
Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen
tilinpäätös 1.1.2012–31.12.2012

Sisällys

1 TOIMINTAKERTOMUS	3
1.1 Johdon katsaus	3
1.2 Vaikuttavuus	6
1.2.1 Siirto- ja sijoitusmenojen vaikuttavuus.....	6
1.2.1.1 Korkotukilainoituksen kohdentuminen alueellisesti ja tukimuodoittain	6
1.2.1.2 Korkotukihankkeisiin liittyvät muut tavoitteet	8
1.2.1.3 Korjaus- ja energia-avustukset	13
1.2.1.4 Kehittämisrahatoiminta	15
1.2.2 Toiminnan vaikuttavuus	15
1.2.2.1 Kehittämis- ja yhteistyöhankkeet	15
1.2.2.2 Asuntokantaan liittyvä ohjaus, valvonta ja rajoituksista vapauttaminen	17
1.3 Toiminnallinen tehokkuus	19
1.3.1 Toiminnan tuottavuus	19
1.3.2 Toiminnan taloudellisuus	20
1.4 Tuotokset ja laadunhallinta	21
1.4.1 Suoritteiden määrät ja aikaansaadut julkishyödykkeet	21
1.4.2 Palvelukyky sekä suoritteiden ja julkishyödykkeiden laatu.....	22
1.5 Henkisten voimavarojen hallinta ja kehittäminen	24
1.6 Tilinpäätöslaskelmat ja liitetiedot sekä laskelmien analyysi	27
1.6.1 Rahoituksen rakenne.....	27
1.6.2 Talousarvion toteutuminen	27
1.6.3 Tuotto- ja kululaskelma.....	29
1.6.4 Tase.....	29
1.7. Sisäisen valvonnan arviointi- ja vahvistuslausuma	29
1.8 Arviointien tulokset	30
1.9 Yhteenveto havaituista väärinkäytöksistä	31
2 TALOUSARVION TOTEUMALASKELMA JA TILIVIRASTON TALOUSARVION TOTEUMALASKELMAN TIEDOT VALTUUKSISTA JA NIIDEN KÄYTÖSTÄ	32
3 TUOTTO- JA KULULASKELMA	34
4 TASE	35
5 LIITETIEDOT	36
6 ALLEKIRJOITUKSET	41

1 TOIMINTAKERTOMUS

1.1 Johdon katsaus

Korkotukilainoitettujen tuotannon osalta tehtiin 6 179 uustuotantoasunnon aloittamisen mahdollistavat päätökset. Asuntojen määrä oli 514 asuntoa pienempi kuin edellisvuonna. Normaalina vuokra-asuntotuotantoa käynnistyi tavoiteltua vähemmän, yhteensä 1 240 asuntoa. Erityisryhmä- ja asumisoikeusasuntotuotantoa käynnistyi tavoiteltu määrä.

Tuotanto painottui tavoitteiden mukaisesti suurimpiin kasvukeskuksiin. Helsingin seudulla normaalin vuokra-asuntotuotannon määrä pieneni kuitenkin selvästi verrattuna vuoteen 2011. Alkavasta uustuotannosta Helsingin seudun osuus oli 32 % ja kokonaisuutena kasvukeskusten osuus oli 73 %. Hankkeet toteutettiin pääosin kilpailuhankkeina ja myös keskimääräisten kustannusten nousu tasaantui. Hankkeiden rakentamisen keski-kustannukset olivat pääkaupunkiseudulla 1,7 % ja muualla maassa 2,5 % edellisvuotta korkeampia.

Korjaus- ja energia-avustusten valtuus oli yhteensä 56,3 miljoonaa euroa. Korjausavustusten painopisteenä olivat hissien rakentaminen sekä vanhusten ja vammaisten henkilöiden asuntojen korjaaminen kotona asumisen mahdollistamiseksi. Avustuksia hissien korjaamiseen ei enää voinut myöntää eikä myöskään erillisiä avustuksia perussparannuksen suunnitteluun. Avustusten toimeenpanoon liittyen on annettu koulutusta ja neuvontaa. Avustuksia uusien hissien rakentamiseen ARA myönsi yhteensä 21,5 milj. euroa ja avustuksella rakennettiin kaikkiaan 211 uutta hissiä vanhoihin kerrostaloihin.

Virastossa tehtyjä tuki ja erilaisia muita päätöksiä oli 1 112 kappaletta. Määrä kasvoi hieman edelliseen vuoteen verrattuna. Lainoihin liittyviä päätöksiä oli hieman edellisvuotta vähemmän. Rajoituksista vapauttamiseen liittyviä päätöksiä oli kaksinkertainen määrä edelliseen vuoteen verrattuna. Maksatuksia käsiteltiin yhteensä 5 806 kappaletta ja niiden määrä pieneni 11 %. Ohjaus- ja valvontakäyntejä tehtiin selvästi edellistä vuotta enemmän, yhteensä 31 kappaletta.

Erityisinä tulostavoitteina oli osallistua asuntopoliittisessa ohjelmassa sovittujen toimenpiteiden toimeenpanoon erityisesti pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämiseen (PAAVO II), kehitysvammaisten asumisen ohjelmaan ja ikääntyneiden asumisen kehittämiseen liittyen. Viraston tuli osallistua myös valtion ja kaupunkien välisten aiesopimusten valmisteluun (MAL -sopimukset).

Hallitusohjelman mukaisesti pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishjelmaa jatkettiin vuosille 2012 – 2015. Aiesopimukset tehtiin samojen kaupunkien kanssa, jotka olivat mukana PAAVO I:n ohjelmassa. Uuden ohjelman tavoitteena on poistaa pitkäaikaisasunnottomuus vuoteen 2015 mennessä. Määrällisenä tavoitteena on rakentaa 1 250 uutta tuki- tai palveluasuntoa pitkäaikaisasunnottomille. ARA teki keväällä avustusvaraukset 180 asunnon hankkeille. Avustusvarauksiin otettiin mukaan kaikki aiesopimuskuntien esittämät hankkeet.

ARA teki keväällä 2012 avustusvarauksia 34 miljoonan euron edestä kehitysvammaisille suunnatuille hankkeille. Hankkeissa on 495 asuntoa Valituiksi tulivat kaikki hankkeet, jotka täyttivät säädösten, ohjeiden ja ARAn asettamat valintakriteerit.

Ympäristöministeriö muutti 29.6.2012 antamaansa ohjauskirjettä avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi. ARA asetti tämän seurauksena avustuksen myöntämisen ehdoksi sen, että kunnan on voitava halutessaan vaihtaa palvelutalossa toimivaa palveluntuottajaa esimerkiksi kilpailutuksen seurauksena säilyttäen samalla asukkaiden vuokrasuhteen samassa kohteessa. Lisäksi liittyen erityisryhmien hankkeiden ohjaukseen ARA järjesti syyskuussa 2012 seminaarin, jossa käytiin läpi periaatteita joilla ARA voi rahoittaa hankkeita.

Virasto on osallistunut suurten kaupunkiseutujen kuntien ja valtion välillä solmittujen MAL-aiesopimusten valmistelyöhön ja osallistuu jatkossa myös sopimusten seurantaan.

Tulostavoitteina oli uudistaa yleishyödyllisten yhteisöjen neuvontaa, ohjausta ja valvontaa tavoitteena laajempi vaikuttavuus sekä ongelmien ja riskien ennaltaehkäisy. Yleishyödyllisten yhteisöjen osalta valvontaa toteutettiin vuosi-ilmoituksiin perustuen. Lisäksi ARA teki ohjaus- ja valvontakäyntejä kaikkiaan 14 kohteeseen. Käynneillä päähuomio kiinnitettiin yleishyödyllisyyslainsäädännön noudattamiseen ja erityisryhmien investointiavustusta saaneiden kohteiden hankinta-arvojen ja rahoituksen toteutumiseen. Tämän lisäksi selvitettiin investointiavustuskohteiden vuokranmäärityksessä ja asukasvalinnossa noudatettuja periaatteita

Erityisryhmien investointiavustuksiin liittyvään valvontaan kehitettiin kyselymalli, jolla kerätään avustusta saaneiden kohteiden omistajilta tietoja kohteiden käyttö-tarkoituksesta ja asuntojen tyhjänä olemisesta, asukasvalintojen tekemisestä ja tekijöistä sekä vuokrien määrästä.

Opas asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeen määritykseen valmistui syksyllä. Lisäksi ARA teki yhdessä ulkopuoliseksi tarkastajan kanssa ohjaus- ja valvontakäynnin yhteen asumisoikeusyhtiöön. ARA keräsi keväällä 2012 tiedot asumisoikeuskohteiden käyttövastikkeista vuodelta 2011 ja 2012. Lisäksi ARA pyysi asumisoikeusyhteisöiltä niiden asukkaiden kokousta varten jakamat vastikelaskelmaesitykset liitteineen tarkastusta varten.

ARA päivitti ohjeen kunnille asukasvalintojen ja vuokranmäärityksen valvomiseksi. Lisäksi ARA on osallistunut yhteistyössä Kuntaliiton kanssa eri toimijoiden järjestämiin koulutustilaisuuksiin, joissa aiheina ollut mm. asukasvalinnat, kiinteistökannan kehittäminen ja taloudellisten riskien minimointi ja kuntien asumisen kokonaisvaltainen suunnittelu. Ympäristöministeriön kanssa yhteistyössä on uusittu ja täydennetty Arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukasvalintaopasta. Oppaan uudet ohjeet saadaan käyttöön ja julkaistuksi ARAn internetsivuilla alkuvuodesta 2013.

Kasvuseutujen ulkopuolella on järjestetty yhteistyössä Valtiokonttorin kanssa kaksi alueellista seminaaria ns. vähenevän vuokra-asuntokysynnän kunnille ja vuokratilayhteisöille aiheina suunnitelmallinen kiinteistönpito ja riskien hallinta sekä tervehdyttämistimet. Lisäksi on tehty kunta- ja yhteisöohjauskäyntejä erikseen sekä Valtiokonttorin kanssa yhteistyössä yhteensä 12 kappaletta.

Suunnitelmalliseen kiinteistönpitoon on ohjattu käynneillä kunnissa, vuokratilayhteisöissä sekä erilaisissa koulutus- ja seminaaritalaisuuksissa. Lisäksi ohjausta ja kehittämistä on toteutettu keskeisenä osana Asumisen uudistaminen 2009–2012 -projektia. Asumisen uudistaminen 2009–2012 -projekti päättyi marraskuussa 2012 ja siitä valmistuu keväällä loppuraportti. Projektin viestintään liittyi verkkosivut.

Kehittämisraha suunnattiin ympäristöministeriön vahvistaman käyttösuunnitelman mukaisesti. Lisäksi toteutettiin projekti koskien ARAn T&K -hankkeiden valintaa ja jalkautusta. Lisäksi sisäinen tarkastus kohdentui kehittämisrahan hallintaan.

Yhteistyötä SYKE:n kanssa jatkettiin. Kehittämisrahoituksen yhteistyöhankkeena SYKE toteutti jatkohankkeen liittyen erityisryhmien asuntojen sijoittumiseen. Hankkeeseen liittyi koulutusta liittyen paikkatietojen hyödyntämiseen kohteiden sijainnin arvioinnissa. Virastot järjestivät myös yhteisen paikkatiedon hyödyntämistä eri näkökulmista käsittelevän seminaarin. Lisäksi sovittiin, että virastot järjestävät jatkossa vuosittain yhden laajemman paikkatietoon liittyvän seminaarin.

Virasto osallistui hallinnonalan verkkopalveluiden uudistukseen ja viraston uudet verkkosivut avattiin maaliskuun alussa. ARA järjesti kansainvälisen ARA-asunto 2049 suunnittelukilpailun arkkitehtiopiskelijoille. Tavoitteena oli saada näkemyksiä tulevaisuuden vuokra-asumisesta ja tehdä myös tunnetuksi ARA-vuokra-asumista opiskelijoiden piirissä. Kehittämishankkeiden tuloksista viestittiin ARAviestin erikoisnumerossa, johon oli koottu viime vuosien tärkeimpiä kehittämishankkeita.

Työtyytyväisyys virastossa nousi edelleen ja on nyt korkeammalla tasolla kuin muissa valtion työpaikoissa. Vuoden lopulla hyväksyttiin uusittu henkilöstöstrategia, joka nimettiin ARAn inhimillisen pääoman vahvistamiseksi. Henkilöstön määrä pieneni edelleen ja henkilötöyvuosimäärä oli 51. Tehtävistä luopumisia ja uudelleen organisoitumismahdollisuuksia arvioitiin tuottavuus- ja vaikuttavuusohjelmaan liittyen.

Syyskuussa valmistui selvitysmies OTT Olavi Syrjäsen raportti Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen toiminnan kehittäminen. Selvityksen mukaan ARAn olisi keskityttävä entistä vahvemmin valtion tukeman asuntokannan toteuttamiseen, käyttöön ja kehittämiseen.

Jatkotoimenpiteenä ympäristöministeriö asetti työryhmän tekemään käytännön ehdotuksia siitä, kuinka Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) toimintaa ja organisaatiota olisi kehitettävä ja resursseja suunnattava. Virastoa koskevan lainsäädännön muutoksia on valmisteltu ja hallituksen esitys Suomen asuntovirastosta annettaneen eduskunnan käsiteltäväksi maaliskuun 2013 aikana. Syyskuusta lähtien vireillä ollut valmistelu ja epävarmuus mahdollisista muutoksista ja uusista linjauksista on vaikeuttanut viraston toiminnan suunnittelua ja johtamista.

1.2 Vaikuttavuus

1.2.1 Siirto- ja sijoitusmenojen vaikuttavuus

1.2.1.1 Korkotukilainoituksen kohdentuminen alueellisesti ja tukimuodoittain

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

Vuonna 2012 alkaneen valtion tukeman korkotukilainoitettujen uustuotannon asuntomäärä oli 6 179 asuntoa. Alkaneiden asuntojen määrä oli 514 asuntoa pienempi kuin edellisvuonna. Tuotanto painottui tavoitteiden mukaisesti suurimpiin kasvukeskuksiin. Helsingin seudulla normaalin vuokra-asuntotuotannon asuntomäärä pieneni kuitenkin selvästi verrattuna vuoteen 2011. Taustalla vaikutti jossain määrin se, että vuoden 2011 lopussa tehtiin Helsingin seudulle paljon normaaleihin vuokra-asuntoihin päätöksiä liittyen käynnistysavustuksen päättymiseen vuoden lopussa. Alkavasta uustuotannosta Helsingin seudun osuus oli 32 % ja kokonaisuutena kasvukeskusten osuus oli 73 %.

Taulukko 1. Aloitettujen asunnot* korkotukilainoitettussa uudistuotannossa alueittain

Alue	2010		2011		2012		Muutos as.kpl 2012/2011
	as. kpl	%	as. kpl	%	as. kpl	%	
Pääkaupunkiseutu	5 598	46,5	2 781	41,8	1 559	25,2	-1 222
PKS:n lähialue	635	5,3	680	10,2	434	7,0	-246
Tampereen seutu	1 565	13,0	575	8,6	543	8,8	-32
Oulun seutu	332	2,8	125	1,9	318	5,1	193
Jyväskylän seutu	511	4,2	121	1,8	481	7,8	360
Turun seutu	876	7,3	286	4,3	312	5,0	26
Kuopion seutu	190	1,6	137	2,1	356	5,8	219
Lahden seutu	378	3,1	315	4,7	369	6,0	54
Seinäjoen seutu	202	1,7	0	0,0	134	2,2	134
Kasvukeskukset yht.	10 287	85,4	5 020	75,4	4 506	72,9	-514
Muut alueet yhteensä	1 756	14,6	1 635	24,6	1 673	27,1	38

*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.

Normaaleista vuokra-asunnoista 87 % (1 078 asuntoa) sijoittui kasvukeskuksiin ja Helsingin seudulle 30 % (369 asuntoa). Asumisoikeusasunnoista 67 % (780 asuntoa) sijoittui Helsingin seudulle. Asumisoikeusasuntoja ei kohdennettu suurimpien kasvukeskusten ulkopuolella. Erityisryhmien uustuotannosta 60 % sijoittui suurimpiin kasvukeskuksiin.

Taulukko 2. Aloitetut asunnot alueittain ja hanketyypeittäin

Alue	Erityisryhmien asunnot		Normaalit vuokra-asunnot		Asumisoikeusasunnot		Omakotitalot		Takauslainat	
	as. kpl	%	as. kpl	%	as. kpl	%	as. kpl	%	as. kpl	%
Pääkaupunkiseutu	575	15 %	319	26 %	665	57 %				
PKS:n lähialue	269	7 %	50	4 %	115	10 %			63	26 %
Tampereen seutu	297	8 %	246	20 %		0 %			82	34 %
Oulun seutu	318	8 %		0 %		0 %				
Jyväskylän seutu	312	8 %	93	8 %	76	6 %			55	23 %
Turun seutu	20	1 %	118	10 %	174	15 %			39	16 %
Kuopion seutu	105	3 %	144	12 %	107	9 %				
Lahden seutu	282	7 %	54	4 %	33	3 %				
Seinäjoen seutu	80	2 %	54	4 %		0 %				
Kasvukeskukset yht.	2 258	60 %	1 078	87 %	1 170	100 %	0		239	100 %
Muut alueet yhteensä	1 510	40 %	162	13 %	0	0 %	1	100 %		
Koko maa yhteensä	3 768	100 %	1 240	100 %	1 170	100 %	1	100 %	239	100 %

Erityisryhmien vuokra-asuntoja oli hieman yli puolet aloitetuista asunnoista ja niiden määrä kasvoi 562 asunnolla. Normaalialueella vuokra-asuntotuotantoa aloitettiin 836 asuntoa edellisvuotta vähemmän, yhteensä 1 240 asuntoa. Asumisoikeusasuntoja aloitettiin 1 170 asuntoa. Takauslainalla aloitettiin 239 asuntoa.

Taulukko 3. Aloitetut asunnot uudistuotannossa tukimuodoittain

Tukimuoto	2010		2011		2012	
	as. kpl	%	as. kpl	%	as. kpl	%
Erityisryhmien vuokra-asunnot	3 677	54,7	3 206	47,7	3 768	56,0
Normaalit vuokra-asunnot	2 854	42,4	2 079	30,9	1 240	18,4
Asumisoikeusasunnot	2 123	31,6	1 359	20,2	1 170	17,4
Osaomistusasunnot	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Omakotitalot	10	0,1	11	0,2	1	0,0
Korkotukilainoitus yhteensä	8 664	71,9	6 655	99,0	6 179	91,9
Välimallin vuokra-asunnot	3 379	28,1				
Takauslainoitettujen vuokra-as.			70	1,0	239	3,7
Koko lainoitus yhteensä	12 043	100	6 725	100	6 418	100

Perusparannushankkeiden määrä pysyi samalla tasolla verrattuna edellisvuoteen. Asuntoja hankkeissa oli yhteensä 5 898. Pääosa hankkeista on edelleen asunto-osakeyhtiöalojen korjaushankkeita.

Taulukko 4. Aloitetut asunnot perusparannushankkeissa tukimuodoittain

Tukimuoto	2010		2011		2012	
	as. kpl	%	as. kpl	%	as. kpl	%
Asunto-osakeyhtiöas. (40 %)	8 425	76	3 775	64	3 454	59
Erityisryhmien vuokra-asunnot	628	6	1 011	17	1 212	21
Normaalit vuokra-asunnot	1 963	18	1 068	18	1 232	21
Asumisoikeusasunnot	0	0	0	0	0	0
Koko maa yhteensä	11 016	100	5 854	100	5 898	100

Perusparannushankkeet kohdentuivat pääkaupunkiseudulle (51 % asunnoista) ja muihin kasvukeskuksiin (29 % asunnoista).

Taulukko 5. Aloitetut asunnot perusparannushankkeissa alueittain

Alue	2010		2011		2012	
	as. kpl	%	as. kpl	%	as. kpl	%
Pääkaupunkiseutu	5 974	54	3 433	59	3 031	51
PKS:n lähialue	355	3	238	4	55	1
Turun seutu	1 500	14	262	4	704	12
Tampereen seutu	531	5	583	10	275	5
Jyväskylän seutu	65	1	152	3	29	0
Oulun seutu	0	0	22	0	30	1
Kuopion seutu	67	1	399	7	123	2
Lahden seutu	1 098	10	106	2	440	7
Seinäjoen seutu	95	1	0	0	56	1
Kasvukeskukset yht.	9 685	88	5 195	89	4 743	80
Muut alueet yhteensä	1 331	12	659	11	1 155	20
Koko maa yhteensä	11 016	100	5 854	100	5 898	100

1.2.1.2 Korkotukihankkeisiin liittyvät muut tavoitteet

Toiminnassa tuli painottaa muun muassa tuettavien hankkeiden toteutumista kilpailumenettelyin. Hankkeiden toteuttamiskelpoisuutta arvioitaessa tuli ottaa huomioon hankkeen sijainti yhdyskuntarakenteessa ja edistää rakentamismääräyksissä edellytettyä tasoa energiatehokkaampien rakennusten aikaansaamista.

Rakentamisen hinta normaaleissa hankkeissa

Pääkaupunkiseudulla alkaneiden normaalihankkeiden (vuokra- ja asumisoikeusasunnot) rakentamisen hinta oli 1,7 % korkeampi kuin vuonna 2011 alkaneissa hankkeissa. Muun maan osalta rakentamisen hinta oli 2,5 % korkeampi kuin vuotta aiemmin.

Neuvottelu-urakkana toteutettavissa hankkeissa rakentamisen hinta oli alhaisempi kuin kilpailumuotoisissa hankkeissa. Pääkaupunkiseudulla kilpailuhankkeissa rakentamisen hinta oli 3 109 euroa neliöltä ja neuvottelumuotoisissa hankkeissa 2 827 euroa neliöltä.

Taulukko 6. Rakentamisen hinta, maapohjakustannukset, hankinta-arvo ja kustannusten muutokset normaaleissa korkotukihankkeissa

Alue	Rakennuskustannus (oma ja vuokratontti)	Hankkeet omalla tontilla			Hankkeet vuokratontilla		
		Liittymismaksut ja autopaikat	Maapohjakustannus	Hankinta-arvo	Liittymismaksut ja autopaikat	Maapohjakustannus	Hankinta-arvo
Koko maa							
2010	2 327	168	261	2 664	200	25	2 670
2011	2 753	132	279	2 902	230	33	3 278
2012	2 715	172	284	3 079	169	22	3 022
<i>Vuosimuutos</i>	-1,4 %						
PKS							
2010	2 564	302	464	3 159	256	31	2 997
2011	3 038	181	429	3 321	234	37	3 496
2012	3 089	324	467	3 724	211	33	3 466
<i>Vuosimuutos</i>	1,7 %						
Muu maa							
2010	2 134	100	157	2 412	128	16	2 245
2011	2 365	101	182	2 629	218	17	2 552
2012	2 423	87	182	2 718	120	9	2 506
<i>Vuosimuutos</i>	2,5 %						

Energiatehokkuuden edistäminen ARA-hankkeissa

Energiatehokkuus on ollut keskeisenä kehittämisteemana ARA-hankkeissa. Teema on ollut vahvasti esillä kehittämiseen liittyvissä seminaareissa. Toimijoita on kannustettu kehittämään osaamista ja kerrottu onnistuneista energiatehokkaista hankkeista. Hankkeiden tuloksista ja kokemuksista on viestitty myös muuten ja ARAviestin 1/2013 erikoisnumeroon on koottu tietoa keskeisistä kehittämishankkeista.

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

Kehittämishankkeena toteutettiin myös ARAn hintaraameihin mahtuva, monistettavissa oleva nollaenergiapientalokonsepti, jolla pystytään toteuttamaan erikokoisia omakotitalo-, paritalo-, rivitalo- ja pienkerrostalokohteita. Mallitalo valmistui Tampereen Asunomessuille 2012.

Kilpailu rakentamisessa ja rahoituksessa

Kilpailumuotoisena toteutettavien hankkeiden määrä pysyi samalla tasolla verrattuna edelliseen vuoteen. Kaikkiaan normaalista vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotannosta 72 % toteutettiin kilpailuhankkeina ja erityisryhmien osalta 95 %. Kaikki perusparannushankkeet olivat kilpailuhankkeita.

Taulukko 7. Urakkakilpailujen määrä ja osuus

	Normaalihankkeet			Erityisryhmien hankkeet		
	2010	2011	2012	2010	2011	2012
Uudistuotanto, koko maa (kpl)	123	74	61	78	79	100
Kilpailuhankkeiden osuus (%)	60 %	72 %	72 %	88 %	96 %	95 %

Vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotannon korkotukilainoitus perustui edelleen pääosin Kuntarahoituksen myöntämiin lainoihin. Kuntarahoituksen osuus uusien lainojen euro-määrästä oli 90 % (ed. vuosi 76 %).

Vuokra- ja asumisoikeustalojen uusissa korkotukilainoissa keskiporko oli 1,83 % ja korkomarginaali 0,82 %.

Taulukko 8. Vuokra- ja asumisoikeustalolainojen korot ja marginaalit (lainoihin liittyy valtion täytetäkaus)

	2010	2011	2012	Muutos (%yks.) vuositasolla
Keskiporko (%)	1,99	2,46	1,83	-0,63
Marginaali (%)	0,67	0,65	0,82	0,17

Asunto-osakeyhtiöiden perusparantamisen korkotukilainojen keskiporko oli 2,06 % ja korkomarginaali 0,91 %.

Taulukko 9. Asunto-osakeyhtiötalojen perusparannuslainat (ei valtion takausta)

	2010	2011	2012	Muutos (%yks.) vuositasolla
Keskiporko (%)	2,76	2,57	2,06	-0,51
Marginaali (%)	1,12	0,86	0,91	0,05

Vuokrataso ARA-uustuotannossa

Hyväksytyjen normaalien vuokratalohankkeiden ensimmäisen vuoden laskennalliset keskimääräiset asumiskustannukset olivat pääkaupunkiseudulla 12,69 euroa ja muualla maassa 11,52 euroa neliöltä kuukaudessa. Asumisoikeusasuntojen ensimmäisen vuoden asumiskustannukset olivat pääkaupunkiseudulla 12,55 euroa ja muualla maassa 11,32 euroa neliöltä.

Taulukko 10. Normaalien vuokra- ja asumisoikeustalojen ensimmäisen vuoden vuokrat ja suhde vapaarahoitteisiin vuokriin

	Vuokrat ARA-tuotannossa ²⁾						Vuokrat vapaa- rahoitteisissa ¹⁾		
	Normaalit vuokratalot			Asumisoikeustalot			Koko maa	PKS	Muu maa
	Koko maa	PKS	Muu maa	Koko maa	PKS	Muu maa			
2010	11,25	11,79	10,73	10,22	10,73	9,66	11,69	16,48	10,18
2011	11,83	12,19	11,38	11,12	12,09	9,76	11,85	16,69	10,32
2012	11,52	12,69	11,04	12,03	12,55	11,32	12,29	17,43	10,67
muutos	-2,6 %	4,1 %	-3,0 %	8,2 %	3,8 %	16,0 %	3,7 %	4,4 %	3,4 %

1) Vapaarahoitteisten asuntojen uudet vuokrasuhteet 4.neljännes 2012, uusi ja vanha asuntokanta (Lähde: tilastokeskus)

2) Ensimmäisen vuoden laskennalliset asumiskustannukset

Perusparannushankkeiden kustannukset ja korjausaste

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

Normaalien vuokratalojen korjaushankkeita on ollut vähän ja ne ovat olleet pääosin Helsingissä. Normaalikohteissa keskimääräinen korjauskustannus oli 1 347 euroa neliötä kohden (korjausaste 60 %). Erityiskohteet sisältävät tyypillisesti raskaita korjauksia ja niihin voi sisältyä myös käyttötarkoituksen muutoksia.

Taulukko 11. Perusparannuskustannukset ja -aste

Perusparannus- kustannukset ja -aste	Vuosi	Norm. vuokra- ja ASO-talot		Erytiskohteet		AsOy-talot (40%)	
		€/m ²	%	€/m ²	%	€/m ²	%
Koko maa	2010	793	46	1 482	65	380	34
	2011	698	37	1 976	70	432	30
	2012	1 347	60	1 372	60	461	32
PKS	2010	612	37	1 615	69	469	33
	2011	247	13	2 150	72	489	30
	2012	1 267	61	1 126	52	610	31
Muu maa	2010	1 217	66	1 362	62	287	35
	2011	1 160	61	1 740	66	343	31
	2012	1 379	60	1 536	65	301	34

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

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

Erityisryhmien investointiavustukset

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

Korkotukilainan lisäksi erityisryhmille suunnatuille hankkeille voitiin myöntää investointiavustuksia. Avustuksia myönnettiin yhteensä 3 048 asuntoa käsittävälle hankkeille. Näistä uustuotantoa oli 2 474 asuntoa ja perusparannushankkeissa oli 574 asuntoa.

Taulukko 12. Erityisryhmien investointiavustukset 2009–2011 (as. kpl. ja milj. euroa)

	2010		2011		2012	
	As.kpl	Milj. euroa	As.kpl	Milj. euroa	As.kpl	Milj. euroa
Uustuotanto	3 353	88,9	2 207	88,1	2 474	101,8
Perusparannus	663	17,8	796	17,7	574	7,1
Hankinta*	0	2,2	0	3,6	0	0,1
Yhteensä**	4 016	109,0	3 003	109,4	3 048	109,0

*=asunnot mukana perusparannuksen asuntomäärissä

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

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

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

Taulukko 13. Erityisryhmien investointiavustukset kohderyhmittäin

Käyttötarkoitus	Uustuotanto		Perusparannus		Hankinta		Yhteensä		% euroista
	As. kpl	milj. euroa	As. kpl	milj. euroa	As. kpl	milj.	As. kpl	milj. euroa	
Muistisairaavat vanhukset	672	29,0		0,0	0,0		672	29,0	27
Kehitysvammaiset	373	26,4	10	0,4	0	0,1	383	26,8	25
Huonokuntoiset vanhukset	470	20,6	149	3,7		0,0	619	24,3	22
Pitkäaikaisasunnottomat	138	8,9		0,0		0,0	138	8,9	8
Opiskelijat	573	5,5	246	1,1		0,0	819	6,6	6
Vammaiset	40	2,8		0,0		0,0	40	2,8	3
Mielenterveyskuntoutujat	58	1,9	34	0,7	0	0,1	92	2,7	2
Erityistukea tarvitsevat nuoret	18	2,3		0,0		0,0	18	2,3	2
Tukiasuminen: vanhukset	63	2,0		0,0		0,0	63	2,0	2
Autistit	22	1,0		0,0		0,0	22	1,0	1
Tukiasuminen: kehitysvammaiset	20	0,9		0,0		0,0	20	0,9	1
Tukiasuminen: asunnottomat		0,0	116	0,9		0,0	116	0,9	1
Päihdehuoltopalvelujen käyttäjät	7	0,3	19	0,3		0,0	26	0,6	1
Avustettavat nuoret	20	0,3		0,0		0,0	20	0,3	0
Kaikki yhteensä	2 474	101,8	574	7,1	0	0,1	3 048	109,0	100

Taulukko 14. Erityisryhmien investointiavustukset alueittain

Alue	2 011			2 012		
	As.kpl	Milj. euroa	% euroista	As.kpl	Milj. euroa	% euroista
PKS	1 053	38,7	36 %	679	22,1	20 %
PKS:n lähialue	139	5,8	5 %	124	5,3	5 %
Turun seutu	193	7,6	7 %	113	1,8	2 %
Tampereen seutu	162	5,8	5 %	141	7,7	7 %
Jyväskylän seutu	24	0,9	1 %	279	4,5	4 %
Oulun seutu	68	2,0	2 %	135	4,0	4 %
Kuopion seutu	132	2,4	2 %	45	3,0	3 %
Lahden seutu	68	3,3	3 %	422	22,0	20 %
Seinäjoen seutu	0	0,0	0 %	89	3,2	3 %
Kasvukeskukset yhteensä	1 839	67	61 %	2 027	73,8	68 %
Muu maa	1 164	42,9	39 %	1 164	35,2	32 %
Kaikki yhteensä	3 003	109,4	100 %	3 191	109,0	100 %

Vuokrataso erityisryhmien hankkeissa

Avustuksen määrän mitoituksessa keskeisenä tavoitteena on ollut asumiskustannusten pysyminen kohtuullisena. III ja IV –tukiluokan uudistuotantohankkeissa sovellettiin edellisvuotta alhaisempia keskimääräisiä tukiprosentteja. Ensimmäisen vuoden laskennalliset asumiskustannukset avustuksen jälkeen oli uudisasunnoissa tukiluokittain 11,18 -13,43 euroa/as.m²/kk. Perusparannushankkeissa asumismenot olivat 7,48–13,08 euroa/as.m²/kk .

Taulukko 15. Keskimääräinen tukiaste ja alkuvuokra tukiluokittain investointiavustushankkeissa

Vuosi	Tukiluokka	Uustuotanto		Perusparannus	
		Tukiprosentti	Alkuvuokra	Tukiprosentti	Alkuvuokra
		%	€/m ² /kk	%	€/m ² /kk
2010	1	10,00	11,92	10,00	11,76
	2	20,96	10,47	25,00	7,35
	3	32,44	10,56	36,20	10,50
	4	41,36	11,29	46,11	9,89
2011	1	9,37	13,65	9,92	8,44
	2	24,52	12,62	24,03	11,19
	3	33,69	10,74	36,72	10,76
	4	45,00	10,71	43,02	11,60
2012	1	10,00	13,43	10,00	7,48
	2	24,80	12,04	25,00	9,29
	3	35,24	11,18	34,41	9,33
	4	44,20	11,68	13,85	13,08

1.2.1.3 Korjaus- ja energia-avustukset

ARA myöntää avustukset hissien rakentamiseen kerrostaloihin ja muiden liikuntaesteiden poistamiseen sekä avustukset terveyshaittojen poistamiseen. Lisäksi ARA myöntää sellaiset korjausavustukset, joissa kunta on hakijana. ARA huolehtii avustusten maksamisesta avustuksen saajille ja kunnille, valvoo kuntien tekeminen avustuspäätösten oikeellisuutta sekä antaa avustuksiin liittyvää koulutusta, neuvontaa ja ohjausta. Kunnat myöntävät muut korjaus- ja energia-avustukset ARA:n niille osoittamasta määrärahasta.

Korjaus- ja energia-avustusten määräraha oli 56,3 miljoonaa euroa (90,5 miljoonaa v. 2011). Vuoden 2012 talousarvioesityksen mukaan korjausavustusten painopisteenä olivat hissien rakentaminen sekä vanhusten ja vammaisten henkilöiden asuntojen korjaaminen kotona asumisen mahdollistamiseksi. Avustuksia hissien korjaamiseen ei enää voinut myöntää eikä myöskään erillisiä avustuksia perusparannuksen suunnitteluun. Myös haja-asutusalueiden talousjätevesikorjauksien avustamisesta luovuttiin. Energia-avustukset tuli kohdentaa kannustamaan uusiutuvaa energiaa hyödyntävien lämmitystapa-
pojen käyttöönottoa.

Avustusten toimeenpanoon liittyen on annettu koulutusta ja neuvontaa. ARA on kannustanut myös kuntia yhteistyöhön korjaus- ja energia-avustusten toimeenpanotehtävissä. Korjausavustuksiin liittyvän prosessin sähköistämistä valmisteltiin vuonna 2011 osana SADe-hanketta. Hankkeen toteuttamiseen ei kuitenkaan ole saatu rahoitusta ja sähköistäminen ei ole edennyt.

ARA osoitti 29.5.2012 kuntiin 32,4 miljoonan euron avustusten myöntövaltuuden. Kaikkiaan kunnista haettiin avustuksia 87,7 miljoonan euron edestä.

Avustuksia uusien hissien rakentamiseen ARA myönsi yhteensä 21,5 milj. euroa ja avustuksella rakennettiin kaikkiaan 211 uutta hissiä vanhoihin kerrostaloihin.

Taulukko 16. Myönnetyt hissiavustukset

		2010	2011	2012
Uusien hissien rakentaminen	Hissejä (kpl)	215	148	211
	Kohteita (kpl)	84	60	76
	Milj. euroa	15,9	11,3	21,5
	Asuntoja (kpl)	2 907	2 455	3 299

Terveyshaitta-avustuksia myönnettiin 25 hakijalle yhteensä 812 733 euroa. Hakemukset hylättiin 88 hakijan osalta.

Asuntojen, asuinrakennusten ja asuinympäristön esteettömyys on keskeinen asia vanhusväestön tarpeita ajatellen. Esteettömyyttä edistetään uusien hissien rakentamisavustusten lisäksi liikkumisesteen poistamiseen tarkoitetuilla avustuksilla sekä vanhusväestön ja vammaisten korjausavustuksilla. Liikuntaesteenpoistoon myönnettiin avustuksia 219 577 euroa.

Korjausavustusten jakauma eri käyttötarkoituksiin

Seuraavassa taulukossa on esitetty korjausavustusten jakautuminen eri käyttötarkoituksiin kertomusvuoden maksatustietojen mukaan. Tiedot kuntien vuonna 2012 myöntämistä avustuksista ovat käytettävissä vasta myöhemmin vuonna 2013.

Taulukko 16. Korjausavustusten kohdentuminen käyttötarkoituksen mukaan vuosina 2010–2012, euroa

	2010	2011	2012
Uusien hissien rakentaminen	15 803 496	24 667 615	30 971 057
Suhdanneluonteiset korjausavustukset	115 458 306	115 803 027	9 946 377
Hissien korjaus ja muu liikuntaesteen poist	17 009 805	7 186 200	469 676
As.oy. talojen suunnitteluavustukset	5 917 374	6 730 442	3 964 238
Vanhusväestön as.olojen parantaminen	4 885 731	5 749 816	5 686 372
Energia-avustukset (2 tai useampi as.)	5 673 117	2 214 045	3 403 533
Energia-avustukset pientaloille	1 428 985	1 209 519	889 047
Veteraanit	1 206 298	1 120 867	1 104 443
Kuntoarvio	1 700 654	2 147 578	1 317 086
Kuntotutkimus	1 128 236	902 041	1 013 586
Jätevesien käsittelyavustus	649 509	429 114	213 617
Terveyshaitta-avustus	570 441	592 167	316 255
Terveyshaitta-avustus uudisrakentamiselle	440 778	421 801	449 640
Energiakatselmus	128 954	128 636	161 207
Huoltokirjan laatiminen			1 187
Hissien suunnitteluavustus	78 792	9 000	3 679
Lämmitysjärjestelmän muutos /ok-talot		8 896 256	7 158 701
Lämmitysjärjestelmän muutos /muut		1 388 031	3 056 556
Korjausavustukset yhteensä	172 080 476	179 596 155	70 126 257

1.2.1.5 Kehittämisrahatoiminta

Asumisen ja asuntotuotannon tutkimus- ja kehittämistoimintaan voitiin käyttää yhteensä 700 000 euroa. Tulostavoitteena oli suunnata kehittämisrahat ympäristöministeriön vahvistaman käyttösuunnitelman mukaisesti kiinnittäen huomiota, että muodostuu riittävän suuria kokonaisuuksia ja lisäksi hankkeiden ARA-lähtöisyyttä mahdollisuuksien mukaan. Lisäksi tuli edistää tutkimus- ja kehittämistulosten hyödyntämistä sekä niiden levittämistä käyttäjille ja muille toimijoille.

Kehittämismäärärahat ohjattiin tulostavoitteen ja ympäristöministeriön vahvistaman käyttösuunnitelman mukaisesti 4 eri painopistealueen hankkeisiin. Painopistealueet olivat erityisryhmien asuminen, ARA-tuotantoon liittyvä kehittäminen, asuinalueisiin liittyvä kehittäminen ja energiatehokas asuntojen korjaaminen.

Taulukko 17. Kehittämisrahan käyttö painopistealueittain

	Euroa	%
Erityisryhmien asuminen	185 000	26 %
ARA-tuotantoon liittyvä kehittäminen	254 000	36 %
Asuinalueisiin liittyvä kehittäminen	187 000	27 %
Energiatehokas asuntojen korjaus	74 000	11 %
	700 000	100 %

Hankintapäätöksiä tehtiin yhteensä 32 hankintaan, joista varsinaisia kehittämishankkeita oli 18. Tämän lisäksi hankinnat koskivat seitsemää julkaisua tai julkaisuvarausta ja seitsemää varsinaisia hankkeita tukevia hankintoja. Hankinta-arvoltaan suurimpia käynnistyneitä kehittämishankkeita olivat ARAn esteettömyyden arviointiin tarkoitetun sähköisen työkalun ARVIN päivittämistä ja kehittämistä koskeva hanke ja Asumisen uudistaminen 2009-2012 –projektin loppuraportti.

Vuoden aikana toteutettiin projekti koskien ARAn T&K -hankkeiden valintaa ja jalkautusta. Projektin tulosten mukaan ARAn kehittämishankkeita tulee arvioida sen kannalta mitä uutta ne tuovat, kuinka hyvin tulokset ovat sovellettavissa ja onko niillä yhteyttä ARAn kustannus- ja laatuohjaukseen. Lisäksi hankkeita tulisi arvioida yhteiskunnan kehittämistarpeiden näkökulmasta. Jos hanke on hyvin valittu ja toteuttaa edellä mainittuja kriteerejä, niin myös hankkeiden jalkauttaminen on helpompaa.

Syksyllä tehtiin myös kehittämisrahaprosessia koskeva sisäinen tarkastus.

1.2.2 Toiminnan vaikuttavuus

1.2.2.1 Kehittämis- ja yhteistyöhankkeet

Kehittämisrahatoiminnan lisäksi virasto osallistuu muihin kehittämis- ja yhteistyöhankkeisiin. Erityisinä tulostavoitteina oli osallistua asuntopoliittisessa ohjelmassa sovittujen toimenpiteiden toimeenpanoon erityisesti pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämiseen (PAAVO II), kehitysvammaisten asumisen ohjelmaan ja ikääntyneiden asumisen kehittämiseen liittyen. Viraston tuli osallistua myös valtion ja kaupunkien välisten aiesopimusten valmisteluun (MAL -sopimukset)

Lisäksi viraston tuli ylläpitää ja kehittää yhteistyötä Valtiokonttorin ja Suomen ympäristökeskuksen kanssa.

Pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishjelma (PAAVO II) 2012-2011

Hallitusohjelman mukaisesti pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishjelmaa (PAAVO II) jatkettiin vuosille 2012 – 2015. Aiesopimukset tehtiin samojen kaupunkien kanssa, jotka olivat mukana PAAVO I:n ohjelmassa. Näissä kymmenessä kaupungissa on edelleen eniten asunnottomia ARAn asuntomarkkina-kyselyn mukaan Oulua lukuun ottamatta.

Uuden ohjelman tavoitteena on poistaa pitkäaikaisasunnottomuus vuoteen 2015 mennessä. Määrällisenä tavoitteena on rakentaa 1 250 uutta tuki- tai palveluasuntoa pitkäaikaisasunnottomille. ARA teki keväällä avustusvaraukset 180 asunnon hankkeille. Avustusvarauksiin otettiin mukaan kaikki aiesopimuskuntien esittämät hankkeet.

Ohjelman ohjaus- ja seurantaryhmät ovat toimineet ARAn johdolla. Pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishjelmalla on omat verkkosivunsa ara.fi-sivujen yhteydessä. Ne toimivat ohjelmassa mukana olevien tahojen yhteisenä foorumina, jossa kerrotaan ajankohtaiset kuulumiset ja tapahtumat. Lisäksi ARA on tukenut asumisneuvontatoimintaa 408 095 eurolla.

ARAn kunnille tekemään asuntomarkkinakyselyyn perustuen vuoden 2012 marraskuussa oli asunnottomana 7 852 yhden henkilön taloutta, mikä on 246 enemmän kuin vuotta aikaisemmin. Pitkäaikaisasunnottomien määrän on pienentynyt 207 asunnottomalla verrattuna edelliseen vuoteen. Asunnottomia perheitä oli 446 eli 23 perhettä enemmän kuin vuotta aiemmin.

Taulukko 18. Asunnottomien määrän kehitys 2001–2012

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Yhden hengen taloudet	9 970	9 560	8 190	7 650	7 430	7 400	7 530	7 900	8 153	7 843	7 606	7 852
joista pitkäaikaisasunnottomat								3 597	3 457	3 063	2 835	2 628
Perheet	782	774	415	357	355	295	305	299	324	347	423	446

Kehitysvammaisten asunto-ohjelma

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

ARA teki keväällä 2012 avustusvarauksia 34 miljoonan euron edestä kehitysvammaisille suunnatuille hankkeille. Hankkeissa on 488 uustuotantoasuntoa ja perusparannettavia asuntoja 7. Valituiksi tulivat kaikki hankkeet, jotka täyttivät säädösten, ohjeiden ja ARAn asettamat valintakriteerit.

Yhteistyö Valtiokonttorin ja Suomen ympäristökeskuksen kanssa

ARAN ja Valtiokonttorin edustajien tapaamisia pidettiin säännöllisesti ajankohtaisiin asioihin liittyen. Tapaamisissa on käsitelty muun muassa valvontaan, lainoitukseen, rajoituksista vapauttamiseen ja akordeihin liittyviä asioita sekä suunniteltu yhteisiä kuntiin suunnattuja ohjauskäyntejä ja seminaarilaisuuksia. Lisäksi yksittäisten tapauksien johdosta on tehty yhteistyötä.

Yhteistyötä jatkettiin myös SART-tietokantaan liittyen ja lähetettiin ARAn nimissä kuntien kiinteistöyhtiöille kirje, jossa veloitettiin kuntayhtiöitä antamaan vuoden 2011 tilinpäätöstiedot SART-järjestelmään. Lisäksi yhtiöitä veloitettiin antamaan erikseen ARAlle ilmoitus yhtiön vuoden 2011 aikana jakamista osingoista.

ARAN ja Valtiokonttorin riskienhallinnan yhteistyöryhmä jatkoi toimintaansa. Työryhmä valmisteli johtokunnalle toukokuussa ja marraskuussa riskiraportin.

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

Yhteistyötä SYKEN kanssa jatkettiin. Keväällä pidettiin virastojen johtoryhmien yhteinen kokous, jossa käytiin läpi virastojen toimintaa ja mahdollisia yhteistyökohteita. Kehittämisrahoituksen yhteistyöhankkeena SYKE toteutti jatkohankkeen liittyen erityisryhmien asuntojen sijoittumista koskevan selvitykseen. Hankkeen tavoitteena oli kehittää ARA-hankkeiden sijaintiin liittyvää arviointia. Hankkeeseen liittyi koulutusta liittyen paikkatietopalvelujen hyödyntämiseen hankkeiden sijainnin arvioinnissa. Virastot järjestivät myös yhteisen paikkatiedon hyödyntämistä eri näkökulmista käsittelevän seminaarin. Lisäksi sovittiin, että virastot järjestävät vuosittain yhden laajemman paikkatietoon liittyvän seminaarin.

1.2.2.2 ARA-asuntokantaan liittyvä ohjaus, valvonta ja riskienhallinta

Tulostavoitteina oli uudistaa yleishyödyllisten yhteisöjen neuvontaa, ohjausta ja valvontaa tavoitteena laajempi vaikuttavuus sekä ongelmien ja riskien ennaltaehkäisy. Lisäksi tuli toteuttaa asumisoikeustalojen valvontaa uudistuneen lainsäädännön edellyttämällä tavalla. Tavoitteena oli myös edistää taloudellisissa vaikeuksissa olevien vuokratiloyhteisöjen ongelmien ratkaisemista kestäväällä tavalla yhteistyössä Valtiokonttorin kanssa sekä tukea kuntia asuntostrategian ja vuokra-asuntojen omistajaohjauksen kehittämässä. Ohjaukseen ja valvontaan liittyvistä toimenpiteistä ja havainnoista on raportoitu tarkemmin ympäristöministeriölle erillisellä vuosiraportilla.

Yhteisöjen valvonta

Yleishyödyllisten yhteisöjen vuosi-ilmoitus vuodelta 2011 pyydettiin 533 yhteisöltä ja vastauksia saatiin 498 (93 %) yhteisöltä. Vuosi-ilmoitustiedoista tarkastettiin yhteisöjen antamat lainat ja vakuudet, sekä se, olivatko yhteisöt laskeneet oikein tuoton tuloutuksensa. Lisäksi tarkastettiin, olivatko yhteisöt ottaneet yleishyödyllisyysnormiston vastaisia riskejä sijoittaessaan rahavarojaan erilaisiin rahastoihin. Osassa yhteisöjä havaittiin säädösten vastaisia menettelyjä. Tarkastushavaintojen seurauksena Ara lähetti yleis-

hyödyllisille yhteisöille yleiskirjeen.

ARAlle korkotukilaina- ja investointiavustushakemuksen jättäneiltä yhteisöiltä tarkastettiin yhteisön laina-kelpoisuus.

Kuntien omistamista noin 1 000 vuokrataloyhtiöstä 697 tallensi tilinpäätöstiedot SART-tietokantaan. Tietoja on hyödynnetty tuotontuloutuksen valvonnan lisäksi mm. kohteiden laina- ja avustuspäätöksiä arvioitaessa ja riskikuntien ohjauskäyntien suunnittelussa.

Erityisryhmien investointiavustuksiin liittyvään valvontaan kehitettiin kyselymalli, jolla kerätään avustusta saaneiden kohteiden omistajilta tietoja kohteiden käyttö-tarkoituksesta ja asuntojen tyhjänä olemisesta, asukasvalintojen tekemisestä ja tekijöistä sekä vuokrien määristä. Kysely lähetettiin vuosina 2005–2006 investointiavustusta saaneiden kohteiden omistajille. Vuodesta 2013 kysely lähetetään vuosittain kaikkien valmiiden ja käytössä olevien kohteiden omistajille.

ARA teki ohjaus- ja valvontakäyntejä kaikkiaan 14 kohteeseen. Käynneillä päähuomio kiinnitettiin yleishyödyllisyyslainsäädännön noudattamiseen ja erityisryhmien investointiavustusta saaneiden kohteiden hankinta-arvojen ja rahoituksen toteutumiseen. Lisäksi selvitettiin investointiavustuskohteiden vuokranmäärityksessä ja asukasvalinnoissa noudatettuja periaatteita

Valvontaan liittyen ARA on ottanut kantaa yritysjärjestelyihin, jotka eivät ole viraston näkemyksen mukaan olleet yleishyödyllisyysäädösten mukaisia ja hylännyt yleishyödyllisyysaseman peruuttamista koskevan hakemuksen.

Asumisoikeusyhteisöjen ohjaus ja valvonta

Opas asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeen määrittämiseen valmistui 23.8.2012. Oppaan liitteenä olevia käyttövastike- ja jälkilaskelmamalleja päivitettiin joulukuun 2012 alussa.

ARA teki yhdessä ulkopuoliseksi tarkastajaksi valitun Deloitte & Touche Oy:n kanssa ohjaus- ja valvontakäynnin yhteen asumisoikeusyhtiöön. Käynnillä perehdyttiin yhtiön laatiin käyttövastike- ja jälki-laskelmiin, asukkaille jaettavaan talousarviopakettiin ja tilinpäätöspakettiin.

ARA keräsi keväällä 2012 tiedot asumisoikeuskohteiden käyttövastikkeista vuodelta 2011 ja 2012. Tiedot julkaistiin selvityksessä ”Asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeet ja markkinatilanne 2010 – 2012”. Lisäksi ARA pyysi asumisoikeusyhteisöiltä niiden asukkaiden kokousta varten jakamat vastikelaskelmaesitykset liitteineen tarkastusta varten.

Lisäksi asumisoikeustalojen asukkaat ovat lähettäneet ARAan kyselyitä, joihin virasto on vastannut. Osa kyselyistä on sisältänyt huomattavan määrän kysymyksiä.

Kuntien ohjaus, asukasvalinnat ja vuokrat

ARA päivitti ohjeen kunnille asukasvalintojen ja vuokranmäärityksen valvomiseksi.

Ohjeen tavoitteena on, että vuokratulojen omistajilla olisi riittävän yhtenäinen käytäntö, kun ne valitsevat asukkaita ja määrittävät omakustannusvuokraa ja että kunnilla olisi asukasvalintojen ja omakustannusvuokran toteutumista valvoessaan yhtenäiset periaatteet.

ARA on osallistunut yhteistyössä Kuntaliiton kanssa eri toimijoiden järjestämiin koulutus-tilaisuuksiin, joissa aiheina ollut mm. asukasvalinnat, kiinteistökannan kehittäminen ja taloudellisten riskien minimointi ja kuntien asumisen kokonaisvaltainen suunnittelu. Kuntaliiton kanssa on neuvoteltu kuntien asumisen suunnittelun edistämisestä.

Ympäristöministeriön kanssa yhteistyössä on uusittu ja täydennetty Arava- ja korkotuki-vuokra-asuntojen asukasvalintaopasta. Oppaan uudet ohjeet saadaan käyttöön ja julkaistuksi ARA:n internetsivuilla alkuvuodesta 2013. Erityistä tukea asumisessaan tarvitsevien henkilöiden asukasvalintojen osalta opasta uudistetaan myöhemmin.

Suunnitelmallisen kiinteistönpidon edistäminen ja riskien hallinta

Suunnitelmalliseen kiinteistönpitoon on ohjattu käynneillä kunnissa, vuokratulo-yhteisöissä sekä erilaisissa koulutus- ja seminaaritalaisuuksissa. Kiinteistönpidossa on ohjattu salkuttamaan kiinteistökantaa ja ennakoimaan ja varautumaan taloudenpidossa vuokris- sa) tuleviin korjauksiin ja tuleviin kohoaviin lainojen lyhennyksiin. Lisäksi ohjausta on toteutettu keskeisenä osana Asumisen uudistaminen 2009–2012 -projektia. Asumisen uudistaminen 2009–2012 -projekti päättyi marraskuussa 2012 ja siitä valmistuu keväällä loppuraportti. Projektin viestintään liittyi verkkosivut.

Kasvuseutujen ulkopuolella on järjestetty yhteistyössä Valtiokonttorin kanssa kaksi alueellista seminaaria ns. vähenevän vuokra-asuntokysynnän kunnille ja vuokratulo-yhteisöille aiheina suunnitelmallinen kiinteistönpito ja riskien hallinta sekä tervehdyttämistoimet. Seminaarit järjestettiin Kajaanissa ja Porissa. Mukaan kutsuttiin yli 100 lähikunnan ja vuokratulo-yhteisöjen edustajaa. Lisäksi on tehty kunta- ja yhteisöohjauksikäyntejä erikseen sekä Valtiokonttorin kanssa yhteistyössä yhteensä 12 kappaletta.

Liittyen asuntojen tarkoituksenmukaisen käytön edistämiseen ja riskienhallintaan ARA vapautti kertomusvuonna päätöksillään rajoituksista yhteensä 4 043 asuntoa, joista 215 asuntoa vapautui purkulupien nojalla.

1.3 Toiminnallinen tehokkuus

1.3.1 Toiminnan tuottavuus

Toimintojen osalta on laskettu niihin kohdentuneet henkilötyövuodet työaikailmoitusten perusteella. Korkotukilainoitukseen ja niihin liittyviin avustuksiin käytetty henkilötyöpanos pysyi ennallaan. Kehittämisen- ja yhteistyötoiminnan ja tukitoimintojen työpanos pieneni. Ohjauksen ja valvonnan työpanos kasvoi.

Taulukko 19. Toimintojen henkilötyövuodet

	2010	2011	2012
Korkotukilainat ja niihin liittyvät avustukset	11	10	10
Muut avustukset	8	7	6
Ohjaus ja valvonta	7	8	9
Kehittämis- ja yhteistyötoiminta	18	18	15
Tukitoiminnot	13	12	11
Yhteensä	57	55	51

1.3.2 Toiminnan taloudellisuus

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

Viraston toiminnan kokonaiskustannukset olivat 4 531 646 euroa. Kustannuslaskenta perustui edellisten vuosien tapaan työajan seurantaan, jonka perusteella kohdennettiin kustannukset toimintoihin.

Taulukko 20. Toimintojen kokonaiskustannukset 2010–2012

	2010	2011	2012
Korkotukilainat ja niihin liittyvät avustukset	956	850	847
Muut avustukset	629	594	566
Ohjaus ja valvonta	616	679	746
Kehittämis- ja yhteistyötoiminta	1 603	1 528	1 412
Tukitoiminnot	1 002	1 019	961
Yhteensä	4 806	4 670	4 532

Vaikka lainoitus toiminnan kokonaiskustannukset laskivat 2,9 %, niin keskimääräinen korkotukilainapäätöksen kustannus nousi hieman ja oli 3 630 euroa. Avustus päätöksen hinta oli 120 euroa ja se laski 2,5 % edellisvuodesta.

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

Taulukko 21. Lainoitus- ja avustustoiminnan taloudellisuuden tunnuslukujen kehitys

	2010	2011	2012	Muutos
Viraston kokonaiskustannukset, euroa	4 806 210	4 669 770	4 531 646	-3,0 %
Lainoitus toiminnan kustannukset*, euroa	1 206 233	1 084 370	1 052 681	-2,9 %
Laina- ja korkotukipäätöksen kustannus - euroa/hanke	2 338	3 532	3 630	2,8 %
Avustustoiminnan kustannukset*	778 144	757 040	698 815	-7,7 %
Avustus päätöksen käsittelykustannus (sis. maks.) -euroa/avustus päätös	126	123	120	-2,5 %

1.4 Tuotokset ja laadunhallinta

1.4.1 Suoritteiden määrät ja aikaansaadut julkishyödykkeet

Viraston tekemien päätösten määrä kasvoi hieman edelliseen vuoteen verrattuna. Lainoitukseen ja hissiavustuksiin liittyvien päätösten määrät pienenevät. Terveyshaittojen poistoon tarkoitettuja avustuksia koskevien päätösten määrä kasvoi. Rajoituksista vapauttamisia haettiin edelleen paljon. Niitä koskevien päätösten määrä kaksinkertaistui ja päätöksiä tehtiin yhteensä 319 kappaletta.

Valvonta- ja ohjaukseyntejä oli yhteensä 31 kappaletta ja niiden määrä kasvoi selvästi.

Maksatussuoritteiden määrä pieneni liittyen avustusmäärien pienentymiseen. Ohjaus- ja valvontakäyntejä tehtiin edellisvuotta enemmän ja lisäksi tehtiin yhteensä 12 riskienhallintaan kohdennettua kuntakäyntiä.

Taulukko 22. Yhteenveto keskeisistä suoritteista

	2010	2011	2012	Muutos
ARAn tekemiä tuki- ja muita päätöksiä yhteensä (kpl)	1 361	1 085	1112	76
Korkotukilainaksi hyväksyminen	516	307	284	-23
Avustukset hissien rakentamiseen ja korjaamiseen	322	279	131	-148
Avustukset liikuntaesteiden poistoon	20	2	23	21
Avustukset terveyshaittojen poistoon	83	72	113	41
Yleishyödylliseksi nimeäminen/peruuttamiset	17	30	18	-12
Kunnallistekniikan avustukset	16	23	28	5
Luovutuksensaajan nimeämiset	55	42	44	2
Omaksilunastamiseen liittyvät päätökset	9	23	28	5
Rajoituksista vapauttamiset	161	158	319	161
Purkuavustukset	11	12	11	-1
Purkuakordit	3	5	3	-2
Omistusasuntolainojen takauskorvaukset	50	41	64	23
Omistusasuntolainojen takaustumisvaatimuksista luopuminen	6	4	8	4
Lausunnot rajoitusakordista VK:lle	8	8	6	-2
Kehittämisrahalla tehdyt hankintapäätökset	32	30	32	2
Avustukset asumisneuvontatoimintaan	-	-	16	16
Valvonta ja ohjaukseyntit	8	12	31	19
Valvonta- ja ohjaukseyntit (kuntien vuokratoyhtiöt ja yh-yhteisöt)	3	8	14	6
Riskienhallintaan liittyvät kohdennetut kuntakäynnit			12	12
Korjaus- ja energia-avustusten tarkastuskäynnit kunnissa	5	4	5	1
Maksatukset yhteensä	6 608	6 508	5806	-702
ARAn myöntämät avustukset, maksatuksia kpl	952	875	504	-371
Kuntien myöntämät avustukset, maksatuksia kpl	5 656	5 633	5 302	-331

Taulukko 23. Suoritteisiin liittyvät euromäärät (milj. euroa)

	2010	2011	2012	Muutos
Korkotukilainat	1 545	960	986	26
Takauslainat	0	13	31	18
Korjaus- ja energia-avustukset*	208	90,5	56,3	-34
Erytisryhmien investointiavustukset	110	110	110	0
Käynnistysavustukset	69	25	-	-25
Avustukset kunnallistekniikkaan	10	10	10	0
Avustukset asumisneuvontatoimintaan	-	-	0,41	0,41
Purkuavustukset	0,4	0,7	0,16	-0,6
Purkuakordit	0,015	0,258	0,20	-0,06
Kehittämisraha**	0,7	0,7	0,7	0

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

**=Kehittämisrahalla tehdyt hankintapäätökset

Taulukko 24. Korkotukilainoitettuihin hankkeisiin liittyvät päätökset

	2010	2011	2012	Muutos
Osapäätökset yhteensä	249	200	212	12
Norm. vuokra-asunnot, osaomistusas., asumisoikeusas.	153	93	84	-9
Erytisryhmien vuokra-asunnot	96	107	128	21
Laina- ja avustuspäätökset yhteensä	748	441	361	-80
Vuokra-asunnot, osaomistusas., asumisoikeusas.	143	111	84	-27
Erytisryhmien asuntojen lainapäätökset	114	105	122	17
Investointiavustuspäätökset	92	87	77	-10
Käynnistysavustuspäätökset	140	47	-	-47
Asunto-osakeyhtiöalojen peruseräparannus (40 %)	192	91	78	-13
Hankekäsittelyyn liittyvät päätökset yht.	997	641	573	-68

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

1.4.2 Palvelukyky sekä suoritteiden ja julkishyödykkeiden laatu

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

Toimintaprosessien laatu

Korjausavustusten rahatilausten keskimääräinen käsittelyaika oli 5,4 työpäivää, mikä oli alle tulostavoitteen. Rahatilausten määrä laski hieman verrattuna edelliseen vuoteen.

Taulukko 25. Korjausavustusten rahatilausten keskimääräinen käsittelyaika ja tilausten lukumäärä

	2010	2011	2012	Tavoite
Käsittelyaika, työpäivää*	6	5,9	5,4	6
Maksatusten lkm	5 656	5 633	5 302	

*=otoksen perusteella laskettu

Aravarajoituksista vapauttamista koskevista hakemuksista 58 % sai päätöksen kolmen kuukauden sisällä asian vireille tulosta. Hakemuksen käsittelyä voi hidastaa päätökseen tarvittavien asiakirjojen ja lausuntojen puuttuminen. Käsiteltyjen hakemusten määrä kaksinkertaistui viime vuonna.

Taulukko 26. Rajoituksista vapauttamista koskevan päätöksen alle 3 kuukaudessa saaneet

	Alle 3 kk	Tavoite
2010	93 %	80 %
2011	97 %	80 %
2012	58 %	80 %

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

Sähköisen asioinnin ja viestinnän kehittäminen

Tulostavoitteina oli muun muassa osallistua hallinnonalan verkkopalvelun uudistamiseen, kehittää palvelujen sähköistämistä SADe-hankkeen puitteissa ja valmistautua Kieku-tietojärjestelmän käyttöönottoon.

SADe hankkeen puitteissa tehtiin vuonna 2011 esiselvitys ARA-tukien sähköistämiseksi yhteistyössä konsulttien kanssa. Selvityksessä tarkasteltiin ARA-tukien haun ja käsittelyn kehittämistä ja on tuotettu kuvaukset sähköisen asioinnin kehittämisen rajauksista, painopisteistä ja teknisistä reunaehdoista. SADe-hankkeen puitteissa ei ole ollut käytettävissä määrärahoja hankkeen jatkamiseen.

Virasto on osallistunut hallinnonalan verkkopalvelun uudistamiseen ja vastannut viraston sivujen uudistamisesta. Viraston uudet verkkosivut avattiin maaliskuun alussa 2013

Virastossa on asetettu Kieku –käyttöönottoprojekti. Projekti alkaa huhtikuussa 2013 ja järjestelmä on tarkoitus ottaa käyttöön huhtikuussa 2014.

Virastolla on ollut päävastuu Asuntojen hintatietopalvelun käytännön ylläpidosta ja se on valmistelut omakotilokauppojen mukaan ottamista palveluun. Virasto vastaa myös keväällä avatusta vuokratietopalvelusta.

Virasto järjesti kansainvälisen ARA-asunto 2049 suunnittelukilpailun arkkitehtipiskelijoille. Tavoitteena oli saada näkemyksiä tulevaisuuden vuokra-asumisesta ja tehdä myös tunnetuksi ARA-vuokra-asumista opiskelijoiden piirissä. Kilpailu kiinnosti laajasti ja siihen saatiin kaikkiaan 148 ehdotusta ympäri maailman. Kilpailun järjestämisessä olivat ARAn yhteistyökumppaneina Lahden kaupunki, Lahden tiede- ja yrityspuisto sekä arkkitehtuurin laitokset Aalto-yliopistosta, Tampereen teknillisestä yliopistosta ja Oulun yliopistosta.

1.5 Henkisten voimavarojen hallinta ja kehittäminen

Tulostavoitteina oli päivittää henkilöstöstrategia sekä henkilöstön kehittämis- ja koulutussuunnitelma ottaen huomioon tarpeet lisätä henkilöstön moniosaamista. Lisäksi viraston tuli vahvistaa kehittämistoimintaan liittyviä valmiuksia uudistetun toimintastrategian linjausten pohjalta.

Henkilöstöstrategian, kehittämis- ja koulutussuunnitelman päivittäminen ja kehittämistoimintaan liittyvien valmiuksien vahvistaminen

Henkilöstöstrategia nimettiin ARAn inhimillisen pääoman vahvistamiseksi eli IPO 2013-2015. Sen lähtökohtana on ARAn strategian toimeenpano. Siinä korostetaan henkilöstön valmiuksia ja osallistumista, jotka mahdollistavat ARAn tavoitteiden toteutumisen. IPOssa on otettu huomioon valtionhallinnon Vaikuttavuus- ja tuloksellisuusohjelma (VATU), johon sisältyy inhimillisen pääoman vahvistaminen.

Inhimillinen pääoma jakautuu kolmeen pääkohtaan: osaamisen kehittyminen ja uudistuminen, innostava johtaminen ja esimiestyö, henkinen, fyysinen, sosiaalinen ja eettinen työkyky. Nämä pääkohdat on jaettu tavoitteisiin, toimenpiteisiin ja mittareihin.

Yhtenä päämääränä on, että henkilöstön valmiudet ja osallistuminen palvelevat ARAn kaikkia tavoitteita. Keskeisimpänä toimenpiteenä se tarkoittaa sitä, että kehityskeskusteluissa painopisteenä on koulutus- ja osaamistarpeiden tunnistaminen ja osallistumiskartoitus. Vuoden 2012 kehityskeskusteluissa tarkasteltiin henkilöstön osaamis- ja kehittämistarpeet ja tehtiin osallistumiskartoitus, jossa kirjattiin henkilöiden osallistumiset työryhmiin ja verkostoihin.

Strategian ja kehityskeskustelujen perusteella päivitettiin henkilöstön kehittämis- ja koulutussuunnitelma vuosille 2012-2013. Painopistealueet päätasolla ovat: ammatillisen osaamisen täydentäminen ja syventäminen, tieto- ja viestintäteknologian hyödyntäminen, tietojärjestelmäkokonaisuuksien hallinta ja kielitaito. Kehittämistavoitteita täsmennetään vuosittain käytävissä kehityskeskusteluissa.

Kehittämistoimintaan liittyviä valmiuksia vahvistettiin ARAn kehittämistoiminnan arviointi- ja jalkauttamisprosessi -projektin avulla. Siinä selvitettiin, miten ARAn rahoittamien kehittämishankkeiden tuloksia arvioidaan ja jalkautetaan osaksi ARAn käytäntöjä. Projektin tuloksena syntyi muun muassa sisäinen ohjeistus hankearvioinnin toteuttamisesta ja tulosten jalkauttamisesta. Projekti toteutettiin konsulttitiimin ja ARAn projektiryhmän sekä henkilöstön yhteistyönä.

Voimavarojen hallinta

ARasta on jäänyt tai jää eläkkeelle vuosina 2010 – 2015 arvion mukaan yhteensä 18 henkilöä. Vuosina 2010-2011 eläkkeelle jäi 12 henkilöä ja vuonna 2012 kolme henkilöä. Lähtö- ja tulovaihtuvuus olivat 8,6 prosenttia. Vuoden aikana ARAssa aloitti viisi uutta henkilöä. Rekrytoinnit tehtiin valvontaan ja tietohallintoon. Virkavapaalla 7 prosenttia henkilöstöstä ja vuonna 2012 rekrytoituista henkilöistä kolme toimii sijaisena viranhaltijan ollessa virkavapaalla.

Henkilöstön monipuolisen kouluttautumisen edistäminen ja osaaminen

Vuonna 2012 päivitettiin henkilöstön koulutussuunnitelma vuosille 2012 – 2013. Osaamisen kehittämisen tavoitteena on turvata ARAn toiminta ja henkilöstön osaaminen, kehittää henkilöiden tehtäviä ja suunnitella osaamisen kehittymistä siten, että se edistää toimintastrategian ja tulossopimuksen tavoitteiden toteutumista sekä vahvistaa ARAn inhimillistä pääomaa. Tavoitteena on myös tukea henkilöstön työssä jaksamista ja hyvinvointia. Osaamisen kehittämistarpeet, suunnitelmat ja niiden toteutuminen sovi-taan ja seurataan vuosittaisissa kehityskeskusteluissa.

Henkilöstökoulutukseen käytettiin vuonna 2012 yhteensä 3,6 (ed. vuosi 6) päivää henkilötyövuotta kohden. Koulutus kohdistui muun muassa ARAn t&k -toiminnan arviointi- ja jalkautusprosessien kehittämiseen, johon sisältyi mm. henkilöstölle kaksi koulutus-päivää.

Taulukko 27. Henkilöstökoulutuksen kustannusten ja koulutuksen osuus työajasta

	2010	2011	2012
Henkilöstökoulutuksen kustannukset €/htv	880	718	730
Koulutuksen osuus työajasta pv/htv	4,4	6	3,6

VMBaro -kyselyn vastauksissa osaamisen johtamisindeksi oli 3,68 (3,44) ja valtion (3,48). Indeksiiin sisältyi tulos- ja muiden työtavoitteiden selkeys, työn itsenäisyys ja mahdollisuus vaikuttaa työn sisältöön, työn haastavuus, innostavuus ja työssä koettu työn ilo. Osaamisindeksiin sisältyi uralla eteneminen ja sen tukeminen työyhteisössä, työpaikkakoulutusmahdollisuudet, osaamisen kehittämistoimenpiteet ja tulos- ja kehi-tyskeskustelujen toimivuus osaamisen osaaminen kehittämisessä.

Henkilöstön määrä ja rakenne sekä henkilöstökulut

Virastossa oli vuoden 2012 lopussa palkattuna 51 henkilöä. Lisäksi neljä henkilöä oli virkavapaalla. Virassa olevista henkilöstöstä vakinaisia oli 42 ja määräaikaisia 9 (15,7 %) henkilöä. Henkilötyövuosien määrä kokonaisuudessaan oli 51,2 henkilötyövuotta.

Taulukko 28. Henkilöstömäärä, henkilöstörakenne ja henkilöstökulut

	2010	2011	2012
Henkilöstön lukumäärä 31.12.	58	51	51
Muutosprosentti edellisvuoteen %	-3,30 %	-12,10 %	0 %
Henkilötyövuodet	57,2	54,9	51,2
Henkilöstön keski-ikä	51,2	51,1	50,4
45 vuotta täyttäneiden osuus %	79,3 %	72,5 %	74,5 %
Koulutustasoindeksi	5,9	5,8	6
Määräaikaisen henkilöstön osuus %	15,5 %	15,7 %	15,7 %
Osa-aikaisen henkilöstön osuus %	0 %	0 %	2 %
Tehdyn työajan osuus säännöllisestä vuosityöajasta % (sis. koulut.)	80,0 %	78,7 %	77,6 %
Palkkasumma 1000 €	2 966	2 867	2 768
Välillisten työvoimakustannusten osuus tehdyn työajan palkoista	58,2 %	61,8 %	65,9 %

31.12.2012 virkavapaalla oli 4 henkilöä

Henkilöstön keski-ikä oli 50,4 vuotta. Yli 45 vuotta täyttäneiden osuus oli 74,5 %. Henkilöstön koulutustasoindeksi pysyi edellisvuosien tasolla. Asteikolla 1-8 mitattuna koulu-

tustasoindeksi oli 6. Korkeakoulututkinnon suorittaneita oli 65 % koko henkilöstöstä. Tehdyn työajan osuus säilyi edellisvuoden tasolla ollen 77,6 %.

Henkilöstön hyvinvointi ja työtyytyväisyys

Työtyytyväisyyskysely suoritettiin kertomusvuoden joulukuussa. Mittauksessa käytettiin VMBaro-sovellusta. Tulokset ovat vertailukelpoisia edellisiin vuosiin verrattuna. Kyselyyn vastasi 66 % henkilöstöstä ja vastausprosentti laski edellisestä vuodesta. Vuonna 2012 työtyytyväisyyden kokonaisindeksi nousi 3,59 pisteeseen. Nousua edelliseen vuoteen verrattuna oli 0,26 pistettä. Valtion työtyytyväisyysindeksi vuonna 2012 oli 3,39.

Kaikki barometrin osa-alueet nousivat. Työolojen indeksiluku oli 3,73 (3,44). Työilmapiiri ja yhteistyö nousi edellisestä vuodesta (3,54) ollen 3,80 vuonna 2012. Työn sisältöön ja haasteellisuuteen oltiin tyytyväisiä, sitä kuvaava indeksi oli 3,86 (3,57).

Kyselyssä tutkittiin työhyvinvointia kysymyksen: "*minkälaiseksi arvioit oman työhyvinvointisi kouluasteikolla 4-10*", mukaan. Vastausten keskiarvo oli 8,03 (7,47). Koko valtionhallinnossa vastaava kouluarvosana oli 7,69 (7,64). ARAssa naiset kokivat työhyvinvointinsa miehiä hieman huonommaksi, mutta kuitenkin paremmaksi kuin edellisenä vuonna. Naisten arvosana oli 7,85 (6,90) ja miesten 8,31 (8,19).

Työtyytyväisyyskyselyn *johtajuusindeksi* nousi edellisvuodesta (3,26) ollen 3,64. ARAn johtajuusindeksi ylitti valtion indeksiluvun, joka oli 3,33. Indeksiiin sisältyi esimiehen antama tuki työnteossa ja sen edellytysten luonnissa ja töiden yleinen organisointi työyhteisössä, esimiehen antama palaute työntuloksista, ammatinhallinnasta ja kehittymisestä sekä oikeudenmukainen kohtelu esimiehen taholta. Johtajuusindeksiin sisältyi myös johdon toiminta esimerkkinä ja suunnannäyttäjänä, sisäinen viestintä ja tiedonkulku työyhteisössä sekä työyhteisön avoimuus asioiden valmistelussa ja päätöksenteossa.

Työolojen johtamisindeksi oli 3,77 (3,49) ja valtiolla 3,67 (3,63). Indeksiiin sisältyy sisäinen yhteistyö ja työilmapiiri, oikeudenmukainen kohtelu työtovereiden taholta, osaamisen ja työpanoksen arvostus, sukupuolten tasa-arvon toteutuminen, mahdollisuus yhteen sovittaa työ- ja yksityiselämä. Indeksiiin sisältyi myös työpaikan varmuus, jaksaminen, energisyys, työtilat ja työvälineet.

Motivaatio ja työn imu indeksiiin sisältyy: työn haastavuus, innostavuus ja työssä koettu työnilo sekä sisäinen yhteistyö ja työilmapiiri. Indeksillä tarkastellaan myös työ- ja yksityiselämän yhteensovittamista, työpaikan varmuutta sekä jaksamista ja energisyyttä. Indeksii oli ARAssa 3,74 ja valtionhallinnossa 3,63.

Taulukko 29. Työtyytyväisyyskyselyn erillisindeksit keskiarvojen mukaan

VMBaro 2012	ARA	Valtio
Johtajuusindeksi	3,64	3,33
Osaamisen johtamisindeksi	3,68	3,48
Työolojen johtamisindeksi	3,77	3,67
Osaamisen kehittyminen ja uudistuminen	3,61	3,40
Motivaatio ja työn imu	3,74	3,63
Johtaminen ja työyhteisön vuorovaikutus	3,69	3,45

VMBaron tuloksen perusteella voidaan todeta, että ARAn työtyytyväisyys on noussut aiemmista ja erityisesti edellisestä vuodesta ja on nyt valtion keskiarvon yläpuolella.

Taulukko 30 a. Työilmapiiri ja yhteistyö työtyytyväisyyskyselyn perusteella

Vastausprosentti 66 (n=33)	Tyytymätön	Neutraali	Tyytyväinen
	1-2.	3	4-5.
Oma työyhteisö	15,10 %	21,20 %	63,70 %
Oikeudenmukaisuus (esimiehen taholta)	17,00 %	33,00 %	50,00 %
Oikeudenmukaisuus työtovereiden taholta)	12,10 %	21,20 %	66,70 %
Arvostus (osaaminen ja työpanos)	18,20 %	15,20 %	66,60 %
Tasa-arvo	6,10 %	27,30 %	66,60 %

Taulukko 30 b. Työtyytyväisyys, vaihtuvuus, sairauspoissaolot ja työterveys- huollon kustannukset

	2010	2011	2012
Työtyytyväisyysindeksi (1 - 5)	3,26	3,33	3,59
Lähtövaihtuvuus %	11,9	19,6	8,6
Tulovaihtuvuus %	8,5	9,8	8,6
Sairauspoissaolot työpäivää/htv	9,6	9	8,3
Työterveyshuolto €/htv (brutto)	846	766	591
Työterveyshuolto €/htv (netto)	666	582	376

Sairauspoissaolojen määrä oli edellisvuoden tasoa. Sairauspäivät henkilötyövuotta kohden laskivat 9,0:stä 8,3:een. Työterveyshuollon kustannukset laskivat lähes 30 prosenttia. Työterveyshuollon toimintasuunnitelma päivitetään vuosittain.

1.6 Tilinpäätöslaskelmat ja liitetiedot sekä laskelmien analyysi

1.6.1 Rahoituksen rakenne

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen toiminta rahoitettiin pääosin toimintamenomäärärahoilla. Toimintamenomääräraha (35.20.01) oli kertomusvuoden talousarviossa 4 600 000 euroa. Vuodelta 2011 siirtyi toimintamenomäärärahoja kertomusvuonna käytettäväksi 1 027 777,43 euroa, joten yhteensä kertomusvuonna käytettävissä oli 5 627 777,43 euroa. Lisäksi maksullisen ja muina toiminnan tuottoina kertyi 76 056,62 euroa.

1.6.2 Talousarvion toteutuminen

Talousarviotulot olivat 365 911,78 euroa. Ne koostuivat pääosin muista tuloista. Siirrettyjen määrärahojen peruutusten määrä pieneni selvästi edelliseen vuoteen verrattuna.

Talousarviomenot koostuvat viraston toimintamenoista, arvonlisäveromenoista sekä momenttien 35.20.55 ja 35.20.56 maksetuista korjaustoiminnan avustuksista. Toimintamenojen käyttö muodostui vuoden 2012 talousarvion määrärahasta sekä vuodelta 2011 siirtyneestä toimintamenomäärärahasta.

Seuraavassa taulukossa on esitetty käytössä olleet määrärahat ja niiden käyttö vuonna 2012. Toimintamenomäärärahaa käytettiin 4 418 472,98 euroa, mikä on 5,4 % vähemmän kuin edellisenä vuonna. Vuodelle 2013 toimintamenomäärärahaa siirtyi 1 209 304,45 euroa.

Avustukset korjaustoimintaan määrärahasta siirtyi vuosille 2013 ja 2014 yhteensä 100 436 873,35 euroa.

Suhdanneluonteisten korjausavustusten arviomäärärahaa käytettiin 9 450 744,00 euroa.

Taulukko 31. Talousarvion toteumalaskelma ja valtuuksien käyttö varainhoitovuodelta 2011

Talousarvion toteumalaskelma

Osaston, momentin ja tilijaoittelun numero ja nimi	Tilinpäätös 2011	Talousarvio 2012 (TA + LTA:t)	Tilinpäätös 2012	Vertailu Tilinpäätös - Talousarvio	Toteutuma %
11. Verot ja veronluonteiset tulot	-487,60	-593	-592,86	0,00	100 %
11.04.0 Arvonlisävero	-487,60	-593	-592,86	0,00	100 %
12. Sekalaiset tulot	-5 701 587,44	-365 305	-365 305,42	0,00	100 %
12.35.9 Ympäristöministeriön hallinnonalan muut	-122 812,31	-354 760	-354 759,56	0,00	100 %
12.35.99.1 Maksullinen toiminta	-1 000,00				
12.35.99.2 Muut sekalaiset tulot	-121 812,31	-354 760	-354 759,56	0,00	100 %
12.39.0 Siirr.määrärahojen peruutukset	-5 578 775,13	-10 546	-10 545,86	0,00	100 %
13. Osinkotulot	-13,50	-14	-13,50	0,00	100 %
13.03.0 Osinkotulot	-13,50	-14	-13,50	0,00	100 %
Tuloarviotilit yhteensä	-5 702 088,54	-365 898	-365 911,78	0,00	100 %

Päälukon, momentin ja tilijaoittelun numero, nimi ja määrärahalaji	Tilinpäätös 2011	Talousarvio 2012 (TA + LTA:t)	Talousarvion 2012 määrärahojen käyttö vuonna 2012	siirto seuraavalle vuodelle	Tilinpäätös 2012	Vertailu Talousarvio - Tilinpäätös	Siirtomäärärahoja koskevat täydentävät tiedot			
							Edellisiltä vuosilta siirtyneet	Käytettävissä vuonna 2012	Käyttö vuonna 2012 (pl. peruutukset)	Sirretty seuraavalle vuodelle
35 Ympäristöministeriön hallinnonala	145 212 581,98	76 106 139	22 244 113,40	48 312 769,88	70 556 883,28	5 549 256,00	105 355 076,35	166 255 076,35	64 598 352,69	101 646 177,80
35.01.25 Arvonlisäveromenot (a)	201 524,98	206 139	206 139,28		206 139,28	0,00				
35.20.01 Toimintamenot (s2v)	4 693 000,00	4 600 000	3 390 695,55	1 209 304,45	4 600 000,00	0,00	1 027 777,43	5 627 777,43	4 418 472,98	1 209 304,45
35.20.55 Avustukset korjaustoimintaan (s3v)	90 500 000,00	56 300 000	9 196 534,57	47 103 465,43	56 300 000,00	0,00	104 327 298,92	160 627 298,92	60 179 879,71	100 436 873,35
35.20.56 Suhdanneluonteiset avustukset asunto-osake- ja vuokratyötyöiden	49 818 057,00	15 000 000	9 450 744,00		9 450 744,00	5 549 256,00				
Määrärahatilit yhteensä	145 212 581,98	76 106 139,28	22 244 113,40	48 312 769,88	70 556 883,28	5 549 256,00	105 355 076,35	166 255 076,35	64 598 352,69	101 646 177,80

Tiliviraston talousarvion toteumalaskelman tiedot valtuuksista ja niiden käytöstä momentin tarkkuudella

Momentti (numero ja nimi), johon valtuus liittyy ²⁾	Aikaisempien vuosien valtuuksien käyttö ³⁾	Vuoden 2012 valtuudet					Valtuuksien käytöstä aiheutuneet talousarviomenot ja määrärahatarve (1 000 €)					
		Uudet valtuudet	Uusitut valtuudet	Valtuudet yhteensä	Käytetty	Käyttämättä	Uusittavissa n+1 TA:ssa	Talousarvio-menot 2012	Määräraha-tarve 2013	Määräraha-tarve 2014	Määräraha-tarve n+3	Määräraha-tarve myöhemmin
35.20.56 Suhdanneluont.av.(a)	28 732						9 451					
Aikaisempien vuosien valtuudet												
Yhteensä	28 732						9 451					

1.6.3 Tuotto- ja kululaskelma

Toiminnan tuotot olivat 76 056,62 euroa ja ne kasvoivat selvästi edelliseen vuoteen verrattuna. Toiminnan tuottoihin sisältyy 71 173,46 euron kertaluonteinen korkeimman oikeuden (KKO) päätökseen perustuva korvaus oikeudenkäyntiin liittyvistä kuluista.

Toiminnan kulut olivat yhteensä 4 497 054,28 euroa. Henkilöstökulujen määrä pieneni edellisvuoteen verrattuna 40 166,97 euroa ja niiden osuus toiminnan kuluista 74,1 %:ia. Vuokratulujen osuus oli 10,8 %. Muut menot koostuivat pääasiassa palvelujen ostoista.

Tilikauden kulujäämä 73 907 349,75 euroa oli 37 % pienempi kuin edellisenä vuonna. Viraston toiminnan kulujen lisäksi kulujäämä muodostuu vuosien 2010–2012 korjausavustusten maksamisesta, 69 280 859,31 euroa.

1.6.4 Tase

Taseen loppusumma oli 75 248,49 euroa eli 20 508 460,39 euroa pienempi kuin vuotta aikaisemmin.

Taseen vastaavissa käyttöomaisuuden ja pitkäaikaisten sijoitusten arvo oli vuoden lopussa 38 698,57 euroa, joka on 6 266,03 euroa enemmän kuin vuotta aiemmin. Aineellisten hyödykkeiden hankinnat olivat suuremmat kuin suunnitelman mukaiset poistot.

Vaihto- ja rahoitusomaisuuden arvo oli vuoden lopussa 36 549,92 euroa. Määrä on 20 514 726,42 euroa pienempi kuin vuotta aiemmin. Vuoden 2011 lopun suuri vaihto- ja rahoitusomaisuuden määrä johtui Valtion asuntorahaston varoista maksettavien avustusten laskun maksun viivästymisestä ja siirtymisestä maksettavaksi vuoden 2012 puolella. Vuoden 2012 lopussa ei ollut vastaavia suuria maksamattomia eriä.

Taseen vastattavissa oma pääoman määrä oli -2 562 285,16. Oma pääoman määrä pieneni 18 207 096,98 euroa. Vieraan pääoman määrä oli 2 637 533,65 euroa. Vieraan pääoman määrä pieneni 2 301 363,41 euroa. Vieras pääoma muodostuu pääosin vuoden vaihteessa kunnille maksamattomista kertomusvuoteen kohdistuvista korjausavustuksista.

1.7. Sisäisen valvonnan arviointi- ja vahvistuslausuma

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

ARAn sisäisen tarkastuksen suunnitelma vuodelle 2012 hyväksyttiin johtokunnassa 14.2.2012. Tarkastuskohteeksi valittiin ARAssa hallinnoitava kehittämisrahaproessi. Tarkastuksen toteutti Oy Auditor Ab, jonka kanssa ARAlla on kolmivuotinen sopimus

sisäisen tarkastuksen suorittamisesta. ARAn johtoryhmä käsitteli tarkastusraportin 15.10.2012.

Tarkastuksen tavoitteena oli selvittää ja raportoida kehittämisrahaosessa olevat sisäiset kontrollit ja niiden riittävyys sekä tuottaa kehittämisohjeita riskien hallinnan parantamiseksi. Tarkastuksen tuli arvioida kehittämisrahaosessa menettelytapoja alkaen hakumenettelystä päättyen hankkeen maksatukseen ja seurantaan.

Tarkastuksen yhteenvetona todettiin, että kehittämisrahaosessa on pääasiallisesti asianmukaisesti järjestetty ja keskeiset kontrollit ovat olemassa. Kehittämisohjeet kohdistuivat hakumenettelyyn sen systemaattisuuteen ja hakuajoihin, hankkeiden ja hankintojen kilpailuttamiseen sekä päätösten ja sopimusten sekä niihin liittyvien dokumenttien laadintaan.

Kehittämisrahaosessa osallistuvat päävastuulliset käsittelijät ja ylijohdaja ovat arvioineet tarkastajan tekemät suositukset ja sopineet toimenpiteistä, joilla menettelytapoja uudistetaan ja havaitut riskitekijät pyritään minimoimaan. Sisäisen tarkastuksen raportti toimenpide-ohjeistukseen käsiteltiin ARAn johtokunnassa 13.2.2013.

Hankkeiden ja hankintojen kilpailuttamiseen tullaan kiinnittämään entistä tarkempaa huomiota, jotta kaikki kilpailutuksesta saatavat hyödyt ja markkinoilla oleva tarjonta olisi käytettävissä. Kehittämisrahaosessa prosessikuvaus ja sen mukaiset menettelyt laaditaan uudestaan useamman tahon yhteishankkeille, jotta varmistuttaisiin siitä, että prosessi etenee loogisesti ja päätökset ja sopimukset laaditaan oikea-aikaisesti.

1.8 Arviointien tulokset

Kesäkuussa valmistui OTK Saila Eskolan laatima Selvitys ARAn erityisryhmien asumisen investointiavustuksista ja palveluasumisesta. Selvityksessä käydään läpi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) myöntämän erityisryhmien asumisen investointirahoituksen myöntämiskäytäntöjä sekä kuntien palveluasumishankintoja. Selvityshenkilö on arvioinut niitä erityisesti julkisten hankintojen, kilpailuneutraaliteetin, asukkaiden asumisturvan ja palvelutalojen pitkäaikaisen käytön näkökulmista. Saila Eskolan selvityksen mukaan ARA on toiminut tukia myöntäessään lain kirjaimen mukaisesti.

Keskeisimpään ilmenneeseen ongelmaan eli palvelutalon rakennuttajan, palveluntuottajan ja kunnan välisiin yksinoikeussopimuksiin voidaan puuttua lisäämällä ARAn avustusten myöntämisen kriteereihin ehto, jonka mukaan kunnan on voitava vaihtaa palveluntuottajaa kilpailutuksen seurauksena. Ympäristöministeriön ohjauskirjettä ARAlle investointiavustusten myöntämiseksi täsmennettiin selvityksen seurauksena ja ARA on soveltanut muuttunutta ohjetta 29.6.2012 alkaen.

Syyskuussa valmistui selvitysmies OTT Olavi Syrjäsen raportti Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen toiminnan kehittäminen. Selvitysmies esitti kaikkiaan 26 ehdotusta liittyen asuntopolitiikan ja viraston toiminnan kehittämiseen. Selvityksen mukaan ARAn on keskityttävä entistä vahvemmin valtion tukeman asuntokannan toteuttamiseen, käyttöön ja kehittämiseen. Jatkotoimenpiteenä ympäristöministeriö asetti työryhmän tekemään käytännön ehdotuksia siitä, kuinka Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) toimintaa ja organisaatiota olisi kehitettävä ja resursseja suunnattava. Lisäksi

esiintuotuja kehittämiskohteita on jatkovalmistelu syksyllä viraston ydintoimintoanalyysin ja tulossopimuksen yhteydessä.

1.9 Yhteenveto havaituista väärinkäytöksistä

Kertomusvuonna Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksessa ei havaittu väärinkäytöksiä.

Korjaus-, energia- ja terveyshaitta-avustusten määrärahojen käytössä ilmeni vuonna 2012 yhden kunnan osalta väärinkäytöksiä. Kyse oli määrärahojen kavalluksesta, josta epäiltynä on kunnan viranhaltija. Kavallus kohdistui vanhusten asuntojen korjausavustuksiin ja se oli jatkunut usean vuoden ajan. Määrärahoja oli kavallettu yhteensä lähes 50 000 euron edestä. Asia on esitutkinnassa ja teosta epäilty viranhaltija on irtisanoutunut. ARA on varmistanut, että kunnan korjaus- ja energia-avustuksiin liittyvät prosessit ovat korjattu ja toiminta täyttää hyvän hallinnon vaatimukset.

Riihisäätiön osalta törkeään avustuspetokseen ja kavallukseen liittyen Rovaniemen hovioikeus antoi päätöksen asiassa 30.6.2010. Viraston johtokunta käsitteli asiaa kokouksessaan 27.8.2010 ja päätti, että asiassa haetaan valituslupaa korkeimmalta oikeudelta. Korkein oikeus tuomitsi 25.5.2012 Riihi säätiön entisen hallituksen puheenjohtajan syyttäjän ja ARAn vaatimusten mukaisesti 12 törkeästä avustuspetoksesta vankeuteen katsoen, että menettely oli ollut omiaan olennaisesti vaikuttamaan avustuksen saantiin, määrään tai ehtoihin. ARAn vaatimien pääomaltaan yli 3,5 miljoonan euron vahingonkorvausten osalta asia palautettiin käsiteltäväksi Oulun käräjäoikeudessa.

2 TALOUSARVION TOTEUMALASKELMA JA TILIVIRASTON TALOUSARVION TOTEUMALASKELMAN TIEDOT VALTUUKSISTA JA NIIDEN KÄY- TÖSTÄ

Osaston, momentin ja tilijaottelun numero ja nimi	Tilinpäätös 2011	Talousarvio 2012 (TA + LTA:t)	Tilinpäätös 2012	Vertailu Tilinpäätös - Talousarvio	Toteutuma %
11. Verot ja veronluonteiset tulot	-487,60	-593	-592,86	0,00	100 %
11.04.0 Arvonlisävero	-487,60	-593	-592,86	0,00	100 %
12. Sekalaiset tulot	-5 701 587,44	-365 305	-365 305,42	0,00	100 %
12.35.9 Ympäristöministeriön hallinnonalan muut	-122 812,31	-354 760	-354 759,56	0,00	100 %
12.35.99.1 Maksullinen toiminta	-1 000,00				
12.35.99.2 Muut sekalaiset tulot	-121 812,31	-354 760	-354 759,56	0,00	100 %
12.39.0 Siirr.määrärahojen peruutukset	-5 578 775,13	-10 546	-10 545,86	0,00	100 %
13. Osinkotulot	-13,50	-14	-13,50	0,00	100 %
13.03.0 Osinkotulot	-13,50	-14	-13,50	0,00	100 %
Tuloarvotilit yhteensä	-5 702 088,54	-365 898	-365 911,78	0,00	100 %

Pääloukan, momentin ja tilijaottelun numero, nimi ja määrärahalaji	Tilinpäätös 2011	Talousarvio 2012 (TA + LTA:t)	Talousarvion 2012 määrärahojen käyttö		Tilinpäätös 2012	Vertailu Talousarvio - Tilinpäätös	Siirtomäärärahoja koskevat täydentävät tiedot			
			vuonna 2012	siirto seuraavalle vuodelle			Edellisiltä vuosilta siirtyneet	Käytettävissä vuonna 2012	Käyttö vuonna 2012 (pl. peruutukset)	Siirretty seuraavalle vuodelle
35 Ympäristöministeriön hallinnonala	145 212 581,98	76 106 139	22 244 113,40	48 312 769,88	70 556 883,28	5 549 256,00	105 355 076,35	166 255 076,35	64 598 352,69	101 646 177,80
35.01.2 ¹ Arvonlisäveromenot (a)	201 524,98	206 139	206 139,28		206 139,28	0,00				
35.20.0 ¹ Toimintamenot(s2v)	4 693 000,00	4 600 000	3 390 695,55	1 209 304,45	4 600 000,00	0,00	1 027 777,43	5 627 777,43	4 418 472,98	1 209 304,45
35.20.5 ¹ Avustukset korjaustoimintaan(s3v)	90 500 000,00	56 300 000	9 196 534,57	47 103 465,43	56 300 000,00	0,00	104 327 298,92	160 627 298,92	60 179 879,71	100 436 873,35
35.20.5 ¹ Suhdanneluonteiset avustukset asunto- osake- ja vuokratyöehtöiden	49 818 057,00	15 000 000	9 450 744,00		9 450 744,00	5 549 256,00				
Määrärahatilit yhteensä	145 212 581,98	76 106 139,28	22 244 113,40	48 312 769,88	70 556 883,28	5 549 256,00	105 355 076,35	166 255 076,35	64 598 352,69	101 646 177,80

Tiliviraston talousarvion toteutumalaskelman tiedot valtuuksista ja niiden käytöstä momentin tarkkuudella

Valtuudet ja niiden käyttö (1 000 €) ¹⁾								Valtuuksien käytöstä aiheutuneet talousarviomenot ja määrärahatarve (1 000 €)					
Momentti (numero ja nimi), johon valtuus liittyy ²⁾	Aikaisempien vuosien valtuuksien käyttö ³⁾			Vuoden 2012 valtuudet				Talousarvio-menot 2012	Määräraha-tarve 2013	Määräraha-tarve 2014	Määräraha-tarve n+3	Määräraha-tarve myöhemmin	Määräraha-tarve yhteensä
	Uudet valtuudet	Uusitut valtuudet	Valtuudet yhteensä	Valtuudet	Käytetty	Käyttämättä	Uusittavissa n+1 TA:ssa						
35.20.56 Suhdanneluont.av.(a)	28 732							9 451					
Aikaisempien vuosien valtuudet													
Yhteensä	28 732							9 451					

3 TUOTTO- JA KULULASKELMA

TILIVIRASTON TUOTTO- JA KULULASKELMA

	2012		2011	
	1.1. - 31.12.2012		1.1. - 31.12.2011	
TOIMINNAN TUOTOT				
Maksullisen toiminnan tuotot	4 883,16		2 073,75	
Vuokrat ja käyttökorvaukset	0,00		45,00	
Muut toiminnan tuotot	<u>71 173,46</u>	76 056,62	<u>0,00</u>	2 118,75
TOIMINNAN KULUT				
Aineet, tarvikkeet ja tavarat				
Ostot tilikauden aikana	-87 703,44		-54 129,00	
Varastojen lisäys (-) tai vähennys (+)				
Henkilöstökulut	-3 332 230,51		-3 372 397,48	
Vuokrat	-486 477,84		-482 264,14	
Palvelujen ostot	-508 574,01		-591 426,86	
Muut kulut	-75 772,01		-84 405,37	
Poistot	<u>-6 296,47</u>	-4 497 054,28	<u>-6 081,48</u>	-4 590 704,33
JÄÄMÄ I		-4 420 997,66		-4 588 585,58
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT				
Rahoitustuotot	13,50		1 669,43	
Rahoituskulut	<u>-71,86</u>	-58,36	<u>-938,43</u>	731,00
SATUNNAISET TUOTOT JA KULUT				
Satunnaiset tuotot	<u>112,00</u>	112,00	<u>3 467,22</u>	3 467,22
JÄÄMÄ II		-4 420 944,02		-4 584 387,36
SIIRTOTALOUDEN TUOTOT JA KULUT				
Kulut				
Kunnille	0,00		-126 516,00	
Voittoa tavoittelemattomille yhteisöille	-53 753 014,00		-94 979 082,00	
Kotitalouksille	-15 877 609,71		-18 119 106,68	
Kulujen palautukset	<u>349 764,40</u>	-69 280 859,31	<u>95 615,41</u>	-113 129 089,27
JÄÄMÄ III		-73 701 803,33		-117 713 476,63
TUOTOT VEROISTA JA PAKOLLISISTA MAKSUISTA				
Perityt arvonlisäverot	592,86		487,60	
Suoritettut arvonlisäverot	<u>-206 139,28</u>	-205 546,42	<u>-201 524,98</u>	-201 037,38
TILIKAUDEN TUOTTO-/KULUJÄÄMÄ		<u>-73 907 349,75</u>		<u>-117 914 514,01</u>

4 TASE

	2012		2011	
	31.12.2012		31.12.2011	
VASTAAVAA				
KÄYTTÖOMAISUUS JA MUUT PITKÄAIKAISET SJOITUKSET				
AINEELLISET HYÖDYKKEET				
Koneet ja laitteet	<u>13 698,57</u>	13 698,57	<u>7 095,04</u>	7 095,04
KÄYTTÖOMAISUUSARVOPAPERIT JA MUUT PITKÄAIKAISET SJOITUKSET				
Käyttöomaisuusarvopaperit	<u>25 000,00</u>	25 000,00	<u>25 337,50</u>	25 337,50
KÄYTTÖOMAISUUS JA MUUT PITKÄAIKAISET SJOITUKSET YHTEENSÄ		38 698,57		32 432,54
VAIHTO- JA RAHOITUSOMAISUUS				
LYHYTAIKAISET SAAMISET				
Myyntisaamiset	14 281,98		20 468 914,71	
Siirtosaamiset	10 652,55		56 228,01	
Muut lyhytaikaiset saamiset	<u>11 615,39</u>	36 549,92	<u>26 133,62</u>	20 551 276,34
VAIHTO- JA RAHOITUSOMAISUUS YHTEENSÄ		36 549,92		20 551 276,34
VASTAAVAA YHTEENSÄ		<u>75 248,49</u>		<u>20 583 708,88</u>
VASTATTAVAA				
OMA PÄÄOMA				
VALTION PÄÄOMA				
Valtion pääoma 1.1.1998	-72 345,92		-72 345,92	
Edellisten tilikausien pääoman muutos	15 717 157,74		-5 567 804,67	
Pääoman siirrot	55 700 252,77		139 199 476,42	
Tilikauden tuotto-/kulujäämä	<u>-73 907 349,75</u>	-2 562 285,16	<u>-117 914 514,01</u>	15 644 811,82
VIERAS PÄÄOMA				
LYHYTAIKAINEN				
Ostovelat	1 855 085,03		4 205 522,43	
Tilivirastojen väliset tilitykset	63 638,12		62 565,01	
Edelleen tilittävät erät	57 337,80		55 519,42	
Siirtovelat	635 818,12		604 287,22	
Muut lyhytaikaiset velat	<u>25 654,58</u>	<u>2 637 533,65</u>	<u>11 002,98</u>	<u>4 938 897,06</u>
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ		<u>2 637 533,65</u>		<u>4 938 897,06</u>
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		<u>75 248,49</u>		<u>20 583 708,88</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 tilinpäätösvouden tietojen kanssa.

Ei selvittävää

6) selvitys tilinpäätösvouden 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			10 545,86
Vuosi 2010			10 545,86
35.20.55.1(s3v)	Energia-avustukset	10 545,86	
Pääluokat yhteensä			10 545,86
2010			10 545,86

Liite 5. Henkilöstökulujen erittely

	2012	2011
Henkilöstökulut	2 765 054,21	2 763 420,84
Palkat ja palkkiot	2 750 970,98	2 847 674,44
Tulosperusteiset erät	0,00	0,00
Lomapalkkavelan muutos	14 083,23	-84 253,60
Henkilösivukulut	567 176,30	608 976,64
Eläkekulut	503 693,18	542 648,75
Muut henkilösivukulut	63 483,12	66 327,89
Yhteensä	3 332 230,51	3 372 397,48
Johdon palkat ja palkkiot, josta	484 624,36	298 916,69
- tulosperusteiset erät	0,00	0,00
Luontoisedut ja muut taloudelliset etuudet	1 216,00	1 336,00
Johto	1 216,00	1 216,00
Muu henkilöstö	0,00	120,00

Liite 6. Suunnitelman mukaisten poistojen perusteet ja niiden muutokset

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

Poistosuunnitelma

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

Poistot tehdään kuukauden tarkkuudella käyttöönottokuukaudesta lähtien.

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

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

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

tot

	Aineelliset hyödykkeet				Yhteensä
	1250-1269 Koneet ja laitteet	
Hankintameno 1.1.2012	540 244,78	0,00	0,00	0,00	540 244,78
Lisäykset	12 900,00	0,00	0,00	0,00	12 900,00
Vähennykset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.2012	553 144,78	0,00	0,00	0,00	553 144,78
Kertyneet poistot 1.1.2012	-533 149,74	0,00	0,00	0,00	-533 149,74
Vähennysten kertyneet poistot	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Tilikauden suunnitelman mukaiset poistot	-6 296,47	0,00	0,00	0,00	-6 296,47
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 31.12.2012	-539 446,21	0,00	0,00	0,00	-539 446,21
Arvonkorotukset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kirjanpitoarvo 31.12.2012	13 698,57	0,00	0,00	0,00	13 698,57

	Käyttöomaisuusarvopaperit ja muut pitkäaikaiset sijoitukset				Yhteensä
	1301 Muut osakkeet	
Hankintameno 1.1.2012	25 337,50	0,00	0,00	0,00	25 337,50
Lisäykset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Vähennykset	-337,50	0,00	0,00	0,00	-337,50
Hankintameno 31.12.2012	25 000,00	0,00	0,00	0,00	25 000,00
Kertyneet poistot 1.1.2012	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 31.12.2012	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Arvonkorotukset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kirjanpitoarvo 31.12.2012	25 000,00	0,00	0,00	0,00	25 000,00

Liite 8. Rahoitustuotot ja -kulut

Rahoitustuotot			Muutos
	2012	2011	2012-2011
Korot euromääräisistä saamisista	0,00	1655,93	-1655,93
Korot valuuttamääräisistä saamisista	0,00	0,00	0,00
Emissio-, pääoma- ja kurssierot saamisista	0,00	0,00	0,00
Osingot	13,50	13,50	0,00
Liikelaitosten voiton tuloutukset	0,00	0,00	0,00
Muut rahoitustuotot	0,00	0,00	0,00
Rahoitustuotot yhteensä	13,50	1669,43	-1655,93

Rahoituskulut			Muutos
	2012	2011	2012-2011
Korot euromääräisistä veloista	3,86	938,43	-934,57
Korot valuuttamääräisistä veloista	0,00	0,00	0,00
Emissio-, pääoma- ja kurssierot veloista	0,00	0,00	0,00
SWAP-maksut veloista	0,00	0,00	0,00
Sijoitusten ja lainasaamisten tileistäpoistot	0,00	0,00	0,00
Muut rahoituskulut	68,00	0,00	68,00
Rahoituskulut yhteensä	71,86	938,43	-866,57

Netto	-58,36	731,00	-789,36
--------------	---------------	---------------	----------------

Liite 9. Talousarviotaloudesta annetut lainat

Lainoja ei ole.

Liite 10. Arvopaperit ja oman pääoman ehtoiset sijoitukset

Käyttö- ja rahoitusomaisuusarvopaperit

	Kappale määrä	31.12.2012				Saadut osingot n	31.12.2011	
		Markkina-arvo	Kirjanpitoarvo	Omistusosuus %	Myyntioikeuksien alaraja %		Markkina-arvo	Kirjanpitoarvo
		31.12.2012	31.12.2012	31.12.2012	31.12.2012		31.12.2011	31.12.2011
Julkisesti noteeraamattomat osakkeet ja osuudet	1	25 000,00	0,0	0,0	0,00		25 000,00	
RYM-Shok Oy, C-osake nro 4	1	25 000,00					25 000,00	
Julkisesti noteeratut osakkeet ja osuudet	0	0	0	0	13,50	0	219,60	
Aktia Oyj, A-osakkeet	0	0,00	0,0	0,0	13,50		337,50	
Osakkeet ja osuudet yhteensä		25 000,00	0,0	0,0	13,50		25 337,50	

Liite 11. Taseen rahoituserät ja velat

Rahoituseriä ja velkoja ei ole.

Liite 12. Valtiontakaukset ja -takuit sekä muut vastuut

12.1 Valtiontakauksia ja takuita ei ole.

12.2. Muut vastuut

Valtion talousarvion yksityiskohtaisten perustelujen yleisten määräysten kohdan Toimintamenomäärärahat perusteella tehdyt tavanomaiset sopimukset ja sitoumukset

€	Talousarvio- menot 2012	Määräraha- tarve 2013	Määräraha- tarve 2014	Määräraha- tarve 2015	Määräraha- tarve myöhemmin	Määräraha- tarve yhteensä
Tavanomaiset sopimukset ja sitoumukset yhteensä	466 303,00	481 700,00	498 558,00	516 007,00	1 610 000,00	3 106 265,00

Muulla kuin valtion talousarvion yksityiskohtaisten perustelujen yleisten määräysten kohdan Toimintamenomäärärahat perusteella tehdyt sopimukset ja sitoumukset

€	Talousarvio- menot n	Määräraha- tarve n+1	Määräraha- tarve n+2	Määräraha- tarve n+3	Määräraha- tarve myöhemmin	Määräraha- tarve yhteensä
Muut sopimukset ja sitoumukset						
...	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Yhteensä	466 303,00	481 700,00	498 558,00	516 007,00	1 610 000,00	3 106 265,00

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

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tilinpäätös, joka sisältää tilinpäätöslaskelmat, liitetiedot ja toimintakertomuksen, on hyväksytty Helsingissä 12. päivänä maaliskuuta vuonna 2013

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ylijhtaja



Hannu Rossilatti

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