

## Kouvolan Asunnot Oy SWOT (nykytila yksi yhtiö)

<p><b>VAHVUUDET</b> (positiiviset, sisäiset asiat)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- yhden yhtiön hallintokulut</li><li>- nykyiselläänkin voidaan toimia vapailla markkinoilla</li><li>- Arassa merkitty kunnan vuokrataloyhtiöksi</li><li>- merkittävä kiinteistövarallisuus ja vuokra-asuntokanta (Aran käyttö- ja luovutusrajoitukset voimassa 3.460 asunnon osalta, vapaarahoitteisia tai rajoituksista vapautuneita asuntoja 404, opiskelija-asuntoja 103 asuntoa, Kymsote-kohteissa asuntoja 399)</li><li>- kiinteistöjen korjaus- ja uudistamistarve on määritelty sekä luovuttavista kiinteistöistä on tehty suunnitelmat seuraavaksi kymmeneksi vuodeksi</li><li>- toteuttaa Kouvolan kaupungin asuntopoliittista ohjelmaa</li><li>- kaupungilta saatu lainaa sekä takauksia</li></ul>	<p><b>HEIKKOUEDET</b> (negatiiviset, sisäiset asiat)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- käyttöaste vuokratuotoista laskettuna (tammi-elokuu 2022) 91,5 %</li><li>- Kouvolan Asuntojen investointien rahoitustarve vuosina 2022-2024 yhteensä n. 37.500.000 euroa (noin 100-150 Me seuraavan kymmenen vuoden aikana)</li><li>- kaupungin toimiala ei ole olla rahoittaja</li></ul>
<p><b>MAHDOLLISUUDET</b> (positiiviset, ulkoiset asiat)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ara-säännöt mahdollistavat 4 % tuoton vuokriin</li><li>- asuintalovarauksella vältytään verojen maksulta</li><li>- kaupungin olisi mahdollista antaa Kouvolan Asunnoille pääomallinaa 4 % korolla</li><li>- pääomallina: ei tarvitse vaatia vastavakuutta lainansaajalta</li><li>- pääomallina sosiaalinen asuntotuotanto: kaupunki voi myöntää pääomallinan Kouvolan Asunnoille lainaehtojen ollessa alle markkinahinnan, päätöksessä huomioitava tiedonanto komisisolle</li><li>- pääomallina muu asuntotuotanto: kaupunki voi myöntää kilpailuilla markkinoilla toimivalle Kouvolan Asunnoille markkinaehtoisin lainan (korko, lyhennys, laina-aika), kun kyse on kunnan toimialasta ottaen huomioon SEUT 107-108 artiklat, tällöin ei kyse ole valtiontuesta</li><li>- laina: voidaan antaa mille tahansa yhteisölle edellyttäen, että yritys ja lainan kohde ovat kunnan toimialalla ja huomioidaan valtiontukisääntely (suositaanko tuensaajaa ja onko tuki valkoiva)</li></ul>	<p><b>UHAT</b> (negatiiviset, ulkoiset asiat)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Aran valvonta ja säännöt koskien sosiaalista asuntotuotantoa (vuosittain jälki-ilmoitus, jossa eriytetty ARA-rajoitusten alainen ja vapaa asuntokanta, tulorahoitusta saa käyttää vain vuosikorjauksiin)</li><li>- vuokrat kaikkiin kohteisiin omakustannusperiaatteella</li><li>- peruskorjausten ja uudiskohteiden pitkäaikaisia lainoja vain Kuntarahoitukselta kaupungin 100 % takauksella</li><li>- Aralta ei saatavilla uutta peruskorjauslainaa eikä uudisrakentamislainaa</li><li>- jokaisessa kaupungin myöntämässä toimenpiteessä (takaus, laina, pääomallina) huomioitava taloudellinen riski ja valtiontuki</li><li>- kunnan myöntämään lainaan riittävät vastavakuudet</li><li>- varainsiirtovero kiinteistöjä siirrettäessä yhtiöstä toiseen, taloja vapautuu vuosittain Ara-rahoituksesta</li></ul>

- kun kyse on sosiaalisesta asuntotuotannosta, on Kouvolan Asunnot Oy yksi Kouvossa toimivista sosiaalista asuntotuotantoa harjoittavista yhtiöistä
- takaus sosiaalisessa asuntotuotannossa: saa olla 100 %, eikä takauksen katsota olevan valtiontukea
- laina sosiaalisessa asuntotuotannossa: kaupunki voi myöntää lainan Kouvolan Asunnoille lainaehtojen ollessa alle markkinahinnan, päätöksessä huomioitava tiedonanto komissiolle
- 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