

---

# Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen toimintakertomus ja tilinpäätöslaskelmat 1.1.2009 - 31.12.2009

---



## Sisällys

1 TOIMINTAKERTOMUS .....	3
1.1 Johdon katsaus .....	3
1.2 Vaikuttavuus.....	5
1.2.1 Siirto- ja sijoitusmenojen vaikuttavuus .....	5
1.2.1.1 Lainoituksen ja niihin liittyvien avustusten kohdentaminen .....	5
1.2.1.2 Tuettaviin hankkeisiin liittyvä ohjaus ja valvonta .....	8
1.2.1.3 Korjausavustukset.....	13
1.2.2 Toiminnan vaikuttavuus .....	15
1.2.2.1 Kehittämistoiminta ja yhteistyö .....	15
1.2.2.2 Asuntokantaan liittyvä ohjaus, valvonta ja rajoituksista vapauttaminen .....	18
1.3 Toiminnallinen tehokkuus.....	19
1.3.1 Toiminnan taloudellisuus .....	19
1.4 Tuotokset ja laadunhallinta.....	20
1.4.1 Suoritteiden määrät ja aikaansaadut julkishyödykkeet .....	20
1.4.2 Palvelukyky sekä suoritteiden ja julkishyödykkeiden laatu .....	21
1.5 Henkisten voimavarojen hallinta ja kehittäminen.....	22
1.6 Tilinpäätöslaskelmat ja liitetiedot sekä laskelmien analyysi.....	25
1.6.1 Rahoituksen rakenne .....	25
1.6.2 Talousarvion toteutuminen.....	25
1.6.3 Tuotto- ja kululaskelma .....	26
1.6.4 Tase .....	28
1.7. Sisäisen valvonnan arviointi- ja vahvistuslausuma.....	28
1.8 Arviointien tulokset .....	29
1.9 Yhteenveto havaituista väärinkäytöksistä.....	29
2 TALOUSARVION TOTEUMALASKELMA JA TILIVIRASTON TALOUSARVION TOTEUMALASKELMAN TIEDOT VALTUUKSISTA JA NIIDEN KÄYTÖSTÄ .....	31
3 TUOTTO- JA KULULASKELMA .....	33
4 TASE .....	34
5 LIITETIEDOT .....	35
6 ALLEKIRJOITUKSET .....	40

# 1 TOIMINTAKERTOMUS

## 1.1 Johdon katsaus

Taluskriisi näkyi erityisen voimakkaasti rakentamisessa ja valtion toimenpiteitä kohdennettiin laajasti sekä asuntojen uudistuotannon että korjausrakentamisen elvyttämiseen. Asuntorakentamisen elvytystoimenpiteet toteutettiin pääosin ARA:n kautta. Tavoitteena oli saada valtion tuella hankkeita käynnistymään mahdollisimman nopeasti ja tukea tätä kautta työllisyyttä.

Elvytystoimet toteutuivat ennakoarviota paremmin. Valtion tukeman tuotannon osalta vuoden aikana tehtiin 14 075 uustuotantoasunnon aloittamisen mahdollistavat päätökset. Määrä on yli 10 000 asuntoa suurempi kuin edellisvuonna. Keväällä käyttöön otetun ns. välimallin (10 vuoden korkotukilaina) vuokra-asuntojen osalta asuntoja aloitettiin 4 050. Myös erityisryhmien ja normaalien ARA-vuokra-asuntojen rakentaminen kasvoi. Lisäksi erityisesti asumisoikeusasuntojen tuotanto kasvoi ja niitä aloitettiin viisinkertainen määrä viime vuosiin verrattuna.

Valtion tukeman asuntorakentamisen määrän kasvattaminen oli ensisijainen tavoite, mutta samalla huolehdittiin hankkeiden alueellisesta kohdentumisesta. Normaalien vuokra-asuntojen ja asumisoikeusasuntojen osalta keskeisenä painopisteenä on ollut Helsingin seudun aiesopimuskuntien asuntotuotantotavoitteiden toteutumisen tukeminen. Tuotanto kohdentui edellisvuotta voimakkaammin kasvukeskuksiin ja 90 % normaaleista vuokra- ja asumisoikeusasunnoista kohdentui näille alueille. Erityisryhmien asunnot mukaan lukien kasvakeskusten osuus uustuotannon aloituksista oli 85 %. Helsingin seudulle asunnoista kohdentui 49 %.

Suhdannelitilanteen muuttuessa kääntyivät myös rakennuskustannukset laskuun. Tämä paransi osaltaan hankkeiden käynnistymisen edellytyksiä. Pääkaupunkiseudulla rakentamisen neliöhinta normaaleissa ARA-kohteissa oli 7 % alhaisempi kuin vuotta aiemmin ja muualla maassa rakentamisen hinta pysyi edellisvuoden tasolla.

Korjauslainoituksen piirissä olevissa taloissa oli 15 400 asuntoa. Suurin osa näistä oli asunto-osakeyhtiötaloille myönnettäviä niin sanottuja 40 % korkotukilainoja. Myös vuokratalojen korjaaminen määrä kasvoi ja asuntoja näissä hankkeissa oli 3 360. Erityisryhmien vuokratalohankkeissa asuntoja oli 1 340 kappaletta.

Korjausrakentamista elvytettiin 125 miljoonan euron suhdanneluonteisella korjausavustusvaltuudella. Avustusta haettiin kunnista ja ARA osoitti valtuuden kuntiin hakemusten perusteella ja hoitaa avustusten maksamisen kuntiin. Laajamittaiseen avustuksen toimeenpanoon ja käytön edistämiseen liittyi monenlaista viestintää sekä neuvontaa kunnille ja isännöitsijöille. Tämän lisäksi virasto huolehti muihin korjausavustuksiin liittyvän 68,5 miljoonan euron korjaus- ja energia-avustusvaltuuden toimeenpanoon liittyvistä tehtävistä. Näillä avustuksilla tuettiin muun muassa 162 uuden hissien rakentamista ja 189 hissien perusparantamista.

Talouden lama heijastui myös omistusasuntolainojen takauskorvauksiin. ARA:n hyväksymien takauskorvausten määrä oli 40, mikä oli nelinkertainen määrä edellisvuoteen verrattuna.

Virastossa tehtyjen tukipäätösten ja maksatustapahtumien määrät kasvoivat voimakkaasti. Korkotukilaina- ja muita erilaisia avustuspäätöksiä tehtiin yli 1 200 kappaletta. Hyväksytyjen korkotukilainojen määrä oli 1 667 miljoonaa euroa. Erilaisia avustuksia myönnettiin tai osoitettiin kuntiin avustusvaltuutta yhteensä 384 miljoonaa euroa. Avustuksiin liittyviä maksatuksia käsiteltiin yhteensä 5 983 kappaletta.

Rahoitustehtävien lisäksi virasto oli mukana monissa erilaisissa kehittämis- ja yhteistyöhankkeissa. Tavoitteena on ollut vähitellen vahvistaa kehittämistä ja siihen liittyvää erilaista yhteistyötä aiempaa keskeisemmäksi osaksi viraston toimintaa. Keskeisiä kehittämis- ja yhteistyöhankkeita olivat pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishjelma (PAAVO), lähiöohjelman toimeenpanoon osallistumien, Asumisen uudistaminen -projekti ja siihen liittyvät erilaiset kehittämisshankkeet. Kehittämistoiminnan erillisrahoituksella tuettiin ja osallistuttiin 12 kehittämisshankkeeseen, jotka liittyivät muun muassa energiatehokkuuden parantamiseen, yhdyskuntarakenteen kehittämiseen, erityisasuntokannan suunnitteluun ja vuokra-asuntomarkkinoista saatavan tiedon parantamiseen.

Valvonnassa panostettiin erityisryhmien investointiavustusta hakeneiden yhteisöjen lainoituskelpoisuuden ja kohteiden kannattavuuden selvittämiseen ennen avustus- ja lainapäätösten tekoa yhteistyössä rahoitusryhmän kanssa. Kuntien kiinteistöyhtiöiden osalta hyödynnettiin SART-tietojärjestelmää ja yleishyödylliset yhteisöt toimittivat valvontatiedot ARAan sähköisesti.

Viestinnän kehittämisen painopisteenä oli verkkoviestintä. Syksyn kuluessa rakennettiin ara.fi-sivuston yhteyteen kolme erillistä projektisivustoa tukemaan pitkäaikaisasunnottomuuden poistamiseen ja lähiöiden kehittämiseen liittyviä ohjelmia sekä Asumisen uudistaminen -projektiä.

Virasto toteutti laajan sidosryhmätutkimuksen syksyllä 2009. Yli 500 sidosryhmään kuuluvalla henkilöllä lähetetyn kyselyn vastausprosentti oli 68. Tutkimuksen perusteella ARA on edistänyt kiitettävästi erityisryhmien asumista ja talouden elvytystä. Virasto sai sidosryhmiltä kiitosta palvelualltiudesta ja toimivasta yhteistyöstä. Kokonaisuudessaan suurin osa vastaajista koki ARA:n toiminnan kehittyneen oikeaan suuntaan viimeisen kahden vuoden kuluessa. Jonkin verran epätietoisuutta esiintyi ARA:n kehittämissroolista, mutta esimerkiksi parin viime vuoden aikana pidetyt kehittämisseminaarit saivat kiitosta. Tutkimuksen perusteella haaste virastolle on sidosryhmien varsin pitkä ja monipuolinen lista tärkeimmiksi koetuista palveluista.

Työtyytyväisyys nousi selvästi, mutta on kuitenkin edelleen muita valtion virastoja alhaisemmalla tasolla. Virasto jatkaa tilanteen parantamiseen tähtääviä toimenpiteitä ja erityisesti johtamisen ja esimiestyön kehittämiseen panostetaan vuoden 2010 aikana. Lähi-vuosina jää eläkkeelle paljon henkilöstöä. Samalla tuottavuusohjelman mukaisesti henkilöstön määrä pienenee edelleen selvästi. Uusien kehittämistehtävien ja vähenevien henkilöstöressurssien takia henkilöstön tehtävät muuttuvat aiempaa monipuolisempaa ammattitaitoa vaativammiksi. Lähivuosina tärkeää on osaamisen siirtäminen ja toisaalta rekrytoinneissa onnistuminen.

Lainoituksen ja niihin liittyvien avustusten valtuudet ovat tänä vuonna viime vuotta vastaavalla tasolla. Vapaaarahoitteisen asuntokysynnän ja -tuotannon arvioidaan elpyvän ainakin jossain määrin viime vuoden poikkeuksellisen alhaiselta tasoltaan. Alkavan ARA-tuotannon määrä jää todennäköisesti hieman viime vuotta pienemmäksi. Elvytystoimenpiteillä on kuitenkin edelleen kuluvana vuonna keskeinen rooli viraston toiminnassa. Tämän lisäksi virastolla on käytävissä kehittämisshankkeisiin 700 000 euron määräraha. Tavoitteena on vakiinnuttaa viraston kehittämisskeskusroolia ympäristöministeriön sille asettamien suuntaviivojen mukaisesti.

## 1.2 Vaikuttavuus

### 1.2.1 Siirto- ja sijoitusmenojen vaikuttavuus

Lainoitustoiminnan määrä kasvoi voimakkaasti asuntorakentamisen elvytystoimenpiteiden takia. Elvytystoimilla parannettiin rakennusalan työllisyystilannetta. Tuetun asuntorakentamisen määrän kasvattaminen oli ensisijainen tavoite, mutta samalla tuli huolehtia, että valtion tukema asuntotuotanto vastaa pitkäaikaista käyttötarvetta ja hankkeet ovat taloudellisesti kestäväällä pohjalla. Normaalien vuokra-asuntojen ja asumisoikeusasuntojen osalta keskeisenä painopisteenä on ollut Helsingin seudun aiesopimuskuntien asuntotuotantotavoitteiden toteutumisen tukeminen. Erityisryhmien osalta tavoitteena oli painottaa mielenterveyskuntoutujia, kehitysvammaisia, pitkäaikaisasunnottomia ja muistihäiriöisiä vanhuksia.

#### 1.2.1.1 Lainoituksen ja niihin liittyvien avustusten kohdentaminen

Vuonna 2009 alkaneen valtion tukeman uustuotannon asuntomäärä oli 14 075 asuntoa ja alkaneiden asuntojen määrä nousi yli 10 000 asunnolla. Tuotanto painottui tavoitteiden mukaisesti Helsingin seudulle ja muihin suurimpiin kasvukeskuksiin. Alkavasta uustuotannosta Helsingin seudun osuus oli 49 % ja kokonaisuutena kasvukeskusten osuus oli 85 %.

Normaaleista vuokra- ja asumisoikeusasunnoista 90 % sijoittui kasvukeskuksiin. Uutena tukimuotona käyttöön otetuista välimallin vuokra-asuntoprojekteista sijoittui 97 % kasvukeskuksiin ja Helsingin seudulle 63 %. Erityisryhmien kohteissa olevista asunnoista 67 % sijoittui suurimpiin kasvukeskuksiin.

**Taulukko 1.** Aloitetut asunnot\* uudistuotannossa alueittain

Alue	2007		2008		2009	
	as.kpl	%	as.kpl	%	as.kpl	%
Pääkaupunkiseutu	939	28	1 188	30	6 060	43
PKS:n lähialue	258	8	367	9	903	6
Tampereen seutu	505	15	729	18	1 774	13
Oulun seutu	109	3	380	10	789	6
Jyväskylän seutu	200	6	165	4	894	6
Kuopion seutu	23	1	64	2	362	3
Turun seutu	350	11	54	1	1 241	9
<b>Kasvukeskukset yht.</b>	<b>2 384</b>	<b>72</b>	<b>2 947</b>	<b>74</b>	<b>12 023</b>	<b>85</b>
<b>Muut alueet yhteensä</b>	<b>917</b>	<b>28</b>	<b>1 042</b>	<b>26</b>	<b>2 052</b>	<b>15</b>
<b>Koko maa yhteensä</b>	<b>3 301</b>	<b>100</b>	<b>3 989</b>	<b>100</b>	<b>14 075</b>	<b>100</b>

\*osapäätöksen saaneet hankkeet eli hankkeen suunnitelmat ja kustannukset on hyväksytty ARAssa ja hanke on saanut näin aloitusluvan. Hankkeet käynnistyvät pian tämän jälkeen ja tämä on vakiintunut tapa kuva hankkeiden alkamista.

Aloitettujen asuntojen määrät kasvoivat kaikissa tukimuodoissa. Elvytykseen liittyvänä uutena tukimuotona olivat käytössä ns. välimallin vuokra-asunnot, joita aloitettiin yli 4 000 asuntoa. Aloitetun asuntojen määrät kasvoivat myös selvästi asumisoikeusasuntotuotannossa sekä erityisryhmien ja normaalien vuokra-asuntojen osalta.

**Taulukko 2.** Aloitetut asunnot uudistuotannossa tukimuodoittain

Tukimuoto	2007		2008		2009	
	as.kpl	%	as.kpl	%	as.kpl	%
Erityisryhmien vuokra-asunnot	1 939	59	2 367	59	4 152	29
Välimallin vuokra-asunnot					4 050	29
Asumisoikeusasunnot	333	10	563	14	2 897	21
Normaalit vuokra-asunnot	708	21	978	25	2876	20
Osaomistusasunnot	46	1	52	1	87	1
Omakotitalot	218	7	29	1	13	0
Asunto-osakeyhtiöasunnot (40 %)	57	2	0	0	0	0
<b>Kokrotukilainoitus yhteensä</b>	<b>3 301</b>	<b>100</b>	<b>3 989</b>	<b>100</b>	<b>14 075</b>	<b>100</b>

Vuonna 2009 korkotukilainoja hyväksyttiin yli 15 000 asunnon perusparantamishankkeisiin. Perusparannushankkeet keskittyivät pääosin kasvukeskuksiin, joiden osuus oli 77 %.

**Taulukko 3.** Aloitetut asunnot perusparannushankkeissa alueittain

Alue	2007		2008		2009	
	as.kpl	%	as.kpl	%	as.kpl	%
Pääkaupunkiseutu	6 216	57	5 736	57	6 801	44
PKS:n lähialue	459	4	137	1	742	5
Turun seutu	871	8	1 374	14	2 429	16
Tampereen seutu	1 154	11	884	9	1 278	8
Jyväskylän seutu	111	1	290	3	41	0
Oulun seutu	133	1	60	1	61	0
Kuopion seutu	98	1	38	0	500	3
<b>Kasvukeskukset yht.</b>	<b>9 042</b>	<b>84</b>	<b>8 519</b>	<b>85</b>	<b>11 852</b>	<b>77</b>
<b>Muut alueet yhteensä</b>	<b>1 775</b>	<b>16</b>	<b>1 508</b>	<b>15</b>	<b>3 522</b>	<b>23</b>
<b>Koko maa yhteensä</b>	<b>10 817</b>	<b>100</b>	<b>10 027</b>	<b>100</b>	<b>15 374</b>	<b>100</b>

Pääosa hankkeista (69 % asunnoista) oli asunto-osakeyhtiöalojen korjaushankkeita. Normaalien vuokratalojen korjauksia tehtiin kuitenkin selvästi viime vuosia enemmän ja näissä korjaushankkeissa oli yli 2 500 asuntoa enemmän kuin viime vuonna.

**Taulukko 4.** Aloitetut asunnot perusparannushankkeissa tukimuodoittain

Tukimuoto	2007		2008		2009	
	as.kpl	%	as.kpl	%	as.kpl	%
Asunto-osakeyhtiöas. (40 %)	7 649	71	8 117	81	10 674	69
Normaalit vuokra-asunnot	1 504	14	729	7	3 360	22
Erityisryhmien vuokra-asunnot	1 599	15	1 181	12	1 340	9
Asumisoikeusasunnot	50	0	0	0	0	0
Omakotitalot	15	0	0	0	0	0
<b>Koko maa yhteensä</b>	<b>10 817</b>	<b>100</b>	<b>10 027</b>	<b>100</b>	<b>15 374</b>	<b>100</b>

## Erityisryhmien avustusten jakautuminen käyttäjäryhmittäin ja alueittain

Erityisryhmien asunto-olojen parantamiseen tarkoitettuja investointiavustuksia myönnettiin yhteensä 4 295 asuntoa käsittävälle hankkeille. Näistä uustuotantoa oli 3 168 asuntoa, perusparannusta 1 072 asuntoa ja hankittavia asuntoja 55.

**Taulukko 5.** Erityisryhmien investointiavustukset 2007–2009 (as. kpl. ja milj. euroa)

	2007		2008		2009	
	As.kpl	Milj. euroa	As.kpl	Milj. euroa	As.kpl	Milj. euroa
Uustuotanto	1 154	36,8	2 377	67,2	3 168	96,1
Perusparannus	745	8,2	1 775	17,3	1 072	10,3
Hankinta	10	0,0	7	0,0	55	3,3
<b>Yhteensä</b>	<b>1 909</b>	<b>45,0</b>	<b>4 159</b>	<b>84,5</b>	<b>4 295</b>	<b>109,7</b>

Alueittain tarkasteltuna 56 % investointiavustusten euromääristä ja 68 % asunnoista kohdentui suurimpien kasvuseutujen alueelle.

**Taulukko 6.** Erityisryhmien investointiavustukset alueittain 2009

Alue	Uustuotanto		Perusparannus		Hankinta		Yhteensä		%
	As.	Milj. euroa	As.	Milj. euroa	As.	Milj. euroa	As.	Milj. euroa	
PKS	581	14,6	430	1,8	55	2,2	1 066	18,6	17 %
PKS:n lähialue	181	8,0	17	0,3		0,0	198	8,3	8 %
Turun seutu	71	2,5	182	2,1	0	1,1	253	5,7	5 %
Tampereen seutu	260	6,9		0,0		0,0	260	6,9	6 %
Jyväskylän seutu	473	7,1	134	0,9		0,0	607	8,1	7 %
Oulun seutu	355	9,7		0,0		0,0	355	9,7	9 %
Kuopion seutu	82	2,9	97	1,6		0,0	179	4,6	4 %
<b>Kasvukeskukset yhteensä</b>	<b>2 003</b>	<b>51,7</b>	<b>860</b>	<b>6,8</b>	<b>55</b>	<b>3,3</b>	<b>2 918</b>	<b>61,8</b>	<b>56 %</b>
<b>Muu maa</b>	<b>1 165</b>	<b>44,4</b>	<b>212</b>	<b>3,6</b>		<b>0,0</b>	<b>1 377</b>	<b>47,9</b>	<b>44 %</b>
<b>Kaikki yhteensä</b>	<b>3 168</b>	<b>96,1</b>	<b>1 072</b>	<b>10,3</b>	<b>55</b>	<b>3,3</b>	<b>4 295</b>	<b>109,7</b>	<b>100 %</b>

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

Ympäristöministeriön ohjauskirjeen mukaisesti etusijalla hankkeiden valinnassa ovat olleet pitkäaikaisasunnottomat, kehitysvammaiset, mielenterveyskuntoutujat ja muistihäiriöiset vanhukset. Näiden ryhmien hankkeisiin on kohdentunut 55 % avustuksista. Lisäksi huonokuntoisten vanhusten kohteisiin on kohdentunut 24 % avustusten euromääristä.

**Taulukko 7.** Erityisryhmien investointiavustukset kohderyhmittäin

Käyttäjryhmä	Uustuotanto		Perusparannus		Hankinta		Yhteensä		% euroista
	As.	Milj. euroa	As.	Milj. euroa	As.	Milj. euroa	As.	Milj. euroa	
Pitkäaikaisasunnottomat	324	14,4	14	0,2		0,0	338	14,6	13 %
Mielenterveyskuntoutujat	80	4,4	60	1,7		0,0	140	6,1	6 %
Kehitysvammaiset	358	19,3	32	1,2		0,0	390	20,4	19 %
Muistihäiriöiset vanhuksset	442	15,4	75	1,7	16	1,4	533	18,5	17 %
Huonokuntoiset vanhuksset	642	24,2	37	1,0	20	1,4	699	26,5	24 %
Opiskelijat	786	6,3	786	3,3		0,0	1 572	9,6	9 %
Vammaiset	80	4,0		0,0		0,0	80	4,0	4 %
Nuoret	241	2,6		0,0		0,0	241	2,6	2 %
Tukiasuminen: vanhuksset	20	0,6	51	0,9	19	0,6	90	2,1	2 %
Tukiasuminen: asunnottomat	75	1,8		0,0		0,0	75	1,8	2 %
Erytistukea tarvitsevat nuoret	63	1,7		0,0		0,0	63	1,7	2 %
Päihdehuoltopalvelujen käyttäjät	27	0,8		0,0		0,0	27	0,8	1 %
Ikäihmiset	30	0,8		0,0		0,0	30	0,8	1 %
Asunnottomat		0,0	17	0,3		0,0	17	0,3	0 %
<b>Kaikki yhteensä</b>	<b>3 168</b>	<b>96,1</b>	<b>1 072</b>	<b>10,3</b>	<b>55</b>	<b>3,3</b>	<b>4 295</b>	<b>109,7</b>	<b>100 %</b>

### 1.2.1.2 Tuettaviin hankkeisiin liittyvä ohjaus ja valvonta

Tulosopimuksen mukaan tavoitteina oli muun muassa varmistaa, että hankkeiden suunnittelussa elinkaaritarkistajat sekä kustannus- ja energiatehokkuus on otettu huomioon. Lisäksi keskeisissä tavoitteissa oli tuotu esiin, että hankkeita hyväksyttäessä tulisi painottaa toteutuvaa vuokratasoa ja yksittäisten kustannustekijöiden painoarvoa vähentää.

#### ***Rakentamisen ja tonttien hintakehitys normaaleissa hankkeissa***

Pääkaupunkiseudulla alkaneiden normaalihankkeiden (vuokra- ja asumisoikeusasunnot) rakentamisen hinta oli 6,6 % alhaisempi kuin vuonna 2008 alkaneissa hankkeissa. Muun maan osalta rakentamisen hinta oli 0,3 % alhaisempi kuin vuotta aiemmin. Rakentamisen suhdannetilanteen muutos syksyllä näkyi rakentamisen hintojen selvänä alenemisena pääkaupunkiseudulla.

Tonttihintojen hyväksyttävyyden perusteena ovat keskeisille asuntotuotantoalueille hyväksytyt alueelliset tonttien enimmäishinnat, jotka ovat alle tonttien käyvän hintatason. YTV-alueella kohtuulliset tonttihinnat määrittää tonttitoimikunta, jonka tavoite on, että vyöhykehinta on alle 80 % vapaiden markkinoiden pientalotonttien hinnoista. Vuosittain tilastoiduissa keskiarvotiedoissa ja niiden pohjalta seuratussa tonttihintojen kehityksessä on vaihtelua johtuen kohteiden sijoittumisesta alueittain erihintaisille alueille. Viime vuonna ARA-tuotantoa voitiin toteuttaa pääkaupunkiseudulla poikkeuksellisen paljon hyvällä sijainnilla oleville tonteille ja tämä näkyi edellisvuotta korkeampina tilastoituna tonttien keskihintoina. Omistustontille hyväksytyjen hankkeiden tonttikustannukset olivat pääkaupunkiseudulla 25 % korkeammat kuin edellisvuonna ja muualla maassa maapohjan hankintakustannukset olivat 3 % alhaisemmat.



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

	Rakentamisen hinta	Hankkeet omalla tontilla			Hankkeet vuokratontilla		
		Liittymismaksut ja autopaikat	Maapohjakustannus	Hankinta-arvo	Liittymismaksut ja autopaikat	Maapohjakustannus	Hankinta-arvo
<b>Koko maa</b>							
2007	1 971	61	137	2 077	126	12	2 200
2008	2 250	126	235	2 541	152	35	2 487
2009	2 132	160	297	2 617	137	26	2 244
<i>Vuosimuutos</i>	<i>-5,3 %</i>	<i>27,0 %</i>	<i>26,4 %</i>	<i>3,0 %</i>	<i>-9,9 %</i>	<i>-25,7 %</i>	<i>-9,8 %</i>
<b>PKS</b>							
2007	2 530	49	397	2 933	126	24	2 686
2008	2 444	175	364	2 953	175	47	2 677
2009	2 282	235	456	3 007	159	29	2 415
<i>Vuosimuutos</i>	<i>-6,6 %</i>	<i>34,3 %</i>	<i>25,3 %</i>	<i>1,8 %</i>	<i>-9,1 %</i>	<i>-38,3 %</i>	<i>-9,8 %</i>
<b>Muu maa</b>							
2007	1 854	61	121	2 025	126	8	2 003
2008	2 013	103	173	2 344	97	6	2 044
2009	2 008	99	168	2 216	118	23	2 101
<i>Vuosimuutos</i>	<i>-0,3 %</i>	<i>-3,9 %</i>	<i>-2,9 %</i>	<i>-5,5 %</i>	<i>21,6 %</i>	<i>283,3 %</i>	<i>2,8 %</i>

### Palveluasuntojen koko ja rakennuskustannukset

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

Palveluasuntojen koko on vuonna 2009 ollut keskimäärin 40 as.m<sup>2</sup> ja niihin liittyy lähes aina myös muita tuettavia tiloja. Näitä tiloja oli asuntoa kohti keskimäärin 10 neliötä. Pääkaupunkiseudulla palveluasuntojen keskimääräiset rakennuskustannukset olivat 2 447 euroa neliöltä ja muualla maassa 2 303 euroa neliöltä.

**Taulukko 9.** Palveluasuntojen koko ja rakennuskustannukset

			2007	2008	2009	
<b>Laajuus</b>	Asunnot	as. m2	39,2	39,1	40	
	Muut tuettavat tilat	m2/asunto	13	11,3	10	
<b>Rakennuskustannukset</b>	PKS	Asunnot	euroa/as.m2	3 174	3 199	2 447
		Muut tuettavat tilat	euroa/m2	3 185	3 130	2 588
	Muu maa	Asunnot	euroa/as.m2	2 440	2 402	2 303
		Muut tuettavat tilat	euroa/m2	2 549	2 650	2 094

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

## Urakkakilpailut

Vapaarahoitteen asuntotuotannon pysähdyttyä rakennusliikkeet tarjosivat omia tontteja ja hankkeitaan vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotantoon. ARA-tuotannon voimakas kasvattaminen ei olisi ollut mahdollista ilman ns. neuvottelu-urakoina toteutettavien hankkeiden määrän kasvua. Neuvottelu-urakoina toteutettiin erityisesti asumisoikeusasuntotuotantoa, ja myös ns. välimallin vuokra-asuntotuotanto perustui neuvottelu-urakkamuotoiseen toteutukseen. Kaikkiaan normaalista vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotannosta (pl. välimalli) 49 % toteutettiin kilpailuhankkeina ja erityisryhmien osalta 81 %.

**Taulukko 10.** Urakkakilpailujen määrä ja osuus

	Normaalihankkeet				Erityisryhmien hankkeet			
	2007	2008	2009	Muutos %-yks.	2007	2008	2009	Muutos %-yks.
Uudistuotanto, koko maa (kpl)	31	52	154		53	67	98	
kilpailuhankkeiden osuus (%)	74	92	49	-43	95	94	81	-13
Uudistuotanto, pks (kpl)	5	17	57		12	9	19	
kilpailuhankkeiden osuus (%)	100	100	47	-53	93	100	84	-16
Uudistuotanto, muu maa (kpl)	26	33	97		41	60	79	
kilpailuhankkeiden osuus (%)	69	87,5	51	-37	95	93	80	-13
Peruskorjaus, koko maa	27	12	49		31	26	30	
kilpailuhankkeiden osuus (%)	100	100	100	0	100	100	100	0

Taulukossa ei ole mukana ns. välimallin korkotukihankkeita, jotka olivat neuvottelu-urakkamuotoisia.

## Rahoituksen kilpailuttaminen

Rahoituskriisi heijastui korkotukilainoitukseen siten, etteivät pankit enää olleet kiinnostuneita myöntämään korkotukilainoja vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotantoon. Rahoitus oli Kuntarahoituksen myöntämien lainojen varassa ja Kuntarahoituksen osuus uusien lainojen euromäärästä oli 96 % (ei sisällä välimallin hankkeita).

Vuokra- ja asumisoikeustalojen uusissa korkotukilainoissa keskiporko oli 2,33 % ja korkomarginaali 0,67 prosenttiyksikköä.

**Taulukko 11.** Vuokra- ja asumisoikeustalolainojen korot ja marginaalit (lainoihin liittyy valtion täytetäkaus)

	2007	2008	2009	Muutos (%-yks.) vuositasolla
Keskiporko (%)	4,37	4,68	2,33	-2,35
Marginaali (%)	0,04	0,07	0,67	0,60
Keskiporko yritysluotoissa (%) <sup>1)</sup>	5,22	5,19	2,41	
Korkoero yritysluottoihin (% -yks.)	-0,85	-0,51	-0,08	

1) sisältää asuinyhteisöt

Asunto-osakeyhtiöiden perusparantamisen korkotukilainojen (ns. 40 prosentin lainat) keskiporko oli 2,76 % ja korkomarginaali 0,78 prosenttiyksikköä.

**Taulukko 12.** Asunto-osakeyhtiötalojen perusparannuslainat (ei valtion takausta)

	2007	2008	2009	Muutos (%-yks.) vuositasolla
Keskikorko (%)	4,17	4,77	2,76	-2,01
Marginaali (%)	0,21	0,17	0,78	0,61

Välimallin osalta rahoittajina olivat pankit, eläkeyhtiöt ja Kuntarahoitus. Välimallin hankkeissa keskikorko oli 3,66 % ja keskimarginaali 1,69 %.

### **Normaalihankkeiden ensimmäisen vuoden asumiskustannukset ja suhde vapaarahoitteisten asuntojen vuokriin**

Hyväksytyjen normaalien vuokratalohankkeiden ensimmäisen vuoden laskennalliset keskimääräiset asumiskustannukset olivat pääkaupunkiseudulla 12,27 euroa ja muualla maassa 10,77 euroa neliöltä kuukaudessa. Asumiskustannukset hankkeissa olivat pääkaupunkiseudulla 2,1 % alhaisemmat ja muualla maassa 0,7 % korkeammat kuin edellisvuonna aloitetuissa hankkeissa.

Asumisoikeusasuntojen ensimmäisen vuoden asumiskustannukset olivat pääkaupunkiseudulla 10,69 euroa ja muualla maassa 9,79 euroa neliöltä. Asumiskustannukset olivat pääkaupunkiseudulla 9,3 % ja muualla maassa 5,2 % alhaisemmat kuin edellisvuonna hyväksytyissä hankkeissa.

**Taulukko 13.** Normaalien vuokra- ja asumisoikeustalojen ensimmäisen vuoden asumiskustannukset ja suhde vapaarahoitteisiin vuokriin

	Vuokrat ARA-tuotannossa <sup>2)</sup>						Vuokrat vapaarahoitteisissa <sup>1)</sup>		
	Normaalit vuokratalot			Asumisoikeustalot			Koko	PKS	Muu maa
	Koko maa	PKS	Muu maa	Koko	PKS	Muu maa			
2007	10,78	11,98	9,83	9,26	10,59	9,22	9,96	12,97	8,98
2008	11,82	12,53	10,7	10,67	11,80	9,82	10,28	13,7	9,24
2009	11,41	12,27	10,77	10,21	10,69	9,79	10,98	14,98	9,72
Vuosimuutos %	-3,5 %	-2,1 %	0,7 %	-4,3 %	-9,4 %	-0,3 %	6,8 %	9,3 %	5,2 %
2009 ARA-asuntoja, kpl	2 876	1 153	1 723	2 897	1 278	1 619			

1) Vapaarahoitteisten asuntojen uudet vuokrasuhteet 3.neljännes 2009, 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. Osaan hankkeista sovellettiin täysimääräistä alhaisempia tukiluokan avustusprosentteja. Koko maan keskiarvona mitattuna ensimmäisen vuoden asumismeno avustuksen jälkeen oli uudisasunnoissa tukiluokittain 9,85–10,98 euroa/as.m<sup>2</sup>/kk. Perusparannushankkeissa asumismenot olivat 7,53–10,45 euroa/as.m<sup>2</sup>/kk.

**Taulukko 14.** Keskimääräinen tukiaste ja alkuvuokra tukiluokittain investointiavustushankkeissa

Vuosi	Tukiluokka	Uustuotanto		Perusparannus	
		Tukiprosentti	Alkuvuokra	Tukiprosentti	Alkuvuokra
		%	€/m <sup>2</sup> /kk	%	€/m <sup>2</sup> /kk
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	50,00	10,37		
2009	1	9,03	10,87	10,00	10,50
	2	18,88	10,98	21,06	9,88
	3	36,16	9,85	36,65	10,45
	4	45,68	10,09	37,43	7,53

Laskennassa on käytetty painoina pinta-alaa.

### ***ARA-tuotannon energiatehokkuuden edistäminen***

Energiatehokkuuden edistämiseen liittyviä tavoitteita on tuotu esiin osana rakennussuunnittelun ohjausta. Määräysten nopeaa muuttumista lähivuosina on korostettu sidosryhmätapaamisissa ja työpajoissa sekä toimijoita kannustettu jo nyt kehittämään tähän liittyvää osaamista. ARA on ollut myös mukana energiatehokkuuden parantamiseen liittyvissä kehittämishankkeissa. Lisäksi on kerrottu muiden maiden energiatehokkaan rakentamisen esimerkeistä eri yhteyksissä. Energiatehokkuus oli myös keskeisenä teemana Asumisen uudistaminen -projektissa syksyllä järjestetyssä seminaarissa.

### ***Asuntojen joustavuus ja muunneltavuus asuntosuunnittelussa***

Rakennussuunnittelun ohjauksessa painopistettä on siirretty prosessin alkupäähän ja yleiseen ohjaukseen. Sen mukaisesti sidosryhmätapaamisten yhteydessä on toimijoille tuotu ARA:n suunnittelun ohjauksen tavoitteita esille. Lisäksi toimijoille on järjestetty työpajoja, joissa joustavuus ja muunneltavuus ovat olleet keskeisiä tekijöitä suunnittelun tavoitteissa. Rakennusten toimivuuden säilymistä pitkällä tähtäimellä, esim. käyttäjäryhmän vaihtuessa, on painotettu suunnittelun ohjauksessa. Joustavuus- ja muunneltavuustekijöitä tuetaan myös kustannusohjauksessa huomioon ottamalla niistä mahdollisesti aiheutuvat korkeammat kustannukset.

### ***Korjausasteen mitoittaminen rakennuksen jäljellä olevan käyttöiän ja alueella vallitsevan vuokratason perusteella***

Korjausrakentamisen tukemisessa kiinnitetään nykyisin myös entistä enemmän huomiota korjattavan kiinteistön sijaintiin ja asemaan alueen asuntomarkkinoilla. Korjaamista ei tarkastella ainoastaan teknisen elinkaaren vaan myös asuntojen nykyisen ja tulevan kysynnän näkökulmasta. ARA ei ole hyväksynyt tuen piiriin raskaita peruskorjauksia sijainniltaan huonoilla alueilla.

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

Normaalikohteissa keskimääräinen korjauskustannus neliötä kohden laski selvästi. Ne olivat 756 euroa neliötä kohden (korjausaste 45 %).

**Taulukko 15.** Perusparannuskustannukset ja -aste

Vuosi	Normaalikohteet		Erityiskohteet	
	Perus- parannus- kustannus € m2	Perus- parannus- aste %	Perus- parannus- kustannus € m2	Perus- parannus- aste %
2007	1 031	62,5	1 216	65
2008	1 079	57,9	1 455	61,3
2009	756	45,2	1 294	63,6
Vuosimuutos (%)	-29,9 %		-11,1 %	

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

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

### 1.2.1.3 Korjausavustukset

#### ***Suhdanneluonteiset korjausavustukset ja elvytystoimien edistäminen korjausavustuksilla***

Korjausrakentamista oli tavoitteena elvyttää 125 miljoonan euron suhdanneluonteisella korjausavustusvaltuudella. Avustusta haettiin kunnista. ARA osoitti valtuuden kuntiin hakemusten perusteella ja hoitaa avustusten maksamisen kuntiin. Laajamittaiseen avustuksen toimeenpanoon ja käytön edistämiseen liittyi monenlaista viestintää sekä neuvontaa kunnille ja isännöitsijöille.

Määrärahaa kunnille suunnitelmallisen korjaustoiminnan (suunnittelun, kuntotutkimuksen ja kuntoarvion kustannuksiin) edistämiseksi myönnettäviin avustuksiin voitiin tänä vuonna osoittaa 23,2 miljoonaa euroa. Tämä oli 50 % kuntien esittämästä määräraha-tarpeesta. Määrä on selvästi enemmän kuin viime vuonna, jolloin voitiin osoittaa 9,0 miljoonaa euroa. Nousu viime vuodesta selittyy pitkälti sillä, että hieman yli puolet energia-avustuksiin varatusta 22 miljoonan euron määrärahasta voitiin käyttää tänä vuonna korjausavustuksiin. Osaan energiataloudellisista korjauksista myönnettiin suhdanneluonteista avustusta.

#### ***Hissiavustukset***

Uusien hissien osalta kaikille hyväksyttävillä hakemuksilla voitiin antaa myönteinen avustuspäätös. Hissien korjausten osalta avustuksia myönnettiin vain uudisrakentamiseen verrattavissa oleviin peruskorjauksiin. Hissien korjauksiin avustusta hakeneista 36 % sai avustuksen.

Korjausavustuksista hissien rakentamiseen ja korjaamiseen myönnettiin yhteensä 29,6 milj. euroa. Tästä 14,6 miljoonaa euroa myönnettiin uusiin hisseihin ja 15,0 miljoonaa euroa korjauksiin.

**Taulukko 16.** Myönnetyt hissiavustukset

		2007	2008	2009
<b>Uusien hissien rakentaminen</b>	Hissejä (kpl)	247	189	162
	Kohteita (kpl)	99	84	63
	Milj. euroa	18,4	16,1	14,6
	Asuntoja (kpl)	3 151	2 719	2 217
<b>Hissien perusparannukset</b>	Hissejä (kpl)	375	293	380
	Kohteita (kpl)	153	147	176
	Milj. euroa	10,0	10,9	15,0
	Asuntoja (kpl)	8 703	7 309	9 665

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

### **Korjausavustusten jakauma eri käyttötarkoituksiin**

Seuraavassa taulukossa on esitetty korjausavustusten jakautuminen eri käyttötarkoituksiin kertomusvuoden maksatustietojen mukaan, koska tiedot kuntien vuonna 2009 myöntämistä avustuksista ovat käytettävissä vasta myöhemmin vuonna 2010.

**Taulukko 17.** Korjausavustusten kohdentuminen käyttötarkoituksen mukaan vuosina 2007–2009.

	2007	2008	2009
Uusien hissien rakentaminen	15 214 324	19 485 956	18 883 526
Suhdanneluonteiset korjausavustukset			18 762 126
Hissien korjaus ja muu liikuntaesteen poistaminen	13 235 224	14 766 569	12 260 596
As.oy. talojen suunnitteluavustukset	4 744 221	5 659 801	5 695 423
Vanhusväestön as.olojen parantaminen	5 218 110	4 368 977	5 044 570
Energia-avustukset (2 tai useampi as.)	8 781 325	4 944 271	4 809 620
Energia-avustukset pientaloille	2 897 440	3 737 362	3 294 618
Veteraanit	855 468	1 113 178	1 406 957
Kuntoarvio	732 320	579 063	1 139 185
Kuntotutkimus	1 024 916	965 554	1 116 224
Jätevesien käsittelyavustus	183 999	302 508	647 608
Terveyshaitta-avustus	683 074	551 978	545 213
Terveyshaitta-avustus uudisrakentamiselle	165 756	364 055	357 294
Energiakatselmus	407 903	302 370	276 183
Hissien suunnitteluavustus	73 756	59 755	56 059
<b>Korjausavustukset yhteensä</b>	<b>54 858 110</b>	<b>57 525 306</b>	<b>74 295 202</b>

## 1.2.2 Toiminnan vaikuttavuus

### 1.2.2.1 Kehittämistoiminta ja yhteistyö

Keskeisiä kehittämis- ja yhteistyöhankkeita olivat pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishankkeet (PAAVO), lähiohjelman toimeenpanoon osallistuminen, Asumisen uudistaminen -projekti ja siihen liittyvät erilaiset kehittämissankkeet. Kehittämistoiminnan erillishankkeilla tuettiin ja osallistuttiin 12 kehittämissankkeeseen. Lisäksi muita keskeisiä kehittämissankkeita olivat muun muassa viestinnän kehittäminen liittyen keskeisiin ohjelmiin ja riskienhallinnan parantamiseen liittyvän yhteistyön parantaminen.

#### ***Pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishankkeet 2008-2011***

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

Ohjelman tavoite 1 250 asuntopaikasta pitkäaikaisasunnottomille näyttää toteutuvan. Samanaikaisesti kokonaisasunnottomuus näyttää kuitenkin lisääntyneen ARAn kunnille tekemän kuntakyselyn tietojen perusteella. Pitkäaikaisasunnottomien suhteellinen osuus kaikista asunnottomista on kuitenkin jonkin verran pienentynyt.

Vuonna 2009 ARA teki aiesopimuskuntien pitkäaikaisasunnottomille avustusvarauksia kaikkiaan 665 asunnolle, joista 430 asuntoa on uustuotantohankkeissa ja 235 asuntoa perusparannushankkeissa. Avustusvaraus on yhteensä 32,7 miljoonaa euroa.

Ohjelman ohjaus- ja seurantarajat toimivat ARAn johdolla. Ohjausryhmässä ovat edustettuna kaikki sopijaosapuolet ja viime vuonna ryhmässä muun muassa päivitettiin sopimusten liitteet, joissa sopimushankkeet on yksilöity. Lisäksi käytiin läpi ohjelmajohtajan kokoama vuosiraportti.

Suppeammassa ohjausryhmässä seurattiin vähentämishankkeiden etenemistä ja hankkeiden toteutumista, suunnitellaan tulevaa toimintaa ja käsitellään aiheeseen liittyviä erityisteemoja asiantuntijoiden alustusten pohjalta. Ryhmä jatkaa kokoontumisia vuonna 2010 uuden työohjelman mukaisesti. Hankekohtaisesta tarkastelusta siirrytään yleisemmälle tasolle.

ARA osallistui myös pitkäaikaisasunnottomien konseptikilpailun kehittämiseen Helsingissä, Espoossa ja Tampereella. Kilpailun tavoitteena oli löytää uusia pitkäaikaisasunnottomille tarkoitettujen palvelujen tuottamisen konsepteja sekä rakentamisen ratkaisuja, joissa kiinteistö palvelee mahdollisimman hyvin palvelun toteuttamista.

Lokakuussa avattiin pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishankkeiden projektisivut ([www.ara.fi/asunnottomuus](http://www.ara.fi/asunnottomuus)). Sivustolta löytyvät ohjelmaan liittyvät keskeiset tiedot.

Kuntien selvitysten mukaan vuoden 2009 marraskuussa oli asunnottomana 8 153 yhden henkilön taloutta, mikä on noin 250 enemmän kuin vuotta aikaisemmin. Asunnottomuuden väheneminen taittui vuonna 2007 ja lievä nousu jatkui myös vuonna 2008. Vailla asuntoa olevien perheiden määrässä ei ole tapahtunut muutoksia viime vuosina – asunnottomia perheitä on ollut noin 300. Vuokra-asuntojen saatavuuden vaikeutuminen on osaltaan heijastunut myös asunnottomuuden lisääntymiseen. Suurella osalla asunnottomista asunnottomuus on pitkittynyt myös sen takia, että riittäviä tukipalveluja ei ole ollut saatavissa.

**Taulukko 18.** Asunnottomien määrän kehitys 2001–2009

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Yhden hengen taloudet	9 970	9 560	8 190	7 650	7 430	7 400	7 530	7 900	8 153
Perheet	782	774	415	357	355	295	305	299	324

### **Lähiöohjelma 2008–2011**

Ohjelman ohjausryhmä valitsi hankkeet lähiöohjelmaan helmikuussa 2009. ARA myönsi kaikille avustusta hakeneille hankkeille lähiöavustusta toukokuun alussa. Lähiöohjelman toinen hakukierros päättyi marraskuussa 2009 ja uudet hankkeet ohjelmaan valittiin joulukuussa. Mukaan valittujen hankkeiden projekti- ja ohjausryhmät järjestäytyivät ja toiminnasta on raportoitu ympäristöministeriön ohjausryhmälle sekä hankkeen projektipäällikölle. Hankkeille on järjestetty yhteinen seminaari- ja hanketapaamisia aihealueittain verkottumisen ja hankkeiden käynnistymisen edistämiseksi.

Aktiivisella viestinnällä on tuettu ohjelman etenemistä. Lähiöohjelmalle tehtiin oma verkkosivusto ara.fi-sivujen yhteyteen ([www.ara.fi/elavalahio](http://www.ara.fi/elavalahio)). Sivut toimivat ohjelman toteutuksen viestintäkanavana ja tietopankkina. Kuukausittain julkaistaan myös Lähiöohjelman kuulumisia -palstaa/blogia, jossa ohjelmahankkeiden parissa työskentelevät kertovat kuulumisiaan. ARA sidosryhmälehdessä ARA-viestissä on kerrottu säännöllisesti lähiöohjelmasta. Ohjelman edellyttämät Lähiöfoorumit käynnistyvät vuoden 2010 alussa.

### **Asumisen uudistaminen 2009–2012 -projekti**

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

Asumisen uudistaminen 2009–2012 -projekti jatkui keväällä ja syksyllä järjestetyillä seminaareilla, joissa oli asiantuntijapuheenvuoroja aiheeseen liittyen ja esiteltiin meneillään olevia hankkeita. Projektiin liittyvät verkkosivut avattiin syksyllä ([www.ara.fi/AsumisenUudistaminen](http://www.ara.fi/AsumisenUudistaminen)).

### **Kehittämiseen liittyvät hankkeet**

Ympäristöministeriö osoitti ARAlle 150 000 euron määrärahan kehittämishankkeiden tukemiseen. Määrärahaa käytettiin 12 hankkeeseen, jotka liittyivät muun muassa energia- ja ympäristötehokkuuden parantamiseen, yhdyskuntarakenteen kehittämiseen, erityisasuntokannan suunnitteluun ja vuokra-asuntomarkkinoista saatavan tiedon parantamiseen. Osa projekteista valmistui vuoden 2009 aikana, mutta suurin osa projekteista on monivuotisia.

### **Viestinnän painopisteet ja sen kehittäminen**

Kehittämisen painopisteinä oli verkkoviestintä ja viestintäryhmään palkattiin verkkotiedottaja. Syksyn kuluessa rakennettiin ara.fi-sivuston yhteyteen kolme erillistä projektisivustoa tukemaan pitkäaikaisasunnottomuuden poistamiseen ja lähiöiden kehittämiseen liittyviä ohjelmia sekä Asumisen uudistaminen -projektiä.



Yhtenä keskeisenä virastolle asetettuna tulostavoitteena oli suhdanneluonteisten korjausavustusten ja muiden korjausavustusten edistäminen viestinnän keinoin. Korjausavustuksiin liittyvistä asioista viestittiin aktiivisesti ja muun muassa viraston verkkosivuilla uutisoitiin aiheesta vuoden kuluessa säännöllisesti. Lisäksi on vastattu suureen määrään puheluita ja sähköpostikyselyjä asiaan liittyen. Aiheesta pidettiin myös useita koulutustilaisuuksia ja luentoja. Muun muassa Helsingissä kuntien korjaus-, energia- ja suhdanneluonteisia avustuksia käsitteleville viranomaisille järjestettiin päivän seminaarilaisuus. Tilaisuudessa käytiin perusteellisesti läpi avustusten sisällöt tulkintakysymyksineen, käytännön esimerkkeineen ja harjoitustehtävineen.

Syksyn kuluessa toteutettiin sidosryhmätutkimus, josta saatiin näkemyksiä myös viestinnän kehittämiseen lähivuosina. Palautteen perusteella jatkossa pääpaino tulee olla verkkoviestinnän ja -palveluiden kehittämisessä. Sidoryhmätutkimukseen vastanneesta laajasta joukosta 80 % oli sitä mieltä, että ARAn viestintätavoista tärkein on verkkoviestintä ja muu sähköinen viestintä. Myös suoria kontakteja johtoon ja asiantuntijoihin pidettiin hyvin tärkeinä. Lisäksi ARA-päivää ja kehittämisseminaareja pidettiin tärkeinä tiedon saamisen ja verkostoitumisen kanavina.

### ***Hanke käsittelyyn liittyvä kehittäminen***

ARA järjesti yhteistyössä Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliiton (RAKLI) ja Rakennuttajatoimistojen liiton (RTL) kanssa koulutustilaisuuden ARA-rakennuttamisesta. Tilaisuuden tarkoituksena oli antaa lisätietoa ARAn toimintamalleista ja perehdyttää uusia toimijoita prosessin eri vaiheisiin.

Virastossa aloitettiin hanke käsittelyprosessin uudistaminen, jonka tavoitteena on korkotukilainojen ja niihin liittyvien avustusten sähköisen hakumenettelyn luominen.

### ***Asuntomarkkinoita ja ARA -asuntotuotantoa koskeva tietotuotanto***

Kesällä valmistui ympäristöministeriön, ARAn ja Raklin toteuttama selvitystyö pääkaupunkiseudun vuokra-asuntojen todellisista hakijamääristä. Hankkeessa tutkittiin pääkaupunkiseudulta vuokra-asuntoa hakeneiden talouksien nettomäärä. Tiedot perustuivat suurimpien vuokra-asuntojen omistajien ilmoittamiin tietoihin hakijoista.

Kesäkuussa 2009 asetettiin ARAn johdolla toimiva työryhmä selvittämään valtion asuntorakentamisen elvytystoimenpiteiden vaikutuksia rakennuskustannuksiin. Ryhmässä olivat ARAn lisäksi edustajat ympäristöministeriöstä ja valtiovarainministeriöstä. Työryhmä valmisteli toimeksiannon mukaisesti väliraportin 10.8.2009 mennessä ja luovutti asiaa koskevan loppuraportin joulukuussa. Työryhmän työhön liittyen ARAssa tehtiin hankkeiden todellista alkamisajankohtaa koskeva selvitys.

Virasto julkaisi seitsemän selvitystä koskien ARA-tuotantoa ja asuntomarkkinoita. Virasto teki myös yhteistyötä tietotuotannon kehittämiseksi tilastokeskuksen ja ympäristöministeriön kanssa. Lisäksi virasto raportoi ympäristöministeriölle säännöllisesti ARA-tuotannosta ja hankkeiden kustannuksista sekä muista keskeisistä asioista.

### ***Yhteistyö Valtiokonttorin kanssa***

ARAn ja Valtiokonttorin edustajien välisiä kuukausipalavereja pidettiin ajankohtaisiin asioihin liittyen. Palavereissa käsiteltiin muun muassa yhteisiä valvontaan, lainoitukseen, rajoituksista vapauttamiseen ja akordeihin liittyviä asioita sekä kunnallisten vuokratuloyhtiöiden tilinpäätöstietojen keräilyyn ja analysointiin kehitetyn SART-tietokannan kehittämiseen ja hyödyntämiseen liittyviä kysymyksiä. Erityisesti palavereissa haettiin ratkaisumalleja vaikeisiin taloudellisiin tilanteisiin ajautuneiden yhteisöjen auttamiseksi lähtökohtana valtion riskin minimointi.

Riskienhallinnan yhteistyöryhmä jatkoi toimintaansa tavoitteenaan kehittää ja uudistaa asunto- ja lainakantaan liittyvien riskien hallintaa. Työryhmä valmisteli johtokunnalle toukokuussa ja marraskuussa riskiraportin. Lisäksi ARAn uudelle johtokunnalle esiteltiin tilannekatsaus riskienhallinnasta. Keskeisimpänä kehittämishankkeena on ollut ennustavan luottoriskimallin kehittäminen. Mallista saadaan tuloksia kuluvan vuoden aikana.

### **1.2.2.2 Asuntokantaan liittyvä ohjaus, valvonta ja rajoituksista vapauttaminen**

#### ***Kuntien ja omistajien ohjaus***

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

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

#### ***Yhteisöjen valvonta***

Vuosivalvontatiedot vuodelta 2008 pyydettiin edellisen vuoden tapaan sähköisesti ja tilinpäätöstiedot pyydettiin toimittamaan myös paperiversiona. Sähköisiä vuosi-ilmoituksia saatiin 465 kappaletta eli 93 % yleishyödylliseksi yhteisöksi nimettyjen yhteisöjen kokonaismäärästä.

SART-tietokantaan on vuoden 2008 tilinpäätöstietoja tallennettu noin 820 kappaletta eli noin 86 % kunnallisista kiinteistöyhtiöistä.

Yleishyödyllisten yhteisöjen tuoton tuloutusta ja laskentaperustetta on seurattu päivittämällä vuoden 2008 tiedot tietokantaan. Päivityksen yhteydessä tehtiin tarvittavat korjaukset laskentaperusteeseen ja tulouttamattomaan tuottoon. Selvityksen yhteydessä ei ilmennyt säännökset ylittäviä tuoton tuloutuksia.

Käytettävissä olevia tietokantoja on hyödynnetty yleishyödyllisten yhteisöjen (YLTERI) ja kuntien omistamien vuokrataloyhtiöiden (SART) valvonnassa tilinpäätöstiedoista saatavien tunnuslukujen avulla. Lisäksi valvonnassa panostettiin erityisesti erityisryhmien investointiavustusta hakeneiden yhteisöjen lainoituskelpoisuuden ja kohteiden kannattavuuden selvittämiseen ennen avustus- ja lainapäätösten tekoa yhteistyössä rahoitusryhmän kanssa.

YLTERI-tietokannasta on ajettu yhteisöjen tilinpäätöksiin perustuvia tunnuslukuja. Niiden avulla on selvitetty alhaisen käyttöasteen ja rahoitusvajeen omaavat yhteisöt tarkoitukseen käynnistää erityinen toimenpide- ja neuvontaohjelma näihin yhteisöihin.

Yleishyödyllisten yhteisöjen ja kuntien kiinteistöyhtiöiden valvontakäyntejä tehtiin viisi. Näistä suuritoisin oli Nuorisäitiö-konserniin, johon kuuluu 12 kiinteistöyhtiötä, kohdistunut tarkastus. Tarkastettaviksi yhteisöksi on etupäässä valittu yhteisöjä, jotka ovat saaneet erityisryhmien investointiavustusta. Näissä yhteisöissä tarkastus kohdistui pääasiassa investointiavustuskohhteiden asukasvalinnan, vuokranmäärityksen ja kohteen han-

kinta-arvon selvittämiseen. Tarkastuksissa ei havaittu merkittäviä puutteita.

### **Käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttaminen**

ARA vapautti kertomusvuonna päätöksillään yhteensä 3 023 asuntoa, joista 343 asuntoa vapautui purkulupien nojalla. Hakemus rajoituksista vapauttamisesta hylättiin 434 asunnon osalta.

## **1.3 Toiminnallinen tehokkuus**

### **1.3.1 Toiminnan taloudellisuus**

#### ***Viraston toiminnan kustannukset***

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

Viraston toiminnan kokonaiskustannukset olivat 4 902 395 euroa. Kustannuslaskenta perustui edellisten vuosien tapaan työajan seurantaan. Joidenkin tehtävien osalta toimintokokonaisuusmäärittelyä tarkennettiin vastaamaan paremmin nykyistä tilannetta ja esimerkiksi asuntomarkkinoihin liittyvät tehtävät siirrettiin kuulumaan lainoituksen toimintoista kehittämis- ja yhteistyötoimintoihin. Tulokset eivät ole tämän takia täysin vertailukelpoisia edellisvuoden kanssa.

**Taulukko 19.** Toimintojen kokonaiskustannukset 2007–2009

	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
Korkotukilainat ja niihin liittyvät avustukset	984	1 131	1 028
Muut avustukset	493	468	565
Ohjaus ja valvonta	787	670	728
Kehittämis- ja yhteistyötoiminta	1 036	1 214	1 336
Tukitoiminnot	1 369	1 359	1 245
<b>Yhteensä</b>	<b>4 669</b>	<b>4 843</b>	<b>4 902</b>

Tavoitteena korkotukilainapäätösten (sis. investointi- ja käynnistysavustuspäätökset) osalta oli 4 500 euroa/hanke ja avustustoiminnan osalta 120 euroa/avustuspäätös. Hankemäärien ja avustusten päätösten määrät kasvoivat huomattavasti. Keskimääräinen korkotukilainapäätöksen kustannus oli 2 460 euroa, mikä on noin puolet edellisen vuoden toteumasta. Avustuspäätöksen hinta oli 132 euroa pysyen edellisvuoden tasolla.

**Taulukko 20.** Lainoitus- ja avustustoiminnan taloudellisuuden tunnuslukujen kehitys

	2007	2008	2009	Muutos
Viraston kokonaiskustannukset, euroa	4 669 190	4 842 902	4 902 365	1,2 %
Lainoitus toiminnan kustannukset*, euroa	1 402 109	1 586 629	1 395 088	-12,1 %
Laina- ja korkotukipäätöksen kustannus - euroa/hanke	4 658	5 812	2 460	-57,7 %
Avustustoiminnan kustannukset*	714 646	671 939	739 162	10,0 %
Avustuspäätöksen käsittelykustannus (sis. maks.) -euroa/avustuspäätös	131	132	132	0,0 %

\*=sisältää tukitoimintojen kustannusosuuden

## 1.4 Tuotokset ja laadunhallinta

### 1.4.1 Suoritteiden määrät ja aikaansaadut julkishyödykkeet

Lainoitukseen ja avustuksiin liittyvien suoritteiden määrät kasvoivat selvästi. Valvonta ja ohjauskäyntejä tehtiin edellisvuotta vähemmän. Maksatussuoritteita oli 17 % enemmän kuin edellisvuonna.

**Taulukko 21.** Yhteenveto keskeisistä suoritteista

	2007	2008	2009	Muutos
<b>ARAn tekemiä tuki- ja muita päätöksiä</b>				
Korkotukilainaksi hyväksyminen, päätöksiä kpl	301	279	567	288
Avustukset hissien rakentamiseen ja korjaamiseen, päätöksiä kpl	252	231	239	8
Avustukset terveyshaittojen poistoon, päätöksiä kpl*	54	113	122	9
Yleishyödyllisiksi nimeämiset, päätöksiä kpl	17	10	30	20
Luovutuksensaajan nimeämiset	88	122	97	-25
Rajoituksista vapauttamiset, päätöksiä kpl*	208	116	140	24
Purkuavustukset, päätöksiä kpl	3	9	11	2
Purkuakordit, päätöksiä kpl*	6	0	3	3
Omistusasuntolainojen takauskorvaukset, päätöksiä kpl	19	8	40	32
<b>Lausunnot rajoitusakordista VK:lle</b>	22	9	11	2
<b>Valvonta ja ohjauskäynnit</b>				
Tarkastuskäynnit (kuntien wokrataloyhtiöt ja yleishyödylliset), lkm	21	10	5	-5
Ohjauskäynnit, kuntien asuntotoimi, lkm	16	15	5	-10
Korjaus- ja energia-avustusten tarkastuskäynnit kunnissa, lkm	15	6	5	-1
<b>Maksatus</b>				
ARAn myöntämät avustukset, maksatuksia kpl	856	816	864	48
Kuntien myöntämät avustukset, maksatuksia kpl	4 653	4 275	5 089	814

\*Sisältävät myös hylätyt päätökset, mutta v. 2007 terveyshaittojen osalta vain hyväksytyt päätökset

**Taulukko 22.** Suoritteisiin liittyvät euromäärät (milj. euroa)**Hyväksytyt lainat ja avustukset**

	2007	2008	2009	Muutos
Korkotukilainat*	566	479	1 667	1 188
Korjaus- ja energia-avustukset**	50,5	70,5	193,5	123
Investointiavustukset	45	84,5	109,7	25
Käynnistysavustukset	-	5,9	68,6	63
Avustukset kunnallistekniikkaan	13	10	7	-3
Lähiöiden kehittämiseen liittyvät avustukset	1	1,943	3	1
Purkuavustukset	0,1	0,4	0,6	0,2
Avustukset alueiden kehittämiseen (väestöltään vähenevät alueet)	0,1	0,004	0	0
Purkuakordit	0,4	0	0,1	0,1

\*Sisältää aravalainat vuonna 2007 yht. 23 milj. euroa

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

**Taulukko 23.** Korkotukilainoitettuihin hankkeisiin liittyvät päätökset

	2007	2008	2009	Muutos
<b>Osapäätökset yhteensä</b>	144	157	338	181
Vuokra-asunnot, osaomistusas., asumisoikeusas.	60	65	208	143
Erityisryhmien asunnot	84	92	130	38
<b>Laina- ja avustuspäätökset yhteensä</b>	377	381	822	441
Vuokra-asunnot, osaomistusas., asumisoikeusas.	60	56	178	122
Erityisryhmien asuntojen lainapäätökset	96	91	108	17
Investointiavustuspäätökset	64	102	108	6
Käynnistysavustuspäätökset		13	147	134
Asunto-osakeyhtiöalojen peruseräparannus (40 %)	157	132	207	75
Välimallin vuokra-asunnot			74	74
<b>Hankekäsitteilyyn liittyvät päätökset yht.</b>	521	538	1160	622

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

**1.4.2 Palvelukyky sekä suoritteiden ja julkishyödykkeiden laatu**

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

**ARAn palvelukyky ja toiminta sidosryhmätutkimuksen mukaan**

Virasto tilasi syksyllä laajan viraston toimintaa, palvelukykyä ja kehittämistarpeita käsittelevän sidosryhmätutkimuksen. Tutkimuksen toteutti Pohjoisranta Oy. Kyselyyn vastasi tutkimuksessa yli 600 henkilöä ja vastausprosentti oli 68. Sen lisäksi toteutettiin 10 avainhenkilön haastattelua.

Tutkimuksen perusteella ARA on edistännyt kiitettävästi erityisryhmien asumista ja talouden elvytystä. Virasto sai sidosryhmiltä kiitosta palvelualltiudesta ja toimivasta yhteistyöstä. Kokonaisuudessaan suurin osa vastaajista koki ARAn toiminnan kehittyneen oikeaan suuntaan viimeisen kahden vuoden kuluessa. Jonkin verran epätietoisuutta

esiintyi ARAn kehittämisroolista, mutta esimerkiksi parin viime vuoden aikana pidetyt kehittämisseminaarit saivat kiitosta. Tutkimuksen perusteella haaste virastolle on sidosryhmien varsin pitkä ja monipuolinen lista tärkeimmiksi koetuista palveluista.

### **Toimintaprosessien laatu**

Korjausavustusten rahatilausten keskimääräisen käsittelyajan arvioidaan olleen noin 8 työpäivää. Rahatilausten määrä kasvoi 20 %:lla. Viraston tavoitteena oli pitää rahatilausten käsittelyaika edellisvuoden tasolla. Keskimääräisen käsittelyajan arvioidaan nousseen hieman. Palvelukeskus ei pysty tuottamaan virastolle sähköisesti tulostavoitteen laskentaan tarvittavia tietoja. Virasto on seurannut käsittelyaikoja aiemmin manuaalisesti, mutta siihen ei ole ollut resursseja enää vuonna 2009.

**Taulukko 24.** Korjausavustusten rahatilausten keskimääräinen käsittelyaika ja tilausten lukumäärä

	2007	2008	2009	Tavoite
Käsittelyaika, työpäivää	6,7	5,4	8*	6,6
Maksatusten lkm	4 399	4 242	5 089	

\*=otoksen perusteella laskettu arvio, palvelukeskus ei pysty tuottamaan sähköisesti laskentaan tarvittavia päivämääriä

Aravarajoituksista vapauttamista koskevista hakemuksista 74 % sai päätöksen kolmen kuukauden sisällä asian vireille tulosta. Hakemuksen käsittelyä voi hidastaa päätöksen tarvittavien asiakirjojen ja lausuntojen puuttuminen. Kysyntäpaikkakunnilla sijaitsevien tai muutoin enemmän selvitystyötä vaativien vapauttamishakemusten käsittely kestää jonkin verran pitempään.

**Taulukko 25.** Rajoituksista vapauttamista koskevan päätöksen alle 3 kuukaudessa saaneet

	kpl	Alle 3 kk	Tavoite
2007	208	77 %	80 %
2008	116	82 %	80 %
2009	140	74 %	80 %

Rajoitusakordeihin liittyvät lausunnot Valtiokonttorille ja purkuakordeihin liittyvät päätökset tehtiin kahden kuukauden sisässä 85 %:ssa tapauksista.

## **1.5 Henkisten voimavarojen hallinta ja kehittäminen**

### **Toimintatapojen kehittäminen osaamisen turvaamiseksi ja siirtämiseksi**

Vielä 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 tietojär-

jestelmää käytettiin ensimmäisen kerran vuonna 2008 kehityskeskustelujen yhteydessä. Osaamista ja osaamisen turvaamista on lisätty monipuolisella kouluttautumisella.

Henkilöstöstrategia valmistui ja johtokunta hyväksyi sen 16.9.2009. Henkilöstöstrategiaa toteutetaan yhteistyössä kaikkien työntekijöiden kanssa esimiesten johdolla. Henkilöstöstrategiatyöryhmä toimii ohjaus- ja arviointiryhmänä, joka tekee vuosittain johtoryhmälle raportin strategian tavoitteiden toteutumisesta.

### ***Henkilöstön monipuolisen kouluttautumisen edistäminen***

Henkilöstökoulutukseen käytettiin vuonna 2009 yhteensä 5,2 päivää henkilötyövuotta kohden. Koulutus keskittyi aiempien vuosien tapaan ammatillisen osaamisen vahvistamiseen. Myös omaehtoista kouluttautumista ja tutkintoon johtavaa opiskelua tuettiin. Työtyytyväisyyskyselyn mukaan henkilöstöstä 79 % oli tyytyväinen tai erittäin tyytyväinen työpaikkakoulutukseen ja kehittämismahdollisuuksiin.

### ***Osaaminen ja muu aineeton pääoma***

Henkilöstökoulutus kohdistui ammattitaitoa syventävään koulutukseen. Keväällä esimiehille järjestettiin kehittämispäivä. Joulukuussa 2009 koko henkilöstölle järjestettiin strategiapäivä, jossa pohdittiin, miten toimintastrategia toteutetaan käytännössä.

**Taulukko 26.** Henkilöstökoulutuksen kustannusten ja koulutuksen osuus työajasta

	2007	2008	2009
Henkilöstökoulutuksen kustannukset €/htv	1 051	978	1 091
Koulutuksen osuus työajasta pv/htv	5,2	4,6	5,2

### ***Henkilöstön määrä ja rakenne sekä henkilöstökulut***

Virastossa oli vuoden 2009 lopussa palkattuna 60 henkilöä. Henkilöstöstä oli vakinaisia 54 ja määräaikaisia 6 (10,0 %) henkilöä. Henkilötyövuosien määrä oli 57,2 henkilötyövuotta. Määrä väheni edellisestä vuodesta 2,1 henkilötyövuodella.

**Taulukko 27.** Henkilöstömäärä, henkilöstörakenne ja henkilöstökulut

	2007	2008	2009
Henkilöstön lukumäärä 31.12.	63	59	60
Muutosprosentti edellisvuoteen %	-4,5	-6,3	1,7
Henkilötyövuodet	62,9	59,3	57,2
Henkilöstön keski-ikä	52,9	54	52,6
45 vuotta täyttäneiden osuus %	85,7	89,8	83,3
Koulutustasoindeksi	5,7	5,9	5,9
Määräaikaisen henkilöstön osuus %	9,5	6,8	10
Osa-aikaisen henkilöstön osuus %	4,7	3,4	3,3
Tehdyn työajan osuus säännöllisestä vuosityöajasta % (sis. koulutuksen)	77,9	78,9	80,9
Palkkasumma 1000 €	2 664	2 832	2 906
Välillisten työvoimakustannusten osuus tehdyn työajan palkoista	70,7	67,5	63,2

<sup>1)</sup> Sisältää työllisyysvaroin palkatun henkilön ja vuorotteluvapaasijaisuuden

Henkilöstön keski-ikä oli 52,6 vuotta. Yli 45 vuotta täyttäneiden osuus oli 83,3 %. Henkilöstön koulutustasoindeksi pysyi edellisvuoden tasolla. Asteikolla 1-8 mitattuna koulutustasoindeksi oli 5,9. Korkeakoulututkinnon suorittaneita oli 70 % koko henkilökunnasta. Tehdyn työajan osuus nousi 78,9 %:sta 80,9 %:iin.

### **Henkilöstön hyvinvointi**

Työilmapiirimittaus suoritettiin kertomusvuoden joulukuussa kolmannentoista kerran. Mittauksessa käytettiin VMBaro-sovellusta. Tulokset ovat vertailukelpoisia edellisiin vuosiin verrattuna. Kyselyyn vastasi 71 % henkilökunnasta. Vuonna 2009 työtyytyväisyyden kokonaisindeksi oli 3,03 pistettä. Nousua edelliseen vuoteen verrattuna oli 0,28 pistettä. Vuonna 2009 kaikki työtyytyväisyyttä kuvaavat indeksit nousivat.

Johtamiseen oli tyytyväisiä tai erittäin tyytyväisiä 62 % vastanneista. Esimiehen antamaan tukeen oli tyytyväisiä tai erittäin tyytyväisiä 75 % vastanneista. Palautteen saantiin työtuloksista ja ammatinhallinnasta oli tyytyväisiä tai erittäin tyytyväisiä 59 % vastanneista.

Työoloihin sekä työn sisältöön ja haasteellisuuteen oltiin tyytyväisiä. Työoloja kuvaava indeksiluku oli 3,17 ja työn sisältöä ja haasteellisuutta kuvaava luku oli 3,38. Myös työilmapiiri ja yhteistyön sekä tiedonkulun indeksiluvut nousivat. Työilmapiirin indeksiluku nousi 2,66:sta 3,04:ään ja tiedonkulun indeksiluku 2,32:stä 2,57:ään.

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 3,04. Nousua edellisvuodesta oli 0,38 pistettä. Vastaukset olivat seuraavanlaiset:

**Taulukko 28.** Työilmapiiri ja yhteistyö työtyytyväisyyskyselyn perusteella

	Tyytymätön Neutraali Tyytyväinen		
	1 - 2	3	4 - 5
Oma työyhteisö	45,5 %	22,7 %	31,8 %
Oikeudenmukaisuus	25,0 %	20,5 %	54,6 %
Arvostus	31,9 %	36,4 %	31,8 %
Tasa-arvo	15,9 %	40,9 %	43,2 %

**Taulukko 29.** Työtyytyväisyys, vaihtuvuus, sairauspoissaolot ja työterveyshuollon kustannukset

	2007	2008	2009
Työtyytyväisyysindeksi (1 - 5)	2,7	2,8	3
Lähtövaihtuvuus %	13,6	15,9	10,2
Työkyvyttömyyseläkkeelle siirtyminen	1,5	4,8	0
Sairauspoissaolot työpäivää/htv	14,8	11,6	5,7
Työterveyshuolto €/htv (brutto)	891	911	692
Työterveyshuolto €/htv (netto)	696	681	492



Vuoden 2009 aikana palkattiin 7 henkilöä eli tulovaihtuvuus oli 11,9 %. Virastosta lähti 6 henkilöä, joista 2 henkilöä siirtyi eläkkeelle. Lähtövaihtuvuus oli 10,2 %.

Sairauspoissaoloja kertyi huomattavasti edellisvuotta vähemmän. Sairauspäivät henkilötyövuotta kohden laskivat 4,6 %:sta 2,3 %:iin. Vertailuvuosien 2007 ja 2008 osalta korkeita lukuja selittävät kahden henkilön pitkäaikaiset sairauslomat.

### ***Henkilöstön virkasiirrot ja henkilöstön hankinta***

Vuoden aikana ei tehty virkasiirtoja. Avoinna olevat virat ilmoitettiin Heli-rekrytointikanavan kautta. Avoinna olevat virat ilmoitettiin seitsemän arkipäivän ajan virkasiirtotehtävissä. Koska sen kautta ei tullut hakemuksia, avoinna olevat hakuilmoitukset siirrettiin [www.mol.fi](http://www.mol.fi)- ja [www.valtiolle.fi](http://www.valtiolle.fi)-sivujen kautta haettavaksi. Vuoden 2009 aikana saapui yli 300 työpaikkahakemusta Heli-järjestelmän kautta.

ARA tarjosi muutaman kuukauden pituisen työharjoittelupaikan neljälle henkilölle toimisto- ja virastomestaritehtävissä.

## **1.6 Tilinpäätöslaskelmat ja liitetiedot sekä laskelmien analyysi**

### **1.6.1 Rahoituksen rakenne**

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen toiminta rahoitettiin pääosin toimintamenomäärärahoilla. Toimintamenomääräraha (35.20.21) oli kertomusvuoden talousarviossa 4 857 000 euroa. Vuodelta 2008 siirtyi toimintamenomäärärahoja kertomusvuonna käytettäväksi 1 081 122,96 euroa, joten yhteensä kertomusvuonna käytettävissä oli 5 938 122,96 euroa. Lisäksi virasto sai pääosin ympäristöministeriöltä erilaisiin kehittämishankkeisiin yhteensä 83 851,96 euroa.

### **1.6.2 Talousarvion toteutuminen**

Talousarviotulot olivat 3 518 538,52 euroa. Talousarviotulojen syynä olivat siirrettyjen määrärahojen peruutukset. Siirrettyjen määrärahojen peruutusten määrä pieneni viime vuoteen verrattuna. Virasto aikaisti kunnille osoitettua pyyntöä koskien vuonna 2007 myönnettyjen korjausavustusten rahatilauksia. Rahatilausten oli oltava perillä 13.11.2009 mennessä. Tästä huolimatta määrärahoja jäi käyttämättä ja virasto kehittää rahatilauksia koskevaa menettelyä edelleen, jotta peruuntuneet määrärahat voitaisiin käyttää mahdollisimman tehokkaasti.

Talousarviomenot koostuvat viraston toimintamenoista sekä momenttien 35.20.55 ja 30.20.56 maksetuista korjaustoiminnan avustuksista. Toimintamenoista 74,3 % koostuu palkoista sivukuluineen. Toimintamenojen käyttö muodostui vuoden 2009 talousarvion määrärahasta sekä vuodelta 2008 siirtyneestä toimintamenomäärärahasta.

Seuraavassa taulukossa on esitetty käytössä olleet määrärahat ja niiden käyttö vuonna 2009. Toimintamenomäärärahaa käytettiin 4 902 365,49 euroa, mikä on 2,3 % enemmän kuin edellisenä vuonna. Vuodelle 2010 toimintamenomäärärahaa siirtyi 1 035 757,47 euroa. Siirto on otettu huomioon kehysbudjetoinnissa.

Avustukset korjaustoimintaan määrärahasta siirtyi vuosille 2010 ja 2011 yhteensä 99 211 798,94 euroa.

Suhdanneluonteisten avustusten 125 000 000 euron myöntövaltuus käytettiin kokonaan. Maksatukseen osoitetusta 37 000 000 euron arviomäärärahasta käytettiin 18 758 076,15 euroa. Arviomäärärahan käytön suuruus riippuu hankkeiden valmistamisesta. Määrärahaa jäi käyttämättä hankkeiden hieman arvioitua hitaamman toteutumisen takia, mikä puolestaan kasvattaa määrärahatarvetta kuluvana vuonna.

## Taulukko 27. Talousarvion toteumalaskelma ja valtuuksien käyttö varainhoitovuodelta 2009

### Talousarvion toteumalaskelma

#### Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen talousarvion toteumalaskelma

Osaston, momentin ja tilijaotteen numero ja nimi	Tilinpäätös 2008	Talousarvio 2009 (TA + LTA:t)	Tilinpäätös 2009	Vertailu Tilinpäätös - Talousarvio	Toteutuma %
<b>11. Verot ja veronluonteiset tulot</b>	<b>-230,36</b>	<b>-24,76</b>	<b>-24,76</b>	<b>0,00</b>	<b>100</b>
11.04.01 Arvonlisävero	-230,36	-24,76	-24,76		100
<b>12. Sekalaiset tulot</b>	<b>-9 351 023,61</b>	<b>-3 518 538,52</b>	<b>-3 518 538,52</b>		<b>100</b>
12.35.99.1 Maksullinen toiminta	-35,52	-79,91	-79,91		100
12.35.99.2 Muut sekalaiset tulot	-11 327,29	-17 964,58	-17 964,58		100
12.39.04 Siirt.määrärahojen peruutukset	-9 339 660,80	-3 500 494,03	-3 500 494,03		100
<b>Tuloarviotilit yhteensä</b>	<b>-9 351 253,97</b>	<b>-3 518 563,28</b>	<b>-3 518 563,28</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>

Päälukon, momentin ja tilijaotteen numero, nimi ja määrärahalaji	Tilinpäätös 2008	Talousarvio 2009 (TA + LTA:t)	Talousarvion 2009 määrärahojen käyttö vuonna 2009	siirto seuraavalle vuodelle	Tilinpäätös 2009	Vertailu Talousarvio - Tilinpäätös	Siirtomäärärahoja koskevat täydentävät tiedot			
							Edellisiltä vuosilta siirtyneet	Käytettävissä vuonna 2009	Käyttö vuonna 2009 (pl. peruutukset)	Siirretty seuraavalle vuodelle
<b>32 Työ- ja elinkeinoministeriön hallinnonala</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>8 318,50</b>	<b>0,00</b>	<b>8 318,50</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
32.30.51.21 Työllistämisen palkkamenot(a)	0,00	0	8 318,50		8 318,50	0,00				
<b>35 Ympäristöministeriön hallinnonala</b>	<b>75 718 301,35</b>	<b>110 591 076,73</b>	<b>31 893 772,88</b>	<b>60 455 379,00</b>	<b>92 349 151,88</b>	<b>18 241 923,85</b>	<b>88 652 362,50</b>	<b>162 009 362,50</b>	<b>58 261 312,06</b>	<b>100 247 556,41</b>
35.01.29 Arvonlisäveromenot (a)	250 301,35	234 076,73	234 075,73	0,00	234 075,73	0,00				
35.20.01 Toimintamenot(s2v)	4 968 000,00	4 857 000,00	3 821 242,53	1 035 757,47	4 857 000,00	0,00	1 081 122,96	5 938 122,96	4 902 365,49	1 035 757,47
35.20.55 Av.korj.toim(s3v)	70 500 000,00	68 500 000,00	9 080 378,47	59 419 621,53	68 500 000,00	0,00	63 605 461,29	132 105 461,29	32 893 662,35	99 211 798,94
35.20.56 Suhdanneluont.av(a)	0,00	37 000 000,00	18 758 076,15	0,00	18 758 076,15	18 241 923,85	0,00			0,00
35.30.55 Av.korj.toim(s3v)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23 965 778,25	23 965 778,25	20 465 284,22	0,00
<b>Määrärahatilit yhteensä</b>	<b>75 718 301,35</b>	<b>110 591 076,73</b>	<b>31 902 091,38</b>	<b>60 455 379,00</b>	<b>92 357 470,38</b>	<b>18 241 923,85</b>	<b>88 652 362,50</b>	<b>162 009 362,50</b>	<b>58 261 312,06</b>	<b>100 247 556,41</b>

#### Tiliviraston talousarvion toteumalaskelman tiedot valtuuksista ja niiden käytöstä momentin tarkkuudella

Momentti (numero ja nimi), johon valtuus liittyy <sup>2)</sup>	Valtuudet ja niiden käyttö (1 000 €) <sup>1)</sup>				Valtuuksien käytöstä aiheutuneet talousarviomenot ja määrärahatarve (1 000 €)					
	Aikaisempien vuosien valtuuksien käyttö <sup>3)</sup>	Uudet valtuudet	Uusitut valtuudet	Vuoden n valtuudet yhteensä	Talousarvio-menot 2009	Määräraha-tarve 2010	Määräraha-tarve 2011	Määräraha-tarve n+3	Määräraha-tarve myöhemmin	Määräraha-tarve yhteensä
<b>35.20.56 Suhdanneluont.av.(a)</b>		<b>125 000</b>		<b>125 000</b>	<b>125 000</b>	<b>0</b>	<b>18 758</b>	<b>53 941</b>	<b>51 242</b>	<b>105 183</b>
<b>Vuonna 2009 käytettävissä olleet valtuudet</b>		<b>125 000</b>		<b>125 000</b>	<b>125 000</b>	<b>0</b>	<b>18 758</b>	<b>53 941</b>	<b>51 242</b>	<b>105 183</b>
<b>Yhteensä</b>		<b>125 000</b>		<b>125 000</b>	<b>125 000</b>	<b>0</b>	<b>18 758</b>	<b>53 941</b>	<b>51 242</b>	<b>105 183</b>

### 1.6.3 Tuotto- ja kululaskelma

Toiminnan tuotot olivat 83 851,96 euroa. Ne olivat 111 083,98 euroa pienemmät kuin edellisenä vuonna. Edellisenä vuonna toiminnan tuottoja lisäsi tiekoneiden myynti leasing-palveluun siirtymisen yhteydessä. Suurin osa toiminnan tuotoista muodostui saaduista yhteistoiminnan tuotoista muilta valtion virastoilta.

Toiminnan kulut olivat yhteensä 5 020 400,61 euroa. Henkilöstökulut kasvoivat 2,3 % ja niiden osuus toiminnan kuluista nousi 71 %:ista 73 %:iin. Vuokratulot nousivat 7 % edellisvuodesta ja niiden osuus oli 9 %. Muut menot koostuivat pääasiassa palvelujen ostoista, joiden osuus kokonaiskuluista oli 13 %.

Talvikauden kulujäämä 77 269 773,48 euroa oli 37 % suurempi kuin edellisenä vuonna. Viraston toiminnan kulujen lisäksi kulujäämä muodostuu vuosien 2007–2009 korjausavustusten maksamisesta, 72 110 780,72 euroa.



#### 1.6.4 Tase

Taseen loppusumma oli 138 912,57 euroa eli noin 85 102,46 euroa suurempi kuin vuotta aikaisemmin.

Taseen vastaavissa käyttöomaisuuden ja pitkäaikaisten sijoitusten arvo oli vuoden lopussa 47 607,21, mikä on 11 653,39 euroa suurempi kuin vuotta aiemmin. Aineellisten hyödykkeiden hankinnat olivat pienemmät kuin suunnitelman mukaiset poistot, mutta käyttöomaisuusarvopapereiden määrä kasvoi 25 000 sijoituksella RYM-Shok Oy:n C-osakkeeseen ja 337,50 euron sijoituksella Aktia Oyj:n A-osakkeeseen.

Lyhytaikaisten saamisten määrä kasvoi 73 445,07 euroa ja rahoitusomaisuuden arvo oli vuoden lopussa 91 305,36 euroa.

Taseen vastattavissa oma pääoman määrä pieneni 2 465 519,52 euroa. Vieraan pääoman määrä kasvoi 2 550 621,98 euroa. Vieras pääoma muodostuu pääosin vuoden vaihteessa kunnille maksamattomista kertomusvuoteen kohdistuvista korjausavustuksista. Näiden ostoveloiksi kirjattavien velkojen määrän kasvu kasvatti vieraan pääoman määrää.

#### 1.7. Sisäisen valvonnan arviointi- ja vahvistuslausuma

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen työjärjestyksen mukaan sisäisen valvonnan järjestämisestä vastaa ylijohtaja. Vuosittain laaditaan sisäisen tarkastuksen suunnitelma, jonka ylijohtaja hyväksyy. Hallintojohtaja huolehtii suunnitelmien kokoamisesta ja seuraa sisäisen tarkastuksen toteutumista. Viraston taloussäännön mukaan ensisijainen vastuu kunkin ryhmän toiminnan sisäisestä valvonnasta on ryhmän päälliköllä.

ARAn sisäisen tarkastuksen suunnitelma vuodelle 2009 hyväksyttiin 15.6.2009. Tarkastuskohteeksi valittiin hankekäsittelyn rahoitusprosessi ja tarkastuksen toteuttajaksi tarjouspyyntömenettelyn kautta Tuokko Tilintarkastus Oy, joka luovutti tarkastusraportin 1.12.2009 suppealle johtoryhmälle.

Tarkastuksen tavoitteena oli selvittää ja raportoida rahoitusprosessiin mahdollisesti liittyvät riskit sekä laatia toimenpidesuunnitelma riskien poistamiseksi ja/tai pienentämiseksi. Tarkastus kohdistui hankekäsittelyyn ja erityisesti erityisryhmien avustusprosessiin, käynnistysavustusprosessiin, avustusprosessien asiakirjahallintaan ja rakennuskustannusten arvonlisäveron kohdentumiseen.

Tarkastuksen perusteella todettiin, että rahoitusprosessi toimii kohtuullisella varmuudella. Tarkastuksessa kuitenkin ilmeni eräitä sellaisia riskejä maksatusprosessissa, asiakirjahallinnossa ja arvonlisäveron käsittelyssä, mitkä edellyttävät toimenpiteitä sisäisen valvonnan tason parantamiseksi.

Sisäisen tarkastuksen raporttia käsiteltiin kehittämiskeskuksen johtokunnassa 16.12.2009. ARAn laajennettu johtoryhmä on sopinut toimenpiteistä, vastuuhenkilöistä ja aikataulusta, joilla havaitut riskitekijät korjataan.

Sisäisen valvonnan riskienhallinnan itsearviointi toteutettiin valtiovarainministeriön suositteleman kyselymallin avulla. Kyselyyn vastasi kuusi kehittämiskeskuksen laajennettuun johtoryhmään kuuluvaa tai muutoin useamman ryhmän kanssa työtä tekevää virkamiestä.

Kyselyn tuloksissa hajonta yksittäisiin kysymyksiin vastanneiden kesken oli melko suuri. Kyselyn tulosten perusteella on kuitenkin mahdollista tunnistaa seuraavia sisäisen valvonnan kehittämiskohteita:

- Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen rooli, organisaation perustehtävät ja toiminnalliset tavoitteet vaativat vielä täsmennystä ja tiedostamista organisaation jokaisella tasolla.
- Organisaatiossa on kiinnitettävä huomiota tavoitteiden saavuttamista uhkaavien seikkojen tunnistamiseen ja priorisointiin sekä riskien hallintamenettelyihin. Riskienhallintaperiaatteet tulee kytkeä osaksi strategista suunnittelua ja valittuja valvontatoimenpiteitä tulee myös seurata ja arvioida järjestelmällisemmin.
- Poikkeustilanteita koskevat suunnitelmat ovat olemassa, mutta tiedonkulkukanavia ja toimintatapoja tulee selkeyttää.

Työyhteisön ilmapiiri parani työtyytyväisyyskyselyn perusteella selvästi vuonna 2009. Kyselyn mukaan erityisesti tiedonkulkua tulisi parantaa. Viraston toiminnan kehittämiseen on pyrittävä osallistamaan koko henkilöstö ennakoivasti, minkä merkitys korostuu entisestään resurssien vähentyessä.

Viraston henkilöstön nopeaan eläköitymiseen ja vaihtuvuuteen liittyä korostettu tarve osaamisen turvaamiseen ja siirtämiseen. Asia on muun muassa otettu osaksi kehityskeskusteluja ja tarvittaessa osaksi henkilön tulostavoitteita. Osaamisen siirrossa ja turvaamisessa onnistuminen on tärkeää toiminnan jatkuvuuteen ja laatuun liittyvien riskien hallitsemisessa.

## 1.8 Arviointien tulokset

Kertomusvuonna oli käynnissä Valtiontalouden tarkastusviraston valtion asuntotuotannon lainanantoa koskeva tarkastus, josta virasto antoi lausunnon loppuraporttia koskien. Lisäksi tarkastusvirasto aloitti erityisryhmien asumisen tukemista koskevan arvioinnin. Kumpikaan arviointi ei valmistunut kuluneen vuoden aikana.

## 1.9 Yhteenveto havaituista väärinkäytöksistä

Kertomusvuonna Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksessa ei havaittu väärinkäytöksiä.

Korjausavustusten myöntämismenettelyihin liittyen tehtiin tarkastus- ja ohjauskäyntejä 5 kuntaan. Käynneillä tarkastettiin hakemusmenettelyjä, hakemuksia ja niistä tehtyjä avustuspäätöksiä sekä annettiin niiden pohjalta perusteellista neuvontaa ja opastusta hakemusten käsittelijöille. Käynneillä ei havaittu väärinkäytöksiä ja jälkiseuraamuksiin ei joidenkin huomautusten lisäksi ollut aiheetta.

Riihisäätiön osalta avustuspetokseen ja törkeään kavallukseen liittyen oikeudenkäynti jatkuu Rovaniemen hovioikeudessa. Päätös asiassa saataneen kesään mennessä. Säätiön osalta nimeämien on peruttu, aravalainat irtisanottu ja korkotuen maksaminen lakkautettu jo aiemmin (KHO 3.7.2007 lainvoimainen päätös).

Kuopion Opiskelija-asunnot Oy:n osalta kahden kohteen omapääoma avustuksen takaisinperintää, yhden aravalainan irtisanomista ja yhden korkotukilainan korkotuen lakkauttamista koskevien päätösten valitusten käsittely jatkuu Kuopion hallinto-oikeudessa. Hallinto-oikeus kumosi 5.11.2009 kyseessä olevat päätökset kuulemisvirheen vuoksi ja palautti asian ARAlle uudelleen käsiteltäväksi. ARA saati asian

26.11.2009 uudelleen vireille ja lähetti vastaajalle hallinto-oikeuden edellyttämän kuulemiskirjeen, jossa pyydettiin selvitystä 29.10.2007 tarkastuskertomuksessa esitetystä asiasta. Selvitys saatiin ja prosessi on käynnistymässä uudelleen.

Nuorisosäätiön osalta suoritettiin tarkastus syksyllä 2009 ja se kohdistui säätiöön ja sen omistamiin 12 kiinteistöyhtiöön. Alustava tarkastuskertomus annettiin 23.11.2009 ja säätiön vastine saatiin 17.12.2009. Lopullinen tarkastuskertomus valmistui 8.2.2010. Tarkastuksen mukaan Nuorisosäätiö ja sen omistamat kiinteistöyhtiöt eivät ole kaikilta osin riittävällä tarkkuudella noudattaneet arava- ja korkotukilainsäädännön säätiön toiminnalle asettamia vaatimuksia. Puutteita ilmeni muun muassa eri rahoitusmuodoin rahoitettujen asuntojen tuottojen ja kulujen erillään pidon seurannassa ja vuokrissa tuleviin korjauksiin kerättyjen varojen käytössä.

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

### Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen talousarvion toteutumalaskelma

Osaston, momentin ja tilijaottelun numero ja nimi	Tilinpäätös 2008	Talousarvio 2009 (TA + LTA:t)	Tilinpäätös 2009	Vertailu Tilinpäätös - Talousarvio	Toteutuma %
<b>11. Verot ja veronluonteiset tulot</b>	<b>-230,36</b>	<b>-24,76</b>	<b>-24,76</b>	<b>0,00</b>	<b>100</b>
11.04.01 Arvonlisävero	-230,36	-24,76	-24,76		100
<b>12. Sekalaiset tulot</b>	<b>-9 351 023,61</b>	<b>-3 518 538,52</b>	<b>-3 518 538,52</b>		<b>100</b>
12.35.99.1 Maksullinen toiminta	-35,52	-79,91	-79,91		100
12.35.99.2 Muut sekalaiset tulot	-11 327,29	-17 964,58	-17 964,58		100
12.39.04 Siirr.määrärahojen peruutukset	-9 339 660,80	-3 500 494,03	-3 500 494,03		100
<b>Tuloarviotilit yhteensä</b>	<b>-9 351 253,97</b>	<b>-3 518 563,28</b>	<b>-3 518 563,28</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>

Pääloukan, momentin ja tilijaottelun numero, nimi ja määrärahalaji	Tilinpäätös 2008	Talousarvio 2009 (TA + LTA:t)	Talousarvion 2009 määrärahojen käyttö vuonna 2009	määrärahojen siirto seuraavalle vuodelle	Tilinpäätös 2009	Vertailu Talousarvio - Tilinpäätös	Siirto Edellisiltä vuosilta siirtyneet
<b>32 Työ- ja elinkeinoministeriön hallinnonala</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>8 318,50</b>	<b>0,00</b>	<b>8 318,50</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
32.30.51.21 Työllistämisen palkkamenot(a)	0,00	0	8 318,50		8 318,50	0,00	
<b>35 Ympäristöministeriön hallinnonala</b>	<b>75 718 301,35</b>	<b>110 591 076,73</b>	<b>31 893 772,88</b>	<b>60 455 379,00</b>	<b>92 349 151,88</b>	<b>18 241 923,85</b>	<b>88 652 362,50</b>
35.01.29 Arvonlisäveromenot (a)	250 301,35	234 076,73	234 075,73	0,00	234 075,73	0,00	
35.20.01 Toimintamenot(s2v)	4 968 000,00	4 857 000,00	3 821 242,53	1 035 757,47	4 857 000,00	0,00	1 081 122,96
35.20.55 Av.korj.toim(s3v)	70 500 000,00	68 500 000,00	9 080 378,47	59 419 621,53	68 500 000,00	0,00	63 605 461,29
35.20.56 Suhdanneluont.av(a)	0,00	37 000 000,00	18 758 076,15	0,00	18 758 076,15	18 241 923,85	0,00
35.30.55 Av.korj.toim(s3v)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23 965 778,25
<b>Määrärahatilit yhteensä</b>	<b>75 718 301,35</b>	<b>110 591 076,73</b>	<b>31 902 091,38</b>	<b>60 455 379,00</b>	<b>92 357 470,38</b>	<b>18 241 923,85</b>	<b>88 652 362,50</b>

## Tiliviraston talousarvion toteutumalaskelman tiedot valtuuksista ja niiden käytöstä momentin tarkkuudella

### Tiliviraston talousarvion toteutumalaskelman tiedot valtuuksista ja niiden käytöstä momentin tarkkuudella

Valtuudet ja niiden käyttö (1 000 €) <sup>1)</sup>								Valtuuksien käytöstä aiheutuneet talousarviomenot ja määrärahatarve (1 000 €)					
Momentti (numero ja nimi), johon valtuus liittyy <sup>2)</sup>	Aikaisempien vuosien valtuuksien käyttö <sup>3)</sup>	Vuoden n valtuudet						Talousarvio-menot 2009	Määräraha-tarve 2010	Määräraha-tarve 2011	Määräraha-tarve n+3	Määräraha-tarve myöhemmin	Määräraha-tarve yhteensä
		Uudet valtuudet	Uusitut valtuudet	Valtuudet yhteensä	Käytetty	Käyttämättä	Uusittavissa n+1						
<b>35.20.56 Suhdanneluont.av.(a)</b>		<b>125 000</b>		<b>125 000</b>	<b>125 000</b>	<b>0</b>		<b>18 758</b>	<b>53 941</b>	<b>51 242</b>			<b>105 183</b>
<b>Vuonna 2009 käytettävissä olleet valtuudet</b>		<b>125 000</b>		<b>125 000</b>	<b>125 000</b>	<b>0</b>		<b>18 758</b>	<b>53 941</b>	<b>51 242</b>			<b>105 183</b>
<b>Yhteensä</b>		<b>125 000</b>		<b>125 000</b>	<b>125 000</b>	<b>0</b>		<b>18 758</b>	<b>53 941</b>	<b>51 242</b>			<b>105 183</b>



### 3 TUOTTO- JA KULULASKELMA

#### TILIVIRASTON TUOTTO- JA KULULASKELMA

	2009		2008	
	1.1. - 31.12.2009		1.1. - 31.12.2008	
TOIMINNAN TUOTOT				
Maksullisen toiminnan tuotot	625,36		1 152,26	
Vuokrat ja käyttökorvaukset	350,00		2 718,36	
Muut toiminnan tuotot	<u>83 851,96</u>	84 827,32	<u>194 935,94</u>	198 806,56
TOIMINNAN KULUT				
Aineet, tarvikkeet ja tavarat				
Ostot tilikauden aikana	-85 108,38		-120 012,61	
Varastojen lisäys (-) tai vähennys (+)	+/- 0,00		+/- 0,00	
Henkilöstökulut	-3 687 845,41		-3 603 716,17	
Vuokrat	-461 496,99		-431 442,05	
Palvelujen ostot	-660 570,85		-775 316,05	
Muut kulut	-111 698,87		-98 003,11	
Valmisteverastojen lisäys (-) tai vähennys (+)	+/-0,00		+/- 0,00	
Valmistus omaan käyttöön (-)	0,00		0,00	
Poistot	-13 680,11		-50 329,66	
Sisäiset kulut	<u>0,00</u>	-5 020 400,61	<u>-90,00</u>	-5 078 909,65
JÄÄMÄ I		-4 935 573,29		-4 880 103,09
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT				
Rahoitustuotot	2 113,74		4 693,86	
Rahoituskulut	<u>-883,13</u>	1 230,61	<u>-271,41</u>	4 422,45
SATUNNAISET TUOTOT JA KULUT				
Satunnaiset tuotot	9 400,89		5 516,69	
Satunnaiset kulut	<u>-0,00</u>	9 400,89	<u>-0,00</u>	5 516,69
JÄÄMÄ II		-4 924 941,79		-4 870 163,95
SIIRTOTALOUDEN TUOTOT JA KULUT				
Tuotot				
(sektorijako)	<u>0,00</u>	0,00	<u>0,00</u>	0,00
Kulut				
Kunnille	-48 063,00		-72 270,00	
Voittoa tavoittelemattomille yhteisöille	-60 673 660,45		-40 613 536,14	
Elinkeinoelämälle	0,00		-128 800,00	
Kotitalouksille	-11 395 299,27		-10 507 783,24	
Kulujen palautukset	<u>6 242,00</u>	-72 110 780,72	<u>0,00</u>	-51 322 389,38
JÄÄMÄ III		-77 035 722,51		-56 192 553,33
TUOTOT VEROISTA JA PAKOLLISISTA MAKSUISTA				
Verot ja veronluonteiset maksut	0,00		0,00	
Muut pakolliset maksut	0,00		0,00	
Perityt arvonlisäverot	24,76		230,26	
Suoritettavat arvonlisäverot	<u>-234 075,73</u>	-234 050,97	<u>-250 301,35</u>	-250 071,09
TILIKAUDEN TUOTTO-/KULUJÄÄMÄ		<u>-77 269 773,48</u>		<u>-56 442 624,42</u>

#### 4 TASE

	31.12.2009		31.12.2008	
VASTAAVAA				
KÄYTTÖOMAISUUS JA MUUT PITKÄAIKAISET SIOITUKSET				
AINEELLISET HYÖDYKKEET				
Koneet ja laitteet	22 269,71		35 718,79	
Kalusteet	<u>0,00</u>	22 269,71	<u>231,03</u>	35 949,82
KÄYTTÖOMAISUUSARVOPAPERIT JA MUUT PITKÄAIKAISET SIOITUKSET				
Käyttöomaisuusarvopaperit	25 337,50	25 337,50	0,00	0,00
KÄYTTÖOMAISUUS JA MUUT PITKÄAIKAISET SIOITUKSET YHTEENSÄ		47 607,21		35 949,82
VAIHTO- JA RAHOITUSOMAISUUS				
LYHYTAIKAISET SAAMISET				
Myyntisaamiset	29 893,12		0,00	
Siirtosaamiset	51 314,43		10 660,02	
Muut lyhytaikaiset saamiset	<u>10 097,81</u>	91 305,36	<u>7 200,27</u>	17 860,29
VAIHTO- JA RAHOITUSOMAISUUS YHTEENSÄ		91 305,36		17 860,29
VASTAAVAA YHTEENSÄ		<u>138 912,57</u>		<u>53 810,11</u>
VASTATTAVAA				
OMA PÄÄOMA				
VALTION PÄÄOMA				
Valtion pääoma 1.1.1998	-72 345,92		-72 345,92	
Edellisten tilikausien pääoman muutos	-855 015,80		-1 863 780,19	
Pääoman siirrot	74 804 253,96		57 451 388,81	
Tilikauden tuotto-/kulujäämä	<u>-77 269 773,48</u>	-3 392 881,24	<u>-56 442 624,42</u>	-927 361,72
VIERAS PÄÄOMA				
LYHYTAIKAINEN				
Saadut ennakot	96 253,04		30 000,00	
Ostovelat	2 673 412,31		246 728,21	
Tilivirastojen väliset tilitykset	74 524,24		66 971,15	
Edelleen tilitettävät erät	64 390,94		60 161,20	
Siirtovelat	609 124,10		575 489,70	
Muut lyhytaikaiset velat	<u>14 089,18</u>	<u>3 531 793,81</u>	<u>1 821,57</u>	<u>981 171,83</u>
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ		<u>3 531 793,81</u>		<u>981 171,83</u>
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		<u>138 912,57</u>		<u>53 810,11</u>

## 5 LIITETIEDOT

### Liite 1. Selvitys tilinpäätöksen laatimisperusteista ja vertailtavuudesta

1) budjetointia koskevat muutokset ja muutosten tärkeimmät vaikutukset talousarvion toteutumalaskelmaan, tuotto- ja kululaskelmaan ja taseeseen sekä niiden vertailtavuuteen.

Ei selvittävää

2) valuuttakurssi, jota on käytetty muutettaessa ulkomaanrahan määräiset saamiset ja velat sekä muut sitoumukset Suomen rahaksi.

Ulkomaanrahan määräisiä velkoja, saamisia ja muita sitoumuksia ei ole.

3) tilinpäätöstä laadittaessa noudatetut arvostus- ja jaksotusperiaatteet ja –menetelmät sekä erityisesti niissä tapahtuneiden muutosten vaikutukset tilikauden tuotto- ja kulujäämän sekä taseessa ilmoitettavien erien muodostumiseen.

Ei selvittävää

4) aikaisempiin vuosiin kohdistuvat tuotot ja kulut, talousarviot ja -menot sekä virheiden korjaukset, jos ne eivät ole merkitykseltään vähäisiä.

Ei selvittävää

5) selvitys edellistä vuotta koskevista tiedoista, jos ne eivät ole vertailukelpoisia tilinpäätös­vuoden tietojen kanssa.

Ei selvittävää

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

Ei selvittävää

### Liite 2. Nettoutetut tulot ja menot

Virasto ei ole nettobudjetoitu

### Liite 3. Arviomäärärahojen ylitykset

Arviomäärärahojen ylityksiä ei ole.

### Liite 4. Peruutetut siirretyt määrärahat

Pääluokan ja tilijaottelun numero ja nimi. Tilijaottelut eritellään myöntämisvuosittain.		Peruutettu	
		Tilijaottelu	Yhteensä
<b>Pääluokka</b>			<b>3 500 494,03</b>
Vuosi 2007			3 500 494,03
35.30.55(s3v)	Avustukset korjaustoimintaan	3 500 494,03	
<b>Pääluokat yhteensä</b>			<b>3 500 494,03</b>
Vuosi 2007			3 500 494,03

## Liite 5. Henkilöstökulujen erittely

	2009	2008
<b>Henkilöstökulut</b>	<b>2 904 107,61</b>	<b>2 808 280,21</b>
Palkat ja palkkiot	2 942 658,97	2 843 297,95
Tulosperusteiset erät	0,00	0,00
Lomapalkkavelan muutos	-38 551,36	-35 017,74
<b>Henkilösivukulut</b>	<b>706 634,78</b>	<b>725 422,48</b>
Eläkekulut	603 417,87	600 008,11
Muut henkilösivukulut	103 216,91	125 392,37
<b>Yhteensä</b>	<b>3 610 742,39</b>	<b>3 533 702,69</b>
Johdon palkat ja palkkiot, josta	706 764,22	730 456,00
- tulosperusteiset erät	0,00	0,00
Luontoisedut ja muut taloudelliset etuudet	<b>960,00</b>	<b>1 974,00</b>
Johto	960,00	1 434,00
Muu henkilöstö	0,00	540,00

## Liite 6. Suunnitelman mukaisten poistojen perusteet ja niiden muutokset

Omaisuusryhmä	Poisto- menetelmä	Poisto- aika	Romuarvo
Aineettomat hyödykkeet	tasapoisto	3-5 vuotta	
-ostetut atk-ohjelmat	tasapoisto	3 vuotta	
-itsevalmistetut atk-ohjelmat 1)	tasapoisto	5 vuotta	
Aineelliset hyödykkeet			
Autot	menojäännöspoisto	7 vuotta	
Mikrot ja tulostimet	tasapoisto	4 vuotta	
Palvelintietokoneet	tasapoisto	5 vuotta	
Tietoverkot	tasapoisto	5 vuotta	
Turvakaapit	tasapoisto	10 vuotta	
Kopiokoneet	tasapoisto	3 vuotta	
Muut koneet ja laitteet	tasapoisto	5 vuotta	
Kalusto	tasapoisto	10 vuotta	
Muut pitkävaikutteiset menot	tasapoisto	5 vuotta	

Poistot tehdään kuukauden tarkkuudella käyttöönottokuukaudesta lähtien.

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

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

## Liite 7. Kansallis- ja käyttöomaisuuden sekä muiden pitkävaikutteisten menojen pois-

### tot

	Aineettomat hyödykkeet				Yhteensä
	1120 atk-ohjelmat	140-atk-ohj.itse valm	...	...	
Hankintameno 1.1.2009	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 31.12.2009	317 116,22	0,00	0,00	0,00	317 116,22
Kertyneet poistot 1.1.2009	-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 31.12.2009	-317 116,22	0,00	0,00	0,00	-317 116,22
Arvonkorotukset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.2009</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

	Aineelliset hyödykkeet				Yhteensä
	1250-1269 Koneet ja laitteet	1270-1279 Kalusteet	...	...	
Hankintameno 1.1.2009	554 847,90	530 910,97	0,00	0,00	1 085 758,87
Lisäykset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Vähennykset	-14 603,12	0,00	0,00	0,00	-14 603,12
Hankintameno 31.12.2009	540 244,78	530 910,97	0,00	0,00	1 071 155,75
Kertyneet poistot 1.1.2009	-519 129,11	-530 679,94	0,00	0,00	-1 049 809,05
Vähennysten kertyneet poistot	14 603,12	0,00	0,00	0,00	14 603,12
Tilikauden suunnitelman mukaiset poistot	-13 449,08	-231,03	0,00	0,00	-13 680,11
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 31.12.2009	-517 975,07	-530 910,97	0,00	0,00	-1 048 886,04
Arvonkorotukset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.2009</b>	<b>22 269,71</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>22 269,71</b>

	Käyttöomaisuusarvopaperit ja muut pitkäaikaiset sijoitukset				Yhteensä
	1301 Muut osakkeet	...	...	...	
Hankintameno 1.1.2009	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Lisäykset	25 337,50	0,00	0,00	0,00	25 337,50
Vähennykset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.2009	25 337,50	0,00	0,00	0,00	25 337,50
Kertyneet poistot 1.1.2009	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 31.12.2009	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Arvonkorotukset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.2009</b>	<b>25 337,50</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>25 337,50</b>

## Liite 8. Rahoitustuotot ja -kulut

Rahoitustuotot	2009	2008	Muutos 2008-2007
Korot euromääräisistä saamisista	2113,74	4693,86	-2580,12
Korot valuuttamääräisistä saamisista			
Emissio-, pääoma- ja kurssierot saamisista			
Osingot			
Liikelayosten voiton tuloutukset			
Muut rahoitustuotot			
<b>Rahoitustuotot yhteensä</b>	<b>2113,74</b>	<b>4693,86</b>	<b>-2580,12</b>
Rahoituskulut	2009	2008	Muutos 2008-2007
Korot euromääräisistä veloista			
Korot valuuttamääräisistä veloista	23,51	28,35	-4,84
Emissio-, pääoma- ja kurssierot veloista	0,00	0,00	0,00
SWAP-maksut veloista	0,00	0,00	0,00
Sijoitusten ja lainasaamisten tileistäpoistot	0,00	0,00	0,00
Muut rahoituskulut	859,62	243,06	616,56
<b>Rahoituskulut yhteensä</b>	<b>883,13</b>	<b>271,41</b>	<b>611,72</b>
<b>Netto</b>	<b>1230,61</b>	<b>4422,45</b>	<b>-3191,84</b>

## Liite 9. Talousarviotaloudesta annetut lainat

Lainoja ei ole.

## Liite 10. Arvopaperit ja oman pääoman ehtoiset sijoitukset

### Käyttö- ja rahoitusomaisuusarvopaperit

	Kappale määrä	31.12.2009				31.12.2008	
		Markkina- arvo	Kirjanpitoarvo	Omistusosuus %	Myyntioikeuksien alaraja %	Saadut osingot	Markkina- arvo
<b>Julkisesti noteeraamattomat osakkeet ja osuudet</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
RYM-Shok Oy, C-osake nro 4	1	25 000,00					0,00
Aktia Oyj, A-osakkeet	45	337,50					0,00
<b>Osakkeet ja osuudet yhteensä</b>		<b>25 337,50</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

### Muut oman pääoman ehtoiset sijoitukset

	31.12.2009	31.12.2008
<b>Liikelayos</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- Peruspääoma	0,00	0,00
- Muu oma pääoma	0,00	0,00
<b>Muut oman pääoman ehtoiset sijoitukset</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Yhteensä</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## Liite 11. Taseen rahoituserät ja velat

Rahoituseriä ja velkoja ei ole.

**Liite 12. Valtiontakaukset ja -takuumat sekä muut vastuut**

Valtiontakauksia, takuita eikä muita vastuusitoumuksia ole.

**Liite 13. Taseeseen sisältyvät rahastoidut varat**

Rahastoituja varoja ei ole.

**Liite 14. Taseeseen sisältymättömät rahastoidut varat**

Tilivirastolla ei ole taseeseen sisältymättömiä 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 11. päivänä maaliskuuta 2010

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ylijhtaja

Hannu Rossilahti

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

Harri Hiltunen  
puheenjohtaja

Anneli Nieminen  
varapuheenjohtaja

Pasi Holm

Rauno Saari

Anne Salin

Hannu Salokorpi

Kirsti Sivén