

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 vuokratilayhteisöt hakevat valtion arava- ja korkotukilainoja koskevia järjestelyjä tai tervehdyttämistoimia, jos kunnassa on vuokra-asuntojen vajaakäyttöä. Suunnitelman tavoitteena on selvittää vuokra-asumisen ja vuokratilayhteisöjen 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 tärkeitä, 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.

Khall 04.05.2020 § 137

Kehittämissuunnitelmassa on kuvattu Tilastokeskuksen väestöennuste syyskuulta 2019. Ennuste perustuu kunnan aiempaan väestökehityksen pidemmän ajan trendiin. Kunnassa on hyväksytty vuonna 2019 Eura Plus -kasvuohjelma, jonka tarkoituksena on vahvasti vaikuttaa kunnan tulevaan väestökehitykseen. HKScan Oyj:n tuotannon lopettaminen ja Amcor Flexibels Finland Oy:n tehtaan alasajo kesäkuussa 2020 ovat kovia iskuja

kunnan väestö- ja työpaikkakehitykselle. Samaan aikaan muut työpaikat ovat voineet säilyä ja yritykset ovat melko laajasti tehneet uusia rekrytointeja. Metallialalla on työvoimavajetta, mihin alan yritysten ja ELY-keskuksen ja Sataedun kanssa haetaan ratkaisuja.

Tällä hetkellä erittäin vahvana yritysten menestykseen ja työpaikkojen säilymiseen vaikuttavat koronaepidemian eteneminen globaalisti ja ulottaen vaikutuksensa myös Satakuntaan ja kuntiin.

Kasvuohjelman tavoitteiksi on kirjattu mm. työikäisten (16 - 64-vuotiaiden) ja asukasmäärän laskun pysäyttäminen, työllisten määrän kasvu, työttömyysasteen lasku sekä työpaikkojen määrän kasvu. Keinoina on mm. vuokra-asuntojen tarjonta ja käyttöasteen nostaminen sekä yritysten määrän kasvu. Vuosittain Euraan perustetaan 50 - 60 uutta yritystä.

Lähialueiden kunnissa on meneillään isoja hankkeita. Raumalla isot laivatilaukset ja suursahan rakentaminen, autotehdas Uudessakaupungissa hakee jatkuvasti uusia työntekijöitä. Harjavallan teollisuuspuiston rakentaminen tuo uusia työpaikkoja ja Turun telakankin vaikutukset ulottuvat euralaisiin yrityksiin ja työpaikkoihin. Eurassa on meneillään Jujo Thermal Oy:n, Biolan Oy:n ja Kuljetusliike Y. Auramaa Oy:n isoja rakennus- ja laajennushankkeita. HKScanin tyhjenneissä tiloissa on käynnistetty toimintaa ja oletettavaa on, että jatkossa tiloille löytyy suurempaakin käyttöä. Amcorin tyhjentyviin teollisuustiloihin on jonkin verran yrityksillä mielenkiintoa. Kunnan omat panostukset palveluverkkoonsa ovat merkittäviä kunnan vetovoimatekijöitä.

Euran työllisyysaste oli viime vuonna 6,5 prosenttia, missä oli laskua edellisestä vuodesta kaksi prosenttia (0,13 %-yksikköä). Työttömiä oli vuoden aikana keskimäärin 345 henkilöä, joista alle 25-vuotiaita oli 35.

Euran asuntokuntien määrä on vuodesta 2000 kehittynyt seuraavasti:

Asumistyyppi	Vuosi 2000		Vuosi 2018	
	kpl	%-osuus	kpl	%-osuus
Erilliset pientalot	4032	72,2	4001	71,3
Rivi- ja ketjutalot	841	15,1	884	15,8
Asuinkerrostalot	524	9,4	604	10,8
Muut rakennukset	187	3,3	123	2,2
YHTEENSÄ	5584		5612	

Vajaassa kahdessa kymmenessä vuodessa Euran asuntokanta on kasvanut 28 asunnolla ja paino on siirtynyt kerrostaloihin ja rivitaloihin. Sama kehitys on tapahtunut Satakunnassa ja lähes samoin koko maassa.

Asuntojen lukumäärä on Eurassa kasvanut siitakin huolimatta, että 18 vuodessa kunnan asukasmäärä on laskenut 1.209 asukkaalla (-9,3 %). Väestö on vähentynyt vuosittain keskimäärin 67 asukkaalla. Talouksien keskikoko pienenee, vanhaa asuntokantaa poistuu asuinkäytöstä, asuntojen hinnat

laskevat tai polkevat paikallaan ja samaan aikaan vuokra-asumisen suosio kasvaa. Tähän kehityskulkuun kunnan tulee omilla toimillaan vaikuttaa, jotta asukasluvun lasku voidaan pysäyttää ja työikäisen väestön suhteellista ja absoluuttista määrää voitaisiin lisätä.

Parasta kunnan ja monipuolisten asumisvaihtoehtojen kannalta olisi, että korvaava ja mahdollinen kasvavakin asuntokannan lisäys tapahtuisi yksityisten yhtiöiden tai yleishyödyllisten toimijoiden toteuttamana. Se ei kuitenkaan ole todennäköistä, koska muiden toimijoiden mielenkiinto kohdistuu käytännössä voimakkaasti kasvaviin kasvukeskuksiin, missä niiden asuntokeskittymät ovat tehokkaammin hoidettavissa, asuntojen kysyntä on voimakkaampaa ja vuokratuotot isompia.

Vuoden 2018 lopussa euralaisia asui omistusasunnoissa 9.969 (87,7 %) ja vuokralla 1.394 (12,6 %) asukasta. Viimeisen kolmen vuoden aikana omistusasunnoissa asuvien määrä laski 330:llä ja vuokra-asujien määrä 28 henkilöllä. Asukasmäärä laski samaan aikaan 380 asukkaalla.

Vuonna 2018 Eurassa kerrostaloissa 81,3 prosenttia talouksista oli joko 1 tai 2 henkilön talouksia, ja niissä asui kaikkiaan 825 asukasta. Kunnan koko asuntokannasta keskimääräinen talouden koko on 2,0.

Hallintaperuste	2005	2018	Muutos	Muutos-%
Omistusasunnot	4543	4580	+37	+0,8
Vuokra-asunnot	1054	995	-99	-9,4

Eurassa vuokra-asuntojen määrä on laskenut, kun taas sekä koko maassa ja että Satakunnassa omistus ja vuokra-asuntojen määrä on kasvanut. Keskimääräinen asuinpinta-ala Eurassa henkilöä kohden on kasvanut 23 vuodessa kymmenellä neliöllä ollen 47,7 m²/henkilö vuonna 2018.

Kiinteistö Oy Kauttuanpuisto on hakenut ARA:lta purkulupaa Eurantien varressa sijaitsevalle kolmelle rajoitusten piirissä olevalle vuokrakerrostalolle. Ara on myöntänyt purkuluvat päätöksillään 28.5.2018. Neljäs samassa korttelissa oleva vuokrakerrostalo on jo aiemmin vapautunut rajoituksista. Euran kunta on lausunnossaan purkuhakemuksiin todennut, että kunta on valmis toimillaan edistämään korvaavan asuntokannan rakentamista kohtuulliseen vuokratasoon keskeiseltä sijoittumispaikalta.

Purkuluvista ja aiemmista linjauksista huolimatta Kiinteistö Oy Kauttuanpuisto on valmistelemassa kahden kerrostalon pienimuotoista korjaamista, koska ne ovat näistä neljästä kerrostalosta parempikuntoisia. Purettavissa taloissa olisi 40 asuntoa ja vastaava määrä kunnostettavissa kerrostaloissa. Kiinteistöyhtiön talouden kannalta on tärkeää selvittää ja huolehtia siitä, että purkukustannuksiin saataisiin ARA:n purkuavustuksia.

Kiinteistöyhtiön talouden kuvataan selvityksessä olevan ”pääasiallisesti tasapainossa”. Kahden viimeisen vuoden aikana (vuosina 2018 ja 2019) vuokratuotoilla ei ole voitu kattaa kuluja. Syitä on useita, mutta keskeisin on vuokrausasteen lasku n. 86 prosenttiin, nopeutetut poistot em. kahdesta

kerrostalosta sekä asuntojen ja rakennusten kasvava kunnostustarve. Yhtiö ei ole selvinnyt melko nopeasta pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksusta ja on tämän vuoksi joutunut turvautumaan lyhytaikaiseen rahoitukseen kunnan konsernitililtä. Tämä kehitys ei ole kestävä vaan lainojen takaisinmaksuaikoja tulisi lainanantajien kanssa neuvotella pidemmälle ajanjaksolle tai neuvotella kokonaan uusista korvaavista lainoista eri rahoittajien kanssa.

Kehittämissuunnitelma on valmisteltu lainojen uudelleenjärjestelyjen näkökulmasta. Se ei ole kuitenkaan kiinteistöyhtiön toiminnan ja talouden oikaisemiseksi riittävää. Yhtiön liikevaihto muodostuu vuokratuloista, minkä vuoksi vuokratilitalouden keinoin voidaan monin eri tavoin vaikuttaa astuntojen kysyntään ja yhtiön talouteen.

Kunnan väestömäärän ja -rakenteen tulevan kehityksen kannalta kunnan on syytä hakea keinoja, jolla työikäisen väestön muuttuviin asumistarpeisiin voidaan vastata. Lähtökohtana voisi olla, ettei Kiinteistö Oy Kauttuanpuiston hallinnon ja talouden rasiudesta lisätä yhtiön nimissä tapahtuvalla uudisrakentamisella vaan se toteutettaisiin yhteistyökumppaneita ja uusia ratkaisuja hakemalla tai kunnan suoraan omistukseen tai kunnan perustaman asunto-osakeyhtiön kautta.

Vuokratasot vaihtelevat Kiinteistö Oy Kauttuanpuiston asunnoissa 7,70 – 10,20 e/m². Yli 10 euron neliövuokra on kolmessa 2000-luvulla rakennetussa kohteessa Satakunnankadulla, Sepäntien päässä Kauttualla ja Hinnerjoella. Alin vuokrataso on Kiukaisten Köyliöntien rivitalossa. Pääsääntöinen vuokrien vaihteluväli on noin 1,5 e/m², mikä huoneistojen ikä, kunto ja sijainti huomioiden on kohtuullisen pieni.

Hallintoäännon 23 § mukaan kunnanhallituksen tehtävänä on maankäytön suunnittelu, kaavoitus, maapolitiikka ja asuntotuotannon edistäminen. 20 § kohdan 2 mukaan kunnan konsernihoitoon kuuluvat kunnanhallitus, kunnanjohtaja, talousjohtaja ja hallintojohtaja vastaavat omistajaohjauksen toteuttamisesta ja organisoivat konsernihoitamisen ja konsernivalvonnan.

Ehdotus

Kunnanjohtaja:

Kunnanhallitus hyväksyy Euran kunnan vuokra-asumisen kehittämissuunnitelman 2021 – 2025siten muutettuna kehittämissuunnitelman tavoitteiksi ja kehittämistoimenpiteiksi hyväksytään seuraavat toimet:

Euran kunnan asuntokanta on keskimäärin hyvässä tai tyydyttävässä kunnossa, mikä vaikuttaa osaltaan kylien ja taajamien vetovoimaisuuteen ja asumisviihtyvyyteen. Vuokra-asuntojen hyvällä sijainnilla ja kunnolla sekä kohtuullisella vuokratasolla voidaan vaikuttaa kunnan vetovoimaisuuteen ja asukasmäärän kehitykseen.

Kiinteistö Oy Kauttuanpuiston asuntokapasiteettia on huonokuntoisten rakennusten osalta ja niihin kohdistuneen kysynnän vähenemisestä johtuen tarpeen pienentää vuosina 2021 – 2025 noin 40 asunnolla. Kunnan omassa omistuksessa olevien huonokuntoisten asuinkiinteistöjen osalta laaditaan omistusstrategia, missä päätetään kiinteistöjen mm. luopumisesta, korjaamisesta ja käyttötarkoitusten muutoksista sekä mahdollisista uudis-

rakentamisen tarpeista ja muodoista. Erityisryhmien asumisratkaisut edellyttävät olemassa olevaa asuntokantaa, sen korjaamista ja laajentamista joko uudisrakentamalla tai nykyisen asuntokantaa jalostamalla.

Kiinteistöyhtiö vastaa kunnan sosiaalisesta asumisesta, minkä vuoksi sen tehtävänä on yhdessä perusturvan kanssa huolehtia heikompiosaisten ja vaikeimmassa asumistilanteessa olevien kuntalaisten asumisolojen ratkaisemisesta.

Asuntokapasiteetin sijainnissa otetaan huomioon kysynnän suuntautuminen ja kiinteistöjen kunto. Asuntokapasiteettia vähennetään purkamalla ja myymällä. Tärkeää on kuitenkin huolehtia monipuolisista asuntomahdollisuuksista muillakin kuin kunnan keskustan alueella eri toimijat huomioiden.

Eura Plus-kasvuohjelmalla tavoitellaan erityisesti työikäisen väestön suhteellisen ja mahdollisesti myös absoluuttisen määrän kasvua. Keskeisinä keinoina ovat työpaikkojen määrän kasvu ja monipuoliset asumisvaihtoehdot. Uusille ja hyväkuntoisille vuokra-asunnoille on olemassa ilmeistä kysyntää. Tähän pyritään vastaamaan kunnan myötävaikutuksella siten, että yksityisten toimijoiden, kunnan tai näiden yhteistyönä pyritään käynnistämään erityisesti työikäiselle väestölle suunnattuja vuokra-asuntoja

Päätös

Kunnanhallitus:

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Pöytäkirjamerkintä: talousjohtaja Katja Aalto ja tekninen johtaja Kimmo Haapanen poistuivat kokouksesta ko. asiakohdan käsittelyn jälkeen kello 17:10.