

Vuokra-asumisen kehittämissuunnitelma

849/10.05.00/2020

Tekla 26.02.2020 § 18

Valtiokonttori edellyttää kunnan laativan valtion lainoittamien vuokratalojen vuokra-asumisen kehittämissuunnitelman ennen kuin kunnan alueella sijaitsevat vuokrataloyhteisöt hakevat valtion arava- ja korkotukilainoja koskevia järjestelyjä tai tervehdyttämistoimia, jos kunnassa on vuokra-asuntojen vajaakäyttöä. Suunnitelman tavoitteena on selvittää vuokra-asumisen ja vuokrataloyhteisöjen kokonaistilannetta paikkakunnalla ja ennakoida tulevaa kehitystä seuraavan viiden vuoden ajalta.

Aikaisempaa koko kunnan kattavaa suunnitelmaa ei ole tehty Eurassa, vaan toimenpiteitä on arvioitu aina tapauskohtaisesti. Kunnan tulopohjassa on tapahtunut merkittävä muutos, jonka myötä kunnan taloutta joudutaan sopeuttamaan merkittävästi. Samaan aikaan investointitarpeet peruspalveluiden käytössä oleviin tiloihin ovat mittavat, jolloin muihin tiloihin ei jää niin paljon resurssia esimerkiksi suunnitteluun tai peruskorjaukseen. Asuntojen hallinnointi on hajautunut kahteen eri yksikköön: kunnan suoraan omistamiin ja välillisesti Koy Kauttuanpuiston omistamiin. Kehittämissuunnitelma on ensimmäinen askel arvioida kokonaisvaltaisesti koko kunnan asuntokantaa.

Asuntoja on tarjolla runsaammin kuin on kysyntää. Erityisesti HK Scanin toiminnan siirryttyä (n. 600 työpaikkaa) Raumalle vuokralaisia irtisanoutui parin vuoden aikana laskien merkittävästi käyttöasteita. Koy Kauttuanpuiston rahoitus oli laskettu korkeamman vuokrausasteen vuosien pohjalta nopealle lyhennystahdille nykyiseen vuokratuloon verrattuna. Lisäksi asuntojen kunnossapito ja peruskorjausten taso oli ollut vuosikymmeniä alhainen ja viime vuosien korjausvelan kiinnikurominen on asettanut haasteita käyttötaloudelle. Koy Kauttuanpuisto ei ole pystynyt lyhentämään omilla tuloillaan suunnitelman mukaisia lainojaan vaan käyttänyt konsernitilin limiittiä 3 vuoden aikana 0,8 milj. euroa.

Euran kunnan vuokra-asumisen haasteita ovat edelleen väestön vähenemisen myötä asuntojen kysynnän hiipuminen ja toisaalta olemassa olevan vuokra-asuntomassan kunto, määrä ja sijainti. Asuntojen kysyntä painottuu lähinnä kuntakeskukseen ja kooltaan pieniin ja keskisuuriin asuntoihin. Haasteina ovat kuntataajaman ulkopuolella sijaitsevat vuokra-asunnot, joiden käyttöasteet heikkenevät ja korjausvelka on kasvava. Myös kuntataajaman vuokra-asuntokiinteistöissä on osin merkittävää vajaakäyttöä pääasiassa asuntojen korjausvelan kasvun myötä.

Euran kunnan asuntokanta on valmistunut aikaisempina vuosikymmeninä, kun kunnan asukasmäärä on ollut kasvava. Paikallisen teollisuuden työntekijöiden tarpeisiin on vielä 2011 rakennettu uusia asuntoja. Parin viimeisen vuoden aikana on vuokrausasteet tippuneet lähes 10 %, kun kunnasta on lähtenyt ja lopettamassa merkittäviä työnantajia. Tyhjiä heikkokuntoisia asuntoja on tietyissä taloissa, joiden korjausvelka on

merkittävä. Näiden talojen kohdalla peruskorjaus ei ole taloudellisesti järkevää ja samalla pystytään vähentämään vuokra-asuntoja, joista nyt on ylitarjontaa. Vähennystarve on n. 40-70 asuntoa suunnitelmakaudella. Kunta on osana talouden vakauttamisohjelmaa laatinut listan myytävistä kiinteistöistä, joiden myyntitoimen on aloitettu loppuvuonna 2019.

Erityisryhmien osalta vanhusten palveluasumista täydentämään on rakenteilla yksityisen toimesta senioriasuntoja. Väestöennusteen mukaan Euran väkiluku tulee vähenemään n. 100 asukasta per vuosi, mutta vanhusväestön määrä tulee kasvamaan. Ennuste vuodelle 2030 on 10 399 asukasta, joista yli 75-vuotiaita on 19% ja vuodelle 2040 9 543 asukasta, joista yli 75-vuotiaita on 22%.

Kunnan omistamaa vuokra-asuntokantaa uudistettaessa on tärkeä ottaa huomioon sen esteettömyys ja viihtyisyys, mutta myös ekologisuus ja energiatehokkuus. Tällä hetkellä kysyntää on erityisesti keskustan hyväkuntoisissa esteettömissä pienikokoisissa asunnoissa. Kunnan vanhustenasuntojen haasteena on merkittävä korjausvelka ja sivistystoimen kiinteistöjen ohella näiden asuntojen kunnostaminen on tärkeätä, jotta palveluasumisen tarve saadaan pidettyä kohtuullisena. Uudistuotannon osalta haasteeksi muodostuu vuokratason korkeus suhteessa asuntojen ylitarjontaan ja vuokratason alhaisuuteen.

Nyt laadittu vuokra-asumisen kehittämissuunnitelma on lähtökohtana vuokra-asuntojen määrän ja laadun saattamiseksi kysyntää vastaavaksi.

KOy Kauttunpuiston hallitusta on informoitu suunnitelman laatimisesta.

Vuokra-asumisen kehittämissuunnitelma on liitteenä.

Valmistelu ja lisätiedot: Tekninen johtaja Kimmo Haapanen, puh. 044 422 4870, talousjohtaja Katja Aalto, puh. 044 422 4059

Ehdotus

Tekninen johtaja:

Tekninen lautakunta osaltaan hyväksyy laaditun vuokra-asumisen kehittämissuunnitelman ja esittää sitä kunnanhallituksen ja valtuuston hyväksyttäväksi. Lisäksi lautakunta valtuuttaa teknisen johtajan ja rakennuspäällikön tekemään laadittuun kehittämissuunnitelmaan vähäisiä täydennyksiä.

Päätös

Tekninen lautakunta:

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
