

SWOT markkinaehtoisen yhtiön näkökulma (kaksi yhtiötä, joista toinen markkinaehtoinen ja toinen Ararajoituksen alaiset kiinteistöt)

| | |
|---|--|
| <p>VAHVUUDET (positiiviset, sisäiset asiat)</p> <ul style="list-style-type: none">- kiinteistöjen korjaus- ja uudistamistarve on määritelty sekä luovuttavista kiinteistöistä on tehty suunnitelmat seuraavaksi kymmeneksi vuodeksi- Kouvolan Asunnot toteuttaa Kouvolan kaupungin asuntopoliittista ohjelmaa- kaupungilta voidaan edelleen saada lainaa sekä takauksia | <p>HEIKKOUEDET (negatiiviset, sisäiset asiat)</p> <ul style="list-style-type: none">- kahden yhtiön hallintokulut- merkittävä kiinteistövarallisuus ja vuokra-asuntokanta, joka pääosin kuitenkin muodostuu Ara kohteista (Aran käyttö- ja luovutusrajoitukset voimassa 3.460 asunnon osalta, vapaarahoitteisia tai rajoituksista vapautuneita asuntoja 404, opiskelija-asuntoja 103 asuntoa, Kymsote-kohteissa asuntoja 399)- kahden yhtiön malli ei välttämättä paranna käyttöastetta (käyttöaste vuokratuotoista laskettuna kaikissa kohteissa tammi-elokuu 2022 91,5 %)- rajoitteista vapautuneet talot eivät ole kaikilta osin kuranttia tavaraa- kahden yhtiön malli ei vähennä Kouvolan Asuntojen kokonaisinvestointien rahoitustarvetta, joka on vuosina 2022-2024 yhteensä n. 37.500.000 euroa- kaupungin toimiala ei ole olla rahoittaja- kaupunki ei ole velvollinen kilpailuilla markkinoilla toimimaan yksityisille yrityksille rahoittajana takauksen tai lainan myöntäjänä |
| <p>MAHDOLLISUUDET (positiiviset, ulkoiset asiat)</p> <ul style="list-style-type: none">- mikäli Kouvolan Asunnot alkaa toimia kilpailuilla markkinoilla, lienee yhtiön päivitettävä strategiaansa ja otettava huomioon kaupungin kanta kilpailuilla markkinoilla toimimiseen- takaus: kunnan etu tulee turvata riittäväillä vastavakuuksilla, voidaan myöntää myös kilpailuilla markkinoilla toimivalla tytäryhteisölle- pääomalaina: ei tarvitse vaatia vastavakuutta lainansaajalta- pääomalaina muu asuntotuotanto: kaupunki voi myöntää kilpailuilla markkinoilla toimivalle Kouvolan Asunnoille markkinaehtoisen lainan (korko, lyhennys, laina-aika), kun kyse on kunnan toimialasta ottaen huomioon SEUT 107-108 artiklat, tällöin ei kyse ole valtiontuesta- laina: voidaan antaa mille tahansa yhteisölle edellyttäen, että yritys ja lainan kohde ovat kunnan toimialalla ja | <p>UHAT (negatiiviset, ulkoiset asiat)</p> <ul style="list-style-type: none">- pienen markkinoilla toimivan yhtiön rahoituksen saanti liikepankeista haasteellista, edellyttää käytännössä kaupungin takausta- peruskorjausten ja uudiskohteiden edellyttämiä pitkäaikaisia lainoja (30-40 vuotta) ei yleisesti tarjoa muut pankit kuin Kuntarahoitus, edellyttää kaupungin 100 %:n takausta- jokaisessa kaupungin myöntämässä toimenpiteessä (takaus, laina, pääomalaina) ei saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä, toimenpiteeseen ei saa sisältyä merkittävää taloudellista riskiä ja on otettava huomioon SEUT 107 (valtiontuki) ja 108 artiklat.- laina: kunnan etu tulee turvata riittäväillä vastavakuuksilla- takaus kilpailuilla markkinoilla toimivalle tytäryhtiölle kaupungilta on mahdollista, mutta jotta kyse ei ole valtiontuesta, seuraavien ehtojen tulee täyttyä: |

huomioidaan valtiontukisääntely (suositaanko tuensaajaa ja onko tuki valkoiva)

- laina muussa asuntotuotannossa: kaupunki voi myöntää kilpailuilla markkinoilla toimivalle Kouvolan Asunnoille markkinaehtoisen lainan (korko, lyhennys, laina-aika), kun kyse on kunnan toimialasta ottaen huomioon SEUT 107-108 artiklat, tällöin ei kyse ole valtiontuesta, kaupungin olisi mahdollista antaa suoraa lainaa markkinahintaan kovan rahan kohteisiin

lainansaaja ei ole taloudellisissa vaikeuksissa, takauksen kesto on määriteltävä, takauksen määrä on 80 % ja takauksesta on suoritettava markkinaehtoinenkorko