

YMPÄRISTÖMINISTERIÖN JA VALTION ASUNTORAHASTON

TULOSSOPIMUS 2005

1. Valtion asuntorahaston toiminta-ajatus

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

2. Toimialan yhteiskunnalliset vaikuttavuustavoitteet

Valtioneuvosto asettaa asumisen osalta seuraavat tavoitteet ympäristöministeriön toimialan yhteiskunnalliselle vaikuttavuudelle vuonna 2005:

- asuntojen uustuotanto vastaa nykyistä paremmin kysyntää. Pientalojen osuus kasvaa ja sosiaalisessa asuntotuotannossa pienasuntojen osuus nousee.
- valtion asuntolainasaatavien ja –takausten riskienhallinta paranee ja taloudelliset menetykset minimoidaan. Valtion asuntorahaston maksuvalmius turvataan kustannustehokkaasti osana valtion lainanottoa ja rahaston ja budjettitalouden väliset korkokustannusten vastuusuhteet vastaavat aiheutumis- ja läpinäkyvyyssperiaatteita.

Ympäristöministeriö asettaa seuraavat alustavat tulostavoitteet toimialan yhteiskunnallisen vaikuttavuuden kehittymiselle:

- kasvukeskusten, erityisesti Helsingin seudun, asuntotuotanto lisääntyy ja asuntomarkkinoiden vakaus paranee
- erityisryhmien asuntotilanne paranee ja asunnottomuuden väheneminen jatkuu
- kiinteistöjen omistajat ovat nykyistä paremmin varautuneet korjaustoimenpiteisiin

3. Ara:n toiminnan vaikuttavuustavoitteet

3.1. Lainoituksen ja muun tuen alueellinen kohdentaminen

Ara vaikuttaa toiminnallaan siihen, että

- arava-, korkotuki- ja takauslainoitettu asuntojen uustuotannosta pääosa sijoittuu kasvukeskuksiin, erityisesti Helsingin seudulle, sekä niiden lähialueille (*Mittari 1*)
- rakentamisen ja korjauksen lainoituksessa otetaan huomioon: 1) väestön kehitystiedot 2) asuntomarkkinatiedot 3) eri paikkakuntien asuntojen hinta- ja vuokrataso (*Mittari 2*)
- syntyy kaupunkirakennetta eheyttävää uudentyypistä aluerakentamista

3.2. Asuntojen laatu ja kustannukset

Ara vaikuttaa toiminnallaan siihen, että

- tuottajamuotoinen puu- ja pientalotuotanto lisääntyy ARA-tuotannossa (*Mittari 5*)
- asuntojen ja niihin liittyvän lähiympäristön liikuntaesteettömyys ARA –tuotannossa paranee
- asuntojen joustavuutta ja muunneltavuutta edistetään asumiskustannuksiltaan kohtuullisten pienten asuntojen tarjonnan lisäämiseksi (*Mittari 6*)
- suositeltavien elinkaarilaatutekijöiden käyttö lisääntyy, kuitenkin niin, ettei rakennuskustannusten hyväksyty nousu ylitä kohtuullista tasoa

3.3. Suunnitelmallinen asuntokannan ylläpito

Ara vaikuttaa toiminnallaan siihen, että

- Ara -asuntojen omistajat huoltavat ja korjaavat sosiaalisen asuntokantansa vaiheittain ja oikea-aikaisesti sekä mitoittavat korjausasteen järkeväksi suhteessa rakennuksen jäljellä olevaan käyttöikään ja asuntomarkkinoihin (*Mittari 4*)
- korjausavustuksilla tuetaan erityisesti sosiaali- ja terveydenhuollon palvelurakenteen muutosta avo-
hoitopainotteiseksi ja edistetään aktiivisesti asuinolojen kehittämistä kasvavan vanhusväestön tarpeita vastaavaksi (*Mittari 15*)

3.4. Yleishyödyllisyyden valvonta ja valtion rahoitusriskien minimointi

Ara vaikuttaa toiminnallaan siihen, että

- valtion saatavia ja kiinteistönomistajien taloutta turvataan vapauttamalla aiempaa laajemmin valtion tukemia vuokra- ja asumisoikeusasuntoja käyttö- ja luovutusrajoituksista paikallisen asuntomarkkina-tilanteen ennakoitu kehitys ja kiinteistöjen käyttötarve huomioon ottaen
- asukasvalinta tukee talojen monipuolisen asukasrakenteen säilymistä, ottaen huomioon asunnotto-
muuden vähentämisen tavoitteen (*Mittari 9*)
- asuntokannan käyttö alueellisilla asuntomarkkinoilla tehostuu, käyttöasteeseen kiinnitetään enemmän huomiota ja tyhjiällä on puututaan aikaisempaa konkreettisemmin toimenpitein (*Mittari 8*)
- rahoitusriskien minimointia edistetään kehittämällä yleishyödyllisten yhteisöjen ja kuntien kiinteistö-
yhtiöiden valvontaan liittyvää raportointia

4. ARA:n toiminnallisen tuloksellisuuden tavoitteet

4.1. Kehittämistavoitteet

Ara

- käynnistää vaikeasta tyhjien asuntojen ongelmasta kärsivien kuntien (n. 25-30 kuntaa) kanssa kehittämishankkeen, jonka tavoitteena on ennaltaehkäisyä painottaen ja uusia ratkaisumalleja etsien sopia yhdessä kunnan ja kunnassa toimivien vuokratalojen omistajien kanssa toimenpide- ja kehittämishankkeesta, jolla tyhjien vuokra-asuntojen määrää kestäväällä tavalla vähennetään
- kehittää toimintaansa selvitysmies Lauri Tarastin jättämien ehdotusten pohjalta laadittujen jatkotoimenpiteiden mukaisesti
- huolehtii siitä, että Helsingin seudulla vuosina 2002-2004 myönnettyjen kunnallistekniikka-avustusten vaikuttavuudesta ja kustannustehokkuudesta tehdään riippumaton arvio, jonka tulokset otetaan huomioon avustusten kohdentamisessa ja vuoden 2006 talousarvioesityksen valmistelussa
- osallistuu Helsingin seudulla käynnistettäviin seudullisiin kehittämishankkeisiin ja tukee niitä
- osallistuu valtakunnallisiin kehittämis- ja yhteistyöhankkeisiin erityisesti seudullisen asunto-
ohjelmoinnin ja kuntakohtaisen asuntokannan käytön edistämisen osalta
- kehittää riskien ennakointia ja riskienhallintaa ns. Riski-työryhmän ehdotusten pohjalta yhteistyössä ympäristöministeriön ja Valtiokonttorin kanssa
- kehittää (nopeuttaa) vuosivalvontailmoitusten käsittelyä

4.2. Kustannusvalvonnan tavoitteet

Ara

- hyväksyy valtion tukemassa tuotannossa vain tonttihintoja, jotka ovat kokonaisuutena maltillisia, asuntotuotannon tavoitteita ei kuitenkaan vaaranneta (*Mittari 11*)
- varmistaa, että hankkeet ovat suunnitelmien mukaiseen laatutasoon, paikallisten asuntomarkkinoiden hintatasoon sekä vallitsevaan rakentamisen suhdannetilanteeseen nähden hinnaltaan kohtuullisia

(Mittarit 3, 11, ja 12)

- edistää urakkakilpaillun tuotannon osuutta rakentamisessa (Mittari 14)
- varmistaa, että korkotukilainojen korko- ja lyhennysehdot pysyvät kohtuullisina ja rahoitus kilpailutetaan. (Mittari 10)

4.3 Ohjauksen ja valvonnan tavoitteet

Ara

- vakiinnuttaa vuosittain paikanpäällä tehtävien tarkastusten määrän noin 5 % nimetyistä yhteisöistä (Mittari 17)
- seuraa kuntien toimintaa vuokra-asuntojen ylläpitäjinä sekä arvioi kuntien omistajapolitiikkaa ja sen vaikutusta uusien vuokra-asuntojen lainoitustarpeeseen (Mittari 7)
- tarkastaa noin 15 kunnassa, niiden omistamissa kiinteistöyhtiöissä asukasvalinta- ja vuokranmäärittymenettelyt (Mittari 18)
- suorittaa 15:ssä kunnassa ohjauskäynnin asukasvalintaan, omakustannusvuokran määritykseen, yhteishallintoon, asuntokantaan ja asuntomarkkinoihin liittyen (Mittari 19)
- antaa yleisohjausta kunnille ja omistajayhteisöille asukasvalinnassa ja omakustannusvuokrien määrittämisessä siten, että kunnissa voidaan toimia joustavasti säännöksiä tulkiten kulloinenkin asuntomarkkinatilanne huomioon ottaen
- tekee vuosittain tarkastuskäynnin 15-20 kunnassa korjaus- ja energia-avustusten myöntämismenettelyjen tarkastamiseksi (Mittari 16)
- huolehtii siitä, että laajennettu kunnallistekniikka-avustus otetaan käyttöön joustavasti ja tehokkaasti
- huolehtii siitä, että uutena avustusmuotona käyttöön otettava talousjätevesiavustus otetaan käyttöön joustavasti ja tehokkaasti osana vesiensuojelua
- huolehtii siitä, että asuntomarkkinoilla heikoimmassa asemassa olevien erityisryhmien asunto-olojen parantamiseen tähtäävä avustusjärjestelmä otetaan käyttöön joustavasti ja tehokkaasti

4.4. Sisäisen tehokkuuden ja palvelukyvyn tavoitteet

Ara

- uudistaa verkkopalvelunsa siten, että se soveltuu yhteiseen järjestelmäratkaisuun muun ympäristöhallinnon kanssa sekä selvittää yhteistyössä YM:n ja SYKE:n kanssa mahdollisuudet ARA:n perustietotekniikan yhtenäistämiseksi muun ympäristöhallinnon kanssa, sen mukaisesti mitä on erikseen sovittu YM:n ja ARA:n kesken keväällä 2004
- parantaa avustustoiminnan palvelukykyä siten, että kuntien korjausavustusten rahatilausten keskimääräinen käsittelyaika pysyy vuoden 2004 tasolla (5,0 työpäivää) ja rakennusperintöavustusten maksamisaika lyhenee vuoden 2004 tasosta (5,5) 1,0 työpäivää. (Mittarit 22 ja 23)
- ottaa vastaan sähköisiä laskuja 10 % tavallisten ostolaskujen määrästä ja selvittää mahdollisuudet kuntien korjausavustusten rahatilausten vastaanottamisesta sähköisessä muodossa (Mittari 24)
- valmistelee yhteistyössä ympäristöministeriön kanssa Asuminen.fi –portaalin siirron ARA:n ylläpidettäväksi ja jatkokehittää portaalia käyttäjien tarpeita vastaavalla tavalla
- valmistelee yhteistyössä ympäristöministeriön kanssa internetissä toimivan, erityisryhmien asuntosuunnittelua tukevan, SOTERAn kehittämän asunnon arviointimenetelmä ARVIN siirron ARAn ylläpidettäväksi
- päättää käyttö- ja luovustusrajoitushakemuksista kolmen kuukauden sisällä hakemuksen jättämisestä.

4.5. Taloudellisuustavoitteet

Ara

- sopeuttaa lainoitus- ja avustustoiminnan kustannusosuudet toiminnan suoritteiden määriin (Mittarit 20 ja 21)
- kehittää muiden toimintojen taloudellisuus- ja palvelukykykymittareita sopimusvuoden aikana

4.6. Henkisten voimavarojen hallintaa ja kehittämistä koskevat tavoitteet

Ara

- jatkaa työhyvinvoinnin edistämistä kehittämällä johtamis- ja esimiestaitoja sekä työyhteisöä
- jatkaa henkilöstön osaamisen määrätietoista kehittämistä muuttuvia tehtäviä vastaavaksi
- varmistaa osaamisen joustavan siirtämisen henkilöstön eläkkeellesiirtymisten yhteydessä
- osallistuu ympäristöhallinnon tukipalveluhankkeen suunnitteluun sekä varautuu palvelujen siirtämiseen asteittain tukipalvelukeskuksen hoidettavaksi

5. Valtion talousarvion ulkopuolista rahastoa koskevat tavoitteet vuonna 2005

Tavoitteena on, että ARA

- pitää asuntorahaston maksuvalmiuden oikeassa suhteessa rahaston maksuvelvoitteisiin yhteistyössä valtiovarainministeriön ja ympäristöministeriön kanssa. Vuonna 2005 rahastolla ei ole nettovarainhankinnan tarvetta

Helsingissä päivänä tammikuuta 2005

Hannes Manninen
Ministeri

Teuvo Ijäs
Ylijohtaja

Sirkka Hautojärvi
Kansliapäällikkö

Liite

Tulossopimusmittarit

Mittari	Tuorein toteutuma (10/2004)	
	arava	korkotuki
Vaikuttavuusmittarit:		
1. Aloitetut uudet asunnot Kasvukeskukset Muu maa	3409 as 801 as	81 % 19 %
2. Perusparannusaloitukset alueittain Kasvukeskukset Muu maa	6437 as 2352 as	73 % 27 %
3. Ensimmäisen vuoden asumiskustannukset Koko maa:normaalihankkeet Koko maa: erityishankkeet Koko maa:asumisoikeusasunnot	9,31 €/asm2/kk 9,42 €/asm2/kk 8,44 €/asm2/kk	9,07 €/asm2/kk 12,26 €/asm2/kk 8,55 €/asm2/kk
Vrt. Vaparaohoitteisten asuntojen uusien vuokrasuhteiden vuokrat	9,16 €/asm2/kk	
4. Korjausaste ja korjauskustannukset Korjausaste Korjauskustannukset	49,5 % 653 €/m2	54,8 % 674 €/m2
5. Pientalojen osuus Ara-tuotannossa (erillinen pientalo tai rivi- ja ketjutalo) Normaalihankkeet Erityisasunnot Asumisoikeusasunnot	20,8 % 12,3 % 35,8 %	
6. Pienasuntojen osuus Ara-tuotannossa (1-2h+kk/k/tpk) Varsinaiset vuokratilat Asumisoikeusasunnot	67,6 % 49,7 %	
7. Kunnallisen vuokra-as. tuotannon osuus	43,4 %	23,8 %
8. Asuntojen tyhjilläänolo Tyhjät vuokra- ja asumisoikeusasunnot (yli 2 kk)	4900 as (v. 2003)	
9. Asunnottomien määrä Yhden hengen taloudet Perheet	8186 henk. (v. 2003) 415 perhettä (v. 2003)	

Toiminnallisen tuloksellisuuden mittarit:	Tuorein toteutuma 10/2004	Tavoite 2005
Mittari	arava ja korkotuki	
10. Korkotukilainojen korko Kokonaiskorko Korkomarginaali	2,67 % 0,11 %	
11. Hankinta-arvot Rakennuskustannukset Pääkaupunkiseutu Muu maa Maapohjakustannukset Koko maa: vuokra Koko maa: omistus	1848 €/asm2 1486 €/asm2 12 €/asm2 177 €/asm2	
12. Rakennuttajapalkkiot Kilpailukohteet Neuvottelukohteet	93 €/as m2 75 €/asm2	
13. Laadunseurannan pisteet	2, 63 (v. 2003)	
14. Kilpailutettujen hankkeiden osuus Uustuotanto Peruskorjaus	78 % 100 %	
15. Korjausavustuksilla rahoitettujen hissien määrä	142 hissiä (varauksia)	
16. Tarkastettujen kuntien määrä Korjausavustusten myöntäminen	14 kuntaa	15-20 kuntaa
17. Yleishyödyhteisöjen tarkastusten määrä	5 % yhteisöistä	5 % yhteisöistä
18. Tarkastettujen kuntien kiint.yht. määrä (asukasvalinta, omakust.vuokra, asukasdem.)	15 yhtiötä	15 yhtiötä
19. Kuntien ohjauskäyntien määrä asukasvalinta, omakust.vuokra, asukasdem.)	15 kuntaa	15 kuntaa
20. Lainapäätöksen yksikkökustannus	5 370 euroa/hanke	- 2 %
21. Avustuksen maksatuspäätt. yksikkökust.	218 euroa/päätös	- 2 %
22. Korjausav. rahatilausten käsittelyaika	5,1 työpäivää	5,0 työpäivää
23. Rak.perintöav. rahatilausten käs.aika	5,5 työpäivää	4,5 työpäivää
24. Sähköisten laskujen osuus ostolaskuista	0 %	10 %