
Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tilinpäätös 1.1.2011–31.12.2011



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 kohdentuminen alueellisesti ja tukimuodoittain	5
1.2.1.2 Korkotukihankkeisiin liittyvät muut tavoitteet	8
1.2.1.3 Korjaus- ja energia-avustukset	14
1.2.1.4 Kehittämisrahatoiminta	16
1.2.2 Toiminnan vaikuttavuus	17
1.2.2.1 Kehittämis- ja yhteistyöhankkeet	17
1.2.2.2 Asuntokantaan liittyvä ohjaus, valvonta ja rajoituksista vapauttaminen	19
1.3 Toiminnallinen tehokkuus	20
1.3.1 Toiminnan tuottavuus	20
1.3.2 Toiminnan taloudellisuus	21
1.4 Tuotokset ja laadunhallinta	22
1.4.1 Suoritteiden määrät ja aikaansaadut julkishyödykkeet	22
1.4.2 Palvelukyky sekä suoritteiden ja julkishyödykkeiden laatu.....	23
1.5 Henkisten voimavarojen hallinta ja kehittäminen	25
1.6 Tilinpäätöslaskelmat ja liitetiedot sekä laskelmien analyysi	28
1.6.1 Rahoituksen rakenne.....	28
1.6.2 Talousarvion toteutuminen	28
1.6.3 Tuotto- ja kululaskelma.....	30
1.6.4 Tase.....	31
1.7. Sisäisen valvonnan arviointi- ja vahvistuslausuma	31
1.8 Arviointien tulokset	32
1.9 Yhteenveto havaituista väärinkäytöksistä	32
2 TALOUSARVION TOTEUMALASKELMA JA TILIVIRASTON TALOUSARVION TOTEUMALASKELMAN TIEDOT VALTUUKSISTA JA NIIDEN KÄYTÖSTÄ	33
3 TUOTTO- JA KULULASKELMA	35
4 TASE	36
5 LIITETIEDOT	37
6 ALLEKIRJOITUKSET	42

1 TOIMINTAKERTOMUS

1.1 Johdon katsaus

ARA-tuotannon määrä laski selvästi, mutta määrä oli kuitenkin edelleen korkeampi kuin finanssikriisiä edeltävinä vuosina. Valtion tukeman korkotukilainoitettujen tuotannon osalta vuoden aikana tehtiin 6 655 uustuotantoasunnon aloittamisen mahdollistavat päätökset ja korkotukilainojen hyväksymisvaltuudesta sidottiin 98 %.

Keskeisenä virastolle asetettuna tavoitteena oli edistää valtion ja kaupunkien välisten aiesopimusten toteutumista. Uustuotannosta aiesopimuskuntiin kohdentui 51 %. Kasvukeskusten osuus uustuotannon aloituksista oli 85 %. Myös kilpailumuotoisena toteutettujen hankkeiden määrä nousi edelleen ja normaaleista uustuotantohankkeista 72 % ja erityisryhmien hankkeista 96 % oli kilpailumuotoisia.

Myös korjausrakentamisen tukitoimenpiteiden osalta määrät olivat elvytysvuosia alhaisempia. Korjaus- ja energia-avustusten valtuus oli yhteensä 90,5 miljoonaa euroa. Uutena avustusmuotona oli uusiutuvaa energiaa hyödyntäviin lämmitystapoihin siirtymisen edistämiseksi tarkoitettua avustus. Avustusta kohtaan oli paljon kiinnostusta ja järjestelmän toimeenpanoon liittyen viestittiin aktiivisesti ja annettiin neuvontaa. 30 miljoonan euron avustus riitti 91,5 %:iin hakemuksista. Tämän lisäksi virasto huolehti muihin korjausavustuksiin liittyvän 60,5 miljoonan euron korjaus- ja energia-avustusvaltuuden toimeenpanoon liittyvistä tehtävistä. Näillä avustuksilla tuettiin muun muassa 145 uuden hissien rakentamista ja 502 hissien perusparantamista.

Virastossa tehtyjen tukipäätösten määrä pieneni edelleen. Korkotukilainoihin ja niihin liittyviin avustuksiin liittyen erilaisia päätöksiä tehtiin 641 kappaletta. Elvytystoimet näkyivät maksatustehtävien määrässä ja avustuksiin liittyvät maksatukset pysyivät edellisvuoden tasolla. Maksatuksia käsiteltiin yhteensä 6 508 kappaletta.

Virastolle asetettuna erityisinä tulostavoitteina oli edistää pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishjelman, lähiöohjelman ja kehitysvammaisten asumishjelman toimeenpanoa. Pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishjelman määrällisenä tavoitteena oli rakentaa 1 250 uutta tuki- tai palveluasuntoa pitkäaikaisasunnottomille. Vuosina 2008-2011 ARA myönsi investointiavustuksia 58 miljoonaa euroa yhteensä 1 550 asunnon hankkeille ja ohjelman määrällinen tavoite ylittyi. Lisäksi ohjelman ohjaus- ja seurantaryhmät ovat toimineet ARAn johdolla ja pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishjelmalla on omat verkkosivunsa ara.fi-sivujen yhteydessä.

Kehitysvammaisten asumishjelmassa on tavoitteena 600 asunnon rakentaminen vuosittain, josta ARAn osuus on noin 470 uudistuotantoasuntoa ja 60 peruskorjattua asuntoa. ARA teki keväällä avustusvarauksia 28 miljoonan euron (25 % käytettävissä olevasta avustusvaltuudesta) edestä kehitysvammaisille suunnatuille hankkeille. Hankkeissa on 444 uustuotantoasuntoa ja perusparannettavia asuntoja 73.

Virasto on osallistunut aktiivisesti Lähiöohjelman toteuttamiseen. Viime vuonna tehtiin päätöksiä 49 lähiöhankkeeseen. Lähiöohjelmalla on omat verkkosivut ara.fi-sivujen yhteydessä. Sivuille on koottu ajankohtaisia asioita lähiöohjelmaan liittyen muun muassa meneillään olevista hankkeista ja tapahtumista. Ohjelmaan liittyen vuoden 2011 aikana

järjestettiin yhteensä 9 Lähiöfoorumi –tapahtumaa tai hanketapaamista ja marraskuussa pidettiin lähiöohjelman loppuseminaari. Ohjelman loppuraportti on tekeillä ja se valmistuu keväällä 2012.

Liittyen erityisryhmien hankkeiden ohjaukseen ARAn järjesti toukokuussa 2011 yhdessä muiden valtionhallinnon toimijoiden (YM, STM, TEM, Kela, Valvira, AVI) sekä Kuntaliiton kanssa "Julkista rahoitusta palveluasumiseen" –seminaarin, joka oli suunnattu erityisesti kuntien virkamiesjohdolle ja luottamushenkilöille. Seminaarin tarkoituksena oli tuoda esiin ARAn ja muun julkisen hallinnon roolia ja linjauksia palveluasumisen järjestämisessä. Lisäksi oli tavoitteena tuoda esiin kuntien keskeistä roolia liittyen hankkeiden tarpeen arviointiin ja siihen miten eri valinnat voivat vaikuttaa myös palveluiden järjestämiseen. Syksyllä järjestettiin 6 alueseminaaria, joissa jatkettiin valtakunnallisen seminaarin teemojen avaamista. Lisäksi virasto julkaisi palveluasumisen oppaan, joka sisältää ohjeita erityisryhmille tarkoitettujen hankkeiden toteuttajille.

Korkotukihankkeiden arviointia kehitettiin edellyttämällä tilaohjelma ja tavoitehintalaskelma hankkeilta. Lisäksi julkaistiin suunnitteluopas ja päivitettiin rakennuttamisohje.

Tulostavoitteena oli kehittää T&K-hankkeiden valinta- ja toteuttamisprosessia sekä varmistaa hankkeiden tulosten hyödyntämisen. Kehittämisrahaprosessia kehitettiin tavoitteena edesauttaa hankkeiden vertailua ja toisaalta tuoda aiempaa selkeämmin myös mahdollisten hakijoiden tietoon millaisia hankkeita ARA rahoittaa. 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. Lisäksi virasto aloitti hankkeen tulosten jalkauttamisen tehostamiseksi.

Ohjauksen ja valvonnan kehittäminen käynnistettiin ja siihen liittyvää vuosisuunnittelua tehostettiin. Tavoitteena on tehdä vähemmän yksittäisiin yhteisöihin tehtävää laaja-alaista valvontaa ja enemmän säädöksien tuntemuksen lisäämistä ja myös kiinteistönpidon kehittämiseen liittyvää ohjausta. Ohjaus- ja valvonta painottuu entistä enemmän eri teemoihin.

Ohjaus- ja valvontakäyntejä tehtiin yhteensä kahdeksan kappaletta. Lisäksi virasto on toteuttanut asumisoikeustalojen valvontaa uudistuneen lainsäädännön edellyttämällä tavalla. Erityisryhmien asukasvalintaan liittyen annettiin ohjekirje vuokratalojen omistajille ja kunnille.

Asumisen uudistaminen 2009–2012 -projekti jatkui keväällä ja syksyllä järjestetyillä seminaarilla, joissa oli asiantuntijapuheenvuoroja aiheeseen liittyen ja esiteltiin meneillään olevia hankkeita. Projektin viestintään liittyy verkkosivut. Lisäksi kuntien asuntostrategiseen suunnitteluun valmistui työkirjamalli, jonka tarkoituksena on auttaa kuntia tekemään pitkäjänteisempää ja kokonaisvaltaisempaa maankäytön ja asumisen suunnittelua.

Kuluvan vuoden aikana tiivistettiin yhteistyötä erityisesti Suomen ympäristökeskuksen kanssa. Yhteistyön vakiinnuttamiseksi jatkuvaksi toiminnaksi laadittiin virastojen välinen

sopimus. Lisäksi SYKE toteutti kehittämisrahoituksella selvityksen liittyen erityisryhmien asuntojen sijaintiin. ARA on myös lisännyt tiedonvaihtoa Suomen Akatemian kanssa liittyen muun muassa käynnistyvään Asumisen tulevaisuus -ohjelmaan.

Johtamisen liittyen johtoryhmätyöskentelyä kehitettiin ja lisäksi toimialoilla pidetään säännöllisiä palaverieja. Toimintojen organisointi laajempiin kokonaisuuksiin on mahdollistanut laaja-alaisemman yhteistyön asiantuntijoiden kesken ja mahdollistaa myös työmäärien tasaisemman jakautumisen. Aiempaa useampi henkilö tekee myös eri toimialojen vastuualueisiin kuuluvia tehtäviä. Työmäärien tasapuoliseen jakautumiseen on kiinnitetty huomioita myös mm. kehityskeskustelujen yhteydessä. Lisäksi henkilöstön työhyvinvoinnin edistämiseksi laadittiin puheeksi ottamisen pelisäännöt.

Työtyytyväisyys virastossa nousi edelleen hieman ja on samalla tasolla verrattuna muihin valtion työpaikkoihin.

Vuonna 2012 korkotukilainavaltuus on hieman korkeammalla tasolla kuin viime vuonna ja vuoden aikana tavoitellaan noin 7 000 uuden asunnon lainoittamista painottuen vuokra-asuntoihin. Korjaus- ja energia-avustusten määrä pienenee 56,3 miljoonaan euroon. Kokonaisuudessa tukitoiminnan volyyymi on huomattavasti elvytysvuosia 2009–2010 pienempi, mutta kuitenkin korkeammalla kuin vuosina 2005–2008.

Virasto valmisteli syksyn aikana toimintastrategian päivityksen. Viraston toimintastrategia vuosiksi 2012 - 2015 hyväksyttiin johtokunnassa 14.2.2012. Strategiset päämäärät liittyvät hankeohjauksen kehittämiseen elinkaariajattelun, energiatehokkuuden ja erityisryhmien asumisen osalta, ARA:n roolin vahvistamiseen asumisen T & K-toiminnan koordinoinnissa sekä ohjauksen ja valvonnan vaikuttavuuden lisäämiseen. Sisäisenä kehittämistavoitteena on, että henkilöstön valmiudet ja osallistuminen palvelisivat viraston kaikkia tavoitteita nykyistä laajemmin.

1.2 Vaikuttavuus

1.2.1 Siirto- ja sijoitusmenojen vaikuttavuus

1.2.1.1 Korkotukilainoituksen kohdentuminen alueellisesti ja tukimuodoittain

Viraston tuli erityisesti edistää toiminnassaan Helsingin seudun kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon lisäämistä. Lainoituksessa tuli myös varmistaa, että rakennettaville tai korjattaville asunnoille on pitkäaikaista kysyntää.

Vuonna 2011 alkaneen valtion tukeman korkotukilainoitettujen uustuotannon asuntomäärä oli 6 655 asuntoa. Alkaneiden asuntojen määrä oli 5 388 asuntoa pienempi kuin edellisvuonna. Tuotantomäärä oli kuitenkin edelleen korkeampi kuin elvytystä edeltävinä vuosina 2000-luvun puolivälissä. Tuotanto painottui tavoitteiden mukaisesti Helsingin seudulle ja muihin suurimpiin kasvukeskuksiin. Alkavasta uustuotannosta Helsingin seudun osuus oli 52 % ja kokonaisuutena kasvukeskusten osuus oli 75 %.

Normaaleista vuokra- ja asumisoikeusasunnoista 60 % (2 063 asuntoa) sijoittui Helsingin seudulle ja kasvukeskuksiin 96 % (3 291 asuntoa). Erityisryhmien uustuotannosta 54 % sijoittui suurimpiin kasvukeskuksiin.

Taulukko 1. Aloitetut asunnot* uudistuotannossa alueittain.

Alue	2009		2010		2011	
	as. kpl	%	as. kpl	%	as. kpl	%
Pääkaupunkiseutu	6 061	43,0	5 598	46,5	2 781	41,8
PKS:n lähialue	904	6,4	635	5,3	680	10,2
Tampereen seutu	1 774	12,6	1 565	13,0	575	8,6
Oulun seutu	789	5,6	332	2,8	125	1,9
Jyväskylän seutu	894	6,3	511	4,2	121	1,8
Turun seutu	1 241	8,8	876	7,3	286	4,3
Kuopion seutu	363	2,6	190	1,6	137	2,1
Lahden seutu	453	3,2	378	3,1	315	4,7
Seinäjoen seutu	1	0,0	202	1,7	0	0,0
Kasvukeskukset yht.	12 480	88,6	10 287	85,4	5 020	75,4
Muut alueet yhteensä	1 600	11,4	1 756	14,6	1 635	24,6
Koko maa yhteensä	14 080	100	12 043	100	6 655	100

*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.

Hieman alle puolet uustuotannosta oli erityisryhmien vuokra-asuntoja. Normaalia vuokra-asuntotuotantoa aloitettiin 2 079 asuntoa. Edellisvuodesta pienentynyt vuokra-asuntotuotanto painottui kuitenkin selkeästi Helsingin seudun aiesopimuskuntiin, jonne kohdentui 72 % normaaleista vuokra-asunnoista. Asumisoikeusasuntoja aloitettiin 1 038 asuntoa painottuen lähes kokonaan Helsingin seudulle. Takauslainalla aloitettiin 70 asuntoa.

Taulukko 2. Aloitetut asunnot uudistuotannossa tukimuodoittain.

Tukimuoto	2009		2010		Koko maa 2011		Aiesopi- muskunnat		Kasvukes- kukset		Muu maa	
	as. kpl	%	as. kpl	%	as. kpl	%	as. kpl	%	as. kpl	%	as. kpl	%
Erityisryhmien vuokra-asunnot	4 142	29,4	3 677	30,5	3 206	47,7	874	25,4	1 723	33,9	1 483	90,7
Normaalit vuokra-asunnot	2 876	20,4	2 854	23,7	2 079	30,9	1 498	43,5	2 034	40,0	45	2,8
Asumisoikeusasunnot	2 897	20,6	2 123	17,6	1 359	20,2	1 038	30,1	1 257	24,7	102	6,2
Osaomistusasunnot	87	0,6	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Omakotitalot	13	0,1	10	0,1	11	0,2	0	0,0	6	0,1	5	0,3
Korkotukilainoitus yhteensä	10 015	71	8 664	72	6 655	99	3 410	99	5 020	99	1 635	100
Välimallin vuokra-asunnot	4 050	28,8	3 379	28,1				0,0		0,0		0,0
Takauslainoitettut vuokra-as.					70	1,0	36	1,0	70	1,4	0	0,0
Koko lainoitus yhteensä	14 065	100	12 043	100	6 725	100	3 446	100	5 090	100	1 635	100

Perusparannushankkeiden määrä pieneni selvästi verrattuna edellisvuoteen. Asuntoja hankkeissa oli yhteensä 5 854 eli noin puolet vähemmän kuin edellisenä vuonna. Pääosa hankkeista on edelleen asunto-osakeyhtiötalojen korjaushankkeita. Vuokratalojen korjaushankkeissa oli 2 079 asuntoa.

Taulukko 3. Aloitetut asunnot perusparannushankkeissa tukimuodoittain.

Tukimuoto	2009		2010		2011	
	as. kpl	%	as. kpl	%	as. kpl	%
Asunto-osakeyhtiöas. (40 %)	10 674	69,4	8 425	76,5	3 775	64,5
Erityisryhmien vuokra-asunnot	1 340	8,7	628	5,7	1 011	17,3
Normaalit vuokra-asunnot	3 360	21,9	1 963	17,8	1 068	18,2
Asumisoikeusasunnot	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Koko maa yhteensä	15 374	100,0	11 016	100,0	5 854	100,0

Perusparannushankkeet kohdentuivat pääkaupunkiseudulle (59 % asunnoista) ja muihin kasvukeskuksiin (30 % asunnoista).

Taulukko 4. Aloitetut asunnot perusparannushankkeissa alueittain.

Alue	2009		2010		2011	
	as. kpl	%	as. kpl	%	as. kpl	%
Pääkaupunkiseutu	6 801	67,8	5 974	54,2	3 433	58,6
PKS:n lähialue	742	7,4	355	3,2	238	4,1
Turun seutu	2 429	24,2	1 500	13,6	262	4,5
Tampereen seutu	1 278	12,7	531	4,8	583	10,0
Jyväskylän seutu	41	0,4	65	0,6	152	2,6
Oulun seutu	61	0,6	0	0,0	22	0,4
Kuopion seutu	500	5,0	67	0,6	399	6,8
Lahden seutu	1 362	13,6	1 098	10,0	106	1,8

Seinäjoen seutu	53	0,5	95	0,9	0	0,0
Kasvukeskukset yht.	13 267	86,3	9 685	87,9	5 195	88,7
Muut alueet yhteensä	2 107	13,7	1 331	12,1	659	11,3
Koko maa yhteensä	15 374	100,0	11 016	100,0	5 854	100,0

1.2.1.2 Korkotukihankkeisiin liittyvät muut tavoitteet

Tavoitteena oli kehittää ja tehostaa hankkeiden kustannusten arviointia suhteessa suunnitelmien laatuun edellyttämällä rakennuttajalta tavoitehinta- ja rakennuskustannuslaskelmien tekemistä. Lisäksi hankkeiden toteuttamiskelpoisuutta arvioitaessa tuli huomioida aiempaa selkeämmin hankkeen sijainti yhdyskuntarakenteessa ja edistää rakentamismääräyksissä edellytettyä tasoa energia- tehokkaampien rakennusten aikaansaamista. Kustannuksia hyväksyttäessä voitiin ottaa myös huomioon suurten omistajien osalta vuokrien tasaamisen mahdollisuus.

Rakentamisen hinta normaaleissa hankkeissa

Hankkeiden arviointia kehitettiin edellyttämällä tilaohjelma ja tavoitehinalaskelma hankkeilta. Tuotanto kohdentui aiempaa voimakkaammin yhdyskuntarakenteen kannalta hyvälle paikoille muun muassa Helsingin uusille alueille. Näillä alueilla rakentamisen hinta on perustamisolosuhteista ja kaavamääräyksistä johtuen korkeampi kuin muualla pääkaupunkiseudulla. Tämän lisäksi suhdannetilanne nosti rakentamisen hintaa.

Pääkaupunkiseudulla alkaneiden normaalihankkeiden (vuokra- ja asumisoikeusasunnot) rakentamisen hinta oli 18,5 % korkeampi kuin vuonna 2010 alkaneissa hankkeissa. Muun maan osalta rakentamisen hinta oli 9,6 % korkeampi kuin vuotta aiemmin.

Neuvottelu-urakkana toteutettavissa hankkeissa rakentamisen hinta oli alhaisempi kuin kilpailumuotoisissa hankkeissa. Pääkaupunkiseudulla kilpailuhankkeissa rakentamisen hinta oli 3 064 euroa neliöltä ja neuvottelumuotoisissa hankkeissa 2 753 euroa neliöltä.

Taulukko 5. Rakentamisen hinta, maapohjakustannukset, hankinta-arvo ja kustannusten muutokset normaaleissa korkotukihankkeissa.

Alue	Rakennus- kustannus (oma ja vuokratontti)	Hankkeet omalla tontilla			Hankkeet vuokratontilla		
		Liittymis- maksut ja autopaikat	Maapohja- kustannus	Hankinta- arvo	Liittymis- maksut ja autopaikat	Maapohja- kustannus	Hankinta- arvo
Koko maa							
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
2011	2 740	132	279	2 902	230	33	3 278
<i>Vuosimuutos</i>	<i>17,7 %</i>			<i>8,9 %</i>			<i>22,8 %</i>
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
2011	3 039	181	429	3 321	234	37	3 496
<i>Vuosimuutos</i>	<i>18,5 %</i>			<i>5,1 %</i>			<i>16,6 %</i>
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
2011	2 339	101	182	2 629	218	17	2 552
<i>Vuosimuutos</i>	<i>9,6 %</i>			<i>9,0 %</i>			<i>13,7 %</i>

Energiatehokkuuden edistäminen ARA-hankkeissa

Energiatehokkuus on ollut keskeisenä teemana ARA:n kehittämiseen liittyvissä seminaareissa. Toimijoita on kannustettu kehittämään osaamista ja kerrottu onnistuneista energiatehokkaista hankkeista.

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

Uusina kehittämishankkeina on käynnistetty ARA:n hintaraameihin mahtuva, monistettavissa oleva nollaenergiapientalokonsepti, jolla pystytään toteuttamaan erikokoisia omakotitalo-, paritalo-, rivitalo- ja pienkerrostalokohteita. Mallitalo valmistuu Tampereen Asuntomessuille 2012.

Energiatehokkaaseen korjausrakentamiseen liittyen on käynnistetty hanke, jonka tarkoituksena on mallintaa suoräsähkölämmitteisin asuinkerrostalon siirtyminen kaukolämmön käyttäjäksi. Muutoshankkeen tavoitteena on löytää elinkaari-kustannuksiltaan kustannustehokas ja energiaa säästävä lämmitystavan muutos-konsepti 1970–80-luvun asuinkerrostaloille.

Kilpailu rakentamisessa ja rahoituksessa

Kilpailumuotoisena toteutettavien hankkeiden määrä kasvoi verrattuna vuoteen 2010. Kaikkiaan normaalista vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotannosta 72 % toteutettiin kilpailuhankkeina ja erityisryhmien osalta 96 %. Kaikki perusparannushankkeet olivat kilpailuhankkeita.

Taulukko 6. Urakkakilpailujen määrä ja osuus.

	Normaalihankkeet			Erityisryhmien hankkeet		
	2009	2010	2011	2009	2010	2011
Uudistuotanto, koko maa (kpl)	154	123	74	98	78	79
kilpailuhankkeiden osuus (%)	49	60	72 %	81	88	96 %

Normaalin vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotannon korkotukilainoitus perustui edelleen pääosin Kuntarahoituksen myöntämiin lainoihin. Kuntarahoituksen osuus uusien lainojen euromäärästä oli 76 % (ed. vuosi 82 %). Vuokra- ja asumisoikeustalojen uusissa korkotukilainoissa keskiporko oli 2,46 % ja korkomarginaali 0,65 %.

Taulukko 7. Vuokra- ja asumisoikeustalolainojen korot ja marginaalit (lainoihin liittyy valtion täytetäkaus).

	2009	2010	2011	Muutos (%-yks.) vuositasolla
Keskiporko (%)	2,33	1,99	2,46	0,47
Marginaali (%)	0,67	0,67	0,65	-0,02

Asunto-osakeyhtiöiden perusparantamisen korkotukilainojen (ns. 40 prosentin lainat) keskiporko oli 2,57 % ja korkomarginaali 0,86 %.

Taulukko 8. Asunto-osakeyhtiötalojen perusparannuslainat (ei valtion takausta).

	2009	2010	2011	Muutos (%-yks.) vuositasolla
Keskiporko (%)	2,76	2,76	2,57	-0,19
Marginaali (%)	0,78	1,12	0,86	-0,26

Vuokrataso ARA-uustuotannossa

Hyväksytyjen normaaliin vuokratulojen ensimmäisen vuoden laskennalliset keskimääräiset asumiskustannukset olivat pääkaupunkiseudulla 12,21 euroa ja muualla maassa 11,38 euroa neliöltä kuukaudessa. Asumisoikeusasuntojen ensimmäisen vuoden asumiskustannukset olivat pääkaupunkiseudulla 12,22 euroa ja muualla maassa 9,76 euroa neliöltä.

Taulukko 9. Normaaliin vuokra- ja asumisoikeustalojen ensimmäisen vuoden vuokrat ja suhde vapaarahoitteisiin vuokriin.

	Vuokrat ARA-tuotannossa ²⁾						Vuokrat vapaa- rahoitteisissa ¹⁾		
	Normaalit vuokratalot			Asumisoikeustalot			Koko maa	PKS	Muu maa
	Koko maa	PKS	Muu maa	Koko maa	PKS	Muu maa			
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
2011	11,85	12,21	11,38	11,2	12,22	9,76	11,85	16,69	10,32
muutos	5,4 %	3,6 %	6,1 %	9,9 %	13,9 %	1,3 %	1,4 %	1,3 %	1,4 %

1) Vaparaahoitteisten asuntojen uudet vuokrasuhteet 4.neljännes 2011, uusi ja vanha asuntokanta (Lähde: tilastokeskus)

2) Ensimmäisen vuoden laskennalliset asumiskustannukset

Perusparannushankkeiden kustannukset ja korjausaste

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

Normaalien vuokratalojen korjaushankkeita on ollut vähän ja ne ovat olleet pääosin Helsingissä. Normaalikohteissa keskimääräinen korjauskustannus oli 698 euroa neliötä kohden (korjausaste 37 %). Erityiskohteet sisältävät yleensä raskaampia korjauksia ja niihin voi sisältyä myös käyttötarkoituksen muutoksia.

Taulukko 10. Perusparannuskustannukset ja -aste.

Perusparannus- kustannukset ja -aste	Norm. vuokra- ja ASO-talot	Erityiskohteet		AsOy-talot (40%)	
		€/m ²	%	€/m ²	%
Alue	Vuosi	€/m ²	%	€/m ²	%
Koko maa	2009	756	45,2	1 294	63,6
	2010	793	45,5	1 482	65,3
	2011	698	36,7	1 976	69,7
PKS	2009	833	50,4	1 115	55,9
	2010	612	36,9	1 615	69,3
	2011	247	13,0	2 150	72,4
Muu maa	2009	647	37,9	1 488	72,0
	2010	1 217	65,8	1 362	61,8
	2011	1 160	60,9	1 740	65,9

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

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

Erityisryhmien investointiavustukset

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

Korkotukilainan lisäksi erityisryhmille suunnatuille hankkeille voitiin myöntää investointiavustuksia. Avustuksia myönnettiin yhteensä 3 003 asuntoa käsittävälle hankkeille. Näistä uustuotantoa oli 2 207 asuntoa ja perusparannushankkeissa oli 769 asuntoa.

Taulukko 11. Erityisryhmien investointiavustukset 2009–2011 (as. kpl. ja milj. euroa).

	2008		2009		2011	
	As.kpl	Milj. euroa	As.kpl	Milj. euroa	As.kpl	Milj. euroa
Uustuotanto	3 168	96,1	3 353	88,9	2 207	88,1
Perusparannus	1 072	10,3	663	17,8	796	17,7
Hankinta*	55	3,3	0	2,2	0	3,6
Yhteensä**	4 295	109,7	4 016	109,0	3 003	109,4

*=asunnot mukana perusparannuksen asuntomäärissä

**=lisäksi tehtiin 471 171 euroa avustuksen lisäyksiä vanhoihin hankkeisiin

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

Ympäristöministeriön ohjauskirjeen mukaisesti etusijalla hankkeiden valinnassa ovat olleet pitkäaikaisasunnottomat, kehitysvammaiset, mielenterveyskuntoutujat ja muistihäiriöiset vanhukset. Näiden ryhmien hankkeisiin on kohdentunut 63 % avustuksista. Lisäksi huonokuntoisten vanhusten kohteisiin on kohdentunut 21 % avustusten euromääristä.

Taulukko 12. Erityisryhmien investointiavustukset kohderyhmittäin.

Käyttötarkoitus	UT		PP		Hankinta		Yhteensä		% euroista
	As.	Avustus, €	As.	Avustus, €	As.	Avustus, €	As.	Avustus, €	
Muistihäiriöiset vanhukset	773	26 799 319	38	1 078 188			811	27 877 507	25
Huonokuntoiset vanhukset	563	22 304 248	38	888 969			601	23 193 217	21
Kehitysvammaiset	379	21 761 267	64	1 082 996			443	22 844 263	21
Pitkäaikaisasunnottomat	54	2 412 655	340	12 976 242	0	3 647 005	394	19 035 902	17
Tukiasuminen: vanhukset	107	5 141 592					107	5 141 592	5
Mielenterveyskuntoutujat	86	3 242 633					86	3 242 633	3
Vammaiset	28	2 602 739					28	2 602 739	2
Opiskelijat	103	1 064 809	298	1 471 562			401	2 536 371	2
Tukiasuminen: kehitysvammaiset	29	1 436 780	8	26 000			37	1 462 780	1
Erityistukea tarvitsevat nuoret	30	793 904					30	793 904	1
Tukiasuminen: asunnottomat	53	496 530					53	496 530	0
Muut	2	31 920	10	155 295			12	187 215	0
Kaikki yhteensä	2 207	88 088 396	796	17 679 252	0	3 647 005	3 003	109 414 653	100 %

Taulukko 13. Erityisryhmien investointiavustukset alueittain.

Alue	2 010			2 011		
	As. kpl	Milj. euroa	% euroista	As.kpl	Milj. euroa	% euroista
PKS	1 537	45,9	42 %	1 053	38,7	35 %
PKS:n lähialue	203	5,2	5 %	139	5,8	5 %
Turun seutu	364	9,5	9 %	193	7,6	7 %
Tampereen seutu	377	7,8	7 %	162	5,8	5 %
Jyväskylän seutu	309	4,1	4 %	24	0,9	1 %
Oulun seutu	82	1,7	2 %	68	2,0	2 %
Kuopion seutu	0	0,0	0 %	132	2,4	2 %
Lahden seutu	140	6,7	6 %	68	3,3	3 %
Seinäjoen seutu	116	3,7	3 %			
Muu maa	888	24,3	22 %	1 164	42,9	39 %
Kaikki yhteensä	4 016	109,0	100 %	3 003	109,4	100 %

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 10,71–13,65 euroa/as.m²/kk. Perusparannushankkeissa asumismenot olivat 8,44–11,60 euroa/as.m²/kk.

Taulukko 14. Keskimääräinen tukiaste ja alkuvuokra tukiluokittain investointiavustushankkeissa.

Vuosi	Tukiluokka	Uustuotanto		Perusparannus	
		Tukiprosentti	Alkuvuokra	Tukiprosentti	Alkuvuokra
		%	€/m ² /kk	%	€/m ² /kk
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
2011	1	9,37	13,65	9,92	8,44
	2	24,52	12,62	24,03	11,19
	3	33,69	10,74	36,72	10,76
	4	45,00	10,71	43,02	11,60

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.

Uutena avustusmuotona oli käytössä uusiutuvaa energiaa hyödyntäviin lämmitystapoihin siirtymisen edistämiseksi tarkoitettu avustus. Tulostavoitteena oli toimeenpanna osaltaan tehokkaasti lämmitystapamuutosten tukijärjestelmää. Avustusta kohtaan oli paljon kiinnostusta ja järjestelmän toimeenpanoon liittyen viestittiin aktiivisesti ja annettiin neuvontaa. 30 miljoonan euron avustus riitti 91,5 %:iin hakemuksista.

Tulostavoitteena oli myös selvittää kuinka kuntien välistä yhteistyötä korjaus- ja energia-avustusten toimeenpanotehtävissä voitaisiin lisätä ja mitä hyötyä yhteistyöstä olisi asiakkaiden, kuntien ja valtion kannalta. Kunnille tehtiin kysely yhteistyön nykytilanteesta ja kehittämistarpeista. Lisäksi sisäisessä tarkastuksessa oli kohteena kuntien myöntämät korjaus- ja energia-avustukset ja työnjako näihin liittyen.

Hissiavustukset

Hissien osalta kaikille hyväksyttävillä hakemuksilla voitiin antaa myönteinen avustuspäätös. Korjausavustuksista hissien rakentamiseen ja korjaamiseen myönnettiin yhteensä 34,0 milj. euroa. Tästä 11,1 miljoonaa euroa myönnettiin uusiin hisseihin ja 22,9 miljoonaa euroa hissien perusparannuksiin.

Taulukko 15. Myönnetyt hissiavustukset.

		2009	2010	2011
Uusien hissien rakentaminen	Hissejä (kpl)	162	215	145
	Kohteita (kpl)	65	84	58
	Milj. euroa	14,6	15,9	11,1
	Asuntoja (kpl)	2 217	2 907	2 455
Hissien perusparannukset	Hissejä (kpl)	380	306	502
	Kohteita (kpl)	176	132	218
	Milj. euroa	15,0	14,1	22,9
	Asuntoja (kpl)	9 665	6 554	10 817

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. Tiedot kuntien vuonna 2011 myöntämistä avustuksista ovat käytettävissä vasta myöhemmin vuonna 2012.

Taulukko 16. Korjausavustusten kohdentuminen käyttötarkoituksen mukaan vuosina 2009–2011 (milj. euroa).

	2009	2010	2011
Uusien hissien rakentaminen	18 883 526	15 803 496	24 667 615
Suhdanneluonteiset korjausavustukset	18 762 126	115 458 306	115 803 027
Hissien korjaus ja muu liikuntaesteen poist	12 260 596	17 009 805	7 186 200
As.oy. talojen suunnitteluavustukset	5 695 423	5 917 374	6 730 442
Vanhusväestön as.olojen parantaminen	5 044 570	4 885 731	5 749 816
Energia-avustukset (2 tai useampi as.)	4 809 620	5 673 117	2 214 045
Energia-avustukset pientaloille	3 294 618	1 428 985	1 209 519
Veteraanit	1 406 957	1 206 298	1 120 867
Kuntoarvio	1 139 185	1 700 654	2 147 578
Kuntotutkimus	1 116 224	1 128 236	902 041
Jätevesien käsittelyavustus	647 608	649 509	429 114
Terveyshaitta-avustus	545 213	570 441	592 167
Terveyshaitta-avustus uudisrakentamiselle	357 294	440 778	421 801
Energiakatselmus	276 183	128 954	128 636
Hissien suunnitteluavustus	56 059	78 792	9 000
Lämmitysjärjestelmän muutos /ok-talot			8 896 256
Lämmitysjärjestelmän muutos /muut			1 388 031
Korjausavustukset yhteensä	74 295 202	172 080 476	179 596 155

1.2.1.5 Kehittämisrahatoiminta

Asumisen ja asuntotuotannon tutkimus- ja kehittämistoimintaan voitiin käyttää yhteensä 700 000 euroa. Tulostavoitteena oli ohjata kehittämisrahat ympäristöministeriön vahvistaman käyttösuunnitelman mukaisesti. Lisäksi tuli kehittää T&K-hankkeiden valinta- ja toteuttamisprosessia sekä varmistaa hankkeiden tulosten hyödyntäminen.

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 17. Kehittämisrahan käyttö painopistealueittain.

	Euroa	%
Erityisryhmien asuminen	220 000	31 %
ARA-tuotantoon liittyvä kehittäminen	207 000	30 %
Asuinalueisiin liittyvä kehittäminen	96 000	14 %
Energiatehokas asuntojen korjaus	177 000	25 %
	700 000	100 %

Hankintapäätöksiä tehtiin yhteensä 30 hankintaan, joista varsinaisia kehittämishankkeita oli 23. Tämän lisäksi hankinnat koskivat seitsemää julkaisua tai julkaisuvarausta. Hankinta-arvoltaan suurimpia käynnistyneitä kehittämishankkeita olivat puinen nollaenergiapientalo-hanke, luonnonvaratasapainotalon kehittämishanke ja energiatehokkaan korjausrakentamisen kehittämishanke.

Kehittämisrahaprosessi on toiminut ilman suurempia ongelmia. Prosessia on kuitenkin kehitetty tavoitteena edesauttaa hankkeiden vertailua ja toisaalta tuoda aiempaa selkeämmin myös mahdollisten hakijoiden tietoon millaisia hankkeita ARA rahoittaa.

Valintaprosessia on kehitetty siirtymällä vapaamuotoisesta rahoitushakemuksesta viralliseen lomakemuotoon (lomake ARA 54/10). Tämä on nopeuttanut hakemuksien käsittelyä ja edesauttanut hankkeiden vertailua. Hankintapäätöspohjaan tehtiin viime vuonna uudistus koskien koerakennus tai pilottikohteita. Uudistuksella halutaan korostaa sitä, että ARA ei lupaudu myöntämään mitään muuta rahoitusta hankkeelle, vaan ARA käsittelee hankkeen muiden rahoitusvaihtoehtojen osalta myöhemmin, normaalin hankekäsittelyn mukaisesti. Lisäksi kaikista hankkeista on pyritty tekemään hankesopimus.

ARAn T&K-hankkeiden tulosten arvioinnin ja hyödyntämisen kehittämiseksi on meneillään hanke. Tavoitteena on löytää parhaita keinoja tutkimus- ja kehittämistoiminnan tulosten arvioimiseksi ja viemiseksi käytäntöön.

1.2.2 Toiminnan vaikuttavuus

1.2.2.1 Kehittämisen- ja yhteistyöhankkeet

Kehittämisrahatoiminnan lisäksi virasto osallistuu muihin kehittämis- ja yhteistyöhankkeisiin. Keskeisenä tulostavoitteena oli edistää lähiöohjelman, pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishojelman (PAAVO) sekä kehitysvammaisten asunto-ohjelman toteutumista.

Lisäksi viraston tuli ylläpitää ja kehittää yhteistyötä Valtiokonttorin kanssa sekä selvittää mahdollisuuksia aiempaa laajempaan yhteistyöhön Suomen ympäristökeskuksen kanssa.

Pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishojelma 2008–2011

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

Määrällisenä tavoitteena oli 1 250 uutta tuki- tai palveluasuntoa pitkäaikaisasunnottomille. Ohjelman määrällinen tavoite ylitettiin. Vuosina 2008–2011 ARA on myöntänyt investointiavustuksia 58 miljoonaa euroa yhteensä 1 550 asunnon hankkeille.

Ohjelman ohjaus- ja seurantaryhmät ovat toimineet ARAn johdolla. Pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishojelmalla on omat verkkosivunsa ara.fi-sivujen yhteydessä. Ne toimivat ohjelmassa mukana olevien tahojen yhteisenä foorumina, jossa kerrotaan ajankohtaiset kuulumiset ja tapahtumat. Lisäksi ARA on tukenut asumisneuvontatoimintaa 464 000 eurolla.

ARAn kunnille tekemään asuntomarkkinakyselyyn perustuen vuoden 2011 marraskuussa oli asunnottomana 7 606 yhden henkilön taloutta, mikä on 237 vähemmän kuin vuotta aikaisemmin. Pitkäaikaisasunnottomien määrän on pienentynyt 762 asunnottomalla verrattuna vuoteen 2008. Vailla asuntoa olevien perheiden määrä kasvoi verrattuna viime vuoteen. Asunnottomia perheitä oli 423 eli 75 perhettä enemmän kuin vuotta aiemmin.

Taulukko 18. Asunnottomien määrän kehitys 2002–2011.

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

Lähiöohjelma 2008–2011

Virasto on osallistunut aktiivisesti ohjelman toteuttamiseen. Lähiöhankkeita koskevia päätöksiä tehtiin 49 hankkeeseen. Lähiöohjelmalla on omat verkkosivut (www.ara.fi/elavalahio) ara.fi-sivujen yhteydessä. Sivuille on koottu ajankohtaisia asioita lähiöohjelmaan liittyen muun muassa meneillään olevista hankkeista ja tapahtumista. Lähiöohjelman ideapankkiin on myös koottu hyviksi koettuja käytäntöjä.

Ohjelmaan liittyen vuoden 2011 aikana järjestettiin yhteensä 9 Lähiöfoorumi-tapahtumaa tai hanketapaamista ja marraskuussa pidettiin lähiöohjelman loppuseminaari. Lähiöohjelman loppuraportti on tekeillä ja se valmistuu keväällä 2012.

Kehitysvammaisten asunto-ohjelma

Valtioneuvosto hyväksyi 21.1.2010 kehitysvammaisten asumisohjelman vuosille 2010–2015. Kehitysvammaisten asumisohjelmassa tavoitteena on vuositasolla 600 asunnon rakentaminen, josta ARAn osuus on noin 470 uudistuotantoasuntoa ja noin 60 peruskorjattua asuntoa.

ARA teki keväällä 2011 avustusvarauksia 28 miljoonan euron (25 % käytettävissä olevasta avustusvaltuudesta) edestä kehitysvammaisille suunnatuille hankkeille. Hankkeissa on 444 uustuotantoasuntoa ja perusparannettavia asuntoja 73.

Yhteistyö Valtiokonttorin ja Suomen ympäristökeskuksen (SYKE) kanssa

ARAn ja Valtiokonttorin edustajien välisiä kuukausipalavereja pidettiin ajankohtaisiin asioihin liittyen. Palavereissa käsiteltiin muun muassa yhteisiä asioita liittyen valvontaan, lainoitukseen, rajoituksista vapauttamiseen ja akordeihin sekä kunnallisten vuokratyöyhtiöiden tilinpäätöstietojen keräilyyn ja analysointiin kehitetyn SART-tietokannan kehittämiseen ja hyödyntämiseen liittyviä kysymyksiä. Lisäksi yksittäisten tapauksien johdosta on tehty yhteistyötä.

Riskienhallinnan yhteistyöryhmä jatkoi toimintaansa. Keskeisimpänä kehittämissankkeena on ollut ennustavan luottoriskimallin kehittäminen. Malli valmistui viime vuonna. Työryhmä valmisteli johtokunnalle toukokuussa ja marraskuussa riskiraportin. Ongelmien ennaltaehkäisemiseksi ARA ja VK valmistelivat käyntejä riskikuntiin. Käynnit toteutetaan kuluvan vuoden aikana.

Yhteistyötä tehtiin lisäksi muun muassa omistusasuntolainojen takauksiin ja Valtion asuntorahastoon liittyen.

Tulostavoitteena oli selvittää mahdollisuuksia aiempaa laajempaan yhteistyöhön suomen ympäristökeskuksen kanssa. Syksyllä pidettiin virastojen johtoryhmien yhteinen kokous, jossa käytiin läpi virastojen toimintaa ja mahdollisia yhteistyökohteita. Yhteistyötä jatkettiin käymällä SYKEN asiantuntijoiden kanssa läpi yhteisiä tehtäväalueita ja valmistelemalla virastojen välinen yhteistyösopimus sekä toimintasuunnitelma.

Kehittämisrahoituksen yhteistyöhankkeena SYKE toteutti erityisryhmien asuntojen sijoittumista koskevan selvityksen ja sen pohjalta on tavoitteena kehittää ARA-hankkeiden sijaintiin liittyvää arviointia.

1.2.2.2 Asuntokantaan liittyvä ohjaus, valvonta ja rajoituksista vapauttaminen

ARA-asuntokannan ja kuntien asunstrategioiden kehittäminen

Tulostavoitteena oli tukea kuntia asunstrategian ja vuokra-asuntojen omistajapolitiikan suunnittelussa sekä järjestää Asumisen uudistaminen teemalla 1-2 ajankohtaista seminaaria.

Kuntia ja omistajia on ohjattu käynneillä kunnissa, vuokratyöryhmissä sekä erilaisissa koulutus- ja seminaarilaisuuksissa. Kiinteistönpidon ohjaukskäyntejä tehtiin 5 vuokratyöryhmiin. Lisäksi ohjausta on toteutettu keskeisenä osana Asumisen uudistaminen 2009–2012 -projektia. Asumisen uudistaminen 2009–2012 -projekti jatkui keväällä ja syksyllä järjestetyillä seminaarilla, joissa oli asiantuntijapuheenvuoroja aiheeseen liittyen ja esiteltiin meneillään olevia hankkeita. Projektin viestintään liittyy verkkosivut. (www.ara.fi/AsumisenUudistaminen).

Kuntien asunstrategiseen suunnitteluun valmistui työkirjamalli, jonka tarkoituksena on auttaa kuntia tekemään pitkäjänteisempää ja kokonaisvaltaisempaa maankäytön ja asumisen suunnittelua. Siihen liittyen yhteistyössä Kuntaliiton kanssa aloitettu kuntien kokonaisvaltaisen asumisen- ja maankäyttöstrategian suunnittelun edistämisyhteistyö, joka toteutetaan Kuntaliiton ja ARA:n ohjaamana kuntien kanssa yhteistyössä vuosina 2011–2014.

Liittyen asuntojen tarkoituksenmukaisen käytön edistämiseen ja riskienhallintaan ARA vapautti kertomusvuonna päätöksillään rajoituksista yhteensä 2 591 asuntoa, joista 279 asuntoa vapautui purkulupien nojalla. Hakemus rajoituksista vapauttamisesta hylättiin 143 asunnon osalta.

Yhteisöjen ohjaus ja valvonta

Tulostavoitteina oli uudistaa yleishyödyllisten yhteisöjen neuvontaa, ohjausta ja valvontaa ja toteuttaa asumisoikeustalojen valvontaa uudistuneen lainsäädännön edellyttämällä tavalla.

Ohjauksella ja valvonnalla tavoitellaan aikaisempaa laajempaa vaikuttavuutta siten, että yksittäisen yhteisön kokonaisvaltaisesta tarkastuksesta siirrytään vaihteittain teemoittaiseen ohjaukseen ja valvontaan. Jatkossa tehdään enemmän laaja-alaista valvontaa ja enemmän säädöksientuntemuksen lisäämistä ja myös kiinteistönpidon kehittämiseen liittyvää ohjausta. Viime vuonna käytiin läpi erityisryhmien kohteiden ALV-palautukset toukokuun loppuun mennessä päätöksen saaneiden hankkeiden osalta.

Asumisoikeusyhteisöltä kerättiin tiedot kohteiden käyttövästikkeistä, korjauksiin varautumisesta, tyhjien ja vuokrattujen asuntojen lukumäärästä. Asumisoikeustalojen

ohjaukseen ja valvontaan liittyen on valmisteilla ohje. Lisäksi tarkastettiin yksi asumisoikeusyhteisö.

Asuntojen käytön ohjausta eli asukasvalintaan, vuokranmääritykseen ja vuokratalojen yhteishallintoon liittyvää ohjausta on toteutettu koulutus- ja seminaaritalaisuuksissa, kuntakäynneillä sekä käynneillä vuokratalojen omistajien luona ja yksittäisissä neuvontatilaisuuksissa. Erityisryhmien asukasvalintaan liittyen annettiin ohjekirje vuokratalojen omistajille ja kunnille. Valtiokonttorin kanssa valmisteltiin käyntejä ongelmakuntiin ja -yhteisöihin. Lisäksi yksittäisiin tapauksiin liittyen tehtiin erilaista valmistelua ja selvitystyötä.

Vuosivalvontatiedot vuodelta 2010 pyydettiin edellisen vuoden tapaan sähköisesti minkä lisäksi tilinpäätöstiedot pyydettiin toimittamaan myös paperiversiona. Sähköisiä vuosi-ilmoituksia saatiin 487 kappaletta eli 92 % yleishyödylliseksi yhteisöksi nimettyjen yhteisöjen kokonaismäärästä.

SART- tietokantaan on vuoden 2010 tilinpäätöstietoja tallennettu noin 720 kappaletta eli noin 72 % kunnallisista kiinteistöyhtiöistä.

Yleishyödyllisten yhteisöjen tuoton tuloutusta ja laskentaperustetta on seurattu päivittämällä vuoden 2010 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 rahoituksen toimialan kanssa.

Yleishyödyllisiin yhteisöihin valvontakäyntejä tehtiin 3 kappaletta. Kaikki tarkastetut yhteisöt ovat saaneet erityisryhmien investointiavustusta. Valvonta kohdistui pääasiassa asukasvalintaan ja käyttövastikkeiden määritykseen.

Valvontaa ja ohjaukseen liittyen ARA vastasi kanteluihin ja antoi lausuntoja oikeusasiamiehelle. Kanteluita käsiteltiin yhteensä 19 kappaletta ja niiden aiheina oli muun muassa vuokrien tai asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeiden määräytyminen ja tasaus sekä asukasvalintaan liittyvät kysymykset.

1.3 Toiminnallinen tehokkuus

1.3.1 Toiminnan tuottavuus

Toimintojen osalta on laskettu niihin kohdentuneet henkilötyövuodet työaikailmoitusten perusteella. Korkotukilainoitukseen, avustuksiin ja tukitoimintoihin käytetty henkilötyöpanos pieneni. Kehittämisen- ja yhteistyötoiminnan sekä ohjauksen ja valvonnan työpanos kasvoi.

Taulukko 19. Toimintojen henkilötyövuodet.

	2009	2010	2011
Korkotukilainat ja niihin liittyvät avustukset	12	11	10
Muut avustukset	7	8	7
Ohjaus ja valvonta	8	7	8
Kehittämis- ja yhteistyötoiminta	16	18	18
Tukitoiminnot	15	13	12
Yhteensä	57	57	55

1.3.2 Toiminnan taloudellisuus

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

Viraston toiminnan kokonaiskustannukset olivat 4 669 770 euroa. Kustannuslaskenta perustui edellisten vuosien tapaan työajan seurantaan, jonka perusteella kohdennettiin kustannukset toimintoihin.

Taulukko 20. Toimintojen kokonaiskustannukset 2009–2011.

	2009	2010	2011
Korkotukilainat ja niihin liittyvät avustukset	1 028	956	850
Muut avustukset	565	629	594
Ohjaus ja valvonta	728	616	679
Kehittämis- ja yhteistyötoiminta	1 336	1603	1528
Tukitoiminnot	1 245	1002	1019
Yhteensä	4 902	4 806	4 670

Vaikka lainoitus toiminnan kokonaiskustannukset laskivat 10,1 %, niin keskimääräinen korkotukilainapäätöksen kustannus nousi 51 % ja oli 3 532 euroa. Päätöksen keskimääräisen kustannuksen nousu johtuu hankkeiden määrän pienentymisestä. Avustuspäätöksen hinta oli 123 euroa ja se laski 2,7 % edellisvuodesta.

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

Taulukko 21. Lainoitus- ja avustustoiminnan taloudellisuuden tunnuslukujen kehitys.

	2009	2010	2011	Muutos
Viraston kokonaiskustannukset, euroa	4 902 365	4 806 210	4 669 770	-2,8 %
Lainoitus toiminnan kustannukset*, euroa	1 395 088	1 206 233	1 084 370	-10,1 %
Laina- ja korkotukipäätöksen kustannus - euroa/hanke	2 460	2 338	3 532	51,1 %
Avustustoiminnan kustannukset*	739 162	778 144	757 040	-2,7 %
Avustuspäätöksen käsittelykustannus (sis. maks.) -euroa/avustuspäätös	132	126	123	-2,0 %

*=sisältää tukitoimintojen kustannusosuuden

1.4 Tuotokset ja laadunhallinta

1.4.1 Suoritteiden määrät ja aikaansaadut julkishyödykkeet

Viraston tekemien päätösten määrä pieneni edelliseen vuoteen verrattuna, etenkin lainoitukseen ja avustuspäätöksiin liittyvien suoritteiden määrät pienenevät tukitoiminnan volyymin pienenemisen seurauksena. Rajoituksista vapauttamisia haettiin edelleen varsin paljon ja niitä koskevien päätösten määrä pysyi edellisen vuoden tasolla. Maksatussuoritteiden määrä oli edelleen korkea. Ohjaus- ja valvontakäyntejä tehtiin edellisvuotta enemmän.

Taulukko 22. Yhteenveto keskeisistä suoritteista.

	2009	2010	2011	Muutos
ARAn tekemiä tuki- ja muita päätöksiä yhteensä (kpl)	1 563	1 361	1090	-271
Korkotukilainaksi hyväksyminen	567	516	307	-209
Avustukset hissien rakentamiseen ja korjaamiseen	440	322	279	-43
Avustukset terveyshaittojen poistoon	122	83	73	-10
Muut ARAn myöntämät korjaus- ja energia-avustukset		20	6	-14
Yleishyödylliseksi nimeäminen/peruuttamiset	30	17	30	13
Kunnallistekniikan avustukset	38	16	23	7
Luovutuksensaajan nimeämiset	97	55	42	-13
Omaksilunastamiseen liittyvät päätökset		9	23	14
Rajoituksista vapauttamiset	140	161	158	-3
Purkuavustukset	11	11	12	1
Purkuakordit	3	3	5	2
Omistusasuntolainojen takauskorvaukset	40	50	41	-9
Omistusasuntolainojen takaustumisvaatimuksista luopuminen	8	6	4	-2
Lausunnot rajoitusakordista VK:lle	11	8	8	0
Lähiöavustukset	56	52	49	-3
Kehittämisrahalla tehdyt hankintapäätökset		32	30	-2
Valvonta ja ohjauskäynnit				
Kuntien wokraloyhtiöt ja yleishyödylliset yhteisöt	5	3	8	5
Korjaus- ja energia-avustusten valvontakäynnit kunnissa	5	5	4	-1
ARA-kantaan liittyviin kanteluihin vastaaminen	34	21	19	-2
Maksatukset yhteensä	5 953	6 608	6508	-100
ARAn myöntämät avustukset, maksatuksia kpl	864	952	875	-77
Kuntien myöntämät avustukset, maksatuksia kpl	5 089	5 656	5 633	-23

Taulukko 23. Suoritteisiin liittyvät euromäärät (milj. euroa).

Hyväksytyt lainat ja avustukset

	2009	2010	2011	Muutos
Korkotukilainat	1667	1 545	960	-585
Korjaus- ja energia-avustukset*	193,5	208	90,5	-118
Erytisryhmien investointiavustukset	109,7	110	110	0
Käynnistysavustukset	68,6	69	24,98	-44
Avustukset kunnallistekniikkaan	7	10	10	0
Lähiöiden kehittämiseen liittyvät avustukset	3	3	2,98	0
Purkuavustukset	0,6	0,4	0,73	0,4
Avustukset alueiden kehittämiseen (väestöltään vähenevät alueet)	0	0	0	0
Purkuakordit	0,1	0,015	0,26	0,24
Kehittämisasiiraha**		0,7	0,7	0,7

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

**=Kehittämisasiiralla tehdyt hankintapäätökset

Taulukko 24. Korkotukilainoitettuihin hankkeisiin liittyvät päätökset.

	2009	2010	2011	Muutos
Osapäätökset yhteensä	338	249	200	-49
Vuokra-asunnot, osaomistusas., asumisoikeusas.	208	153	93	-60
Erytisryhmien asunnot	130	96	107	11
Laina- ja avustuspäätökset yhteensä	822	748	441	-307
Vuokra-asunnot, osaomistusas., asumisoikeusas.	178	143	111	-32
Erytisryhmien asuntojen lainapäätökset	108	114	105	-9
Investointiavustuspäätökset	108	92	87	-5
Käynnistysavustuspäätökset	147	140	47	-93
Asunto-osakeyhtiöalojen peruseräparannus (40 %)	207	192	91	-101
Välimallin vuokra-asunnot	74	67	0	-67
Hankesäätelyyn liittyvät päätökset yht.	1160	997	641	-356

*) Arkkitehti ja insinööri valmistelevat osapäätökset ja rahoitusesittelijä valmistelee laina- ja avustuspäätökset.

1.4.2 Palvelukyky sekä suoritteiden ja julkishyödykkeiden laatu

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

Toimintaprosessien laatu

Korjausavustusten rahatilausten keskimääräinen käsittelyaika oli 5,9 työpäivää, mikä oli hieman alle tulostavoitteen. Rahatilausten määrä oli edelleen korkealla tasolla johtuen vuosien 2009 ja 2010 elvytystoimenpiteistä.

Taulukko 25. Korjausavustusten rahatilausten keskimääräinen käsittelyaika ja tilausten lukumäärä.

	2009	2010	2011	Tavoite
Käsittelyaika, työpäivää*	8	6,0	5,9	6
Maksatusten lkm	5 089	5 656	5 633	

*=otoksen perusteella laskettu arvio

Aravarajoituksista vapauttamista koskevista hakemuksista 97 % sai päätöksen kolmen kuukauden sisällä asian vireille tulosta. Hakemuksen käsittelyä voi hidastaa päätökseen tarvittavien asiakirjojen ja lausuntojen puuttuminen.

Taulukko 26. Rajoituksista vapauttamista koskevan päätöksen alle kolmessa kuukaudessa saaneet.

	Alle 3 kk	Tavoite
2009	74 %	80 %
2010	93 %	80 %
2011	97 %	80 %

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

Sähköisen asioinnin ja viestinnän kehittäminen

Tulostavoitteina oli muun muassa osallistua hallinnonalan verkkopalvelun kehittämiseen, kehittää palvelujen sähköistämistä SADe-hankkeen puitteissa, valmistautua Kieku-tietojärjestelmän käyttöönottoon ja ottaa päävastuu asuntojen hintatietopalvelun ylläpidosta ja päivityksestä.

SADe hankkeen puitteissa tehtiin ensin esiselvitys ARA-tukien sähköistämisestä yhteistyössä konsulttien kanssa. Selvityksessä on tarkasteltu ARA-tukien haun ja käsittelyn kehittämistä ja on tuotettu kuvaukset sähköisen asioinnin kehittämisen rajauksista, painopisteistä ja teknisistä reunaehdoista. Loppuvuoden aikana virasto osallistui aktiivisesti tukien sähköistämisen osalta toteutettavaan vaatimusmäärittelyyn. Vaatimusmäärittely sitoi paljon viraston resursseja syksyn aikana ja se valmistui vuoden vaihteessa. Sen perusteella arvioituna tukien sähköistämistä ei voida toteuttaa ainakaan suunnitellussa laajuudessa, koska kustannukset nousevat korkeiksi suhteessa saavutettaviin hyötyihin ja palvelun käytön laajuuteen. Alkuvuodesta selvitetään vielä miltä osin hanke voisi toteutua.

Virastossa päivitettiin olemassa oleva arkistonmuodostussuunnitelma ja käynnistettiin sähköisen arkistonmuodostussuunnitelman (eAMS) valmistelu.

Lisäksi virasto on valmistellut yhteistyössä Valtiokonttorin kanssa korkotukilainojen hyväksymispäätösten sähköistä siirtoa. Päätösten sähköinen siirto on testausvaiheessa ja se otetaan käyttöön maaliskuussa.

Syksyn aikana otettiin käyttöön uusi sähköinen tilausten hallintajärjestelmä (TILHA).

Virastossa on asetettu Kieku-käyttöönottoprojekti. Valmistelussa on mukana seitsemän henkilöä. Tietojärjestelmän käyttöönoton valmistelu on aloitettu, mutta käyttöönotto siirtyy todennäköisesti vuoteen 2014.

Virasto on ottanut päävastuun Asuntojen hintatietopalvelun käytännön ylläpidosta ja päivityksestä. Uutena viestintäkeinona käynnistettiin ARAnvirtaa-blogin julkaisu syksyllä. Lisäksi järjestettiin mediatapaamisia. Asuntomarkkinoihin liittyen virasto julkaisi Asuntomarkkinakatsauksen syksyllä.

1.5 Henkisten voimavarojen hallinta ja kehittäminen

Tulostavoitteena oli vakiinnuttaa uudistetun organisaation toiminnan ja kiinnittää erityistä huomioita esimiestyön kehittämiseen, henkilöstön työmäärien tasapuoliseen jakautumiseen sekä voimavarojen kohdentamiseen viraston tavoitteiden kannalta keskeisimpiin tehtäviin. Lisäksi tulostavoitteena oli päivittää viraston toimintastrategia.

Johtoryhmän työskentelyä kehitettiin koulutuksella ja systematisoitiin siihen liittyviä käytäntöjä. Toimialoilla on säännölliset palaverikäytännöt. Toimialojen toimintaa kehitetään edelleen ja kiinnitetään aiempaa enemmän huomiota viraston toimintaan kehittämiskeskuksena. Vuonna 2010 aloitettu esimiestyön kehittämishanke päättyi vuonna 2011.

Työmäärien tasapuoliseen jakautumiseen on kiinnitetty huomioita erityisesti kehityskeskustelujen yhteydessä. Toimintojen organisointi vuoden alusta lähtien aiempaa laajempiin kokonaisuuksiin on mahdollistanut aiempaa laaja-alaisemman yhteistyön asiantuntijoiden kesken. Se antaa mahdollisuuden myös työmäärien tasaisempaan jakautumiseen. Aiempaa useampi henkilö tekee nykyisin useamman toimialan vastuualueisiin kuuluvia tehtäviä. Lisäksi virastossa on otettu käyttöön puheeksi ottamisen pelisäännöt. Tavoitteena on ennalta ehkäistä ongelmatilanteita ja niiden pitkittymistä. Ohje on osa henkilöstön työhyvinvoinnin edistämistä.

Työtyytyväisyyskyselyn johtajuusindeksi nousi hieman edellisvuodesta ja oli 3,26 (3,20). Se jäi hieman alle valtion indeksiluvun 3,31.

Taulukko 27. Työtyytyväisyyskyselyn erillisindeksit keskiarvojen mukaan.

VMBaro 2011	ARA	Valtio
Johtajuusindeksi	3,26	3,31
Osaamisen johtamisindeksi	3,44	3,46
Työolojen johtamisindeksi	3,49	3,63

Virasto valmisteli syksyn aikana toimintastrategian päivityksen. Tavoitteena oli päivittää strategia vastaamaan muuttunutta toimintaympäristöä ja virastoon kohdistuvia odotuksia. Valmisteluun osallistui koko henkilöstö. Uudistettu strategia hyväksyttiin johtokunnassa 14.2.2012

Henkilöstön monipuolisen kouluttautumisen edistäminen ja osaaminen

Vuonna 2010 päivitettiin henkilöstön koulutussuunnitelma vuosille 2010 – 2011. Koulutussuunnitelma perustuu ARAn strategioihin ja tavoitteisiin sekä niiden mukaiseen osaamistarpeeseen. Esimiehen tehtävänä on arvioida toimialansa tehtävissä tarvittavat osaamistarpeet. Vuosittaisissa kehityskeskusteluissa arvioidaan henkilön osaamista ja osaamisen hallintaa. Samalla mietitään osaamistarve ja muut resurssit, joita tehtävän hoitamisessa tarvitaan.

Henkilöstökoulutukseen käytettiin vuonna 2011 yhteensä 6 päivää (4,4) henkilötyövuotta kohden. Koulutus painottui strategiakoulutukseen ja johtoryhmän työskentelyn sekä työhyvinvoinnin kehittämiseen. Vuoden aikana oltiin mukana valtakunnallisissa asunto- ja ajankohtaispäivissä sekä alan seminaareissa. Henkilöstölle järjestettiin myös yhteinen julkisuuslakikoulutus.

Taulukko 28. Henkilöstökoulutuksen kustannukset ja koulutuksen osuus työajasta.

	2009	2010	2011
Henkilöstökoulutuksen kustannukset €/htv	1091	880	718
Koulutuksen osuus työajasta pv/htv	5,2	4,4	6,0

VMBaro-kyselyn vastauksissa osaamisen johtamisindeksi oli 3,44 (3,33) ja valtion 3,46 (3,38). Indeksiin sisältyi tulos- ja muiden työtavoitteiden selkeys, työn itsenäisyys ja mahdollisuus vaikuttaa työn sisältöön, työn haastavuus, innostavuus ja työssä koettu työn ilo. Osaamisindeksiin sisältyi uralla eteneminen ja sen tukeminen työyhteisössä, työpaikkakoulutusmahdollisuudet, osaamisen kehittämistoimenpiteet ja tulos- ja kehityskeskustelujen toimivuus osaamisen osaaminen kehittämisessä.

Henkilöstön määrä ja rakenne sekä henkilöstökulut

Virastossa oli vuoden 2011 lopussa palkattuna 51 henkilöä. Henkilöstöstä oli vakinaisia 43 ja määräaikaista 8 (15,7 %) henkilöä. Henkilötyövuosien määrä kokonaisuudessaan oli 54,9 henkilötyövuotta. Tuottavuusseurannan mukaiset henkilötyövuodet olivat 53,6.

Henkilöstön keski-ikä oli 51,1 vuotta. Yli 45 vuotta täyttäneiden osuus oli 72,5 %. Henkilöstön koulutustasoindeksi pysyi edellisvuosien tasolla. Asteikolla 1-8 mitattuna koulutustasoindeksi oli 5,8. Korkeakoulututkinnon suorittaneita oli 70 % koko henkilökunnasta. Tehdyn työajan osuus säilyi edellisvuoden tasolla ja oli 79 %.

Taulukko 29. Henkilöstömäärä, henkilöstörakenne ja henkilöstökulut.

	2009	2010	2011
Henkilöstön lukumäärä 31.12.	60	58	51
Muutosprosentti edellisvuoteen %	1,7 %	-3,3 %	-12,1 %
Henkilötyövuodet	57,2	57,2	54,9
Henkilöstön keski-ikä	52,6	51,2	51,1
45 vuotta täyttäneiden osuus %	83,3 %	79,3 %	72,5 %
Koulutustasoindeksi	5,9	5,9	5,8
Määräaikaisen henkilöstön osuus %	10 %	15,5 %	15,7 %
Osa-aikaisen henkilöstön osuus %	3,3 %	0,0 %	0,0 %
Tehdyn työajan osuus säännöllisestä vuosityöajasta % (sis. koulut.)	80,9 %	80,0 %	78,7 %
Palkkasumma 1000 €	2 906	2 966	2 867
Välillisten työvoimakustannusten osuus tehdyn työajan palkoista	63,2 %	58,2 %	61,8 %

31.12.2011 virkavapaalla oli 3 henkilöä

Henkilöstön hyvinvointi

Työtyytyväisyyskysely suoritettiin kertomusvuoden joulukuussa. Mittauksessa käytettiin VMBaro-sovellusta. Tulokset ovat vertailukelpoisia edellisiin vuosiin verrattuna. Kyselyyn vastasi 72 % henkilöstöstä. Vuonna 2011 työtyytyväisyyden kokonaisindeksi oli 3,33 pistettä. Nousua edelliseen vuoteen verrattuna oli 0,07 pistettä. Valtion työtyytyväisyysindeksi vuonna 2011 oli 3,36.

ARAN kaikki kyselyn osiot työoloja lukuun ottamatta nousivat. Työolojen indeksiluku oli 3,44 (3,55). Työilmapiiri ja yhteistyö nousi eniten vuodesta 2010 ja oli 3,54 (3,37). Työn sisältöön ja haasteellisuuteen oltiin tyytyväisiä, sitä kuvaava indeksi oli 3,57 (3,48).

Kyselyssä tutkittiin toisen kerran työhyvinvointia kysymyksen: *"minkälaiseksi arvioit oman työhyvinvointisi kouluasteikolla 4-10"*, mukaan. Vastausten keskiarvo oli 7,47 (7,50). Koko valtionhallinnossa vastaava kouluarvosana oli 7,64 (7,52).

Työhyvinvoinnin johtamisindeksi oli 3,49 (3,46) ja valtiolla 3,63 (3,56). Henkisten ja fyysisten työolojen johtamiseen sisältyi sisäinen yhteistyö ja työilmapiiri, oikeudenmukainen kohtelu työtovereiden taholta, osaamisen ja työpanoksen arvostus, sukupuolten tasa-arvon toteutuminen, mahdollisuus yhteen sovittaa työ- ja yksityiselämä. Indeksiin sisältyi myös työpaikan varmuus, jaksaminen, energisyys, työtilat ja työvälineet.

VMBaron tulosten perusteella voidaan todeta, että ARAn työtyytyväisyys on noussut aiemmista vuosista ja on nyt valtion keskitasoa.

Taulukko 30. Työilmapiiri ja yhteistyö työtyytyväisyyskyselyn perusteella.

Vastausprosentti 72 (n=36)	Tyytymätön	Neutraali	Tyytyväinen
	1 - 2	3	4 - 5
Oma työyhteisö	17,0 %	31,0 %	52,0 %
Oikeudenmukaisuus (esimiehen taholta)	17,0 %	33,0 %	50,0 %
Oikeudenmukaisuus työtovereiden taholta)	20,0 %	25,0 %	55,0 %
Arvostus (osaaminen ja työpanos)	28,0 %	19,0 %	53,0 %
Tasa-arvo	10,0 %	31,0 %	59,0 %

Vuonna 2011 jäi eläkkeelle seitsemän henkilöä. Eläkkeelle siirtymisen määrä oli korkeimmillaan ja jatkossa arvioitu vuosittain eläkkeelle jäävien määrä on viime vuotta pienempi. Suuri eläkkeelle jääneiden määrä yhdessä kolmen muualle siirtyneen henkilön kanssa nosti vuoden 2011 lähtövaihtuvuuden 17 prosenttiin. Tulovaihtuvuus puolestaan oli 9 prosenttia. Vuoden aikana ARAssa aloitti viisi uutta henkilöä. Uudet rekrytoinnit on tehty johtamiseen, taloussuunnitteluun, valvontaan ja avustusten käsittelyyn.

Sairauspoissaolojen määrä oli edellisvuoden tasoa. Sairauspäivät henkilötyövuotta kohden laskivat 9,6:stä 9:ään. Työterveyshuollon kustannukset pysyivät samalla tasolla.

Taulukko 31. Työtyytyväisyys, vaihtuvuus, sairauspoissaolot ja työterveyshuollon kustannukset.

	2009	2010	2011
Työtyytyväisyysindeksi (1 - 5)	3,03	3,26	3,33
Lähtövaihtuvuus %	10,2	11,9	17,2
Tulovaihtuvuus %	11,9	8,5	8,6
Sairauspoissaolot työpäivää/htv	5,7	9,6	9,0
Työterveyshuolto €/htv (brutto)	692	846	766
Työterveyshuolto €/htv (netto)	492	666	582

1.6 Tilinpäätöslaskelmat ja liitetiedot sekä laskelmien analyysi

1.6.1 Rahoituksen rakenne

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen toiminta rahoitettiin pääosin toimintamenomäärärahoilla. Toimintamenomääräraha (35.20.01) oli kertomusvuoden talousarviossa 4 693 000 euroa. Vuodelta 2010 siirtyi toimintamenomäärärahoja kertomusvuonna käytettäväksi 1 004 547,41 euroa, joten yhteensä kertomusvuonna käytettävissä oli 5 697 547,31 euroa. Lisäksi maksullisen toiminnan tuottoina ja käyttökorvauksina kertyi 2 118,75 euroa.

1.6.2 Talousarvion toteutuminen

Talousarviotulot olivat 5 701 587,44 euroa. Talousarviotulojen syynä olivat siirrettyjen määrärahojen peruutukset. Siirrettyjen määrärahojen peruutusten määrä pieneni

edelliseen vuoteen verrattuna. Korjausavustusmäärärahoja peruuntuu aina jossain määrin. Avustuspäätökset tehdään arvioitujen kustannusten perusteella ja avustusten maksatus toteutuneiden hankkeiden kustannusten perusteella.

Talousarviomenot koostuvat viraston toimintamenoista sekä momenttien 35.20.55 ja 30.20.56 maksetuista korjaustoiminnan avustuksista. Toimintamenojen käyttö muodostui vuoden 2011 talousarvion määrärahasta sekä vuodelta 2010 siirtyneestä toimintamenomäärärahasta.

Seuraavassa taulukossa on esitetty käytössä olleet määrärahat ja niiden käyttö vuonna 2011. Toimintamenomäärärahaa käytettiin 4 669 769,88 euroa, mikä on 2,8 % vähemmän kuin edellisenä vuonna. Vuodelle 2012 toimintamenomäärärahaa siirtyi 1 027 777,43 euroa. Siirto on otettu huomioon kehysbudjetoinnissa.

Avustukset korjaustoimintaan määrärahasta siirtyi vuosille 2012 ja 2013 yhteensä 104 327 298,92 euroa.

Suhdanneluonteisten korjausavustusten arviomäärärahan käytön suuruus riippuu hankkeiden valmistumisesta. Määrärahaa käytettiin yhteensä 49 818 057,00 ja määräraha kuluvana vuonna on yhteensä 13 508 euroa.

Taulukko 32. Talousarvion toteumalaskelma ja valtuuksien käyttö varainhoitovuodelta 2011.

Talousarvion toteumalaskelma

Osaston, momentin ja tilijaotteen numero ja nimi	Tilinpäätös 2010	Talousarvio 2011 (TA + LTA:t)	Tilinpäätös 2011	Vertailu Tilinpäätös - Talousarvio	Toteutuma %
11. Verot ja veronluonteiset tulot	2010 -148,73	2011 -488	-487,60	0,00	100 %
11.04.0 Arvonlisävero	-148,73	-488	-487,60	0,00	100 %
12. Sekalaiset tulot	-9 741 831,26	-5 701 601	-5 701 587,44	0,00	100 %
12.35.9 Ympäristöministeriön hallinnonalan muut	-36 264,15	-122 812	-122 812	0,00	100 %
12.35.99.1 Maksullinen toiminta	0,00	-1 000	-1 000,00	0,00	100 %
12.35.99.2 Muut sekalaiset tulot	-36 264,15	-121 812	-121 812,31	0,00	100 %
12.39.0 Siir.määrärahojen peruutukset	-9 705 567,11	-5 578 775	-5 578 775,13	0,00	100 %
13. Osinkotulot	-10,80	-14	-13,50	0,00	100 %
13.03.0 Osinkotulot	-10,80	-14	-13,50	0,00	100 %
Tuloarviot yhteensä	-9 741 979,99	-5 702 088	-5 702 088,54	0,00	100 %

Päälukon, momentin ja tilijaotteen numero, nimi ja määrärahalaji	Tilinpäätös 2010	Talousarvio 2011 (TA + LTA:t)	Talousarvion 2011 määrärahojen käyttö vuonna 2011	Talouden siirto seuraavalle vuodelle	Tilinpäätös 2011	Vertailu Talousarvio - Tilinpäätös	Siirtomäärärahoja koskevat täydentävät tiedot			
							Edellisiltä vuosilta siirtyneet	Käytettävissä vuonna 2011	Käyttö vuonna 2011 (pl. peruutukset)	Siirretty seuraavalle vuodelle
32 Työ- ja elinkeinoministeriön hallinnonala	1 660,97	0	0,00		0,00	0,00				
32.30.51 Työllistämisen-, koulutus- ja erityistoimet	1 660,97									
32.30.51.2 Työllistämisen	1 660,97	0	0,00		0,00					
35 Ympäristöministeriön hallinnonala	75 271 355,12	149 994 525	70 837 893,63	74 374 688,35	145 212 581,98	4 781 943,00	83 817 269,04	179 010 269,04	68 076 417,56	105 355 076,35
35.01.2 Arvonlisäveromenot (a)	208 807,32	201 525	201 524,98		201 524,98					
35.20.01 Toimintamenot(s2v)	3 770 452,69	4 693 000	3 665 222,57	1 027 777,43	4 693 000,00		1 004 547,31	5 697 547,31	4 669 769,88	1 027 777,43
35.20.5f Avustukset korjaustoimintaan(s3v)	5 893 638,00	90 500 000	17 153 089,08	73 346 910,92	90 500 000,00		82 812 721,73	173 312 721,73	63 406 647,68	104 327 298,92
35.20.5f Suhdanneuonteiset avustukset asunto-osake- ja vuokratyötyhtiöiden korjauksiin(a)	65 398 457,11	54 600 000	49 818 057,00		49 818 057,00	4 781 943,00				
Määrärahatilit yhteensä	75 273 016,09	149 994 524,98	70 837 893,63	74 374 688,35	145 212 581,98	4 781 943,00	83 817 269,04	179 010 269,04	68 076 417,56	105 355 076,35

Tiliviraston talousarvion toteumalaskelman 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⁾	Uudet valtuudet	Uusitut valtuudet	Valtuudet yhteensä	Käytetty	Käyttämättä	Uusittavissa n+1	Talousarvio-menot 2011	Määräraha-tarve 2012	Määräraha-tarve 2013	Määräraha-tarve n+3	Määräraha-tarve myöhemmin	Määräraha-tarve yhteensä
35.20.56 Suhdanneuont.av.(a)	125 000				125 000	125 000	0		36 534					0
35.20.56(1) Suhdanneuont.av.(a)	37 000				37 000	28 732	8 268		13 285	13 508				13 508
Vuonna 2011 käytettävissä olleet valtuudet					162 000	153 732	8 268		49 819	13 508	0			13 508
Yhteensä		162 000	0		162 000	153 732	8 268		49 819	13 508	0			13 508

1.6.3 Tuotto- ja kululaskelma

Toiminnan tuotot olivat 2 118,75 euroa. Toiminnan tuotot pienenevät, koska virasto ei saanut enää yhteistoiminnan tuottoja muilta valtion virastoilta.

Toiminnan kulut olivat yhteensä 4 590 704,33 euroa. Henkilöstökulujen määrä pieneni edellisvuoteen verrattuna 319 035,25 euroa ja niiden osuus toiminnan kuluista 73,5 %:ia. Vuokratulujen osuus oli 10,5 %. Muut menot koostuivat pääasiassa palvelujen ostoista.

Tilikauden kulujäämä 117 914 514,01 euroa oli 7 % pienempi kuin edellisenä vuonna. Viraston toiminnan kulujen lisäksi kulujäämä muodostuu vuosien 2009–2011 korjausavustusten maksamisesta, 113 129 089,27 euroa.

1.6.4 Tase

Taseen loppusumma oli 20 583 708,88 euroa eli 20 476 214,43 euroa suurempi kuin vuotta aikaisemmin.

Taseen vastaavissa käyttöomaisuuden ja pitkäaikaisten sijoitusten arvo oli vuoden lopussa 32 432,54, joka on 6 081,48 euroa vähemmän kuin vuotta aiemmin. Aineellisten hyödykkeiden hankinnat olivat pienemmät kuin suunnitelman mukaiset poistot.

Vaihto- ja rahoitusomaisuuden arvo oli vuoden lopussa 20 551 276,34 euroa. Määrä on 20 476 214,43 euroa suurempi kuin vuotta aiemmin.

Taseen vastattavissa oma pääoman määrä oli 15 644 811,82. Oma pääoman määrä kasvoi 21 284 962,41. Vieraan pääoman määrä oli 4 938 897,06. Vieraan pääoman määrä pieneni 808 747,98 euroa. Vieras pääoma muodostuu pääosin vuoden vaihteessa kunnille maksamattomista kertomusvuoteen kohdistuvista korjausavustuksista.

1.7. Sisäisen valvonnan arviointi- ja vahvistuslausuma

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

ARAn sisäisen tarkastuksen suunnitelma vuodelle 2011 hyväksyttiin johtokunnassa 15.2.2011. Tarkastuskohteeksi valittiin korjausavustukset niiltä osin kun valtionapuviranomaisena toimii kunta. Tarkastuksen toteuttajaksi valittiin kilpailutuksen tuloksena Oy Auditor Ab, joka luovutti tarkastusraportin ARAn johtoryhmälle 30.11.2011.

Tarkastuksen tavoitteena oli selvittää ja raportoida korjausavustusprosessissa olevat sisäiset kontrollit ja niiden riittävyys sekä mahdolliset riskit prosessissa ja tuottaa kehittämissuhteita toiminnan parantamiseksi. Tarkastuksen tuli arvioida ARAn ja kuntien välistä toimivaltaa korjausavustuksia myönnettäessä, maksatusprosessiin kohdistuvaa vastuunjakoa ja valvontaa ja määrärahaseurantaa. Erityisesti tarkastuksen tuli arvioida myös ARAn resurssien tuloksellista ja tarkoituksenmukaista käyttöä korjausavustusprosessissa.

Tarkastuksen yhteenvedona todettiin, että avustusprosessi on pääasiallisesti asianmukaisesti järjestetty ja keskeiset kontrollit ovat olemassa. ARAn tietojärjestelmissä todettiin kuitenkin joitakin sellaisia puutteita, jotka edellyttävät toimenpiteitä sisäisen valvonnan tason parantamiseksi. Resurssien tarkoituksenmukaisen käytön arvioinnissa todettiin se, että ARA voisi keskittyä enemmän kuntien ennakolliseen ohjaukseen ja

täsmällisempien ja kattavampien ohjeiden laatimiseen ja jättää avustuksen saajien yksityiskohtaisen valvonnan kunnille. Näin kunnilla säilyisi myös heille valtionapuviranomaisena kuuluva harkintavalta. Tarkastuksessa ehdotettuja toimintatapojen muutoksia, jotka mahdollistavat myös resurssien tehokkaamman käytön, on jo aloitettu toteuttamaan.

Sisäisen tarkastuksen raportti toimenpide-ehdotuksineen käsiteltiin ARAn johtokunnassa 14.2.2012. ARAn johtoryhmä ja korjausavustusten käsittelijät ovat sopineet vastuuhenkilöistä ja toimenpiteistä, joilla havaitut riskitekijät korjataan riittävälle tasolle ja menettelytapoja uudistetaan. Toimenpiteiden toteutuksesta raportoidaan johtokunnalle.

1.8 Arviointien tulokset

Kertomusvuonna ei valmistunut viraston toimintaa käsitteleviä arviointeja. Loppuvuodesta toteutettiin viraston talous- ja henkilöstöhallinnon vahvuuksien ja kehittämiskohteiden tunnistaminen Valtiokonttorin Viitta -itsearviointia hyväksikäyttäen. Arvioinnin tuloksista raportoidaan kevään aikana.

1.9 Yhteenveto havaituista väärinkäytöksistä

Kertomusvuonna Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksessa ei havaittu väärinkäytöksiä.

Korjausavustusten myöntämismenettelyihin liittyen tehtiin tarkastus- ja ohjauskäyntejä 4 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 törkeään avustuspetokseen ja kavallukseen liittyen Rovaniemen hovioikeus antoi päätöksen asiassa 30.6.2010. Viraston johtokunta käsitteli asiaa kokouksessaan 27.8.2010 ja päätti, että asiassa haetaan valituslupaa korkeimmalta oikeudelta. Johtokunta totesi, että valituksella on periaatteellista merkitystä sen määrittämiseksi, mikä on rikosoikeudellisesti rangaistavaa liittyen väärin tietojen antamiseen viranomaiselle. Korkein oikeus antoi valitusluvan asiassa 2011 ja asian käsittely alkoi tammikuussa 2012. 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 omapääoma avustuksen takaisinperintää ja aravakiinteistön luovutuksessa maksettua ylihintaa koskevien asioiden käsittely jatkuu Kuopion hallinto-oikeudessa. Lisäksi yhdeltä yhteisöltä on peritty takaisin osa erityisryhmien investointiavustuksesta tarkastuksessa havaittujen virheellisten asukasvalintojen johdosta.

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

Osaston, momentin ja tilijaottelun numero ja nimi	Tilinpäätös 2010	Talousarvio 2011 (TA + LTA:t)	Tilinpäätös 2011	Vertailu Tilinpäätös - Talousarvio	Toteutuma %
11. Verot ja veronluonteiset tulot	-148,73	-488	-487,60	0,00	100 %
11.04.01 Arvonlisävero	-148,73	-488	-487,60	0,00	100 %
12. Sekalaiset tulot	-9 741 831,26	-5 701 601	-5 701 587,44	0,00	100 %
12.35.99 Ympäristöministeriön hallinnonalan muut tulot	-36 264,15	-122 812	-122 812	0,00	100 %
12.35.99.1 Maksullinen toiminta	0,00	-1 000	-1 000,00	0,00	100 %
12.35.99.2 Muut sekalaiset tulot	-36 264,15	-121 812	-121 812,31	0,00	100 %
12.39.04 Siirr.määrärahojen peruutukset	-9 705 567,11	-5 578 775	-5 578 775,13	0,00	100 %
13. Osinkotulot	-10,80	-14	-13,50	0,00	100 %
13.03.01 Osinkotulot	-10,80	-14	-13,50	0,00	100 %
Tuloarviotilit yhteensä	-9 741 979,99	-5 702 088	-5 702 088,54	0,00	100 %

Päälukon, momentin ja tilijaottelun numero, nimi ja määrärahalaji	Tilinpäätös 2010	Talousarvio 2011 (TA + LTA:t)	Talousarvion 2011 käyttö vuonna 2011	määrärahojen siirto seuraavalle vuodelle	Tilinpäätös 2011	Vertailu Talousarvio - Tilinpäätös	Siirtomäärärahoja koskevat täydentävät tiedot		
							Edellisiltä vuosilta siirtyneet	Käytettävissä vuonna 2011	Käyttö vuonna 2011 (pl. peruutukset)
32 Työ- ja elinkeinoministeriön hallinnonala	1 660,97	0	0,00		0,00	0,00			
32.30.51 Työllistämisen-, koulutus- ja erityistoimet (k)	1 660,97								
32.30.51.2 Työllistämisen palkkamenot(a)	1 660,97	0	0,00		0,00				
35 Ympäristöministeriön hallinnonala	75 271 355,12	149 994 525	70 837 893,63	74 374 688,35	145 212 581,98	4 781 943,00	83 817 269,04	179 010 269,04	68 076 417,56
35.01.29 Arvonlisäveromenot (a)	208 807,32	201 525	201 524,98		201 524,98				
35.20.01 Toimintamenot(s2v)	3 770 452,69	4 693 000	3 665 222,57	1 027 777,43	4 693 000,00		1 004 547,31	5 697 547,31	4 669 769,88
35.20.55 Avustukset korjaustoimintaan(s3v)	5 893 638,00	90 500 000	17 153 089,08	73 346 910,92	90 500 000,00		82 812 721,73	173 312 721,73	63 406 647,68
35.20.56 Suhdanneluonteiset avustukset asunto-osake- ja vuokratyöryhtiöiden korjauksiin(a)	65 398 457,11	54 600 000	49 818 057,00		49 818 057,00	4 781 943,00			
Määrärahatilit yhteensä	75 273 016,09	149 994 524,98	70 837 893,63	74 374 688,35	145 212 581,98	4 781 943,00	83 817 269,04	179 010 269,04	68 076 417,56

Tiliviraston 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 2011	Määräraha-tarve 2012	Määräraha-tarve 2013	Määräraha-tarve n+3	Määräraha-tarve myöhemmin	Määräraha-tarve yhteensä
	Uudet valtuudet	Uusitut valtuudet	Valtuudet yhteensä	Valtuudet	Käytetty	Käyttämättä	Uusittavissa n+1						
35.20.56 Suhdanneluont.av.(a)	125 000			125 000	125 000	0		36 534					0
35.20.56(1) Suhdanneluont.av.(a)	37 000			37 000	28 732	8 268		13 285	13 508				13 508
Vuonna 2011 käytettävissä olleet valtuudet				162 000	153 732	8 268		49 819	13 508	0			13 508
Yhteensä	162 000	0		162 000	153 732	8 268		49 819	13 508	0			13 508

3 TUOTTO- JA KULULASKELMA

	2011		2010	
	1.1. - 31.12.2011		1.1. - 31.12.2010	
TOIMINNAN TUOTOT				
Maksullisen toiminnan tuotot	2 073,75		1 085,07	
Vuokrat ja käyttökorvaukset	45,00		0,00	
Muut toiminnan tuotot	<u>0,00</u>	2 118,75	<u>88 678,38</u>	89 763,45
TOIMINNAN KULUT				
Aineet, tarvikkeet ja tavarat				
Ostot tilikauden aikana	-54 129,00		-82 476,33	
Varastojen lisäys (-) tai vähennys (+)				
Henkilöstökulut	-3 372 397,48		-3 691 432,73	
Vuokrat	-482 264,14		-473 259,56	
Palvelujen ostot	-591 426,86		-638 263,39	
Muut kulut	-84 405,37		-85 649,42	
Poistot	-6 081,48		-9 093,19	
Sisäiset kulut	<u>0,00</u>	-4 590 704,33	<u>0,00</u>	-4 980 174,62
JÄÄMÄ I		-4 588 585,58		-4 890 411,17
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT				
Rahoitustuotot	1 669,43		555,74	
Rahoituskulut	<u>-938,43</u>	731,00	<u>-732,78</u>	-177,04
SATUNNAISET TUOTOT JA KULUT				
Satunnaiset tuotot	<u>3 467,22</u>	3 467,22	<u>664,56</u>	664,56
JÄÄMÄ II		-4 584 387,36		-4 889 923,65
SIIRTOTALOUDEN TUOTOT JA KULUT				
Kulut				
Kunnille	-126 516,00		-34 365,00	
Voittoa tavoittelemattomille yhteisöille	-94 979 082,00		-112 327 056,11	
Kotitalouksille	-18 119 106,68		-9 230 546,10	
Kulujen palautukset	<u>95 615,41</u>	-113 129 089,27	<u>33 969,58</u>	-121 557 997,63
JÄÄMÄ III		-117 713 476,63		-126 447 921,28
TUOTOT VEROISTA JA PAKOLLISISTA MAKSUISTA				
Perityt arvonnisäverot	487,60		148,73	
Suoritetut arvonnisäverot	<u>-201 524,98</u>	-201 037,38	<u>-208 807,32</u>	-208 658,59
TILIKAUDEN TUOTTO-/KULUJÄÄMÄ		<u>-117 914 514,01</u>		<u>-126 656 579,87</u>

4 TASE

	2011		2010	
	31.12.2011		31.12.2010	
VASTAAVAA				
KÄYTTÖOMAISUUS JA MUUT PITKÄAIKAISET SJOITUKSET				
AINEELLISET HYÖDYKKEET				
Koneet ja laitteet	<u>7 095,04</u>	7 095,04	<u>13 176,52</u>	13 176,52
KÄYTTÖOMAISUUSARVOPAPERIT JA MUUT PITKÄAIKAISET SJOITUKSET				
Käyttöomaisuusarvopaperit	<u>25 337,50</u>	25 337,50	<u>25 337,50</u>	25 337,50
KÄYTTÖOMAISUUS JA MUUT PITKÄAIKAISET SJOITUKSET YHTEENSÄ		32 432,54		38 514,02
VAIHTO- JA RAHOITUSOMAISUUS				
LYHYTAIKAISET SAAMISET				
Myyntisaamiset	20 468 914,71		10 867,37	
Siirtosaamiset	56 228,01		42 509,08	
Muut lyhytaikaiset saamiset	<u>26 133,62</u>	20 551 276,34	<u>15 603,98</u>	68 980,43
VAIHTO- JA RAHOITUSOMAISUUS YHTEENSÄ		20 551 276,34		68 980,43
VASTAAVAA YHTEENSÄ		<u>20 583 708,88</u>		<u>107 494,45</u>
VASTATTAVAA				
OMA PÄÄOMA				
VALTION PÄÄOMA				
Valtion pääoma 1.1.1998	-72 345,92		-72 345,92	
Edellisten tilikausien pääoman muutos	-5 567 804,67		-3 320 535,32	
Pääoman siirrot	139 199 476,42		124 409 310,52	
Tilikauden tuotto-/kulujäämä	<u>-117 914 514,01</u>	15 644 811,82	<u>-126 656 579,87</u>	-5 640 150,59
VIERAS PÄÄOMA				
LYHYTAIKAINEN				
Ostovelat	4 205 522,43		4 901 229,29	
Tilivirastojen väliset tilitykset	62 565,01		74 098,72	
Edelleen tilittävät erät	55 519,42		65 618,60	
Siirtovelat	604 287,22		684 182,20	
Muut lyhytaikaiset velat	<u>11 002,98</u>	<u>4 938 897,06</u>	<u>22 516,23</u>	<u>5 747 645,04</u>
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ		<u>4 938 897,06</u>		<u>5 747 645,04</u>
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		<u>20 583 708,88</u>		<u>107 494,45</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			5 578 775,13
Vuosi 2009			5 578 775,13
35.20.55(s3v)	Avustukset korjaustoimintaan	5 578 775,13	
Pääluokat yhteensä			5 578 775,13
Vuosi 2009			5 578 775,13

Liite 5. Henkilöstökulujen erittely

	2011	2010
Henkilöstökulut	2 763 420,84	3 023 817,09
Palkat ja palkkiot	2 847 674,44	2 948 552,39
Tulosperusteiset erät	0,00	0,00
Lomapalkkavelan muutos	-84 253,60	75 264,70
Henkilösivukulut	608 976,64	667 615,64
Eläkekulut	542 648,75	592 658,56
Muut henkilösivukulut	66 327,89	74 957,08
Yhteensä	3 372 397,48	3 691 432,73
Johdon palkat ja palkkiot, josta	298 916,69	642 718,89
- tulosperusteiset erät		
Luontoisedut ja muut taloudelliset etuudet	1 336,00	1 224,00
Johto	1 216,00	1 224,00
Muu henkilöstö	120,00	0,00

Liite 6. Suunnitelman mukaisten poistojen perusteet ja niiden muutokset

Tiliviraston tilinpäätöksen liite 6: Suunnitelman mukaisten poistojen perusteet ja niiden muutokset

Poistosuunnitelma

Omaisuusryhmä	Poisto- menetelmä	Poisto- aika	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 käyttöönottokuukaudesta lähtien.

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

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

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

	Aineelliset hyödykkeet				Yhteensä
	1250-1269 Koneet ja laitteet	
Hankintameno 1.1.2011	540 244,78	0,00	0,00	0,00	540 244,78
Lisäykset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Vähennykset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.2011	540 244,78	0,00	0,00	0,00	540 244,78
Kertyneet poistot 1.1.2011	-527 068,26	0,00	0,00	0,00	-527 068,26
Vähennysten kertyneet poistot	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Tilikauden suunnitelman mukaiset poistot	-6 081,48	0,00	0,00	0,00	-6 081,48
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 31.12.2011	-533 149,74	0,00	0,00	0,00	-533 149,74
Arvonkorotukset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kirjanpitoarvo 31.12.2011	7 095,04	0,00	0,00	0,00	7 095,04

	Käyttöomaisuusarvopaperit ja muut pitkäaikaiset sijoitukset				Yhteensä
	1301 Muut osakkeet	
Hankintameno 1.1.2011	25 337,50	0,00	0,00	0,00	25 337,50
Lisäykset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Vähennykset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.2011	25 337,50	0,00	0,00	0,00	25 337,50
Kertyneet poistot 1.1.2011	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 31.12.2011	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Arvonkorotukset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kirjanpitoarvo 31.12.2011	25 337,50	0,00	0,00	0,00	25 337,50

Liite 8. Rahoitustuotot ja -kulut

Rahoitustuotot	2011	2010	Muutos 2011-2010
Korot euromääräisistä saamisista	1655,93	544,94	1110,99
Korot valuuttamääräisistä saamisista	0,00	0,00	0,00
Emissio-, pääoma- ja kurssierot saamisista	0,00	0,00	0,00
Osingot	13,50	10,80	2,70
Liikelaitosten voiton tuloutukset	0,00	0,00	0,00
Muut rahoitustuotot	0,00	0,00	0,00
Rahoitustuotot yhteensä	1669,43	555,74	1113,69

Rahoituskulut	2011,00	2010	Muutos 2011-2010
Korot euromääräisistä veloista	938,43	24,48	913,95
Korot valuuttamääräisistä veloista	0,00	0,00	0,00
Emissio-, pääoma- ja kurssierot veloista	0,00	0,00	0,00
SWAP-maksut veloista	0,00	0,00	0,00
Sijoitusten ja lainasaamisten tileistäpoistot	0,00	0,00	0,00
Muut rahoituskulut	0,00	708,30	-708,30
Rahoituskulut yhteensä	938,43	732,78	205,65

Netto	731,00	-177,04	908,04
--------------	---------------	----------------	---------------

Liite 9. Talousarviotaloudesta annetut lainat

Lainoja ei ole.

Liite 10. Arvopaperit ja oman pääoman ehtoiset sijoitukset

	Kappale määrä	31.12.2011		Omistusosuus %	Myyntioikeuksien alaraja %	Saadut osingot n	31.12.2010	
		Markkina-arvo 31.12.2011	Kirjanpitoarvo 31.12.2011				Markkina-arvo 31.12.2010	Kirjanpitoarvo 31.12.2010
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	219,60	337,50			13,50		337,50
Osakkeet ja osuudet yhteensä			25 337,50	0,0	0,0	13,50		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 sisältyttäviä tiliviraston hallinnoimia rahastoituja varoja, säätiöitä ja yhdistyksiä.

Liite 15. Velan muutokset

Velkaa ei ole.

Liite 16. Velan maturiteettijakauma ja duraatio

Velkaa ei ole.

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

Ei täydentäviä tietoja

6 ALLEKIRJOITUKSET

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tilinpäätös, joka sisältää tilinpäätöslaskelmat, liitetiedot ja toimintakertomuksen, on hyväksytty Helsingissä 9. päivänä maaliskuuta vuonna 2012

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ylijhtaja



Hannu Rossilahti

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



Harri Hiltunen
puheenjohtaja



Anneli Nieminen
varapuheenjohtaja



Pasi Holm



Rauno Saari



Anne Salin

Hannu Salokorpi



Kirsti Sivén