

ara

Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

Asumisen rahoitus- ja
kehittämiskeskuksen tilinpäätös
1.1.2013 – 31.12.2013

Sisällys

1 TOIMINTAKERTOMUS	3
1.1 Johdon katsaus	3
1.2 Vaikuttavuus	6
1.2.1 Siirto- ja sijoitusmenojen vaikuttavuus	6
1.2.1.1 Korkotukilainoituksen kohdentuminen alueellisesti ja tukimuodoittain	6
1.2.1.2 Korkotukihankkeisiin liittyvät muut tavoitteet	8
1.2.1.3 Korjaus- ja energia-avustukset	13
1.2.1.4 Kehittämisrahoitusta	15
1.2.2 Toiminnan vaikuttavuus	16
1.2.2.1 Kehittämis- ja yhteistyöhankkeet	16
1.2.2.2 Asuntokantaan liittyvä ohjaus, valvonta ja rajoituksista vapauttaminen	18
1.3 Toiminnallinen tehokkuus	20
1.3.1 Toiminnan tuottavuus	20
1.3.2 Toiminnan taloudellisuus	20
1.4 Tuotokset ja laadunhallinta	22
1.4.1 Suoritteiden määrät ja aikaansaadut julkishyödykkeet	22
1.4.2 Palvelukyky sekä suoritteiden ja julkishyödykkeiden laatu	23
1.5 Henkisten voimavarojen hallinta ja kehittäminen	24
1.6 Tilinpäätöslaskelmat ja liitetiedot sekä laskelmien analyysi	27
1.6.1 Rahoituksen rakenne	27
1.6.2 Talousarvion toteutuminen	27
1.6.3 Tuotto- ja kululaskelma	28
1.6.4 Tase	29
1.7. Sisäisen valvonnan arviointi- ja vahvistuslausuma	29
1.8 Arviointien tulokset	30
1.9 Yhteenveto havaituista väärinkäytöksistä	30
2 Talousarvion toteumalaskelma ja tiliviraston talousarvion toteumalaskelman tiedot valtuuksista ja niiden käytöstä	31
3 TUOTTO- JA KULULASKELMA	32
4 TASE	33
5 LIITETIEDOT	34
6 ALLEKIRJOITUKSET	39

1 TOIMINTAKERTOMUS

1.1 Johdon katsaus

Korkotukilainoitettujen tuotannon osalta tehtiin 6 255 uustuotantoasunnon aloittamisen mahdollistavat päätökset. Määrä oli 76 asuntoa suurempi kuin edellisvuonna. Normaalin vuokra-asuntotuotannon osalta käynnistyi 1 988 asuntoa. Määrä on 748 asuntoa enemmän kuin edellisvuonna, mutta kuitenkin tavoiteltua vähemmän.

Tuotanto painottui tavoitteiden mukaisesti suurimpiin kasvukeskuksiin. Helsingin seudulla tuotannon määrä kasvoi 636 asunnolla verrattuna vuoteen 2012. Uustuotannosta Helsingin seudun osuus oli 42 % ja kokonaisuutena kasvukeskusten osuus oli 79 %. Hankkeet toteutettiin pääosin kilpailuhankkeina ja hankkeiden keskimääräiset rakennuskustannukset laskivat pääkaupunkiseudulla hieman. Rakentamisen keskikustannukset olivat pääkaupunkiseudulla 1,3 % alhaisempia kuin edellisenä vuonna ja muualla maassa 3,2 % edellisvuotta korkeampia.

Korjaus- ja energia-avustusten valtuus oli yhteensä 50,5 miljoonaa euroa. Korjausavustusten painopisteenä olivat hissien rakentaminen, liikuntaesteiden poistaminen sekä vanhusten ja vammaisten henkilöiden asuntojen korjaaminen kotona asumisen mahdollistamiseksi. Avustuksia uusien hissien rakentamiseen ARA myönsi yhteensä 16,8 milj. euroa ja avustuksella rakennettiin kaikkiaan 164 uutta hissiä vanhoihin kerrostaloihin.

Virastossa tehtyjä tuki ja erilaisia muita päätöksiä oli 1 061 kappaletta. Määrä laski hieman edelliseen vuoteen verrattuna. Hankekäsittelyyn liittyviä päätöksiä oli hieman edellisvuotta enemmän. Maksatuksia käsiteltiin yhteensä 6 418 kappaletta ja niiden määrä kasvoi 5 %. Ohjaus- ja valvontakäyntejä tehtiin edellistä vuotta enemmän, yhteensä 33 kappaletta

Erityisinä tulostavoitteina virastolla oli osallistua asuntopoliittisessa ohjelmassa sovittujen toimenpiteiden toimeenpanoon erityisesti pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämiseen (PAAVO II), kehitysvammaisten asumisen ohjelmaan ja ikääntyneiden asumisen kehittämiseen liittyen.

ARA teki vuoden aikana 2013 avustuspäätöksiä 30 miljoonan euron edestä kehitysvammaisille suunnatuille hankkeille. Hankkeissa on yhteensä 481 asuntoa. Kehitysvammaisten asumisessa on tavoitteena välttää laitosmaisia ratkaisuja. Kehitysvammaisten asumista koskevassa ohjeistuksessa edellytetään asukkaiden yksilöllisistä tarpeista lähtevää asuntosuunnittelua sekä monipuolisten asumisratkaisujen järjestämistä. ARA on tuonut esiin hankkeisiin liittyviä tavoitteita järjestämällä keväällä 2013 seminaareja viidellä eri paikkakunnalla. Ohjauksen tavoitteena on ollut vaikuttaa siihen, että uudet hankkeet toteuttaisivat aiempaa paremmin asetettuja linjauksia.

Virasto on koordinoanut Arjen keskiössä -hanketta, jossa etsitään uudenlaisia tapoja järjestää erityistä tukea tarvitsevien henkilöiden asumista ja elämää lähiyhteisössä. Hankkeeseen liittyen on järjestetty seminaareja ja työpajoja mukana olevien kaupunkien kanssa.

Pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishjelmalla (PAAVO II) on omat verkkosivunsa ara.fi-sivujen yhteydessä ja ARAn johdolla on toteutettu hankkeen suunnittelua ja seuranta. Vuoden aikana tehtiin investointiavustuspäätökset 80 asunnon hankkeille. Uusiin avustusvarauksiin on otettu mukaan kaikki aiesopimuskuntien esittämät hankkeet.

Asuinalueiden kehittämissohjelmaan liittyvät avustukset myönnettiin täysimääräisesti ja ARA on ollut mukana toteuttamassa hanketta. Kehittämissohjelmaan liittyen on järjestetty hanketapaamisia ja toteutettu hankkeen viestintää.

Viraston kohdensi kunnallistekniikan avustukset aiesopimuskuntiin niihin liittyvien tavoitteiden mukaisesti ja osallistunut aiesopimusten toteuttamiseen ja seurantaan.

Uusi energiatodistusjärjestelmä otettiin käyttöön 1.6.2013 ja ARA on toiminut energiatodistuksia ja niiden laatijoita valvovana viranomaisena. Virasto on ollut mukana valmistelemassa energiatodistuksiin liittyvän tietojärjestelmän käyttöönottoa. Verkkosivuilta löytyvät energiatodistusten laatijat ja energiatodistuksia on tarkastettu pistokokein.

Valvontaa ja ohjausta on toteutettu tulossopimuksen liitteenä olevan vuosisuunnitelman mukaisesti. Vuoden 2013 keväällä tarkastettiin otantana yleishyödyllisten yhteisöjen 2011 vuosi-ilmoitustiedoista yhteisöjen antamat lainat ja vakuudet. Lisäksi tarkastettiin, olivatko yhteisöt ottaneet yleishyödyllisyysnormiston vastaisia riskejä sijoittaessaan rahavarojaan erilaisiin rahastoihin.

ARA teki vuonna 2013 kyselyn kaikille vuosina 2005–2010 erityisryhmien investointiavustusta saaneille vuokratalojen omistajille. Kyselyllä kerättiin tiedot muun muassa erityisryhmien asuntojen käytöstä ja asukasvalintojen tekemisestä.

ARA tekemillä ohjaus- ja valvontakäynneillä on selvitetty miten yhtiöt ovat noudattaneet yleishyödyllisyyslainsäädännön määräyksiä. Erityisryhmien investointiavustusta saaneiden kohteiden osalta on tarkastettu hankinta-arvojen ja rahoituksen toteutuminen.

Keväällä toteutettiin käyttövastikkeita koskeva kysely asumisoikeusyhteisöille. Lisäksi asumisoikeusyhteisöjen valvontaa suoritettiin tarkastamalla vuoden 2011 vastikkeista laaditut koko yhteisön ja yksittäisen kohteen jälkilaskelmat. Lisäksi tarkastettiin vuodelle 2013 laaditut koko yhteisön ja yksittäisen kohteen käyttövastikelaskelmat sekä asukkaalle jaettu muu käyttövastikelaskelmaan liittyvä materiaali. asumisoikeusyhteisöihin tehtiin kolme ohjaus- ja valvontakäyntiä.

Asukasvalintojen valvontaa tehtiin erityisryhmien investointiavustusta saaneissa hankkeissa sekä liittyen asuntojen käyttöön osaomistusasuntoina. ARA on osallistunut yhteistyössä Kuntaliiton kanssa eri toimijoiden järjestämiin koulutustilaisuuksiin, joissa aiheina ollut mm. asukasvalinnat, kiinteistökannan kehittäminen ja taloudellisten riskien minimointi ja kuntien asumisen kokonaisvaltainen suunnittelu.

Yhteistyössä ympäristöministeriön kanssa uusittiin asukasvalintaopas. Päivitetty opas julkaistiin kesäkuussa 2013 ja sitä täydennettiin helmikuussa 2014 erityistä tukea asumisessaan tarvitsevien henkilöiden asukasvalintojen osalta.

Suunnitelmalliseen kiinteistönpitoon on ohjattu käynneillä kunnissa, vuokratyhteisöissä sekä erilaisissa koulutus- ja seminaaritalaisuuksissa. Kiinteistönpidossa on ohjattu salkuttamaan kiinteistökantaa ja ennakoimaan ja varautumaan taloudenpidossa vuokrista) tuleviin korjauksiin ja tuleviin kohoaviin lainojen lyhennyksiin. Yhteistyössä Valtiokonttorin kanssa järjestettiin kolme alueellista seminaaria kunnille ja vuokratyhteisöille.

Kehittämisraha suunnattiin ympäristöministeriön vahvistaman käyttösuunnitelman mukaisesti. Marraskuussa 2013 valmistui kehittämisrahoituksen vaikuttavuuden arviointi. Arviointi antaa myönteisen kuvan ARAn kehittämistoiminnan vaikuttavuudesta. Selvityksen mukaan kehittämishankkeiden tuloksilla on ollut vaikutusta aihealueen toimintakenttään ja ne ovat myös tuoneet yleisemmin lisäarvoa asumisen kehittämiseen. Erityisen onnistuneena pidettiin asiakastarpeen ja hyödynsaajanäkökulman kytkemistä hankkeiden lähtökohtiin ja toteutustapoihin. Myös ARAn tilasto- ja tietopalvelut saivat kiitosta sidosryhmiltä.

Yhteistyötä SYKE:n kanssa jatkettiin. Virastot järjestivät Rakentamisen ja asumisen tietoaaineistot ja niiden hyödyntäminen (RASTI) seminaarin, joka keräsi noin 200 osallistujaa. Kehittämisrahoituksella aloitettiin hanke, jonka tarkoituksena on suunnitella ja määrittää ARA-asuntokantaa koskeva tietopalvelu osaksi SADe-rahoituksella toteutettavaa Liiteritietopalvelua.

ARA osallistui hallinnonalan verkkopalveluiden uudistukseen ja viraston uudet verkkosivut avattiin maaliskuun alussa. Virasto on ylläpitänyt asuinalueiden kehittämisohjelman, asunnottomuuden vähentämishajelman ja Arjen keskiössä -hankkeen verkkosivuja. Lisäksi virasto on ylläpitänyt ja kehittänyt asuntojen hintatietopalvelua ja vastannut myös vuokratietopalvelusta.

Kieku-järjestelmä otetaan käyttöön henkilöstö- ja taloushallinnossa aikataulun mukaisesti huhtikuussa 2014. Hankkeeseen liittyvää valmistelua on tehty aktiivisesti. Esimiehiä ja henkilöstöä on koulutettu tavoitteena uuden järjestelmän sujuva käyttöönotto ja tehokas hyödyntäminen.

Työtyytyväisyys virastossa pysyi edelleen hyvällä tasolla ja on keskimäärin korkeammalla tasolla kuin muissa valtion työpaikoissa. Virastossa on toteutettu vuoden 2012 lopussa hyväksytyä inhimillisen pääoman vahvistamisen suunnitelmaa. Henkilöstön määrä kasvoi ja rekrytointeja tehtiin uusiin tehtäviin liittyen. Vuoden lopussa viraston palveluksessa oli 55 henkilöä, mikä on 4 henkilöä enemmän kuin vuotta aiemmin.

1.2 Vaikuttavuus

1.2.1 Siirto- ja sijoitusmenojen vaikuttavuus

1.2.1.1 Korkotukilainoituksen kohdentuminen alueellisesti ja tukimuodoittain

Viraston tuli erityisesti painottaa toiminnassaan Helsingin seudun kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon lisäämistä. Lainoituksessa tuli myös varmistaa, että rakennettaville tai korjattaville asunnoille on pitkäaikaista kysyntää. Asumisoikeusasuntoja tuli kohdentaa ensisijassa valtion ja kuntien välisiin aiesopimuksiin sitoutuneisiin kuntiin.

Vuonna 2013 alkaneen valtion tukeman korkotukilainoitettujen uustuotannon asuntomäärä oli 6 255 asuntoa. Alkaneiden asuntojen määrä oli 76 asuntoa pienempi kuin edellisvuonna. Tuotanto painottui tavoitteiden mukaisesti suurimpiin kasvukeskuksiin. Helsingin seudulla asuntomäärä kasvoi selvästi verrattuna vuoteen 2012. Alkavasta uustuotannosta Helsingin seudun osuus oli 42 % ja kokonaisuutena kasvukeskusten osuus oli 79 %.

Taulukko 1. Aloitettut asunnot* korkotukilainoitettussa uudistuotannossa alueittain.

Alue	2011		2012		2013		Muutos as.kpl 2013/2012
	as. kpl	%	as. kpl	%	as. kpl	%	
Pääkaupunkiseutu	2 781	41,8	1 559	25,2	2 077	33,2	518
PKS:n lähialue	680	10,2	434	7,0	552	8,8	118
Tampereen seutu	575	8,6	543	8,8	721	11,5	178
Oulun seutu	125	1,9	318	5,1	216	3,5	-102
Jyväskylän seutu	121	1,8	481	7,8	270	4,3	-211
Turun seutu	286	4,3	312	5,0	500	8,0	188
Kuopion seutu	137	2,1	356	5,8	328	5,2	-28
Lahden seutu	315	4,7	369	6,0	127	2,0	-242
Seinäjoen seutu	0	0,0	134	2,2	169	2,7	35
Kasvukeskukset yht.	5 020	75,4	4 506	72,9	4 960	79,3	454
Muut alueet yhteensä	1 635	24,6	1 673	27,1	1 295	20,7	-378
Koko maa yhteensä	6 655	100	6 179	100	6 255	100	76

*osapäätöksen saaneet hankkeet eli hankkeen suunnitelmat ja kustannukset on hyväksytty ARAssa ja hanke on saanut näin aloitusluvan. Hankkeet käynnistyvät pian tämän jälkeen ja tämä on vakiintunut tapa kuva hankkeiden alkamista.

Normaaleista vuokra-asunnoista 87 % (1 883 asuntoa) sijoittui kasvukeskuksiin ja Helsingin seudulle 49 % (981 asuntoa). Asumisoikeusasunnoista 67 % (887 asuntoa) sijoittui Helsingin seudulle. Asumisoikeusasuntoja ei kohdennettu suurimpien kasvukeskusten ulkopuolella. Erityisryhmien uustuotannosta 60 % sijoittui suurimpiin kasvukeskuksiin.

Taulukko 2. Aloitetut asunnot alueittain ja hanketyypeittäin.

Alue	Erityisryhmien asunnot		Normaalit vuokra-		Asumisoikeusasunnot		Takauslainat	
	as. kpl	%	as. kpl	%	as. kpl	%	as. kpl	%
Pääkaupunkiseutu	515	17 %	798	40 %	764	58 %		
PKS:n lähialue	246	8 %	183	9 %	123	9 %	50	31 %
Tampereen seutu	283	10 %	227	11 %	211	16 %	19	12 %
Oulun seutu	80	3 %	136	7 %	0	0 %		
Jyväskylän seutu	75	3 %	124	6 %	71	5 %	17	10 %
Turun seutu	252	9 %	181	9 %	67	5 %		
Kuopion seutu	112	4 %	138	7 %	78	6 %		
Lahden seutu	127	4 %	0	0 %	0	0 %		
Seinäjoen seutu	73	2 %	96	5 %	0	0 %		
Kasvukeskukset yht.	1 763	60 %	1 883	87 %	1 314	100 %	86	53 %
Muut alueet yhteensä	1 190	40 %	105	13 %	0	0 %	76	47 %
Koko maa yhteensä	2 953	100 %	1 988	100 %	1 314	100 %	162	100 %

Erityisryhmien vuokra-asuntoja oli 46 % aloitetuista asunnoista. Normaalaa vuokra-asuntotuotantoa aloitettiin 748 asuntoa edellisvuotta enemmän, yhteensä 1 988 asuntoa. Asumisoikeusasuntoja aloitettiin 1 314 asuntoa. Takauslainalla aloitettiin 162 asuntoa.

Taulukko 3. Aloitetut asunnot uudistuotannossa tukimuodoittain.

Tukimuoto	2011		2012		2013	
	as. kpl	%	as. kpl	%	as. kpl	%
Erityisryhmien vuokra-asunnot	3 206	47,7	3 768	56,0	2 953	46,0
Normaalit vuokra-asunnot	2 079	30,9	1 240	18,4	1 988	31,0
Asumisoikeusasunnot	1 359	20,2	1 170	17,4	1 314	20,5
Omakotitalot	11	0,2	1	0,0		0,0
Korkotukilainoitus yhteensä	6 655	99,0	6 179	91,9	6 255	97,5
Takauslainoitettut vuokra-as.	70	1,0	239	3,7	162	2,5
Koko lainoitus yhteensä	6 725	100	6 418	100	6 417	100

Perusparannushankkeiden määrä kasvoi verrattuna edellisvuoteen. Asuntoja hankkeissa oli yhteensä 6 360. Pääosa hankkeista on edelleen asunto-osakeyhtiöalojen korjaushankkeita ja niissä asuntoja oli 4 707.

Taulukko 4. Aloitetut asunnot perusparannushankkeissa tukimuodoittain.

Tukimuoto	2011		2012		2013	
	as. kpl	%	as. kpl	%	as. kpl	%
Asunto-osakeyhtiöas. (40 %)	3 775	64	3 454	59	4 707	74
Erityisryhmien vuokra-asunnot	1 011	17	1 212	21	666	10
Normaalit vuokra-asunnot	1 068	18	1 232	21	921	14
Asumisoikeusasunnot	0	0	0	0	66	1
Koko maa yhteensä	5 854	100	5 898	100	6 360	100

Perusparannushankkeet kohdentuivat pääkaupunkiseudulle (51 % asunnoista) ja muihin kasvukeskuksiin (33 % asunnoista).

Taulukko 5. Aloitetut asunnot perusparannushankkeissa alueittain.

Alue	2011		2012		2013	
	as. kpl	%	as. kpl	%	as. kpl	%
Pääkaupunkiseutu	3 433	59	3 031	51	3 241	51
PKS:n lähialue	238	4	55	1	163	3
Turun seutu	262	4	704	12	1 187	19
Tampereen seutu	583	10	275	5	36	1
Jyväskylän seutu	152	3	29	0	0	0
Oulun seutu	22	0	30	1	86	1
Kuopion seutu	399	7	123	2	68	1
Lahden seutu	106	2	440	7	588	9
Seinäjoen seutu	0	0	56	1	0	0
Kasvukeskukset yht.	5 195	89	4 743	80	5 369	84
Muut alueet yhteensä	659	11	1 155	20	991	16
Koko maa yhteensä	5 854	100	5 898	100	6 360	100

1.2.1.2 Korkotukihankkeisiin liittyvät muut tavoitteet

Toiminnassa tuli painottaa muun muassa tuettavien hankkeiden toteutumista kilpailumenettelyin siten, ettei hankkeiden kustannusten nousu ylitä kohtuullista tasoa. Lisäksi tuli huolehtia, että yhden ja kahden hengen tarpeita vastaavien asuntojen osuus kasvaa. Lainoituksessa tuli ottaa huomioon myös elinkaaren kustannuksiin vaikuttavia tekijöitä.

Rakentamisen hinta normaaleissa hankkeissa

Pääkaupunkiseudulla alkaneiden normaalihankkeiden (vuokra- ja asumisoikeusasunnot) rakentamisen hinta oli 1,3 % alhaisempi kuin vuonna 2012 alkaneissa hankkeissa. Muun maan osalta hankkeiden keskihinta hinta oli 3,2 % korkeampi kuin vuotta aiemmin.

Neuvottelu-urakkana toteutettavissa hankkeissa rakentamisen hinta oli alhaisempi kuin kilpailumuotoisissa hankkeissa. Pääkaupunkiseudulla kilpailuhankkeissa rakentamisen hinta oli 3 053 euroa neliöltä ja neuvottelumuotoisissa hankkeissa 3017 euroa neliöltä.

Taulukko 6. Rakentamisen hinta, maapohjakustannukset, hankinta-arvo ja kustannusten muutokset normaaleissa korkotukihankkeissa.

Alue	Rakennus- kustannus (oma ja vuokratontti)	Hankkeet omalla tontilla			Hankkeet vuokratontilla		
		Liittymis- maksut ja autopaikat	Maapohja- kustannus	Hankinta- arvo	Liittymis- maksut ja autopaikat	Maapohja- kustannus	Hankinta- arvo
Koko maa							
2011	2 753	132	279	2 902	230	33	3 278
2012	2 715	172	284	3 079	169	22	3 022
2013	2 763	119	234	2 980	182	24	3 075
<i>Vuosimuutos</i>	1,8 %						
PKS							
2011	3 038	181	429	3 321	234	37	3 496
2012	3 089	324	467	3 724	211	33	3 466
2013	3 049	83	442	3 426	198	32	3 361
<i>Vuosimuutos</i>	-1,3 %						
Muu maa							
2011	2 365	101	182	2 629	218	17	2 552
2012	2 423	87	182	2 718	120	9	2 506
2013	2 500	134	148	2 797	157	13	2 649
<i>Vuosimuutos</i>	3,2 %						

Energiatehokkuuden edistäminen ARA-hankkeissa

Energiatehokkuus on ollut vahvasti esillä kehittämiseen liittyvissä seminaareissa. Toimijoita on kannustettu kehittämään osaamista ja kerrottu onnistuneista energiatehokkaista hankkeista. Hankkeiden tuloksista ja kokemuksista on viestitty myös muuten ja ARA-viestin 1/2013 erikoisnumeroon on koottu tietoa keskeisistä kehittämishankkeista. Kesällä valmistui Asumisen uudistaminen 2009–2012 -loppuraportti ja myös siinä on esitelty energiatehokkuuden parantamiseen tähtäviä hankkeita.

Viime vuosien merkittävimpiä kehittämishankkeita ovat olleet Nollaenergiatalohankkeet Kuopioon ja Järvenpäähän, passiivipientaloalueen rakentaminen ja hankintaprosessin kehittäminen Naantaliin, nollaenergiapalvelutalohanke Lahteen, Riihimäen Peltosaari-projektin kehittämishankkeet, pohjoismaisen kestävä korjausrakentamisen (SURE-projekti) pilottihankkeet Vantaalle ja Rovaniemelle.

Kilpailu rakentamisessa ja rahoituksessa

Kilpailumuotoisena toteutettavien hankkeiden määrä kasvoi verrattuna edelliseen vuoteen. Kaikkiaan normaalista vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotannosta 75 % toteutettiin kilpailuhankkeina ja erityisryhmien osalta 97 %. Kaikki perusparannushankkeet olivat kilpailuhankkeita.

Taulukko 7. Urakkakilpailujen määrä ja osuus.

	Normaalihankkeet			Erityisryhmien hankkeet		
	2011	2012	2013	2011	2012	2013
Uudistuotanto, koko maa (kpl)	74	61	75	79	100	93
Kilpailuhankkeiden osuus (%)	72 %	72 %	83 %	96 %	95 %	97 %

Vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotannon korkotukilainoitus perustui edelleen pääosin Kuntarahoituksen myöntämiin lainoihin. Kuntarahoituksen osuus uusien lainojen euro-määrästä oli 92 % (ed. vuosi 90 %).

Vuokra- ja asumisoikeustalojen uusissa korkotukilainoissa keskiporko oli 1,49 % ja korkomarginaali 0,98 %.

Taulukko 8. Vuokra- ja asumisoikeustalolainojen korot ja marginaalit (lainoihin liittyy valtion täytetakausta).

	2011	2012	2013	Muutos (%-yks.) vuositasolla
Keskiporko (%)	2,46	1,83	1,49	-0,34
Marginaali (%)	0,65	0,82	0,98	0,16

Asunto-osakeyhtiöiden perusparantamisen korkotukilainojen keskiporko oli 1,88 % ja korkomarginaali 1,41 %.

Taulukko 9. Asunto-osakeyhtiöalojen perusparannuslainat (ei valtion takausta).

	2011	2012	2013	Muutos (%-yks.) vuositasolla
Keskiporko (%)	2,57	2,06	1,88	-0,18
Marginaali (%)	0,86	0,91	1,41	0,5

Vuokratasa ARA-uustuotannossa

Hyväksytyjen normaalien vuokratalohankkeiden ensimmäisen vuoden laskennalliset keskimääräiset asumiskustannukset olivat pääkaupunkiseudulla 11,57 euroa ja muualla maassa 11,05 euroa neliöltä kuukaudessa. Asumisoikeusasuntojen ensimmäisen vuoden asumiskustannukset olivat pääkaupunkiseudulla 12,37 euroa ja muualla maassa 10,76 euroa neliöltä.

Taulukko 10. Normaalien vuokra- ja asumisoikeustalojen ensimmäisen vuoden vuokrat.

	Vuokrat ARA-tuotannossa *					
	Normaalit vuokratalot			Asumisoikeustalot		
	Koko maa	PKS	Muu maa	Koko maa	PKS	Muu maa
2011	11,83	12,19	11,38	11,12	12,09	9,76
2012	11,52	12,69	11,04	12,03	12,55	11,32
2013	11,27	11,57	11,05	11,73	12,37	10,76
muutos	-2,2 %	-8,8 %	0,1 %	-2,5 %	-1,4 %	-4,9 %

* Ensimmäisen vuoden laskennalliset asumiskustannukset

Pienasuntojen osuus ARA-tuotannossa

Tulostavoitteena oli huolehtia siitä, että valtion tukemassa tavallisessa vuokra-asuntotuotannossa yhden ja kahden hengen tarpeita vastaavien asuntojen osuus lisääntyy. Pienasuntoja oli 66 % asunnoista ja niiden osuus kasvoi 14 %-yksikköä.

Taulukko 11. Pienasuntojen osuus normaaleissa vuokra- ja asumisoikeushankkeissa.

	Pienasunnot			muut as. yhteensä	
	1h+k/kk	2h+k/kk	yhteensä	3h+k/kk-	
2011	16	44	60	40	100
2012	16	36	52	49	100
2013	20	46	66	34	100
asm ² /as	41,7	52,5	49,2	79,5	59,6

Perusparannushankkeiden kustannukset ja korjausaste

Korjausrakentamisen tukemisessa tulostavoitteiden mukaisesti kiinnitetään huomiota korjattavan kiinteistön sijaintiin ja asemaan alueen asuntomarkkinoilla. Korjaamista ei tarkastella ainoastaan teknisen elinkaaren vaan myös asuntojen nykyisen ja tulevan kysynnän näkökulmasta. Lisäksi korjaushankkeessa edellytetään pitkän tähtäyksen perusparannus- ja kunnossapitosuunnitelmaa. ARA ei hyväksy tuen piiriin raskaita peruskorjauksia sijainniltaan huonoilla alueilla.

Normaalien vuokratalojen korjaushankkeita on ollut vähän ja ne ovat olleet pääosin Helsingissä. Normaalikohteissa keskimääräinen korjauskustannus oli 1 441 euroa neliötä kohden (korjausaste 68 %). Erityiskohteet sisältävät tyypillisesti raskaita korjauksia ja niihin voi sisältyä myös käyttötarkoituksen muutoksia.

Taulukko 12. Perusparannuskustannukset ja -aste.

Perusparannus- kustannukset ja -aste	Vuosi	Norm. vuokra- ja ASO-talot		Erityiskohteet		AsOy-talot (40%)	
		€/m ²	%	€/m ²	%	€/m ²	%
Koko maa	2011	698	37	1 976	70	432	30
	2012	1 347	60	1 372	60	461	32
	2013	1 441	68	1 281	55	388	29
PKS	2011	247	13	2 150	72	489	30
	2012	1 267	61	1 126	52	610	31
	2013	1 479	70	711	45	488	31
Muu maa	2011	1 160	61	1 740	66	343	31
	2012	1 379	60	1 536	65	301	34
	2013	1 320	60	1 709	62	308	27

Perusparannuskustannus = urakat + erillishankinnat + liittymismaksut + suunnittelu- ja asiantuntijapalkkiot + rahoitus- ja rakennuttamiskulut (€/asm²)

Perusparannusaste = perusparannushankkeen korjauskustannusten suhde vastaavan ohjelman mukaisen tyypillisen uudisrakennuksen kustannuksiin (%)

Erityisryhmien investointiavustukset

Erityisryhmien osalta investointiavustukset tuli kohdentaa huomioiden avustusta saavien tuen tarve, kohteen pitkäaikainen käyttö ja taloudellinen kantokyky. Tulostavoitteiden lisäksi ympäristöministeriön ohjauskirjeellä linjattiin hankkeiden valinnan periaatteita.

Korkotukilainan lisäksi erityisryhmille suunnatuille hankkeille voitiin myöntää investointiavustuksia. Avustuksia myönnettiin yhteensä 3 413 asuntoa käsittävälle hankkeille. Näistä uustuotantoa oli 2 397 asuntoa ja perusparannushankkeissa oli 1 016 asuntoa.

Taulukko 13. Erityisryhmien investointiavustukset 2011–2013 (as. kpl. ja milj. euroa).

	2011		2012		2013	
	As.kpl	Milj. euroa	As.kpl	Milj. euroa	As.kpl	Milj. euroa
Uustuotanto	2 207	88,1	2 474	101,8	2 397	109,4
Perusparannus	796	17,7	574	7,1	1 016	10,5
Hankinta*	0	3,6	0	0,1	0	0,0
Yhteensä**	3 003	109,4	3 048	109,0	3 413	119,9

*=asunnot mukana perusparannuksen asuntomäärissä

**=lisäksi tehtiin euroa avustuksen lisäyksiä vanhoihin hankkeisiin

Kun erityisryhmien avustushanke on kuulunut tukiluokkaan II, III tai IV, on ARA edellyttänyt, että myös kunnan sosiaali- ja terveydenhuolto on kuultu lausuntoa annettaessa.

Ympäristöministeriön ohjauskirjeen mukaisesti etusijalla hankkeiden valinnassa ovat olleet pitkäaikaisasunnottomat, kehitysvammaiset, mielenterveyskuntoutujat ja muistihäiriöiset vanhukset. Näiden ryhmien hankkeisiin on kohdentunut 73 % avustuksista. Lisäksi huonokuntoisten vanhusten kohteisiin on kohdentunut 19 % avustusten euromääristä. Opiskelija-asuntojen osuus asuntomääristä oli 27 %, mutta niihin kohdistui vain 5 % avustusten euromääristä.

Taulukko 14. Erityisryhmien investointiavustukset kohderyhmittäin.

Erityisryhmä	Milj. euroa		As.kpl		Uustuotanto		Perusparannus	
					As.kpl	Milj. euroa	As.kpl	Milj. euroa
Muistisairaat vanhukset	51,7	43 %	1 201	35 %	1 102	48,1	99	3,6
Kehitysvammaiset	29,9	25 %	481	14 %	442	29,2	39	0,7
Huonokuntoiset vanhukset	22,3	19 %	654	19 %	467	19,0	187	3,3
Pitkäaikaisasunnottomat	6,0	5 %	80	2 %	80	6,0	0	0,0
Opiskelijat	5,6	5 %	934	27 %	243	2,7	691	3,0
Muut erityisryhmät	4,4	4 %	53	2 %	53	4,4	0	0,0
Yhteensä	119,9	100 %	3 403	100 %	2 387	109,4	1 016	10,5

Taulukko 15. Erityisryhmien investointiavustukset alueittain.

Alue	2 012			2 013		
	As.kpl	Milj. euroa	% euroista	As.kpl	Milj. euroa	% euroista
PKS	679	22,1	20 %	594	10,3	9 %
PKS:n lähialue	124	5,3	5 %	213	9,2	8 %
Turun seutu	113	1,8	2 %	94	2,5	2 %
Tampereen seutu	141	7,7	7 %	702	21,7	18 %
Jyväskylän seutu	279	4,5	4 %	97	4,8	4 %
Oulun seutu	135	4,0	4 %	160	5,3	4 %
Kuopion seutu	45	3,0	3 %		0,0	0 %
Lahden seutu	422	22,0	20 %	157	7,4	6 %
Seinäjoen seutu	89	3,2	3 %	20	1,2	1 %
Kasvukeskukset yhteensä	2 027	73,8	68 %	2 037	62,3	52 %
Muu maa	1 164	35,2	32 %	1 366	57,7	48 %
Kaikki yhteensä	3 191	109,0	100 %	3 403	119,9	100 %

Vuokrataso erityisryhmien hankkeissa

Avustuksen määrän mitoituksessa keskeisenä tavoitteena on ollut asumiskustannusten pysyminen kohtuullisena. Ensimmäisen vuoden laskennalliset asumiskustannukset avustuksen jälkeen oli uudisasunnoissa tukiluokittain 10,89 -13,27 euroa/as.m²/kk. Perusparannushankkeissa asumismenot olivat 7,69–10,19 euroa/as.m²/kk .

Taulukko 16. Keskimääräinen tukiaste ja alkuvuokra tukiluokittain investointiavustushankkeissa.

Vuosi	Tukiluokka	Uustuotanto		Perusparannus	
		Tukiprosentti	Alkuvuokra	Tukiprosentti	Alkuvuokra
		%	€/m ² /kk	%	€/m ² /kk
2011	1	9,37	13,65	9,92	8,44
	2	24,52	12,62	24,03	11,19
	3	33,69	10,74	36,72	10,76
	4	45,00	10,71	43,02	11,60
2012	1	10,00	13,43	10,00	7,48
	2	24,80	12,04	25,00	9,29
	3	35,24	11,18	34,41	9,33
	4	44,20	11,68	13,85	13,08
2013	1	10,00	13,27	10,00	7,69
	2	25,00	12,14		
	3	35,53	10,96	28,23	10,19
	4	46,30	10,89	35,00	5,62

1.2.1.3 Korjaus- ja energia-avustukset

ARA myöntää avustukset hissien rakentamiseen kerrostaloihin ja muiden liikuntaesteiden poistamiseen sekä avustukset terveyshaittojen poistamiseen. Lisäksi ARA myöntää sellaiset korjausavustukset, joissa kunta on hakijana. ARA huolehtii avustusten maksamisesta avustuksen saajille ja kunnille, valvoo kuntien tekeminen avustuspäätösten oikeellisuutta sekä antaa avustuksiin liittyvää koulutusta, neuvontaa ja ohjausta. Kunnat myöntävät muut korjaus- ja energia-avustukset ARAn niille osoittamasta määrärahasta.

Korjaus- ja energia-avustusten määräraha oli 50,5 miljoonaa euroa (56,3 miljoonaa v. 2012). Vuoden 2013 talousarvioesityksen mukaan korjausavustusten painopisteenä olivat hissien rakentaminen sekä vanhusten ja vammaisten henkilöiden asuntojen korjaaminen kotona asumisen mahdollistamiseksi. Taloyhtiöille myönnettävä energia-avustus

sekä pientaloille myönnettävä harkinnanvarainen energia-avustus tuli kohdentaa kannustamaan uusiutuvaa energiaa hyödyntävien lämmitystapojen käyttöönottoa.

ARA osoitti 20.5.2013 kuntiin 27 miljoonan euron avustusten myöntövaltuuden. Kaikkiaan kunnista haettiin avustuksia 30,2 miljoonan euron edestä. Avustusten toimeenpanoon liittyen on annettu koulutusta ja neuvontaa.

Avustuksia uusien hissien rakentamiseen ARA myönsi yhteensä 16,8 milj. euroa ja avustuksella rakennettiin kaikkiaan 164 uutta hissiä vanhoihin kerrostaloihin.

Taulukko 17. Myönnetyt hissiavustukset.

		2011	2012	2013
Uusien hissien rakentaminen	Hissejä (kpl)	148	211	164
	Kohteita (kpl)	60	76	70
	Milj. euroa	11,3	21,5	16,8
	Asuntoja (kpl)	2 455	3 299	2 261

Terveyshaitta-avustuksia myönnettiin 25 hakijalle yhteensä 1 021 339 euroa. Hakemukset hylättiin 49 hakijan osalta.

Asuntojen, asuinrakennusten ja asuinympäristön esteettömyys on keskeinen asia vanhusväestön tarpeita ajatellen. Esteettömyyttä edistetään uusien hissien rakentamisavustusten lisäksi liikkumisesteen poistamiseen tarkoitetuilla avustuksilla sekä vanhusväestön ja vammaisten korjausavustuksilla. Liikuntaesteenpoistoon myönnettiin avustuksia 484 571 euroa ja niiden määrä kaksinkertaistui.

Korjausavustusten jakauma eri käyttötarkoituksiin

Seuraavassa taulukossa on esitetty korjausavustusten jakautuminen eri käyttötarkoituksiin kertomusvuoden maksatustietojen mukaan. Tiedot kuntien vuonna 2013 myöntämistä avustuksista ovat käytettävissä vasta myöhemmin vuonna 2014.

Taulukko 18. Korjausavustusten kohdentuminen käyttötarkoituksen mukaan vuosina 2011–2013, euroa.

	2011	2012	2013
Uusien hissien rakentaminen	24 667 615	30 971 057	16 669 613
Suhdanneluonteiset korjausavustukset	115 803 027	9 946 377	
Hissien korjaus ja muu liikuntaesteiden poist	7 186 200	469 676	315 916
As.oy. talojen suunnitteluavustukset	6 730 442	3 964 238	
Vanhusväestön as.olojen parantaminen	5 749 816	5 686 372	5 916 187
Energia-avustukset (2 tai useampi as.)	2 214 045	3 403 533	5 692 387
Energia-avustukset pientaloille	1 209 519	889 047	1 022 462
Veteraanit	1 120 867	1 104 443	1 090 591
Kuntoarvio	2 147 578	1 317 086	849 629
Kuntotutkimus	902 041	1 013 586	1 397 276
Jätevesien käsittelyavustus	429 114	213 617	50 737
Terveyshaitta-avustus	592 167	316 255	302 386
Terveyshaitta-avustus uudisrakentamiselle	421 801	449 640	244 924
Energiakatselmus	128 636	161 207	65 173
Huoltokirjan laatiminen		1 187	22 640
Hissien suunnitteluavustus	9 000	3 679	
Lämmitysjärjestelmän muutos /ok-talot	8 896 256	7 158 701	3 847 232
Lämmitysjärjestelmän muutos /muut	1 388 031	3 056 556	2 985 951
Suunnitteluavustus			3 984 635
Korjausavustukset yhteensä	179 596 155	70 126 257	44 457 739

1.2.1.5 Kehittämisrahatoiminta

Asumisen ja asuntotuotannon tutkimus- ja kehittämistoimintaan voitiin käyttää yhteensä 700 000 euroa. Tulostavoitteena oli suunnata kehittämisrahat ympäristöministeriön vahvistaman käyttösuunnitelman mukaisesti kiinnittäen huomiota, että muodostuu riittävän suuria kokonaisuuksia ja lisäksi hankkeiden ARA-lähtöisyyttä mahdollisuuksien mukaan. Lisäksi tuli edistää tutkimus- ja kehittämistulosten hyödyntämistä sekä niiden levittämistä käyttäjille ja muille toimijoille.

Kehittämismäärärahat ohjattiin tulostavoitteen ja ympäristöministeriön vahvistaman käyttösuunnitelman mukaisesti 3 eri painopistealueen hankkeisiin. Painopistealueet olivat erityisryhmien asuminen, uudistuotantoon liittyvä kehittäminen ja vanhaan asuntokantaan liittyvä kehittäminen. Lisäksi rahoitettiin ARA-asumisen kehittämiseen liittyviä yleisiä hankkeita.

Taulukko 19. Kehittämisrahan käyttö painopistealueittain.

	Euroa	%
Eritysryhmien asuminen	217 000	31 %
Uustuotantoon liittyvä kehittäminen	75 000	11 %
Asuntokantaan liittyvä kehittäminen	168 000	24 %
ARA-asumisen kehittäminen, yleiset	240 000	34 %
	700 000	100 %

Hankintapäätöksiä tehtiin yhteensä 27 hankintaan. Näistä varsinaisia kehittämishankkeita oli 23 ja 4 oli loppuraporttien julkaisuun ja painatukseen liittyviä hankintoja. Hankintarvoltaan suurimpia käynnistyneitä kehittämishankkeita olivat Hissi – Esteetön Suomi 2017 -jatkoahanke ja Autismin kirjon asuminen -arkkitehtuurikilpailu.

Marraskuussa 2013 valmistui kehittämisrahoituksen vaikuttavuuden arviointi. Sen tarkoituksena oli selvittää miten ARA on pystynyt vastaamaan sille asetettuihin tavoitteisiin kehittämisrahoittajana ja mikä on ARAn merkitys asumisen T&K-kentässä. Lisäksi siinä pohdittiin miten toimintaa tulisi kehittää ja suunnata jatkossa.

Arviointi antaa myönteisen kuvan ARAn kehittämistoiminnan vaikuttavuudesta. Selvityksen mukaan kehittämishankkeiden tuloksilla on ollut vaikutusta aihealueen toimintakenttään ja ne ovat myös tuoneet yleisemmin lisäarvoa asumisen kehittämiseen. Erityisen onnistuneena pidettiin asiakastarpeen ja hyödynsaajanäkökulman kytkemistä hankkeiden lähtökohtiin ja toteutustapoihin. Myös ARAn tilasto- ja tietopalvelut saivat kiitosta sidosryhmiltä. Arvioinnin kautta saatiin myös arvio toiminnan tulosten ulottumisesta hanketoimijoita laajemmalle joukolle. Sidosryhmistä, jotka eivät ole olleet suoranaisesti mukana kehittämishankkeissa, 54 prosenttia kertoi kuitenkin hyödyntäneensä tuloksia.

1.2.2 Toiminnan vaikuttavuus

1.2.2.1 Kehittämis- ja yhteistyöhankkeet

Kehittämisrahatoiminnan lisäksi virasto osallistuu muihin kehittämis- ja yhteistyöhankkeisiin. Erityisinä tulostavoitteina oli osallistua aktiivisesti hallituksen asuntopoliittisessa ohjelmassa sovittujen toimenpiteiden toimenpanoon liittyen pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämiseen, kehitysvammaisten asumisen ohjelmaan ja ikääntyneiden asumisen kehittämisohjelmaan. Lisäksi ARAn tuli osallistua asuntopoliittisessa toimenpideohjelmassa tarkoitettuihin ympäristöministeriön säädösvalmistelu- ja selvityshankkeisiin. Viraston tuli myös ylläpitää ja kehittää yhteistyötä Valtiokonttorin ja Suomen ympäristökeskuksen kanssa.

Pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishjelma (PAAVO II) 2012-2015

Hallitusohjelman mukaisesti pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishjelmaa (PAAVO II) on jatkettu vuosille 2012–2015. Aiesopimukset on tehty samojen kaupunkien kanssa, jotka olivat mukana PAAVO I:n ohjelmassa. Näissä kymmenessä kaupungissa on edelleen eniten asunnottomia ARAn asuntomarkkinakyselyn mukaan Oulua lukuun ottamatta.

Uuden ohjelman tavoitteena on poistaa pitkäaikaisasunnottomuus vuoteen 2015 mennessä. Määrällisenä tavoitteena on rakentaa 1 250 uutta tuki- tai palveluasuntoa pitkäaikaisasunnottomille. Vuoden aikana tehtiin investointiavustuspäätökset 80 asunnon hankkeille.

Ohjelman ohjaus- ja seurantaryhmät ovat toimineet ARAn johdolla. Pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishjelmalla on omat verkkosivunsa ara.fi-sivujen yhteydessä. Ne toimivat ohjelmassa mukana olevien tahojen yhteisenä foorumina, jossa kerrotaan ajankohtaiset kuulumiset ja tapahtumat. Lisäksi ARA on tukenut asumisneuvontatoimintaa 474 081 eurolla.

ARAn kunnille tekemään asuntomarkkinakyselyyn perustuen vuoden 2013 marraskuussa oli asunnottomana 7 500 yhden henkilön taloutta, mikä on 352 vähemmän kuin vuotta

aikaisemmin. Pitkäaikaisasunnottomien määrän on pienentynyt 83 asunnottomalla verrattuna edelliseen vuoteen. Asunnottomia perheitä oli 417 eli 29 perhettä enemmän kuin vuotta aiemmin.

Taulukko 20. Asunnottomien määrän kehitys 2001–2013.

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Yhden hengen taloudet	9 970	9 560	8 190	7 650	7 430	7 400	7 530	7 900	8 153	7 843	7 606	7 852	7 500
joista pitkäaikaisasunnottomat								3 597	3 457	3 063	2 835	2 628	2 545
Perheet	782	774	415	357	355	295	305	299	324	347	423	446	417

Kehitysvammaisten asunto-ohjelma

Valtioneuvosto hyväksyi 21.1.2010 kehitysvammaisten asumisohjelman vuosille 2010–2015. Kehitysvammaisten asumisohjelmassa tavoitteena on vuositasolla 600 asunnon rakentaminen, josta ARAn osuus on noin 470 uudistuotantoasuntoa ja noin 60 peruskorjattua asuntoa. Asumisohjelmaan liittyvän periaatepäätöksen mukaan kehitysvammaisten asuminen tulisi järjestää joko pienissä asuinryhmissä tai omissa asunnoissa, jotka vastaavat normaali asunnon tunnuspiirteitä.

ARA teki vuoden aikana 2013 avustuspäätöksiä 30 miljoonan euron edestä kehitysvammaisille suunnatuille hankkeille. Hankkeissa on 442 uustuotantoasuntoa ja perusparannettavia asuntoja on 39. Kehitysvammaisten asumisessa on tavoitteena välttää laitospaikkaisia ratkaisuja. Kehitysvammaisten asumista koskevassa ohjeistuksessa edellytetään asukkaiden yksilöllisistä tarpeista lähtevää asuntosuunnittelua sekä monipuolisten asumisratkaisujen järjestämistä. ARA on tuonut esiin hankkeisiin liittyviä tavoitteita järjestämällä keväällä 2013 seminaareja viidellä eri paikkakunnalla. Ohjauksen tavoitteena on ollut vaikuttaa siihen, että uudet hankkeet toteuttaisivat aiempaa paremmin asetettuja linjauksia.

ARA on koordinoinut Arjen keskiössä -hanketta, jossa etsitään uudenlaisia tapoja järjestää erityistä tukea tarvitsevien henkilöiden asumista ja elämää lähiyhteisössä. Hankkeeseen liittyen on järjestetty seminaareja ja työpajoja mukana olevien kaupunkien kanssa. Raportissa ”Vain me ja tavallinen kerrostalo” on esitelty uudenlaisia tapoja järjestää erityistä tukea tarvitsevien henkilöiden asumista ja elämää lähiyhteisöissä. Virasto ylläpitää hankkeeseen liittyviä verkkosivuja.

Yhteistyö Valtiokonttorin ja Suomen ympäristökeskuksen kanssa

ARAn ja Valtiokonttorin edustajien tapaamisia pidettiin säännöllisesti ajankohtaisiin asioihin liittyen. Tapaamisissa on käsitelty muun muassa valvontaan, lainoitukseen, rajoituksista vapauttamiseen ja akordeihin liittyviä asioita sekä suunniteltu yhteisiä kuntiin suunnattuja ohjaukseyhteistyöjä ja seminaarilaisuuksia. Lisäksi yksittäisten tapauksien johdosta on tehty yhteistyötä.

Yhteistyötä jatkettiin myös Valtiokonttorin ylläpitämään SART-tietokantaan liittyen ja lähetettiin ARAn nimissä kuntien kiinteistöyhtiöille kirje, jossa veloitettiin kuntayhtiöitä antamaan vuoden 2012 tilinpäätöstiedot SART-järjestelmään.

ARAN ja Valtiokonttorin riskienhallinnan yhteistyöryhmä jatkoi toimintaansa. Työryhmä valmisteli johtokunnalle toukokuussa ja marraskuussa riskiraportin.

Yhteistyötä tehtiin lisäksi muun muassa omistusasuntolainojen takauksiin ja Valtion asuntorahastoon liittyen. Omistusasuntolainojen valtioneuvostokauksiin liittyvät tehtävät siirtyivät 1.12.2014 Valtiokonttoriin.

Yhteistyötä SYKE:n kanssa jatkettiin. Virastot järjestivät Rakentamisen ja asumisen tietoa-aineistot ja niiden hyödyntäminen (RASTI) seminaarin, joka keräsi noin 200 osallistujaa. Kehittämisrahoituksella aloitettiin hanke, jonka tarkoituksena on suunnitella ja määrittää ARA-asuntokantaa koskeva tietopalvelu osaksi SADe-rahoituksella toteutettavaa Liiteri-tietopalvelua.

1.2.2.2 Ohjaus, valvonta ja riskienhallinta

Tulostavoitteina oli uudistaa yleishyödyllisten yhteisöjen neuvontaa, ohjausta ja valvontaa tavoitteena laajempi vaikuttavuus sekä ongelmien ja riskien ennaltaehkäisy. Lisäksi tuli toteuttaa asumisoikeustalojen valvontaa uudistuneen lainsäädännön edellyttämällä tavalla. Tavoitteena oli myös edistää taloudellisissa vaikeuksissa olevien vuokratiloyhteisöjen ongelmien ratkaisemista kestäväällä tavalla yhteistyössä Valtiokonttorin kanssa sekä tukea kuntia asuntostrategian ja vuokra-asuntojen omistajaohjauksen kehittämisessä. Ohjaukseen ja valvontaan liittyvistä toimenpiteistä ja havainnoista on raportoitu tarkemmin ympäristöministeriölle erillisellä vuosiraportilla.

Vuokratiloyhteisöjen valvonta ja ohjaus

Vuoden 2013 keväällä tarkastettiin otantana yleishyödyllisten yhteisöjen 2011 vuosi-ilmoitustiedoista yhteisöjen antamat lainat ja vakuudet. Lisäksi tarkastettiin, olivatko yhteisöt ottaneet yleishyödyllisyysnormiston vastaisia riskejä sijoittaessaan rahavarojaan erilaisiin rahastoihin. Korkotukilainaa ja investointiavustusta hakeneilta yhteisöiltä tarkastettiin lainoituskelpoisuus. Yleishyödyllisten yhteisöjen vuosi-ilmoitus vuodelta 2012 pyydettiin 548 yhteisöltä ja vastauksia saatiin 525 (96 %) yhteisöltä.

Kuntien omistamista vuokratiloyhtiöstä 637 (80 %) tallensi tilinpäätöstiedot SART-tietokantaan. Tietoja on hyödynnetty tuotontuloutuksen valvonnan lisäksi mm. kohteiden laina- ja avustuspäätöksiä arvioitaessa ja riskikuntien ohjauksen suunnittelussa.

ARA teki vuonna 2013 kyselyn kaikille vuosina 2005–2010 erityisryhmien investointiavustusta saaneille vuokratiloyhtiöiden omistajille. Kyselyllä kerättiin tiedot koskien erityisryhmien asuntojen käyttöä, asukasvalintojen tekemistä, avustuskohteissa työskentelevän tukihenkilökunnan määrää sekä asunnoista perittävän kokonaisvuokran määrää. Saatua tietoa tullaan hyödyntämään avustusten käytön valvonnassa ja avustusten tarpeen arvioinnissa.

ARA tekemillä ohjaus- ja valvontakäynneillä on selvitetty miten yhtiöt ovat noudattaneet yleishyödyllisyyslainsäädännön määräyksiä. Erityisryhmien investointiavustusta saaneiden kohteiden osalta on tarkastettu hankinta-arvojen ja rahoituksen toteutuminen.

Asumisoikeusyhteisöjen ohjaus ja valvonta

ARA teki keväällä vuosittaisen käyttövastikkeita koskevan kyselyn asumisoikeusyhteisöille. Kyselyssä tiedusteltiin käyttövastikkeiden suuruutta, vastikkeisiin sisältyvien varautumisten määrää korjauksiin/perusparannukseen, bulletlaintojen lyhennyksiin ja asumisoikeusmaksujen lunastamisiin, tyhjiä ja vuokrattujen asuntojen ja uusien asumisoikeussopimusten määrää sekä tasauksen perusteita. Lisäksi asumisoikeustalojen asukkaat ovat lähettäneet ARAan kyselyitä, joihin virasto on vastannut.

Asumisoikeusyhteisöjen valvontaa suoritettiin tarkastamalla vuoden 2011 vastikkeista laaditut koko yhteisön ja yksittäisen kohteen jälkilaskelmat. Lisäksi tarkastettiin vuodelle 2013 laaditut koko yhteisön ja yksittäisen kohteen käyttövastike-laskelmat sekä asukkaille jaettu muu käyttövastikelaskelmaan liittyvä materiaali.

ARA teki yhdessä ulkopuoliseksi asiantuntijaksi valitun Deloitte & Touche Oy:n tilintarkastajien kanssa valvontakäynnin yhteen asumisoikeusyhteisöön ja ilman ulkopuolista apua kaksi valvontakäyntiä. Valvontakäynneillä perehdyttiin muun muassa käyttövastikkeja jälkilaskelmiin, kilpailutukseen, hankinta-arvoihin, bulletlaintoihin ja hallituksen ja yhtiökokouksen pöytäkirjoihin.

Kuntien ohjaus, asukasvalinnat ja vuokrat

Asukasvalintojen valvontaa tehtiin erityisryhmien investointiavustusta saaneissa hankkeissa (7 kpl) sekä liittyen asuntojen käyttöön osaomistusasuntoina (1 kpl). ARA on osallistunut yhteistyössä Kuntaliiton kanssa eri toimijoiden järjestämiin koulutustilaisuuksiin, joissa aiheina ollut mm. asukasvalinnat, kiinteistökannan kehittäminen ja taloudellisten riskien minimointi ja kuntien asumisen kokonaisvaltainen suunnittelu.

Ympäristöministeriön kanssa yhteistyössä on uusittu ja täydennetty Arava- ja korkotuki-vuokra-asuntojen asukasvalintaopas. Päivitetty opas julkaistiin kesäkuussa 2013 ja sitä täydennettiin helmikuussa 2014 erityistä tukea asumisessaan tarvitsevien henkilöiden asukasvalintojen osalta.

Suunnitelmallisen kiinteistönpidon edistäminen ja riskien hallinta

Suunnitelmalliseen kiinteistönpitoon on ohjattu käynneillä kunnissa, vuokratiloyhteisöissä sekä erilaisissa koulutus- ja seminaaritalaisuuksissa. Kiinteistönpidossa on ohjattu salkuttamaan kiinteistökantaa ja ennakoimaan ja varautumaan taloudenpidossa vuokrisa) tuleviin korjauksiin ja tuleviin kohoaviin lainojen lyhennyksiin.

Yhteistyössä Valtiokonttorin kanssa on järjestetty kolme alueellista seminaaria kunnille ja vuokratiloyhteisöille aiheina ARA-asuntokannan sopeuttaminen kysyntään, kehittäminen ja kuntien asumisen kokonaisvaltainen suunnittelu. Seminaarit järjestettiin Kemissä, Seinäjoella ja Joensuussa. Mukaan kutsuttiin 80 lähikunnan ja vuokratiloyhteisöjen edustajaa ja osallistujia seminaareissa oli yli 200. Lisäksi on tehty kiinteistönpidon ohjauskäyntejä kuntayhtiöihin yhteensä 6 kappaletta.

Liittyen asuntojen tarkoituksenmukaisen käytön edistämiseen ja riskienhallintaan ARA vapautti kertomusvuonna päätöksillään rajoituksista yhteensä 3 293 asuntoa, joista 885

asuntoa vapautui purkulupien nojalla. Purkuakordeihin liittyvä päätöksenteko siirtyi ARasta Valtiokonttorille 1.9.2013 alkaen.

Energiatodistuksiin liittyvä valvonta

Uusi energiatodistusjärjestelmä otettiin käyttöön 1.6.2013 ja ARA on toiminut energiatodistuksia ja niiden laatijoita valvovana viranomaisena. Virasto on ollut mukana valmistelemassa energiatodistuksiin liittyvän tietojärjestelmän käyttöönottoa. Viraston verkkosivuilta löytyvät energiatodistusten laatijat ja energiatodistuksia on tarkastettu pistokokein.

1.3 Toiminnallinen tehokkuus

1.3.1 Toiminnan tuottavuus

Toimintojen osalta on laskettu niihin kohdentuneet henkilötövuodet työaikailmoitusten perusteella. Korkotukilainoitukseen ja niihin liittyviin avustuksiin, ohjaukseen ja valvontaan sekä tukitoimintoihin käytetty työpanos pysyi ennallaan. Kehittämisen- ja yhteistyötoiminnan ja muihin avustuksiin liittyvä työpanos kasvoi hieman.

Taulukko 21. Toimintojen henkilötövuodet.

	2011	2012	2013
Korkotukilainat ja niihin liittyvät avustukset	10	10	10
Muut avustukset	7	6	7
Ohjaus ja valvonta	8	9	9
Kehittämisen- ja yhteistyötoiminta	18	15	16
Tukitoiminnot	12	11	11
Yhteensä	55	51	53

1.3.2 Toiminnan taloudellisuus

ARAN kustannuslaskennassa on lainoitus- ja avustustoiminnassa osalta suoritteet on määritetty ja niille lasketaan yksikkökustannukset. Muusta toiminnasta seurataan siihen käytettyä työaikaa ja kokonaiskustannuksia.

Viraston toiminnan kokonaiskustannukset olivat 4 562 594 euroa. Kustannuslaskenta perustui edellisten vuosien tapaan työajan seurantaan, jonka perusteella kohdennettiin kustannukset toimintoihin.

Taulukko 22. Toimintojen kokonaiskustannukset.

	2011	2012	2013
Korkotukilainat ja niihin liittyvät avustukset	850	847	830
Muut avustukset	594	566	561
Ohjaus ja valvonta	679	746	807
Kehittämis- ja yhteistyötoiminta	1 528	1 412	1 448
Tukitoiminnot	1 019	961	916
Yhteensä	4 670	4 532	4 562

Vaikka lainoitus toiminnan kokonaiskustannukset laskivat 4,7 %, niin keskimääräinen korkotukilainapäätöksen kustannus nousi ja oli 4 096 euroa. Avustuspäätöksen hinta oli 112 euroa ja se laski 7 % edellisvuodesta.

Lainoitus- ja avustustoiminnan osalta on laskettu keskimääräinen työpanos päätöstä kohden ja sitä kautta mitattu toiminnan taloudellisuutta. Viraston tekemiin päätöksiin liittyvä käytettävä työaika vaihtelee huomattavan paljon. Osa päätöksistä vaatii laajaa valmistelua ja niiden vaatima työpanos on suuri. Osa päätöksistä vaatii puolestaan vähemmän valmistelua.

Taulukko 23. Lainoitus- ja avustustoiminnan taloudellisuuden tunnuslukujen kehitys.

	2011	2012	2013	Muutos
Viraston kokonaiskustannukset, euroa	4 669 770	4 531 646	4 562 594	0,7 %
Lainoitus toiminnan kustannukset*, euroa	1 084 370	1 052 681	1 003 422	-4,7 %
Laina- ja korkotukipäätöksen kustannus - euroa/hanke	3 532	3 630	4 096	12,8 %
Avustustoiminnan kustannukset*	757 040	698 815	682 320	-2,4 %
Avustuspäätöksen käsittelykustannus (sis. maks.) -euroa/avustuspäätös	123	120	112	-7,0 %

*=sisältää tukitoimintojen kustannusosuuden

1.4 Tuotokset ja laadunhallinta

1.4.1 Suoritteiden määrät ja aikaansaadut julkishyödykkeet

Viraston tekemien päätösten määrä pieneni hieman edelliseen vuoteen verrattuna. Uutena tukimuotona otettiin käyttöön perusparannuksen käynnistysavustukset ja niiden osalta virastossa tehtiin 101 avustuspäätöstä. Lainoitukseen ja hissiavustuksiin liittyvien päätösten määrät pienenivät. Rajoituksista vapauttamisia haettiin edellisvuotta vähemmän ja niitä koskevien päätösten määrä pieneni. Valvonta- ja ohjauskäyntejä tehtiin suunnitellusti yhteensä 38 kappaletta. Maksatussuoritteiden määrä kasvoi.

Taulukko 24. Yhteenveto keskeisistä suoritteista.

	2011	2012	2013	Muutos
ARAn tekemiä tuki- ja muita päätöksiä yhteensä (kpl)	1 085	1 112	1061	-53
Korkotukilainaksi hyväksyminen	307	284	245	-39
Perusparannuksen käynnistysavustukset			101	101
Avustukset hissien rakentamiseen	279	131	70	-61
Avustukset liikuntaesteiden poistoon	2	23	59	36
Avustukset terveyshaittojen poistoon	72	113	74	-39
Avustukset asuinalueiden kehittämiseen			53	53
Yleishyödylliseksi nimeäminen/peruuttamiset	30	18	14	-4
Kunnallistekniikan avustukset	23	28	16	-12
Luovutuksensaajan nimeämiset	42	44	35	-9
Omaksilunastamiseen liittyvät päätökset	23	28	11	-17
Rajoituksista vapauttamiset (kohteiden lkm)	158	319	242	-77
Purkuavustukset	12	11	10	-1
Purkuakordit	5	3	5	2
Omistusasuntolainojen takauskorvaukset	41	64	60	-4
Omistusasuntolainojen takaustumisvaatimuksista luopuminen	4	8	15	7
Kehittämisrahalla tehdyt hankintapäätökset	30	32	27	-5
Avustukset asumisneuvontatoimintaan	-	16	24	16
Valvonta ja ohjauskäynnit	12	31	38	7
Valvonta- ja ohjauskäynnit (kuntien vuokrataloyhtiöt ja yh-yhteisöt)	8	14	22	8
Riskienhallintaan liittyvät kohdenneet ohjauskäynnit		12	11	-1
Korjaus- ja energia-avustusten tarkastuskäynnit kunnissa	4	5	5	0
Maksatukset yhteensä	6 508	6 099	6418	319
ARAn myöntämät avustukset, maksatuksia kpl	875	797	596	-201
Kuntien myöntämät avustukset, maksatuksia kpl	5 633	5 302	5 822	520
Tilasto- ja asuntomarkkinaselvitykset	9	6	6	0

Taulukko 25. Suoritteisiin liittyvät euromäärät (milj. euroa).

	2011	2012	2013	Muutos
Korkotukilainat	960	986	912	-74
Takauslainat	13	31	21	-10
Korjaus- ja energia-avustukset*	90,5	56,3	50,5	-6
Erytisryhmien investointiavustukset	110	110	120	10
Uustuotannon käynnistysavustukset	25		10	10
Perusparannuksen käynnistysavustukset			15	15
Avustukset kunnallistekniikkaan	10	10	15	5
Avustukset asumisneuvontatoimintaan	-	0,4	0,5	0
Purkuavustukset	0,7	0,16	0,7	0,6
Purkuakordit	0,02	0,3	0,3	0
Kehittämisraha**	0,7	0,7	0,7	0

*Osan avustuksista myöntää kunta, luku sisältää tältä osin ARAn kuntaan osoittaman valtuuden.

**=Kehittämisrahalla tehdyt hankintapäätökset

Taulukko 26. Korkotukilaina- ja avustushankkeisiin liittyvät päätökset.

	2011	2012	2013	Muutos
Osapäätökset yhteensä	200	212	198	-14
Norm. vuokra-asunnot, osaomistusas., asumisoikeusas.	93	84	89	5
Erityisryhmien vuokra-asunnot	107	128	109	-19
Laina- ja avustuspäätökset yhteensä	441	361	462	101
Vuokra-asunnot, osaomistusas., asumisoikeusas.	111	84	96	12
Erityisryhmien asuntojen lainapäätökset	105	122	109	-13
Investointiavustuspäätökset	87	77	93	16
Uustuotannon käynnistysavustuspäätökset	47		23	23
Perusparannuksen käynnistysavustuspäätökset			101	101
Asunto-osakeyhtiöalojen perusparannus (40 %)	91	78	40	-38
Hanke käsittelyyn liittyvät päätökset yht.	641	573	660	87

*) Arkkitehti ja insinööri valmistelevat osapäätökset ja rahoitusasiantuntija valmisteleekin laina- ja avustuspäätökset.

1.4.2 Palvelukyky sekä suoritteiden ja julkishyödykkeiden laatu

Viraston tavoitteena on palvella asiakkaita erilaisiin tukiin ja muihin päätöksiin liittyen hyvin ja ilman virastosta johtuvia viiveitä. Viraston näkökulmasta asiakkaita eivät kuitenkaan ole pelkästään päätösten saajat vaan myös tulevat asukkaat ja veronmaksajat. Toiminnassa on pitkälti kyse tukien allokoinnista oikeisiin kohteisiin ja sen varmistamisesta, että ne hyödyttävät asukkaita. Näiden tulostavoitteiden osalta viraston toimintaa on kuvattu edellisissä luvuissa.

Toimintaprosessien laatu

Korjausavustusten rahatilausten keskimääräinen käsittelyaika oli 5,8 työpäivää, mikä oli alle tulostavoitteen. Rahatilausten määrä kasvoi hieman verrattuna edelliseen vuoteen.

Taulukko 27. Korjausavustusten rahatilausten keskimääräinen käsittelyaika ja tilausten lukumäärä.

	2011	2012	2013	Tavoite
Käsittelyaika, työpäivää*	5,9	5,4	5,8	6
Maksatusten lkm	5 633	5 302	5 822	

*=otoksen perusteella laskettu

Aravarajoituksista vapauttamista koskevista hakemuksista 78 % sai päätöksen kolmen kuukauden sisällä asian vireille tulosta. Hakemuksen käsittelyä voi hidastaa päätöksen tarvittavien asiakirjojen ja lausuntojen puuttuminen.

Taulukko 28. Rajoituksista vapauttamista koskevan päätöksen alle 3 kuukaudessa saaneet.

	Alle 3 kk	Tavoite
2011	97 %	80 %
2012	58 %	80 %
2013	78 %	80 %

Sähköisen asioinnin ja viestinnän kehittäminen

Tulostavoitteina oli muun muassa osallistua hallinnonalan verkkopalvelun uudistamiseen, kehittää palvelujen sähköistämistä SADe-hankkeen puitteissa ja valmistautua Kieku-tietojärjestelmän käyttöönottoon.

ARA osallistui hallinnonalan verkkopalveluiden uudistukseen ja viraston uudet verkkosivut avattiin maaliskuun alussa. Virasto on ylläpitänyt asuinalueiden kehittämissuhteen, asunnottomuuden vähentämishankkeen ja Arjen keskiössä -hankkeen verkkosivuja. Virasto on osallistunut korjaustieto.fi-palvelun kehittämiseen ja viraston rooli palvelun ylläpitoon liittyen on linjattu.

Kieku-järjestelmä otetaan käyttöön henkilöstö- ja taloushallinnossa aikataulun mukaisesti huhtikuussa 2014. Hankkeeseen liittyvää valmistelua on tehty aktiivisesti. Esimiehiä ja henkilöstöä on koulutettu tavoitteena uuden järjestelmän sujuva käyttöönotto ja tehokas hyödyntäminen.

ARA on vastannut Asuntojen hintatietopalvelun käytännön ylläpidosta ja kehittämisestä. Omakotitalokauppojen mukaan ottamista palveluun valmisteltiin ja omakotikaupat tulivat mukaan palveluun alkuvuodesta 2014. Lisäksi virasto on vastannut vuokratietopalvelusta.

1.4 Henkisten voimavarojen hallinta ja kehittäminen

Tulostavoitteina oli vahvistaa kehittämistoimintaan liittyviä valmiuksia uudistetun toimintastrategian vuosille 2012–2015 linjausten pohjalta ja toteuttaa päivitettyä henkilöstöstrategiaa.

ARAN henkilöstöstrategia 2013–2015 (IPO) korostaa henkilöstön valmiuksia ja osallistumista. Inhimillinen pääoma jakautuu kolmeen pääkohtaan: osaamisen kehittyminen ja uudistuminen, innostava johtaminen ja esimiestyö, henkinen, fyysinen, sosiaalinen ja eettinen työkyky. Nämä pääkohdat on jaettu tavoitteisiin, toimenpiteisiin ja mittareihin.

Päämääränä on, että henkilöstön valmiudet ja osallistuminen palvelevat ARAn kaikkia tavoitteita. Keskeisimpänä toimenpiteenä se tarkoittaa sitä, että kehityskeskusteluissa painopisteenä on koulutus- ja osaamistarpeiden tunnistaminen ja osallistumiskartoitus. Henkilöstön kehittämis- ja koulutussuunnitelman mukaiset painopistealueet päätasolla ovat: ammatillisen osaamisen täydentäminen ja syventäminen, tieto- ja viestintäteknologian hyödyntäminen, tietojärjestelmäkokonaisuuksien hallinta ja kielitaito. Kehittämistavoitteita täsmennetään vuosittain käytävissä kehityskeskusteluissa ja seurantakehityskeskusteluissa.

Voimavarojen hallinta

ARasta on jäänyt tai jää eläkkeelle vuosina 2010–2015 arvion mukaan yhteensä 18 henkilöä. Vuosina 2010–2012 eläkkeelle jäi 15 henkilöä ja vuonna 2013 virastosta siirtyi neljä henkilöä muualle ja lähtövaihtuvuus oli 7,3 prosenttia, tulovaihtuvuus olivat 9,1 prosenttia, kun vuoden aikana ARAssa aloitti viisi uutta henkilöä.

Osaamisen kehittämisen tavoitteena on suunnitella osaamisen kehittämistä ja kehittää henkilöiden tehtäviä siten, että se edistää toimintastrategian ja tulossopimuksen tavoitteiden toteutumista sekä vahvistaa ARAn inhimillistä pääomaa. Tavoitteena on myös tu-

kea henkilöstön työssä jaksamista ja hyvinvointia. Osaamisen kehittämistarpeet, suunnitelmat ja niiden toteutuminen sovitaan ja seurataan vuosittaisissa kehityskeskusteluissa.

Henkilöstökoulutukseen käytettiin vuonna 2013 yhteensä 3,2 (2012 3,6) päivää henkilötyövuotta kohden. Koulutus kohdistui muun muassa energiatodistuskoulutukseen, neuvottelutaito- ja esiintymisvalmennukseen ja ARAn kehittämispäivään.

Taulukko 29. Henkilöstökoulutuksen kustannusten ja koulutuksen osuus työajasta.

	2011	2012	2013
Henkilöstökoulutuksen kustannukset €/htv	718	730	518
Koulutuksen osuus työajasta pv/htv	6	3,6	3,2

VMBaro -kyselyn vastauksissa osaamisen johtamisindeksi oli 3,61 (3,68) ja valtion 3,35. Indeksiin sisältyi tulos- ja muiden työtavoitteiden selkeys, työn itsenäisyys ja mahdollisuus vaikuttaa työn sisältöön, työn haastavuus, innostavuus ja työssä koettu työn ilo. Osaamisindeksiin sisältyi uralla eteneminen ja sen tukeminen työyhteisössä, työpaikkakoulutusmahdollisuudet, osaamisen kehittämistoimenpiteet ja tulos- ja kehityskeskustelujen toimivuus osaamisen osaaminen kehittämisessä.

Henkilöstön määrä ja rakenne sekä henkilöstökulut

Virastossa oli vuoden 2013 lopussa palkattuna 55 henkilöä. Virassa olevista henkilöstöstä vakinaisia oli 47 (42) ja määräaikaisia 8 (9) henkilöä. Henkilötyövuosien määrä kokonaisuudessaan oli 52,4 henkilötyövuotta.

Henkilöstön keski-ikä oli 51,5 (50,4) vuotta. Yli 45 vuotta täyttäneiden osuus oli 74,5 % (74,5 %). Henkilöstön koulutustasoindeksi pysyi edellisvuosien tasolla. Asteikolla 1-8 mitattuna koulutustasoindeksi oli 6,1. Tehdyn työajan osuus oli 80,6 prosenttia.

Taulukko 32. Henkilöstömäärä, henkilöstörakenne ja henkilöstökulut.

	2011	2012	2013
Henkilöstön lukumäärä 31.12.	51	51	55
Muutosprosentti edellisvuoteen %	-12,10 %	0,00 %	7,8 %
Henkilötyövuodet	54,9	51,2	52,4
Henkilöstön keski-ikä	51,1	50,4	51,5
45 vuotta täyttäneiden osuus %	72,5 %	74,5 %	74,5
Koulutustasoindeksi	5,8	6	6,1
Määräaikaisen henkilöstön osuus %	15,7 %	15,7 %	14,5 %
Osa-aikaisen henkilöstön osuus %	0 %	2 %	2 %
Tehdyn työajan osuus säännöllisestä vuosityöajasta % (sis. koulut.)	78,7 %	77,6 %	80,6 %
Palkkasumma 1000 €	2 867	2 768	2 847

31.12.2013 virkavapaalla oli 1 henkilö

Henkilöstön hyvinvointi ja työtyytyväisyys

Työtyytyväisyyskysely suoritettiin kertomusvuoden joulukuussa. Mittauksessa käytettiin VMBaro-sovellusta. Tulokset ovat vertailukelpoisia edellisiin vuosiin verrattuna. Kyseilyn vastasi 69 % henkilöstöstä ja vastausprosentti nousi hieman edellisestä vuodesta.

Vuonna 2013 työtyytyväisyyden kokonaisindeksi oli 3,58 pistettä. Valtion työtyytyväisyysindeksi vuonna 2013 oli 3,45.

Työolojen indeksiluku oli 3,79 (3,73). Työilmapiiri ja yhteistyö oli 3,71 (3,80). Työn sisältöön ja haasteellisuuteen oltiin melko tyytyväisiä, sitä kuvaava indeksi oli 3,74 (3,86).

Kyselyssä tutkittiin työhyvinvointia kysymyksen: *"minkälaiseksi arvioit oman työhyvinvointisi kouluasteikolla 4-10"*, mukaan. Vastausten keskiarvo oli 8,16 (8,03). Koko valtionhallinnossa vastaava kouluarvosana oli 7,72 (7,69).

Työtyytyväisyyskyselyn *johtajuusindeksi* oli 3,61 (3,64) ja se laski hieman edellisvuodesta. ARA:n johtajuusindeksi ylitti kuitenkin valtion indeksiluvun, joka oli 3,35. Indeksiiin sisältyi esimiehen antama tuki työnteossa ja sen edellytysten luonnissa ja töiden yleinen organisointi työyhteisössä, esimiehen antama palaute työntuloksista, ammatinhallinnasta ja kehittymisestä sekä oikeudenmukainen kohtelu esimiehen taholta. Johtajuusindeksiin sisältyi myös johdon toiminta esimerkkinä ja suunnannäyttäjänä, sisäinen viestintä ja tiedonkulku työyhteisössä sekä työyhteisön avoimuus asioiden valmistelussa ja päätöksenteossa.

Henkisten ja fyysisten työolojen johtamisindeksi oli 3,75 (3,77) ja valtiolla 3,69 (3,67). Indeksiiin sisältyy sisäinen yhteistyö ja työilmapiiri, oikeudenmukainen kohtelu työtovereiden taholta, osaamisen ja työpanoksen arvostus, sukupuolten tasa-arvon toteutuminen, mahdollisuus yhteen sovittaa työ- ja yksityiselämä. Indeksiiin sisältyi myös työpaikan varmuus, jaksaminen, energisyys, työtilat ja työvälineet.

Motivaatio ja työn imu indeksiiin sisältyy: työn haastavuus, innostavuus ja työssä koettu työnilo sekä sisäinen yhteistyö ja työilmapiiri. Indeksillä tarkastellaan myös työ- ja yksityiselämän yhteensovittamista, työpaikan varmuutta sekä jaksamista ja energisyyttä. Indeksii oli ARA:ssa 3,67 (3,74) ja valtionhallinnossa 3,65 (3,63).

Taulukko 33. Työtyytyväisyyskyselyn erillisindeksit keskiarvojen mukaan.

VMBaro 2013	ARA	Valtio
Johtajuusindeksi	3,61	3,35
Osaamisen johtamisindeksi	3,64	3,49
Työolojen johtamisindeksi	3,75	3,69
Osaamisen kehittyminen ja uudistuminen	3,62	3,40
Motivaatio ja työn imu	3,67	3,65
Johtaminen ja työyhteisön vuorovaikutus	3,64	3,45

VMBaron tuloksen perusteella voidaan todeta, että ARA:n työtyytyväisyys on noussut aiemmista ja erityisesti edellisestä vuodesta ja on nyt valtion keskiarvon yläpuolella.

Taulukko 34 a. Työilmapiiri ja yhteistyö työtyytyväisyyskyselyn perusteella.

	Tyytymätön	Neutraali	Tyytyväinen
Vastausprosentti 69 (n=38)	1-2.	3	4-5.
Oma työyhteisö	13,1 %	16,4 %	70,5 %

Oikeudenmukaisuus (esimiehen taholta)	7,9 %	7,9 %	84,2 %
Oikeudenmukaisuus työtovereiden taholta)	10,4 %	21,2 %	68,5 %
Arvostus (osaaminen ja työpanos)	10,4 %	13,2 %	76,4 %
Tasa-arvo	15,8 %	5,3 %	78,9 %

Taulukko 34 b. Työtyytyväisyys, vaihtuvuus, sairauspoissaolot ja työterveyshuollon kustannukset.

	2011	2012	2013
Työtyytyväisyysindeksi (1 - 5)	3,33	3,59	3,58
Lähtövaihtuvuus %	19,6	8,6	7,3
Tulovaihtuvuus %	9,8	8,6	9,1
Sairauspoissaolot työpäivää/htv	9,0	8,3	5,6
Työterveyshuolto €/htv (brutto)	766	591	639
Työterveyshuolto €/htv (netto)	582	376	450

Sairauspäivät henkilötyövuotta kohden laskivat 8,3:sta 5,6:een. Työterveyshuollon kustannukset nousivat noin 30 prosenttia. Työterveyshuollon toimintasuunnitelma päivitetään vuosittain.

1.6 Tilinpäätöslaskelmat ja liitetiedot sekä laskelmien analyysi

1.6.1 Rahoituksen rakenne

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen toiminta rahoitettiin pääosin toimintamäärärahoilla. Toimintamääräraha (35.20.01) oli kertomusvuoden talousarviossa 4 842 000 euroa. Vuodelta 2012 siirtyi toimintamäärärahoja kertomusvuonna käytettäväksi 1 209 304,45 euroa, joten yhteensä kertomusvuonna käytettävissä oli 6 051 304,45 euroa. Lisäksi maksullisen ja muina toiminnan tuottoina kertyi 6 643,86 euroa.

1.6.2 Talousarvion toteutuminen

Talousarviotulot olivat 21 366 544,38 euroa. Osa korjaus- ja energia-avustusmäärärahoista peruuntuu vuosittain ja talousarviotulot olivat pääosaltaan näihin siirtomäärärahoihin kohdistuvia peruutuksia, yhteensä 21 280 873,94 euroa. Määrärahojen peruutuksista kohdistui vuoden 2011 uusiutuvan energian käyttöönottoa edistäviin avustuksiin 7 967 445 euroa. Uusiutuvan energian käyttöönottoavustuksen määräraha oli 30 miljoonan euroa ja se riitti lähes kaikille ko. avustusta hakeneille. Avustuksen saaneista hankkeista on jäänyt kuitenkin toteutumatta varsin paljon. Energia-avustusten osalta peruuntui 4 228 749 euroa. Näiden taloyhtiöille myönnettyjen avustusten osalta kysyntää oli huomattavasti enemmän kuin mitä avustuksia voitiin myöntää ja avustusprosentin jäädessä alhaiseksi osaa päätöksistä ei ole haettu maksuun. Korjausavustuksista peruuntui 8 245 568 euroa. Nämä olivat pääosin kuntien myöntämiä avustuksia vanhuksien ja vammaisten asuntojen korjaamiseen (10 miljoonaa euroa) ja asunto-osakeyhtiöille suunnitelmalliseen korjaustoimintaan (15 miljoonaa euroa). Varsinkin taloyhtiöt ovat jättäneet hakematta maksuun avustuksia, koska toimenpiteitä ei ole suoritettu tai avustusprosentti on jäänyt odotettua pienemmäksi.

Jatkossa peruuntuvat erät jäävät pieniksi, koska suurimman osan avustuksista myöntää ARA ja kuntien myöntämät avustukset ovat pääosin tarveharkintaisia avustuksia vanhusten ja vammaisten asuntojen korjaamiseen.

Talousarviomenot koostuvat viraston toimintamenoista, arvonlisäveromenoista sekä momentin 35.20.55 maksetuista korjaustoiminnan avustuksista. Toimintamenojen käyttö muodostui vuoden 2013 talousarvion määrärahasta sekä vuodelta 2012 siirtyneestä toimintamenomäärärahasta.

Seuraavassa taulukossa on esitetty käytössä olleet määrärahat ja niiden käyttö vuonna 2013. Toimintamenomäärärahaa käytettiin 4 562 594,35 euroa, mikä on 3,3 % enemmän kuin edellisenä vuonna. Vuodelle 2014 toimintamenomäärärahaa siirtyi 1 488 710,10 euroa.

Avustukset korjaustoimintaan määrärahasta siirtyi vuosille 2014 ja 2015 yhteensä 85 198 261,19 euroa.

Taulukko 33. Talousarvion toteumalaskelma ja valtuuksien käyttö varainhoitovuodelta 2013.

Talousarvion toteumalaskelma

Osaston, momentin ja tiljaotteen numero ja nimi	Tilinpäätös 2012	Talousarvio 2013 (TA + LTA:t)	Tilinpäätös 2013	Vertailu Tilinpäätös - Talousarvio	Toteutuma %
11. Verot ja veronluonteiset tulot	-592,86	-779	-779,45	0,00	100 %
11.04.01 Arvonlisävero	-592,86	-779	-779,45	0,00	100 %
12. Sekalaiset tulot	-365 305,42	-21 366 544	-21 366 544,38	0,00	100 %
12.35.99 Ympäristöministeriön hallinnonalan muut tulot	-354 759,56	-85 670,44	-85 670,44	0,00	100 %
12.35.99.1 Maksullinen toiminta	0,00	-3 154	-3 153,92	0,00	100 %
12.35.99.2 Muut sekalaiset tulot	-354 759,56	-82 517	-82 516,52	0,00	100 %
12.39.04 Siirr.määrärahojen peruutukset	-10 545,86	-21 280 874	-21 280 873,94	0,00	100 %
13. Osinkotulot	-13,50	0	0,00	0,00	0 %
13.03.01 Osinkotulot, pääomanpalautukset ja osakkeiden nettomyyntitulot	-13,50	0	0,00	0,00	0 %
Tuloarviotilit yhteensä	-365 911,78	-21 367 324	-21 367 323,83	0,00	100 %

Pääuokan, momentin ja tiljaotteen numero, nimi ja määrärahalaji	Tilinpäätös 2012	Talousarvio 2013 (TA + LTA:t)	Talousarvion 2013 määrärahojen käyttö		Tilinpäätös 2013	Vertailu Talousarvio - Tilinpäätös	Siirtomäärärahoja koskevat täydentävät tiedot			
			vuonna 2013	siirto seuraavalle vuodelle			Edellisiltä vuosilta siirtyneet	Käytettävissä vuonna 2013	Käyttö vuonna 2013 (pl. peruutukset)	Siirretty seuraavalle vuodelle
35 Ympäristöministeriön hallinnonala	70 556 883,28	55 550 929	9 709 526,84	45 841 401,67	55 550 928,51	0,00	101 646 177,80	156 988 177,80	49 020 332,57	86 686 971,29
35.01.29 Arvonlisäveromenot (a)	206 139,28	208 929	208 928,51		208 928,51	0,00				
35.20.01 Toimintamenot(s2v)	4 600 000,00	4 842 000	3 353 289,90	1 488 710,10	4 842 000,00	0,00	1 209 304,45	6 051 304,45	4 562 594,35	1 488 710,10
35.20.55 Avustukset korjaustoimintaan(s3v)	56 300 000,00	50 500 000	6 147 308,43	44 352 691,57	50 500 000,00	0,00	100 436 873,35	150 936 873,35	44 457 738,22	85 198 261,19
35.20.56 Suhdanne- ja vuokratilayhtöiden osake- ja vuokratilayhtöiden	9 450 744,00					0,00				
Määrärahatilit yhteensä	70 556 883,28	55 550 929	9 709 526,84	45 841 401,67	55 550 928,51	0,00	101 646 177,80	156 988 177,80	49 020 332,57	86 686 971,29

1.6.3 Tuotto- ja kululaskelma

Toiminnan tuotot olivat 6 643,86 euroa ja ne pienenevät selvästi edelliseen vuoteen verrattuna. Edellisenä vuonna toiminnan tuottoihin sisältyy 71 173,46 euron kertaluonteinen korkeimman oikeuden (KKO) päätökseen perustuva korvaus oikeudenkäyntiin liittyvistä kuluista.

Toiminnan kulut olivat yhteensä 4 4580 596,57 euroa. Henkilöstökulujen määrä kasvoi edellisvuoteen verrattuna 114 330,02 euroa ja niiden osuus toiminnan kuluista 75,2 %:ia. Vuokratulujen osuus oli 11,4 %. Muut menot koostuivat pääasiassa palvelujen ostoista.

Tilikauden kulujäämä 49 160 927,45 euroa oli 33 % pienempi kuin edellisenä vuonna. Viraston toiminnan kulujen lisäksi kulujäämä muodostuu vuosien 2011–2013 korjausavustusten maksamisesta, 44 378 734,99 euroa.

1.6.4 Tase

Taseen loppusumma oli 10 533 630,07 euroa eli 10 458 381,58 euroa suurempi kuin vuotta aikaisemmin.

Taseen vastaavissa käyttöomaisuuden ja pitkäaikaisten sijoitusten arvo oli vuoden lopussa 35 105,00 euroa, joka on 3 593,57 euroa vähemmän kuin vuotta aiemmin. Aineellisten hyödykkeiden hankinnat olivat pienemmät kuin suunnitelman mukaiset poisotot.

Vaihto- ja rahoitusomaisuuden arvo oli vuoden lopussa 10 498 525,07 euroa. Määrä on 10 461 975,15 euroa suurempi kuin vuotta aiemmin. Vuoden 2013 lopun suuri vaihto- ja rahoitusomaisuuden määrä johtuu Valtion asuntorahaston varoista maksettavien avustusten siirtymisestä maksettavaksi vuoden 2014 puolella. Vuoden 2012 lopussa ei ollut vastaavia suuria maksamattomia eriä.

Taseen vastattavissa oma pääoman määrä oli 9 487 385,48 euroa. Oman pääoman määrä kasvoi 12 049 670,64 euroa. Vieraan pääoman määrä oli 1 046 244,59 ja sen määrä pieneni 1 591 289,06 euroa. Vieras pääoma muodostuu pääosin vuoden vaihteessa kunnille maksamattomista kertomusvuoteen kohdistuvista korjausavustuksista.

1.7 Sisäisen valvonnan arviointi- ja vahvistuslausuma

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen työjärjestyksen mukaan sisäisen valvonnan järjestämisestä vastaa ylijohdaja. Toimialojen päälliköt vastaavat ylijohdajan alaisuudessa omalta osaltaan sisäisestä valvonnasta. Vuosittain laaditaan sisäisen tarkastuksen suunnitelma, jonka ARAn johtokunta hyväksyy. Vuosisuunnitelman toteutuminen raportoidaan ARAn johtokunnalle seuraavan helmikuun loppuun mennessä. Hallintojohtaja seuraa sisäisen tarkastuksen toteutumista ja toimenpiteiden toteutusta käsitellään myös viraston johtoryhmässä.

ARAn sisäisen tarkastuksen suunnitelma vuodelle 2013 hyväksyttiin johtokunnassa 13.2.2013. Tarkastuskohteeksi valittiin yhteisten palvelujen toimialalla hallinnoitavat matkalaskut. Tarkastuksen toteutti Oy Auditor Ab, jonka kanssa ARAlla on kolmivuotinen sopimus sisäisen tarkastuksen suorittamisesta. Raportti käsiteltiin johtoryhmässä 11.6.2013.

Tarkastuksen tavoitteena oli arvioida valtion matkustussäännön ja ARAn ohjeiden noudattamista sekä matkustamisen taloudellisuutta ja tarkoituksenmukaisuutta huomioiden myös hiilijalanjäljen tuottaminen.

Tarkastuksen perusteella suositeltiin muun muassa, että virkamiehille korostetaan ohjeen noudattamista koskien kahden kuukauden määräaika ja tarvittavien tositteiden liittäminen matkalaskuihin. Lisäksi ehdotettiin, että ARAn omaa ohjeistusta tiivistetään siten, että ohjeistus annetaan mahdollisuuksien mukaan yhdessä virkamatkaohjeessa.

Sisäisen valvonnan riskienhallinnan itsearviointia ei suoritettu kertomusvuonna. Siirtymisen Kieku-järjestelmän käyttöön tuo muutoksia viraston toiminnan seurantaan ja ohjaimiseen. Sisäisen valvonnan arviointi tehdään kuluvana vuonna.

1.8 Arviointien tulokset

Marraskuussa 2013 valmistui ARAn kehittämishankkeen vaikuttavuuden arviointi. Arvioinnin mukaan kehittämishankkeiden tuloksilla on ollut vaikutusta aihealueen toimintakenttään ja ne ovat myös tuoneet yleisemmin lisäarvoa asumisen kehittämiseen. Erityisen onnistuneena pidettiin asiakastarpeen ja hyödynsaajanäkökulman kytkemistä hankkeiden lähtökohtiin ja toteutustapoihin. Myös ARAn tilasto- ja tietopalvelut saivat kiitosta sidosryhmiltä.

1.9 Yhteenveto havaituista väärinkäytöksistä

Kertomusvuonna Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksessa ei havaittu väärinkäytöksiä.

Valtioneuvoston apulaisoikeuskansleri antoi 14.10.2013 ARAlle vastaisen varalle huomautuksen lainvastaisesta menettelystä, joka on koostunut päätöksenteon laiminlyönnistä, laiminlyönnistä valvovana viranomaisena huomauttaa osakekaupan osapuolia luovutuksen mitättömyydestä ja mitättömyyden vaikutuksista, laiminlyönnistä noudattaa tarkoitussidonnaisuuden periaatetta, objektiviteettiperiaatetta ja suhteellisuusperiaatetta sekä harkintavallan ylittamisestä hallintolain 8 §:n 1 momentin soveltamisessa. Huomautus perustuu YH-Asumisoikeus Oy:n osakkeiden luovutukseen Asuntorakentamisen Kehityssäätiölle vuonna 2007 ja tämän jälkeen Suomen Rakennuttamisen Kehitys Oy:lle.

Riihisäätiön osalta törkeään avustuspetokseen ja kavallukseen liittyen Rovaniemen hovioikeus antoi päätöksen asiassa 30.6.2010. Viraston johtokunta käsitteli asiaa kokouksessaan 27.8.2010 ja päätti, että asiassa haetaan valituslupaa korkeimmalta oikeudelta. Korkein oikeus tuomitsi 25.5.2012 Riihi säätiön entisen hallituksen puheenjohtajan syyttäjän ja ARAn vaatimusten mukaisesti 12 törkeästä avustuspetoksesta vankeuteen katsoen, että menettely oli ollut omiaan olennaisesti vaikuttamaan avustuksen saantiin, määrään tai ehtoihin. ARAn vaatimien vahingonkorvausten osalta asia palautettiin käsiteltäväksi Oulun kärjäoikeudessa. ARAn vahingonkorvaus-vaatimus on viivästyskorvoineen, 30.6.2013 saakka laskettuna, 8.069.743,10 euroa. Päätös asiassa annettiin 28.2.2014.

2 TALOUSARVION TOTEUMALASKELMA JA TILIVIRASTON TALOUSARVION TOTEUMALASKELMAN TIEDOT VALTUUKSISTA JA NIIDEN KÄYTÖSTÄ

Osaston, momentin ja tilijaottelun numero ja nimi	Tilinpäätös 2012	Talousarvio 2013 (TA + LTA:t)	Tilinpäätös 2013	Vertailu Tilinpäätös - Talousarvio	Toteutuma %
11. Verot ja veronluonteiset tulot	-592,86	-779	-779,45	0,00	100 %
11.04.01 Arvonlisävero	-592,86	-779	-779,45	0,00	100 %
12. Sekalaiset tulot	-365 305,42	-21 366 544	-21 366 544,38	0,00	100 %
12.35.99 Ympäristöministeriön hallinnonalan muut tulot	-354 759,56	-85 670,44	-85 670,44	0,00	100 %
12.35.99.1 Maksullinen toiminta	0,00	-3 154	-3 153,92	0,00	100 %
12.35.99.2 Muut sekalaiset tulot	-354 759,56	-82 517	-82 516,52	0,00	100 %
12.39.04 Siirr.määrärahojen peruutukset	-10 545,86	-21 280 874	-21 280 873,94	0,00	100 %
13. Osinkotulot	-13,50	0	0,00	0,00	0 %
13.03.01 Osinkotulot, pääomanpalautukset ja osakkeiden nettomyyntitulot	-13,50	0	0,00	0,00	0 %
Tuloarviotilit yhteensä	-365 911,78	-21 367 324	-21 367 323,83	0,00	100 %

Pääluokan, momentin ja tilijaottelun numero, nimi ja määrärahalaji	Tilinpäätös 2012	Talousarvio 2013 (TA + LTA:t)	Talousarvion 2013 määrärahojen		Tilinpäätös 2013	Vertailu Talousarvio - Tilinpäätös	Siirtomäärärahoja koskevat täydentävät tiedot			
			käyttö vuonna 2013	siirto seuraavalle vuodelle			Edellisiltä vuosilta siirtyneet	Käytettävissä vuonna 2013	Käyttö vuonna 2013 (pl. peruutukset)	Siirretty seuraavalle vuodelle
35 Ympäristöministeriön hallinnonala	70 556 883,28	55 550 929	9 709 526,84	45 841 401,67	55 550 928,51	0,00	101 646 177,80	156 988 177,80	49 020 332,57	86 686 971,29
35.01.29 Arvonlisäveromenot (a)	206 139,28	208 929	208 928,51		208 928,51	0,00				
35.20.01 Toimintamenot(s2v)	4 600 000,00	4 842 000	3 353 289,90	1 488 710,10	4 842 000,00	0,00	1 209 304,45	6 051 304,45	4 562 594,35	1 488 710,10
35.20.55 Avustukset korjaustoimintaan(s3v)	56 300 000,00	50 500 000	6 147 308,43	44 352 691,57	50 500 000,00	0,00	100 436 873,35	150 936 873,35	44 457 738,22	85 198 261,19
35.20.56 Suhdanneluonteiset avustukset asunto- osake- ja vuokratyötyhtiöiden	9 450 744,00					0,00				
Määrärahatilit yhteensä	70 556 883,28	55 550 929	9 709 526,84	45 841 401,67	55 550 928,51	0,00	101 646 177,80	156 988 177,80	49 020 332,57	86 686 971,29

3 TUOTTO- JA KULULASKELMA

	1.1. - 31.12.2013		1.1. - 31.12.2012	
TOIMINNAN TUOTOT				
Maksullisen toiminnan tuotot	6 593,86		4 883,16	
Muut toiminnan tuotot	<u>50,00</u>	6 643,86	<u>71 173,46</u>	76 056,62
TOIMINNAN KULUT				
Aineet, tarvikkeet ja tavarat				
Ostot tilikauden aikana	-72 467,35		-87 703,44	
Henkilöstökulut	-3 446 560,53		-3 332 230,51	
Vuokrat	-505 984,42		-486 477,84	
Palvelujen ostot	-476 468,87		-508 574,01	
Muut kulut	-75 521,83		-75 772,01	
Poistot	<u>-3 593,57</u>	-4 580 596,57	<u>-6 296,47</u>	-4 497 054,28
JÄÄMÄ I		-4 573 952,71		-4 420 997,66
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT				
Rahoitustuotot	73,35		13,50	
Rahoituskulut	<u>-164,04</u>	-90,69	<u>-71,86</u>	-58,36
SATUNNAISET TUOTOT JA KULUT				
Satunnaiset tuotot	<u>0,00</u>	0,00	<u>112,00</u>	112,00
JÄÄMÄ II		-4 574 043,40		-4 420 944,02
SIIRTOTALOUDEN TUOTOT JA KULUT				
Kulut				
Voittoa tavoittelemattomille yhteisöille	-32 263 652,64		-53 753 014,00	
Kotitalouksille	-12 194 085,58		-15 877 609,71	
Kulujen palautukset	<u>79 003,23</u>	-44 378 734,99	<u>349 764,40</u>	-69 280 859,31
JÄÄMÄ III		-48 952 778,39		-73 701 803,33
TUOTOT VEROISTA JA PAKOLLISISTA MAKSUISTA				
Perityt arvonlisäverot	779,45		592,86	
Suoritettut arvonlisäverot	<u>-208 928,51</u>	-208 149,06	<u>-206 139,28</u>	-205 546,42
TILIKAUDEN TUOTTO-/KULUJÄÄMÄ		<u>-49 160 927,45</u>		<u>-73 907 349,75</u>

4 TASE

	31.12.2013		31.12.2012	
VASTAAVAA				
KÄYTTÖOMAISUUS JA MUUT PITKÄAIKAISET SJOITUKSET				
AINEELLISET HYÖDYKKEET				
Koneet ja laitteet	<u>10 105,00</u>	10 105,00	<u>13 698,57</u>	13 698,57
KÄYTTÖOMAISUUSARVOPAPERIT JA MUUT PITKÄAIKAISET SJOITUKSET				
Käyttöomaisuusarvopaperit	<u>25 000,00</u>	25 000,00	<u>25 000,00</u>	25 000,00
KÄYTTÖOMAISUUS JA MUUT PITKÄAIKAISET SJOITUKSET YHTEENSÄ		35 105,00		38 698,57
VAIHTO- JA RAHOITUSOMAISUUS				
LYHYTAIKAISET SAAMISET				
Myyntisaamiset	10 453 289,55		14 281,98	
Siirtosaamiset	33 913,58		10 652,55	
Muut lyhytaikaiset saamiset	<u>11 321,94</u>	10 498 525,07	<u>11 615,39</u>	36 549,92
VAIHTO- JA RAHOITUSOMAISUUS YHTEENSÄ		10 498 525,07		36 549,92
VASTAAVAA YHTEENSÄ		<u>10 533 630,07</u>		<u>75 248,49</u>
VASTATTAVAA				
OMA PÄÄOMA				
VALTION PÄÄOMA				
Valtion pääoma 1.1.1998	-72 345,92		-72 345,92	
Edellisten tilikausien pääoman muutos	-2 489 939,24		15 717 157,74	
Pääoman siirrot	61 210 598,09		55 700 252,77	
Tilikauden tuotto-/kulujäämä	<u>-49 160 927,45</u>	9 487 385,48	<u>-73 907 349,75</u>	-2 562 285,16
VIERAS PÄÄOMA				
LYHYTAIKAINEN				
Ostovelat	267 470,55		1 855 085,03	
Tilivirastojen väliset tilitykset	71 430,44		63 638,12	
Edelleen tilittävät erät	63 264,57		57 337,80	
Siirtovelat	631 076,35		635 818,12	
Muut lyhytaikaiset velat	<u>13 002,68</u>	<u>1 046 244,59</u>	<u>25 654,58</u>	<u>2 637 533,65</u>
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ		<u>1 046 244,59</u>		<u>2 637 533,65</u>
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		<u>10 533 630,07</u>		<u>75 248,49</u>

5 LIITETIEDOT

Liite 1. Selvitys tilinpäätöksen laatimisperusteista ja vertailtavuudesta

1) budjetointia koskevat muutokset ja muutosten tärkeimmät vaikutukset talousarvion toteutumalaskelmaan, tuotto- ja kululaskelmaan ja taseeseen sekä niiden vertailtavuuteen.

Ei selvittävää

2) valuuttakurssi, jota on käytetty muutettaessa ulkomaanrahan määräiset saamiset ja velat sekä muut sitoumukset Suomen rahaksi.

Ulkomaanrahan määräisiä velkoja, saamisia ja muita sitoumuksia ei ole.

3) tilinpäätöstä laadittaessa noudatetut arvostus- ja jaksotusperiaatteet ja –menetelmät sekä erityisesti niissä tapahtuneiden muutosten vaikutukset tilikauden tuotto- ja kulujäämän sekä taseessa ilmoitettavien erien muodostumiseen.

Ei selvittävää

4) aikaisempiin vuosiin kohdistuvat tuotot ja kulut, talousarviot ja -menot sekä virheiden korjaukset, jos ne eivät ole merkitykseltään vähäisiä.

Ei selvittävää

5) selvitys edellistä vuotta koskevista tiedoista, jos ne eivät ole vertailukelpoisia tilinpäätös­vuoden tietojen kanssa.

Ei selvittävää

6) selvitys tilinpäätös­vuoden jälkeisten olennaisimmista tapahtumista siltä osin kuin niitä ei ilmoiteta toimintakertomuksessa.

Ei selvittävää

Liite 2. Nettoutetut tulot ja menot

Virasto ei ole nettobudjetoitu.

Liite 3. Arviomäärärahojen ylitykset

Arviomäärärahojen ylityksiä ei ole.

Liite 4. Peruutetut siirretyt määrärahat

Pääluokan ja tilijaottelun numero ja nimi. Tilijaottelut eritellään myöntämisvuosittain.	Peruutettu	
	Tilijaottelu	Yhteensä
35. Ympäristöministeriön hallinnonala		21 280 873,94
Vuosi 2011		21 280 873,94
35.20.55.(s3v) Avustukset korjaustoimintaan	21 280 873,94	
Pääluokat yhteensä		21 280 873,94
2011		21 280 873,94

Liite 5. Henkilöstökulujen erittely

	2013	2012
Henkilöstökulut	2 858 686,86	2 765 054,21
Palkat ja palkkiot	2 846 855,01	2 750 970,98
Tulosperusteiset erät	0,00	0,00
Lomapalkkavelan muutos	11 831,85	14 083,23
Henkilösivukulut	587 873,67	567 176,30
Eläkekulut	520 575,80	503 693,18
Muut henkilösivukulut	67 297,87	63 483,12
Yhteensä	3 446 560,53	3 332 230,51
Johdon palkat ja palkkiot, josta	353 956,51	484 624,36
- tulosperusteiset erät	0,00	0,00
Luontoisedut ja muut taloudelliset etuudet	1 296,00	1 216,00
Johto	1 296,00	1 216,00
Muu henkilöstö	0,00	0,00

Liite 6. Suunnitelman mukaisten poistojen perusteet ja niiden muutokset

Omaisuusryhmä	Poisto- menetelmä	Poisto- aika
Aineettomat hyödykkeet	tasapoisto	3-5 vuotta
-ostetut atk-ohjelmat	tasapoisto	3 vuotta
-itsevalmistetut atk-ohjelmat 1)	tasapoisto	5 vuotta
Aineelliset hyödykkeet		
Autot	menojäännöspoisto	7 vuotta
Mikrot ja tulostimet	tasapoisto	4 vuotta
Palvelintietokoneet	tasapoisto	5 vuotta
Tietoverkot	tasapoisto	5 vuotta
Turvakaapit	tasapoisto	10 vuotta
Kopiokoneet	tasapoisto	3 vuotta
Muut koneet ja laitteet	tasapoisto	5 vuotta
Kalusto	tasapoisto	10 vuotta
Muut pitkävaikutteiset menot	tasapoisto	5 vuotta

Poistot tehdään kuukauden tarkkuudella käyttöönottokuukaudesta lähtien.

Omaisuushankinnat, joiden arvo on alle 10.000€, poistetaan kokonaisuudessaan hankintavuonna.

1) Itse valmistetuista atk-ohjelmista investoinneiksi on kirjattu vain ulkopuolisten konsulttien työn osuus.

Liite 7. Kansallis- ja käyttöomaisuuden sekä muiden pitkävaikutteisten menojen poistot

	1250-1269 Koneet ja laitteet	Aineelliset hyödykkeet			Yhteensä
		
Hankintameno 1.1.2013	553 144,78	0,00	0,00	0,00	553 144,78
Lisäykset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Vähennykset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.2013	553 144,78	0,00	0,00	0,00	553 144,78
Kertyneet poistot 1.1.2013	-539 446,21	0,00	0,00	0,00	-539 446,21
Vähennysten kertyneet poistot	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Tilikauden suunnitelman mukaiset poistot	-3 593,57	0,00	0,00	0,00	-3 593,57
Tilikauden suunnitelmasta poikkeavat poistot	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Tilikauden arvonalennukset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kertyneet poistot 31.12.2013	-543 039,78	0,00	0,00	0,00	-543 039,78
Arvonkorotukset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kirjanpitoarvo 31.12.2013	10 105,00	0,00	0,00	0,00	10 105,00

	Käyttöomaisuusarvopaperit ja muut pitkäaikaiset sijoitukset			Yhteensä	
	1301 Muut osakkeet		
Hankintameno 1.1.2013	25 000,00	0,00	0,00	0,00	25 000,00
Lisäykset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Vähennykset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.2013	25 000,00	0,00	0,00	0,00	25 000,00
Kertyneet poistot 1.1.2013	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Vähennysten kertyneet poistot	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Tilikauden suunnitelman mukaiset poistot	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Tilikauden suunnitelmasta poikkeavat poistot	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Tilikauden arvonalennukset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kertyneet poistot 31.12.2013	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Arvonkorotukset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kirjanpitoarvo 31.12.2013	25 000,00	0,00	0,00	0,00	25 000,00

Liite 8. Rahoitustuotot ja -kulut

Rahoitustuotot			Muutos
	2013	2012	2013-2012
Korot euromääräisistä saamisista	73,35	0,00	73,35
Korot valuuttamääräisistä saamisista	0,00	0,00	0,00
Emissio-, pääoma- ja kurssierot saamisista	0,00	0,00	0,00
Osingot	0,00	13,50	-13,50
Liikelaitosten voiton tuloutukset	0,00	0,00	0,00
Muut rahoitustuotot	0,00	0,00	0,00
Rahoitustuotot yhteensä	73,35	13,50	59,85

Rahoituskulut			Muutos
	2013	2012	2013-2012
Korot euromääräisistä veloista	11,04	3,86	7,18
Korot valuuttamääräisistä veloista	0,00	0,00	0,00
Emissio-, pääoma- ja kurssierot veloista	0,00	0,00	0,00
SWAP-maksut veloista	0,00	0,00	0,00
Sijoitusten ja lainasaamisten tileistäpoistot	0,00	0,00	0,00
Muut rahoituskulut	153,00	68,00	85,00
Rahoituskulut yhteensä	164,04	71,86	92,18

Netto	-90,69	-58,36	-32,33
--------------	---------------	---------------	---------------

Liite 9. Talousarviotaloudesta annetut lainat

Lainoja ei ole.

Liite 10. Arvopaperit ja oman pääoman ehtoiset sijoitukset

Käyttö- ja rahoitusomaisuusarvopaperit

	Kappale määrä	31.12.2013				Saadut osingot n	31.12.2012	
		Markkina-arvo	Kirjanpitoarvo	Omistusosuus %	Myyntioikeuksien alaraja %		Markkina-arvo	Kirjanpitoarvo
		31.12.2013	31.12.2013	31.12.2013	31.12.2013		31.12.2012	31.12.2012
Julkisesti noteeraamattomat osakkeet ja osuudet	1	25 000,00	0,0	0,0	0,00	25 000,00		
RYM-Shok Oy, C-osake nro 4	1	25 000,00	0,0	0,0	0,00	25 000,00		
Julkisesti noteeratut osakkeet ja osuudet	0	0	0	0	0,00	0,00		
Osakkeet ja osuudet yhteensä		25 000,00	0,0	0,0	0,00	25 000,00		

Liite 11. Taseen rahoituserät ja velat

Rahoituseriä ja velkoja ei ole.

Liite 12. Valtiontakaukset ja -takuit sekä muut vastuut

12.1 Valtiontakauksia ja takuita ei ole.

12.2. Muut vastuut

Valtion talousarvion yksityiskohtaisten perustelujen yleisten määräysten kohdan Toimintamäärärahat perusteella tehdyt tavanomaiset sopimukset ja sitoumukset

	Talousarvio- menot 2013	Määräraha- tarve 2014	Määräraha- tarve 2015	Määräraha- tarve 2016	Määräraha- tarve myöhemmin	Määräraha- tarve yhteensä
Tavanomaiset sopimukset ja sitoumukset yhteensä	480 847,20	488 306,00	496 362,00	504 546,00	1 021 462,00	2 510 676,00

Muulla kuin valtion talousarvion yksityiskohtaisten perustelujen yleisten määräysten kohdan Toimintamäärärahat perusteella tehdyt sopimukset ja sitoumukset

	Talousarvio- menot n	Määräraha- tarve n+1	Määräraha- tarve n+2	Määräraha- tarve n+3	Määräraha- tarve myöhemmin	Määräraha- tarve yhteensä
Muut sopimukset ja sitoumukset						
...	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Yhteensä	480 847,20	488 306,00	496 362,00	504 546,00	1 021 462,00	2 510 676,00

Liite 13. Taseeseen sisältyvät rahastoidut varat

Rahastoituja varoja ei ole.

Liite 14. Taseeseen sisältyvät rahastoidut varat

Tilivirastolla ei ole taseeseen sisältyttäviä tiliviraston hallinnoimia rahastoituja varoja, säätiöitä ja yhdistyksiä.

Liite 15. Velan muutokset

Velkaa ei ole.

Liite 16. Velan maturiteettijakauma ja duraatio

Velkaa ei ole.

Liite 17. Oikeiden ja riittävien tietojen antamiseksi tarvittavat muut täydentävät tiedot

Ei ole täydentäviä tietoja

6 ALLEKIRJOITUKSET

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tilinpäätös, joka sisältää tilinpäätöslaskelmat, liitetiedot ja toimintakertomuksen, on hyväksytty Helsingissä 11. päivänä maaliskuuta vuonna 2014

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ylijhtaja



Hannu Rossilahti

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen johtokunta (Valtion asuntorahaston johtokunta, joka toimii samalla viraston johtokuntana)



Harri Hiltunen
puheenjohtaja



Anneli Nieminen
varapuheenjohtaja



Hannu Ahola



Pasi Holm



Rauno Saari



Kirsti Sivén