

30.3.2023

Elinvoimajaostolle ja Kaupunginhallitukselle

Kouvolan Asunnot Oy:n pitkän tähtäimen suunnitelmien mukaisesti yhtiön omistamaa kiinteistökantaa tullaan kehittämään vuosittain. Tämä pitää sisällään kohteille tehtäviä laajempia peruskorjauksia ja pienempiä vuosittaisia PTS-korjauksia mm. vesikattojen uusimisia. Näiden lisäksi tavoitteena on aloittaa uusien asuinrakennuskohteiden rakentaminen tarpeen mukaan. Toimenpiteillä pyritään varmistamaan yhtiön suuren kiinteistövarallisuuden säilyminen tekniseltä kunnoltaan hyvänä sekä yhtiön toimintaedellytyksien säilyminen tulevaisuudessa.

Kouvolan Asunnot Oy:n tavoitteena on olla pitkäaikainen ja luotettava toimija. Nykyisellä strategiakaudella keskiöön on nostettu käyttöasteen parantaminen eri toimenpitein, joita ovat mm. yhtiön mielikuvan parantaminen ja kiinteistökannan kilpailukyvyyn parantaminen. Toiminnallaan yhtiö toteuttaa myös omistajan asettamia asuntopoliittisia linjauksia, joissa todetaan vuokra-asuntojen olevan kysyttyjä kaupunkimaisella alueella kävelyetäisyydellä juna-asemalta.

Kouvolan Asunnot Oy on Kouvolan kaupungin 100-prosenttisesti omistama osakeyhtiö. Yhtiö tarjoaa kouvolaalaisille laadukkaita ja kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja. Kouvolan Asunnot Oy:n toiminta on paikallista ja liittyy kaupungin asukkaiden hyvinvointiin. Asunnot osoitetaan vuokra-asuntoa eniten tarvitseville ruokakunnille ja samalla pyritään talon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoiseen asuinalueeseen (Korkotukilaki 11 a §). Asukasvalinta perustuu siten tarveharkintaan, jota ohjaa korkotukilain lisäksi Valtioneuvoston asetus asukkaiden valinnasta ja ARA:n Asukasvalintaopas, jonka kriteerejä asunnontarpeen kiireellisyydestä noudatetaan asukasvalinnassa.

Milloin asukasvalintaperusteiden mukaiset edellytykset täyttyviä hakijoita ei ole, voidaan asukkaiksi valita muitakin hakijoita (asetus asukkaiden valinnasta 8 §).

SVOP

Kouvolan Asunnot Oy:n hallitus on kokouksessaan 28.3.2023 päättänyt pyytää omistajalta 3.000.000 euron SVOP-sijoitusta vuodelle 2023. Sijoituksella turvataan yhtiön oman pääoman ja omavaraisuusasteen säilyminen riittävällä tasolla, joka vaikuttaa yhtiön rahoituslaitoksilta kilpailuttaman lainoituksen hintaan ja ehtoihin sekä lujitetaan pitkällä aikavälillä yhtiön kassaa. Sijoituksella suunniteltujen lainojen määrä ei pienene.



**Kouvolan
Asunnot Oy**

Kauppamiehenkatu 4
45100 Kouvola
www.kouvolanasunnot.fi

Viialankatu 3:n peruskorjauslaina

Samassa kokouksessa yhtiön hallitus päätti hakea 100-prosenttista takausta enintään 4.600.000 euron peruskorjauslainalle. Peruskorjaus on yhtiön kiinteistöstrategian mukainen. Takauksen tulee kattaa pääoman lisäksi lainan korko, viivästyskorko, kulut ja maksut. Lainalla korjataan vuonna 1974 rakennettu kerrostalo Eskolanmäessä. Taloon tulee peruskorjauksen jälkeen 48 asuntoa. Lainatarjoukset pyydetään takauspäätöksen jälkeen ja lainan tarkemmat ehdot hyväksytetään kilpailutuksen jälkeen.

PTS-korjausten laina

Edelleen samassa kokouksessa yhtiön hallitus päätti hakea 100-prosenttista takausta 2.000.000 euron lainalle, joka otetaan yhtiön välttämättömien ja suunnitelman mukaisten korjausten rahoittamiseksi eri kohteissa.

Halkotorinkuja 4

Lisäksi yhtiön hallitus on kokouksessaan 24.1.2023 päättänyt hankkia KVR-hankkeena (KVR=kokonaisvastuurakentaminen) kerrostalon Kouvolan keskustaan, osoitteeseen Halkotorinkuja 4. Kohteeseen on tarkoitus rakentaa seitsemän-kerroksinen kerrostalo, johon tulee 64 asuntoa. Hankkeen toteuttajaksi on markkinavuoropuhelun ja kilpailutuksen kautta valittu Skanska Talonrakennus Oy.

Hankinta on Kouvolan Asunnot Oy:n kiinteistöstrategian mukainen toimi ja sillä lisätään yhtiön omistamaa asuntokantaa kysytyimmältä alueelta eli kaupungin ydinkeskustasta.

Hankkeen hankinta-arvo on n. 9.800.000 euroa. Rahoittamista varten yhtiö hakee kaupungilta 100-prosenttista omavelkaista takausta. Laina-aika tulee olemaan 30 vuotta, 40 vuoden maksuohjelmalla ja lyhennysohjelma on porrasteisesti nouseva. Takauksen tulee kattaa pääoman lisäksi lainan korko, viivästyskorko, kulut ja maksut. Lainatarjoukset pyydetään takauspäätöksen jälkeen.

Vastavakuudeksi yhtiö tarjoaa em. takauksille riittävän kattavat vakuudet panttikirjoina. Yhtiön hallussa on paljon eri kiinteistöihin kohdistuvia, vapaita panttikirjoja ja vastapanteista tehdään selvitys, kun lainaehdot tuodaan takaajan käsittelyyn.

KOUVOLAN ASUNNOT OY



Jari Niemi
toimitusjohtaja

