

21.10.2024

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. Seuraavalla uudiskohteella on tarkoitus vastata kaupungin omistajapoliittisen ohjelman mukaisiin odotuksiin ja lisätä opiskelija-asuntojen tarjontaa ydinkeskustassa.

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 täyttäviä hakijoita ei ole, voidaan asukkaiksi valita muitakin hakijoita (asetus asukkaiden valinnasta 8 §).

Sosiaalinen asuntotuotanto on kansalaisten kannalta välttämätön palvelu, joka on paikallisten olosuhteiden vuoksi tarpeen asuntojen saatavuuden turvaamiseksi Kouvolassa. Yhtiön toiminta ei vääristä kilpailua Kouvolassa. Kouvolan Asunnoilla ei ole määräävää markkina-asemaa eikä yhtiön toiminta



**Kouvolan  
Asunnot Oy**

Kauppamiehenkatu 4  
45100 Kouvola  
[www.kouvolanasunnot.fi](http://www.kouvolanasunnot.fi)

**Sari Hämäläinen**  
p. 020 615 8930  
[sari.hamalainen@kouvolanasunnot.fi](mailto:sari.hamalainen@kouvolanasunnot.fi)

markkinassa sulje pois muita toimijoita. Vuokrahinnoittelu perustuu kohteiden kustannuksiin eikä voittoa tavoitella.

EY:n tuomioistuin on katsonut mm. sosiaalisen asuntotuotannon olevan SGEI-palvelua. SGEI-palvelut = (services of general economic interest) ovat yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyviä palveluja. SGEI-palvelut eroavat muista palveluista siten, että viranomaisten on turvattava niiden tarjonta kaikissa olosuhteissa, vaikka markkinoilla ei aina olisi riittävästi palveluntarjoajia.

## SVOP

Kouvolan Asunnot Oy:n hallitus on kokouksessaan 29.8.2024 päättänyt pyytää omistajalta 3.000.000 euron SVOP-sijoitusta vuodelle 2024. Sijoituksella turvataan yhtiön oman pääoman ja omavaraisuusasteen säilyminen riittävällä tasolla, joka vaikuttaa yhtiön rahoituslaitoksilta kilpailuttaman lainoituksen hintaan, ehtoihin ja kovenantteihin sekä lujitetaan pitkällä aikavälillä yhtiön kassaa. Sijoituksella suunniteltujen lainojen määrä ei pienene ja sillä mahdollistetaan opiskelija-asuntojen rakentaminen kaupungin keskustaan.

Hakemuksen liitteenä oleva Danske Bankin mallinnus (salainen) todentaa sijoituksen olevan välttämätön.

## KOUVOLAN ASUNNOT OY

  
Jari Niemi  
toimitusjohtaja

Liite: Danske Bank, Kouvolan Asunnot Oy – Kiinteistöstrategian taloudellista mallinnusta vuosille 2024-2030 (salainen)



Kouvolan  
Asunnot Oy

Kauppamiehenkatu 4  
45100 Kouvola  
[www.kouvolanasunnot.fi](http://www.kouvolanasunnot.fi)

Sari Hämäläinen  
p. 020 615 8930  
[sari.hamalainen@kouvolanasunnot.fi](mailto:sari.hamalainen@kouvolanasunnot.fi)