

JUVAN KUNNAN VUOKRA-ASUMISEN KEHITTÄMISSUUNNITELMA 2020 – 2025

Hyväksytty kunnanhallitus 4.5.2020 § 85

1. Johdanto

Juvan kunnan vuokra-asumisen tarpeet ja tavoitteet ovat muuttuneet eri vuosikymmenillä. 1970- ja 1980-luvuilla vuokra-asuntojen kysyntä oli kovinta. Silloin myös uudistuotanto suurta ja se pyrki tyydyttämään kysyntää.

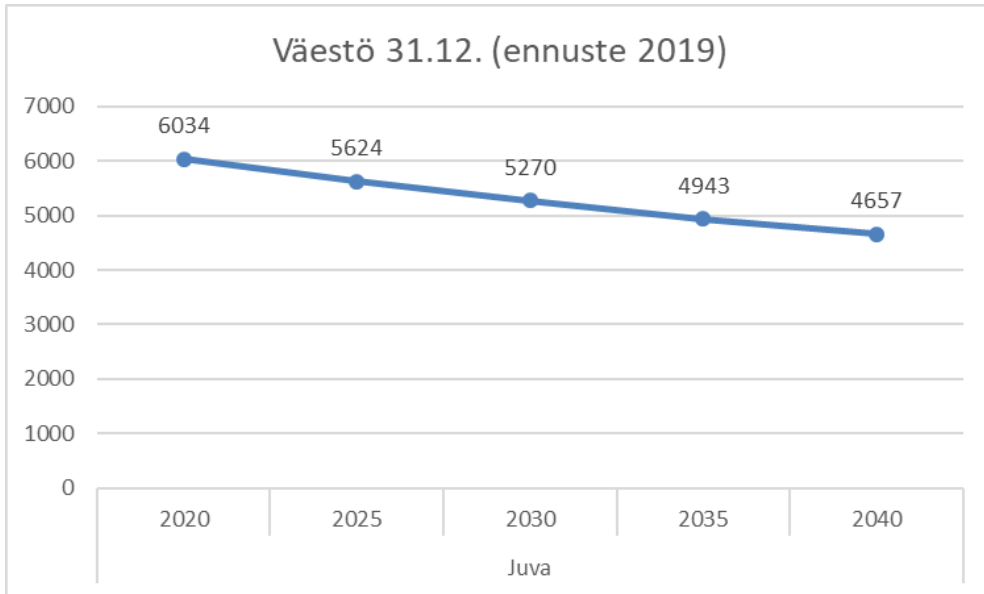
2000-luvulle tultaessa kunnan asukasluku oli vähentynyt noin kolmella tuhannella asukkaalla 1970-luvulta. Vuokra-asuntojen kysyntä oli selvästi muuttunut tarpeiltaan ja volyymiltaan: asunnontarvitsijoita oli nyt vähemmän, kysyntä kohdistui erityisesti pieniin asuntoihin ja ylipäätään keskustaaajamassa sijaitseviin vuokra-asuntoihin. Sivukylien vuokra-asunnot eivät houkuttelleet vuokralaisia.

Kuluvan vuosikymmenen lopulla asumisen rakennemuutos on kiihtynyt entisestään. Kunnan väestömäärä laskee samaan tahtiin ympäröivän Etelä-Savon maakunnan muiden kuntien kanssa. Kiinteistöjen arvot ovat olleet laskusuunnassa. Vuokra-asuntomarkkinoille on tullut runsaasti yksityistä tarjontaa, koska omistusasuntojen markkina ei vedä. Ylitarjonta painaa markkinavuokrien tasoa alaspäin. Markkinavuokrat asettavat katon myös julkisen vuokra-asuntotarjonnan hinnoittelulle.

Tämän Juvan kunnan vuokra-asumisen kehittämissuunnitelman tavoitteena on linjata kokonaisnäkökulmasta vuokra-asumisen kehittämistä kunnassa. Suunnitelman ovat laatineet Kiinteistö Oy Lammentaustan toimitusjohtaja Noora Haavikko ja hallintojohtaja Antti Kinnunen. Etelä-Savon sosiaali- ja terveystalveluiden kuntayhtymä Essoten edustajat ovat täydentäneet erityisryhmien asumista koskevaa osiota. Kehittämissuunnitelman hyväksyy kunnanhallitus.

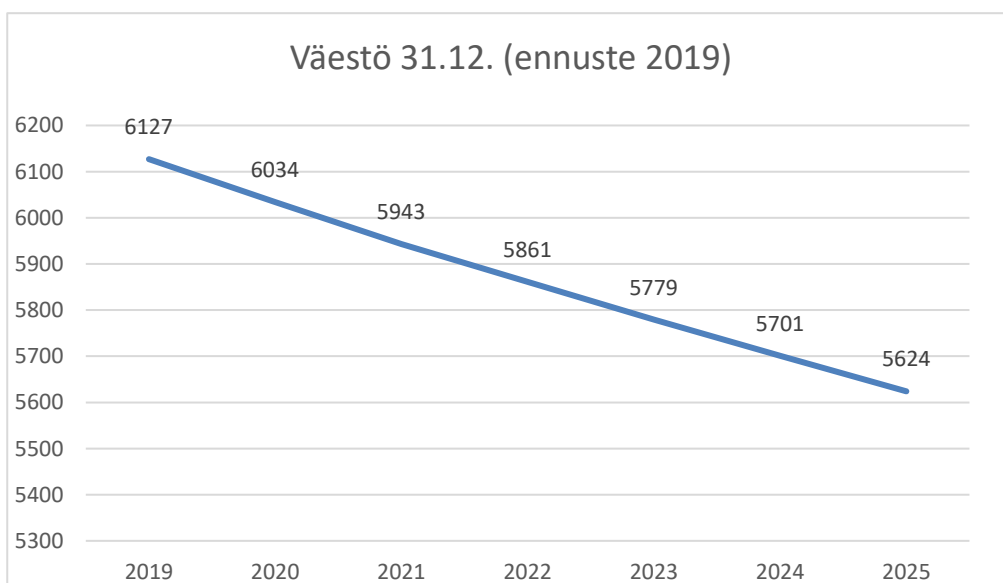
2. Juvan väestö- ja työpaikkakehitys

Juvan kunnan väkiluku on vähentynyt jo usean vuosikymmenen ajan. Juvalla asui 10 986 henkilöä vuonna 1970. Vuonna 2000 kunnan asukasluku oli 7 827 henkilöä ja vuoden 2018 lopussa kunnassa asui 6 225 asukasta. Myös tulevaisuudessa on odotettavissa kunnan väkiluvun pienentymistä. Tilastokeskuksen uuden vuonna 2019 julkaistun väestöennusteen mukaan kunnan asukasluku vähenisi seuraavien 20 vuoden aikana noin 1 400 asukkaalla.



Juvan kunnan väestöennuste Tilastokeskuksen syksyllä 2019 julkaiseman ennusteen mukaan.

Lähivuosina väestöennusteen mukainen väestömäärä on seuraava:



Juvan kunnan väestöennuste Tilastokeskuksen syksyllä 2019 julkaiseman ennusteen mukaan.

Lyhyemmän aikavälin ennusteen mukaan Juvan väkiluku menisi alle 6 000 asukkaan vuoden 2021 aikana. Suurin väestömuutoksia selittävä tekijä on syntyvyyden ja kuolleisuuden erotus. Kunnan kokonaisnettomuutto on ollut lievästi negatiivinen. Maahanmuutto on positiivinen tekijä, ja se on ajoittain nostanut kokonaisnettomuuton positiiviseksi. Pysyvää maahanmuuttoa Juvalle saataneen lähinnä työperäisestä maahanmuutosta. Siihen paikkakunnalla on edellytyksiä, koska Juvalla on tarjolla suhteellisesti paljon matalamman koulutustason työpaikkoja. Työvoiman kysyntä on Juvalla ollut kohtuullisen hyvä ja työttömyysaste alle valtakunnallisen keskiarvon. Osaavan työvoiman saatavuus on paikkakunnan yrityksille merkitystään kasvattava tekijä.

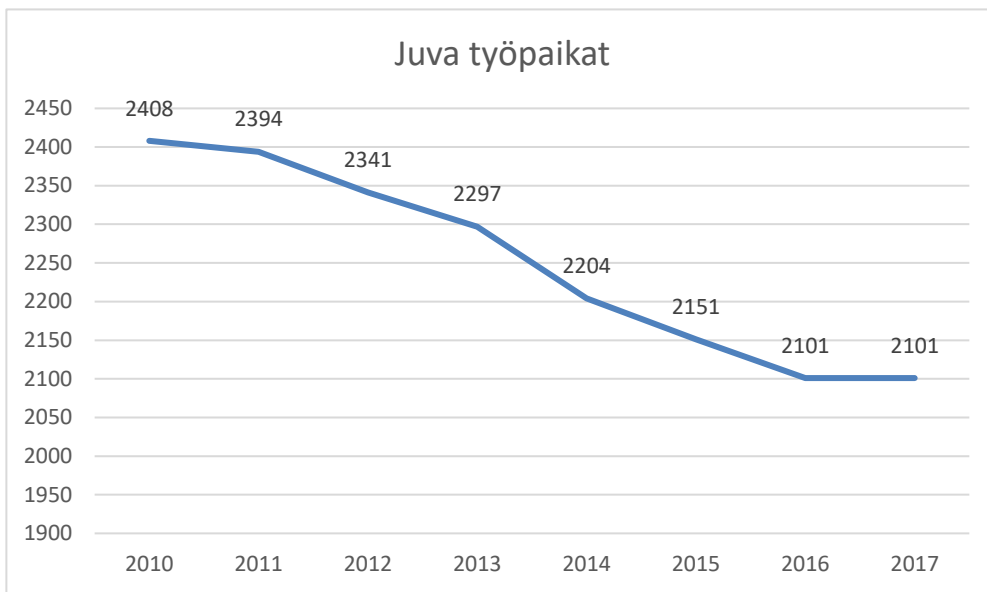
Pitkällä aikavälillä työpaikkojen määrä Juvalla on ollut vähenevä. Suuri tekijä muutoksessa on ollut alkutuotannon rakennemuutos, jossa tilamäärä ja alkutuotannon työpaikat ovat vähentyneet merkittävästi. Tämä rakennemuutos vastaa voimakkuudeltaan mitä tahansa Suomessa koettua teollisuuden rakennemuutosta, mutta on tapahtunut tasaisesti ajan kuluessa. Alkutuotannon työpaikat ovat kuitenkin vähentyneet vähemmän kuin aktiivitalat. Rakennemuutos tulee jatkumaan, mutta työpaikkavaikutuksiltaan entistä lievempänä. Palvelusektorilla työpaikkojen määrä on kasvava, mutta se ei ole kyennyt korvaamaan vähenemää muualla. Vuosikymmenen alusta Juvan työpaikkamäärä on laskenut kolmella sadalla. Viimeisinä tarkasteluvuosina lasku on tasaantunut.

Vuosi	1970	1975	1980	1985	1995	2000	2010	2015	2017
Alkutuotanto	2480	1974	1710	1484	879	750	510	441	405
Jalostus	491	585	651	613	466	528	441	447	456
Kauppa ja palvelut	1158	1159	1371	1491	1330	1491	1400	1231	1231
Tuntematon	96	80	73	30	76	50	57	32	9
Työpaikat yhteensä	4225	3798	3805	3618	2675	2769	2408	2151	2101

Juvan työpaikat toimialoittain 1970-2017. Lähde Tilastokeskus.

Vuonna 2020 tulee tapahtumaan notkahdus työpaikkojen määrässä, kun paikkakunnan suurin yksityinen työllistäjä Salico O y muuttaa pois paikkakunnalta. Koronaepidemian aiheuttamat poikkeusolot ovat vaikuttaneet etenkin palvelu- ja matkailuun. Myös Juvalle tärkeässä elintarvikkeiden jalostuksessa on korona aiheuttanut muutoksia.

Väestön määrän vähenemisen ongelma vaivaa vakavasti koko maakuntaa ja Itä-Suomea alueena. Juvan houkuttelevuutta asuinpaikkana parantavat vuoden 2021 alussa käyttöönotettava uusi yhtenäiskoulu, Martti Talvela -kampus, sekä vuoden 2021 loppuun mennessä valmistuva Valtatie 5:n peruskorjaus Juva-Mikkeli.



Työpaikat Juvalla 2010-2017. Tilastokeskus.

3. Vuokra-asuntokanta

3.1 Kunnan omistuksessa olevat vuokra-asunnot

Juvan alueen merkittävin vuokranantaja, Kiinteistö Oy Lammentausta, on Juvan kunnan kokonaan omistama vuokrataloyhtiö, jonka asuntokanta on pääosin aravalainoitettu. Yhtiöllä on tällä hetkellä yhteensä 321 asuntoa 19 eri kohteessa ja niissä asuu noin 350 juvalaista. Asuntojen yhteenlaskettu asuinpinta-ala on 17.514,5 m².

Yhtiön asuntokannasta kerrostaloasuntoja on 136 kpl, luhtitaloasuntoja 83 kpl ja rivitaloasuntoja 101 kpl. Näistä 310 asuntoa sijaitsee Juvan keskustaaajamassa ja 11 asuntoa sivukylillä (Nuutilanmäessä ja Siikakoskella). Sivukyllien asunnot ovat rivitaloasuntoja. Vuoden 2020 aikana asuntokannasta vähenee purkamisen johdosta yksi kerrostalokohde, yhteensä 24 asuntoa. Asuntojen asuinpinta-ala on tuolloin 15.999,5 m².

3.2 Vuokra-asuntojen kunto

Kiinteistö Oy Lammentaustan omistama kiinteistökanta on rakennettu pääosin 1980- ja 1990-luvuilla. Kaksi kerrostalo- ja kolme luhtitalokohdetta on peruskorjattu 1990-luvun loppupuolella ja kolme kerrostalokohdetta 2000-luvulla. Kerrostaloihin on peruskorjauksen yhteydessä asennettu hissit vähintään yhteen porrashuoneeseen/talo. Vain yksi neljäkerroksinen kerrostalo on hissitön. Se aiotaan purkaa vuonna 2020.

Juvan keskustaaajamassa sijaitsevat seitsemän rivitalokohdetta on rakennettu vuosina 1987 – 1998 ja vanhimmat niistä tulivat peruskorjausikään 2010-luvun loppupuolella. Keskustan rivitaloasunnot ovat vielä kohtuullisen hyvässä kunnossa.

Sivukylillä sijaitsevien rivitalojen kunto vaihtelee; osa kohteista on vielä tyydyttävässä kunnossa ja osa kaipaa perusteellista kunnostamista.

3.3 Asuntojen käyttöaste

Kiinteistö Oy Lammentaustan asuntojen käyttöaste on laskenut merkittävästi viimeisen kymmenen vuoden aikana. Vuonna 2008 käyttöaste oli vielä noin 94 prosenttia ja on siitä vuosi vuodelta laskenut, pudoten vuoden 2012 aikana 84 prosenttiin ja edelleen vuoden 2019 aikana 75 prosenttiin. Suuremmille kerros- ja rivitaloasunnoille on heikosti kysyntää. Lisäksi käyttöasteen laskuun on vaikuttanut hissittömän kerrostalon huono käyttöaste, koska talo on tyhjennetty asukkaista purkamista varten.

3.4 Vuokrataloyhtiön taloudellinen tilanne ja keskimääräinen vuokrataso

Kiinteistö Oy Lammentausta on vuoden 2007 jälkeen ajautunut taloudellisiin vaikeuksiin, joista ei ole selvitty ilman omistajan, Juvan kunnan, antamaa lyhytaikaista tilapäislainoitusta. Tämän lisäksi yhtiö on saanut taloutensa tukemiseen Valtiokonttorilta talouden tervehdyttämisavustusta ja Juvan kunta on sijoittanut yhtiöön pääomalainaa. Lisäksi yhtiöllä on Juvan kunnan takaamaa Kuntarahoituksen myöntämää kuntayritystodistustiliä kassakriisien hallitsemiseksi. Juvan kunta on myös tehnyt päätöksiä avustusten antamisesta Kiinteistö Oy Lammentaustan strategiaan tervehdyttämistoimenpiteisiin liittyen, kuten kiinteistöjen purkuihin.

Merkittävimpänä syynä yhtiön taloudellisiin vaikeuksiin on ollut asuntojen käyttöasteen lasku viimeisen kymmenen vuoden aikana. Yhtiön omavaraisuusaste on 21 % ja myös korkeat lainanhoitokulut rasittavat taloutta.

Kiinteistö Oy Lammentaustan asunnoissa kaikkien kohteiden keskivuokra on 10,06 €/jm²/kk. Keskustan alueella sijaitsevien asuntojen keskivuokra on 10,41 €/jm²/kk ja sivukyläen asuntojen 8,27 €/jm²/kk. Vuokrataso on korkeampi kuin vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen.

3.5 Omistajaohjaus

Kiinteistö Oy Lammentaustan toimintaa ohjaa Juvan kunnan konserniohje, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 11.12.2017. Ohjeen mukaan tytäryhteisöt ovat velvollisia pyytämään ennen merkittäviä päätöksiä kunnalta ohjeita päätöksentekoa varten mm. seuraavissa asioissa:

- hallituksen jäsenten valinta
- toimitusjohtajan valinta
- toiminnan olennainen laajentaminen tai supistaminen
- yhtiöjärjestyksen tai sääntöjen merkittävä muuttaminen
- yhteisön toimialan kannalta poikkeuksellisen merkittävä investointi tai omaisuuden luovutus
- poikkeuksellisen huomattava velanotto / lainananto
- yhtiön strategia ja pitkän aikavälin tavoitteet

Omistajan taholta konserniyhtiölle ja osakkuusyhteisöille asetetaan vuosittain toiminnalliset tavoitteet. Yhtiön taloutta ja toimintaa seurataan tilinpäätöksen avulla. Kunnan hallituksen talousarvioesityksessä valtuustolle vuodelle 2020 ja taloussuunnitelmassa vuosille 2020 - 2022 on yhtiön tavoitteiksi lähivuodeksi määritelty seuraavaa:

- Yhtiön on pitkällä aikavälillä kyettävä tulemaan toimeen omalla tuloksellaan ja ylläpitämään kiinteistöjen hyvää kuntoa
- Pitkän aikavälin käyttöastetavoite asunnoissa 90 %
- Yhtiö voi myydä maaseutualueen rivitaloja sekä taajamassa muita asuntoja/taloja
- Osallistuminen yhteiseen tukipalvelujen kehittämiseen
- Yhtiö voi purkaa tarpeettomia kiinteistöjä oman suunnitelmansa mukaisesti
- Kunta osallistuu yhtiön talouden tervehdyttämisiin yhtiön strategian mukaisesti

Juvan kunta on tukenut yhtiötä taloudellisesti myöntämällä yhtiölle vapautuksen korkojen maksamisesta ja lyhennysten lykkäyksiä kunnan yhtiölle myöntämistä lainoista. Vuoden 2018 lopulla kunta myönsi yhtiölle avustusta vuosille 2019 ja 2020 kiinteistöjen purkutöihin ja kuntokartoitusten tekemiseen.

3.6 Muut vuokra-asunnot kunnassa

Juvan Työvään Vanhustentaloyhdistys ry on vuonna 1980 rakennuttanut Juvan keskustajamaan Peltotielle neljä rivitaloa, joissa on yhteensä 29 asuntoa. Asunnoista 22 kpl on yksiöitä ja 7 kpl kaksioita. Rivitalot on rakennettu aravalainalla ja ne ovat vielä hyväkuntoisia. Käyttöaste on korkeampi kuin Lammentaustalla.

Vapaaarahoitteisia, yksityisten vuokranantajien omistamia vuokra-asuntoja kunnassa on arvion mukaan kaikkiaan vajaat 100 asuntoa. Vapaaarahoitteisten asuntojen vuokrataso vaihtelee, keskiarvo lienee lähellä Lammentaustan asuntojen tasoa.

4 Erityisryhmien tarpeet ja asunnot

4.1 Ikääntyneet

Juvan ikääntyneelle väestölle suunnattuja vuokra-asuntoja on Juvan keskustajamassa sekä kunnan että yksityisten järjestäminä.

- Vaarinkuja: 19 rivitaloasuntoa (3 taloa)
 - o kunnan omistama
 - o sijaitsevat terveystakeskuksen ja Juvakodin palvelukeskuksen vieressä, Jukajärven rannalla
 - o os. Vaarinkuja 3
 - o rakennettu vuonna 1991, asuntoja remontoitu tarpeen mukaan asukkaiden vaihtuessa, koko kiinteistöä koskeva peruskorjaus on tehtävä lähivuosina
- Kuhatalot: 49 rivitaloasuntoa (8 taloa)
 - o Juvan Vanhaintuki ry:n omistamia
 - o sijaitsevat Kuharannan palvelukeskuksen (Juvan Vanhaintuki ry:n omistama) vieressä, Kuhalammen rannalla
 - o os. Kotitie 16-18
 - o asukkaina voi olla myös muita kuin ikääntyneitä
 - o Kuhatalot 3-7 on rakennettu vuonna 1982 ja peruskorjattu vuosina 2007-2008, jolloin asuntoihin asennettu sprinklaus ja ilmastointi, mahdollisuus myös ovihälyttimeen ja turvapuhelimeen
 - o Kuhatalot 8-10 on rakennettu vuonna 1987
- Tirrolan ryhmäkoti
 - o kunnan omistama osoitteessa Tirrolantie 4C
 - o sijainti Savosetin ja Koivulan palvelukodin vieressä
 - o rakennettu 1982, peruskorjattu 2016
 - o 10 asuntoa

Näihin yksiköihin on mahdollista saada kotihoidon palveluja ja erilaisia tukipalveluja mm. ateriapalvelut.

Lisäksi monet ikääntyneet henkilöt asuvat omistusasunnoissa tai vuokra-asunnoissa keskustaaajamassa sijaitsevilla kerros- ja rivitaloissa sekä omakotitaloissa. Essoten vanhus- ja vammaispalveluiden maakunnallisten tavoitteiden mukaisesti, itsenäisesti asuvia yli 75-vuotiaita tulisi olla 94 %. Juvan luku on 90,7 % (Sotkanet 2017)

<https://blogi.thl.fi/ikaystavallisella-asuntorakentamisella-vahennetaan-palvelujen-tarvetta/>

Ikääntyneen turvallisen asumisen varmistaminen ja asiakkaan turvallisuuden tunteen lisääminen onnistuu, kun asukkaalla on tieto siitä, mistä saa apua, palveluverkko/muu tukiverkko on lähellä sekä kodin sisä- ja ulkotilat ovat kunnossa. Vanhuksen voimavaroja ja omatoimisuutta tulee tukea erilaisin keinoin. Vuokra-asuntopoliittisen ohjelman näkökulmasta keskeistä on ikääntyneiden toimintakykyä tukevat yhdyskuntaratkaisut sekä palvelurakenteen kehittäminen avohoitopainotteiseksi. Yhdyskuntaratkaisuihin tulisi huomioida:

- Esteetön ympäristö
 - o Esteetön jalankulkuverkosto (kävelytiet ja puistot)
 - o Ympäristön esteettömyys (eri vuodenaikoina pääsy rollaattorilla tai pyörätuolilla)
 - o Asuinalueilla ja liikuntareittien varrella riittävästi penkkejä levähtämistä varten
- Esteetön asuminen
 - o Asuntojen saneeraaminen esteettömiksi
 - o Hissien rakentaminen hissittömiin taloihin
 - o Joukko- ja asiointiliikenteen reittien kattavuus

Tehostettua palveluasumista järjestetään paljon apua, hoivaa ja valvontaa tarvitseville. Tehostetun palveluasumisen yksiköissä asukkaalla on oma huone tai asunto kylpyhuoneineen. Lisäksi käytössä on yhteisiä tiloja. Henkilökuntaa on paikalla ympäri vuorokauden 365 päivää vuodessa.

Juvan kunta on siirtänyt sosiaali- ja terveystalouden järjestämisvastuun Essote –kuntayhtymälle vuoden 2017 alusta lukien. Kunta omistaa edelleen kiinteistöt, joissa toimintaa harjoitetaan. Ne on vuokrattu Essote–kuntayhtymälle. Palveluasumisyksiköissä Essote–kuntayhtymä tekee viranomaispäätökset palveluasumisen tarpeesta. Asukkaat tekevät vuokrasopimukset kunnan kanssa, ja kunta laskuttaa vuokrat asukkailta.

Juvalla tehostetun palveluasumiseen tarkoitettuja yksiköjä on sekä kunnan että yksityisen palveluntuottajan toimesta.

- Juvakoti palvelukeskus: 36 asuntoa
 - o kunnan omistama
 - o sijaitsee terveystakeskuksen vieressä, Jukajärven rannalla
 - o os. Sairaalan tie 3
 - o rakennettu vuonna 1990, peruskorjattu vuosina 2010–2014, jolloin asennettu sprinklaus sekä uusittu palvelutalo- ja kulunvalvontajärjestelmä
- Kuharanta palvelukeskus: 38 + 15 = 53 asuntoa
 - o Juvan Vanhaintuki ry:n omistamia
 - o sijaitsee Kuhalammen rannalla
 - o os. Kotitie 20
 - o asiakaspaikoista 15 on tarkoitettu muistisairaille
 - o rakennettu vuonna 1968, peruskorjattu vuonna 1996 (muutos palveluasunnoiksi) ja vuonna 2011, jolloin asennettu sprinklaus

Maakunnallisten tavoitteiden mukaisesti tehostetussa palveluasumisessa asuvia yli 75-vuotiaita tulisi olla 4–5 % (tavallisessa palveluasumisessa 2 %). Juvan luku on 8,7 % (Sotkanet 2017).

4.2 Vammaiset

Juvalla kehitysvammaiset henkilöt asuvat omissa, erillisissä omistus- tai vuokra-asunnoissa erilaisen avohoidon ja päivätoiminnan turvin. Em. lisäksi kunnalla on tuetun asumisen yksikkö Pääskylinna.

- Pääskylinna: 10 asuntoa
 - o kunnan omistama
 - o sijaitsee ammattikoulun, Savoset (Vaali jala) päivätoimintayksikön sekä Koivulan hoitokodin vieressä
 - o os. Tirrolantie 2 B
 - o rakennettu opiskelija-asuntolaksi vuonna 1982; peruskorjattu kehitysvammaisten asuntolaksi vuonna 2004, jolloin asennettu sprinklaus ja hissi

Pääskylinnan pihapiirin esteettömyys huomioidaan ympärivuotisesti.

Kehitysvammaisten tehostetun palveluasumisen paikat sijaitsevat Vaalijalan erityishuollon kuntayhtymän Koivulan palvelukodissa. Palvelukodissa on henkilöstö paikalla 365 päivää vuodessa ympäri vuorokauden. Juvan kunta on yksi vapaaehtoisen kuntayhtymän jäsenkunnista.

- Koivulan palvelukoti: 18 asuntoa
 - o Vaalijalan erityishuollon kuntayhtymän omistama
 - o sijaitsee Savonet (Vaalijala) päivätoimintayksikön, ammattikoulun ja Pääskylinnan vieressä
 - o os. Tirrolantie 2
 - o rakennus valmistui ja otettiin käyttöön vuonna 2010; kiinteistössä on sprinklaus

Juvalla ei ole vaikeavammaisten asumispalveluyksiköjä, vaan ko. asumispalvelut hankitaan ostopalveluna pääasiassa Etelä-Savon ja Keski-Suomen alueelta.

Juvan kunnan alueella sijaitsee yksityinen hoitokoti Wilma, jonka aluehallintoviraston myöntämän toimiluvan mukaisesti kohderyhmä on ”muut”. Hoitokoti Wilman tehostetussa asumispalvelun asiakkaat ovat henkilöitä, jotka ovat vammautuneet erilaisten sairauksien, päihteiden tai onnettomuuksien ym. seurauksena.

- Hoitokoti Wilma: 25 asuntoa
 - o yksityisen yrittäjän omistuksessa
 - o sijaitsee 14-tien varrella, lähellä Wehmaan risteystä (5-tie)
 - o os. Hotellintie 3
 - o rakennus peruskorjattu hotellista hoitokodiksi vuonna 2009, jolloin asennettu sprinklaus. Hoitokoti aloittanut vuonna 2010.

Vammaiset henkilöt tarvitsevat esteettömiä asuntoja, jotka sijaitsevat lähellä palveluja. Vammaisten henkilöiden itsenäistä asumista tuetaan erilaisilla kotiin tuotetuilla palveluilla tai asunnonmuutostöillä. Vammaisille liikuntarajoitteisille henkilöille on hyvä jo lähitökohtaisesti tarjota esteettömiä asuntoja, jotka ovat helposti muunneltavissa tarpeiden mukaan. Osa vammaisista hyötyy myös ryhmämuotoisesta asumisesta, jossa yhteisön merkitys tukee vammaisen henkilön pärjäämistä.

Palvelujen saavutettavuus, asuinalueen viihtyisyys ja asuntojen sekä ympäristön esteettömyys voivat ehkäistä muiden palvelujen käyttöä ja kustannuksia, kuten kuljetuspalvelut, henkilökohtainen apu tai muu kotiin tuotettu palvelu.

Vuokra-asunto alueilla olisi hyvä kiinnittää huomiota myös yhteisöllisen kanssakäymisen mahdollistaviin tiloihin, kuten yhteisen ruokailun tai muun virkistystoiminnan mahdollistaviin tiloihin. Vuokra-asunto alueilla tulisi myös turvata julkiset kulkuyhteydet huomioiden erityisryhmien tarpeet.

4.3 Päihderiippuvaiset

Juvan kunnalla on päihderiippuvaisten henkilöiden asuttamiseen tarkoitettu pienrivitalo, ns. PAV-asuntola, jossa on viisi asuntoa. Kiinteistö sijaitsee ammattikoulun ja Kuharan palvelukeskuksen läheisyydessä, osoitteessa Tirrolantie 6. Rivitalo on huonokuntoinen, ja sen käyttöaste on ollut matala.

PAV-asuntolassa asuminen on itsenäistä asumista. Essote järjestää päihdekuntoutujille päivä- ja työtoimintaa Toimintatalolla. Päihderiippuvaisia asuu myös yksityisten vuokranantajien ja Kiinteistö Oy Lammentaustan asunnoissa.

5 Vuokra-asuntojen kysyntä ja ennuste

Juvan kunnassa on nykyiseen asukasmäärään ja asuntokysyntään nähden ylitarjontaa vuokra-asunnoista. Kunnan asukasmäärä vähenee vuosi vuodelta (yli 100 hlöä/vuosi viimeisten kolmen vuoden aikana) ja kunnassa on tarjolla myös yksityisten vuokranantajien asuntoja. Ylitarjontaa on erityisesti kerrostalokolmioista, joille Juvalla ei löydy tällä hetkellä juurikaan kysyntää. Kolmiot ovat kokonsa puolesta perheasuntoja. Juvalla lapsiperheet hakeutuvat saunallisiin rivitaloasuntoihin.

Koy Lammentausta on luopunut melkein kokonaan sivukylillä sijaitsevista rivitaloasunnoista heikon kysynnän vuoksi. Kohteet ovat sijainneet kaukana palveluista, ja asumistarpeet keskittyvät taajamaan.

Keskustan alueella sijaitseville yksiöille ja pienille kaksioille riittää vielä kysyntää. Asukkaiden vaihtuvuus vuokra-asunnoissa on kuitenkin melko suuri. Esimerkiksi Kiinteistö Oy Lammentaustan asunnoissa vaihtuvuus on keskimäärin 29 – 35 prosenttia vuodessa.

Nähtävissä on, että muutaman vuoden sisällä myös keskustan alueella olevat 1970-luvulla rakennetut hissittömät asunto-osakeyhtiömuotoiset kerrostalot alkavat tyhjäntä asukkaista. Nykyinen omistajakunta on melko iäkästä ja asuminen hissittömässä talossa ei enää terveydellisistä syistä onnistu. Näissä taloissa on korjausvelkaa runsaasti,

joten asuntojen myyminen tulee olemaan haasteellista. Myös tämä tuo vuokra-asunto-markkinoille lisää asuntoja.

6 Vuokra-asumisen tavoitteet ja kehittämistoimenpiteet

Tällä hetkellä Juvan kunnassa on kysyntään nähden ylitarjontaa vuokra-asunnoista. Näköpiirissä ei ole, että kunnan väkiluku kääntyisi kasvuun huolimatta siitä, että Juvalla on voimakkaasti panostettu elinkeinojen kehittämiseen ja uusien työpaikkojen luomiseen. Näillä toimenpiteillä on kuitenkin pystytty vain korjaamaan alkutuotannon työpaikkojen vähentymistä.

Vallitsevissa olosuhteissa vuokra-asuntojen tarjontaa pitää sopeuttaa kysyntään. Koy Lammentausta on laatinut tervehdyttämissuunnitelman, jonka mukaan se purkaa kannattamattomia kohteita. Haja-asutusalueen kohteista on luovuttu tai ollaan luopumassa. Toimenpiteiden avulla tavoitellaan yhtiön asuntojen vuokrausasteen nostamista, millä on vaikutuksia yhtiön talouteen. Säästetyt varat voidaan suunnata tuleviin investointeihin.

Vuokrataloyhtiöllä on Juvan keskustan alueella melko runsaasti tyhjiä kerros- ja rivitalo-asuntoja, joille ei riitä kysyntää (lähinnä isoja kaksioita ja kolmioita). Yhtiössä tullaankin purkamaan kannattamattomia kohteita. Keskustan alueen joihinkin rivitaloasuntoihin riittää vielä asukkaita ja kyseiset kohteet pyritään pitämään hyvässä kunnossa. Markkinointiin on panostettu asukkaiden houkuttelemiseksi. Kiinteistö Oy Lammentaustan asuntojen markkinointia on lisätty uudistamalla yhtiön kotisivut ja mainostamalla yhtiön asuntoja paikallisalueen lehdissä sekä verkkojulkaisuissa.

Lähitulevaisuudessa vuokra-asuntokannan kehittäminen on sopeutumista supistuviin asunnonhakijamääriin, jotka kohdistuvat lähes yksinomaan keskusta-alueen asuntoihin. Lisäksi nykyistä asuntokantaa pyritään kehittämään asukkaiden toiveiden ja tarpeiden mukaisesti saunallisiin ja pieniin asuntoihin lapsiperheille sekä ikääntyville sopivia asuntoja unohtamatta. Kiinteistö Oy Lammentaustan asuntojen käyttöasteen osalta on oleellista, taantuuko Juvan väkiluku edelleen, vai saadaanko kehityksen suunta käännettyä.