

YMPÄRISTÖMINISTERIÖN JA VALTION ASUNTORAHASTON

TULOSSOPIMUS 2007

1. Valtion asuntorahaston toiminta-ajatus ja kehitysnäkymät

Valtion asuntorahasto edistää laadukasta ja kohtuuhintaista asumista. Tavoitteena on erityisesti pieni- ja keskituloisten kotitalouksien asunto-olojen parantaminen. Asuntojen rakentamisen ja olemassa olevan asuntokannan tarkoituksenmukaisen käytön edistämiseksi valvotaan, että tuki kanavoituu asukkaalle ja lainoituksen riskit valtion kannalta ovat mahdollisimman pienet.

Asuntorahaston roolia vahvistetaan olemassa olevaan asuntokantaan ja korjausrakentamiseen liittyvissä tehtävissä sekä asumisen kehittämis-, informaatio- ja asiantuntijatehtävissä. Asuntorahasto siirtyy Lahteen vuonna 2008.

2. Toimialan yhteiskunnalliset vaikuttavuustavoitteet

Valtioneuvosto asettaa asumisen osalta seuraavat tavoitteet ympäristöministeriön toimialan yhteiskunnalliselle vaikuttavuudelle vuonna 2007:

- Tonttien tarjonta asuntorakentamiseen kasvaa ja vahvistaa Helsingin seudun kilpailukykyä

Ympäristöministeriö asettaa seuraavat alustavat tulostavoitteet toimialan yhteiskunnallisen vaikuttavuuden kehittymiselle:

- Heikoimmassa asemassa olevien asuntotilannetta turvataan ja asunnottomuus vähenee
- Ikääntyvien kotona asumisen edellytykset helpottuvat
- Vuokra-asuntojen vähentyneestä kysynnästä aiheutuvat sosiaalisten vuokratalojen taloudelliset ongelmat ja valtion tukeman asuntorahoituksen riskit ja menetykset vähenevät
- Toimenpiteet Valtion asuntorahaston siirtymiseksi Lahteen vuonna 2008 on toteutettu

3. Valtion asuntorahaston keskeiset tulostavoitteet vuonna 2007

- Edistää erityisryhmien asumista ja kehittää osaamistaan tässä asiassa
- Etsiä Käyttöaste –projektissa yhdessä kuntien kanssa kestäviä ratkaisuja tyhjiilleen jäävien valtion tukemien vuokra-asuntojen ongelmaan ja kehittää samalla uusia toimintamalleja kuntien asuntostراتيجиoiden laadintaan ja ARA-asuntokannan ylläpitoon ja arviointiin
- Toimia yhteistyössä Valtiokonttorin kanssa lainoihin liittyvien riskien minimoimiseksi ja ennalta ehkäistä riskejä vapauttamalla arava- ja korkotukiasunnot käyttö- ja luovutusrajoituksista paikallinen asuntomarkkinatilanne huomioon ottaen
- Valmistella yhteistyössä ympäristöministeriön kanssa vuonna 2008 käynnistyvää lähiöprojektia
- Valmistella ja kehittää Internet-palvelua asuntojen toteutuneista kauppahinnoista
- Parantaa tuottavuutta kehittämällä yhteistyössä Valtiokonttorin kanssa SART -järjestelmän käyttöön ottoa asuntopoliittisen tiedon keräämisen välineenä
- Kehittää toimintaansa ympäristöministeriön kanssa sovittujen linjausten mukaisesti rahoitus- ja kehittämiskeskuksen suuntaan
- Käynnistää valtion asunto-, arava- tai korkotukilainoitettujen asumisoikeustalojen asumisoikeuden haltijoiden valintaa, käyttövastikkeiden määrääntymistä ja yhteishallintoa koskevan ohjauksen
- Kehittää toimintatapoja osaamisen turvaamiseksi ja siirtämiseksi
- Valmistella vuonna 2008 toteutettavaan Lahteen siirtymiseen liittyvät käytännön toimenpiteet
- Kehittää ulkoista ja sisäistä viestintää sekä verkkopalvelua uudistuvan viraston toimintaa tukeväksi

- Pitää valtion asuntorahaston maksuvalmius oikeassa suhteessa rahaston maksuvelvoitteisiin yhteistyössä valtiovarainministeriön ja ympäristöministeriön kanssa. Tarvittava varainhankinta toteutetaan kustannustehokkaasti osana valtion lainanottoa siten, että se mahdollistaa asuntorahaston joustavan kassanhallinnan. Vuonna 2007 rahastolla ei ole nettovarainhankinnan tarvetta.

Jatkuvan toiminnan tavoitteet

4. Valtion asuntorahaston toiminnan vaikuttavuustavoitteet

Asuntorahasto vaikuttaa toiminnallaan siihen, että

4.1. Lainoituksen ja muun tuen alueellinen kohdentaminen

- valtion tukema uustuotanto vastaa pitkäaikaista käyttötarvetta ja tuettavat hankkeet ovat taloudellisesti kestäväällä pohjalla. Rakentamisen ja korjaamisen lainoituksen suuntaamisessa otetaan huomioon väestön kehitystiedot, asuntomarkkinatiedot ja eri paikkakuntien asuntojen hinta- ja vuokrataso (*Mittarit 1 ja 2*)
- erityisryhmille tarkoitettu asuntotuotanto on etusijalla ja kunnan asunto- sekä sosiaali- ja terveystoimi yhteistyössä osallistuvat asuntojen tarpeen ja käytön arviointiin ottaen huomioon myös asunnottomuuden vähentämisen (*Mittari 1, 1b ja 9*)

4.2. Asuntojen laatu ja kustannukset

- asuntojen ja niihin liittyvän lähiympäristön liikuntaesteettömyys paranee ARA –tuotannossa (*Mittari 15*)
- pienten asuntojen tarjonta kasvaa sekä asuntojen joustavuuteen ja muunneltavuuteen kiinnitetään huomiota (*Mittari 6*)
- pientalojen osuutta seurataan (*Mittari 5*)
- asumismenot pysyvät kohtuullisina erityisryhmien asunnoissa (*Mittari kehitetään*)
- ARA-tuotannon laadukkuus varmistetaan (*Mittari 13*)

4.3. Suunnitelmallinen asuntokannan ylläpito

- Ara -asuntojen omistajat huoltavat ja korjaavat sosiaalisen asuntokantansa vaiheittain ja oikea-aikaisesti sekä mitoittavat korjausasteen järkeväksi suhteessa rakennuksen jäljellä olevaan käyttöikänsä ja asuntomarkkinoihin (*Mittari 4*)
- kunnat suunnittelevat asuntostrategian avulla asuntokannan käyttöä ja ylläpitoa kussakin asuntomarkkinatilanteessa (*Mittari 19*)
- korjausavustuksilla edistetään aktiivisesti asuinolojen kehittämistä kasvavan vanhusväestön tarpeita vastaavaksi (*Mittari 15*)

4.4. Yleishyödyllisen asuntokannan valvonta ja valtion rahoitusriskien minimointi

- yleishyödyllisten yhteisöjen ja kuntien omistamien vuokratalo-tyhtiöiden toimintaa ja tuoton tuloutusta valvotaan sekä yhteisöille annetaan riittävä tieto yleishyödyllisyys säännöksistä ja niiden asettamista vaatimuksista (*Mittari 17*)
- asuntokannan käyttö alueellisilla asuntomarkkinoilla tehostuu, käyttöasteeseen kiinnitetään enemmän huomiota ja tyhjillään oloon puututaan aikaisempaa konkreettisimmin toimenpitein (*Mittari 8*)

5. Valtion asuntorahaston toiminnallisen tuloksellisuuden tavoitteet

Asuntorahasto

5.1 Kustannusvalvonnan tavoitteet

- varmistaa, että hankkeiden suunnitelmat ovat laadultaan kustannustehokkaita, elinkaari-tekijät huomioonottavia ja paikallisten asuntomarkkinoiden hintatasoon sopivia (*Mittarit 3, 11, ja 12*)
- huolehtii siitä, että ARA-kohteissa rakennuskustannusindeksin kanssa vertailukelpoisella tavalla mitattu kustannusten hyväksytyt nousu ei ylitä oleellisesti rakennuskustannusindeksin kehitystä ja että valtion tukemassa tuotannossa hyväksytään vain kohtuullisia tonttihintoja (*Mittari 11*)
- kehittää erityisasunto-kohteiden rakennuskustannusten, erityisesti sosiaalitekniikan ja tuettavien asumispalvelutilojen, seurantaa (*Mittari kehitetään*)
- edistää urakkakilpaillun tuotannon osuutta rakentamisessa (*Mittari 14*)
- varmistaa, että vuokra- ja asumisoikeustalojen korkotukilainojen ehdot pysyvät kohtuullisina ja rahoitus kilpailutetaan (*Mittari 10*)

5.2. Ohjauksen ja valvonnan tavoitteet

- ohjaa kuntia Käyttöaste –projektin mallin mukaisesti asuntostrategian laatimiseen ja asuntokannan käytön ja omistajapolitiikan suunnitteluun kussakin asuntomarkkinatilanteessa (*Mittari 19*)
- ohjaa aravavuokratalojen asukasvalintaa ja vuokranmäärittystä sekä valtion asunto-, arava- tai korkotukilainoitettujen asumisoikeustalon asumisoikeuden haltijoiden valintaa ja käyttövastikkeiden määräytymistä sekä yhteishallintolain mukaisten osallistumisoikeuksien käyttöä aravavuokratalo- ja em. asumisoikeustaloyhteisöissä (*Mittari 19*)
- tekee vuosittain noin 20 yleishyödylliseksi nimetyn yhteisön ja kuntien kiinteistöosaakeyhtiön tarkastusta (*mittarit 17 ja 18 yhteensä*) sekä muut valvonnan yhteydessä tarpeelliseksi havaitut tarkastukset
- tekee vuosittain käynnin noin 10-15 kuntaan korjaus- ja energia-avustusten myöntämismenettelyjen tarkastamiseksi (*Mittari 16*)

5.3. Sisäisen tehokkuuden ja palvelukyvyn tavoitteet

- pitää kuntien korjausavustusten rahatilausten keskimääräisen käsittelyajan vuoden 2006 tasolla (*Mittari 22*)
- päättää käyttö- ja luovutusrajoituksia koskevista hakemuksista kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun tarvittavat asiakirjat on toimitettu rahastoon (*Mittari 23*)

5.4. Taloudellisuustavoitteet

- sopeuttaa lainoitus- ja avustustoimintaan käytettävän kustannusosuuden asuntorahaston toiminnan kokonaiskustannuksiin (*Kehitetään uusi mittari lisäksi mittarit 20 ja 21*)

5.5. Henkisten voimavarojen hallintaa ja kehittämistä koskevat tavoitteet

- edistää henkilökunnan monipuolista kouluttautumista ja kehittää toimintatapoja osaamisen siirtämiseksi uusille virkamiehille erityisesti rekrytointitilanteissa (*Mittari 24*)
- pyrkii vaikuttamaan henkilöstön työhyvinvoinnin myönteiseen kehitykseen (*Mittari 25*)

6. Voimavarat vuodelle 2007

Asuntorahastolla on vuonna 2007 käytettävissään toimintamenoihin 4 639 000 euroa. Henkilöstövoimavarojen määrä on 67 htv, jossa on otettu huomioon ympäristöhallinnon tuottavuusohjelman edellyttämä 2 htv:n vähennys.

7. Sopimuksen seuranta ja raportointi

Asuntorahasto laatii tulostavoitteiden saavuttamisesta väliraportin ympäristöministeriölle elokuussa 2007. Koko vuoden 2007 tulostavoitteiden toteutumisesta raportoidaan toimintakertomuksen yhteydessä helmimaaliskuussa 2008.

Helsingissä 20. päivänä joulukuuta 2006

Hannes Manninen
Ministeri

Hannu Rossilahti
Ylijohtaja

Sirkka Hautojärvi
Kansliapäällikkö

VAIKUTTAVUUSMITTARIT	Vuosi 7/2006	Vuosi 2005	Vuosi 2004	Vuosi 2003	Vuosi 2002
1. Aloitetut uudet asunnot					
Kasvukeskukset (asuntoa)	1429	3096	4 133	4907	6809
Muu maa (asuntoa)	586	969	1 002	1005	1820
1b. Aloitusmäärät investointiavustushankkeissa (kehitetään)					
2. Perusparannusaloitukset alueittain					
Kasvukeskukset (asuntoa)	4085	10527	7 862	8078	3021
Muu maa (asuntoa)	1370	3550	2 881	2467	2253
3. Ensimmäisen vuoden asumiskustannukset					
normaalit hankkeet, pks (€/asm2/kk)	10,04	9,97	10,31	10,05	9,32
asumisoikeusasunnot, pks (€/asm2/kk)		9,70	10,08	9,77	8,22
normaalit hankkeet, muu maa (€/asm2/kk)	9,22	8,53	8,79	8,38	8,05
asumisoikeusasunnot, muu maa (€/asm2/kk)	8,02	8,01	8,08	7,49	7,68
4. Korjausaste- ja korjauskustannukset (vuokratalot)					
Korjausaste arava		53,7 %	44,1 %	55,6 %	57,0 %
Korjausaste korkotuki	49,1 %	50,1 %	50,1 %	45,1 %	39,3 %
Korjauskustannukset arava (€/m2)		804	576	705	736
Korjauskustannukset korkotuki (€/m2)	886	857	760	581	432
5. Pientalojen osuus ARA-tuotannossa (erillinen pientalo tai rivi- ja ketjutalo)					
Kaikki normaalit hankkeet	17,7 %	20,0 %	22,0 %	21,4 %	
Erytisasunnot	20,6 %	13,9 %	7,1 %	7,4 %	16,7 %
Asumisoikeusasunnot	22,4 %	19,5 %	28,4 %	1,2 %	2,6 %
6. Pienasuntojen osuus ARA-tuotannossa (1-2h+kk)					
Varsinaiset vuokratalot	56,5 %	40,0 %	42,0 %	43,1 %	39,0 %
Asumisoikeustalot	28,5 %	32,8 %	32,4 %	28,8 %	27,3 %
7. Kunnallisen vuokra-asuntotuotannon osuus					
Arava	78,5 %	25,6 %			
Korkotuki	21,9 %	34,0 %			
8. Asuntojen tyhjillään olo (yli 2 kk)					
Tyhjät vuokra-asunnot		4226	4 395	4922	4900
Tyhjät asumisoikeusasunnot		1029	967	970	-
9. Asunnottomien määrä					
Yhden hengen taloudet (henkeä)		7457	7 651	8186	9561
Perheet (perhettä)		355	357	415	774
10. Vuokra- ja asumisoikeustalojen korkotukilainojen					
Korko	3,23 %	2,37 %	2,59 %	2,94 %	3,89 %
Marginaali	0,06 %	0,70 %	0,12 %	0,18 %	0,25 %

Toiminnallisen tuloksellisuuden mittarit	Vuosi 2007 tav.	Vuosi 7/2006	Vuosi 2005	Vuosi 2004	Vuosi 2003	Vuosi 2002
11. Hankinta-arvot						
Rakennuskustannukset:						
Pääkaupunkiseutu (€/as2)		2117	2055	1 920	1690	
Muu maa (€/as2)		1701	1645	1 536	1384	
Maapohjakustannukset: (tonttihinta+verot+kulut)						
omistustontit, pks (€/as2)		360	335	296	242	
omistustontit, muu maa (€/as2)		112	19	122	111	
vuokratontit, pks (€/as2)		23	22	21	17	
vuokratontit, muu maa		5	5	5	12	
12. Rakennuttajapalkkiot (normaalikohteet)						
kilpailukohteet (€/as2)		93	93	93	90	84
neuvottelukohteet (€/as2)		67	75	75	77	72
13. laadunseurannan pisteet	2,54		2,54	2,61	2,63	2,56
14. Kilpailutettujen hankkeiden osuus (koko maa)						
Uustuotanto	95 %	92 %	85 %	81 %	76 %	76 %
Peruskorjaus	100 %	97 %	100 %	100 %	100 %	100 %
15. Korjausavustuksilla rahoitettujen uusien hissien määrä	250	151	235	205	172	168
16. Tarkastettujen kuntien määrä	10 - 15	7	11	14		
17. Yleishyöd. Yhteisöjen tarkastusten määrä			4,0 %	4,0 %		
18. Tarkastettujen kuntien kiint.yht. määrä			11	15		
Mittarit 17 ja 18 yhteensä	20					
19. Kuntien ohjauskäyntien määrä	20	28	15	15		
20. Lainapäätösten yksikkökustannukset	4 200 €		4 331 €	5 208 €	5 484 €	6 161 €
21. Avustusten maksatuspäätösten yksikkökustannukset	170 €		179 €	194 €	177 €	206 €
22. Korjausav. rahatilausten käsittelyaika	5,7	5,7	5,7	5	6,5	
23. Käyttö- ja luovutusrajoitusvapautushak. käs. aik. (3 kk)						
24. Koulutuksen osuus työajasta pv/htv	4,7	2,2	4,7	4,4	3,8	3,8
25. Työtyytyväisyysindeksi	3,0	2,75	2,68	3,1	3,4	3,3

Liite 1

Keskeisimmät tutkimus- ja kehittämishankkeet vuonna 2007

Vanhusten ja vammaisten palvelutalojen suunnittelu

- selvitetään 2000-luvun palveluasumisen suunnittelulle asettamat vaatimukset asuntojen, palvelu- ja yhteistilojen suhteen sekä edistetään niiden toteutumista esim. suunnittelukilpailun avulla

Yleishyödyllisten ja kuntien aravavuokrataloyhtiöiden taloustilanne

- arvioidaan omistajayhteisöjen ja kuntien aravavuokrataloyhtiöiden taloudellista tilannetta, kannattavuutta ja käyttöastetta koko maassa ARAssa olevien aineistojen pohjalta