

**Mäntsälän kunnan lausunto Avara Amplus Oy:n aravarajoitusten vapauttamishakemukselle, Hemmintie 6, Mäntsälä**

Kunnanhallitus 05.06.2023 § 136  
374/10.04.00/2023

Avara Amplus Oy pyytää 13.4.2023 päivätyllä hakemuksella Mäntsälän kunnan lausuntoa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta (ARA).

Lausunto koskee Hemmintie 6 Mäntsälä aravarajoituksista vapauttamista.

Ara-rahoitteisten asuntojen käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttamisesta säädetään aravarajoituslain (1190/1993) 16 §:ssä ja korkotukilain (604/2001) 18 §:ssä. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA voi myöntää hakemuksesta vapautuksen Ara-vuokra-asuntoja koskevista rajoituksista. Vapauttamisen edellytyksenä on, että se edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta tai ehkäisee asuntojen vajaakäyttöä ja siitä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä tai siihen on muu erityinen syy. 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 vapauttaminen edellyttää valtion asunto- ja tai aravalainan takaisinmaksamista. Hakijan tulee liittää ARAlle osoitettavaan aravarajoituksista vapauttamisen hakemukseen sijaintikunnan lausunto.

Hemmintie 6 Mäntsälä kiinteistötunnus on 505 507–5–73-K. Kohteen alkuperäinen rajoitusaika päättyy 7.12.2045. Talot 2 kpl ovat valmistuneet vuonna 2001. Asuntoja kohteessa on 38 kpl ja pinta-ala 2333,0 m<sup>2</sup>. Tämänhetkinen käyttöaste on 99 % ja vuoden kesikäyttöaste 97,9 %.

Hakemuksen perusteena esitetään, että alueella on paljon vuokra-asuntoja ja asumisoikeusasuntoja, minkä vuoksi asuntojen vapauttaminen ei vaikuttaisi merkittävästi alueen asuntotarjontaan, pikemminkin monipuolistaisi alueen asukasrakennetta.

Kohteessa on paljon asukkaiden vaihtuvuutta (12 kk vaihtuvuus 35,7 %). Kohteen omakustannusvuokraan tulee myös lähivuosina korotuspainetta tulevien asuntosaneerausten myötä, mikä tulee oletettavasti huonontamaan käyttöastetta ja lisäämään vaihtuvuutta.

Asukkaiden vuokrasopimukset jatkuisivat vapautuksen jälkeen nykyisin ehdoin ja vuokralaisten asema turvataan. Tyhjänä olevat asunnot menisivät mahdollisesti suoraan myyntiin.

Asuntojen myymisestä saadut varat käytettäisiin Avara Amplus Oy:n rajoitusten alaisten kohteiden korjauskustannuksiin, kuten huoneistokorjauksiin sekä hiilineutraliteetin pyrkiviin toimenpiteisiin (mm. lämmöntalteenotto, patteriverkostojen säätö ja maalämpö), jolloin rajoitusten alaisten kohteiden korjauskustannuksia ei tarvitsisi rahoittaa puhtaasti vuokrakorotuksilla.

Rajoituksista vapauttaminen kasvukeskusalueella Ympäristöministeriön ohjaukskirjeen (Dnro YM8/601/2015, annettu 17.12.2015) mukaisesti rajoituksista vapauttaminen voi olla mahdollista kasvukeskusalueella, johon Mäntsälä 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.

Kohteen keskimääräinen käyttöaste on 97,9 %. Asuntomarkkinoiden toimivuuden parantaminen kohteen rajoituksista vapauttamisella tarkoittaisi ara-vuokra-asuntojen merkittävää ylitarjontaa alueella.

Vuoden 2022 Ara-indeksin mukaan Mäntsälän ara-tilanne on tasapainoinen (indeksin ollessa 20–30) eikä alueella ole ara-asuntojen ylitarjontaa, jota Hemmintie 6 rajoituksista vapauttamisella tasapainotettaisiin. Mäntsälän vuoden 2022 ara-indeksi on 26,7.

Perusparannusten vaikutusta tuleviin vuokriin Mäntsälän kunta pitää tärkeänä, että valtion tukemia kiinteistöjä hoidetaan suunnitelmallisesti ja pitkäjänteisesti, sillä näin voidaan vaikuttaa merkittävästi asumisen kustannuksiin sekä turvallisuuteen, terveellisyteen, viihtyisyyteen ja ympäristövaikutuksiin. Mäntsälän kunta katsoo, että kasvukeskusalueella sijaitsevan vuonna 2001 rakennetun ara-kohteen osoitteessa Hemmintie 6 Mäntsälä ensisijainen toimenpide ei ole kohteen rajoituksista vapauttaminen tai myyminen. Ensisijainen tapa olisi ARAn vuokranmääritysoppaan mukaisesti varautua tulevaan perusparannukseen kuukausittain vuokrissa perittävällä varautumisella. Ympäristöministeriön ohjauskirjeessä mainitaan, että rajoituksista vapauttaminen on mahdollista, mikäli kohde on erittäin huonokuntoinen tai perusparantamiskustannukset nostaisivat asumiskustannukset niin korkeiksi, että asunnoille ei enää olisi alueen asuntomarkkinoilla kysyntää.

Valmistelija	Asuntotoimenpäällikkö Ohvo Rauni, rauni.ohvo@mantsala.fi
Esittelijä	Kunnanjohtaja Laurila Hannu
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää, että Mäntsälän kunta ei puolla Avara Amplus Oy:n hakemusta, joka koskee osoitteessa Hemmintie 6, Mäntsälä sijaitsevan kohteen vapauttamista aravarajoituksista.
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.