- Vapauttaminen edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta.
- Vapauttaminen ehkäisee asuntojen vajaakäyttöä ja siitä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä.
- Vapauttamiseen on muu erityinen syy.

Yleisin syy vapauttamisen hakemiselle ja vapautuksen myöntämiselle on se, että asuntoja on tyhjiillään eikä tilanteen arvioida muuttuvan. Kasvukeskusalueilla ja muilla sellaisilla paikkakunnilla, joilla vuokra-asunnoille on kysyntää, vapauttaminen on mahdollista vain erityisestä syystä.

Vapautus voidaan myöntää kaikista tai osasta rajoituksia, ja sille voidaan asettaa ehtoja.

Rajoituksista vapauttamisen hakemukseen on hakijan liitettävä sijaintikunnan lausunto.

Rajoituksista vapauttaminen kasvukeskusalueella

Ympäristöministeriön ohjauskirjeen (Dnro YM8/601/2015, annettu 17.12.2015) mukaisesti rajoituksista vapauttaminen voi olla mahdollista kasvukeskusalueella, johon Nurmijärvi kuuluu, erityisistä syistä. Näitä syitä on esimerkiksi kohteen yksipuolisen asukasrakenteen monipuolistaminen tai jos kohteessa on merkittävää tyhjäkäyntiä. Rajoituksista voi myös vapauttaa, jos tällä edistetään alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta. Rajoituksista vapauttaminen on mahdollista myös tilanteessa, jossa huonokuntoisen asunnon tai talon peruskorjauskustannukset nostaisivat asumiskustannukset niin korkeiksi, ettei asunnoille riittäisi enää kysyntää alueen asuntomarkkinatilanne huomioiden. Vapauttamisen perusteena mainittu erityinen syy voi myös olla vapautuvan pääoman käyttö valtion korkotukemien asuntojen uudistuotantoon tai peruskorjaamiseen.

Nurmijärven Kodit Oy:n hakemus sekä käydyt keskustelut hakijan kanssa

Nurmijärven Kodit Oy hakee Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselta (Varke) vapautusta kaikista aravarajoituksista suoraan omistettujen viiden (5) tuettuun vuokra-asuntokäyttöön hankittujen osakehuoneistojen osalta osoitteessa Toukolantie 1 Rajamäki (kiinteistötunnus 543-414-7-8). Huoneistot ovat B14, B20, D10, D16 ja F18.



Nurmijärven kunnan paikkatietojärjestelmän mukaan huoneistot ovat kaikki kolmioita, joiden pinta-alat ovat 75 m²- 79 m². Huoneistot sijaitsevat kohteessa, joka on valmistunut vuonna 1973. Kohde on tyypiltään kerrostalo, joka koostuu kolmesta erillisestä hissittömästä 3-kerroksisesta kerrostalosta. Yhteensä kohteessa on 56 asuntoa. Kohteen osakehuoneistoilla on useampi omistaja Nurmijärven Kodit Oy:n lisäksi. Kohde on As Oy -muotoinen ja Nurmijärven Kodit Oy:n tietojen mukaan muut asunto-osakeyhtiön asunnot ovat omistusasuntoja. Huoneistot ovat siirtyneet Nurmijärven Kodit Oy:lle oston myötä vuonna 1996.

Vaikka kohde on 52 vuotta vanha, ovat Nurmijärven Kodit Oy:n omistamat huoneistot edelleen käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia. Osakehuoneistojen oston yhteydessä vuonna 1996 on siirtyviin osakekirjoihin kirjattu seuraavaa: ”Rajoitukset ovat (...) voimassa 45 vuotta alkaen ensimmäisestä rajoitusmerkinnästä, joka tehdään 27.11.1996 myönnetyn vuokra-aravalainan johdosta”. Huoneistojen käyttö- ja luovutusrajoitukset ovat näin olleen voimassa vuoteen 2041.

Nurmijärven Kodit Oy hakee käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttamista, koska asunnoissa on merkittävä tyhjäkäyttö ja kohteeseen on tulossa kalliita peruskorjauksia.

Omistettujen huoneistojen käyttöaste on 79,7 %. Esimerkiksi yksi kolmannessa kerroksessa oleva asunto ollut kaksi vuotta tyhjillään. Näin ollen huoneistosta on aiheutunut Nurmijärven Kodit Oy:lle jo pitkään taloudellisia menetyksiä. Kohde sijaitsee Rajamäellä, jossa vuokra-asuntojen kysyntä on vähäistä. Nurmijärven Kodit Oy:ltä saatujen tietojen mukaan myös monessa muussa heidän Rajamäellä sijaitsevassa vuokra-asuntokohteessa on tyhjäkäyntiä ja vuokralaisten saaminen on haastavaa varsinkin isommissa asunnoissa.

Kohteeseen on tulossa ja suunnitteilla kalliita peruskorjauksia. Kohteeseen tehdään vuonna 2025 kattoremontti. Lisäksi linjasaneeraus toteutetaan lähivuosina. Nurmijärven Kodit Oy:n arvion mukaan peruskorjauskustannukset nostaisivat asumiskustannukset niin korkeiksi, ettei asunnoille riittäisi enää kysyntää alueen asuntomarkkinatilanne huomioiden. Huoneistojen vuokrataso on nykytilanteessa hyvin maltillinen ja myös tällä hintatasolla kohteiden vuokraus on ollut haastavaa.

Nurmijärven Kodit Oy:n tavoitteena on myydä huoneistot rajoituksista vapaana. Nurmijärven Kodit Oy:ltä saatujen tietojen mukaan huoneistojen myyntituotoilla on tarkoitus ensisijaisesti maksaa jäljellä oleva hankintalaina pois. Mahdolliset ylijäävät myyntituotot kirjattaisiin muille Nurmijärven Kodit Oy:n valtion tukemille vuokra-asuntokohteille.

Nykyisille asukkaille Nurmijärven Kodit Oy tarjoaa asuntoa heidän muista (Rajamäellä sijaitsevista) kohteistaan.

Toukolantie 1 Rajamäen huoneistot suhteessa annettuihin rajoituksista vapauttamisen määräyksiin ja ohjeisiin

Ympäristöministeriön ohjauskirjeen mukaisesti rajoituksista vapauttaminen voi olla mahdollista kasvukeskusalueilla (Nurmijärvi) erityisistä syistä. Näitä ovat erityisesti asukasrakenteen monipuolistamisen tarpeet sekä kohteen tyhjäkäynti. Lisäksi mainitaan tarve edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta. Erityisiä syitä ovat myös liian kalliit peruskorjauskustannukset, jotka nostaisivat vuokrat liian korkeiksi suhteessa alueen asuntomarkkinaan.



Tyhjäkäynti

Nurmijärven Kodit Oy:ltä saatujen tietojen mukaan huoneistojen käyttöaste on 79,7 %.

Asuntomarkkinoiden toimivuus

Asuntomarkkinoiden toimivuuden parantaminen kohteen rajoituksista vapauttamisella tarkoittaisi valtion tukemien vuokra-asuntojen ylitarjontaa alueella. Vuoden 2024 Nurmijärven ARA-indeksin (jatkossa VAR-indeksi) 22,1 mukaan Nurmijärven valtion tukemien vuokra-asuntojen tilanne on tasapainoinen eikä kunnassa ole valtion tukemien vuokra-asuntojen ylitarjontaa (markkinatilanne on tasapainoinen ARA-indeksin ollessa 20–30).

Varken kanssa käytävän jatkuvan vuoropuhelun perusteella voidaan kuitenkin todeta, että Nurmijärven ARA/VAR-indeksi on kuitenkin kehittymässä ylitarjonnan suuntaan. Lisäksi asuntomarkkinatilanne vaihtelee Nurmijärvellä paikallisesti. Voimakkain kysyntä kohdistuu kunnan eteläisimpään taajamaan Klaukkalaan, kun taas pohjoisimmassa taajamassa Rajamäellä (valtion tukemien) vuokra-asuntojen kysyntä on ollut maltillista. Nurmijärven Kodit Oy:ltä saatujen tietojen mukaan vuokra-asuntojen kysyntä Rajamäellä on ollut jo pitkään vähäistä ja muissakin Nurmijärven Kodit Oy:n Rajamäen kohteissa, erityisesti isommissa asunnoissa, on jatkuvaa tyhjääkäyntiä. Näin ollen haettujen huoneistojen rajoituksista vapauttaminen ei heikennä alueen vuokra-asuntojen markkinan toimivuutta, vaan tasapainottaa sitä.

Kohteeseen kohdistuvat peruskorjaukset

Kohteeseen on tulossa ja suunnitteilla kalliita peruskorjauksia ja näiden myötä huoneistojen vuokrat nousisivat liian korkealle suhteessa alueen kysyntään. Huoneistojen vuokrataso on nykytilanteessa hyvin maltillinen ja myös tällä hintatasolla kohteiden vuokraus on ollut haastavaa.

Ratkaisuvalta

Hallintojohtaja on päätöksellään § 6 / 3.6.2025 delegoinut hallintosäännön 34 §:n mukaista ratkaisuvalltaansa asuntolainsäädännön ja siihen liittyvien säännösten mukaisesta viranomais toiminnasta erikoissuunnittelijalle.

Päätös

Nurmijärven kunta esittää lausuntonaan edellä selostuskohdassa esitetyt asiat. Edellä esitetyin perustein Nurmijärven kunta puoltaa Nurmijärven Kodit Oy:n hakemusta, joka koskee osoitteessa Toukolantie 1 Rajamäki suoraan hakijan omistamien viiden (5) osakehuoneiston vapauttamista aravarajoituksista. Huoneistot ovat B14, B20, D10, D16 ja F18.

Tämä päätös kumoaa erikoissuunnittelijan päätöksen § 3/2025.

Allekirjoitus

Katriina Ahokas
Erikoissuunnittelija



NURMIJÄRVEN KUNTA
Konsernipalvelut

VIRANHALTIJAPÄÄTÖS

853/00.04.03/2025

Erikoissuunnittelija

12.06.2025

§ 4/2025

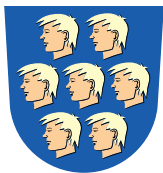
Asiakirja on hyväksytty sähköisesti Nurmijärven kunnan asianhallintajärjestelmässä.

Nähtävillä

Nurmijärven kunnan internetsivuilla 13.6.2025

Jakelu

Nurmijärven Kodit Oy



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