

Kirjaamo, Sipoon kunta

Haemme oheisella aineistolla Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselta Varkelta Sipoossa sijaitsevan kohteemme Löötkinkuja 2 vapauttamista aravarajoituksista.

Omistamme osoitteessa Löötkinkuja 2, 04130 Sipoo sijaitsevan asuinalueen, jossa on 24 asuntoa. Asuntojen pinta-ala on yhteensä 895 m². Kohde sijaitsee omistustontilla, jonka kiinteistötunnus on 753-416-39-7.

Kohde on valmistunut vuonna 2011, ja sen käyttö- ja luovutusrajoitukset sekä asukasvalintarajoitukset ovat voimassa 4.5.2050 saakka. Kohteeseen kohdistuvaa korkotukilainaa on jäljellä noin 2 100 000 euroa.

Asuntoihimme voivat pääsääntöisesti hakea nuoret, alle 30-vuotiaat aikuiset. Tämä rajoitus on voimassa myös Löötkinkujalla. Tällä hetkellä kohteiden vuokrausaste on hyvä. Kohteiden vuokratuotto ei kuitenkaan riitä kattamaan sen hoito- ja rahoituskuluja, minkä johdosta kohde rasittaa yhtiömme varsin kriittisessä tilanteessa olevaa taloutta.

Jotta kohde voisi taloudellisesti kantaa kustannuksensa, olisi vuokria nostettava merkittävästi, mikä ei kohteiden sijainti huomioiden ole mahdollista. Viime vuosien kova inflaatio yhdessä nousseiden rahoituskulujen kanssa ovat nostaneet asuntojen omakustannevuokrat tasolle, johon suurimmalla osalla potentiaalisista hakijoistamme ei pian ole taloudellisesti varaa. Tekemämme markkina-analyysin mukaan kohteiden vuokrataso on tällä hetkellä kohtuullinen, mutta tilanne on taloudellisesti kestävä ilman isoja vuokrankorotuksia.

Viime vuosien kovan inflaation ja korkojen nousun vuoksi olemme joutuneet tekemään isoja vuokrankorotuksia moniin kohteisiimme. Tämä on johtanut vuokrausasteen merkittävään laskuun yhtiötasolla, ja olemme sen johdosta taloudellisesti erittäin haastavassa tilanteessa. Haastavan taloustilanteen vuoksi emme esimerkiksi pysty korjaamaan kohteita riittävän oikea-aikaisesti. Tämä johtaa korjausvelan merkittävään kasvuun. Näin ollen kohteiden myynti on välttämätöntä taloudellisen tilanteemme korjaamiseksi.

Tilastokeskuksen tilastotietokannan mukaan vuonna 2023 Sipoossa sijaitsevista asunnoista 22 % eli noin 2 500 oli vuokra-asuntoja, ja kaikista vuokra-asunnoista ara-asuntoja oli 32 % eli noin 800. Kohteiden vapauttaminen aravarajoituksista ei näin ollen merkittävästi vaikuta alueen asuntojen hallintamuotojakaumaan.

Tarkoituksemme on kohteita myymällä parantaa akuuttia taloudellista kriisitilannettamme ja mahdollistaa näin jäljelle jäävien kohteiden oikea-aikaisen hallinnoinnin ja ylläpidon. Tavoitteenamme on, että yhtiömme omistukseen jäävät kohteet sopivat lähtökohtaisesti paremmin nykypäivän nuorisotasumisen vaatimuksiin, mikä osaltaan vaikuttaa yhtiön vuokrausasteen ja sitä kautta taloudellisen kannattavuuden kehittämiseen tasolle, jossa yhtiöllä säilyy toimintaedellytykset. Pyrimme myymään vapautuksen saaneet kohteet

ensisijaisesti vuokra-asuntokäyttöön siten, että nykyiset asukkaat voivat jatkaa asumistaan asunnoissa. Näkemyksemme mukaan kohteen vapauttaminen aravarajoituksista ei näin ollen heikennä kohteen nykyisten asukkaiden asemaa.

Toimitamme tämän hakemuksen liitteenä yhtiömme tervehdyttämissuunnitelman, josta ilmenee yhtiömme taloudellisen tilanteen haasteet. Pyydämme huomioimaan, että tervehdyttämissuunnitelma on salassapidettävä dokumentti. Tarvittaessa toimitamme käyttöönnne kassavirtalaskelman / maksuvalmiusarvion, josta ilmenee tarkemmin yhtiön taloudellisen tilanteen haastavuus.

Pyydämme kunnioittavasti, että kunta käyttää päätöksentekonsa pohjana sekä tässä dokumentissa että tervehdyttämissuunnitelmassa esitettyjä seikkoja, ja puoltaa hakemustamme.

Pyydämme ystävällisesti lähettämään lausuntonne suoraan Varkelle osoitteeseen varke.ym@gov.fi sekä NAL Asunnot Oy:n yhteyshenkilölle Anna Kulkille, yhteystiedot alla.

Asiassa lisätietoja antaa:

Anna Kulkki, toimitusjohtaja, NAL Asunnot Oy

puh. 040 351 8536, anna.kulkki@nalasunnot.fi

LIITTEET

- 1) ARAlle toimitettava hakemus
- 2) Kohteen rasisustodistus
- 3) Yhtiön tervehdyttämissuunnitelma