

Vaihtoehdot

Vaikutuskohteet	Aikajänne	Myydään esitetty paketti H.	Myydään esitetty paketti Kymsote K.	Ei myydä. Yhtiöitys / myynti Kouvolan Yritystilat	Myydään eri tavoin
Lapsi	Lyhyt	Lapsen näkökulmasta ei eroa omistaako rakennuksen kunta vai 3.taho. Sisällöllä merkitys. Uusi/uudehko koulu kyseessä.	Perhekeskukset sijoittuisivat keskeisille sijainneille Kouvolaan ja Kuusankoskelle. Kouvolassa uudiskoulun viereen. Synergiaedut	Lapsen näkökulmasta ei eroa omistaako rakennuksen kunta vai 3.taho.	Lapsen näkökulmasta ei eroa omistaako rakennuksen kunta vai 3.taho. Sisällöllä merkitys. Uusi/uudehko koulu kyseessä.
	Pitkä	Vuokrasopimus suunniteltu olevan 25 vuotinen (koulut). 20v päästä voidaan miettiä pysytäänkö siinä vai rakennetaanko oma. Lapsen näkökulmasta ei vaikutusta.	Perhekeskukset sijoittuisivat keskeisille sijainneille Kouvolaan ja Kuusankoskelle. Kouvolassa uudiskoulun viereen. Synergiaedut	Lapsen näkökulmasta ei vaikutusta.	Vuokrasopimus suunniteltu olevan 25 vuotinen. 20v päästä voidaan miettiä pysytäänkö siinä vai rakennetaanko oma. Lapsen näkökulmasta ei vaikutusta.
Kuntalainen	Lyhyt	Veronkorotustarve pienenee taloudellisen tilanteen parantuessa.	Perhekeskukset sijoittuisivat keskeisille sijainneille Kouvolaan ja Kuusankoskelle. Kouvolassa uudiskoulun viereen. Synergiaedut	Kuntalaisen näkökulmasta ei eroa omistaako rakennuksen kunta vai 3.taho.	Veronkorotustarve pienenee taloudellisen tilanteen parantuessa. Myyntivoittoa ei saavuteta, jos myydään tasearvoin. Sote-rakennuksien osalta odotettavissa myyntitappioita.
	Pitkä	Veronkorotustarve pienenee taloudellisen tilanteen parantuessa.	Perhekeskukset sijoittuisivat keskeisille sijainneille Kouvolaan ja Kuusankoskelle. Kouvolassa uudiskoulun viereen. Synergiaedut	Kuntalaisen näkökulmasta ei eroa omistaako rakennuksen kunta vai 3.taho.	Kaupunki ei kanno riskejä muiden käyttämistä rakennuksista. Sisäilma- ym riskien ulkoistus.
Organisaatio ja henkilöstö, käyttäjät	Lyhyt	Käyttäjien näkökulmasta ei eroa omistaako rakennuksen kunta vai 3.taho.	Vanhoiden kiinteistön kehittäminen tulevaisuuden tarpeisiin yksinkertaistuu	Käyttäjien näkökulmasta ei eroa omistaako rakennuksen kunta vai 3.taho.	Käyttäjien näkökulmasta ei eroa omistaako rakennuksen kunta vai 3.taho.
	Pitkä	Vuokrasopimukset suunniteltu pääosin pitkiksi. Ei epävarmuutta pitkäkestoisuudesta.	Vanhoiden kiinteistön kehittäminen tulevaisuuden tarpeisiin yksinkertaistuu	Ei vaikutusta	Vuokrasopimukset suunniteltu pääosin pitkiksi. Ei epävarmuutta pitkäkestoisuudesta.
Organisaatio ja henkilöstö, tukipalvelut	Lyhyt	Kiinteistöhoito ja puhtauspalvelut, siirtyminen mukana ainakin osittain todennäköistä.	Kiinteistöhoito ja puhtauspalvelut, siirtyminen mukana ainakin osittain todennäköistä.	Jos yhtiötetään, ei voida suuressa määrin myydä kh ja puhtaus.	Kiinteistöhoito ja puhtauspalvelut, siirtyminen mukana ainakin osittain todennäköistä.
	Pitkä	Resurssien riittävyys helpompaa.	Resurssien tehokas käyttö vakiintuu	Vakiintuu	Resurssien tehokas käyttö vakiintuu
Ympäristö	Lyhyt	Korjausvelkaa saadaan pienemmäksi.	Asiointimatkat lyhyet (lapsiperheet)	Korjausvelka jatkaa kasvuaan, ei riittävästi resursseja tehdä energiatehokkuusinvestointeja	Korjausvelkaa saadaan pienemmäksi.
	Pitkä	Em. Vaikutukset säilyvät ja vahvistuvat ajan myötä	Em. Vaikutukset säilyvät ja vahvistuvat ajan myötä	Em. Vaikutukset säilyvät ja vahvistuvat ajan myötä	Em. Vaikutukset säilyvät ja vahvistuvat ajan myötä
Talous	Lyhyt	Merkittävä myyntivoitto, ylijäämäkertymä vahvistuu. Mahdollista käyttää investointien rahoitukseen. Ulkoiset vuokratuotot vähenevät. Haasteellisten kohteiden määrä kiinteistösalkussa vähenee	Ei saada myyntivoittoa. Ulkoiset vuokratuotot jää tältä osin pois. Vuokratuoton epävarmuus. Riski tyhjästä ja haasteellisista rakennuksista vähenee.	Ei saada myyntivoittoa. Ulkoiset vuokratuotot jää tältä osin pois. Vuokratuoton epävarmuus. Riskit rakennuksista jää.	Ei saada myyntivoittoa. Mahdollisuus myyntitappioihin.
	Pitkä	Rahoitustuotot kasvavat, lainamäärän kasvu pienenee, investointivarauksen kautta mahdollisuus rahoittaa tulevia investointeja.	Korjausvelka pienenee. Ei investointitarpeita näihin rakennuksiin jatkossa.	Korjausvelka kasvaa, investointitarpeet jää edelleen konserniin. Purkukustannukset.	Korjausvelka pienenee. Ei investointitarpeita näihin rakennuksiin jatkossa.
Kohderyhmän osallistaminen	Kuinka kohderyhmiä kuultu?	Sisäisiä vuokralaisia ei ole infottu. Ulkoiset tietoisia mahdollisesta myyntiaikeista.	Kymsote hyvinkin tietoinen, aloite tullut Kymsojen omalta kiinteistöyhtiöltä.	Sisäisiä vuokralaisia ei ole infottu. Ulkoiset tietoisia mahdollisesta myyntiaikeista.	Sisäisiä vuokralaisia ei ole infottu. Ulkoiset tietoisia mahdollisesta myyntiaikeista.