
Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tilinpäätös 1.1.2010–31.12.2010



Sisällys

1 TOIMINTAKERTOMUS	3
1.1 Johdon katsaus	3
1.2 Vaikuttavuus	5
1.2.1 Siirto- ja sijoitusmenojen vaikuttavuus	5
1.2.1.1 Korkotukilainoituksen alueellinen ja muu kohdentuminen	5
1.2.1.2 Korkotukihankkeisiin liittyvä ohjaus ja valvonta	8
1.2.1.3 Korjaus- ja energia-avustukset	12
1.2.1.4 Kunnallistekniikka-avustukset	14
1.2.1.5 Kehittämisrahatoiminta	14
1.2.2 Toiminnan vaikuttavuus	15
1.2.2.1 Kehittämis- ja yhteistyöhankkeet	15
1.2.2.2 Asuntokantaan liittyvä ohjaus, valvonta ja rajoituksista vapauttaminen	18
1.3 Toiminnallinen tehokkuus	19
1.3.1 Toiminnan tuottavuus	19
1.3.2 Toiminnan taloudellisuus	19
1.4 Tuotokset ja laadunhallinta	20
1.4.1 Suoritteiden määrät ja aikaansaadut julkishyödykkeet	20
1.4.2 Palvelukyky sekä suoritteiden ja julkishyödykkeiden laatu	21
1.5 Henkisten voimavarojen hallinta ja kehittäminen	22
1.6 Tilinpäätöslaskelmat ja liitetiedot sekä laskelmien analyysi	26
1.6.1 Rahoituksen rakenne	26
1.6.2 Talousarvion toteutuminen	26
1.6.3 Tuotto- ja kululaskelma	27
1.6.4 Tase	28
1.7. Sisäisen valvonnan arviointi- ja vahvistuslausuma	28
1.8 Arviointien tulokset	29
1.9 Yhteenveto havaituista väärinkäytöksistä	29
2 TALOUSARVION TOTEUMALASKELMA JA TILIVIRASTON TALOUSARVION TOTEUMALASKELMAN TIEDOT VALTUUKSISTA JA NIIDEN KÄYTÖSTÄ	31
3 TUOTTO- JA KULULASKELMA	33
4 TASE	34
5 LIITETIEDOT	35
6 ALLEKIRJOITUKSET	40

1 TOIMINTAKERTOMUS

1.1 Johdon katsaus

Vuosien 2009 ja 2010 laajat asuntorakentamisen elvytystoimenpiteet toteutettiin pääosin ARAn kautta. Keskeisenä virastolle asetettuna tavoitteena oli huolehtia asuntorakentamiseen suunnattujen elvytystoimien tehokkaasta toimeenpanosta. Virasto toteutti elvytystoimet ilman viiveitä ja ottaen huomioon myös muut kuin määrälliset tavoitteet. Valtion tukeman tuotannon osalta vuoden aikana tehtiin 12 043 uustuotantoasunnon aloittamisen mahdollistavat päätökset ja korkotukilainojen hyväksymisvaltuudesta sidottiin 93 %. Investointiavustus- ja käynnistysavustusvaltuudet käytettiin kokonaan.

Määrällisten tavoitteiden lisäksi tuli huolehtia hankkeiden alueellisesta kohdentumisesta ja painottaa kilpailumuotoisena toteutettavia hankkeita. Normaalien vuokra-asuntojen ja asumisoikeusasuntojen osalta keskeisenä painopisteenä on ollut Helsingin seudun aiesopimuskuntien asuntotuotantotavoitteiden toteutumisen tukeminen. Uustuotannosta aiesopimuskuntiin kohdentui 51 %. Kasvukeskusten osuus uustuotannon aloituksista oli 85 %. Myös kilpailumuotoisena toteutettujen hankkeiden määrä nousi ja normaaleista uustuotantohankkeista 60 % ja erityisryhmien hankkeista 88 % oli kilpailumuotoisia.

Korjausrakentamisen elvytystoimien osalta virasto huolehti suhdanneluonteinen korjaus- ja energia-avustusvaltuuden toimeenpanoon liittyvistä tehtävistä. Suhdanneluonteisten avustusten valtuudet olivat yhteensä 162 miljoonaa euroa. Avustusta haettiin kunnista ja ARA osoitti valtuuden kuntiin hakemusten perusteella ja hoitaa avustusten maksamisen kuntiin. Laajamittaiseen avustuksen toimeenpanoon ja käytön edistämiseen liittyi monenlaista viestintää sekä neuvontaa kunnille ja isännöitsijöille. Tämän lisäksi virasto huolehti muihin korjausavustuksiin liittyvän 49,5 miljoonan euron korjausavustusvaltuuden toimeenpanoon liittyvistä tehtävistä. Näillä avustuksilla tuettiin muun muassa 215 uuden hissien rakentamista ja 306 hissien perusparantamista.

Vuonna 2010 ARAlla oli ensimmäistä kertaa käytössään erityisesti kehittämiseen varattu määräraha. Valtion asuntorahaston (VAR) varoja voitiin käyttää asumisen ja asuntotuotannon tutkimus- ja kehittämistoimintaan yhteensä 700 000 euroa ympäristöministeriön vahvistaman käyttösuunnitelman mukaisesti.

Tulostavoitteen mukaisesti kehittämisrahojen hallinnolle luotiin keväällä yhteistyössä ympäristöministeriön kanssa prosessi, jonka avulla kehittämisraha-hankkeita käsitellään ja koordinoidaan. Kehittämismäärärahat ohjattiin ympäristöministeriön vahvistaman käyttösuunnitelman mukaisesti 4 eri painopistealueen hankkeisiin. Painopistealueet olivat erityisryhmien asuminen, ARA-tuotantoon liittyvä kehittäminen, asuinalueisiin liittyvä kehittäminen ja energiatehokas asuntojen korjaaminen. Keskeinen osa viraston kehittämistoimintaa on hankkeista saatavan tiedon ja kokemusten raportointi sekä hyödyntämisen edistäminen. Hankkeiden valmistuessa hankkeista saatavat mallit, konseptit ja loppuraportit tulevat ARAn verkkosivuille.

Kehittämiseen ja yhteistyöhön liittyen tavoitteina oli lähiöohjelman, pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishankkeen sekä kehitysvammaisten asunto-ohjelman toteutumisen edistäminen sisältäen myös aktiivisen viestinnän. Pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishankkeen tärkein määrällinen tavoite, 1 250 uutta tuki- tai palveluasuntoa pitkäaikaisasunnottomille, tulee ylittymään. ARA on ollut keskeisenä toimijana mukana PAAVO-ohjausryhmässä ja Asumisneuvontafoorumissa. Lähiöohjelmalla on omat verkkosivut ara.fi -sivujen yhteydessä ja sivuille on koottu ajankohtaisia asioita meneillään olevista hankkeista ja siellä esitellään hyviksi koettuja käytäntöjä. Lähiöohjelmaan liittyen vuoden 2010 aikana järjestettiin yhteensä 5 Lähiöfoorumi -tapahtumaa ja marraskuussa valtakunnallinen lähiöseminaari. Lisäksi jatkettiin laajaa yhteistyö- ja kehittämishanke Asumisen uudistaminen 2009–2012 -projektia, jossa tavoitteena on edistää vuokra-

asuntojen suunnitelmallista omistajuutta ja olemassa olevan asuntokannan tehokasta käyttöä sekä energiatehokkaampaa asumista.

Yleishyödyllisten yhteisöjen ohjauksen ja valvonnan osalta panostettiin erityisryhmien investointiavustusta hakeneiden yhteisöjen lainoituskelpoisuuden ja kohteiden kannattavuuden selvittämiseen ennen avustus- ja lainapäätösten tekoa. Lisäksi painopisteenä oli muutenkin erityisryhmien investointiavustusta saaneet yhteisöt ja kaikki valvontakäynnit kohdentuivat tällaisiin yhteisöihin. Lisäksi ARA antoi keväällä vuokramääritysohjeen avustamilleen erityisryhmähankkeille.

ARAN on ollut mukana verkkopalvelu-uudistuksen suunnitteluryhmässä ja jatkaa syksyllä 2010 aloittaneessa verkkopalvelujen uudistamis- ja toteutushankkeen ohjausryhmässä. ARAn lainoituksen hankekäsittelyn hakemustietojen sähköistämiseksi tehtiin laaja määrittelytyö. Määrittelytyötä jatketaan siten, että se tulee koskemaan kaikkia hankekäsittelyn vaiheita. Sähköistämien jatkuu osana SADe –hanketta. Lisäksi Valtiokonttori ja ARA ovat aloittaneet ARAn hankekäsittelyn päätöstietojen toimittamisen sähköistämistyön ja hanke valmistuu kevään aikana.

Tuottavuusohjelman toteuttaminen ja viraston toimintamäärärahakehysten pieneminen otettiin huomioon uusia rekrytointeja suunniteltaessa ja henkilöstön määrä oli vuoden lopussa 2 henkilöä pienempi kuin vuoden alussa. Rekrytoinnit toteutettiin lakisääteisten tehtävien tarpeet ja viraston toiminnan näköpiirissä olevat haasteet huomioiden. Toimintamenojen supistuminen on haaste virastolle ja tarkan taloudenpidon näkökulmaa korostettiin viraston kaikkien toimintojen osalta.

Vuoden 2010 aikana valmisteltiin organisaation uudistaminen ja uusi organisaatio tuli voimaan vuoden 2011 alusta. Muutoksessa hallinnollisten johtamiskokonaisuuksien määrä laskee selvästi ja tehtäviä johdetaan ja hoidetaan jatkossa nykyistä selkeämmin asiakkaita palvelevina prosesseina, joihin voidaan yhdistää eri toimialojen toimintoja ja henkilöstöä. Uudistus antaa johtajille paremman mahdollisuuden esimiestyöhön keskittymiseen ja henkilöstön osalta uudistus puolestaan mahdollistaa monipuolisemmat työtehtävät. Viraston toiminnan näkökulmasta niukkenevia henkilöstövoimavaroja on kyettävä tarvittaessa kohdistamaan nykyistä joustavammin määräaikaisesti esille tulevien tehtävien hoitamiseen ilman, että ne pysyvästi sitoutuvat tiettyihin ryhmäjakoihin.

Virastossa tehtyjen tukipäätösten ja maksatustapahtumien olivat edelleen korkealla tasolla verrattuna 2000-luvun keskiarvoon. Hyväksytyjen korkotukilainojen määrä oli 1 545 miljoonaa euroa. Korkotukilainoihin ja niihin liittyviin avustuksiin liittyen erilaisia päätöksiä tehtiin 997 kappaletta. Erilaisia avustuksia myönnettiin tai osoitettiin kuntiin avustusvaltuutta yhteensä 400 miljoonaa euroa. Avustuksiin liittyviä maksatuksia käsiteltiin yhteensä 5 656 kappaletta. Elvytystoimet näkyvät maksatustehtävien osalta vielä kuluvana vuonna ja jossain määrin vielä vuonna 2012.

Työtyytyväisyys virastossa jatkoi nousuaan ja on nyt keskimääräisellä tasolla verrattuna muihin valtion työpaikkoihin. Vuoden aikana panostettiin erityisesti johtamisen ja esimiestyön kehittämiseen.

Lainoituksen ja niihin liittyvien avustusten valtuudet ovat kuluvana vuonna elvytysvuosia alhaisemmalla tasolla ja alkavan ARA-tuotannon määrä tulee olemaan elvytysvuosia 2009 ja 2010 selvästi pienempi. Erityisryhmille suunnattujen hankkeiden osalta määrä pysyy kuitenkin viime vuosien tasolla. Kuten edellisvuonnakin virastolla on käytävissä kehittämishankkeisiin 700 000 euron määräraha ja tavoitteena on vakiinnuttaa edelleen viraston kehittämisskeskusroolia ympäristöministeriön sille asettamien suuntaviivojen mukaisesti. Virasto valmistautuu myös uuden hallitusohjelman tuomiin haasteisiin ja päivittää toimintastrategiansa syksyllä 2011.

1.2 Vaikuttavuus

1.2.1 Siirto- ja sijoitusmenojen vaikuttavuus

1.2.1.1 Korkotukilainoituksen alueellinen ja muu kohdentuminen

Asuntorakentamisen elvytystoimet jatkuivat ja korkotukilainavaltuudet olivat samalla tasolla kuin vuonna 2009. Viraston keskeinen tulostavoite oli elvytystoimien toimeenpanon jatkaminen tehokkaasti. Viraston tuli erityisesti edistää Helsingin seudun aiesopimuskuntien asuntotuotantoa. Lainoituksessa tuli myös varmistaa, että hankkeille on pitkäaikaista kysyntää.

Vuonna 2010 alkaneen valtion tukeman uustuotannon asuntomäärä oli 12 043 asuntoa. Alkaneiden asuntojen määrä oli 2 037 asuntoa pienempi kuin edellisvuonna, mutta edelleen korkea verrattuna 2000-luvun keskimääräiseen tuotantoon. Tuotanto painottui tavoitteiden mukaisesti Helsingin seudulle ja muihin suurimpiin kasvukeskuksiin. Alkavasta uustuotannosta Helsingin seudun osuus oli 52 % ja kokonaisuutena kasvukeskusten osuus oli 85 %.

Normaaleista vuokra- ja asumisoikeusasunnoista 90 % sijoittui kasvukeskuksiin ja Helsingin seudulle 48 %. Välimallin vuokra-asuntohankkeista sijoittui 95 % kasvukeskuksiin ja Helsingin seudulle 78 %. Erityisryhmien uustuotannosta 72 % sijoittui suurimpiin kasvukeskuksiin.

Taulukko 1. Aloitetut asunnot* uudistuotannossa alueittain

Alue	2008		2009		2010	
	as. kpl	%	as. kpl	%	as. kpl	%
Pääkaupunkiseutu	1 189	30,0	6 061	43,0	5 598	46,5
PKS:n lähialue	330	8,3	904	6,4	635	5,3
Tampereen seutu	731	18,5	1 774	12,6	1 565	13,0
Oulun seutu	380	9,6	789	5,6	332	2,8
Jyväskylän seutu	167	4,2	894	6,3	511	4,2
Turun seutu	54	1,4	1 241	8,8	876	7,3
Kuopion seutu	64	1,6	363	2,6	190	1,6
Lahden seutu	1	0,0	453	3,2	378	3,1
Seinäjoen seutu	1	0,0	1	0,0	202	1,7
Kasvukeskukset yht.	2 917	73,7	12 480	88,6	10 287	85,4
Muut alueet yhteensä	1 041	26,3	1 600	11,4	1 756	14,6
Koko maa yhteensä	3 958	100	14 080	100	12 043	100
Aiesopimuskunnat (sis. edellisiin)	1 464	37 %	6 853	49 %	6 118	51 %

*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.

Elvytykseen liittyvänä tukimuotona oli käytössä ns. välimallin vuokra-asunnot, joita aloitettiin 3 400 asuntoa. Normaalialia vuokra-asuntotuotantoa aloitettiin saman verran kuin edellisvuonna, vajaat 2 900 asuntoa. Erityisryhmien vuokra-asuntojen ja asumisoikeusasuntojen määrä laski hieman.

Taulukko 2. Aloitetut asunnot uudistuotannossa tukimuodoittain

Tukimuoto	2008		2009		2010	
	as.kpl	%	as.kpl	%	as.kpl	%
Erityisryhmien vuokra-asunnot	2 367	59	4 152	29	3 677	31
Välimallin vuokra-asunnot			4050	29	3 379	28
Normaalit vuokra-asunnot	978	25	2 876	20	2 854	24
Asumisoikeusasunnot	563	14	2 897	21	2 123	18
Omakotitalot	29	1	13	0	10	0
Osaomistusasunnot	52	1	87	1	0	0
Korkotukilainoitus yhteensä	3 989	100	14 075	100	12 043	100

Vuonna 2010 korkotukilainoja hyväksyttiin yli 11 000 asunnon perusparantamishankkeisiin. Perusparannushankkeet keskittyivät pääosin kasvukeskuksiin, joiden osuus oli 88 %.

Taulukko 3. Aloitetut asunnot perusparannushankkeissa alueittain

Alue	2008		2009		2010	
	as. kpl	%	as. kpl	%	as. kpl	%
Pääkaupunkiseutu	5 736	57 %	6 801	44 %	5 974	54 %
PKS:n lähialue	137	1 %	724	5 %	355	3 %
Tampereen seutu	910	9 %	1 278	8 %	531	5 %
Oulun seutu	60	1 %	61	0 %	0	0 %
Jyväskylän seutu	290	3 %	41	0 %	65	1 %
Turun seutu	1374	14 %	2 429	16 %	1 500	14 %
Kuopion seutu	38	0 %	500	3 %	67	1 %
Lahden seutu	331	3 %	1362	9 %	1 098	10 %
Seinäjoen seutu	22	0 %	53	0 %	95	1 %
Kasvukeskukset yht.	8 898	89 %	13 249	86 %	9 685	88 %
Muut alueet yhteensä	1 155	11 %	2 101	14 %	1 331	12 %
Koko maa yhteensä	10 053	100 %	15 350	100 %	11 016	100 %

Pääosa hankkeista (76 % asunnoista) oli asunto-osakeyhtiöalojen korjaushankkeita. Normaalien vuokratalojen korjauksia tehtiin edellisvuotta vähemmän ja näissä korjaushankkeissa oli vajaat 2 000 asuntoa.

Taulukko 4. Aloitetut asunnot perusparannushankkeissa tukimuodoittain

Tukimuoto	2008		2009		2010	
	as.kpl	%	as.kpl	%	as.kpl	%
Asunto-osakeyhtiöas. (40 %)	8 117	53	10 674	69	8 425	76
Normaalit vuokra-asunnot	729	5	3 360	22	1 963	18
Erityisryhmien vuokra-asunnot	1 181	8	1 340	9	628	6
Koko maa yhteensä	10 027	100	15 374	100	11 016	100

Erityisryhmien investointiavustusten jakautuminen käyttäjäryhmittäin ja alueittain

Korkotukilainan lisäksi erityisryhmille suunnatuille hankkeille voidaan myöntää investointiavustus. Avustuksia myönnettiin yhteensä 4 016 asuntoa käsittävälle hankkeille. Näistä uustuotantoa oli 3 353 asuntoa ja perusparannushankkeissa oli 663 asuntoa.

Taulukko 5. Erityisryhmien investointiavustukset 2008–2010 (as. kpl. ja milj. euroa)

	2008		2009		2010	
	As.kpl	Milj. euroa	As.kpl	Milj. euroa	As.kpl	Milj. euroa
Uustuotanto	2 377	67,2	3 168	96,1	3 353	88,9
Perusparannus	1 775	17,3	1 072	10,3	663	17,8
Hankinta*	7	0,0	55	3,3	0	2,2
Yhteensä**	4 159	84,5	4 295	109,7	4 016	109,0

*= asunnot mukana perusparannushankkeiden as. määrissä

**=lisäksi tehtiin n. 1 milj. euron avustuksen lisäyksiä vanhoihin hankkeisiin

Alueittain tarkasteltuna 78 % investointiavustusten euro- ja asuntomääristä kohdentui suurimpien kasvuseutujen alueelle.

Taulukko 6. Erityisryhmien investointiavustukset alueittain 2010

Alue	2 009			2 010		
	As. kpl	Milj. euroa	% euroista	As.kpl	Milj. euroa	% euroista
PKS	1 066	18,6	17 %	1 537	45,9	42 %
PKS:n lähialue	198	8,3	8 %	203	5,2	5 %
Turun seutu	253	5,7	5 %	364	9,5	9 %
Tampereen seutu	260	6,9	6 %	377	7,8	7 %
Jyväskylän seutu	607	8,1	7 %	309	4,1	4 %
Oulun seutu	355	9,7	9 %	82	1,7	2 %
Kuopion seutu	179	4,6	4 %	0	0,0	0 %
Lahden seutu	198	7,2	7 %	140	6,7	6 %
Seinäjoen seutu	22	0,7	1 %	116	3,7	3 %
Kasvukeskukset yhteensä	3 116	69	63 %	3 128	84,7	78 %
Muu maa	1 179	40,7	37 %	888	24,3	22 %
Kaikki yhteensä	4 295	109,7	100 %	4 016	109,0	100 %

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

Ympäristöministeriön ohjauskirjeen mukaisesti etusijalla hankkeiden valinnassa ovat olleet pitkäaikaisasunnottomat, kehitysvammaiset, mielenterveyskuntoutujat ja muistihäiriöiset vanhuksat. Näiden ryhmien hankkeisiin on kohdentunut 54 % avustuksista. Lisäksi huonokuntoisten vanhusten kohteisiin on kohdentunut 28 % avustusten euromääristä.

Taulukko 7. Erityisryhmien investointiavustukset kohderyhmittäin

Käyttötarkoitus	UT		PP		Hankinta		Yhteensä		%
	As.	Avustus, €	As.	Avustus, €	As.	Avustus, €	As.	Avustus, €	
Pitkäaikaisasunnottomat	66	2 839 898	93	3 719 918	0	992 393	159	7 552 209	7 %
Mielenterveyskuntoutujat	16	423 825	55	2 921 439	0	697 985	71	4 043 250	4 %
Kehitysvammaiset	404	23 062 874	38	945 883			442	24 008 757	22 %
Muistihäiriöiset vanhukset	530	17 918 299	118	5 184 444			648	23 102 743	21 %
Huonokuntoiset vanhukset	886	25 960 687	152	4 194 064	0	353 815	1 038	30 508 566	28 %
Opiskelijat	1 085	10 652 993	194	853 577	0	185 000	1 279	11 691 570	11 %
Vammaiset	15	490 855					15	490 855	0 %
Avustettavat nuoret	125	1 438 821					125	1 438 821	1 %
Erityistukea tarvitsevat nuoret	56	848 270					56	848 270	1 %
Tukiasuminen: vanhukset	110	4 046 962					110	4 046 962	4 %
Pakolaiset	4	322 837					4	322 837	0 %
Päihdehuoltopalvelujen käyttäjät	4	50 000	13	12 090			17	62 090	0 %
Ikäihmiset	50	736 430					50	736 430	1 %
Muu tukiasuminen	2	104 255					2	104 255	0 %
Kaikki yhteensä	3 353	88 897 006	663	17 831 415	0	2 229 193	4 016	108 957 614	100 %

1.2.1.2 Korkotukihankkeisiin liittyvä ohjaus ja valvonta

ARAn tuli painottaa nopeasti käynnistyviä ja kilpailumuotoisena toteutettavia hankkeita. Lisäksi tuli suosia energiatehokkaita ja yhdyskuntarakennetta eheyttäviä hankkeita. Kustannuksia hyväksyttäessä voitiin ottaa myös huomioon suurten omistajien osalta vuokrien tasaamisen mahdollisuus. Korjausrakentamisen osalta korjauskustannukset ja –aste tuli mitoitaa rakennuksen jäljellä olevan käyttöiän ja kysynnän mukaan.

Rakentamisen ja tonttien hintakehitys normaaleissa hankkeissa

Pääkaupunkiseudulla alkaneiden normaalihankkeiden (vuokra- ja asumisoikeusasunnot) rakentamisen hinta oli 12,4 % korkeampi kuin vuonna 2009 alkaneissa hankkeissa. Muun maan osalta rakentamisen hinta oli 6,3 % korkeampi kuin vuotta aiemmin. Rakentamisen elpyminen näkyi rakentamisen hintojen nousuna. Pääkaupunkiseudun osalta nousu selittää myös hankkeiden toteuttaminen alueille, joissa tavanomaista vaikeammista perustamisolosuhteista ja kaavamääräyksistä johtuvat tekijät nostavat rakentamisen hintaa. Nämä hankkeet toteutuvat kuitenkin yhdyskuntarakenteen tiivistymisen kannalta hyvälle sijainnille.

Neuvottelu-urakkana toteutettavissa hankkeissa rakentamisen hinta oli alhaisempi kuin kilpailumuotoisissa hankkeissa. Pääkaupunkiseudulla kilpailuhankkeissa rakentamisen hinta oli 2 638 euroa neliöltä ja neuvottelumuotoisissa hankkeissa 2 372 euroa neliöltä.

Taulukko 8. Rakentamisen hinta, maapohjakustannukset, hankinta-arvo ja kustannusten muutokset normaaleissa korkotukihankkeissa

	Rakentamisen hinta	Hankkeet omalla tontilla			Hankkeet vuokratontilla		
		Liittymismaksut ja autopaikat	Maapohjakustannus	Hankinta-arvo	Liittymismaksut ja autopaikat	Maapohjakustannus	Hankinta-arvo
Koko maa							
2008	2 250	126	235	2 541	152	35	2 487
2009	2 132	160	297	2 617	137	26	2 244
2010	2 327	168	261	2 664	200	25	2 670
Vuosimuutos	9,1 %	5,0 %	-12,1 %	1,8 %	46,0 %	-3,8 %	19,0 %
PKS							
2008	2 444	175	364	2 953	175	47	2 677
2009	2 282	235	456	3 007	159	29	2 415
2010	2 564	302	464	3 159	256	31	2 997
Vuosimuutos	12,4 %	28,5 %	1,8 %	5,1 %	61,0 %	6,9 %	24,1 %
Muu maa							
2008	2 013	103	173	2 344	97	6	2 044
2009	2 008	99	168	2 216	118	23	2 101
2010	2 134	100	157	2 412	128	16	2 245
Vuosimuutos	6,3 %	1,0 %	-6,5 %	8,8 %	8,5 %	-30,4 %	6,9 %

Kilpailu rakentamisessa ja rahoituksessa

Kilpailumuotoisena toteutettavien hankkeiden määrä kasvoi verrattuna vuoteen 2009. Normaali ja erityisryhmille suunnattu vuokra-asuntotuotanto perustui pääosin kilpailutettuihin hankkeisiin ja neuvottelu-urakoina toteutettiin pääasiassa asumisoikeusasuntotuotantoa. Kaikkiaan normaalista vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotannosta (pl. välimalli) 60 % toteutettiin kilpailuhankkeina ja erityisryhmien osalta 88 %.

Taulukko 9. Urakkakilpailujen määrä ja osuus

	Normaalihankkeet			Erityisryhmien hankkeet		
	2008	2009	2010	2008	2009	2010
Uudistuotanto, koko maa (kpl)	52	154	123	67	98	78
kilpailuhankkeiden osuus (%)	92	49	60	94	81	88
Peruskorjaus, koko maa	12	49	30	26	30	19
kilpailuhankkeiden osuus (%)	100	100	100	100	100	100

Taulukossa ei ole mukana ns. välimallin korkotukihankkeita. Näistä hankkeista yli puolet oli neuvottelumuotoisia hankkeita.

Normaalin vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotannon korkotukilainoitus perustui edelleen pääosin Kuntarahoituksen myöntämiin lainoihin. Kuntarahoituksen osuus uusien lainojen euromäärästä oli 82 % (ed. vuosi 96 %).

Vuokra- ja asumisoikeustalojen uusissa korkotukilainoissa keskiporkko oli 1,99 % ja korkomarginaali 0,67 prosenttiyksikköä.

Taulukko 10. Vuokra- ja asumisoikeustalolainojen korot ja marginaalit
(lainoihin liittyy valtion täytetäkaus)

	2008	2009	2010	Muutos (%-yks.) vuositasolla
Keskikorko (%)	4,68	2,33	1,99	-0,34
Marginaali (%)	0,07	0,67	0,67	0

1) sisältää asuinyhteisöt

Asunto-osakeyhtiöiden perusparantamisen korkotukilainojen (ns. 40 prosentin lainat) keskkorko oli 2,76 % ja korkomarginaali 1,12 %.

Taulukko 11. Asunto-osakeyhtiöalojen perusparannuslainat (ei valtion takausta)

	2008	2009	2010	Muutos (%-yks.) vuositasolla
Keskikorko (%)	4,77	2,76	2,76	0
Marginaali (%)	0,17	0,78	1,12	0,34

Vuokrataso ARA-uustuotannossa

Hyväksytyjen normaalien vuokratalohankkeiden ensimmäisen vuoden laskennalliset keskimääräiset asumiskustannukset olivat pääkaupunkiseudulla 11,79 euroa ja muualla maassa 10,73 euroa neliöltä kuukaudessa. Asumisoikeusasuntojen ensimmäisen vuoden asumiskustannukset olivat pääkaupunkiseudulla 10,73 euroa ja muualla maassa 9,63 euroa neliöltä.

Taulukko 12. Normaalien vuokra- ja asumisoikeustalojen ensimmäisen vuoden vuokrat ja suhde vapaarahoitteisiin vuokriin

	Vuokrat ARA-tuotannossa ²⁾						Vuokrat vapaarahoitteisissa ¹⁾		
	Normaalit vuokratalot			Asumisoikeustalot			Koko maa	PKS	Muu maa
	Koko maa	PKS	Muu maa	Koko maa	PKS	Muu maa			
2008	11,82	12,53	10,70	10,67	11,8	9,82	10,36	13,95	9,26
2009	11,41	12,27	10,77	10,21	10,69	9,79	11,28	15,57	9,93
2010	11,24	11,79	10,73	10,19	10,73	9,63	11,69	16,48	10,18
Vuosimuutos %	-1,5 %	-3,9 %	-0,4 %	-0,2 %	0,4 %	-1,6 %	3,6 %	5,8 %	2,5 %
2010 ARA-asuntoja, kpl	2 688	1 054	1 634	2 205	965	1 240			

1) Vapaarahoitteisten asuntojen uudet vuokrasuhteet 4.neljännes 2010, uusi ja vanha asuntokanta (Lähde: tilastokeskus)

2) Ensimmäisen vuoden laskennalliset asumiskustannukset

Energiätehokkuuden edistäminen ARA-tuotannossa

Energiätehokkuuden määräysten nopea muuttuminen lähivuosina on tuotu esille ja kannustettu toimijoita jo nyt kehittämään tähän liittyvää osaamista. Hankkeisiin liittyen ARA on edellyttänyt, että hakijan tulee noudattaa vähintään vuoden 2010 alusta voimaan tulevia energiatehokkuusmääräyksiä ja -normeja, kun kyse on ns. välimallin korkotukilainahankkeista. Lisäksi ARA on edellyttänyt, että hakemuksessa on esitettävä joko suunnitelman mukainen energiatodistus tai määrittely, mihin energialuokkaan hakija sitoutuu.

ARA on ollut myös mukana energiatehokkuuden parantamiseen liittyvissä kehittämissuunnitelmissa liittyen muun muassa Suomen ensimmäisten nollaenergiakerrostalojen ja energiatehokkaan asumisoikeuspientaloalueen rakentamiseen. Lisäksi Asumisen uudistaminen 2009-2012 –projektissa keskeisenä teemana on energiatehokkuuden parantaminen. Asia on ollut esillä seminaareissa ja ARA oli yhtenä järjestäjänä kestävästä rakenta-

mista käsittelevässä Sustainable Building10 –seminaarissa. Lisäksi Kuntamarkkinoilla ARA järjesti seminaariosuuden, joka käsitteli energiatehokkuuden parantamista kuntien näkökulmasta.

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. ARA ei hyväksy tuen piiriin raskaita peruskorjauksia sijainniltaan huonoilla alueilla.

ARAn ohjaustoiminta keskittyy lainan hakuvaiheeseen. Hakijalta pyydetään tällöin muun muassa hankkeen pitkän tähtäyksen perusparannus- ja kunnossapitosuunnitelma, jonka yhteydessä on myös arvio hankkeen esteettömyydestä. Tällä menettelyllä varmistetaan, että kuntoarvio on rakennuttajan ja suunnittelijan käytössä, kun korjaushankkeen suunnittelu käynnistyy. Lisäksi viraston verkkosivuilla löytyy apuvälineitä lainanhakijalle hankkeen perusparannustarpeen arviointiin, korjauskustannusarvion tekemiseen ja talousarvion laadintaan. Myös korjausavustuksilla kuntotutkimusten laatimiseen ja rakennuksen perusparannustoimenpiteiden suunnitteluun on edistetty suunnitelmallista kiinteistönpitoa ja vaikutettu siihen, että korjaukset tehdään oikean laajuisina ja taloudellisesti järkevästi.

Normaalikohteissa keskimääräinen korjauskustannus oli 946 euroa neliötä kohden (korjausaste 50 %).

Taulukko 13. Perusparannuskustannukset ja -aste

Vuosi	Normaalikohteet		Erityiskohteet	
	Perusparannuskustannus € m ²	Perusparannusaste %	Perusparannuskustannus € m ²	Perusparannusaste %
2008	1 079	57,9	1 455	61,3
2009	756	45,2	1 294	63,9
2010	946	49,9	1 482	65,3
Vuosimuutos (%)	25,1 %		14,5 %	

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

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

Vuokrataso erityisryhmien hankkeissa

Avustuksen määrän mitoituksessa keskeisenä tavoitteena on ollut asumiskustannusten pysyminen kohtuullisena. III ja IV –tukiluokan uudistuotantohankkeissa sovellettiin edellisvuotta alhaisempia keskimääräisiä tukiprosentteja. Ensimmäisen vuoden laskennalliset asumiskustannukset avustuksen jälkeen oli uudisasunnoissa tukiluokittain 10,47 -11,29 euroa/as.m²/kk. Perusparannushankkeissa asumismenot olivat 7,35–11,76 euroa/as.m²/kk .

Taulukko 14. Keskimääräinen tukiaste ja alkuvuokra tukiluokittain investointiavustushankkeissa

Vuosi	Tukiluokka	Uustuotanto		Perusparannus	
		Tukiprosentti %	Alkuvuokra €/m ² /kk	Tukiprosentti %	Alkuvuokra €/m ² /kk
2008	1	5,00	11,86	5,00	9,93
	2	17,90	10,95	16,00	10,07
	3	34,40	9,53	29,20	9,62
	4	50,00	10,37		
2009	1	9,03	10,87	10,00	10,50
	2	18,88	10,98	21,06	9,88
	3	36,16	9,85	36,65	10,45
	4	45,68	10,09	37,43	7,53
2010	1	10,00	11,92	10,00	11,76
	2	20,96	10,47	25,00	7,35
	3	32,44	10,56	36,20	10,50
	4	41,36	11,29	46,11	9,89

Palveluasuntojen koko ja rakennuskustannukset

Eniten tukea tarvitsevien asukkaiden asunto-olojen järjestäminen edellyttää tukipalveluiden lisäksi erityisiä tila- ja varusteratkaisuja asuinrakennukseen ja asuntoon. Osa asunnoista sijoittuu ryhmäkoteihin tai asuntoryhmiksi. Asunnon lisäksi muita tuettavia tiloja ovat esimerkiksi yhteiset ruokailutilat sekä kuntoutus- ja henkilökuntatilat.

Palveluasuntojen koko on vuonna 2010 ollut keskimäärin 40 as.m² ja niihin liittyy lähes aina myös muita tuettavia tiloja. Näitä tiloja oli asuntoa kohti keskimäärin 8,3 neliötä. Pääkaupunkiseudulla palveluasuntojen keskimääräiset rakennuskustannukset olivat 2 698 euroa neliöltä ja muualla maassa 2 331 euroa neliöltä.

Taulukko15. Palveluasuntojen koko ja rakennuskustannukset

			2008	2009	2010
Laajuus	Asunnot	as. m ²	39,1	40,4	40,0
	Muut tuettavat tilat	m ² /asunto	11,3	10,3	8,3
Rakennuskustannukset	PKS Asunnot	euroa/as.m ²	3 199	2 447	2 698
	Muut tuettavat tilat	euroa/m ²	3 130	2 588	2 942
	Muu maa Asunnot	euroa/as.m ²	2 402	2 303	2 331
	Muut tuettavat tilat	euroa/m ²	2 650	2 094	2 471

Kustannukset on laskettu kaikkien hankkeiden osalta yhdenmukaisella tavalla ottamatta huomioon osalle tuensaajista tulevia alv-palautuksia.

1.2.1.3 Korjaus- ja energia-avustukset

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

Suhdanneluonteiset korjausavustukset

Tulostavoitteena oli huolehtia, että suhdanneluonteiset korjausavustukset saadaan myönnettyä sujuvasti säädösten mukaisesti käyttötarkoituksiinsa. Suhdanneluonteisten korjausavustusten valtuus oli 125 miljoonan euroa ja se riitti kaikille hyväksyttävillä hankkeilla. Tämän lisäksi suhdanneluonteisiin energia-avustuksiin oli 37 miljoonan euron valtuus. Suhdanneluonteinen energia-avustuksen osalta valtuutta käytettiin 28,7 miljoonaa euroa.

Avustuksia haettiin kunnista. ARA osoitti valtuuden kuntiin hakemusten perusteella ja hoitaa avustusten maksamisen kuntiin. Suhdanneluonteisten avustusten laajamittaiseen avustuksen toimeenpanoon ja käytön edistämiseen liittyi monenlaista viestintää sekä neuvontaa kunnille ja isännöitsijöille. Kahden vuoden aikana suhdanneluonteisia avustuksia myönnettiin yli 22 000 kohteelle, joissa oli noin 800 000 asuntoa. Investointien kokonaisarvo on yhteensä 2,5 miljardia euroa.

Hissiavustukset

Uusien hissien osalta kaikille hyväksyttävillä hakemuksilla voitiin antaa myönteinen avustuspäätös. Hissien korjausten osalta avustuksia myönnettiin vain uudisrakentamiseen verrattavissa oleviin peruskorjauksiin. Hissien korjauksiin avustusta hakeneista 56 % sai avustuksen.

Korjausavustuksista hissien rakentamiseen ja korjaamiseen myönnettiin yhteensä 30,0 milj. euroa. Tästä 15,9 miljoonaa euroa myönnettiin uusiin hisseihin ja 14,1 miljoonaa euroa hissien perusparannuksiin.

Taulukko 16. Myönnetyt hissiavustukset

		2008	2009	2010
Uusien hissien rakentaminen	Hissejä (kpl)	189	162	215
	Kohteita (kpl)	84	65	84
	Milj. euroa	16,1	14,6	15,9
	Asuntoja (kpl)	2 719	2 217	2 907
Hissien perusparannukset	Hissejä (kpl)	293	380	306
	Kohteita (kpl)	147	176	132
	Milj. euroa	10,9	15,0	14,1
	Asuntoja (kpl)	7 309	9 665	6 554

Asuntojen, asuinrakennusten ja asuinympäristön esteettömyys on keskeinen asia vanhusväestön tarpeita ajatellen. Esteettömyyttä edistetään uusien hissien rakentamisavustusten lisäksi myös hissien perusparantamisavustuksilla, muilla liikkumisesteen poistamiseen tarkoitetuilla avustuksilla sekä vanhusväestön ja vammaisten korjausavustuksilla.

Korjausavustusten jakauma eri käyttötarkoituksiin

Seuraavassa taulukossa on esitetty korjausavustusten jakautuminen eri käyttötarkoituksiin kertomusvuoden maksatustietojen mukaan, koska tiedot kuntien vuonna 2010 myöntämistä avustuksista ovat käytettävissä vasta myöhemmin vuonna 2011.

Taulukko 17. Korjausavustusten kohdentuminen käyttötarkoituksen mukaan vuosina 2008–2010 (milj. euroa)

	2008	2009	2010
Uusien hissien rakentaminen	19 485 956	18 883 526	15 803 496
Suhdanneluonteiset korjausavustukset		18 762 126	115 458 306
Hissien korjaus ja muu liikuntaesteiden poist.	14 766 569	12 260 596	17 009 805
As.oy. talojen suunnitteluavustukset	5 659 801	5 695 423	5 917 374
Vanhusväestön as.olojen parantaminen	4 368 977	5 044 570	4 885 731
Energia-avustukset (2 tai useampi as.)	4 944 271	4 809 620	5 673 117
Energia-avustukset pientaloille	3 737 362	3 294 618	1 428 985
Veteraanit	1 113 178	1 406 957	1 206 298
Kuntoarvio	579 063	1 139 185	1 700 654
Kuntotutkimus	965 554	1 116 224	1 128 236
Jätevesien käsittelyavustus	302 508	647 608	649 509
Terveyshaitta-avustus	551 978	545 213	570 441
Terveyshaitta-avustus uudisrakentamiselle	364 055	357 294	440 778
Energiakatselmus	302 370	276 183	128 954
Hissien suunnitteluavustus	59 755	56 059	78 792
Korjausavustukset yhteensä	57 525 306	74 295 202	172 080 476

1.2.1.4 Kunnallistekniikka-avustukset

Tulostavoitteena oli kohdentaa kunnallistekniikka-avustukset vaikuttavuudeltaan isoihin hankkeisiin painopisteenä Helsingin seutu.

Avustukset painottuivat Helsingin aiesopimuskuntiin, jonne kohdennetaan 69 % kolmen vuoden aikana myönnettävistä avustuksista. Kohdentamisessa erityistä huomiota kiinnitettiin alueelliseen suuntaamiseen aiesopimusalueelle ja muualla maassa kasvukeskusten keskuskuntiin, yhdyskuntarakenteen tiivistymiseen sekä ARA -kohteiden toteuttamiseen. Aiesopimuskuntien osalta otettiin huomioon seurantatiedot aiesopimuksen toteuttamisesta. Hyvin pienet hanke-esitykset jätettiin jakoesityksen ulkopuolelle. Lisäksi hankkeita etusijajärjestykseen asetettaessa painotettiin asuntoalueita, joilla kunnan maaomistus on korkea.

1.2.1.5 Kehittämisrahatoiminta

Vuonna 2010 ARAlla oli ensimmäistä kertaa käytössään erityisesti kehittämiseen varattumääräraha. Valtion asuntorahaston (VAR) varoja voitiin käyttää asumisen ja asuntotuotannon tutkimus- ja kehittämistoimintaan yhteensä 700 000 euroa ympäristöministeriön vahvistaman käyttösuunnitelman mukaisesti.

Tulostavoitteen mukaisesti kehittämisrahojen hallinnolle luotiin keväällä yhteistyössä ympäristöministeriön kanssa prosessi, jonka avulla kehittämisrahahankkeita käsitellään ja koordinoidaan. Kehittämisrahahankkeet ovat ARAn tekemiä hankintoja ja tässä mielessä erilaisia kuin viraston myöntämät tuet ja avustukset. Kehittämisrahoitus on muusta ARAn toiminnasta erillinen rahoitusmalli, joka liittyy keskeisesti virastolle lainsäädännössä määrättyihin tehtäviin asumiseen liittyvän kehittämistoiminnan osalta.

Kehittämismäärärahat ohjattiin tulostavoitteen ja ympäristöministeriön vahvistaman käyttösuunnitelman mukaisesti 4 eri painopistealueen hankkeisiin. Painopistealueet olivat erityisryhmien asuminen, ARA-tuotantoon liittyvä kehittäminen, asuinalueisiin liittyvä kehittäminen ja energiatehokas asuntojen korjaaminen.

Taulukko 18. Kehittämisen rahankäyttö painopistealueittain

	Euroa	%
Erityisryhmien asuminen	173 000	25 %
ARA-tuotantoon liittyvä kehittäminen	273 000	39 %
Asuinalueisiin liittyvä kehittäminen	87 000	12 %
Energiatehokas asuntojen korjaus	167 000	24 %
Yhteensä	700 000	100 %

Hankintapäätöksiä tehtiin yhteensä 32 hankintaan, joista varsinaisia kehittämishankkeita oli 23. Tämän lisäksi hankinnat koskivat seitsemää julkaisua ja kahta luentoaineistoa. Merkittävimpiä kehittämishankkeita ovat olleet Järvenpään ja Kuopioon rakennetut Suomen ensimmäiset nollaenergiakerrostalot, Riihimäen Peltosaaren kehittämishanke ja Naantaliin rakennettava energiatehokas asumisoikeuspientaloalue.

Keskeinen osa kehittämistoimintaa on hankkeista saatavan tiedon ja kokemusten raportointi ja hyödyntämisen edistäminen. Hankkeiden valmistuessa hankkeista saatavat mallit, konseptit ja loppuraportit tulevat ARAn verkkosivuille. Täysin valmistuneita hankkeita on toistaiseksi vähän.

1.2.2 Toiminnan vaikuttavuus

1.2.2.1 Kehittämisen- ja yhteistyöhankkeet

Kehittämisen rahatoiminnan lisäksi virasto osallistuu monenlaisiin muihin kehittämis- ja yhteistyöhankkeisiin. Keskeisenä tulostavoitteena oli edistää lähiöohjelman, pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishankkeen (PAAVO) sekä kehitysvammaisten asunto-ohjelman toteutumista sisältäen myös aktiivisen viestinnän.

Lisäksi muita keskeisiä tulostavoitteita olivat osallistuminen hallinnon alan verkkopalvelun kehittämiseen sekä sähköistä asiointia kehittävään SADe –hankkeeseen. Keskeinen kehittämistoiminnan kokonaisuus oli myös Asumisen uudistaminen 2009-2012 –projektin jatkaminen.

Pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishankkeen 2008-2011

Pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishankkeen (PAAVO) tavoitteena on, että pitkäaikaisasunnottomuus puolittuu vuoteen 2011 mennessä. Asunnottomuuden vähentämishankkeen on kokonaisuus, jossa yhdistetään asuntojen hankinta ja riittävien asumisen tukipalvelujen turvaaminen.

Pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishankkeen tärkein määrällinen tavoite 1 250 uutta tuki- tai palveluasuntoa pitkäaikaisasunnottomille tulee ylittymään. Vuoden 2010 lopussa käytössä oli noin 800 asuntoa ja vuoden 2011 lopussa yhteensä arviolta 1 600 asuntoa.

Pitkäaikaisasunnottomuuden määrittelyä ja tiedon keruuta tarkennettiin syksyn 2010 ARAn kyselyssä kunnille. Tavoitteena on päästä mahdollisimman yhdenmukaisiin tulkitoihin siitä, millä kriteereillä henkilö luetaan asunnottomaksi ja pitkäaikaisasunnottomaksi. Tarkennus pohjautuu ARAn kehittämisrahalla toteutettuun raporttiin 'Selvitys pitkäaikaisasunnottomuuden määrittelystä ja tilastoinnista' (Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskuksen raportteja 2/2010).

Ohjelman ohjaus- ja seurantaryhmät toimivat ARAn johdolla. Pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishankkeen toteutusta seurataan ARAn verkkosivustolla

www.ara.fi/asunnottomuus. Virasto järjesti Lahden kaupungin kanssa valtakunnallisen asunnottomuusseminaari 15.10.2010

ARAn kunnille tekemään asuntomarkkinakyselyyn perustuen vuoden 2010 marraskuussa oli asunnottomana 7 843 yhden henkilön taloutta, mikä on 290 vähemmän kuin vuotta aikaisemmin. Vähentymisen johtuu pitkäaikaisasunnottomien määrän pienentymisestä lähes 400 henkilöllä. Vailla asuntoa olevien perheiden määrässä ei ole tapahtunut muutoksia viime vuosina – asunnottomia perheitä oli 350.

Taulukko 19. Asunnottomien määrän kehitys 2002–2010

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Yhden hengen taloudet	9 560	8 190	7 650	7 430	7 400	7 530	7 900	8 153	7 843
joista pitkäaikaisasunnottomat							3 597	3 457	3 063
Perheet	774	415	357	355	295	305	299	324	347

Lähiöohjelma 2008–2011

Lähiöhankkeita koskevat avustuspäätökset tehtiin viipymättä maaliskuun 2010 loppuun mennessä. Mukaan valittujen hankkeiden projekti- ja ohjausryhmät järjestäytyivät ja toiminnasta on raportoitu ympäristöministeriön ohjausryhmälle sekä hankkeen projektipäällikölle. Hankkeille on järjestetty yhteinen seminaari- ja hanketapaamisia aihealueittain verkottumisen ja hankkeiden käynnistymisen edistämiseksi.

Aktiivisella viestinnällä on tuettu ohjelman etenemistä. Lähiöohjelmalla on oma verkkosivusto ara.fi-sivujen yhteyteen (www.ara.fi/elavalahio). Sivut toimivat ohjelman toteutuksen viestintäkanavana ja tietopankkina. Sivuille on koottu ajankohtaisia asioita lähiöohjelman etenemisestä sekä hankkeista ja tapahtumista. Sivut sisältävät myös ideapan-kin, johon kootaan hyviksi koettuja käytäntöjä. Lähiöohjelmaan liittyen vuoden 2010 aikana järjestettiin yhteensä 5 Lähiöfoorumi-tapahtumaa ja marraskuussa valtakunnallinen lähiöseminaari Lahdessa.

Asumisen uudistaminen 2009–2012 -projekti

Asumisen uudistaminen 2009–2012 -projektiä jatkettiin. Tavoitteena projektissa on yhteistyössä kuntien ja omistajayhteisöjen kanssa edistää kuntien asunto- ja maankäyttöstrategioiden suunnittelua, vuokra-asuntojen suunnitelmallista omistajuutta, olemassa olevan asuntokannan tehokasta käyttöä ja vähentää asuntoalueiden eriytymistä. Keskeisenä tavoitteena on myös edistää hankkeita, joilla vähennetään yhdyskuntarakenteen hajautumista ja vastataan ilmasto- ja energiapolitiikan haasteisiin. Lisäksi etsitään kiinteistönpitoon ja talouteen liittyviä ratkaisuja, joilla parannettaisiin muun muassa peruskorjaushankkeiden elinkaartiloudellista suunnittelua ja ARA-asuntokannan ylläpitoon ja arviointiin liittyviä ratkaisuja. Toimenpiteillä on tavoitteena myös pienentää aravalainoihin liittyviä riskejä.

Asumisen uudistaminen 2009–2012 -projekti jatkui keväällä järjestetyllä seminaarilla, joissa oli asiantuntijapuheenvuoroja aiheeseen liittyen ja esiteltiin meneillään olevia hankkeita. Projektin viestintään liittyi verkkosivut. (www.ara.fi/Asumisen-Uudistaminen).

Kehitysvammaisten asunto-ohjelma

Valtioneuvosto hyväksyi 21.1.2010 kehitysvammaisten asumisohjelman vuosille 2010–2015. ARA on osallistunut ohjelman toimeenpanon valmisteluun aktiivisesti ja alalle on järjestetty yhteistyössä ympäristöministeriön kanssa kaksi laaja-alaista työpajatyypistä seminaaria. ARA on ollut myös mukana kehitysvamma-alan laatusuosituksen valmistelussa.

Sekä kehitysvammaisten, asunnottomien, mielenterveyskuntoutujien ja vanhusten palveluasuntojen tarkoituksenmukaisen avustamisen varmistamiseksi ARA on rekrytoinut lokakuun alussa erityisasiantuntijan.

Viestinnän ja sähköisen asioinnin kehittäminen

Keskeisinä tulostavoitteina oli osallistua hallinnonalan verkkopalvelun kehittämiseen ja SADe-hankkeeseen.

ARAN edustaja on ollut mukana verkkopalvelu-uudistuksen suunnitteluryhmässä ja jatkaa syksyllä 2010 aloittaneessa verkkopalvelujen uudistamis- ja toteutushankkeen ohjausryhmässä. Verkkopalvelu-uudistus etenee suunnitelman mukaisesti.

Alkuvuoden aikana suunniteltiin ja toteutettiin verkkolomake kuntien myöntämien korjausavustuspäätöksiä koskevien tilitysyhteenvetotietojen lähettämiseksi ARAan. Lomake otettiin tuotantokäyttöön kesäkuussa, jonka jälkeen kunnat toimittivat uudella verkkolomakkeella vuoden 2009 tilitysyhteenvetotietonsa ARAan.

ARAN lainoituksen hankekäsittelyn hakemustietojen sähköistämiseksi tehtiin laaja määrittelytyö. Määrittelytyötä jatketaan siten, että se tulee koskemaan kaikkia hankekäsittelyn vaiheita. Sähköistämistä on tarkoitus viedään eteenpäin osana SADe -hanketta..

Valtiokonttori ja ARA ovat aloittaneet ARAn hankekäsittelyn päätöstietojen toimittamisen sähköistämistyön. Tavoitteena on, että päätöstiedot siirtyvät sähköisesti ARAn tietojärjestelmästä Valtiokonttorin tietojärjestelmään.

ARA edustajat osallistuivat SADE-hankkeen Rakennetun ympäristön ja asumisen palvelukokonaisuuden työskentelyyn klusteriryhmässä ja osaprojekteissa. Esiselvitystyössä ARAlla oli edustajia rakennustietoselvitys- ja asumisen palvelut osaprojekteissa. Hankkeeseen liittyen tehtiin kuvaukset ARAn päätöksiin liittyvistä prosesseista.

Yhteistyö Valtiokonttorin kanssa

ARAN ja Valtiokonttorin edustajien välisiä kuukausipalavereja pidettiin ajankohtaisiin asioihin liittyen. Palavereissa käsiteltiin muun muassa yhteisiä valvontaan, lainoitukseen, rajoituksista vapauttamiseen ja akordeihin liittyviä asioita sekä kunnallisten vuokratuloyhtiöiden tilinpäätöstietojen keräilyyn ja analysointiin kehitetyn SART -tietokannan kehittämiseen ja hyödyntämiseen liittyviä kysymyksiä.

Riskienhallinnan yhteistyöryhmä jatkoi toimintaansa tavoitteenaan kehittää ja uudistaa asunto- ja lainakantaan liittyvien riskien hallintaa. Työryhmä valmisteli johtokunnalle toukokuussa ja marraskuussa riskiraportin. Keskeisimpänä kehittämishankkeena on ollut ennustavan luottoriskimallin kehittäminen. Mallista saatiin ensimmäisiä tuloksia viime vuoden aikana ja se valmistuu kuluvana vuonna.

Muu yhteistyö ja kehittämistoiminta

Virasto oli mukana useissa asumista ja asuntopolitiikkaa käsittelevien työryhmäselvitysten valmistelussa. Keskeisiä vuoden 2010 aikana toteutettuja työryhmäselvityksiä olivat: Valtion rooli 2010 luvun asuntomarkkinoilla, Asuntokannan kehittäminen kasvukeskusten ulkopuolella ja Palveluasumisen julkisen rahoituksen linjauksia koskeva selvitys.

ARA selvitti mahdollisuuksia edistää yhteistyötä Kuluttajatutkimuskeskuksen ja Suomen ympäristökeskuksen kanssa. Molempien virastojen kanssa pidettiin yhteisiä tilaisuuksia, joissa esiteltiin ja keskusteltiin mahdollisista yhteistyöhankkeista. Yhteistyön lisäämistä SYKE:n kanssa jatketaan.

1.2.2.2 Asuntokantaan liittyvä ohjaus, valvonta ja rajoituksista vapauttaminen

Kuntien ja omistajien ohjaus

Kuntia ja omistajia on ohjattu käynneillä kunnissa, vuokrataloyhteisöissä sekä erilaisissa koulutus- ja seminaaritilaisuuksissa. Ohjausta on toteutettu keskeisenä osana Asumisen uudistaminen 2009–2012 -projektia. Ohjauksella on edistetty asuntokannan ja myös alueiden arviointia. Kiinteistökohtaisten suunnitelmien jatkuva toteuttaminen käyttöasteiden parantamiseksi on ollut tehokas toimenpide.

Lisäksi asuntojen käytön ohjausta eli asukasvalintaan, vuokranmääritykseen ja vuokratalojen yhteishallintoon liittyvää ohjausta on toteutettu muun muassa koulutus- ja seminaaritilaisuuksissa, kuntakäynneillä sekä käynneillä vuokratalojen omistajien luona ja yksittäisissä neuvontatilaisuuksissa. Lisäksi ohjausta on annettu kuntakirjeillä ja asukasvalintaoppaalla.

Yhteisöjen ohjaus ja valvonta

Vuosivalvontatiedot vuodelta 2009 pyydettiin edellisen vuoden tapaan sähköisesti ja tilinpäätöstiedot pyydettiin toimittamaan myös paperiversiona. Sähköisiä vuosi-ilmoituksia saatiin 460 kappaletta eli 90 % yleishyödylliseksi yhteisöksi nimettyjen yhteisöjen kokonaismäärästä.

SART- tietokantaan on vuoden 2009 tilinpäätöstietoja tallennettu noin 740 kappaletta eli noin 75 % kunnallisista kiinteistöyhtiöistä.

Yleishyödyllisten yhteisöjen tuoton tuloutusta ja laskentaperustetta on seurattu päivittäin vuoden 2009 tiedot tietokantaan. Päivityksen yhteydessä tehtiin tarvittavat korjaukset laskentaperusteeseen ja tulouttamattomaan tuottoon. Selvityksen yhteydessä ei ilmennyt säännökset ylittäviä tuoton tuloutuksia.

Käytettävissä olevia tietokantoja on hyödynnetty yleishyödyllisten yhteisöjen (YLTERI) ja kuntien omistamien vuokrataloyhtiöiden (SART) valvonnassa tilinpäätöstiedoista saatavien tunnuslukujen avulla. Valvonnassa painopisteenä oli edelleen erityisryhmien investointiavustusta hakeneiden yhteisöjen lainoituskelpoisuuden ja kohteiden kannattavuuden selvittäminen ennen avustus- ja lainapäätösten tekoa yhteistyössä rahoitusryhmän kanssa. Lisäksi ARA antoi keväällä vuokramääritysohjeen avustamilleen erityisryhmähankkeille.

Yleishyödyllisten yhteisöjen valvontakäyntejä tehtiin 3 kappaletta. Kaikki tarkastetut yhteisöt ovat saaneet erityisryhmien investointiavustusta. Tarkastus kohdistui pääasiassa investointiavustusta saaneiden kohteiden asukasvalintaan, vuokranmääritykseen ja kohteiden hankinta-arvon toteutumiseen. Tarkastuksissa todettiin yhden vanhusten palvelutaloja ylläpitävän säätiön osalta virheellisyyksiä asukasvalinnassa.

Valvontaa ja ohjaukseen liittyen ARA vastasi kanteluihin ja antoi lausuntoja oikeusasi miehelle. Kanteluita käsiteltiin yhteensä 21 kappaletta ja niiden aiheina oli muun muassa vuokrien tai asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeiden määräytyminen ja tasaus sekä asukasvalintaan liittyvät kysymykset.

Käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttaminen

ARA vapautti kertomusvuonna päätöksillään yhteensä 4 002 asuntoa, joista 141 asuntoa vapautui purkulupien nojalla. Hakemus rajoituksista vapauttamisesta hylättiin 156 asunnon osalta.

1.3 Toiminnallinen tehokkuus

1.3.1 Toiminnan tuottavuus

Toimintojen osalta on laskettu niihin käytetyt henkilötyövuodet työaikailmoitusten perusteella. Korkotukilainoituksen, ohjauksen ja valvonnan sekä tukitoimintoihin käytetty henkilötyöpanos pieneni. Kehittämisen- ja yhteistyötoiminnan ja muihin kuin korkotukilainoihin liittyviin avustuksiin käytetty työpanos kasvoi.

Taulukko 20. Toimintojen henkilötyövuodet

	2008	2009	2010
Korkotukilainat ja niihin liittyvät avustukset	13	12	11
Muut avustukset	7	7	8
Ohjaus ja valvonta	9	8	7
Kehittäminen- ja yhteistyötoiminta	16	16	18
Tukitoiminnot	15	15	13
Yhteensä	59	57	57

1.3.2 Toiminnan taloudellisuus

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

Viraston toiminnan kokonaiskustannukset olivat 4 806 210 euroa. Kustannuslaskenta perustui edellisten vuosien tapaan työajan seurantaan, jonka perusteella kohdennettiin kustannukset toimintoihin.

Taulukko 21. Toimintojen kokonaiskustannukset 2008–2010

	2008	2009	2010
Korkotukilainat ja niihin liittyvät avustukset	1 131	1 028	956
Muut avustukset	468	565	629
Ohjaus ja valvonta	670	728	616
Kehittäminen- ja yhteistyötoiminta	1 214	1 336	1 603
Tukitoiminnot	1 359	1 245	1 002
Yhteensä	4 843	4 902	4 806

Keskimääräinen korkotukilainapäätöksen kustannus oli 2 338 euroa, mikä on 5 % edellisen vuotta alhaisempi. Avustuspäätöksen hinta oli 126 euroa ja se laski 4,6 % 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 22. Lainoitus- ja avustustoiminnan taloudellisuuden tunnuslukujen kehitys

	2008	2009	2010	Muutos
Viraston kokonaiskustannukset, euroa	4 842 902	4 902 365	4 806 210	-2,0 %
Lainoitus toiminnan kustannukset*, euroa	1 586 629	1 395 088	1 206 233	-13,5 %
Laina- ja korkotukipäätöksen kustannus - euroa/hanke	5 812	2 460	2 338	-5,0 %
Avustustoiminnan kustannukset*	671 939	739 162	778 144	5,3 %
Avustuspäätöksen käsittelykustannus (sis. maks.) -euroa/avustuspäätös	132	132	126	-4,6 %

*=sisältää tukitoimintojen kustannusosuuden

1.4 Tuotokset ja laadunhallinta

1.4.1 Suoritteiden määrät ja aikaansaadut julkishyödykkeet

Lainoitukseen ja avustuspäätöksiin liittyvien suoritteiden määrät pienuivat hieman. Rajoituksista vapauttamisten ja omistusasuntolainojen takauskorvausten osalta päätöksiä tehtiin edellisvuotta enemmän. Maksatussuoritteita oli 555 kappaletta enemmän kuin edellisvuonna.

Taulukko 23. Yhteenveto keskeisistä suoritteista

	2008	2009	2010	Muutos
ARAn tekemiä tuki- ja muita päätöksiä*				
Korkotukilainaksi hyväksyminen, päätöksiä kpl	279	567	516	-51
Avustukset hissien rakentamiseen ja korjaamiseen, päätöksiä kpl	464	440	322	-118
Avustukset terveyshaittojen poistoon, päätöksiä kpl	103	122	83	-39
Yleishyödyllisiksi nimeämiset, päätöksiä kpl	10	30	17	-13
Luovutuksensaajan nimeämiset	122	97	55	-42
Rajoituksista vapauttamiset, päätöksiä kpl	116	140	161	21
Purkuavustukset, päätöksiä kpl	9	11	11	0
Purkuakordit, päätöksiä kpl	0	3	3	0
Omistusasuntolainojen takauskorvaukset, päätöksiä kpl	8	40	50	10
Lausunnot rajoitusakordista VK:lle	9	11	8	-3
Kehittämisrahalla tehdyt hankintapäätökset			32	32
Valvonta ja ohjauskäynnit				0
Tarkastuskäynnit (kuntien vuokratyöyhtiöt ja yleishyödylliset), lkm	10	5	3	-2
Korjaus- ja energia-avustusten tarkastuskäynnit kunnissa, lkm	6	5	5	0
Maksatus				0
ARAn myöntämät avustukset, maksatuksia kpl	816	864	952	88
Kuntien myöntämät avustukset, maksatuksia kpl	4 275	5 089	5 656	567

*=Sisältävät myös hylkäävät päätökset pl. korkotulaina- ja kehittämisrahapäätökset

Taulukko 24. Suoritteisiin liittyvät euromäärät (milj. euroa)**Hyväksytyt lainat ja avustukset**

	2008	2009	2010	Muutos
Korkotukilainat	479	1 667	1 545	-122
Korjaus- ja energia-avustukset*	70,5	193,5	208	15
Erytisryhmien investointiavustukset	84,5	109,7	110	0
Käynnistysavustukset	5,9	68,6	69	0
Avustukset kunnallistekniikkaan	10	7	10	3
Lähiöiden kehittämiseen liittyvät avustukset	1,943	3	3	0
Purkuavustukset	0,4	0,6	0,4	-0,3
Avustukset alueiden kehittämiseen (väestöltään vähenevät alueet)	0,004	0	0	0
Purkuakordit	0	0,1	0,015	-0,08
Kehittamisraha**			0,7	0,7

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

**=Kehittämörahalla tehdyt hankintapäätökset

Taulukko 25. Korkotukilainoitettuihin hankkeisiin liittyvät päätökset

	2008	2009	2010	Muutos
Osapäätökset yhteensä	157	338	249	-89
Vuokra-asunnot, osaomistusas., asumisoikeusas.	65	208	153	-55
Erytisryhmien asunnot	92	130	96	-34
Laina- ja avustuspäätökset yhteensä	381	822	748	-74
Vuokra-asunnot, osaomistusas., asumisoikeusas.	56	178	143	-35
Erytisryhmien asuntojen lainapäätökset	91	108	114	6
Investointiavustuspäätökset	102	108	92	-16
Käynnistysavustuspäätökset	13	147	140	-7
Asunto-osakeyhtiötalojen peruseränparannus (40 %)	132	207	192	-15
Välimallin vuokra-asunnot		74	67	-7
Hankesäittelyyn liittyvät päätökset yht.	538	1160	997	-163

*) 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 noin 6 työpäivää, mikä oli myös tulostavoitteena. Rahatilausten määrä oli kolmanneksen suurempi kuin ennen elvytystä vuonna 2008 ja 10 % edellisvuotta suurempi.

Taulukko 26. Korjausavustusten rahatilausten keskimääräinen käsittelyaika ja tilausten lukumäärä

	2008	2009	2010	Tavoite
Käsittelyaika, työpäivää*	5,4	8,0	6,0	6
Maksatusten lkm	4 242	5 089	5 656	

*=v. 2009 ja 2010 otoksen perusteella laskettu arvio

Aravarajoituksista vapauttamista koskevista hakemuksista 93 % sai päätöksen kolmen kuukauden sisällä asian vireille tulosta. Hakemuksen käsittelyä voi hidastaa päätökseen tarvittavien asiakirjojen ja lausuntojen puuttuminen.

Taulukko 27. Rajoituksista vapauttamista koskevan päätöksen alle 3 kuukaudessa saaneet

	Alle 3 kk	Tavoite
2008	82 %	80 %
2009	74 %	80 %
2010	93 %	80 %

Rajoitusakordeihin liittyvät lausunnot Valtiokonttorille ja purkuakordeihin liittyvät päätökset on tehty kahden kuukauden sisässä siitä kun kaikki päätökseen tarvittavat asiakirjat on toimitettu virastoon.

1.5 Henkisten voimavarojen hallinta ja kehittäminen

Keskeisenä tulostavoitteena oli jatkaa tehtäväkuvien kehittämistä ja resurssien kohdentamista ottaen huomioon henkilöstön vaihtuvuuden ja valtionhallinnon tuottavuusohjelman mukaisen vähennyksen. Tulostavoitteina oli myös jatkaa esimiestyön ja johtamisen kehittämistä sekä parantaa työhyvinvointia.

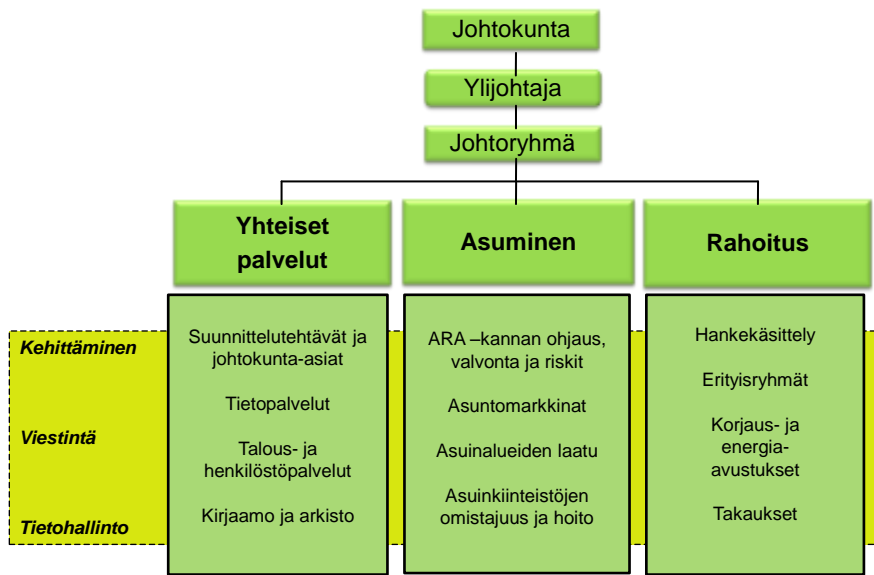
Toimintatapojen ja henkilöstöresurssien käytön kehittäminen

Tuottavuusohjelman mukaisesti viraston käytössä olevat resurssit tulevat jatkossa nykyistä selvästi pienemmät. Lisäksi on arvioitu, että vuoteen 2015 mennessä eläkkeelle siirtyy 18 henkilöä.

Eläkkeelle siirtymisiin, niukkeneviin resursseihin ja toiminnan tehostamiseen liittyen virasto uudisti organisaatiotaan vuoden 2011 alusta alkaen. Valmistelua tehtiin yhteistyössä koko henkilöstön kanssa. Uudistuksessa johtamiskokonaisuuksien määrä laski selvästi ja virastossa on jatkossa kolme johtamiskokonaisuutta: 1) asumisen toimiala, 2) rahoituksen toimiala ja 3) yhteisten palvelujen toimiala. Tehtäviä johdetaan ja hoidetaan jatkossa nykyistä selkeämmin asiakkaita palvelevina prosesseina, joihin voidaan yhdistää toimialojen toimintoja ja henkilöstöä sekä ulkopuolisia henkilöitä ja sidosryhmiä. Viestintää, tietohallintoa ja kehittämisrahoitusta hoidetaan uudessa organisaatiossa prosesseina.

Isommat ja tehtäviltään monipuolisemmat toimialat antavat mahdollisuuden johtajille esimiestyöhön keskittymiseen, henkilöstölle monipuolisempiin työtehtäviin ja virastolle voimavarojen räätälöidymppään käyttöön. Henkilöstövoimavaroja on kyettävä tarvittaessa kohdistamaan nykyistä joustavammin määräaikaaisesti esille tulevien tehtävien hoitamiseen ilman, että ne pysyvästi sitoutuvat tiettyihin ryhmäjakoihin. Tavoitteena on myös että sijaisuuksien järjesteleminen olisi aiempaa joustavampaa.

Kuvio 1. Viraston uusi organisaatio 1.1.2011 alkaen



Johtamisen ja esimiestyön kehittäminen

Virastossa jatkettiin edellisenä vuonna alkanutta esimiestyön kehittämistä johtajille ja ryhmäpäälliköille suunnatulla koulutuksella. Työtyytyväisyyskyselyn johtajuusindeksi oli 3,20, mikä on lähellä valtion keskimääräistä tasoa. Johtajuusindeksiin 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.

Taulukko 28. Työtyytyväisyyskyselyn erillisindeksit keskiarvojen mukaan

VMBaro 2010	ARA	Valtio
Johtajuusindeksi	3,20	3,23
Osaamisen johtamisindeksi	3,33	3,38
Henkisten ja fyysisten työolojen johtamisindeksi	3,46	3,56

Henkilöstön monipuolisen kouluttautumisen edistäminen ja osaaminen

Vuonna 2010 päivitettiin henkilöstön koulutussuunnitelma vuosille 2010 – 2011. Koulutussuunnitelma perustuu ARAn strategioihin ja tavoitteisiin ja niiden mukaiseen tarvittavaan tieto-taitoon.

Henkilöstökoulutukseen käytettiin vuonna 2010 yhteensä 4,4 päivää henkilötyövuotta kohden. Koulutus painottui esimiesten koulutukseen ja työyhteisön kehittämiseen. Vuonna 2009 alkanut työhyvinvointiprojekti jatkui esimiehille suunnatuilla koulutuksilla. Lisäksi koko henkilöstölle järjestettiin kaksi työhyvinvoinnin parantamiseen suunnattua koulutuspäivää. VMBaron kyselyn vastauksissa osaamisen johtamisindeksi oli 3,33 ja

valtion 3,38.

Taulukko 29. Henkilöstökoulutuksen kustannusten ja koulutuksen osuus työajasta

	2008	2009	2010
Henkilöstökoulutuksen kustannukset	978	1091	880
Koulutuksen osuus työajasta pv/htv	4,6	5,2	4,4

Henkilöstön määrä ja rakenne sekä henkilöstökulut

Virastossa oli vuoden 2010 lopussa palkattuna 58 henkilöä. Henkilöstöstä oli vakinaisia 49 ja määräaikaista 9 (15,5 %) henkilöä. Henkilötyövuosien määrä oli 57,2 henkilötyövuotta.

Taulukko 30. Henkilöstömäärä, henkilöstörakenne ja henkilöstökulut

	2008	2009	2010
Henkilöstön lukumäärä 31.12.	59	60	58
Muutosprosentti edellisvuoteen %	-6,3	1,7	-3,3
Henkilötyövuodet	59,3	57,2	57,2
Henkilöstön keski-ikä	54	52,6	51,2
45 vuotta täyttäneiden osuus %	89,8	83,3	79,3
Koulutustasoindeksi	5,9	5,9	5,9
Määräaikaisen henkilöstön osuus %	6,8	10	15,5
Osa-aikaisen henkilöstön osuus %	3,4	3,3	0
Tehdyn työajan osuus säännöllisestä vuosityöajasta % (sis. koulut.)	78,9	80,9	80
Palkkasumma 1000 €	2 832	2 906	2 966
Välillisten työvoimakustannusten osuus tehdyn työajan palkoista	67,5	63,2	58,2

Henkilöstön keski-ikä oli 51,2 vuotta. Yli 45 vuotta täyttäneiden osuus oli 79,3 %. Henkilöstön koulutustasoindeksi pysyi edellisvuosien tasolla. Asteikolla 1-8 mitattuna koulutustasoindeksi oli 5,9. Korkeakoulututkinnon suorittaneita oli 70 % koko henkilökunnasta. Tehdyn työajan osuus säilyi edellisvuoden tasolla ollen 80 %.

Vuoden 2010 aikana palkattiin 5 henkilöä ja tulovaihtuvuus oli 8,5 %. Virastosta lähti 7 henkilöä, joista 5 siirtyi eläkkeelle. Lähtövaihtuvuus oli 11,9 %.

Henkilöstön hyvinvointi

Työtyytyväisyyskysely suoritettiin kertomusvuoden joulukuussa neljäntoista kerran. Mittauksessa käytettiin VMBaro-sovellusta ja tulokset ovat vertailukelpoisia edellisiin vuosiin verrattuna. Kyselyyn vastasi 71 % henkilöstöstä. Vuonna 2010 työtyytyväisyyden kokonaisindeksi oli 3,26 pistettä. Nousua edelliseen vuoteen verrattuna oli 0,23 pistettä. Valtion työtyytyväisyysindeksi vuonna 2010 oli 3,29. Aran kaikki kyselyn osiot kehittymisen tukea lukuun ottamatta nousivat. Eniten vastauksissa nousi tiedon kulkua koskeva indeksilukuun 3,15 edellisen vuoden 2,57. Työoloihin sekä työn sisältöön ja haasteellisuuteen oltiin tyytyväisiä. Työoloja kuvaava indeksiluku oli 3,55 ja työn sisältöä ja haasteellisuutta kuvaava luku oli 3,48.

Työilmapiirin indeksiluku nousi 3,04:sta 3,37:ään. Työilmapiiri ja yhteistyö liittyvät oleellisenä osana koettuun työhyvinvointiin. Kysymystä tarkasteltiin neljän alakysymyksen avulla. Ensin kysyttiin oman työyhteisön toiminnasta ja ilmapiiristä, toinen kysymys koski oikeudenmukaista ja inhimillistä kohtelua työtovereiden osalta. Kolmas kysymys käsitteli osaamisen ja työpanoksen arvostamista työyhteisössä. Neljäs kysymys koski tasa-arvon toteutumista työyhteisössä.

Taulukko 31. Työilmapiiri ja yhteistyö työtyytyväisyyskyselyn perusteella

	Tyytymätön	Neutraali	Tyytyväinen
	1 - 2	3	4 - 5
Oma työyhteisö	19,5 %	26,8 %	53,7 %
Oikeudenmukaisuus	19,5 %	24,4 %	56,1 %
Arvostus	29,2 %	14,6 %	56,2 %
Tasa-arvo	19,5 %	22,0 %	58,5 %

Kyselyssä tutkittiin ensimmäisen kerran työhyvinvointia kysymyksen: "minkälaiseksi arvioit oman työhyvinvointisi kouluasteikolla 4-10" –mukaan. Vastausten keskiarvoksi tuli 7,50. Koko valtionhallinnossa vastaava kouluarvosana oli 7,52.

Tulosten perusteella voidaan todeta, että ARAn työtyytyväisyys on noussut aiemmista vuosista ja on nyt valtion keskitasoa. Kehittämiskohteiksi kyselyn tulosten perusteella nousi työn organisointi ja arvostuskulttuurin kehittäminen.

Taulukko 32. Työtyytyväisyys, vaihtuvuus, sairauspoissaolot ja työterveyshuollon kustannukset

	2008	2009	2010
Työtyytyväisyysindeksi (1 - 5)	2,75	3,03	3,26
Lähtövaihtuvuus %	15,9	10,2	11,9
Tulovaihtuvuus %	9,5	11,9	8,5
Sairauspoissaolot työpäivää/htv	11,6	5,7	9,6
Työterveyshuolto €/htv (brutto)	911	692	846
Työterveyshuolto €/htv (netto)	681	492	666

Sairauspoissaoloja oli edellisvuotta enemmän. Sairauspäivät henkilötyövuotta kohden nousivat 5,7:stä 9,6:een. Sairauspäivien nousua selittää osaltaan se, ettei vuonna 2009 ollut yli 66 päivän sairauspäiviä, kun niitä vuonna 2010 oli kahdella henkilöllä. Myös vuoden 2008 osalta korkeaa lukua selittää pitkäaikainen sairausloma.

Lisääntyneiden sairauspoissaolojen takia työterveyshuoltoon käytettiin yli 20 % edellisvuotta enemmän euroja/henkilötyövuosi. Nousu johtuu ikäryhmiin kohdennetuista terveystarkastuksista ja sairaanhoitoon käytetyistä kustannuksista.

ARA järjesti ensimmäisen alumnitapaamisen, jossa virastosta pois lähteneille ja eläkkeelle siirtyneille henkilöille esiteltiin ARAn toimitilat, keskusteltiin yhteisistä ARA-vuosista ja nykyisestä toiminnasta.

Henkilöstön virkasiirrot ja henkilöstön hankinta

Vuoden aikana ei tehty virkasiirtoja. Avoinna olevat virat ilmoitettiin Heli-rekrytointikanavan kautta.kasiirtotehtävissä. Koska sen kautta ei tullut hakemuksia, avoinna olevat hakuilmoitukset siirrettiin www.mol.fi- ja www.valtiolle.fi -sivujen kautta haettavaksi. Vuoden 2010 aikana saapui 117 työpaikka-hakemusta Heli-järjestelmän kautta. Virastoon rekrytoitiin asuntomarkkina-asiantuntija, erityisasiantuntija, kehittämisarkkitehti, taloussuunnittelija ja toimistos sihteeri. Yksi henkilö palasi virkavapaalta.

Ara tarjosi vuoden aikana kolmelle opiskelijalle työharjoittelupaikan, yhden työvoimapolitiittinen aikuiskoulutukseen liittyvä työharjoittelupaikan ja kaksi henkilöä suoritti työharjoittelun virastomestari tehtävissä. Lisäksi ARA tarjosi siviilipalveluspaikan siviilipalvelusvelvolliselle henkilölle.

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 4 775 000 euroa. Vuodelta 2009 siirtyi toimintamäärärahoja kertomusvuonna käytettäväksi 1 035 757,45 euroa, joten yhteensä kertomusvuonna käytettävissä oli 5 810 757,47 euroa. Lisäksi virasto sai pääosin ympäristöministeriöltä erilaisiin kehittämishankkeisiin yhteensä 88 678,38 euroa.

1.6.2 Talousarvion toteutuminen

Talousarviotulot olivat 9 741 831,26 euroa. Talousarviotulojen syynä olivat siirrettyjen määrärahojen peruutukset. Siirrettyjen määrärahojen peruutusten määrä kasvoi viime vuoteen verrattuna. Korjausavustusmäärärahoja peruuntuu aina jossain määrin. Avustuspäätökset tehdään arvioitujen kustannusten perusteella ja avustusten maksatus toteutuneiden hankkeiden kustannusten perusteella. Peruuntuneiden määrärahojen kasvu liittyy vuosina 2006-2008 voimassa olleeseen määräaikaiseen pientalojen energiaavustusjärjestelmään. Näihin hankkeisiin liittyvät hakemuksissa esitetyt kustannusarviot olivat monessa tapauksessa ylimitoitettuja toteutuneisiin kustannuksiin verrattuna.

Talousarviomenot koostuvat viraston toimintamenoista sekä momenttien 35.20.55 ja 30.20.56 maksetuista korjaustoiminnan avustuksista. Toimintamenoista 75,1 % koostuu palkoista sivukuluineen. Toimintamenojen käyttö muodostui vuoden 2010 talousarvion määrärahasta sekä vuodelta 2009 siirtyneestä toimintamäärärahasta.

Seuraavassa taulukossa on esitetty käytössä olleet määrärahat ja niiden käyttö vuonna 2010. Toimintamäärärahaa käytettiin 4 806 210,16 euroa, mikä on 2,0 % vähemmän kuin edellisenä vuonna. Vuodelle 2010 toimintamäärärahaa siirtyi 1 004 547,31 euroa. Siirto on otettu huomioon kehysbudjetoinnissa.

Avustukset korjaustoimintaan määrärahasta siirtyi vuosille 2011 ja 2012 yhteensä 82 812 721,73 euroa.

Suhdanneluonteisten korjaus-avustusten 37 000 000 euron valtuudesta käytettiin 28 732 000 euroa.

Suhdanneluonteisten korjausavustusten arviomäärärahan käytön suuruus riippuu hankkeiden valmistumisesta. Määrärahaa käytettiin yhteensä 65 392 000 ja määräraha kuluvana vuonna ja vuonna 2012 on yhteensä 64 825 000 euroa.

Taulukko 33. Talousarvion toteumalaskelma ja valtuuksien käyttö varainhoitovuodelta 2009

Talousarvion toteumalaskelma

Osaston, momentin ja tilijaoittelun numero ja nimi	Tilinpäätös 2009	Talousarvio 2010 (TA + LTA:t)	Tilinpäätös 2010	Vertailu Tilinpäätös - Talousarvio	Toteutuma %
11. Verot ja veronluonteiset tulot	2009	2010	2010	0,00	100
	-24,76	-148,73	-148,73		
11.04.01 Arvonlisävero	-24,76	-148,73	-148,73		100
12. Sekalaiset tulot	-3 518 538,52	-9 741 842,06	-9 741 831,26	0,00	100
12.35.99.1 Maksullinen toiminta	-79,91	0,00	0,00	0,00	100
12.35.99.2 Muut sekalaiset tulot	-17 964,58	-36 264,15	-36 264,15	0,00	100
12.39.04 Siirt.määrärahojen peruutukset	-3 500 494,03	-9705567,11	-9 705 567,11	0,00	100
13. Osinkotulot		-10,80	-10,80	0,00	100
13.03.01 Osinkotulot	0,00	-10,80	-10,80	0,00	100
Tuloarviotilit yhteensä	-3 518 563,28	-9 741 990,79	-9 741 990,79	0,00	0

Päälukon, momentin ja tilijaoittelun numero, nimi ja määrärahalaji	Talousarvio 2010 (TA + LTA:t)	Talousarvion määrärahojen käyttö vuonna 2010	siirto seuraavalle vuodelle	Tilinpäätös 2010	Vertailu Talousarvio - Tilinpäätös	Siirtomäärärahoja koskevat täydentävät tiedot				
						Edellisiä vuosilta siirtyneet	Käytettävissä vuonna 2010	Käyttö vuonna 2010 (pl. peruutukset)	Siirretty seuraavalle vuodelle	
32 Työ- ja etnoministeriön hallinnonala	0,00	0,00	1 660,97	0,00	1 660,97	0,00				
32.30.51.21 Työllistämisen palkkamenot(a)	8 318,50	0,00	1 660,97	0,00	1 660,97	0,00				
35 Ympäristöministeriön hallinnonala	92 349 152,88	139 483 807,32	75 271 355,12	44 610 909,31	119 882 264,43	19 601 542,89	100 247 556,41	154 522 556,41	60 999 720,26	83 817 269,04
35.01.29 Arvonlisäveromenot (a)	234 076,73	208 807,32	208 807,32	0,00	208 807,32					
35.20.01 Toimintamenot(s2v)	4 857 000,00	4 775 000,00	3 770 452,69	1 004 547,31	4 775 000,00	0,00	1 035 757,47	5 810 757,47	4 806 210,16	1 004 547,31
35.20.55 Av.korj.toim(s3v)	68 500 000,00	49 500 000,00	5 893 638,00	43 606 362,00	49 500 000,00	0,00	99 211 798,94	148 711 798,94	56 193 510,10	82 812 721,73
35.20.56 Suhdannehuolto.av(a)	18 758 076,15	85 000 000,00	65 398 457,11	0,00	65 398 457,11	19 601 542,89	0,00			0,00
Määrärahatilit yhteensä	92 349 152,88	139 483 807,32	75 273 016,09	44 610 909,31	119 883 925,40	19 601 542,89	100 247 556,41	154 522 556,41	60 999 720,26	83 817 269,04

Valtuuksien käyttöalaskelma

Momentti (numero ja nimi), johon valtuus liittyy ²⁾	Aikaisempien vuosien valtuuksien käyttö ³⁾	Uudet valtuudet	Uusitut valtuudet	Vuoden n valtuudet			Valtuuksien käytöstä aiheutuneet talousarviomenot ja määrärahatarve (1 000 €)					
				Valtuudet yhteensä	Käytetty	Käyttämättä n+1 TA:ssa	Talousarvio-menot 2010	Määräraha-tarve 2011	Määräraha-tarve 2012	Määräraha-tarve n+3	Määräraha-tarve myöhemmin	Määräraha-tarve yhteensä
35.20.56 Suhdannehuolto.av.(a)	125 000	37 000		162 000	153 732	8 268	65 392	56 033	8 792			64 825
Aikaisempien vuosien valtuudet	125 000			125 000	125 000	0	63 452	38 033				38 033
Vuonna 2010 käytettävissä olleet valtuudet		37 000		37 000	28 732	8 268	1 940	18 000	8 792			26 792
Yhteensä	125 000	37 000		162 000	153 732	8 268	65 392	56 033	8 792			64 825

1.6.3 Tuotto- ja kululaskelma

Toiminnan tuotot olivat 88 674,38 euroa ja ne hieman edellisvuotta suuremmat. Suurin osa toiminnan tuotoista muodostui saaduista yhteistoiminnan tuotoista muilta valtion vi-rastoilta.

Toiminnan kulut olivat yhteensä 4 980 174 euroa. Henkilöstökulujen määrä pysyi edel-lisvuoden tasolla ja niiden osuus toiminnan kuluista 74,1 %:ia. Vuokratulujen osuus oli 9,5 %. Muut menot koostuivat pääasiassa palvelujen ostoista.

Talvikauden kulujäämä 126 656 579,87 euroa oli 64 % suurempi kuin edellisenä vuonna. Viraston toiminnan kulujen lisäksi kulujäämä muodostuu vuosien 2008–2010 korjaus-avustusten maksamisesta, 121 557 997,63 euroa.

1.6.4 Tase

Taseen loppusumma oli 107 494,45 euroa eli 31 418,12 euroa pienempi kuin vuotta aikaisemmin.

Taseen vastaavissa käyttöomaisuuden ja pitkäaikaisten sijoitusten arvo oli vuoden lopussa 38 514,02, mikä on 9 093,19 euroa pienemmät kuin vuotta aiemmin. Aineellisten hyödykkeiden hankinnat olivat pienemmät kuin suunnitelman mukaiset poistot.

Vaihto- ja rahoitusomaisuuden arvo oli vuoden lopussa 68 980,43 euroa. Määrä on 22 324,93 euroa pienempi kuin vuotta aiemmin.

Taseen vastattavissa oma pääoman määrä pieneni 2 247 269,35 euroa. Vieraan pääoman määrä kasvoi 2 215 851,23 euroa. Vierias pääoma muodostuu pääosin vuoden vaihteessa kunnille maksamattomista kertomusvuoteen kohdistuvista korjausavustuksista. Näiden ostoveloiksi kirjattavien velkojen määrän kasvu kasvatti vieraan pääoman määrää.

1.7. Sisäisen valvonnan arviointi- ja vahvistuslausuma

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen 1.1.2011 uudistuneen työjärjestyksen mukaan sisäisen valvonnan järjestämisestä vastaa ylijohtaja. 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 2010 hyväksyttiin 16.8.2010. Tarkastuskohteeksi valittiin terveyshaitta-avustusprosessi ja tarkastuksen toteuttajaksi valittiin Tuokko Tilintarkastus Oy, joka luovutti tarkastusraportin 13.12.2010 johtoryhmälle.

Tarkastuksen tavoitteena oli selvittää ja raportoida terveyshaitta-avustusprosessin riskienhallinnan ja sisäisen valvonnan menettelyjen riittävyys ja toimivuuden arviointi sekä sisäistä valvontaa ja riskien hallintaa koskevien kehitysehdotusten tuottaminen. Erityisesti tarkastuksen tuli arvioida myös ARAn resurssien tuloksellista ja tarkoituksenmukaista käyttöä terveyshaitta-avustusprosessissa.

Tarkastuksen yhteenvedona todettiin, että tarkastuksessa arvioidut avustuspäätökset ja niiden perustelut olivat asianmukaisia ja yhdenmukaisia hakemuksen sekä sen liitteenä toimitetun materiaalin kanssa. Avustusten rahoitusprosessi on pääasiallisesti asianmukaisesti järjestetty ja keskeiset kontrollit ovat olemassa. Tarkastuksessa ilmeni kuitenkin muutamia sellaisia riskejä maksatusprosessissa ja asiakirjahallinnossa, mitkä edellyttävät toimenpiteitä sisäisen valvonnan tason parantamiseksi. Tarkastuksessa ehdotettuja toimintatapojen muutoksia, jotka mahdollistavat myös resurssien tehokkaamman käytön, on jo aloitettu toteuttamaan.

Sisäisen tarkastuksen raporttia käsiteltiin ARAn johtokunnassa 15.2.2011. ARAn johtoryhmä ja terveyshaitta-avustusten käsittelijät ovat sopineet toimenpiteistä, vastuuhenkilöistä ja aikataulusta, joilla havaitut riskitekijät korjataan riittävälle tasolle. Toteutuksesta raportoidaan johtokunnalle joulukuussa 2011.

Vuoden 2009 tilinpäätösasiakirjassa esitettiin ne sisäisen valvonnan kehittämiskohteet, jotka tulivat esiin sisäisen valvonnan riskienhallinnan itsearviointin yhteydessä. ARAn sisäisiä tiedonkulku kanavia ja toimintatapoja on selkeytetty muun muassa järjestämällä

johdon infotilaisuus säännöllisesti kerran kuukaudessa. ARAn organisaatiouudistuksen valmistelu aloitettiin toukokuussa ja uusi organisaatio aloitti toimintansa 1.1.2011. Organisaatiouudistus valmisteltiin tiiviissä vuorovaikutuksessa henkilöstön kanssa. Henkilöstölle järjestettiin erikseen keskustelutilaisuuksia ja lisäksi organisaatiouudistuksen etenemisestä tiedotettiin johdon infoissa, johtoryhmissä ja yhteistyökomiteassa.

Toteutetulla organisaatiouudistuksella pyritään myös selkeyttämään ja vahvistamaan ARAn roolia, organisaation perustehtäviä ja riskienhallintaa. Tiiviimmän johtoryhmätyöskentelyn ja vähentyneen esimiesten määrän avulla tavoitellaan tilannetta, jossa ARAn toiminnalliset tavoitteet ovat täsmentyneet ja jokaisen työntekijän on myös helpompi tiedostaa ne omassa työssään.

Työtyytyväisyyskyselyn perusteella työyhteisön ilmapiiri parani vuonna 2010 valtion virastojen keskimääräiselle tasolle. Kyselyn mukaan erityisesti tiedonkulun koettiin parantuneen. Kyselyn mukaan johtamisen kehittämiseen tulisi edelleen panostaa. ARAssa jatketaan esimiehille suunnattua koulutusta vuonna 2011.

1.8 Arviointien tulokset

Kertomusvuonna valmistui Valtiontalouden tarkastusviraston (VTV) valtion asuntotutannon lainanantoa koskeva tarkastus (Valtiontalouden tarkastusviraston tuloksellisuustarkastuskertomus 205/2010). Tarkastuksen perusteella lainanannon hallintoa voidaan pääosiltaan pitää tarkoituksenmukaisesti hoidettuna. Luottotappioiden kumulatiivinen määrä on ollut vähäinen, millä perusteella riskienhallintaa voi yleisesti ottaen pitää onnistuneena. Ongelmakohteita on voitu pysyttää asutokäytössä taloudellisin tukitoimin ja vain harvassa tapauksessa on jouduttu realisoitilanteisiin pakkohuutokaupoissa.

Yhteistyön syventäminen Valtiokonttorin kanssa ja erityisesti tietotekniikan käytön tehostaminen vaativat tarkastusviraston arvion mukaan vielä huomiota. Tarkastuksessa kiinnitettiin huomiota korkotukilainapäätösten toimittamiseen ARasta Valtiokonttoriin paperitulosteina. Kehittämistoimiin on tältä jo osin ryhdytty ja tavoitteena on, että päätökset siirtyvät sähköisesti Valtiokonttoriin kevästä 2011 alkaen. Tarkastuksessa myös todettiin, että riskienhallinnan jo aloitettua kehittämistä on perusteltua syytä jatkaa merkittävien luottotappioriskien ehkäisemiseksi myös tulevaisuudessa.

1.9 Yhteenveto havaituista väärinkäytöksistä

Kertomusvuonna Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksessa ei havaittu väärinkäytöksiä.

Korjausavustusten myöntämismenettelyihin liittyen tehtiin tarkastus- ja ohjauskäyntejä 5 kuntaan. Käynneillä tarkastettiin hakemusmenettelyjä, hakemuksia ja niistä tehtyjä avustuspäätöksiä sekä annettiin niiden pohjalta neuvontaa ja opastusta hakemusten käsittelijöille. Virheistä on jouduttu antamaan jonkin verran huomautuksia. Käynneillä ei havaittu väärinkäytöksiä ja avustusten kuntaan kohdistuvia takaisinperintöjä ei tänä vuonna ollut.

Riihisäätiön osalta avustuspetokseen ja törkeään 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. Johtokunta totesi, että valituksella on periaatteellista merkitystä sen määrittämiseksi, mikä on rikosoikeudellisesti rangaistavaa liittyen väärin tietojen antamiseen viranomaiselle. Asian käsittely tältä osin on kesken. Säätiön osalta nimeämien on peruttu, aravalainat irtisanottu ja korkotuen maksaminen lakkautettu jo aiemmin (KHO 3.7.2007 lainvoimainen päätös).

Kuopion Opiskelija-asunnot Oy:n osalta kahden kohteen omapääoma avustuksen takaisinperintää, yhden aravalainan irtisanomista ja yhden korkotukilainan korkotuen lakauttamista koskevien päätösten valitusten käsittely jatkuu Kuopion hallinto-oikeudessa.

Nuorisosäätiön osalta suoritettiin tarkastus syksyllä 2009 ja se kohdistui säätiöön ja sen omistamiin 12 kiinteistöyhtiöön. Tarkastuskertomus valmistui 8.2.2010. Tarkastuksen mukaan Nuorisosäätiö ja sen omistamat kiinteistöyhtiöt eivät ole kaikilta osin riittävällä tarkkuudella noudattaneet arava- ja korkotukilainsäädännön säätiön toiminnalle asettamia vaatimuksia. Puutteita ilmeni muun muassa eri rahoitusmuodoin rahoitettujen asuntojen tuottojen ja kulujen erillään pidon seurannassa ja vuokrissa tuleviin korjauksiin kerättyjen varojen käytössä. Virasto kehotti korjaamaan puutteet ja on suorittanut syksyllä 2010 jälkitarkastuskäynnin asiassa. Muistio jälkitarkastuskäynnistä valmistui 28.1.2011. Sen mukaan säätiössä ja sen omistamissa yhtiöissä on oikaistu riittävässä määrin aiemman tarkastuksen kuluessa havaittuja osin virheellisiä menettelytapoja.

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

Osaston, momentin ja tilijaottelun numero ja nimi	Tilinpäätös 2009	Talousarvio 2010 (TA + LTA:t)	Tilinpäätös 2010	Vertailu Tilinpäätös - Talousarvio	Toteutuma %
11. Verot ja veronluonteiset tulot	2009 -24,76	2010 -148,73	2010 -148,73	0,00	100
11.04.01 Arvonlisävero	-24,76	-148,73	-148,73		100
12. Sekalaiset tulot	-3 518 538,52	-9 741 842,06	-9 741 831,26	0,00	100
12.35.99.1 Maksullinen toiminta	-79,91	0,00	0,00	0,00	100
12.35.99.2 Muut sekalaiset tulot	-17 964,58	-36 264,15	-36 264,15	0,00	100
12.39.04 Siirr.määrärahojen peruutukset	-3 500 494,03	-9705567,11	-9 705 567,11	0,00	100
13. Osinkotulot		-10,80	-10,80	0,00	100
13.03.01 Osinkotulot	0,00	-10,80	-10,80	0,00	100
Tuloarviotilit yhteensä	-3 518 563,28	-9 741 990,79	-9 741 990,79	0,00	0

Päälukon, momentin ja tilijaottelun numero, nimi ja määrärahalaji	Talousarvio 2010 (TA + LTA:t)	Talousarvion 2010 määrärahojen käyttö vuonna 2010	siirto seuraavalle vuodelle	Tilinpäätös 2010	Vertailu Talousarvio - Tilinpäätös	Siirtomäärärahoja koskevat täydentävät tiedot				
						Edellisiltä vuosilta siirtyneet	Käytettävissä vuonna 2010	Käyttö vuonna 2010 (pl. peruutukset)	Siirretty seuraavalle vuodelle	
32 Työ- ja elinkeinoministeriön hallinnonala	0,00	0,00	1 660,97	0,00	1 660,97	0,00				
32.30.51.21 Työllistämisen palkkamenot(a)	8 318,50	0,00	1 660,97	0,00	1 660,97	0,00				
35 Ympäristöministeriön hallinnonala	92 349 152,88	139 483 807,32	75 271 355,12	44 610 909,31	119 882 264,43	19 601 542,89	100 247 556,41	154 522 556,41	60 999 720,26	83 817 269,04
35.01.29 Arvonlisäveromenot (a)	234 076,73	208 807,32	208 807,32	0,00	208 807,32					
35.20.01 Toimintamenot(s2v)	4 857 000,00	4 775 000,00	3 770 452,69	1 004 547,31	4 775 000,00	0,00	1 035 757,47	5 810 757,47	4 806 210,16	1 004 547,31
35.20.55 Av.korj.toim(s3v)	68 500 000,00	49 500 000,00	5 893 638,00	43 606 362,00	49 500 000,00	0,00	99 211 798,94	148 711 798,94	56 193 510,10	82 812 721,73
35.20.56 Sühdanneluont.av(a)	18 758 076,15	85 000 000,00	65 398 457,11	0,00	65 398 457,11	19 601 542,89	0,00			0,00
Määrärahatilit yhteensä	92 349 152,88	139 483 807,32	75 273 016,09	44 610 909,31	119 883 925,40	19 601 542,89	100 247 556,41	154 522 556,41	60 999 720,26	83 817 269,04

Kirjanpitoyksikön talousarvion toteutumalaskelman tiedot valtuuksista ja niiden käytöstä momentin tarkkuudella

Valtuudet ja niiden käyttö (1 000 €) ¹⁾								Valtuuksien käytöstä aiheutuneet talousarviomenot ja määrärahatarve (1 000 €)					
Momentti (numero ja nimi), johon valtuus liittyy ²⁾	Aikaisempien vuosien valtuuksien käyttö ³⁾	Vuoden n valtuudet						Talousarvio-menot 2010	Määräraha-tarve 2011	Määräraha-tarve 2012	Määräraha-tarve n+3	Määräraha-tarve myöhemmin	Määräraha-tarve yhteensä
		Uudet valtuudet	Uusitut valtuudet	Valtuudet yhteensä	Käytetty	Käyttämättä n+1	Uusittavissa TA:ssa						
35.20.56 Suhdanneluont.av.(a)	125 000	37000		162 000	153 732	8 268	65 392	56 033	8 792			64 825	
Aikaisempien vuosien valtuudet	125 000			125 000	125 000	0	63 452	38 033				38 033	
Vuonna 2010 käytettävissä olleet valtuudet		37 000		37 000	28 732	8 268	1 940	18 000	8 792			26 792	
Yhteensä	125 000	37 000		162 000	153 732	8 268	65 392	56 033	8 792			64 825	

3 TUOTTO- JA KULULASKELMA

TILIVIRASTON TUOTTO- JA KULULASKELMA

	1.1. - 31.12.2010		1.1. - 31.12.2009	
TOIMINNAN TUOTOT				
Maksullisen toiminnan tuotot	1 085,07		625,36	
Vuokrat ja käyttökorvaukset	0,00		350,00	
Muut toiminnan tuotot	<u>88 678,38</u>	89 763,45	<u>83 851,96</u>	84 827,32
TOIMINNAN KULUT				
Aineet, tarvikkeet ja tavarat				
Ostot tilikauden aikana	-82 476,33		-85 108,38	
Varastojen lisäys (-) tai vähennys (+)			+/- 0,00	
Henkilöstökulut	-3 691 432,73		-3 687 845,41	
Vuokrat	-473 259,56		-461 496,99	
Palvelujen ostot	-638 263,39		-660 570,85	
Muut kulut	-85 649,42		-111 698,87	
Poistot	-9 093,19		-13 680,11	
Sisäiset kulut	<u></u>	-4 980 174,62	<u>0,00</u>	-5 020 400,61
JÄÄMÄ I		-4 890 411,17		-4 935 573,29
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT				
Rahoitusuotot	555,74		2 113,74	
Rahoituskulut	<u>-732,78</u>	-177,04	<u>-883,13</u>	1 230,61
SATUNNAISET TUOTOT JA KULUT				
Satunnaiset tuotot	<u>664,56</u>	664,56	<u>9 400,89</u>	9 400,89
JÄÄMÄ II		-4 889 923,65		-4 924 941,79
SIIRTOTALOUDEN TUOTOT JA KULUT				
Kulut				
Kunnille	-34 365,00		-48 063,00	
Voittoa tavoittelemattomille yhteisöille	-112 327 056,11		-60 673 660,45	
Elinkeinoelämälle			0,00	
Kotitalouksille	-9 230 546,10		-11 395 299,27	
Kulujen palautukset	<u>33 969,58</u>	-121 557 997,63	<u>6 242,00</u>	-72 110 780,72
JÄÄMÄ III		-126 447 921,28		-77 035 722,51
TUOTOT VEROISTA JA PAKOLLISISTA MAKSUISTA				
Perityt arvonlisäverot	148,73		24,76	
Suoritettavat arvonlisäverot	<u>-208 807,32</u>	-208 658,59	<u>-234 075,73</u>	-234 050,97
TILIKAUDEN TUOTTO-/KULUJÄÄMÄ		<u>-126 656 579,87</u>		<u>-77 269 773,48</u>

4 TASE

TILIVIRASTON TASE

	31.12.2010		31.12.2009	
VASTAAVAA				
KÄYTTÖOMAISUUS JA MUUT PITKÄAIKAISET SJOITUKSET				
AINEELLISET HYÖDYKKEET				
Koneet ja laitteet	<u>13 176,52</u>	13 176,52	<u>22 269,71</u>	22 269,71
KÄYTTÖOMAISUUSARVOPAPERIT JA MUUT PITKÄAIKAISET SJOITUKSET				
Käyttöomaisuusarvopaperit	25 337,50	25 337,50	25 337,50	25 337,50
KÄYTTÖOMAISUUS JA MUUT PITKÄAIKAISET SJOITUKSET YHTEENSÄ		38 514,02		47 607,21
VAIHTO- JA RAHOITUSOMAISUUS				
LYHYTAIKAISET SAAMISET				
Myyntisaamiset	10 867,37		29 893,12	
Siirtosaamiset	42 509,08		51 314,43	
Muut lyhytaikaiset saamiset	<u>15 603,98</u>	68 980,43	<u>10 097,81</u>	91 305,36
VAIHTO- JA RAHOITUSOMAISUUS YHTEENSÄ		68 980,43		91 305,36
VASTAAVAA YHTEENSÄ		<u>107 494,45</u>		<u>138 912,57</u>
VASTATTAVAA				
OMA PÄÄOMA				
VALTION PÄÄOMA				
Valtion pääoma 1.1.1998	-72 345,92		-72 345,92	
Edellisten tilikausien pääoman muutos	-3 320 535,32		-855 015,80	
Pääoman siirrot	124 409 310,52		74 804 253,96	
Tilikauden tuotto-/kulu jäämä	<u>-126 656 579,87</u>	-5 640 150,59	<u>-77 269 773,48</u>	-3 392 881,24
VIERAS PÄÄOMA				
LYHYTAIKAINEN				
Saadut ennakot	0,00		96 253,04	
Ostovelat	4 901 229,29		2 673 412,31	
Tilivirastojen väliset tilitykset	74 098,72		74 524,24	
Edelleen tilitettävät erät	65 618,60		64 390,94	
Siirtovelat	684 182,20		609 124,10	
Muut lyhytaikaiset velat	<u>22 516,23</u>	<u>5 747 645,04</u>	<u>14 089,18</u>	<u>3 531 793,81</u>
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ		<u>5 747 645,04</u>		<u>3 531 793,81</u>
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		<u>107 494,45</u>		<u>138 912,57</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			9 705 567,11
Vuosi 2008			9 705 567,11
35.20.55(s3v)	Avustukset korjaustoimintaan	9 705 567,11	
Pääluokat yhteensä			9 705 567,11
Vuosi 2008			9 705 567,11

Liite 5. Henkilöstökulujen erittely

	2010	2009
Henkilöstökulut	3 023 817,09	2 904 107,61
Palkat ja palkkiot	2 948 552,39	2 942 658,97
Tulosperusteiset erät		0,00
Lomapalkkavelan muutos	75 264,70	-38 551,36
Henkilösivukulut	667 615,64	706 634,78
Eläkekulut	592 658,56	603 417,87
Muut henkilösivukulut	74 957,08	103 216,91
Yhteensä	3 691 432,73	3 610 742,39
Johdon palkat ja palkkiot, josta	642 718,89	706 764,22
- tulosperusteiset erät		0,00
Luontoisedut ja muut taloudelliset etuudet	1 224,00	960,00
Johdo	1 224,00	960,00
Muu henkilöstö	0,00	0,00

Liite 6. Suunnitelman mukaisten poistojen perusteet ja niiden muutokset

Omaisuusryhmä	Poistomenetelmä	Poistoaika	Romuarvo
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 käyttöönotto-kuukaudesta 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 pois-

tot

	Aineelliset hyödykkeet				Yhteensä
	1250-1269 Koneet ja laitteet	1270-1279 Kalusteet	
Hankintameno 1.1.2010	540 244,75	530 910,97	0,00	0,00	1 071 155,72
Lisäykset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Vähennykset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.2010	540 244,75	530 910,97	0,00	0,00	1 071 155,72
Kertyneet poistot 1.1.2010	-517 975,07	-530 679,94	0,00	0,00	-1 048 655,01
Vähennysten kertyneet poistot	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Tilikauden suunnitelman mukaiset poistot	-9 093,19	-231,03	0,00	0,00	-9 324,22
Tilikauden suunnitelmasta poikkeavat poistot		0,00	0,00	0,00	0,00
Tilikauden arvonalennukset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kertyneet poistot 31.12.2010	-527 068,26	-530 910,97	0,00	0,00	-1 057 979,23
Arvonkorotukset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
					0,00
Kirjanpitoarvo 31.12.2010	13 176,49	0,00	0,00	0,00	13 176,49

	Käyttöomaisuusarvopaperit ja muut pitkäaikaiset sijoitukset				Yhteensä
	1301 Muut osakkeet	
Hankintameno 1.1.2010	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Lisäykset	25 337,50	0,00	0,00	0,00	25 337,50
Vähennykset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.2010	25 337,50	0,00	0,00	0,00	25 337,50
Kertyneet poistot 1.1.2010	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 31.12.2010	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Arvonkorotukset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
					0,00
Kirjanpitoarvo 31.12.2010	25 337,50	0,00	0,00	0,00	25 337,50

Liite 8. Rahoitustuotot ja -kulut

Rahoitustuotot			Muutos
	2010	2009	2010-2009
Korot euromääräisistä saamisista	544,94	2113,74	-1568,80
Korot valuuttamääräisistä saamisista			0,00
Emissio-, pääoma- ja kurssierot saamisista			0,00
Osingot	10,80		10,80
Liikelaitosten voiton tuloutukset			0,00
Muut rahoitustuotot			
Rahoitustuotot yhteensä	555,74	2113,74	-1558,00
Rahoituskulut			
Korot euromääräisistä veloista	24,48	23,51	0,97
Korot valuuttamääräisistä veloista			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	708,30	859,62	-151,32
Rahoituskulut yhteensä	732,78	883,13	-150,35
Netto	-177,04	1230,61	-1407,65

Liite 9. Talousarvionaloudesta annetut lainat

Lainoja ei ole.

Liite 10. Arvopaperit ja oman pääoman ehtoiset sijoitukset

	31.12.2010					31.12.2009		
	Kappale määrä	Markkina-arvo	Kirjanpitoarvo	Omistusosuus %	Myyntioikeuksien alaraja %	Saadut osingot	Markkina-arvo	Kirjanpitoarvo
Julkisesti noteeraamattomat osakkeet ja osuudet	0		0,00	0,0	0,0	0,00		0,00
RYM-Shok Oy, C-osake nro 4	1		25 000,00					25 000,00
Aktia Oyj, A-osakkeet	45		337,50			10,80		337,50
Osakkeet ja osuudet yhteensä			25 337,50	0,0	0,0	10,80		25 337,50

Liite 11. Taseen rahoituserät ja velat

Rahoituseriä ja velkoja ei ole.

Liite 12. Valtiontakaukset ja -takuut sekä muut vastuut

Valtiontakauksia, takuita eikä muita vastuusitoumuksia ole.

Liite 13. Taseeseen sisältyvät rahastoidut varat

Rahastoituja varoja ei ole.

Liite 14. Taseeseen sisältyvät rahastoidut varat

Tilivirastolla ei ole taseeseen sisältyvättömiä 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 täydentäviä tietoja

6 ALLEKIRJOITUKSET

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tilinpäätös, joka sisältää tilinpäätöslaskelmat, liitetiedot ja toimintakertomuksen, on hyväksytty Lahdessa 11. päivänä maaliskuuta vuonna 2011

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ylijohtaja

Hannu Rossilahti

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

Harri Hiltunen
puheenjohtaja

Anneli Nieminen
varapuheenjohtaja

Pasi Holm

Rauno Saari

Anne Salin

Hannu Salokorpi

Kirsti Sivén