

Lausunto Kiinteistö Oy Luksian Opiskelija-asuntojen osoitteessa Majatuvankuja 1 (Nummela) vapauttamiseksi aravarajoituksista

Kunnanhallitus 18.11.2024 § 262
420/00.01.06/2024

Luksia, Länsi-Uudenmaan koulutuskuntayhtymä pyytää Vihdin kunnalta lausuntoa Kiinteistö Oy Luksian Opiskelija-asuntojen osoitteessa Majatuvankuja 1 (Nummela) vapauttamiseksi aravarajoituksista.

Luksia, Länsi-Uudenmaan koulutuskuntayhtymä omistaa 100 % sen tytäryhtiön, Kiinteistö Oy Luksian Opiskelija-asunnon osakkeista. Yhtiöllä on 33 osakehuoneistoa, joista 16 sijaitsee osoitteessa Majatuvankuja 1, Nummela.

Majatuvankujan 16 huoneistossa on 39 opiskelijapaikkaa. Seitsemän huoneistoa on yksiöitä, viisi huoneistoa neljän huoneen soluasuntoja ja neljä kolmen huoneen soluasuntoja. Solu-asuntojen kysyntä on ollut viime vuosina varsin heikkoa, koska opiskelijat eivät pääsääntöisesti halua vuokrata niitä, jos muita vaihtoehtoisia asumistapoja on tarjolla. Opiskelu on ammatillisen koulutuksen reformin myötä myös muuttunut yhä enemmän monimuoto-opiskeluksi, mikä pienentää entisestään opiskelijoiden asuntotarvetta. Lisäksi vuonna 2024 Kelalta tullut muutos yleiseen asumistukeen on heikentänyt opiskelijoiden taloudellista mahdollisuutta vuokrata asunto, ja nuorten kotona asuminen on lisääntynyt.

Koy Luksian Opiskelija-asuntojen Majatuvankujan käyttöaste (vuokrausaste) on ollut laskeva ja tilikauden 2024 aikana se on vaihdellut 30–40 % välillä, mikä on näkynyt yhtiön taloudessa suurena haasteena. Käyttöasteen kohentaminen ei ole realistista opiskelijoiden muuttunut asumistarve huomioon ottaen. Alhainen vuokrausaste tekee mahdottomaksi Majatuvankujan huoneistojen peruskorjauksen ja kiinteistön muun peruskorjaustarpeen. Majatuvankujan kiinteistö on rakennettu 1990-luvun alussa, ja rakennuksen tekniset järjestelmät ovat jo elinkaarensa loppupäässä. Vihdissä on myös runsaasti tarjolla vuokratasoltaan lähes samoja huoneistoja vapailla markkinoilla.

Koy Luksian Opiskelija-asuntojen talousarvio vuodelle 2025 päättyy noin 155.000 euron arvioidulla liikevaihdolla 66.000 euron alijäämään. Alijäämä johtuu pääosin Majatuvankujan käyttöasteesta.

FCG:n tekemän väestöennusteen mukaan Luksia, Länsi-Uudenmaan kuntayhtymän alueen 16–18-vuotiaiden määrä laskee keskimäärin 29 % vuoteen 2040 mennessä. Vihdissä arvioitu lasku on 26 %. Nuorten määrä kääntyy 10 %:n laskuun jo vuoteen 2030 mennessä ja laskukäyrä kiihtyy vuoteen 2035 mennessä keskimäärin 25–30 %:n tasolle.

Edellä mainitun perusteella Luksia, Länsi-Uudenmaan koulutuskuntayhtymä pyytää Vihdin kuntaa antamaan lausuntonsa

osoitteessa Majatuvankuja 1, Nummela, Kiinteistö Oy Luksian Opiskelija-asuntojen vapauttamiseksi aravarajoituksista.

Vihdin kunnan hallintosäännön 23 §:n 35. kohdan mukaan päätösvalta asiassa on kunnanhallituksella.

| | |
|--------------|---|
| Valmistelija | Antti Luukkanen, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 044 767 4798 |
| Esittelijä | Kunnanjohtaja Erkki Eerola |
| Ehdotus | <p>Kunnanhallitus päättää ilmoittaa lausuntonaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAlle Luksia, Länsi-Uudenmaan koulutuskuntayhtymän lausuntopyynnöstä seuraavaa:</p> <p>Vihdin kunta puoltaa Kiinteistö Oy Luksian Opiskelija-asuntojen osoitteessa Majatuvankuja 1 (Nummela) vapauttamista aravarajoituksista.</p> <p>Perusteena ovat alla mainitut pykälätekstissä ja oheismateriaalissa tarkemmin kuvatut seikat:</p> <ul style="list-style-type: none">- yhtiön käyttöaste (vuokrausaste) on muihin Vihdin kunnassa sijaitseviin ARA-rahoitteisiin vuokrataloihin verrattuna merkittävästi alhaisempi ja suunta on ollut laskeva.- opiskelijoiden muuttunut asumistarve ei vastaa enää yhtiön palvelutarjontaa (mm. soluasuntoja).- opiskelun muuttuminen yhä enemmän monimuoto-opiskeluksi ja Kelan asumistuki uudistus pienentävät entisestään opiskelijoiden asuntotarvetta.- alhainen vuokrausaste tekee taloudellisesti kannattamattomaksi Majatuvankujan huoneistojen ja kiinteistön muun peruskorjauksen. |
| Päätös | <p>Kunnanhallitus päätti ilmoittaa lausuntonaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAlle Luksia, Länsi-Uudenmaan koulutuskuntayhtymän lausuntopyynnöstä seuraavaa:</p> <p>Vihdin kunta puoltaa Kiinteistö Oy Luksian Opiskelija-asuntojen osoitteessa Majatuvankuja 1 (Nummela) vapauttamista aravarajoituksista.</p> <p>Perusteena ovat alla mainitut pykälätekstissä ja oheismateriaalissa tarkemmin kuvatut seikat:</p> <ul style="list-style-type: none">- yhtiön käyttöaste (vuokrausaste) on muihin Vihdin kunnassa sijaitseviin ARA-rahoitteisiin vuokrataloihin verrattuna merkittävästi alhaisempi ja suunta on ollut laskeva.- opiskelijoiden muuttunut asumistarve ei vastaa enää yhtiön palvelutarjontaa (mm. soluasuntoja). |

- opiskelun muuttuminen yhä enemmän monimuoto-opiskeluksi ja Kelan asumistuki uudistus pienentävät entisestään opiskelijoiden asuntotarvetta.
- alhainen vuokrausaste tekee taloudellisesti kannattamattomaksi Majatuvankujan huoneistojen ja kiinteistön muun peruskorjauksen.

Tiedoksi

- Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA, Luksia Länsi-Uudenmaan koulutuskuntayhtymä