

RISKIARVIO SVOP-SIJOITUS HÄMEENKYRÖN ASUNNONHANKINNALLE

Laatija: Talous- ja hallintojohtaja Tiina Paloranta ja laskentapäällikkö Lotta Salmela

Riskiarvio on tehty kunnan käytössä olevan riskiluokittelun mukaisesti.

Tässä arvioidaan SVOP-sijoituksen tekemiseen liittyvää riskiä ja sitä, jos sijoitusta ei tehdä. Riskiä arvioidaan kunnan kannalta. Kunta on perustanut yhtiön omistamaan, hallitsemaan ja rakennuttamaan asuinrakennuksia ja antamaan näissä kohteissa asuntoja vuokralle.

Strategiset riskit

- Toimintaympäristö
 - Riski:
 - Ilman sijoitusta yhtiö ei pysty maksamaan erääntynyttä lainaerää ja kunta takaajana joutuu maksamaan lainan
 - Ilman sijoitusta yhtiö ei pysty maksamaan kunnalle takaisin lyhytaikaista lainaa. Lainan vakuutena on panttikirja Kirkkokadun kiinteistöön. Kunta tuskin ryhtyy realisoimaan kiinteistöä. Käytännössä laina jää rästiin ehkä vuosikausiksi.
 - Hallintakeino:
 - Kun kunta sijoittaa yhtiöön pääomaa lainan maksun verran, niin kunta voi periaatteessa saada sijoituksen joskus takaisin.
 - Kunta saa maksun myöntämäänsä lyhytaikaiseen lainaan.
 -
- Hallintomalli ja johtaminen
 - Riski
 - Ei riskiä
- Palvelut
 - Riski
 - Mikäli kunta ei sijoita yhtiöön, niin yhtiön toimintaedellytykset heikkenevät ja yhtiö joutuu realisoimaan omaisuutta. Vuokra-asuntojen määrä voi vähentyä.
 - Vuokra-asuntojen kunto- ja laatutaso heikkenee, jos ylläpitokorjauksiin ei ole varaa
 - Yhtiön taloudellinen tilanne heikkenee entisestään, mikäli se joutuu tekemään epäedullisia kauppvoja.
 - Hallintakeino
 - Kun kunta sijoittaa yhtiöön, niin sen toimintaedellytykset paranevat eli se voi jatkaa toimintaansa nykyisessä laajuudessa toistaiseksi.

Taloudelliset riskit

- Tasapainoinen talous
 - Riski
 - Kunnan talous ei kestä sijoituksen maksua
 - Kunnan lainamäärä kääntyy nousuun (edellytyksellä, että talousarvio toteutuu investointien osalta)
 - Yhtiö ei pysty maksamaan lainojen lyhennyksiä ja kunta joutuu takaajana maksamaan lainan eikä saa perittyä sitä yhtiöltä
 - Hallintakeino:
 - Sijoituksen maksaminen ei vaikuta kunnan yli/alijäämätilanteeseen
 - Kunta saa lyhytaikaista lainaa nopeasti, jos maksuvalmius vaatii sen sijoituksen maksuhetkellä
 - Lainamäärän nousu lisää koronnousun riskiä, se hallitaan kiintein koroin tai korkosuojauskeinoin
 - Kunta ei varaudu siihen, että yhtiö ei pysty jatkossa maksamaan lainojen lyhennyksiä, jos sellainen tilanne tulee eteen, niin reagoidaan siihen sitten
 - Jos kunta joutuu takaajana maksamaan yhtiön lainoja ja korkoja, niin kunta perii ne yhtiöltä takaisin
- Rahoitus
 - Riski:
 - Kunnalla ei ole kassassa rahaa sijoituksen maksamiseen
 - Jos kunta maksaisi lainan, niin joutuu perimään sen yhtiöltä ja sillä ei ole varaa maksaa. Takaukselle ei ole vastavakuutta, sillä siihen aikaan, kun takaus myönnettiin, sitä ei vielä vaadittu.
 - Hallintakeino:
 - Kunta ottaa lainaa sijoituksen maksuun
 - Tekemällä sijoitus kunnalla on periaatteellinen mahdollisuus saada sijoitus joskus takaisin
 - Jos sijoitusta ei koskaan makseta takaisin, niin rahat ovat silti kiinni yhtiössä
- Tulevaisuuden talous:
 - Riski
 - Yhtiö ei pysty maksamaan SVOP-sijoitusta takaisin
 - Yhtiö joutuu sopeuttamaan toimintaansa, mikäli aikoo maksaa sijoituksen takaisin ja sopeutus vaikuttaa vuokra-asuntojen määrään
 - Yhtiön osakkeiden arvon lasku ja taseen alaskirjausvelvollisuus, jos asuntojen ja rakennusten eli yhtiön arvo laskee merkittävästi taloudellisten vaikeuksien vuoksi
 - Hallintakeino
 - Riski siitä, että sijoitusta ei saada takaisin, on kunnassa tiedossa ja se on hyväksyttävissä.
 - Kunta ei vaadi sijoitusta takaisin, joten tämän takia yhtiöllä ei ole sopeuttamisvelvoitetta, joka heikentäisi vuokra-asuntojen tarjontaa

Operatiiviset riskit

- Toiminta:

- Riski
 - o Jos yhtiö ajautuu talouden ahdinkoon, niin se joutunee realisoimaan omistamiaan rakennuksia ja vuokra-asuntotarjonta heikkenee
 - o Vuokra-asuntojen laatutaso heikkenee, jos ylläpitokorjauksiin ei ole varaa

- Hallintakeino:
 - o Autetaan yhtiötä SVOP-sijoituksella, jotta yhtiö selviää tästä talouden kriisistä ja pystyy ylläpitämään vuokra-asuntoja

- Juridinen vastuu:
 - Riski
 - o Yhtiön ja kunnan keskinäinen suhde, jos kunta takaajana joutuu maksamaan lainan

 - Hallintakeino
 - o Jotta kunnalla on mahdollisuus saada kenties joskus sijoitus takaisin, niin se on parempi keino kuin maksaa laina suoraan pois ja yrittää periä sitten yhtiöltä takaisin.

- Henkilöstö:
 - Riski
 - o ei henkilöstöriskiä

Vahinkoriskit

- Ympäristö:
 - ei ympäristöriskejä

- Toimitilat, koneet ja kalusto:
 - Riski
 - o Mikäli yhtiö ei pysty toimimaan, niin taloja voi jäädä tyhjäksi ja vaille hoitoa, mikä aiheuttaa kierteen, kun huonokuntoisiin taloihin ei saa asukkaita

 - Hallintakeino
 - o Yhtiö pidetään siinä kunnossa, että se pystyy ylläpitämään kunnollisia vuokra-asuntoja

- Palvelutuotannon turvallisuus:
 - Riski
 - o Yhtiön tarjoamien asuntojen täytyy olla turvallisia terveydelle

 - Hallintakeino
 - o Yhtiön pysyminen taloudellisesti siinä tilassa, että se pystyy pitämään asuntokannan kunnossa