

YMPÄRISTÖMINISTERIÖN JA ASUMISEN RAHOITUS- JA KEHITTÄMISKESKUKSEN

TULOSSOPIMUS 2008

1. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen toiminta-ajatus

ARA edistää ekologisesti kestäväää, laadukasta ja kohtuuhintaista asumista. Tavoitteena on olla asuntotuotantotuen tehokas toimeenpanovirasto ja asumista kehittävä asiantuntijaorganisaatio, joka palvelee luotettavasti ja asiakaslähtöisesti.

2. Valtion talousarviossa asetetut toimialan yhteiskunnalliset vaikuttavuustavoitteet

Valtioneuvosto asettaa asumisen osalta seuraavat tavoitteet ympäristöministeriön toimialan yhteiskunnalliselle vaikuttavuudelle vuonna 2008:

- Asuntotonttien tarjonta ja siten asuntotarjonta Helsingin seudulla kasvaa ja vahvistaa seudun yhdyskuntarakenteen toimivuutta, työvoiman liikkuvuutta ja seudun kilpailukykyä

Ympäristöministeriö asettaa seuraavat alustavat tulostavoitteet toimialan yhteiskunnallisen vaikuttavuuden kehittymiselle:

- Kaupunkiseutujen yhdyskuntarakenne eheytyy, taloudellisuus paranee ja ympäristökuormitus vähenee
- Kaavoitus- ja maapolitiikan välineitä käytetään aktiivisesti ja monipuolisesti kysyntää vastaavan asuntotuotannon, elinkeinoelämän toimintaedellytysten ja kestäväen yhdyskuntakehityksen turvaamiseksi
- Rakentamisen ohjaus tukee rakentamisen laadun sekä erityisesti rakennuskannan energiatehokkuuden ja taloudellisuuden paranemista
- Kiinteistönomistajat varautuvat riittävästi korjaustoimenpiteisiin, ja asunto-osakeyhtiötalojen ylläpito- ja korjaustoiminta kehittyy
- Turvataan heikoimmassa asemassa olevien mahdollisuuksia hyvään asumiseen kohtuullisin kustannuksin
- Lähiöt ovat toimivia ja viihtyisiä asumisympäristöjä

3. Ympäristöministeriön Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle vuodelle 2008 asettamat tulostavoitteet

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus

Valtioneuvoston asuntopoliittisten periaatepäätösten toteuttaminen

- Edistää hallituksen asuntopoliittisen toimenpideohjelman, Helsingin seudun kuntien ja valtion välisen aiesopimuksen sekä pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishjelman toteuttamista
- Edistää erityisryhmien asumista yhteistyössä eri osapuolten kanssa ympäristöministeriön antaman ohjauskirjeen linjausten mukaisesti ja raportoi ministeriölle avustusten käytöstä
- Edistää korjausrakentamista taloudellisin tukitoimin ja informaatio-ohjauksen keinoin ottaen huomioon korjausrakentamisen strategian sekä kehittää rakennusten energiatehokkuuden parantamista tukevaa osaamista
- Edistää mahdollisuutta tuottaa vuokra-asuntojen korkotuella asunto-osakeyhtiötaloja, joissa vuokralainen voi halutessaan lunastaa asunnon omakseen
- Valmistele yhteistyössä ympäristöministeriön kanssa lähiöprojektia

- Kehittää asunnottomuuden ennalta ehkäisyyn ja asumisedellytysten vahvistamiseen liittyvää asuminen neuvonnan valtakunnallista ohjausta ja perustaa yhteistyössä ympäristöministeriön kanssa tehtävää tukemaan valtakunnallisen foorumin

Kehittämistoiminta

- Valmistele yhteistyössä VTT:n, TEKES:in, Suomen Kiinteistöliiton, RAKLI:n ja asumisen osaamisklusterin kanssa ehdotuksen korjausrakentamisen koerakentamisohjelmaksi ja asumisen kehittämishankeohjelmaksi vuosille 2009–2012
- Aloittaa valmistelun ympäristöministeriön kanssa yhteisen johdon tietojärjestelmän rakentamiseksi ja kehittää markkinatiedon analysointia
- Suunnittelee ja käynnistää liitteessä 1 mainitut kehittämishankkeet

Yhteistyö Valtiokonttorin kanssa

- Toimii yhteistyössä Valtiokonttorin kanssa lainoihin liittyvien riskien minimoimiseksi ja kehittää akordeihin liittyvää yhteistyötä
- Parantaa tuottavuutta selvittämällä yhteistyössä Valtiokonttorin kanssa, miltä osin valvonnassa voidaan siirtyä SART-järjestelmän avulla tapahtuvaan sähköiseen tiedonkeruuseen, kehittämällä SART-järjestelmän käyttöä asuntopoliittisen tiedon keräämisen ensisijaisena välineenä

Sisäinen kehittäminen

- Laatii henkilöstöstrategian. Osana strategiaa laaditaan suunnitelma ARAlle asetettujen tuottavuus-toimien toteuttamisesta ja tähän liittyvien henkilöstövähennysten kohdentamisesta
- Kehittää toimintatapoja osaamisen turvaamiseksi ja siirtämiseksi sekä huolehtii toiminnan sujuvuudesta Lahteen siirryttäessä ja tukee käytettävissä olevin voimavaroin henkilöstön siirtymistä Lahteen
- Kehittää ulkoista ja sisäistä viestintää sekä verkkopalvelua uudistuvan viraston toimintaa tukeväksi. Lisäksi vuoden 2008 aikana käydään läpi ympäristöministeriön ja Aran roolit osana asumisen viestintää

Jatkuvan toiminnan tavoitteet

4. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen toiminnan vaikuttavuustavoitteet

Keskus vaikuttaa toiminnallaan siihen, että

4.1. Lainoituksen ja muun tuen alueellinen kohdentaminen

- valtion tukema uustuotanto vastaa pitkäaikaista käyttötarvetta ja edistää yhdyskuntarakenteen eheytymistä. Tuettavat hankkeet ovat taloudellisesti kestäväällä pohjalla. (*Mittarit 1 ja 2*)
- erityisryhmien asuntotuotannossa painotetaan erityisesti mielenterveyskuntoutujia, kehitysvammaisia, pitkäaikaisasunnottomia ja dementikkoja. Kunnan asunto- sekä sosiaali- ja terveystoimi osallistuvat yhteistyössä asuntojen tarpeen ja käytön arviointiin (*Mittari 1, 1b ja 9*)

4.2. Asuntojen laatu ja kustannukset

- edistämällä hissien rakentamista asuntojen ja niihin liittyvän lähiympäristön liikuntaesteettömyys paranee ARA –tuotannossa (*Mittari 15*)
- pienten asuntojen tarjonta kasvaa sekä asuntojen joustavuuteen ja muunneltavuuteen kiinnitetään huomiota (*Mittari 6*)
- pientalojen osuutta pyritään lisäämään (*Mittari 5*)
- asumismenot pysyvät kohtuullisina erityisryhmien asunnoissa (*Mittari 3b*)
- ARA-tuotannon energiatehokkuus varmistetaan (*Mittari 13*)

4.3. Suunnitelmallinen asuntokannan ylläpito

- Ara -asuntojen omistajat huoltavat ja korjaavat sosiaalisen asuntokantansa vaiheittain ja oikea-aikaisesti sekä mitoittavat korjausasteen järkeväksi suhteessa rakennuksen jäljellä olevaan käyttöikänsä ja asuntomarkkinoihin (*Mittari 4*)
- korjausavustuksilla edistetään aktiivisesti asuinolojen kehittämistä kasvavan vanhusväestön tarpeita vastaavaksi (*Mittari 15*)
- hissiavustukset kohdennetaan uusien hissien rakentamiseen ja uudisrakentamiseen verrattavissa olevaan olemassa olevien hissien peruskorjaamiseen. (*Mittari 15 b*)

4.4. Yleishyödyllisen asuntokannan valvonta ja valtion rahoitusriskien minimointi

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

5. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskusten toiminnallisen tuloksellisuuden tavoitteet

Keskus

5.1 Kustannusvalvonnan tavoitteet

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

5.2. Ohjauksen ja valvonnan tavoitteet

- ohjaa kuntia Käyttöaste –projektin mallin mukaisesti asuntostrategian laatimiseen ja asuntokannan käytön ja omistajapolitiikan suunnitteluun kussakin asuntomarkkinatilanteessa (*Mittari 19*)
- ohjaa ja seuraa aravavuokratalojen asukasvalintaa ottaen huomioon erityisesti tulorajojen poistamisen vaikutukset (*Mittari 19*)
- tekee vuosittain yleishyödylliseksi nimettyjen yhteisöjen ja kuntien kiinteistöosakeyhtiöiden valvomiseksi ja niiden taloudenpidon ohjaamiseksi noin 20 valvontakäyntiä (*Mittari 17*) sekä suorittaa muut valvonnan yhteydessä tarpeelliseksi havaitut toimenpiteet
- tekee vuosittain käynnin noin 10-15 kuntaan korjaus- ja energia-avustusten myöntämismenettelyjen tarkastamiseksi (*Mittari 16*)

5.3. Sisäisen tehokkuuden ja palvelukyvyn tavoitteet

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

5.4. Taloudellisuustavoitteet

- sopeuttaa lainoitus- ja avustustoimintaan käytettävän kustannusosuuden Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen toiminnan kokonaiskustannuksiin (*Mittarit 20 ja 21*)

5.5. Henkisten voimavarojen hallintaa ja kehittämistä koskevat tavoitteet

- edistää henkilöstön monipuolista kouluttautumista ja kehittää toimintatapoja osaamisen siirtämiseksi uusille virkamiehille erityisesti rekrytointitilanteissa (*Mittari 25*)
- pyrkii vaikuttamaan henkilöstön työhyvinvoinnin myönteiseen kehitykseen (*Mittari 26*)

6. Voimavarat vuodelle 2008

Kehittämiskeskuksella on vuonna 2008 käytettävissään toimintamenoihin 4 935 000 euroa. Henkilöstövoimavarojen määrä on 65 htv, jossa on otettu huomioon ympäristöhallinnon tuottavuusohjelman edellyttämä kahden htv:n vähennys.

Ympäristöministeriö osoittaa liitteessä 1 mainittujen kehittämishankkeiden toteuttamiseen yhteensä 75 000 euroa asumisen tutkimus- ja kehittämismäärärahoista.

7. Sopimuksen seuranta ja raportointi

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus laatii tulostavoitteiden saavuttamisesta väliraportin ympäristöministeriölle elokuussa 2008. Koko vuoden 2008 tulostavoitteiden toteutumisesta raportoidaan toimintakeromuksen yhteydessä helmi-maaliskuussa 2009.

Helsingissä 5. päivänä maaliskuuta 2008

Jan Vapaavuori
Asuntonministeri

Hannu Rossilahti
Ylijohtaja

Sirkka Hautojärvi
Kansliapäällikkö

ASUMISEN RAHOITUS- JA KEHITTÄMISKESKUKSEN TULOSSOPIMUSMITTARIT

	Vuosi Tavoite 2008	Vuosi 2007	Vuosi 2006
VAIKUTTAVUUSMITTARIT			
1. Aloitettut uudet asunnot (kpl)	4500	3 301	3 576
Kasvukeskukset (asuntoa)	3900	2 384	2 404
Muu maa (asuntoa)	600	917	1 172
1b. Aloituspäämäärät investointiavustushankkeissa (uudet) (kpl)		1 154	1 304
Kasvukeskukset (asuntoa)			
Muu maa (asuntoa)			
2. Perusparannusaloitukset alueittain (kpl)	14000	10 817	11533
Kasvukeskukset (asuntoa)	11500	9 042	9 116
Muu maa (asuntoa)	2500	1 775	2 417
3. Ensimmäisen vuoden asumiskustannukset (alkuvuokra €/ m2 / kk)			
normaalihankkeet, pks		11,98	10,96
asumisoikeusasunnot, pks		10,59	10,10
normaalihankkeet, muu maa		9,82	9,03
asumisoikeusasunnot, muu maa		9,22	8,33
3b. Erityisryhmien asumiskustannukset (alkuvuokra €/ m2 / kk)			
Uustuotanto:			
Tukiluokka 1 (toteutunut tukiprosentti v. 2007 4,99 %)		10,51	11,56
Tukiluokka 2 (toteutunut tukiprosentti v. 2007 19,97 %)		10,54	10,82
Tukiluokka 3 (toteutunut tukiprosentti v. 2007 34,39 %)		10,33	9,55
Perusparannus:			
Tukiluokka 1 (toteutunut tukiprosentti v. 2007 5 %)		7,76	8,59
Tukiluokka 2 (toteutunut tukiprosentti v. 2007 20 %)		8,28	6,98
Tukiluokka 3 (toteutunut tukiprosentti v. 2007 35 %)		10,24	9,48
4. Korjausaste- ja korjauskustannukset (vuokra- ja as.oik.talot)			
Korjausaste	50,00 %	62,5 %	48,4%
Korjauskustannukset (€/ m2)		1 031	897
5. Pientalojen osuus ARA-tuotannossa			
(erillinen pientalo tai rivi- ja ketjutalo)			
Kaikki normaalit hankkeet (Normaalit vuokratalot ja as. oik. yht.)		7,8 %	20,60%
Erityisasunnot		17,2 %	21,90%
6. Pienasuntojen osuus ARA-tuotannossa (1-2h+kk)			
Varsinaiset vuokratalot (Normaalit vuokratalot ja as. oik. yht.)	50,00 %	40,20 %	48,60%
Asumisoikeustalot		87,60 %	81,60%
7. Kunnallisen vuokra-asuntotuotannon osuus			
Korkotuki		4 %	30,00%
8. Asuntojen tyhjillään olo (yli 2 kk)			
Tyhjät vuokra-asunnot		3728	3 836
Tyhjät asumisoikeusasunnot		151	717
9. Asunnottomien määrä			
Yhden hengen taloudet		7 294	7 457
Perheet		305	355
10. Vuokra- ja asumisoikeustalojen korkotukilainojen			
Korko		4,37 %	3,43 %
Marginaali		0,04 %	0,07 %

TOIMINNALLISEN TULOKSELLISUUDEN MITTARIT	Vuosi Tavoite 2008	Vuosi 2007	Vuosi 2006
11. Hankinta-arvot			
Rakennuskustannukset: (€/ m2)			
Pääkaupunkiseutu		2644	2 197
Muu maa		1854	1 763
Maapohjakustannukset: (tonttihinta+verot+kulut)			
omistustontit, pks		397	350
omistustontit, muu maa		121	119
vuokratontit, pks		24	24
vuokratontit, muu maa		8	4
11b. Erityisryhmien asuntojen laajuus ja rakennuskustannukset (uusi mittari vuodelle 2008)			
12. Rakennuttajapalkkiot (normaalikohteet)			
Kilpailukohteet			98
Neuvottelukohteet			72
13. Laadunseurannan pisteet	2,65	2,59	2,61
14. Kilpailutettujen hankkeiden osuus (koko maa)			
Uustuotanto	100,00 %	74 %	91,00%
Peruskorjaus	100,00 %	100 %	100,00%
15. Korjausavustuksilla rahoitettujen uusien hissien määrä	350	189	345
15b. Montaako asuntoa korjausavustuksilla rahoitetut hissit palvelevat (uusi mittari vuodelle 2008)			
16. Tarkastettujen kuntien määrä (korjaus- ja energia-avustusten osalta)	15	9	13
17. Tarkastettuja yleishyöd. yhteisöjä ja kuntien kiin. yht. yhteensä	20	15	21
19. Kuntien ohjaukseyntien määrä	15	16	32
20. Lainapäätösten yksikkökustannukset	4500	4 738	4 932
21. Avustusten maksatuspäätösten yksikkökustannukset	120	121	154
22. Korjausav. rahatilausten käsittelyaika	6,6	6,7	6,6
Käsitteltyjen hakemusten lkm		4399	3862
23. Käyttö- ja luovutusrajoitusvapautushak. käs. aik.(%, 3 kk)	0	0	0
24. Purku- ja rajoitusakordihak. käs. aik.(%, 2 kk) (uusi mittari vuodelle 2008)	0	0	0
25. Koulutuksen osuus työajasta pv/htv	5,0	5,2	4,6
26. Työtyytyväisyysindeksi	3,0	2,7	2,8

Liite 1

Keskeisimmät tutkimus- ja kehittämishankkeet vuonna 2008

Vanhusten- ja vammaisten palvelutalohanke

Toteutetaan innovatiivinen suunnittelukilpailu Oulussa toteuttamiskelpoisesta vanhusten palvelutalokonseptista.

Arvi-järjestelmän kehittäminen

Tehdään Arvin käyttäjäselvitys ja jatkokehitetään järjestelmää yhteistyössä TKK:n Soteran kanssa.

Asuntomarkkinatietokannan kehittäminen

Tavoitteena on siirtää ARAn kuntakysely web-pohjaiseksi. Samalla arvioidaan kyselyn kehittämistarpeet kuntien kanssa sekä selvitetään suhde muihin tietolähteisiin. Myös kyselyä koskevaa raportointia kehitetään.

Korjausavustusselvitys

Vanhusten ja vammaisten korjausavustusta koskevan selvityksen tavoitteena on arvioida avustuksen toimivuutta ja vaikuttavuutta.