

ara

Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen toimintakertomus ja tilinpäätöslaskelmat 1.1.2008 - 31.12.2008



Viraston uusi toimipaikka Lahden keskustassa, Vesijärvenkatu 11.

Sisällys

| | |
|---|-----|
| 1. Toimintakertomus | 3 |
| 1.1 Johdon katsaus..... | 3 |
| 1.2 Vaikuttavuus..... | 4 |
| 1.2.1 Toiminnan vaikuttavuus | 4 |
| 1.2.1.1 Valtioneuvoston asuntopoliittisten periaattepäätösten toteuttaminen | 4 |
| 1.2.1.2 Kehittämistoiminta ja yhteistyö..... | 6 |
| 1.2.2 Siirto- ja sijoitusmenojen vaikuttavuus | 9 |
| 1.2.2.1 Lainoituksen ja muun tuen alueellinen kohdentaminen..... | 10 |
| 1.2.2.2 Asuntojen laatu ja kustannukset..... | 12 |
| 1.2.2.3 Suunnitelmallinen asuntokannan ylläpito | 13 |
| 1.3 Toiminnallinen tehokkuus | 15 |
| 1.3.1 Toiminnan taloudellisuus | 15 |
| 1.3.2 Toiminnan tuottavuus..... | 16 |
| 1.3.2.1 Kustannusvalvonta | 16 |
| 1.3.2.2 Ohjaus ja valvonta..... | 19 |
| 1.4 Tuotokset ja laadunhallinta | 22 |
| 1.4.1 Suoritteiden määrät ja aikaansaadut julkishyödykkeet | 22 |
| 1.4.2 Palvelukyky sekä suoritteiden ja julkishyödykkeiden laatu..... | 23 |
| 1.5 Henkisten voimavarojen hallinta ja kehittäminen | 24 |
| 1.6 Tilinpäätöslaskelmat ja liitetiedot sekä laskelmien analyysi..... | 26 |
| 1.6.1 Rahoituksen rakenne | 26 |
| 1.6.2 Talousarvion toteutuminen | 26 |
| 1.6.3 Tuotto- ja kululaskelma..... | 27 |
| 1.6.4 Tase..... | 27 |
| 1.7. Sisäisen valvonnan arviointi- ja vahvistuslausuma..... | 27 |
| 1.8 Arviointien tulokset..... | 28 |
| 1.9 Yhteenvedo havaituista väärinkäytöksistä..... | 28 |
| 2. Talousarvion toteumalaskelma | 29 |
| 3. Tuotto- ja kululaskelma | 30 |
| 4. Tase | 31 |
| 5. Liitetiedot..... | 322 |
| 6. Allekirjoitukset | 377 |

1. Toimintakertomus

1.1 Johdon katsaus

Virasto muuttui vuoden 2008 alusta lähtien Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukseksi ja muutti uuteen toimipaikkaan Lahteen heinäkuun alusta alkaen. Lisääntynyt henkilöstön vaihtuvuus ja muuttoon liittyvät erilaiset järjestelyt muodostivat haasteen viraston tehtävistä suoriutumisen ja sujuvan toiminnan kannalta. Toiminta käynnistyi Lahdessa suunnitellusti ja viraston tehtävät hoidettiin tulostavoitteiden mukaisesti suuresta muutoksesta huolimatta.

Korkotukilainoitettu uustuotanto kasvoi 3 301 asunnosta 3 989 asuntoon. Määrä on 87 % talousarviossa esitetystä 4 500 asunnosta. Uustuotannosta 59 % oli investointiavustuksen saaneita erityisryhmien asuntoja. Uusia normaaleja vuokra-asuntoja aloitettiin 978 ja asumisoikeusasuntoja 563. Tuotanto kohdentui tavoitteiden mukaisesti selkeästi kasvukeskuksiin ja 94 % normaaleista vuokra- ja asumisoikeusasunnoista kohdentui kasvukeskusalueille. Erityisryhmien asunnot mukaan lukien kasvukeskusten osuus uustuotannon aloituksista oli 74 %. Helsingin seudulle asunnoista kohdentui 39 %.

Vapaaehtoisen asuntotuotannon pysähtyminen syksyllä lisäsi toimijoiden kiinnostusta ja mahdollisuuksia toteuttaa valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa myös muiden kuin erityisryhmien hankkeiden osalta. Suhdannetilanteen muuttuminen käänsi myös rakennuskustannukset laskuun ja tämä paransi osaltaan toteuttamisen edellytyksiä. Toisaalta rahoituskriisin seurauksena pankit eivät enää olleet syksyllä aiemmassa määrin kiinnostuneita rahoittamaan korkotukihankkeita ja rahoitus jäi käytännössä Kuntarahoituksen tarjoamien lainojen varaan.

Rahoitukseen ja hankeohjaukseen liittyviä toimintaprosesseja kehitettiin muun muassa painottamalla hankeohjausta suunnittelun alkuvaiheeseen, laatimalla uusi rakennuttamisohje ja järjestämällä työpajoja erityisryhmien hankkeiden osalta. Lisäksi investointiavustushankkeiden valinnassa siirryttiin noudattamaan kiinteää hakuaikaa, jotta kaikki hankkeet ovat tasa-arvoisessa asemassa valintatilanteessa. Investointiavustuksia haettiin huomattavasti suuremmalle määrälle hankkeita kuin mitä voitiin ottaa tuen piiriin.

Korjauslainoituksen piirissä olevissa taloissa oli 10 800 asuntoa, kun talousarviossa arvioitu määrä oli 14 000. Suurin osa näistä oli asunto-osakeyhtiötaloille myönnettäviä niin sanottuja 40 % korkotukilainoja. Normaaleissa vuokratalojen korjaushankkeissa oli asuntoja 1 504 ja erityisryhmien vuokratalahankkeissa 1 580 kappaletta. Koko 70,5 miljoonan euron korjaus- ja energiaavustusvaltuus käytettiin kertomusvuonna ja sillä tuettiin muun muassa 189 uuden hissien rakentamista ja 293 hissien perusparantamista.

Rahoitustehtävien lisäksi toiminnassa näkyi myös uuden viraston tehtäväkuvan mukaisesti myös erilaiset kehittämishankkeet. ARA valmisti vuoden 2008 aikana ehdotuksen korjausrakentamisen koerakentamisohjelmaksi ja asumisen kehittämishankeohjelmaksi. Valmistelu tehtiin laajassa yhteistyössä VTT:n, Tekesin, Suomen Kiinteistöliiton, RAKLIn ja Asumisen osamisklusterin kanssa. Lisäksi virasto suunnitteli ja käynnisti valtakunnallisen Asumisen uudistaminen 2009 - 2012 –projektin. Tavoitteena projektissa on yhteistyössä kuntien ja omistajayhteisöjen kanssa edistää kuntien asumisen ja maankäytön suunnittelua, olemassa olevan asuntokannan tehokasta käyttöä ja yhtenä hankkeen keskeisenä tavoitteena on myös vähentää yhdyskuntarakenteen hajautumista. Lisäksi projektissa etsitään kiinteistöpitoon liittyviä ratkaisuja, joilla parannettaisiin muun muassa peruskorjaushankkeiden elinkaaritaidellista suunnittelua ja ARA -asuntokannan ylläpitoon ja arviointiin liittyviä ratkaisuja.

Muita keskeisiä kehittämishankkeita olivat muun muassa pitkäaikaisasunnottomuuden poistamiseen liittyvät toimenpiteet, asuntomarkkinakyselyn kehittäminen, vanhusten ja vammaisten palvelutalon kehittämisprojektin toinen vaihe ja korjausavustuksia koskenut selvitys.

Yhteisöjen vuosivalvontaa on kehitetty tavoitteena vähentää siihen käytettävää työmäärää. Tämän vuoksi vuoden 2007 toimintaa kuvaavat vuosivalvontatiedot pyydettiin toimittamaan ARAlle sähköisesti. Sähköinen lomake sisältää myös tuloslaskelman ja taseen, joista laskettavien tunnuslukujen perusteella lainaluokitus määritellään automaattisesti. Lisäksi valvonnan

osalta kehitettiin yhteistyötä Valtiokonttorin kanssa. SART -järjestelmän kehittämistyöryhmän toiminnan tuloksena luovuttiin ARAn toimeenpanemasta kuntien kiinteistöyhtiöitä koskevasta tilinpäätöskyselystä. Yhtiöitä pyydettiin antamaan vuoden 2007 tilinpäätöstiedot sähköisesti SART -järjestelmään.

Tietotekniikan osalta vuosi oli haasteellinen viraston muuton ja mm. etätyömahdollisuuksien järjestämisen takia. Lisäksi viraston muutokset näkyivät viestinnässä muun muassa viraston verkkosivujen, graafisen ilmeen ja asiakasjulkaisun ARAviestin uudistamisena. Muutosta kehittämiskeskuksen suuntaan haluttiin tuoda esiin myös järjestämällä hieman uudenlainen seminaariosuuden sisältävä ARA -päivä.

Vaikea ja edelleen heikentyvä taloustilanne heijastuu erityisesti investointeihin ja asuntorakentamiseen. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen kautta kanavoidaan merkittävä osa asuntorakentamisen elvyttämisen tuesta. Tämä merkitsee virastossa käsiteltävien hankkeiden ja tehtävien tukipäätösten huomattavaa kasvua. Kuluvan vuoden keskeisin tavoite hakemusten ja hankkeiden sujuva käsittely siten, että rakentamisen elvytystoimet toteutuvat suunnitellusti.

Työtyytyväisyys oli virastossa edelleen muita valtion virastoja alhaisemmalla tasolla ja tähän on kiinnitetty huomiota käynnistämällä tilanteen parantamiseen tähtääviä toimenpiteitä. Virastosta jää lähivuosina eläkkeelle noin kolmasosa henkilöstöstä ja osaamisen siirtäminen sekä onnistuneet rekrytoinnit nousevat keskeiseen asemaan. Viraston toimintaan kohdistuu kuluvana vuonna poikkeuksellisen paljon odotuksia asuntorakentamisen elvytystoimien osalta, mikä on haaste johtamisen ja myös henkilöstön jaksamisen kannalta.

1.2 Vaikuttavuus

1.2.1 Toiminnan vaikuttavuus

1.2.1.1 Valtioneuvoston asuntopoliittisten periaatepäätösten toteuttaminen

Helsingin seudun kuntien ja valtion välinen aiesopimus

Helsingin seudun aiesopimuksen edellyttämää vuokra-asuntotuotannon lisäämistä on markkinoitu alueen kunnille. ARA on edistänyt sopimuksen tavoitteita kuntatapaamisten ja seminaarien yhteydessä sekä kanssakäymisessä eri sidosryhmien ja rakennuttajien kanssa. Tuotantoa käynnistyi selvästi edellisvuotta enemmän, tosin vuoden 2007 vertailutaso oli hyvin alhainen. Seudun kaikki toteuttamiskelpoiset hankkeet otettiin mukaan erityisryhmien avustusvarauksiin ja normaa- leja vuokra- ja asumisoikeushankkeita edistettiin myös käynnistysavustuksella. Vuoden viimeisellä neljänneksellä tapahtunut voimakas rakennusalan suhdannekäänte antaa mahdollisuuksia kasvattaa Helsingin seudun vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotantoa edelleen kuluvana vuonna.

Pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishjelma

Pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishjelman tavoitteena on, että pitkäaikaisasunnottomuus puolittuu vuoteen 2011 mennessä. Viime vuoden osalta kunnat arvioivat, että pitkäaikaisasunnottomia on vajaat puolet kaikista asunnottomista eli noin 3 500 henkilöä. Asunnottomuuden vähentämishjelma on kokonaisuus, jossa yhdistetään asuntojen hankinta ja riittävien asumisen tukipalvelujen turvaaminen.

ARA on osallistunut aktiivisesti pitkäaikaisasunnottomuusohjelman valmisteluun. Keväällä käytiin tiiviit aiesopimusneuvottelut 10 kunnan kanssa ja solmittiin valtion ja kymmenen kunnan väliset aiesopimukset pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämiseksi vuosina 2008 - 2011. Sopimukset astuivat voimaan 1.9.2008.

Ympäristöministeriö on asettanut pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishjelmalle ohjaus- ja seurantaryhmän, jonka toimikausi on 26.11.2008 - 31.12.2011. Ryhmän tehtävänä on muun muassa edistää ohjelman hankkeiden toteutumista ja vastata valtion ja kaupunkien säännöllisestä tietojenvaihdosta. ARAn johtama ohjelman ohjaus- ja seurantaryhmä kokoontui ensi kerran

29.9.2008. Ensimmäinen vuosiraportointi suoritettiin marraskuussa. Lisäksi sopimuskuntiin suunnattiin syksyllä tarkennettu kysely asunnottomuustilanteesta.

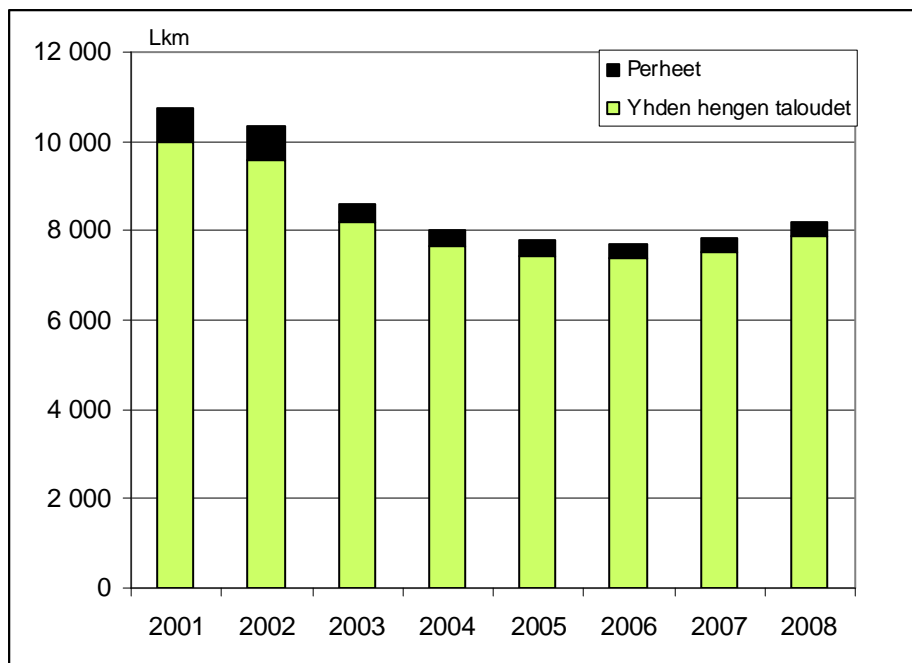
ARA on mukana myös ohjelmaan liittyvissä ennaltaehkäisyhankkeissa. Tehtävään liittyvää asumisneuvonnan valtakunnallista ohjaustehtävää ja kehittämistyötä on valmisteltu. Asumisneuvonnan osalta järjestettiin seminaari 16.10.2008 ja yhteistyössä ympäristöministeriön kanssa on valmisteltu valtakunnallista asumisneuvontatehtävää tukevan foorumin perustamista.

Asunnottomuusohjelmaan kuuluvien rakennushankkeiden ohjaus on alkanut vilkkaasti ja ensimmäiset IV –tukiluokan avustukset myönnettiin pian lain muutoksen jälkeen. Mukaan on tullut paljon uusia asiakkaita, jotka tarvitsevat opastusta. Lisäksi syksyllä asunnottomille tarkoitetuille hankkeille järjestettiin työpaja, jossa annettiin tietoa hankekäsittelyyn ja tukiin liittyen sekä käytiin läpi konkreettisia valmisteilla olevia hankkeita. ARA valmisteli myös pitkäaikaisasunnottomuusohjelman hankkeille ohjeen, jossa on kuvattu prosessi hankkeiden toteuttamiseksi korkotuki-lainoituksella ja ARA:n investointiavustuksella.

Kuntien selvitysten mukaan vuoden 2008 marraskuussa oli asunnottomana noin 7 900 yhden henkilön taloutta, mikä on yli 300 enemmän kuin vuotta aikaisemmin. Asunnottomuuden väheneminen taittui vuonna 2007¹ ja lievä nousu jatkui vuonna 2008. Vailla asuntoa olevien perheiden määrässä ei ole tapahtunut muutoksia viime vuosina –asunnottomia perheitä on ollut noin 300. Kunnat asuttivat vuoden 2008 aikana noin 3 200 yksinäistä asunnotonta ja noin 650 perhettä. Asutettuja on jonkin verran enemmän kuin edellisvuosina. Vuokra-asuntojen saatavuuden vaikeutumien on osaltaan heijastunut myös asunnottomuuden lisääntymiseen. Suurella osalla asunnottomista asunnottomuus on pitkittynyt myös sen takia, että riittäviä tukipalveluja ei ole ollut saatavissa.

Valtion kanssa sopimuksen tehneet kymmenen suurinta asunnottomuus kuntaa ovat Helsinki, Espoo, Vantaa, Tampere, Turku, Lahti, Jyväskylä, Kuopio, Joensuu ja Oulu. Näissä kaupungeissa oli vuoden 2008 marraskuussa lähes 6 000 yksinäistä asunnotonta, yli 75 prosenttia kaikista asunnottomista. Pitkäaikaisasunnottomia oli näissä kymmenessä kunnassa noin 2 900 eli noin puolet näiden kuntien asunnottomista ja noin 80 prosenttia koko maan pitkäaikaisasunnottomista.

Kuvio 1. Asunnottomat 2001-2008



¹ Aiemmin on raportoitu, että asunnottomuus väheni vuonna 2007, mutta yksi iso kunta korjasi tämän vuoden raportoinnin yhteydessä asunnottomuuslukujaan huomattavasti suuremmiksi v. 2007 osalta

Erityisryhmien asumisen edistäminen

ARA on tehnyt yhteistyötä laajasti eri osapuolten kanssa erityisryhmien asumisen kehittämiseen ja tukemiseen liittyvissä kysymyksissä Vuoden aikana on tavattu useita erityisryhmien asumis- ja hoivapalveluista huolehtivien järjestöjen edustajia ja tehty yhteistyötä kuntien kanssa. Erityisryhmien asumisen ja hoivatyön tietämyksen ja valtion viranomaisten keskinäisen tietojen vaihdon lisäämiseksi on järjestetty tapaamisia ARA:n ja STAKESin kesken. Raha-automaattiyhdistyksen (RAY) kanssa on tehty yhteistyötä useiden vuosien ajan: yhteistyökokouksissa on vaihdettu kokemuksia erityisryhmien tuki- ja palveluasumisen avustustoiminnassa sovellettavista normeista, periaatteista, käytännöistä ja kokemuksista.

ARA järjesti kokeiluluonteisesti erityisryhmien hankkeille huhti- ja toukokuussa "työpaja" – nimikkeellä kuusi erityisryhmätyyppien mukaan muodostettua koulutuspäivää. Työpajaan kutsuttiin vuoden 2008 hankevalinnassa hyväksytyiksi tulleiden ehdollisen avustusvarauksen saaneiden kohteiden edustajia, kuten tilaajaomistajia, rakennuttajia, konsultteja, suunnittelijoita ja kuntien edustajia. Saatujen palautteiden mukaan koulutuspäiviä pidettiin kiinnostavina ja tarpeellisina.

ARA:n tekemistä vuoden 2008 erityisavustusten hankevalinnoista ja erityisavustushankkeiden käsittelytilanteesta raportoitiin 25.4.2008 ministeri Jan Vapaavuorelle ja ympäristöministeriön edustajille.

Lähiöprojektin valmisteluun osallistuminen

ARA on osallistunut vuosille 2008 - 2011 suunnatun lähiöohjelman suunnittelutyöhön ja valmistelut sen käytännön toteutusta. Poikkihallinnollisella kumppanuushankkeella haetaan uusia malleja lähiöiden asukasrakenteen ja toimintojen kehittämiseksi. Ohjelman tavoitteena on lisätä lähiöiden viihtyisyyttä, monipuolisuutta ja kilpailukykyä sekä vahvistaa niiden myönteistä alueidentiteettiä. Hanketta koordinoi ympäristöministeriö ja ARA vastaa ohjelman käytännön toteutuksesta. ARA rekrytoi joulukuussa henkilön projektiin liittyviin työtehtäviin.

1.2.1.2 Kehittämistoiminta ja yhteistyö

Valtioneuvoston asuntopoliittisessa toimenpideohjelmassa esiin nostetut hankkeet korjausrakentamisen koerakentamisohjelman ja asumisen kehittämishankeohjelman valmistelusta ja Käyttöaste –projektin jatkaminen uudella projektilla olivat viraston kannalta suurimpia kehittämishankkeita. Muita tärkeitä kehittämishankkeita olivat muun muassa hankekäsittelyn uudistaminen, viestinnän kehittämiseen liittyvät toimenpiteet, selvitys korjausavustuksista, johdon tietojärjestelmän rakentamisen aloittaminen ja asuntomarkkinakyselyn muuttaminen sähköiselle lomakkeelle. Lisäksi syvennettiin yhteistyötä Valtiokonttorin kanssa lisäämällä tiedonkulkua ja ottamalla käyttöön SART –järjestelmä kunnallisten vuokratyöyhtiöiden tilinpäätöstietojen keräämisen välineenä.

Ehdotus korjausrakentamisen koerakentamisohjelmaksi ja asumisen kehittämishankeohjelmaksi

ARA valmisteli vuoden 2008 aikana ehdotuksen korjausrakentamisen koerakentamisohjelmaksi ja asumisen kehittämishankeohjelmaksi. Valmistelu tehtiin laajassa yhteistyössä VTT:n, Tekesin, Suomen Kiinteistöliiton, RAKLIn ja Asumisen osaamisklusterin kanssa. Ehdotuksessa on otettu huomioon eri tahoilla käynnissä olevat ja suunnitellut vastaavat ohjelmahankkeet.

Työryhmä ehdottaa, että ympäristöministeriö valmistelee esityksen määrärahan varaamiseksi vuosille 2010 - 2012 ehdotuksessa esiin nostettujen tavoitteiden mukaisten toimenpiteiden aloittamiseksi. Tavoitteena on kestävä ja pitkäjänteinen kehittämistoiminta, joka olennaisesti liittyy ARA:n tehtäviin.

Valtion osalta Tekesin ja Sitran laajat kehittämissuunnitelmat ja –hankkeet muodostavat rakentamiseen liittyvän kehittämistoiminnan selkärangan. Työryhmä näkee ARA:n tutkimus- ja kehittämis-

toiminnan välttämättömänä tukena näille ohjelmille, jotta varmistetaan tulosten käyttöönotto ja muu hyödyntäminen varsin laajasti asuntorakentamisessa ja asuinalueiden kehittämisessä.

Asumisen uudistaminen 2009-2012 –projekti

Virasto suunnitteli ja käynnisti valtakunnallisen Asumisen uudistaminen 2009 - 2012 –projektin. Tavoitteena projektissa on yhteistyössä kuntien ja omistajayhteisöjen kanssa edistää kuntien asunto- ja maankäyttöstrategioiden suunnittelua, vuokra-asuntojen suunnitelmallista omistajuutta, olemassa olevan asuntokannan tehokasta käyttöä ja vähentää asuntoalueiden eriytymistä.

Projektin keskeisenä tavoitteena on myös edistää hankkeita, joilla vähennetään yhdyskuntarakenteen hajautumista ja vastataan ilmasto- ja energiapolitiikan haasteisiin. Lisäksi etsitään kiinteistönpitoon ja talouteen liittyviä ratkaisuja, joilla parannettaisiin muun muassa peruskorjaushankkeiden elinkaaritiloudellista suunnittelua ja ARA -asuntokannan ylläpitoon ja arviointiin liittyviä ratkaisuja. Toimenpiteillä on tavoitteena myös pienentää aravalainoihin liittyviä riskejä vuosi-ina 2005 - 2007 toteutetun Käyttöaste –projektin mukaisesti.

Kohtuuhintaiseen asuntotarjontaan ja asuntokannan kehittämiseen liittyviä toimenpiteitä tarvitaan myös muualla kuin kasvukeskuspaikkakunnilla. Keskeistä on pohtia aktiivisesti, mitä kannattaa korjata, mistä luopua, mitä uudistaa ja minne kannattaa rakentaa uutta asuntokantaa. Asumistarpeiden ja asuntotarjonnan oikea vastaavuus on tärkeää erityisesti työvoiman liikkuvuuden ja erityisasuntotarpeiden kannalta.

Asumisen uudistaminen 2009 - 2012 –projekti aloitettiin seminaarilla 27 - 29.10.2008 ja siellä esiteltiin muun muassa suomalaisia ja eurooppalaisia asuntoalueiden ja asuntokannan kehittämismalleja ja pilottiprojekteja.

Hankekäsittelyn kehittämiseen liittyvät toimenpiteet

Rahoitukseen ja hankeohjaukseen liittyviä toimintaprosesseja kehitettiin painottamalla hankeohjausta suunnittelun alkuvaiheeseen, laatimalla uusi rakennuttamisohje ja järjestämällä työpaja –nimikkeellä koulutuspäiviä. Lisäksi investointiavustushankkeiden valinnassa siirryttiin käyttämään kiinteää hakuaikaa, jotta kaikki hankkeet ovat tasa-arvoisessa asemassa valintatilanteessa ja hankkeisiin voidaan soveltaa paremmin niille asetettuja valintakriteereitä.

Viestinnän kehittäminen

Organisaatiomuutoksen yhteydessä helmikuussa perustettiin viestintätiimi, johon sijoittuvat viestintää sekä verkko-, tieto- ja kirjastopalveluita tuottavat kolme henkilöä. ARAn viestinnän ohjenuoraksi tehtiin viestintästrategia vuosiksi 2008 – 2011. Lisäksi vuosittain laaditaan yksityiskohtaisempi vuosisuunnitelma käytännön toimista ja aikatauluista.

ARAlle luotiin uusi graafinen ilme, jota noudatetaan sekä verkko- että printtaviestinnässä. Alkuvuodesta tuotettiin uudella ilmeellä viestinnän perustuotteet ja julkaisuja kuten ARAviesti -lehti. ARA.fi -verkkosivusto uusittiin vastaamaan uudistuvaa virastoa sisällön ja ulkoasun puolesta. Myös rekrytointi-ilmoituksissa näkyi uudistuva ARA.

ARAn intranettia uudistettiin ja rakennetta selkeytettiin. Viraston sisäinen keskeinen informaatio on keskitetty intraan. Intranettia on tarkoitus kehittää edelleen viraston sisäistä viestintää aiempaa paremmin palvelevaksi. Sisäistä viestintää tehostettiin myös aloittamalla vuoden loppupuolella säännöllisesti kerran kuukaudessa pidettävät johdon infotilaisuudet henkilöstölle.

Asuminen.fi verkkopalvelun uudistamiseksi YM järjesti workshopeja yhdessä TietoEnatorin kanssa. Tuloksena luotiin suuntaviivat verkkopalvelun kokonaisuudistukselle.

Uudenlaista ARApäivää rakennettiin koko vuoden ajan yhteistyökumppaneiden Lahden kaupungin ja Tiede- ja yrityspuiston kanssa. Tavoitteena ARAn ulkoista kuvaa myönteisesti rakentava, keskeinen tapahtuma, joka huomataan sekä paikallisessa että alan ammattilaismediassa valtakunnallisesti. Lisäksi luotiin kontakteja lahtelaisen median kanssa. ARAn muutosta Lahteen uutisoitiin paikallisessa mediassa useamman kerran vuoden kuluessa eri näkökulmista.

Selvitys korjausavustuksista

ARA käynnisti vuoden 2007 lopussa ympäristöministeriön kehittämishankkeena selvitystyön, jonka tavoitteena oli arvioida korjausavustusten vaikuttavuutta sekä avustus- ja korjausprosessin kehittämistarpeita. Selvitys valmistui alkukesästä. Päätuloksena oli, että avustetut korjaus- ja muutostyöt olivat selkeästi mahdollistaneet ja tukeneet kotona asumista.

Selvitystä varten haastateltiin 69 avustuksen saanutta henkilöä, seitsemän erilaisen kunnan viranomaisia sekä Vanhustyön Keskusliiton ja Asumispalvelusäätiön asiantuntijoita. Selvityksen mukaan korjausavustuksen saaneista merkittävä osa olisi siirtynyt ilman asuntoon tehtyjä muutostöitä kunnallisten asumispalvelujen piiriin. 35 % haastatelluista asiakkaista oli sitä mieltä, että korjaus- ja muutostyöt olisivat jääneet kokonaan tekemättä ilman avustusta. Lisäksi selvisi, ettei nykyisiin alhaisiin tuloarajoihin mahtuvilla vanhuksilla tai vammaisilla ole läheskään aina mahdollista saada tarvittavaa omarahoitusosuutta riittäviin korjaustoimenpiteisiin. Tällöin on joko tyydyttävä vajaisiin korjaustoimenpiteisiin tai jätettävä korjaukset tekemättä.

Avustus- ja korjausprosessin ehdotetut kehittämistarpeet kohdistuivat tiedottamiseen, avustuksen saamisen kriteereihin, korjaus- ja muutostyöprosessin suunnitteluun, johtamiseen ja valvontaan sekä avustusten hakuaikaan. Koko korjausprosessi nähtiin niin vaativana, että vanhuksilla tai vammaisilla, joilla ei ole apunaan rakennusalan ammattilaisia toimivia lähisukulaisia, tulisi olla mahdollisuus saada tuekseen asiantuntija valvomaan, että muutos- ja korjaustyöt toteutetaan sovitun suunnitelman mukaisesti. Yksi vaihtoehto tällaisille asiantuntijoille voisi olla Vanhustyön Keskusliiton korjausneuvojat.

Johdon tietojärjestelmän kehittäminen

Ympäristöministeriön ja ARA:n yhteisessä asuntomarkkinaryhmässä kartoitettiin mahdollisuuksia kehittää molempien osapuolten yhteiseen käyttöön tulevaa johdon tietojärjestelmää. Vuoden aikana selviteltiin järjestelmän laajuutta kummankin osapuolen tarpeista lähtien. Ensimmäisenä konkreettisena toimena aloitettiin yhteisen asuntomarkkinoiden ja asuntorakentamisen suhdannetilannetta kuvaavan kalvosarjan valmisteleminen. Ensimmäinen versio koottiin vuoden 2008 lopulla ja suhdanneseuranta otetaan käyttöön keväällä 2009.

Vanhusten ja vammaisten palvelutalon kehittäminen

Projektin ensimmäisessä vaiheessa tutkittiin 13 erilaista ja eri puolilla Suomea sijaitsevaa palvelutaloa. Tutkimusraportti ilmestyi vuoden 2008 alussa.

Projektin toisessa vaiheessa käynnistettiin 24.6.2008 yleinen arkkitehtuurikilpailu yhdessä ympäristöministeriön, Oulun kaupungin ja Avara Suomi Oy:n kanssa. Kilpailuehdotukset jätetään sisään lokakuun loppuun mennessä, ja kilpailun ratkaisu julkistettiin tammikuussa 2009 lopussa. Kilpailijoille tarkoitettu seminaari järjestettiin ympäristöministeriössä 19.8.2008.

Projektin kolmannessa vaiheessa on tarkoitus toteuttaa kilpailun paras ehdotus Oulun Tuiran kaupunginosaan.

Asuntojen arviointimenetelmän (ARVI) kehittäminen

Vuoden 2006 syksystä lähtien on ARA:n verkkosivuilla ollut julkisessa käytössä asuntojen esteettömyyden arviointiin ja suunnitteluun tarkoitettu tietokanta ARVI. ARVIa täydennetään asukasprofiilien ja asumisturvallisuuteen liittyvien seikkojen osalta yhdessä Sosiaali- ja terveydenhuollon rakentamisen instituutin (SOTERA) kanssa.

Asuntomarkkinatietokannan kehittäminen

ARA:n vuotuinen asuntomarkkinoita koskeva kuntakysely siirrettiin vuoden 2008 syksyllä sähköisillä lomakkeilla koottavaksi. Lomake täytetään Suomi.fi -sivustolla ja lähetetään sähköisesti ARAan. Kunnilta on tullut palautetta uuden lomakkeen käytöstä, ja vuoden 2009 aikana selvitetään mahdollisuuksia kehittää tietojen keruuta paremmin lomakkeen täyttäjää palvelevaksi.

Pääkaupunkiseudun vuokra-asuntohakemusten päällekkäisyyttä koskeva selvitystyö

Ympäristöministeriö, ARA ja Rakli käynnistivät syksyllä 2008 pääkaupunkiseudun vuokra-asuntojen todellista hakijamäärää koskevan selvitystyön. Hankkeen tavoitteena on tutkia pääkaupunkiseudulta vuokra-asuntoa hakeneiden talouksien nettomäärä. Tavoitteena on tilanne, jossa useammalle vuokra-asuntojen omistajalle hakenut ruokakunta esiintyy hakijana vain kerran ja samassa taloudessa asuvat, mutta erikseen asuntoa hakeneet ovat hakijoina vain myös yhden kerran.

Tietoja käytetään arvioitaessa pääkaupunkiseudun vuokra-asuntotarvetta. Selvitystyön tässä vaiheessa keskitytään pääkaupunkiseudun kuntiin, Helsingistä, Espoosta, Vantaalta tai Kauniaisista vuokra-asuntoa etsiviin hakijoihin.

ARAN ja Raklin edustajat neuvottelivat syksyn 2008 aikana alueen suurimpien vuokra-asuntojen omistajien edustajien kanssa, jotka olivat lupautuneet tulemaan mukaan hankkeeseen. Työn ensimmäisen vaiheen tavoitteena on kerätä tiedot voimassa olevista hakemuksista. Hakijan tunnistaminen perustuu henkilötunnukseen. Tunnuksia vertailemalla selvitetään, kuinka paljon samoja hakijoita esiintyy eri omistajilla. Selvityksen tietojen keruuseen on saatu tietosuojavaltuutetun lupa. Lupaehtojen mukaisesti henkilötunnusta voidaan kerätä ja käyttää selvityksessä hakijoiden tunnistamisessa.

Yhteistyö Valtiokonttorin kanssa

Tulostavoitteina olivat yhteistyön kehittäminen Valtiokonttorin kanssa lainoihin liittyvien riskien minimoimiseksi, akordeihin liittyvää yhteistyön kehittäminen ja selvittäminen miltä osin ARAn valvonnassa voidaan siirtyä SART -järjestelmän avulla tapahtuvaan tiedonkeruuseen.

Riskienhallinnan yhteistyöryhmä jatkoi toimintaansa osittain uudistuneessa kokoonpanossa. Työryhmä valmisteli johtokunnassa toukokuussa ja marraskuussa käsitellyn Valtion asuntolainojen ja takausten riskiraportin. Ryhmässä on käsitelty riskien hallintaan liittyviä ajankohtaisia kysymyksiä, kehitetty riskejä koskevaa raportointia ja kehittämishankkeena on käynnistetty luottoriskimallin kehittäminen. Ryhmän aloitteesta ARA ja VK yhteistyössä Kuntaliiton kanssa järjestivät yhdistyville kunnille ja niiden vuokrataloyhtiöille seminaari, jossa käsiteltiin kuntaliitoksiin liittyviä riskikysymyksiä. Tavoitteena oli vähentää liitoksista aiheutuvia ongelmia ja mahdollisia luottotappioita. Lisäksi ryhmä kuuli suuren pankkiryhmän asiantuntijaa luottoriskien hallinnasta.

ARAN ja valtiokonttorin edustajien kesken on lisäksi pidetty kuukausipalavereja, joissa on käsitelty muun muassa yhteisiä valvontaan, lainoitukseen, rajoituksista vapauttamiseen ja akordeihin liittyviä asioita. Palaverien avulla on lisätty tiedon kulkua ja näin kehitetty yhteistyötä asunto- ja lainakantaan liittyvässä riskien hallinnassa ja ennakoinnissa. Tietojen vaihdon osalta sovittiin, että Valtiokonttori toimittaa ARAlle tiedot tervehdyttämistoimenpiteiden kohteeksi joutuneista yhteisöistä ja niiden tilanteesta. Vastaavasti ARA toimittaa Valtiokonttorille suorittamistaan valvontakäynneistä laadittavat tarkastuskertomukset.

SART -järjestelmän kehittämistyöryhmän toiminnan tuloksena luovuttiin ARAn toimeenpanemasta kuntien kiinteistöyhtiöitä koskevasta tilinpäätöskyselystä. Yhtiöitä pyydettiin antamaan vuoden 2007 tilinpäätöstiedot sähköisesti SART -järjestelmään. Asiaa koskeva kirje lähetettiin 4.6.2008 noin 1 100 kunnalliselle vuokrataloyhtiölle. SARTin käyttämiseksi tarvittavia käyttäjätunnuksia on hakenut 1 053 yhtiötä ja näistä 809 on tallentanut tilinpäätöstietonsa järjestelmään analysoitavaksi.

1.2.2 Siirto- ja sijoitusmenojen vaikuttavuus

Lainoituksen ja muun tuen alueellisen kohdentamisen tavoitteena on ollut, että valtion tukema uus-tuotanto vastaa pitkäaikaista käyttötarvetta ja hankkeet ovat taloudellisesti kestäväällä pohjalla. Eri-tysryhmien osalta tavoitteena oli painottaa mielenterveyskuntoutujia, kehitysvammaisia, pitkäaikai-sasunnottomia ja muistihäiriöisiä vanhuksia. Lisäksi tukitoiminnan yhtenä keskeisenä tavoitteena oli edistää vanhusväestön kotona asumisen mahdollisuuksia.

1.2.2.1 Lainoituksen ja muun tuen alueellinen kohdentaminen

Vuonna 2008 alkaneen valtion tukeman uustuotannon asuntomäärä oli 3 989 asuntoa (119 hanketta) ja alkaneiden asuntojen määrä nousi vajaalla 700 asunnolla. Alkavasta uustuotannosta Helsingin seudun osuus oli 39 % ja kokonaisuutena kasvukeskusten osuus oli 74 %. Lainoitus painottui erityisryhmien asuntojen rakentamiseen, joiden osuus alkavasta tuotannosta oli 59 %.

Vapaarahoitteisen asuntotuotannon pysähtyminen syksyllä loi edellytyksiä normaalin ARA – tuotannon määrän kasvuille. Normaaliin vuokra- ja asumisoikeusasuntojen määrä kasvoi 500 asunnolla ja oli yhteensä 1 541 asuntoa. Näistä 94 % sijoittui tavoitteen mukaisesti kasvukeskuksiin. Erityisryhmien kohteissa olevista asunnoista 62 % sijoittui suurimpiin kasvukeskuksiin.

Taulukko 1. Aloitetut asunnot* uudistuotannossa alueittain

| Alue | 2006 | | 2007 | | 2008 | |
|-----------------------------|--------------|------------|--------------|------------|--------------|------------|
| | as.kpl | % | as.kpl | % | as.kpl | % |
| Pääkaupunkiseutu | 716 | 20 | 939 | 28 | 1 188 | 30 |
| PKS:n lähialue | 382 | 11 | 258 | 8 | 367 | 9 |
| Tampereen seutu | 399 | 11 | 505 | 15 | 729 | 18 |
| Oulun seutu | 416 | 12 | 109 | 3 | 380 | 10 |
| Jyväskylän seutu | 98 | 3 | 200 | 6 | 165 | 4 |
| Kuopion seutu | 48 | 1 | 23 | 1 | 64 | 2 |
| Turun seutu | 345 | 10 | 350 | 11 | 54 | 1 |
| Kasvukeskukset yht. | 2 404 | 67 | 2 384 | 72 | 2 947 | 74 |
| Muut alueet yhteensä | 1 172 | 33 | 917 | 28 | 1 042 | 26 |
| Koko maa yhteensä | 3 576 | 100 | 3 301 | 100 | 3 989 | 100 |

Taulukko 2. Aloitetut asunnot uudistuotannossa tukimuodoittain

| Tukimuoto | 2006 | | 2007 | | 2008 | |
|---------------------------------|--------------|------------|--------------|------------|--------------|------------|
| | as.kpl | % | as.kpl | % | as.kpl | % |
| Erityisryhmien vuokra-asunnot | 2 007 | 56 | 1 939 | 59 | 2 367 | 59 |
| Normaalit vuokra-asunnot | 881 | 25 | 708 | 21 | 978 | 25 |
| Asumisoikeusasunnot | 297 | 8 | 333 | 10 | 563 | 14 |
| Osaomistusasunnot | 196 | 5 | 46 | 1 | 52 | 1 |
| Omakotitalot | 131 | 4 | 218 | 7 | 29 | 1 |
| Asunto-osakeyhtiöasunnot (40 %) | 64 | 2 | 57 | 2 | 0 | 0 |
| Koko maa yhteensä | 3 576 | 100 | 3 301 | 100 | 3 989 | 100 |

*osapäätöksen saaneet hankkeet eli hankkeen suunnitelmat ja kustannukset on hyväksytty ARAssa ja hanke on saanut näin aloitusluvan

Vuonna 2008 korkotukilainoja hyväksyttiin noin 10 000 asunnon perusparantamiseen. Perusparannushankkeet keskittyivät pääosin kasvukeskuksiin, joiden osuus oli 85 %. Pääosa (81 % asunnoista) hankkeista oli asunto-osakeyhtiöalojen korjaushankkeita. Normaaliin vuokratalojen korjauksia tehtiin perusparannuslainoituksella edelleen vähän ja pääosa vuokratalojen korjauksista kohdistui erityisryhmien hankkeisiin.

Taulukko 3. Aloitetut asunnot perusparannushankkeissa alueittain

| Alue | 2006 | | 2007 | | 2008 | |
|-----------------------------|---------------|------------|---------------|------------|---------------|------------|
| | as.kpl | % | as.kpl | % | as.kpl | % |
| Pääkaupunkiseutu | 5 684 | 49 | 6 216 | 57 | 5 736 | 57 |
| PKS:n lähialue | 319 | 3 | 459 | 4 | 137 | 1 |
| Turun seutu | 1 104 | 10 | 871 | 8 | 1 374 | 14 |
| Tampereen seutu | 1 570 | 14 | 1 154 | 11 | 884 | 9 |
| Jyväskylän seutu | 110 | 1 | 111 | 1 | 290 | 3 |
| Oulun seutu | 209 | 2 | 133 | 1 | 60 | 1 |
| Kuopion seutu | 120 | 1 | 98 | 1 | 38 | 0 |
| Kasvukeskukset yht. | 9 116 | 79 | 9 042 | 84 | 8 519 | 85 |
| Muut alueet yhteensä | 2 417 | 21 | 1 775 | 16 | 1 508 | 15 |
| Koko maa yhteensä | 11 533 | 100 | 10 817 | 100 | 10 027 | 100 |

Taulukko 4. Aloitetut asunnot perusparannushankkeissa tukimuodoittain

| Tukimuoto | 2006 | | 2007 | | 2008 | |
|-------------------------------|---------------|------------|---------------|------------|---------------|------------|
| | as.kpl | % | as.kpl | % | as.kpl | % |
| Asunto-osakeyhtiöas. (40 %) | 8 517 | 74 | 7 649 | 71 | 8 117 | 81 |
| Erityisryhmien vuokra-asunnot | 1 560 | 14 | 1 599 | 15 | 1 181 | 12 |
| Normaalit vuokra-asunnot | 1 447 | 13 | 1 504 | 14 | 729 | 7 |
| Asumisoikeusasunnot | | 0 | 50 | 0 | 0 | 0 |
| Omakotitalot | 9 | 0 | 15 | 0 | 0 | 0 |
| Koko maa yhteensä | 11 533 | 100 | 10 817 | 100 | 10 027 | 100 |

Erityisryhmien avustusten jakautuminen käyttäjäryhmittäin ja alueittain

Erityisryhmien asunto-olojen parantamiseen tarkoitettulla investointiavustuksella tuotettiin yhteensä 4 159 asuntoa, joista uustuotantoa oli 2 377 asuntoa, perusparannusta 1 775 asuntoa ja hankittavia asuntoja 7. Kun erityisryhmien avustushanke on kuulunut tukiluokkaan II, III tai IV, niin ARA on edellyttänyt, että myös kunnan sosiaali- ja terveydenhuoltoon on kuultu lausuntoa annettaessa.

Huonokuntoiset ja muistihäiriöiset vanhuksat olivat suurin tuensaajaryhmä, 40 % avustuksista kohdentui näille hankkeille. Vammaisten ja kehitysvammaisten hankkeisiin kohdentui 37 % ja mielen-terveyskuntoutujien hankkeisiin 9 % avustusmäärärahoista.

Taulukko 5. Erityisryhmien investointiavustukset kohderyhmittäin

| Kohderyhmä | Asunnot kpl | | | | Milj.euroa | | | | |
|--|--------------|--------------|------------|--------------|-------------|-------------|------------|-------------|--------------|
| | UT | PP | Han- kinta | Yht. | UT | PP | Han- kinta | Yht. | % |
| Huonokuntoiset vanhuksat | 487 | 222 | | 709 | 15,0 | 2,9 | 0,0 | 17,9 | 21 % |
| Muistihäiriöiset vanhuksat | 286 | 288 | | 574 | 9,8 | 6,5 | 0,0 | 16,3 | 19 % |
| Vammaiset | 161 | 18 | | 179 | 12,3 | 0,3 | 0,0 | 12,5 | 15 % |
| Kehitysvammaiset | 236 | 9 | | 245 | 10,2 | 0,1 | 0,0 | 10,3 | 12 % |
| Mielenterveyskuntoutujat | 168 | 127 | | 295 | 4,8 | 3,1 | 0,0 | 7,9 | 9 % |
| Opiskelijat | 407 | 890 | | 1 297 | 1,9 | 1,8 | 0,0 | 3,7 | 4 % |
| Avustettavat nuoret | 199 | | | 199 | 3,0 | 0,0 | 0,0 | 3,0 | 4 % |
| Tukiasuminen, vanhuksat ja muut kuntoutettavat | 108 | 76 | | 184 | 1,9 | 1,6 | 0,0 | 3,5 | 4 % |
| Erityistukea tarvitsevat nuoret | 148 | | | 148 | 2,9 | 0,0 | 0,0 | 2,9 | 3 % |
| Ikäihmiset | 75 | 123 | | 198 | 2,1 | 0,5 | 0,0 | 2,5 | 3 % |
| Päihdehuoltopalvelujen käyttäjät | 69 | 22 | 7 | 98 | 1,4 | 0,5 | 0,0 | 1,9 | 2 % |
| Autistit | 27 | | | 27 | 1,7 | 0,0 | 0,0 | 1,7 | 2 % |
| Asunnottomat | 3 | | | 3 | 0,1 | 0,0 | 0,0 | 0,1 | 0 % |
| Pakolaiset | 3 | | | 3 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0 % |
| Yhteensä | 2 377 | 1 775 | 7 | 4 159 | 67,2 | 17,3 | 0,0 | 84,5 | 100 % |

Taulukossa asuntojen lisäksi tuettujen tilojen avustussummat on jaettu pinta-alan mukaan eri ryhmiin niissä tapauksissa, joissa samat tilat palvelevat useampaa erilaista käyttäjäryhmää.

Taulukko 6: Erityisryhmien investointiavustukset 2006-2008

| | 2 006 | | 2 007 | | 2 008 | |
|-----------------|--------------|-------------|--------------|-------------|--------------|-------------|
| | As.kpl | Milj. euroa | As.kpl | Milj. euroa | As.kpl | Milj. euroa |
| Uustuotanto | 1 304 | 30,8 | 1 154 | 36,8 | 2 377 | 67,2 |
| Perusparannus | 1 189 | 13,6 | 745 | 8,2 | 1 775 | 17,3 |
| Hankinta | 241 | 0,6 | 10 | 0,0 | 7 | 0,0 |
| Yhteensä | 2 734 | 45,0 | 1 909 | 45,0 | 4 159 | 84,5 |

1.2.2.2 Asuntojen laatu ja kustannukset

Keskeisiä tavoitteita olivat muun muassa asumismenojen pysyminen kohtuullisina tuetuissa koh-teissa ja ARA –tuotannon energiatehokkuuden varmistaminen.

Normaalihankkeiden ensimmäisen vuoden asumiskustannukset ja suhde vapaarahoitteis-ten asuntojen vuokriin

Hyväksytyjen normaalien vuokratalohankkeiden ensimmäisen vuoden laskennalliset keskimääräi-set asumiskustannukset olivat pääkaupunkiseudulla 12,53 euroa ja muualla maassa 10,70 euroa neliöltä kuukaudessa. Asumiskustannukset hankkeissa olivat pääkaupunkiseudulla 4,6 % ja muual-la maassa 8,9 % korkeammat kuin edellisvuonna aloitetuissa hankkeissa.

Asumisoikeusasuntojen ensimmäisen vuoden asumiskustannukset olivat pääkaupunkiseudulla 11,80 euroa ja muualla maassa 9,82 euroa neliöltä. Asumiskustannukset olivat pääkaupunkiseu-dulla 11,4 % ja muualla maassa 6,5 % korkeammat kuin edellisvuonna hyväksytyissä hankkeissa.

Taulukko 7. Normaalien vuokra- ja asumisoikeustalojen ensimmäisen vuoden asumiskus-tannukset ja suhde vapaarahoitteisiin vuokriin

| | Vuokrat ARA-tuotannossa ²⁾ | | | | | | Vuokrat vapaarahoitteisissa ¹⁾ | | |
|------------------------|---------------------------------------|-------|---------|-------------------|--------|---------|---|-------|---------|
| | Normaalit vuokratalot | | | Asumisoikeustalot | | | Koko maa | PKS | Muu maa |
| | Koko maa | PKS | Muu maa | Koko maa | PKS | Muu maa | | | |
| 2006 | 10,03 | 10,96 | 9,23 | 8,74 | 10,10 | 8,33 | 9,64 | 12,84 | 8,68 |
| 2007 | 10,78 | 11,98 | 9,83 | 9,26 | 10,59 | 9,22 | 9,96 | 12,97 | 8,98 |
| 2008 | 11,82 | 12,53 | 10,70 | 10,67 | 11,80 | 9,82 | 10,28 | 13,70 | 9,24 |
| Vuosi muutos % | 9,6 % | 4,6 % | 8,9 % | 15,2 % | 11,4 % | 6,5 % | 3,2 % | 5,6 % | 2,9 % |
| 2008 ARA-asuntoja, kpl | 978 | 559 | 419 | 534 | 200 | 334 | | | |

1)Vapaarahoitteisten asuntojen uudet vuokrasuhteet 3.neljäsnes 2008, uusi ja vanha asuntokanta (Lähde: tilastokeskus)

2)Ensimmäisen vuoden laskennalliset asumiskustannukset

Erityisryhmien avustushankkeiden ensimmäisen vuoden asumiskustannukset

Avustuksen määrän mitoituksessa keskeisenä tavoitteena on ollut asumiskustannusten pysyminen kohtuullisena. Uudisasuntohankkeet saivat avustukset lähes täysimääräisinä ja perusparannus-hankkeissa sovellettiin hieman täysimääräistä alhaisempia tukiluokan avustusprosentteja. Koko maan keskiarvona mitattuna ensimmäisen vuoden asumismeno avustuksen jälkeen oli uudisasun-noissa tukiluokittain 9,53 – 11,86 euroa/asm2/kk. Perusparannushankkeissa asumismenot olivat 9,62 – 10,07 euroa/asm2/kk .

Taulukko 8. Keskimääräinen tukiaste ja alkuvuokra tukiluokittain investointiavustushank-keissa

| Vuosi | Tukiluokka | Uustuotanto | | Perusparannus | |
|-------|------------|---------------|------------|---------------|------------|
| | | Tukiprosentti | Alkuvuokra | Tukiprosentti | Alkuvuokra |
| | | % | €/m2/kk | % | €/m2/kk |
| 2006 | 1 | 5,00 | 11,56 | 5,00 | 8,59 |
| | 2 | 19,41 | 10,82 | 19,55 | 6,98 |
| | 3 | 34,36 | 9,55 | 34,09 | 9,48 |
| 2007 | 1 | 4,99 | 10,51 | 5,00 | 7,76 |
| | 2 | 19,97 | 10,54 | 20,00 | 8,28 |
| | 3 | 34,39 | 10,33 | 35,00 | 10,24 |
| 2008 | 1 | 5,00 | 11,86 | 5,00 | 9,93 |
| | 2 | 17,90 | 10,95 | 16,00 | 10,07 |
| | 3 | 34,40 | 9,53 | 29,20 | 9,62 |
| | 4 | 50 | 10,37 | 40,00 | 8,85 |

ARA –tuotannon energiatehokkuuden varmistaminen

Hankkeet ovat olleet energiatehokkuuden osalta voimassa olevien rakennusmääräysten mukaisia. Energiatehokkuus -teema on ollut näkyvästi esillä kuluvan vuoden aikana erilaisissa ARA:n järjestämissä tilaisuuksissa kuten muun muassa hankekäsittelyn työpajoissa, hankekohtaisissa hankeohjauspalavereissa ja seminaareissa. Lisäksi korkotukilainoituksen piiriin on alustavasti hyväksytty useita matalaenergialoikohteita. ARA on myös mukana kehittämishankkeissa, joissa tavoitteena on toteuttaa nollaenergialoikohteita Järvenpäähän ja Kuopioon.

Pienten asuntojen osuus

ARAlla ei käytännössä ole mahdollisuuksia vaikuttaa toteutettavien hankkeiden huoneistotyyppi-jakaumaan. Kustannusten hyväksymisessä on huomioitu aikaisempaa paremmin pienten asuntojen suurempi yksikkökustannus. Asuntojen joustavuutta ja muunneltavuutta suunnittelutavoitteena on tuotu esille keväällä erityisryhmien investointiavustusvarauksen saaneille järjestetyissä työpajoissa. Kustannusvalvonnassa otetaan elinkaartekijöissä huomioon joustavuutta ja muunneltavuutta koskevat kustannuksia lisäävät ratkaisut.

Muuntojousto ja energiatehokkuus olivat myös pääteemoina "Vanhusten ja vammaisten palvelutalon kehittäminen" –projektiin liittyvässä yleisessä arkkitehtuurikilpailussa Oulun Tuiran kaupunginosaan.

ARA -tuotanto koostui viime vuonna huomattavalta osin erityisryhmien hankkeista, joissa on pääsääntöisesti vain pieniä asuntoja. Normaaleissa hankkeissa pienten (2 h+k tai pienempi) asuntojen osuus oli 32 % ja erityisryhmien hankkeissa 92 %. Normaaleissa hankkeissa osuus pienentyi 8 % -yksikköä ja erityisasunnoissa osuus kasvoi 6 % -yksikköä.

ARA -tuotannon rakennussuunnitelmien laatu

Osana rakennussuunnitelmien hyväksymistä ARA arvioi suunnitelmien laatua ja pisteytti suunnitelmat osa-alueittain asteikolla 1=huonoin ja 5 =paras. Normaaleissa hankkeissa ARA -tuotannon suunnitelmien laatu oli kokonaisuutena hieman kahta edellisvuotta korkeammalla tasolla. Rakennussuunnitelmien laatu sai laadunseurannan arvostelussa kokonaisarvosanan tyydyttävä-hyvä, yhteensä 2,64 pistettä (vuonna 2007 2,59 pistettä). Tarkastelussa oli mukana 51 hanketta.

Taulukko 9. Normaali hankkeiden suunnitelmien laadun seurannan pisteet vuonna 2006-2008

| | Tontti | Rakennus | Asunnot | Yhteistilat | Kokonaistulos |
|------|--------|----------|---------|-------------|---------------|
| 2006 | 2,61 | 2,68 | 2,63 | 2,28 | 2,61 |
| 2007 | 2,62 | 2,75 | 2,53 | 2,22 | 2,59 |
| 2008 | 2,75 | 2,63 | 2,64 | 2,34 | 2,64 |

1.2.2.3 Suunnitelmallinen asuntokannan ylläpito

Asuntokannan vaiheittaisen ja oikea-aikainen korjaamisen edistäminen

Omistajien ohjaaminen talon koko elinkaaren huomioon ottaviin kunnossapito- ja perusparannussuunnitelmien tekoon ja toteutukseen on keskeinen tavoite korjausrakentamisen kehittämisessä. Korjausrakentamisen tukemisessa kiinnitetään nykyisin myös entistä enemmän huomiota korjattavan kiinteistön sijaintiin ja asemaan alueen asuntomarkkinoilla.

Viime vuonna suurin osa perusparannuksista rahoitettiin ilman korkotukilainaa ja korkotukilainoituksen piiriin tuli vain 28 kohdetta. Tuen piiriin ovat normaalikohteista valikoituneet viime vuosina pääosin taloudellisesti huonosti hoidetut ja vaikeasti korjattavat, keskimääräistä huonokuntoisemmat vuokratalokohteet, joihin omistajien on ollut vaikeaa saada muuta kuin ARA:n korkotukilainaa. Tämän lisäksi tuen piiriin ovat tulleet myös huonokuntoisille vanhuksille, muistihäiriöisille, asunnotto-

mille, vammaisille, opiskelijoille sekä muille erityisryhmille tarkoitetut kohteet, joissa usein toteutetaan myös käyttötarkoituksen muutos ja laajennus.

ARAn ohjaustoiminta keskittyy lainan hakuvaiheeseen. Hakijalta pyydetään tällöin muun muassa hankkeen pitkän tähtäyksen perusparannus- ja kunnossapitosuunnitelma, jonka yhteydessä on myös arvio hankkeen esteettömyydestä. Tällä menettelyllä varmistetaan, että kuntoarvio on rakennuttajan ja suunnittelijan käytössä, kun korjaushankkeen suunnittelu käynnistyy. Lisäksi viraston verkkosivuilla löytyy apuvälineitä lainanhakijalle hankkeen perusparannustarpeen arviointiin, korjauskustannusarvion tekemiseen ja talousarvion laadintaan.

Lisäksi korjausavustuksia on myönnetty kuntotutkimusten laatimiseen ja rakennuksen perusparannustoimenpiteiden suunnitteluun. Näillä avustuksilla edistetään suunnitelmallista kiinteistönpitoa ja vaikutetaan siihen, että korjaukset tehdään oikean laajuisina ja taloudellisesti järkevästi.

Taulukko 9. Perusparannuskustannukset ja -aste

| Vuosi | Normaalikohteet | | Erityiskohteet | |
|------------------|--|---------------------|--|---------------------|
| | Perusparannuskustannus € m ² | Perusparannusaste % | Perusparannuskustannus € m ² | Perusparannusaste % |
| 2006 | 897 | 48,4 | 1 067 | 57,1 |
| 2007 | 1 031 | 62,5 | 1 216 | 65,0 |
| 2008 | 1 079 | 57,9 | 1 455 | 61,3 |
| Vuosi muutos (%) | 4,7 % | | 19,7 % | |

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

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

Asuinolojen kehittäminen kasvavan vanhusväestön tarpeita vastaavaksi

Uusien hissien osalta kaikille hyväksyttävillä hakemuksilla voitiin antaa myönteinen avustuspäätös. Hissien korjausten osalta avustuksia myönnettiin vain uudisrakentamiseen verrattavissa oleviin peruskorjauksiin. Hissien korjauksiin avustusta hakeneista 38 % sai avustuksen.

Korjausavustuksista hissien rakentamiseen ja korjaamiseen myönnettiin yhteensä 26,8 milj. euroa, josta 16,1 miljoonaa euroa uusiin hisseihin ja 10,7 miljoonaa euroa korjauksiin. Keskimääräinen rakennuskustannus uusien hissien osalta oli 171 244 euroa ja perusparannuskohteissa 80 100 hissiä kohden.

Taulukko 10. Myönnetyt hissiavustukset

| | | 2006 | 2007 | 2008 |
|------------------------------------|----------------|------|-------|-------|
| Uusien hissien rakentaminen | Hissejä (kpl) | 240 | 247 | 189 |
| | Kohteita (kpl) | 84 | 99 | 84 |
| | Asuntoja (kpl) | | 3 151 | 2 719 |
| Hissien perusparannukset | Hissejä (kpl) | 638 | 375 | 293 |
| | Kohteita (kpl) | 269 | 153 | 147 |
| | Asuntoja (kpl) | | 8 703 | 7 309 |

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

Seuraavassa taulukossa on esitetty korjausavustusten jakautuminen eri käyttötarkoituksiin kertomusvuoden maksatustietojen mukaan, koska tiedot kuntien vuonna 2008 myöntämistä avustuksista ovat käytettävissä vasta myöhemmin vuonna 2009.

Taulukko 11. Maksettujen korjausavustusten kohdentuminen käyttötarkoituksen mukaan vuosina 2006 – 2008.

| | 2006 | 2007 | 2008 |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| Uusien hissien rakentaminen | 14 368 050 | 15 214 324 | 19 485 956 |
| Hissien korjaus ja muu liikuntaesteiden poistaminen | 10 269 314 | 13 235 224 | 14 766 569 |
| As.oy. talojen suunnitteluavustukset | 4 294 234 | 4 744 221 | 5 659 801 |
| Energia-avustukset (2 tai useampi as.) | 9 674 949 | 8 781 325 | 4 944 271 |
| Vanhusväestön as.olojen parantaminen | 5 725 585 | 5 218 110 | 4 368 977 |
| Energia-avustukset pientaloille | 1 463 491 | 2 897 440 | 3 737 362 |
| Veteraanit | 1 171 842 | 855 468 | 1 113 178 |
| Kuntotutkimus | 789 322 | 1 024 916 | 965 554 |
| Kuntoarvio | 734 708 | 732 320 | 579 063 |
| Terveyshaitta-avustus | 427 764 | 683 074 | 551 978 |
| Terveyshaitta-avustus uudisrakentamiselle | 99 017 | 165 756 | 364 055 |
| Jätevesien käsittelyavustus | 123 765 | 183 999 | 302 508 |
| Energiakatselmus | 166 404 | 407 903 | 302 370 |
| Huoltokirjan laatiminen | 154 082 | 562 228 | 180 034 |
| Terveyshaitta-av. asunnon hankintaan | 57 000 | 57 000 | 143 875 |
| Hissien suunnitteluavustus | 6 474 | 73 756 | 59 755 |
| Lähiprojektin asunto-osakeyhtiöt | 2 124 929 | 14 786 | 0 |
| Muut lähiöt | 454 845 | 6 260 | 0 |
| Laitosavustukset | 198 380 | 0 | 0 |
| Korjausavustukset yhteensä | 52 304 156 | 54 858 110 | 57 525 306 |

1.3 Toiminnallinen tehokkuus

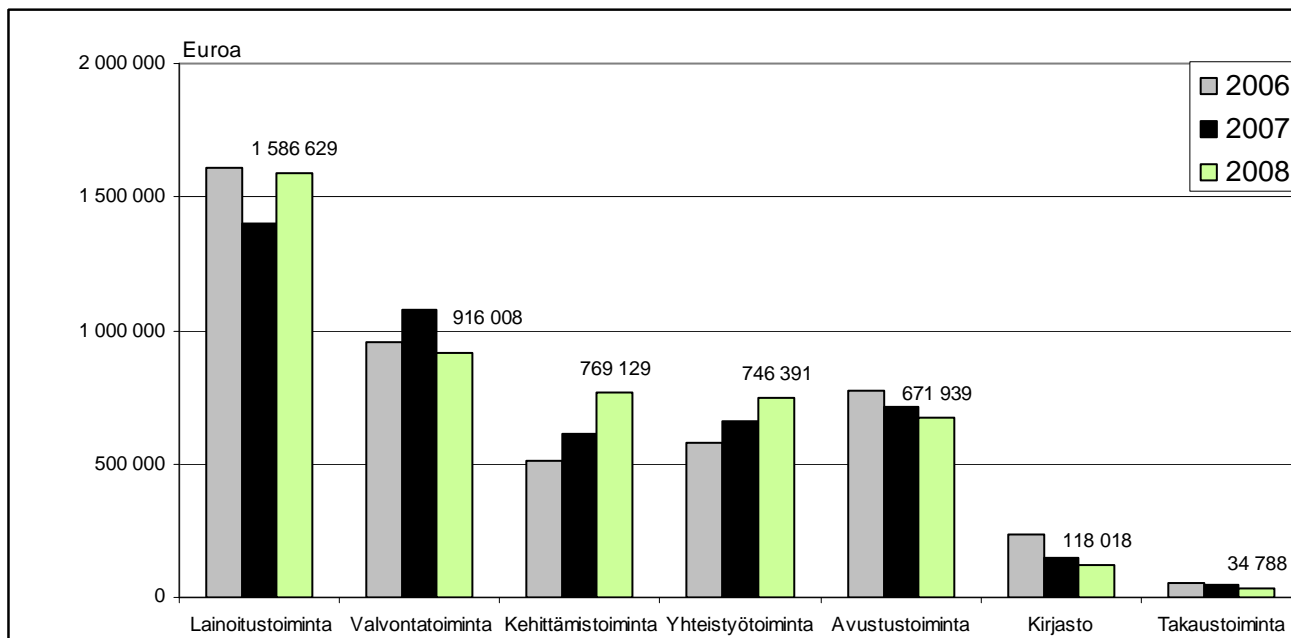
1.3.1 Toiminnan taloudellisuus

Viraston toiminnan kustannukset

ARAn kustannuslaskennassa on lainoitus- ja avustustoiminnassa sekä osittain valvonta- ja tarkastustoiminnan osalta suoritteet on määritelty ja niille lasketaan yksikkökustannukset. Muusta toiminnasta seurataan siihen käytettyä työaikaa ja kokonaiskustannuksia.

Viraston toiminnan kokonaiskustannukset olivat 4 842 902 euroa. Verrattuna edelliseen vuoteen lainoitus toiminnan kustannukset nousivat 13 %, kehittämistoiminnan 25 % ja yhteistyötoiminnan 13 %. Avustustoiminnan kustannukset laskivat 6 %, takaustoiminnan 29 %, valvontatoiminnan 15% ja kirjaston 22 %.

Kuvio 2. Toimintojen kokonaiskustannukset 2006 - 2008



Ympäristöministeriön ja ARAn välisessä tulossopimuksessa oli asetettu taloudellisuustavoitteeksi, että lainoitus- ja avustustoiminnan kustannusosuudet sopeutetaan toiminnan suoritteiden määriin. Tavoitteena korkotukilainapäätösten (sis. investointi- ja käynnistysavustuspäätökset) osalta oli 4 500 euroa/hanke ja avustustoiminnan osalta 120 euroa/avustuspäätös. Avustuspäätösten osalta päästiin lähelle tavoitetta, mutta lainapäätöksen käsittelykustannus jäi hieman arvioitua suuremmaksi. Hankemäärien kasvaessa huomattavasti kuluvana vuonna lainapäätöksen keskimääräinen kustannus tulee laskemaan selvästi.

Taulukko 12. Lainoitus- ja avustustoiminnan taloudellisuuden tunnuslukujen kehitys

| | 2006 | 2007 | 2008 | Muutos |
|--|-----------|-----------|-----------|--------------|
| Asuntorahaston kokonaiskustannukset, euroa | 4 710 543 | 4 669 190 | 4 842 902 | 3,7 % |
| Lainoitus toiminnan kustannukset, euroa | 1 607 901 | 1 402 109 | 1 586 629 | 13,2 % |
| Laina- ja korkotukipäätöksen kustannus | | | | |
| - euroa/hanke | 4 932 | 4 658 | 5 812 | 24,8 % |
| Avustustoiminnan kustannukset | 771 330 | 714 646 | 671 939 | - 6,0 % |
| Avustuspäätöksen käsittelykustannus (sis. maks.) | | | | |
| -euroa/avustuspäätös | 154 | 131 | 132 | 0,7 % |
| -% maksetuista avustuksista | 0,80 % | 0,60 % | 0,50 % | - 0,1 % yks. |

Kustannukset sisältävät rakennetta ylläpitävän toiminnan kustannukset ja virastotasoiset yhteiskustannukset

1.3.2 Toiminnan tuottavuus

1.3.2.1 Kustannusvalvonta

ARAn tavoitteena tulossopimuksen mukaan oli muun muassa varmistaa, että valtion tukemassa tuotannossa hyväksytään vain kohtuullisia tonttihintoja ja edistää urakkakilpailun tuotannon osuutta rakentamisessa.

Rakentamisen ja tonttien hintakehitys normaaleissa hankkeissa

Pääkaupunkiseudulla alkaneiden normaalihankkeiden (vuokra- ja asumisoikeusasunnot) rakentamisen hinta oli 3,8 % alhaisempi kuin vuonna 2007 alkaneissa hankkeissa. Muun maan osalta rakentamisen hinta oli 9 % korkeampi kuin vuotta aiemmin. Muun maan osalta nousu johtui hankkeiden painottumisesta edellistä vuotta enemmän pääkaupunkiseudun lähialueelle. Rakentamisen hinta oli 3,8 % alhaisempi kuin vuonna 2007 alkaneissa hankkeissa. Muun maan osalta rakentamisen hinta oli 9 % korkeampi kuin vuotta aiemmin. Muun maan osalta nousu johtui hankkeiden painottumisesta edellistä vuotta enemmän pääkaupunkiseudun lähialueelle. Rakentamisen hinta oli 3,8 % alhaisempi kuin vuonna 2007 alkaneissa hankkeissa. Muun maan osalta rakentamisen hinta oli 9 % korkeampi kuin vuotta aiemmin. Muun maan osalta nousu johtui hankkeiden painottumisesta edellistä vuotta enemmän pääkaupunkiseudun lähialueelle.

tamisen suhdannetilanteen raju muutos syksyllä näkyi rakentamisen hintojen alenemisena loppuvuodesta ja hintataso laskee edelleen kuluvan vuoden aikana.

Tonttihintojen hyväksyttävyyden perusteena ovat keskeisille asuntotuotantoalueille hyväksytyt alueelliset tonttien enimmäishinnat, jotka ovat osin selkeästikin alle tonttien käyvän hintatason, enimmillään kymmeniä prosentteja. Tämän perusteella hyväksytyt tonttien hintoja voidaan pitää kohtuullisina. Vuosittain tilastoiduissa keskiarvotiedoissa ja niiden pohjalta seuratussa tonttihintojen kehityksessä on vaihtelua johtuen kohteiden sijoittumisesta alueittain erihintaisille alueille. YTV-alueella kohtuulliset tonttihinnat määrittää tonttitoimikunta, jonka tavoite on, että vyöhykehinta on alle 80 prosenttia vapaiden markkinoiden pientalotonttien hinnoista.

Omistustontille hyväksytyjen hankkeiden tonttikustannukset olivat pääkaupunkiseudulla 8 % alhaisemmat kuin edellisvuonna ja muualla maassa maapohjan hankintakustannukset olivat 43 % korkeammat.

Taulukko 13. Rakentamisen hinta, maapohjakustannukset, hankinta-arvo ja kustannusten muutokset normaaleissa korkotukihankkeissa

| | Rakentamisen hinta | Hankkeet omalla tontilla | | | Hankkeet vuokratontilla | | |
|--------------------|--------------------|-------------------------------|-------------------|---------------|-------------------------------|-------------------|---------------|
| | | Liittymismaksut ja autopaikat | Maapohjakustannus | Hankinta-arvo | Liittymismaksut ja autopaikat | Maapohjakustannus | Hankinta-arvo |
| Koko maa | | | | | | | |
| 2006 | 1 953 | 65 | 189 | 2 153 | 98 | 15 | 2 116 |
| 2007 | 1 971 | 61 | 137 | 2 077 | 126 | 12 | 2 200 |
| 2008 | 2 250 | 126 | 235 | 2 541 | 152 | 35 | 2 487 |
| <i>Vuosimuutos</i> | <i>14,2 %</i> | <i>106,6 %</i> | <i>71,5 %</i> | <i>22,3 %</i> | <i>20,6 %</i> | <i>191,7 %</i> | <i>13,0 %</i> |
| PKS | | | | | | | |
| 2006 | 2 197 | 67 | 350 | 2 494 | 103 | 24 | 2 391 |
| 2007 | 2 530 | 49 | 397 | 2 933 | 126 | 24 | 2 686 |
| 2008 | 2 444 | 175 | 364 | 2 953 | 175 | 47 | 2 677 |
| <i>Vuosimuutos</i> | <i>-3,4 %</i> | <i>257,1 %</i> | <i>-8,3 %</i> | <i>0,7 %</i> | <i>38,9 %</i> | <i>95,8 %</i> | <i>-0,3 %</i> |
| Muu maa | | | | | | | |
| 2006 | 1 763 | 65 | 119 | 2 005 | 91 | 4 | 1 777 |
| 2007 | 1 854 | 61 | 121 | 2 025 | 126 | 8 | 2 003 |
| 2008 | 2 013 | 103 | 173 | 2 344 | 97 | 6 | 2 044 |
| <i>Vuosimuutos</i> | <i>8,6 %</i> | <i>68,9 %</i> | <i>43,0 %</i> | <i>15,8 %</i> | <i>-23,0 %</i> | <i>-25,0 %</i> | <i>2,0 %</i> |

Palveluasuntojen koko ja rakennuskustannukset

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

Palveluasuntojen koko on vuonna 2008 ollut keskimäärin 39 as.m² ja niihin liittyy lähes aina myös muita tuettavia tiloja. Näitä tiloja oli asuntoa kohti keskimäärin 11 neliötä. Pääkaupunkiseudulla palveluasuntojen keskimääräiset rakennuskustannukset olivat 3 199 euroa neliöltä ja muualla maassa 2 406 euroa neliöltä.

Taulukko 14. Palveluasuntojen koko ja rakennuskustannukset

| | | | 2006 | 2007 | 2008 | |
|----------------------|----------------------|----------------------|-------------|-------|-------|-------|
| Laajuus | Asunnot | as. m2 | 41,8 | 39,2 | 39,1 | |
| | Muut tuettavat tilat | m2/asunto | 9,2 | 13 | 11,3 | |
| Rakennuskustannukset | PKS | Asunnot | 2 800 | 3 174 | 3 199 | |
| | | Muut tuettavat tilat | euroa/m2 | 3 162 | 3 185 | 3 130 |
| | Muu maa | Asunnot | euroa/as.m2 | 2 279 | 2 440 | 2 402 |
| | | Muut tuettavat tilat | euroa/m2 | 2 414 | 2 549 | 2 650 |

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

Urakkakilpailut

Hankeohjauksessa keskeisenä asiana on tuoda esiin, että rakentamisen ja perusparantamisen tulee perustua kilpailumenettelyn käyttöön. Myös annettaessa tukivaroja keväällä 2008 eräänä kriteerinä oli hakijan ilmoitus kohteen toteutusmuodosta ja valinnassa suositettiin urakkakilpailukohteita. Kilpailun tuotannon osuus on tällä hetkellä korkealla tasolla. Urakkakilpailujen osuus normaaleissa uudistuotantohankkeissa oli 92 % ja erityisryhmien hankkeissa 94 %. Vaapaarahoitteen asuntotuotannon pysähtyttyä rakennusliikkeet tarjoavat omia tontteja ja hankkeitaan vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotantoon ja kuluvana vuonna ARA -tuotannon vauhdittamiseksi kohteita tullaan hyväksymään kilpailumenettelystä poiketen ns. neuvottelu-urakoina selvästi viime vuosia enemmän.

Taulukko 15. Urakkakilpailujen osuus

| | Normaalihankkeet | | | | Erityisryhmien hankkeet | | | |
|-------------------------|------------------|------|------|-----------------|-------------------------|------|------|-----------------|
| | 2006 | 2007 | 2008 | Muutos % - yks. | 2006 | 2007 | 2008 | Muutos % - yks. |
| Uudistuotanto, koko maa | 91 | 74 | 91,8 | 17,8 | 90 | 95 | 93,8 | -1,2 |
| PKS | 100 | 100 | 100 | 0 | 100 | 93 | 100 | 7 |
| Muu maa | 88 | 69 | 87,5 | 18,5 | 89 | 95 | 92,9 | -2,1 |
| Peruskorjaus, koko maa | 100 | 100 | 100 | 0 | 100 | 100 | 100 | 0 |

Rahoituksen kilpailuttaminen

Syksyllä rahoituskriisi heijastui korkotukilainoitukseen siten, etteivät pankit enää olleet kiinnostuneita myöntämään korkotukilainoja vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotantoon. Kuntarahoituksen lisäksi ainoastaan yksi pankki on antoi tarjouksia lainoihin ja näiden tarjousten osalta korkomarginaali oli selvästi aiempaa korkeampi. Käytännössä tultiin tilanteeseen, jossa korkotukilainoitus oli pitkälti Kuntarahoituksen tarjoamien lainojen varassa. Rahoitus on kuitenkin säädösten mukaan kilpailutettava.

Vuokra- ja asumisoikeustalojen korkotukilainoissa keskikorko oli 4,68 prosenttia ja korkomarginaali 0,07 prosenttiyksikköä. Korkomarginaali oli nousussa syksyllä ja se tulee olemaan kuluvana vuonna huomattavasti viime vuotta korkeampi.

Taulukko 16. Vuokra- ja asumisoikeustalolainojen korot ja marginaalit (lainoihin liittyvä valtion täytetäkäuksen)

| | 2006 | 2007 | 2008 | Muutos (%-yks.) vuositasolla |
|--|-------|-------|-------|------------------------------|
| Keskikorko (%) | 3,43 | 4,37 | 4,68 | 0,31 |
| Marginaali (%) | 0,07 | 0,04 | 0,07 | 0,03 |
| Keskikorko yritysluotoissa (%) ¹⁾ | 4,26 | 5,22 | 5,19 | |
| Korkoero yritysluottoihin (% -yks.) | -0,83 | -0,85 | -0,51 | |

1) sisältää asuinyhteisöt

Asunto-osakeyhtiöiden perusparantamisen korkotukilainojen (ns. 40 prosentin lainat) keskikorko oli 4,77 % ja korkomarginaali 0,17 %-yksikköä.

Taulukko 17. Asunto-osakeyhtiöalojen perusparannuslainat (ei valtion takausta)

| | 2006 | 2007 | 2008 | Muutos (%-yks.) vuositasolla |
|----------------|------|------|------|---------------------------------|
| Keskikorko (%) | 3,29 | 4,17 | 4,77 | 0,6 |
| Marginaali (%) | 0,28 | 0,21 | 0,17 | -0,04 |

1.3.2.2 Ohjaus, valvonta ja rajoituksista vapauttamiset

Kuntien ja vuokratoyhteisöjen ohjaus asumisen kehittämisessä

Kuntia ja omistajia on ohjattu käynneillä kunnissa, vuokratoyhteisöissä sekä erilaisissa koulutus- ja seminaaritalaisuuksissa. Keskeisenä teemana on ollut asuntokannan sopeuttaminen kysyntää vastaavaksi ja asuntoalueiden uudistaminen. Samalla kuntia on ohjattu yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen maan käytön suunnittelussa ja kaavoittamisessa sekä korostettu ilmastomuutoksen torjuntaan liittyviä vaatimuksia energiatehokkuuden huomioon ottamisesta. ARA on valmistellut Asumisen uudistaminen 2009 - 2012 –projektia ja se käynnistettiin marrakuussa järjestetyllä seminaarilla.

Ohjauksella on edistetty asuntokannan ja myös alueiden arviointia. Kiinteistökohtaisten suunnitelmien jatkuva toteuttaminen käyttöasteiden parantamiseksi on ollut tehokas toimenpide. Vuokratoyhteisöjä on ohjattu kiinteistökohtaisten strategioiden luomiseen "salkuttamalla" asuntokantaa, kehittämään asuinkiinteistöjen suunnitelmallista omistajuutta, kiinteistönpitoa ja –hoitoa sekä edistämään niiden kokonaistaloudellisuutta.

Lisäksi on tuettu rakennemuutos- ja yhdistyvien kuntien erityisryhmien asunto-olojen parantamiseen ja laitosten alasajoon liittyvien palveluiden järjestämisestä. Asunto- ja sosiaalitoimen yhteistyöllä on löydetty erityisryhmille erilaisia palvelu- ja itsenäisen asumisen ratkaisuja olemassa olevaa asuntokantaa järkevästi korjaamalla ja käyttötarkoitusta muuttamalla. Tällä on ollut taloudellista vaikutusta laitospaikkojen purkamisessa ja palveluiden järjestämisessä.

Yhteisöjen valvonta

ARA valvoo yleishyödyllisten yhteisöjen ja kuntien omistamien vuokratoyhtiöiden toimintaa ja tuoton tuloutusta sekä antaa yhteisöille riittävän tiedon yleishyödyllisyyssäännöksistä ja niiden asettamista vaatimuksista.

Valvonnan keskeisin toiminto on vuosittain tehtävä, 473 yleishyödylliseksi yhteisöksi nimettyä yhteisöä koskeva, tilinpäätöstä ja toimintaa käsittävien tietojen läpikäynti ja näiden perusteella lainoituskelpoisuutta osoittavan luokituksen (A-D) antaminen kullekin yhteisölle. Kiinteistöaloesryhmän kehittämishankkeiden, henkilöstöressurssien vähenemisen ja muun muassa vireillä olevien oikeudenkäyntien vuoksi prosessiin käytettyä työaika jouduttiin vähentämään ja käsitelyä keventämään. Vuosivalvonta saatiin vuoden 2006 osalta suoritettua kevään 2008 aikana.

Vuosivalvonnan yhteydessä hyväksyttävän tuoton tuloutusta ja laskentaperustetta on valvottu päivittämällä vuoden 2006 tiedot tietokantaan kaikkien tuoton tuloutuksen piirissä olevien yleishyödyllisten yhteisöjen osalta. Tietokannasta on nähtävissä laskentaperuste ja tulouttamaton kumulatiivinen tuoton määrä. Vuoden 2007 osalta päivitys on tekeillä ja se saadaan valmiiksi keväällä 2009.

Vuosivalvontaa on kehitetty tavoitteena vähentää entisestään siihen käytettävää työmäärää. Tämän vuoksi vuoden 2007 toimintaa kuvaavat vuosivalvontatiedot on pyydetty toimittamaan ARA:lle sähköisesti. Sähköinen lomake sisältää myös tuloslaskelman ja taseen, joista lasketta- viden tunnuslukujen perusteella määritellään lainaluokitus. Sähköisesti saatavien tietojen lisäksi tilinpäätöstiedot toimitetaan edelleen myös paperiversiona ARAan.

Sähköisiä vuosi-ilmoituksia vuodelta 2007 saatiin 434 yhteisöltä, mikä kattaa 91,5 % nimetyistä yhteisöistä. Tämän lisäksi 16 yhteisöä antoi tilinpäätöstiedot pelkästään paperiversiona. Kokonaan ilmoittamisvelvollisuutensa laiminlöi 24 yhteisöä eli 5 % valvottavista yhteisöistä.

Yhteisöjen vuoden 2007 tilinpäätöstiedoista ja niiden perusteella lasketuista tunnusluvuista on tulostettu yhteenvetoraportti, jossa on yhteisön kannattavuutta ja vakavaraisuutta kuvaavia tunnuslukuja ja näiden perusteella määritelty yhteisön lainakelpoisuusluokkaa osoittava luokitus. Raporttia hyödynnetään ARAn suorittamassa valvonnassa ja uusien kohteiden lainoituskelpoisuutta arvioitaessa.

Kuntien kiinteistöyhtiöitä koskeva tilinpäätöskysely toteutettiin SART –järjestelmää hyväksikäyttäen ja 809 kiinteistöyhtiötä on tallentanut tilinpäätöstietonsa järjestelmään analysoitavaksi.

Yleishyödylliseksi nimettyjen yhteisöjen ja kuntien kiinteistöosakeyhtiöiden valvomiseksi ja niiden taloudenpidon ohjaamiseksi tehtiin lisäksi kymmenen valvontakäyntiä. Valvontakäynnit painottuivat erityisryhmille myönnettyä investointiavustusta saaneisiin kohteisiin. Valvonnassa panostettiin erityisesti avustusta saaneiden kohteiden ja tarpeen mukaan myös koko yhteisön asukasvalintoihin ja vuokranmääritykseen ja niissä esiintyviin kysymyksiin ja ongelmiin.

Investointiavustusta saavat kohteet ja niiden toiminta poikkeavat monessa suhteessa tavallisista vuokrataloista, ja tästä syystä aikaisemmin annettuja vuokrataloja koskevia vuokranmääritysohjeita ei sellaisenaan voi soveltaa näihin kohteisiin. Tämän takia asetettiin työryhmän selvittämään omakustannusvuokran määräytymistä ja laskentaa investointiavustusta saavissa kohteissa. Työryhmän tehtävänä oli selvittää omakustannusvuokran laskentaan liittyvät yksityiskohdat ja periaatteet, antaa asiasta suositukset, mallit ja tarvittavat tulkinnot hankekäsittelyprosessia, yleishyödyllisten yhteisöjen valvontaa ja kuntien sekä yleishyödyllisten yhteisöjen ohjausta varten. Työryhmä sai työnsä valmiiksi vuoden 2008 aikana ja työn tuloksena valmistui vuokranmääritysohje ARAn myöntämää avustusta saaneille erityisryhmähankkeille.

Valvontaa suoritettiin ja ohjausta annettiin myös ARAlle tulleisiin kanteluihin annetuissa vastauksissa ja niiden yhteydessä tapahtuneessa omistajayhteisöjen ohjeistuksessa ja virheellisten menettelytapojen korjaamisesityksissä.

Asuntojen käyttöön liittyvä ohjaus

Asuntojen käytön ohjausta eli asukasvalintaan, vuokranmääritykseen ja vuokratalojen yhteishallintoon liittyvää ohjausta on toteutettu muun muassa koulutus- ja seminaaritilaisuuksissa, kuntakäynneillä sekä käynneillä vuokratalojen omistajien luona ja yksittäisissä neuvontatilaisuuksissa. Lisäksi ohjausta on annettu kuntakirjeillä ja asukasvalintaoppaalla. Tulorajojen poistamiseen liittyvää seurantatutkimusta pääkaupunkiseudulla on valmisteltu. Koulutustilaisuuksissa on tiedotettu tulevasta seurantatutkimuksesta.

ARA vastaa myös asumisoikeustaloja koskevasta yleisestä ohjauksesta, valvonnasta ja vastaa asumisoikeusasuntoja koskeviin kanteluihin. ARA järjesti syksyllä seminaaripäivän asumisoikeusjärjestelmästä ja siihen liittyvistä kysymyksistä.

Korjaus- ja energia-avustusten myöntämismenettelyjen tarkistaminen

Kuntakäyntejä tehtiin vuonna 2008 kuuteen kuntaan. Kunnissa tarkastettiin tällöin vuoden 2007 ja 2008 korjaus- ja energia-avustuksia koskevat hakemukset ja niitä koskevat päätökset. Tämän lisäksi tehokkaaksi osoittautunutta ennalta ehkäisevää ohjausta ja valvontaa on tehty kuntien määrärahaesityksiin liittyen ja jälkikäteisvalvontaa kuntien rahatilausten yhteydessä. Kuntia on tällöin opastettu oikeaan, säännösten mukaiseen menettelyyn. Joissain tapauksissa avustuksia on jouduttu jättämään maksamatta kunnille osittain tai myös kokonaan.

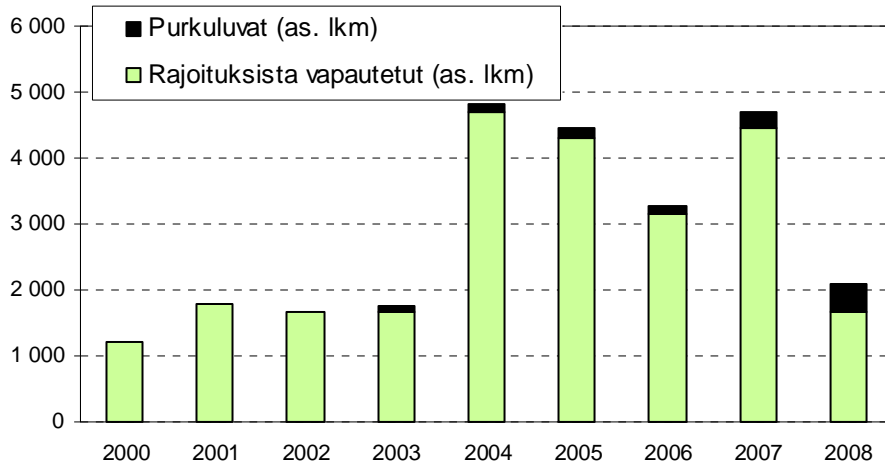
Käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttaminen ja luovutuksen saajan nimeämiset

ARA vapautti kertomusvuonna päätöksillään yhteensä 2 100 asuntoa, joista 420 asuntoa vapautui purkulupien nojalla. Asunnoista 980 oli alkuperäisellä rajoitusajalla. 74 % vapautetuista asunnoista sijaitsi väestöltään vähenevissä kunnissa. Rajoituksista vapautettujen asuntojen määrä laski 2000 -luvun alun tasolle, kun se vuosina 2004 - 2007 on ollut yli kaksinkertainen. Vapauttamispäätösten hakemiseen vaikuttaa ilmeisesti jatkorajoitusajan päätyminen vanhim-

missa kohteissa, mistä syystä vapautui 2 160 asuntoa. ARA -asuntokannasta poistui kertomusvuonna yhteensä 4 260 asuntoa.

Kielteisiä päätöksiä vapauttamishakemuksiin tehtiin 15 ja niistä vaadittiin oikaisua 7 tapauksessa. Vuoden vaihteeseen mennessä näistä 4:ään annettiin päätös, jolla oikaisuvaatimus hylättiin.

Kuvio 3. Aravarajoituksista vapautetut asunnot ja purkuluvat



ARAN tehtävänä on ollut 1.4.2007 alkaen alkuperäisten rajoitusten alaisten ARA –asuntojen omistajanvaihdoksiin liittyvä luovutuksen saajan nimeäminen ja luovutushinnan määrääminen. Kertomusvuonna tehtiin 122 luovutuksensaajan nimeämispäätöstä, jotka koskivat 2 310 alkuperäisellä rajoitusajalla olevaa ja 840 jatkorajoitusajalla olevaa asuntoa. Kokonaismäärä on edellisvuoden tasolla, mutta painopiste siirtyi alkuperäisellä rajoitusajalla olevien kohteiden omistajanvaihdoksiin. Näihin liittyy myös luovutuskorvauksen laskeminen ja vahvistaminen.

Määräaikaista vapautusta varainsiirtoverosta kuntien yhtiöittäessä asunto-omaisuuttaan jatkettiin vuoden 2012 loppuun. Suurehko yhtiöittäminen tehtiin 3 kunnassa ja sen piirissä oli yhteensä 460 asuntoa.

Kunnissa on viime vuosina mietitty aravavuokratalojen omistajastrategiaa. Jotkut kunnat ovat päätyneet luovuttamaan vuokra-asuntonsa yleishyödyllisten yhteisöjen omistukseen ja hoitoon. ARA käsitteli kertomusvuonna 3 kunnan hakemukset, jotka koskivat yhteensä 600 asuntoa.

Vuokra-asuntojen omaksi lunastaminen pysyi edelleen vähäisenä, vuoden aikana käsiteltiin 13 lunastushinnan vahvistamista koskevaa hakemusta.

Yleishyödyllisiksi yhteisöiksi nimeämiset

Kertomusvuonna nimettiin 10 yleishyödyllistä asuntoyhteisöä. Nimeämispäätöstä tehtäessä kiinnitettiin huomiota yhteisön aikaisempaan toimintaan ja sillä mahdollisesti olevaan asuntokantaan sekä erityisesti yhteisörakenteen järjestelytarpeeseen ja lainanhoitokykyyn. Nimeämisen yhteydessä yhteisöille annettiin tietoa yleishyödyllisyyden edellytysten noudattamisesta ja valtion tukemaan asuntokantaan kohdistuvista rajoituksista.

Omistusasuntolainojen valtioneuvokset

ARA ohjaa ja valvoo pankkeja omistusasuntolainojen valtioneuvoksiin liittyen ja tekee päätökset takauksien maksamisesta sekä takauksien liittyvästä takautumisvaatimuksesta luopumisesta. Omistusasuntolainojen valtioneuvosten määrä on pienentynyt vuodesta 2006 alkaen, jolloin pankit toivat markkinoille omat takauksensa. Valtioneuvoksia on voimassa yhteensä 145 000 kappaletta. Vuonna 2008 valtion takauksia asuntolainoihin otettiin 10 100 kappaletta.

Takauskorvaushakemuksia saapui vuonna 2008 yhteensä 14 kappaletta ja korvauspäätöksiä tehtiin 8 kappaletta. Takautumisvaatimuksesta luopumista koskevia hakemuksia käsiteltiin 4 kappaletta. Takauskorvauksia on maksettu järjestelmän olemassaolon aikana yhteensä noin 530 000 euroa. Takauskorvausten määrän arvioidaan nousevan kuluvana vuonna.

1.4 Tuotokset ja laadunhallinta

1.4.1 Suoritteiden määrät ja aikaansaadut julkishyödykkeet

Lainoitukseen ja avustuksiin liittyvien suoritteiden määrät olivat hieman edellisvuotta pienempiä. Luovutuksensaajan nimeämisten määrä kasvoi selvästi. Valvonta ja ohjauskäyntejä tehtiin edellisvuotta vähemmän. Maksatussuoritteita oli 8 % vähemmän kuin edellisvuonna. Kuluvana vuonna tukipäätösten ja avustusten maksatusten määrä nousee selvästi.

Taulukko 18. Yhteenveto keskeisistä suoritteista

| | 2006 | 2007 | 2008 | Muutos |
|--|-------|-------|-------|--------|
| ARAn tekemiä tuki- ja muita päätöksiä | | | | |
| Lainapäätöksiä, kpl | 326 | 301 | 279 | -22 |
| Avustukset hissien rakentamiseen ja korjaamiseen, päätöksiä kpl | 353 | 252 | 231 | -21 |
| Avustukset terveyshaittojen poistoon, päätöksiä kpl | 61 | 54 | 43 | -11 |
| Yleishyödyllisiksi nimeämiset, päätöksiä kpl | 11 | 17 | 10 | -7 |
| Luovutuksensaajan nimeämiset | - | 88 | 122 | 34 |
| Rajoituksista vapauttamiset, päätöksiä kpl | 187 | 208 | 116 | -92 |
| Purkuavustukset, päätöksiä kpl | 3 | 3 | 9 | 6 |
| Purkuakordit, päätöksiä kpl | 4 | 6 | 0 | -6 |
| Omistusasuntolainojen takauskorvaukset, päätöksiä kpl | 13 | 19 | 8 | -11 |
| Lausunnot rajoitusakordista VK:lle | 8 | 22 | 9 | -13 |
| Valvonta ja ohjauskäynnit | | | | |
| Tarkastuskäynnit (kuntien vuokrataloyhtiöt ja yleishyödylliset), lkm | 21 | 21 | 10 | -11 |
| Ohjauskäynnit, kuntien asuntotoimi, lkm | 32 | 16 | 15 | -1 |
| Korjaus- ja energia-avustusten tarkastuskäynnit kunnissa, lkm | 13 | 15 | 6 | -9 |
| Maksatus | | | | |
| ARAn myöntämät avustukset, maksatuksia kpl | 713 | 856 | 816 | -40 |
| Kuntien ja ympäristökeskusten myöntämät avustukset, maksatuksia l | 3 887 | 4 653 | 4 275 | -378 |

Päätösten lukumäärätiedot sisältävät vain hyväksytyt päätökset.

Taulukko 19. Suoritteisiin liittyvät euromäärät (milj. euroa)

| Hyväksytyt lainat ja avustukset | 2006 | 2007 | 2008 | Muutos |
|--|------|------|-------|--------|
| Korkotukilainat* | 456 | 566 | 479 | -87 |
| Korjaus- ja energia-avustukset** | 70 | 50,5 | 70,5 | 20 |
| Investointiavustukset | 44,9 | 45 | 84,5 | 39,5 |
| Käynnistysavustukset | - | - | 5,9 | 5,9 |
| Avustukset kunnallistekniikkaan | 10 | 13 | 10 | -3 |
| Avustukset alueiden kehittämiseen (PKS) | 0 | 1 | 1,9 | 0,9 |
| Purkuavustukset | 0,2 | 0,1 | 0,4 | 0,3 |
| Avustukset alueiden kehittämiseen (väestöltään vähenevät alueet) | 0 | 0,1 | 0,004 | -0,1 |
| Purkuakordit | 0,5 | 0,4 | 0 | -0,4 |

Taulukko 20. Hankekäsittelyyn liittyvät päätökset

| | Vuosi 2007 | | | | Vuosi 2008 | | | |
|--|------------|------------|----------|------------|------------|------------|----------|------------|
| | UT | PP | Hank. | Yht. | UT | PP | Hank. | Yht. |
| Osapäätökset yhteensä | 88 | 214 | 0 | 302 | 119 | 183 | 0 | 302 |
| Vuokra-asunnot, osaomistusas., asumisoikeusas. | 33 | 27 | 0 | 60 | 52 | 13 | 0 | 65 |
| Erityisryhmien asunnot | 53 | 31 | 0 | 84 | 67 | 25 | 0 | 92 |
| Asunto-osakeyhtiöt (40 %) | 2 | 156 | | 158 | | 145 | | 145 |
| Laina- ja avustuspäätökset yhteensä | 143 | 232 | 2 | 377 | 186 | 205 | 3 | 381 |
| Vuokra-asunnot, osaomistusas., asumisoikeusas. | 35 | 25 | 0 | 60 | 44 | 12 | 0 | 56 |
| Erityisryhmien asuntojen lainapäätökset | 63 | 32 | 1 | 96 | 60 | 29 | 2 | 91 |
| Investointiavustuspäätökset | 43 | 20 | 1 | 64 | 69 | 32 | 1 | 102 |
| Käynnistysavustuspäätökset | | | | | 13 | | | 13 |
| Asunto-osakeyhtiöt (40 %) | 2 | 155 | | 157 | | 132 | | 132 |
| Hankekäsittelyyn liittyvät päätökset yht. | 231 | 446 | 2 | 679 | 305 | 388 | 3 | 683 |

*) 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 pelkääntään 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

Kertomusvuonna seurattiin korjausavustusten rahatilausten ja rakennusperintöavustusten rahatilausten käsittelyaikoja. Kertomusvuoden keskimääräiseksi käsittelyajaksi korjausavustusten osalta muodostui 5,4 työpäivää kun se edellisenä vuonna oli 6,7.

Taulukko 21. Korjausavustusten ja rakennusperintöavustusten rahatilausten keskimääräinen käsittelyaika ja tilausten lukumäärä

| | 2006 | 2007 | 2008 | Tavoite |
|--------------------------|-------|-------|-------|---------|
| Käsittelyaika, työpäivää | 6,6 | 6,7 | 5,4 | 6,6 |
| Hakemusten lkm | 3 862 | 4 399 | 4 242 | |

Aravarajoituksista vapauttamista koskevista hakemuksista 82 % oli saanut päätöksen kolmen kuukauden sisällä asian vireille tulosta. Hakemuksen käsittelyä voi hidastaa päätökseen tarvittavien asiakirjojen ja lausuntojen puuttuminen. Kysyntäpaikkakunnilla sijaitsevien tai muutoin enemmän selvitystyötä vaativien vapauttamishakemusten käsittely kestää jonkin verran pitempään.

Taulukko 22. Rajoituksista vapauttamista koskevan päätöksen alle 3 kuukaudessa saaneet (alkaen hakemuksen kirjaamisesta)

| | kpl | alle 3kk | |
|------|-----|----------|------|
| 2006 | 187 | 117 | 63 % |
| 2007 | 208 | 160 | 77 % |
| 2008 | 116 | 95 | 82 % |

1.5 Henkisten voimavarojen hallinta ja kehittäminen

Toimintatapojen kehittäminen osaamisen turvaamiseksi ja siirtämiseksi

Lähivuosina on odotettavissa eläkkeelle siirtymisestä aiheutuvaa henkilöstön vaihtuvuutta. Uusien kehittämistehtävien ja vähenevien henkilöstöresurssien takia henkilöstön tehtävät muuttuvat aiempaa monipuolisemmiksi ja syvällisempää ammattitaitoa vaativammiksi. Myös toimintaympäristön nopea muuttuminen aiheuttaa tarvetta henkilöstön joustavuuteen ja muutosvalmiuteen sekä uusien toimintatapojen omaksumiseen.

Osaamisen turvaamiseksi ja siirtämiseksi on luotu toimintamalli, jonka avulla tuetaan osaamisen hallintaa organisaation kaikilla tasoilla. Mallia ja sen pohjalta tehtyä tietojärjestelmää käytettiin ensimmäistä kertaa kevään 2008 kehityskeskustelujen yhteydessä. Säännöllisesti käytävät kehityskeskustelut ovat kanava, jossa voidaan keskustella osaamisen kehittämistarpeista, osaamisen turvaamisesta ja siirtämisestä. Osaamista ja osaamisen turvaamista pyritään lisäämään monipuolisella kouluttautumisella.

ARAN henkilöstöstrategian laadinta aloitettiin huhtikuussa 2008 työryhmätyöskentelyllä. Strategia perustuu ARAN toimintastrategiaan ja ympäristöhallinnon yhteisiin linjauksiin henkilöstöasioiden hoidosta. Henkilöstöstrategialuonnos esiteltiin johtokunnalle 10.6.2008. Työryhmän määräaikaa jatkettiin siten, että työryhmän tulee esitellä strategian keskeiset periaatteet ARAN uudelle johtokunnalle 9.6.2009 ja saada työnsä päätökseen 30.9.2009.

Henkilökunnan monipuolisen kouluttautumisen edistäminen

Henkilöstökoulutukseen käytettiin vuonna 2008 yhteensä 4,6 päivää henkilötyövuotta kohden. Koulutus keskittyi aiempien vuosien tapaan ammatillisen osaamisen vahvistamiseen. Omaehtoisia kouluttautumista ja tutkintoon johtavaa opiskelua tuettiin. Työpaikkakoulutuksen ja muut kehittämismahdollisuudet tyytyväisesti tai neutraalisti koki lähes 74 prosenttia vastanneista henkilöistä.

Osaaminen ja muu aineeton pääoma

Henkilöstökoulutus kohdistui mm. ammattitaitoa syventävään koulutukseen ja esimieskoulutukseen. Muita koulutustapahtumia olivat mm. kehityskeskustelukoulutus, Outlook -koulutus ja ARAN kehittämispäivä.

Taulukko 23. Henkilöstökoulutuksen kustannusten ja koulutuksen osuus työajasta

| | 2006 | 2007 | 2008 |
|--|------|------|------|
| Henkilöstökoulutuksen kustannukset €/htv | 994 | 1051 | 978 |
| Koulutuksen osuus työajasta pv/htv | 4,6 | 5,2 | 4,6 |

Henkilöstön määrä ja rakenne sekä henkilöstökulut

Virastossa oli vuoden 2008 lopussa palkattuna 59 henkilöä. Henkilöstöstä oli vakinaisia 55 ja määräaikaisia 4 (6,8 %) henkilöä. Henkilötyövuosien määrä väheni edellisestä vuodesta 3,6 henkilötyövuodella ja oli 59,3 henkilötyövuotta.

Taulukko 24. Henkilöstömäärä, henkilöstörakenne ja henkilöstökulut

| | 2006 | 2007 | 2008 |
|---|-------|-------|-------|
| Henkilöstön lukumäärä 31.12. | 66 | 63 | 59 |
| Muutosprosentti edellisvuoteen % | -4,3 | -4,5 | -6,3 |
| Henkilötyövuodet | 66,6 | 62,9 | 59,3 |
| Henkilöstön keski-ikä | 51,4 | 52,9 | 54 |
| 45 vuotta täyttäneiden osuus % | 71,2 | 85,7 | 89,8 |
| Koulutustasoindeksi | 5,7 | 5,7 | 5,9 |
| Määräaikaisen henkilöstön osuus % | 9,1 | 9,5 | 6,8 |
| Osa-aikaisen henkilöstön osuus % | 4,5 | 4,7 | 3,4 |
| Tehdyn työajan osuus säännöllisestä vuosityöajasta % (sis. koulutuksen) | 77,8 | 77,9 | 78,9 |
| Palkkasumma 1000 € | 2 696 | 2 664 | 2 832 |
| Välillisten työvoimakustannusten osuus tehdyn työajan palkoista | 77,8 | 70,7 | 67,5 |

Henkilöstön keski-ikä nousi 54,0 vuoteen ja yli 45 vuotta täyttäneiden osuus oli lähes 90 prosenttia. Henkilöstön koulutustasoindeksi nousi 0,2. Asteikolla 1 - 8 mitattuna koulutustasoindeksi oli 5,9. Korkeakoulututkinnon suorittaneita oli 69,5 % koko henkilökunnasta. Tehdyn työajan osuus nousi 75,8 %:sta 77,1 %:in.

Henkilöstön hyvinvointi

Työilmapiirimittaus suoritettiin kertomusvuoden joulukuussa kahdennentoista kerran. Mittauksessa käytettiin VMBaro -sovellusta, joten tulokset ovat vertailukelpoisia edellisten vuoden kyselyihin. Vastausprosentti nousi hieman edellisestä vuodesta ja pysyi hyvällä tasolla 72 prosentissa. Työtyytyväisyyden kokonaisindeksi oli 2,75 pistettä vuonna 2008 ja nousi 0,05 pistettä edelliseen vuoteen verrattuna.

Työoloihin sekä työn sisältöön ja haasteellisuuteen oltiin tyytyväisiä ja näiden osalta indeksiluvut nousivat vuonna 2008 yli kolmen. Työoloja kuvaava indeksiluku oli 3,13 ja työn sisältöä ja haasteellisuutta kuvaava luku oli 3,07. Työilmapiiri ja yhteistyön sekä tiedonkulun indeksiluvut laskivat hieman. Työilmapiirin indeksiluku laski 2,77:stä 2,66 ja tiedonkulun indeksiluku 2,71:stä 2,32:een.

Vuoden 2008 työtyytyväisyyskyselyn mukaan alueellistamiseen suhtauduttiin edelleen negatiivisesti. Työtyytyväisyyskyselyn tulosten mukaan 76 prosenttia ilmoitti, että oli tyytymätön tai erittäin tyytymätön alueellistamisen vaikutuksesta työilmapiiriin. Edellisenä vuonna vastaava luku oli 88 prosenttia. Vuonna 2008 vastanneista 60 prosenttia kertoi, että alueellistaminen oli vaikuttanut negatiivisesti omaan työssä jaksamiseen, 26 prosenttia koki vaikutuksen neutraalina ja 14 prosenttia oli tyytyväisiä alueellistamisen vaikutuksesta omaan työssä jaksamiseen.

Työilmapiiri ja yhteistyö liittyvät oleellisena osana koettuun työhyvinvointiin. Kysymystä tarkasteltiin neljän alakysymyksen avulla. Ensin kysyttiin oman työyhteisön toiminnasta ja ilmapiiristä, toinen kysymys koski oikeudenmukaista ja inhimillistä kohtelua työtovereiden osalta. Kolmas kysymys käsitteli osaamisen ja työpanoksen arvostamista työyhteisössä. Neljäs kysymys koski tasa-arvon toteutumista työyhteisössä. Keskiarvo indeksiluku oli 2,66. Vastaukset olivat seuraavanlaiset:

Taulukko 25. Työilmapiiri ja yhteistyö työtyytyväisyyskyselyn perusteella

| | Tyytymätön 1 - 2 | Neutraali 3 | Tyytyväinen 4 - 5 |
|-------------------|---------------------|----------------|----------------------|
| Oma työyhteisö | 59,50 % | 21,50 % | 19,00 % |
| Oikeudenmukaisuus | 42,90 % | 16,60 % | 40,50 % |
| Arvostus | 38,10 % | 28,50 % | 33,40 % |
| Tasa-arvo | 35,70 % | 33,40 % | 30,90 % |

Taulukko 26. Työtyytyväisyys, vaihtuvuus, sairauspoissaolot ja työterveyshuollon kustannukset

| | 2006 | 2007 | 2008 |
|--|-------|------|------|
| Työtyytyväisyysindeksi (1 - 5) | 2,8 | 2,7 | 2,8 |
| Lähtövaihtuvuus % | 15,9 | 13,6 | 15,9 |
| Työkyvyttömyyseläkkeelle siirtyminen % | 0 | 1,5 | 4,8 |
| Sairauspoissaolot työpäivää/htv | 15,3 | 14,8 | 11,6 |
| Työterveyshuolto €/htv (brutto) | 1 036 | 891 | 911 |
| Työterveyshuolto €/htv (netto) | 861 | 696 | 681 |

Vuoden 2008 aikana palkattiin 6 henkilöä eli tulovaihtuvuus oli 9,5 %. Virastosta lähti 10 henkilöä, joista 5 henkilöä siirtyi eläkkeelle. Lähtövaihtuvuus oli 15,9 %.

Sairauspoissaoloja kertyi edellisvuotta vähemmän eli 11,6 sairauspäivää henkilötyövuotta kohden. Vertailuvuosien 2006 ja 2007 osalta korkeaa lukua selitti kahden pitkäaikaisen sairausloman

Henkilöstön virkasiirrot ja henkilöstön hankinta

Vuoden 2008 ensimmäisellä vuosipuoliskolla on henkilöstöä avustettu uuden työpaikan hankinnassa valtionhallinnon sisäisillä työmarkkinoilla seuraamalla päivittäin VTML Extranetin työnantajafoorumia. Toisen vuosipuoliskon lopulla haettiin Heli-kortit niille henkilöille, jotka ilmoittivat sen haluavansa. Vuoden 2008 aikana kaksi henkilöä siirtyi virkasiirtona toisen viraston palvelukseen.

ARA on käyttänyt rekrytoinneissa valtionhallinnon sähköistä rekrytointikanavaa Heli-järjestelmää sekä lisäksi sanomalehti-ilmoituksia. Heli-järjestelmään liittyvää virkajärjestelytoimintaa on käytetty, mutta sen kautta ei ole ilmoittautunut hakijoita avoimena olleisiin tehtäviin.

1.6 Tilinpäätöslaskelmat ja liitetiedot sekä laskelmien analyysi

1.6.1 Rahoituksen rakenne

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen toiminta rahoitettiin pääosin toimintamäärärahoilla. Toimintameno -määräraha (35.20.21) oli kertomusvuoden talousarviossa 4 968 000 euroa. Lisäksi saatiin pääosin ympäristöministeriöltä erilaisiin kehittämishankkeisiin yhteensä 115 175,94 euroa. Vuodelta 2007 siirtyi toimintamäärärahoja kertomusvuonna käytettäväksi 903 006,02 euroa, joten yhteensä kertomusvuonna käytettävissä oli 5 871 006,02 euroa.

1.6.2 Talousarvion toteutuminen

Talousarviotulot nousivat huomattavasti vuoden 2007 tasolta ja olivat 9 351 023,61 euroa. Syynä oli siirrettyjen määrärahojen peruutukset.

Talousarviomenot koostuvat viraston toimintamenoista sekä momentin 35.20.55 maksetuista korjaustoiminnan avustuksista. Toimintamenoista 74,4 % koostuu palkoista sivukuluineen. Toimintamäärärahan mitoituksessa oli mukana 200 000 euron kertaluontoinen erä Lahteen muutosta aiheutuville kustannuksille. Toimintamenojen käyttö muodostui vuoden 2008 talousarvion määrärahasta sekä vuodelta 2007 siirtyneestä toimintamäärärahasta.

Seuraavassa taulukossa on esitetty käytössä olleet määrärahat ja niiden käyttö vuonna 2008. Tulot alittivat talousarvion 8 637,19 eurolla. Toimintamäärärahaa käytettiin 4 789 883,06 euroa, mikä on noin 5,7 prosenttia enemmän kuin edellisenä vuonna. Vuodelle 2008 toimintamäärärahaa siirtyi 1 081 122,96 euroa. Määrärahaa siirtyi arvioitua enemmän ja siirto on otettu huomioon kehysbudjetoinnissa.

Avustukset korjaustoimintaan määrärahasta siirtyi vuosille 2009 ja 2010 yhteensä 87 571 239,54 euroa.

Taulukko 27. Talousarvion toteumalaskelma varainhoitovuodelta 2008

| Talousarviotili | Määräraha tai talousarvio | | Käytettävissä | Käytetty, ker- tynyt tai peruutettu | Siirretty seu- raavalle vuo- delle | Vertailu talous- arvioon |
|-----------------------------------|---------------------------|-------------------------|----------------|---|--|-----------------------------|
| | Varainhoito- vuodelta | Edellisiltä vuosilta | | | | |
| 12.35.99 Asuntotoimen tulot | -9 351 253,97 | - | | -9 351 253,97 | | |
| 35.20.21 Toimintamenot | 4 968 000,00 | 903 006,02 | 5 871 006,02 | 4 789 883,06 | 1 081 122,96 | |
| 35.20.55 Avust. korjaustoimintaan | 70 500 000,00 | 77 733 289,72 | 148 233 289,72 | 51 322 389,38 | 87 571 239,54 | |

1.6.3 Tuotto- ja kululaskelma

Toiminnan tuotot olivat 166 630,79 euroa suuremmat kuin edellisenä vuonna eli 198 806,56 euroa. Suurin osa toiminnan tuotoista muodostui saaduista yhteistoiminnan tuotoista muilta valtion virastoilta, näitä tuottoja oli yhteensä 115 175,94 euroa. Vuokratuottoja saatiin 2 718,36 euroa ja maksullisen toiminnan tuottoja kopiomaksuista ja laitteiden myynnistä. 80 912,26 euroa. Suurin tuottoerä tuli kannettavien tietokoneiden myynnistä 3 Step IT Oy:lle 71.500 euroa. Myynti johtui siirtymisestä leasing-palveluun 3 Step IT Oy:n kanssa.

Toiminnan kulut olivat yhteensä 5 078 909,65 euroa. Henkilöstökulut kasvoivat 6,4 %, mutta niiden osuus toiminnan kuluista pysyi samana 71 %:issa. Palvelujen ostojen osuus nousi 11 %:sta 15 %:iin mutta aineiden, tarvikkeiden ja tavaroiden osuus laski 4 %:sta 2 %:iin.

Tilikauden kulujäämä 56 442 624,42 euroa oli 44 % suurempi kuin edellisenä vuonna. Viraston toiminnan kulujen lisäksi kulujäämä muodostuu vuosien 2006-2008 korjausavustusten maksamisesta, 51 322 389,38 euroa.

1.6.4 Tase

Taseen loppusumma oli 53 810,11 euroa eli noin 85 782,06 euroa pienempi kuin vuotta aikaisemmin.

Taseen vastaavissa käyttöomaisuuden arvo laski noin 50 329,66 euroa. Hankinnat olivat pienemmät kuin suunnitelman mukaiset poistot.

Käyttöomaisuuden arvo oli vuoden lopussa 35 949,82 euroa.

Rahoitusomaisuuden arvo oli vuoden lopussa 17 860,29 euroa.

Taseen vastattavissa oma pääoma väheni 1 008 764,39 euroa. Vieras pääoma, joka pääosin muodostuu vuoden vaihteessa kunnille maksamattomista kertomusvuoteen kohdistuvista korjausavustuksista ja lomapalkkavelasta, väheni 52,1 %. Vähennys aiheutui pääosin ostovelan sekä lomapalkkavelan muutoksista.

1.7. Sisäisen valvonnan arviointi- ja vahvistuslausuma

Sisäinen tarkastus Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta perustuu talousarvioasetuksen ja muiden määräysten lisäksi 18.12.2007 voimaan tulleeseen työjärjestykseen. Sen mukaan sisäisen valvonnan järjestämisestä vastaa ylijohdaja. Ryhmien päälliköt vastaavat omalta osaltaan sisäisestä valvonnasta. Jatkuvan valvonnan lisäksi laaditaan vuosittain sisäisen tarkastuksen suunnitelma, jonka ylijohdaja hyväksyy.

Ylijohdaja asetti 15.9.2008 työryhmän, jonka tehtävänä on vuosittain laadittavan sisäisen tarkastuksen suunnitelman laatiminen ja tarkastuksen suorittaminen. Tarkastuksen aiheena oli tukien maksatus. Työryhmän työ on kesken.

1.8 Arviointien tulokset

Kertomusvuonna oli käynnissä Valtiontalouden tarkastusviraston valtion asuntotuotannon lainan-
antoa koskeva tarkastus. Tarkastus valmistuu vuoden 2009 aikana.

1.9 Yhteenveto havaituista väärinkäytöksistä

Kertomusvuonna Asumisen rahoittamis- ja kehittämiskeskuksessa ei havaittu väärinkäytöksiä.

2. Talousarvion toteumalaskelma

| Osaston, momentin ja tilijaottelun numero ja nimi | Tilinpäätös 2007 | Talousarvio 2008 (TA + LTA:t) | Tilinpäätös 2008 | Vertailu Tilinpäätös - Talousarvio | Toteutuma % | | | | | |
|--|----------------------|-------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|---|---|---------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|----------------------|
| | 2007 | 2008 | 2008 | | | | | | | |
| 11. Verot ja veronluonteiset tulot | -350,56 | -230,36 | -230,36 | | | | | | | |
| 11.04.01. Arvonlisävero | -350,56 | -230,36 | -230,36 | 0,00 | 100 | | | | | |
| 12. Sekalaiset tulot | -11 627,94 | -9 351 023,61 | -9 351 023,61 | | | | | | | |
| 12.35.99.1 Maks.toim.tulot | -1 250,47 | -35,52 | -35,52 | 0,00 | 100 | | | | | |
| 12.35.99.2 Sekalaiset tulot | -10 377,47 | -11 327,29 | -11 327,29 | 0,00 | 100 | | | | | |
| 12.39.04 Peruuntuneet mr:t | 0,00 | -9 339 660,80 | -9 339 660,80 | 0,00 | 100 | | | | | |
| Tuloarviotilit yhteensä | -11 978,50 | -9 351 253,97 | -9 351 253,97 | 0,00 | 100 | | | | | |
| Pääluokan, momentin ja tilijaottelun numero, nimi ja määrärahalaji | Tilinpäätös 2007 | Talousarvio 2008 (TA + LTA:t) | Talousarvion n määrärahojen käyttö | | Tilinpäätös 2008 Vertailu Talousarvio - Tilinpäätös | Siirtomäärärahoja koskevat täydentävät tiedot | | | | |
| | | | vuonna 2008 | siirto seuraavalle vuodelle | | Edellisiltä vuosilta siirtyneet | Käytettävissä vuonna 2008 | Käyttövuonna 2008 (pl. peruutukset) | Siirretty seuraavalle vuodelle | |
| | 2007 | 2008 | 2008 | 2009 | 2008 | | | | | |
| 35 Ympäristöministeriön hallinnonala | 55 168 000,00 | 75 718 301,35 | 11 031 717,10 | 64 686 584,25 | 75 718 301,35 | 0,00 | 78 636 295,74 | 154 104 295,74 | 56 112 272,44 | 88 652 362,50 |
| 35.99.29 Arvonlisävero(a) | 221 356,30 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | | |
| 35.01.29 Arvonlisävero(a) | 0,00 | 250 301,35 | 250 301,35 | 0,00 | 250 301,35 | 0,00 | | | | |
| 35.20.01 Toimintamenot(s2v) | 0,00 | 4 968 000,00 | 3 886 877,04 | 1 081 122,96 | 4 968 000,00 | 0,00 | 0,00 | 4 968 000,00 | 3 886 877,04 | 1 081 122,96 |
| 35.70.21 Toimintamenot(s2v) | 4 668 000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 903 006,02 | 903 006,02 | 903 006,02 | 0,00 |
| 35.20.55 Av.korj.toim(s3v) | 0,00 | 70 500 000,00 | 6 894 538,71 | 63 605 461,29 | 70 500 000,00 | 0,00 | 0,00 | 70 500 000,00 | 6 894 538,71 | 63 605 461,29 |
| 35.30.55 Av.korj.toim(s3v) | 50 500 000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 77 733 289,72 | 77 733 289,72 | 44 427 850,67 | 23 965 778,25 |
| Määrärahatilit yhteensä | 55 168 000,00 | 75 718 301,35 | 11 031 717,10 | 64 686 584,25 | 75 718 301,35 | 0,00 | 78 636 295,74 | 154 104 295,74 | 56 112 272,44 | 88 652 362,50 |

3. Tuotto- ja kululaskelma

TILIVIRASTON TUOTTO- JA KULULASKELMA

| | 1.1.2008 - 31.12.2008 | | 1.1.2007 - 31.12.2007 | |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| TOIMINNAN TUOTOT | | | | |
| Maksullisen toiminnan tuotot | 1 152,26 | | 2 481,47 | |
| Vuokrat ja käyttökorvaukset | 2 718,36 | | 2 310,00 | |
| Muut toiminnan tuotot | <u>194 935,94</u> | 198 806,56 | <u>27 384,30</u> | 32 175,77 |
| TOIMINNAN KULUT | | | | |
| Aineet, tarvikkeet ja tavarat | | | | |
| Ostot tilikauden aikana | -120 012,61 | | -193 047,12 | |
| Varastojen lisäys (-) tai vähennys (+) | +/- 0,00 | | +/- 0,00 | |
| Henkilöstökulut | -3 603 716,17 | | -3 388 360,16 | |
| Vuokrat | -431 442,05 | | -451 686,16 | |
| Palvelujen ostot | -775 316,05 | | -525 930,13 | |
| Muut kulut | -98 003,11 | | -88 039,56 | |
| Valmisteverastojen lisäys (-) tai vähennys (+) | +/-0,00 | | +/-0,00 | |
| Valmistus omaan käyttöön (-) | 0,00 | | 0,00 | |
| Poistot | -50 329,66 | | -131 797,53 | |
| Sisäiset kulut | <u>-90,00</u> | <u>-5 078 909,65</u> | <u>-210,00</u> | <u>-4 779 070,66</u> |
| JÄÄMÄ I | | -4 880 103,09 | | -4 746 894,89 |
| RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT | | | | |
| Rahoitustuotot | 4 693,86 | | 815,11 | |
| Rahoituskulut | <u>-271,41</u> | 4 422,45 | <u>-94,91</u> | 720,20 |
| SATUNNAISET TUOTOT JA KULUT | | | | |
| Satunnaiset tuotot | 5 516,69 | | 8 331,36 | |
| Satunnaiset kulut | <u>-0,00</u> | 5 516,69 | <u>-0,00</u> | 8 331,36 |
| JÄÄMÄ II | | -4 870 163,95 | | -4 737 843,33 |
| SIIRTOTALOUDEN TUOTOT JA KULUT | | | | |
| Tuotot | | | | |
| (sektori-jako) | 0,00 | | 0,00 | |
| (sektori-jako) | <u>0,00</u> | 0,00 | <u>0,00</u> | 0,00 |
| Kulut | | | | |
| Kunnille | -72 270,00 | | -84 171,00 | |
| Elinkeinoelämälle | -128 800,00 | | -425 669,00 | |
| Voittoa tavoittelemattomille yhteisöille | -40 613 536,14 | | -24 733 919,44 | |
| Kotitalouksille | <u>-10 507 783,24</u> | <u>-51 322 389,38</u> | <u>-8 949 961,65</u> | <u>-34 193 721,09</u> |
| JÄÄMÄ III | | -56 192 553,33 | | -38 931 564,42 |
| TUOTOT VEROISTA JA PAKOLLISISTA MAKSUISTA | | | | |
| Verot ja veronluonteiset maksut | 0,00 | | 0,00 | |
| Muut pakolliset maksut | 0,00 | | 0,00 | |
| Perityt arvonlisäverot | 230,26 | | 5 150,50 | |
| Suoritetut arvonlisäverot | <u>-250 301,35</u> | <u>-250 071,09</u> | <u>-226 156,24</u> | <u>-221 005,74</u> |
| TILIKAUDEN TUOTTO-/KULUJÄÄMÄ | | <u>-56 442 624,42</u> | | <u>-39 152 570,16</u> |

4. Tase

| TILIVIRASTON TASE | 31.12.2008 | | 31.12.2007 | |
|--|-----------------------|-------------------|-----------------------|---------------------|
| VASTAAVAA | | | | |
| KÄYTTÖMAISUUS JA MUUT PITKÄAIKAISET SIOITUKSET | | | | |
| AINEETTOMAT HYÖDYKKEET | | | | |
| Aineettomat oikeudet | <u>0,00</u> | | <u>21 623,96</u> | 21 623,96 |
| AINEELLISET HYÖDYKKEET | | | | |
| Koneet ja laitteet | 35 718,79 | | 64 303,95 | |
| Kalusteet | <u>231,03</u> | 35 949,82 | <u>351,57</u> | 64 655,52 |
| KÄYTTÖMAISUUS JA MUUT PITKÄAIKAISET SIOITUKSET | | 35 949,82 | | 86 279,48 |
| | | | | |
| VAIHTO- JA RAHOITUSOMAISUUS | | | | |
| LYHYTAIKAISET SAAMISET | | | | |
| Myyntisaamiset | 0,00 | | 1 100,00 | |
| Siirtosaamiset | 10 660,02 | | 32 540,71 | |
| Muut lyhytaikaiset saamiset | 7 200,27 | | 19 671,98 | |
| Ennakkomaksut | <u>0,00</u> | 17 860,29 | <u>0,00</u> | 53 312,69 |
| VAIHTO- JA RAHOITUSOMAISUUS YHTEENSÄ | | 17 860,29 | | 53 312,69 |
| VASTAAVAA YHTEENSÄ | | <u>53 810,11</u> | | <u>139 592,17</u> |
| | | | | |
| | | 31.12.2008 | | 31.12.2007 |
| VASTATTAVAA | | | | |
| OMA PÄÄOMA | | | | |
| VALTION PÄÄOMA | | | | |
| Valtion pääoma 1.1.1998 | -72 345,92 | | -72 345,92 | |
| Edellisten tilikausien pääoman muutos | -1 863 780,19 | | -3 244 961,81 | |
| Pääoman siirrot | 57 451 388,81 | | 40 533 751,78 | |
| Tilikauden tuotto-/kulujaämä | <u>-56 442 624,42</u> | -927 361,72 | <u>-39 152 570,16</u> | -1 936 126,11 |
| LYHYTAIKAINEN | | | | |
| Saadut ennakot | 30 000,00 | | 0,00 | |
| Ostovelat | 246 728,21 | | 1 377 780,52 | |
| Tilivirastojen väliset tilitykset | 66 971,15 | | 83 851,82 | |
| Edelleen tilittävät erät | 60 161,20 | | 80 871,12 | |
| Siirtovelat | 575 489,70 | | 529 885,78 | |
| Muut lyhytaikaiset velat | <u>1 821,57</u> | <u>981 171,83</u> | <u>3 329,04</u> | <u>2 075 718,28</u> |
| VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ | | <u>981 171,83</u> | | <u>2 075 718,28</u> |
| VASTATTAVAA YHTEENSÄ | | <u>53 810,11</u> | | <u>139 592,17</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, saamia 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 tilinpäätösvoiton tietojen kanssa.

Ei selvittävää

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

Ei selvittävää

Liite 2: Nettoutetut tulot ja menot

Virasto ei ole nettobudjetoitu

Liite 3: Arviomäärärahojen ylitykset

Arviomäärärahojen ylityksiä ei ole.

Liite 4: Peruutetut siirretyt määrärahat

| Pääluokan ja tilijaottelun numero ja nimi. Tilijaottelut eritellään myöntämisvuosittain. | | Peruutettu | |
|--|------------------------------|--------------|---------------------|
| | | Tilijaottelu | Yhteensä |
| 35. Ympäristöministeriön hallinnonala | | | 9 339 660,80 |
| Vuosi 2006 | | | 9 339 660,80 |
| 35.30.55(s3v) | Avustukset korjaustoimintaan | 9 339 660,80 | |
| Pääluokat yhteensä | | | 9 339 660,80 |
| Vuosi 2006 | | | 9 339 660,80 |

Liite 5: Henkilöstökulujen erittely

| | 2008 | 2007 |
|--|---------------------|---------------------|
| Henkilöstökulut | 2 808 280,21 | 2 642 553,08 |
| Palkat ja palkkiot | 2 843 297,95 | 2 673 701,32 |
| Tulosperusteiset erät | 0,00 | 0,00 |
| Lomapalkkavelan muutos | -35 017,74 | -31 148,24 |
| Henkilösivukulut | 725 422,48 | 683 510,54 |
| Eläkekulut | 600 008,11 | 557 597,00 |
| Muut henkilösivukulut | 125 392,37 | 125 913,54 |
| Yhteensä | 3 533 702,69 | 3 326 063,62 |
| Johdon palkat ja palkkiot, josta | 730 456,06 | 659 981,31 |
| - tulosperusteiset erät | 0,00 | 0,00 |
| Luontoisedut ja muut taloudelliset etuudet | 1 974,00 | 3 373,00 |
| Johto | 1 434,00 | 2 724,00 |
| Muu henkilöstö | 540,00 | 649,00 |

Liite 6: Suunnitelman mukaisten poistojen perusteet ja niiden muutokset

| Omaisuusryhmä | Poisto- menetelmä | Vuotuinen poisto % | Romuarvo |
|----------------------------------|----------------------|-----------------------|----------|
| Aineettomat hyödykkeet | tasapoisto | 33,3-20% | |
| -ostetut atk-ohjelmat | tasapoisto | 33,3 % | |
| -itsevalmistetut atk-ohjelmat 1) | tasapoisto | 20 % | |
| Aineelliset hyödykkeet | | | |
| Autot | menojäännä | 28 % | |
| Mikrot ja tulostimet | tasapoisto | 25 % | |
| Palvelintietokoneet | tasapoisto | 20 % | |
| Tietoverkot | tasapoisto | 20 % | |
| Turvakaapit | tasapoisto | 10 % | |
| Kopiokoneet | tasapoisto | 33,3 % | |
| Muut koneet ja laitteet | tasapoisto | 20 % | |
| Kalusto | tasapoisto | 10 % | |
| Muut pitkävaikuttaiset menot | tasapoisto | 20 % | |

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

| | Aineettomat hyödykkeet | | | | Yhteensä |
|--|------------------------|------------------------|-------------|-------------|-------------|
| | 1120 atk-ohjelmat | 140 atk-ohj.itse valm. | ... | ... | |
| Hankintameno 1.1.2008 | 317 116,22 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 317 116,22 |
| Lisäykset | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Vähennykset | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Hankintameno 31.12.2008 | 317 116,22 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 317 116,22 |
| Kertyneet poistot 1.1.2008 | -295 492,26 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -295 492,26 |
| Vähennysten kertyneet poistot | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Tilikauden suunnitelman mukaiset poistot | -21 623,96 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -21 623,96 |
| 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 31.12.2008 | -317 116,22 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -317 116,22 |
| Arvonkorotukset | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Kirjanpitoarvo 31.12.2008 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

| | Aineelliset hyödykkeet | | | | Yhteensä |
|--|------------------------------|---------------------|-------------|-------------|------------------|
| | 1250-1269 koneet ja laitteet | 1270-1279 kalusteet | ... | ... | |
| Hankintameno 1.1.2008 | 744 146,88 | 530 910,97 | 0,00 | 0,00 | 1 275 057,85 |
| Lisäykset | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Vähennykset | -189 298,98 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -189 298,98 |
| Hankintameno 31.12.2008 | 554 847,90 | 530 910,97 | 0,00 | 0,00 | 1 085 758,87 |
| Kertyneet poistot 1.1.2008 | -679 842,93 | -530 559,40 | 0,00 | 0,00 | -1 210 402,33 |
| Vähennysten kertyneet poistot | 188 329,89 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 188 329,89 |
| Tilikauden suunnitelman mukaiset poistot | -27 616,07 | -120,54 | 0,00 | 0,00 | -27 736,61 |
| 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 31.12.2008 | -519 129,11 | -530 679,94 | 0,00 | 0,00 | -1 049 809,05 |
| Arvonkorotukset | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Kirjanpitoarvo 31.12.2008 | 35 718,79 | 231,03 | 0,00 | 0,00 | 35 949,82 |

| | Käyttöomaisuusarvopaperit ja muut pitkäaikaiset sijoitukset | | | | Yhteensä |
|--|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | xxx | ... | ... | ... | |
| Hankintameno 1.1.2008 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Lisäykset | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Vähennykset | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Hankintameno 31.12.2008 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Kertyneet poistot 1.1.2008 | 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 31.12.2008 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Arvonkorotukset | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Kirjanpitoarvo 31.12.2008 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

Liite 8: Rahoitustuotot ja –kulut

| Rahoitustuotot | 2008 | 2007 | Muutos 2008-(2007) |
|--|------------------|----------------|-----------------------|
| Korot euromääräisistä saamisista | 4 693,86 | 815,11 | 3 878,75 |
| Korot valuuttamääräisistä saamisista | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Emissio-, pääoma- ja kurssierot saamisista | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Osingot | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Liikelayritysten voiton tuloutukset | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Muut rahoitustuotot | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Rahoitustuotot yhteensä | 4 693,86 | 815,11 | 3 878,75 |
| Rahoituskulut | 2 008,00 | 2 007,00 | Muutos 2008-(2007) |
| Korot euromääräisistä veloista | 28,35 | 57,22 | -28,87 |
| 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 |
| tileistäpoistot | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Muut rahoituskulut | 243,06 | 37,69 | 205,37 |
| Rahoituskulut yhteensä | 271,41 | 94,91 | 176,50 |
| Netto | -4 422,45 | -720,20 | -3 702,25 |

Liite 9: Talousarvionaloudesta annetut lainat

Lainoja ei ole.

Liite 10: Arvopaperit ja oman pääoman ehtoiset sijoitukset

Arvopapereita ja oman pääoman ehtoisia sijoituksia ei ole.

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

Tilinpäätös, joka sisältää tilinpäätöslaskelmat, liitetiedot ja toimintakertomuksen, on hyväksytty Lahdessa 12 päivänä maaliskuuta 2009

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ylijohtaja

Hannu Rossilahti

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

Harri Hiltunen
puheenjohtaja

Teija Ojankoski
varapuheenjohtaja

Pasi Holm

Anneli Nieminen

Rauno Saari

Anne Salin

Hannu Salokorpi