



18.5.2015

YM9/063/2015

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus

Viite ARAn tilinpäätös 1.1.2014-31.12.2014
Hänvisning

Asia Vuoden 2014 tilinpäätöskannanotto
Ärende

Ympäristöministeriö antaa talousarvioasetuksen (1243/1992) 66i §:n edellyttämän tilinpäätöskannanoton Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen vuoden 2014 toiminnasta.

Kansliapäällikkö

Hannele Pokka

Hallitussihteeri

Juha Post

LIITE: Ympäristöministeriön tilinpäätöskannanotto Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen vuoden 2014 toiminnasta

TIEDOKSI: Ympäristöministeriön osastot ja yksiköt, sisäinen tarkastus, kansliapäällikkö Pokka, ylijohtaja Säteri, ylijohtaja Tanninen, ylijohtaja Varis, hallintojohtaja Hintsala, kansainvälisten asiain johtaja Tiainen, viestintäjohtaja Salmi, tutkimusjohtaja Höijer, Lainsäädäntöjohtaja Rönn

YMPÄRISTÖMINISTERIÖN TILINPÄÄTÖSKANNANOTTO ASUMISEN RAHOITUS- JA KEHITTÄMISKESKUKSEN VUODEN 2014 TOIMINNASTA

1. Arvio tuloksellisuudesta ja sen kehityksestä sekä asetettujen tulostavoitteiden toteutumisesta

Ympäristöministeriö toteaa, että ARA on pääosin saavuttanut vuodelle 2014 asetetut tulostavoitteet. ARA on myös merkittäväällä tavalla osallistunut useiden ympäristöministeriön asuntopoliittisten toimenpiteiden ja hankkeiden valmisteluun ja toteuttamiseen sekä edistänyt valtion ja kaupunkien välisten aiesopimusten toteutumista.

Korkotukilainoitukseen ja niihin liittyviin avustuksiin käytetty työpanos pysyi ennallaan vuonna 2014, mutta vuoden 2013 ja 2014 luvut eivät ole täysin vertailukelpoisia uuden tietojärjestelmän määrittelyiden vuoksi. Lainoitustoiminnan kokonaiskustannukset nousivat 9,5 %, mutta keskimääräinen korkotukilainapäätöksen kustannus kuitenkin laski. Päätöksiä tehtiin selvästi edellisvuotta enemmän.

Ympäristöministeriö on antanut talousarvion ulkopuolisen Valtion asuntorahaston tilinpäätöskannanoton erikseen 2.4.2015.

Vuoden 2014 tulossopimuksessa ARA:lle asetettiin yhdeksän keskeistä tulostavoitetta:

1. painottaa toiminnassaan kohtuuhintaisen normaalin vuokra-asuntotuotannon edistämistä erityisesti Helsingin seudun ja muiden aiesopimuskuntien osalta ja kehittää tukien toimeenpanoa,
2. painottaa hankkeiden toteutumista kilpailumenettelyin siten, ettei hankkeiden kustannusten nousu ylitä kohtuullista tasoa,
3. kohdentaa erityisryhmien investointiavustukset kaikkein heikoimmille ryhmille ja tukea osaltaan ikääntyneiden asumisen kehittämissuunnitelman toteuttamista, kehitysvammaisten asumista koskevan periaatepäätöksen toteuttamista ja pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämisen suunnitelman jatkoa,
4. edistää rakennusten energiatehokkuuden parantamista ja eheää yhdyskuntarakennetta,
5. vastata vuokrien määrityksen valvonnasta uudistettujen säännösten perusteella ja varmistaa omakustannusperiaatteen toteutumisen,
6. edistää taloudellisissa vaikeuksissa olevien arava- ja korkotukilainoitettujen vuokratulo-yhteisöjen ongelmien ratkaisemista ja asuntokannan, kiinteistönpidon ja suunnitelmallisen korjaustoiminnan kehittämistä,
7. kehittää ohjaus- ja valvontatoimintaa ennakoivammaksi ja vaikuttavammaksi varmistamaan asuntotuotannon tukien kohdentumisen asukkaille,
8. vastata asuinalueiden kehittämissuunnitelman käytännön toteutuksesta ja viestinnästä,
9. keskittää tutkimus- ja kehittämistoiminnan ARA -asuntojen laadun, asuttavuuden ja kustannusten soveltavan tutkimuksen koordinointiin painottaen erityisesti tulosten vaikuttavuutta käytännössä.

Kohtuuhintaisen normaalin vuokra-asuntotuotannon edistäminen

Kertomusvuonna 2014 valtion tukeman ARA -tuotannon aloittamisen mahdollistamien päätösten määrä nousi reilulla 300 asunnolla edellisvuoteen verrattuna, yli 6 500 asuntoon. Uustuotanto on painottunut tavoitteiden mukaisesti suurimpiin kasvukeskuksiin. Normaaleista vuokra-asunnoista 87 % sijoittui kasvukeskuksiin ja erityisryhmien uustuotannosta 56 %. Asumisoikeusasuntoja ei kohdennettu suurimpien kasvukeskusten ulkopuolelle.

Normaalia vuokra-asuntotuotantoa aloitettiin 217 asuntoa edellisvuotta vähemmän, yhteensä 1 771 asuntoa. Erityisesti asumisoikeusasuntotuotannon määrä on kasvanut ja käynnistyneiden asuntojen määrä (1 932 kpl) ylitti kertomusvuonna normaalin vuokra-asuntotuotannon määrän. Tähän on vaikuttanut osaltaan asumisoikeusasuntojen tuotantoon liittyneen sidonnaisuuden poistaminen suhteessa normaalin vuokra-asuntotuotannon määrään.

Normaalien vuokratalohankkeiden osalta ensimmäisen vuoden laskennalliset asumiskustannukset olivat pääkaupunkiseudulla 11,58 €/m² (0,1 %) ja muualla maassa 10,44 €/m² (-5,5 %). Vertailuna käytettävien vapaarahoitteisten asuntojen uusien vuokrasuhteiden vuokrat pääkaupunkiseudulla olivat 18,77 €/m² (4,2 %) ja muualla maassa 11,68 €/m² (1,9 %). Koko maan tasolla ARA -kohteiden vuokrat olivat pienemmät kuin vapaarahoitteiset vuokrat. Pääkaupunkiseudulla laskennallinen alkuvuokrataso pysyi samana edellisvuoteen nähden ja muualla laskivat edellisvuoteen nähden. Myös muun maan osalta ARA -tuotanto on kohdistunut pääsääntöisesti suuriin kasvukeskuksiin, mikä osin selittää pieniä vuokraeroja suhteessa muun maan vapaarahoitteisiin vuokra-asuntoihin.

Hankkeiden kustannusten nousun pitäminen kohtuullisena kilpailumenettelyitä painottamalla

ARA -tuotannon rakentamisen keskikustannukset laskivat normaali-hankkeissa pääkaupunkiseudulla 1,6 %, mutta nousivat muun maan osalta 1,2 % edellisvuodesta. Keskimääräinen kustannus pääkaupunkiseudulla oli 3 001€/asm² (3 049 €/asm² vuonna 2013) ja muualla maassa 2531€/asm² (2500 €/asm² vuonna 2013). ARAn on myös jatkossa syytä korostaa toiminnassaan hinta- ja laatuohjauksen merkitystä.

Neuvottelu-urakkana toteutettavissa hankkeissa rakentamisen hinta oli alhaisempi kuin kilpailumuotoisissa hankkeissa. Pääkaupunkiseudulla kilpailuhankkeissa rakentamisen hinta oli 3 018 euroa neliöltä ja neuvottelumuotoisissa hankkeissa 2 814 euroa neliöltä. Kilpailumuotoisena toteutettavien hankkeiden määrä oli 79 % normaaleissa vuokra- ja asumisoikeusasuntohankkeista ja 93 % erityisryhmien osalta.

Erityisryhmiin kohdistuvat toimenpiteet

Erityisryhmien investointiavustusten myöntämistä koskevan 4.1.2012 ARAlle annetun ja edelleen voimassa olevan ohjauskirjeen mukaan ympäristöministeriö edellyttää, että erityisryhmien investointiavustusten hankevalinnassa etusijalla ovat pitkäaikaisasunnottomat, kehitysvammaiset, mielenterveyskuntoutujat ja muistisairaat vanhuksat. Näiden ryhmien hankkeisiin kohdentui kaikkiaan 53 % avustuksista asuntomäärinä tarkasteltuna. Lisäksi fyysisesti huonokuntoisten vanhusten kohteisiin osoitettiin 18 % avustuksesta. ARAn investointiavustusten kohdentaminen on ollut pitkälle tavoitteiden mukaista. Ympäristöministeriö nostaa kuitenkin esille fyysisesti huonokuntoisille vanhuksille tarkoitettujen asuntojen

suhteellisen suuren avustusmäärän eli 543 asuntoa. Painopiste erityisryhmien investointiavustuksen osalta vanhusten kohdalla on muistisairaiden vanhusten palveluasumisessa. Fyysisesti huonokuntoisten vanhusten, joilla ei ole muistisairautta, asuminen toteutuu pääosin kotona kotipalvelujen turvin ja vain erityistapauksissa palveluasumisessa. Erityisryhmien investointiavustuksella on suuri merkitys osana hallituksen rakennepoliittista uudistusta laitoshoidon vähentämiseksi sekä muistisairaiden vanhusten että kehitysvammaisten osalta.

Avustuksen määrän mitoituksessa keskeisenä tavoitteena on asumiskustannusten kohtuullistaminen, ARA ei ole kuitenkaan kirjannut keskimääräistä alkuvuokraa ja tukiaistetta tuki-luokkien osalta. Näin ollen ympäristöministeriö ei voi ottaa kantaa, onko ARA onnistunut tässä tavoitteessa. Ympäristöministeriö muistuttaa, että tulevissa tilinpäätöksissä ja toimintakertomuksissa tämä tarkastelu tulee esittää.

Voimassa olevassa ohjauskirjeessä ympäristöministeriö on korostanut tuettavien hankkeiden taloudellista toimivuutta, tarvearviointia ja laatua. Kohteella on oltava riittävästi käyttöä myös pitkällä aikavälillä, ja kunnassa jo olevan asuntokannan hyödyntäminen tulee ottaa huomioon erityisryhmien asumisen toteuttamisessa. Vuonna 2014 erityisryhmien investointiavustuksesta kohdentui suurimpiin kasvukeskuksiin 56 %, kun se vuonna 2013 oli 62 %. Ympäristöministeriö pitää huolestuttavana sitä, että melko suuri osuus avustuksesta on kohdentunut pienempiin kuntiin. Myös erityisryhmien osalta tarve on suurin suurissa kunnissa, joskin sen tarve vaihtelee vielä jäljellä olevan laitoshoidon määrän takia suuresti kuntien välillä.

Ympäristöministeriö painottaa erityisryhmien asumisen integroitumista tavalliseen asumiseen ja asuinalueille sekä asumistarpeita hyvin vastaavien ratkaisujen toteuttamista. ARA on toteuttanut edelleen vuonna 2014 Arjen keskiössä -hanketta. Se on edistänyt asuntoverkostoihin pohjautuvien asumisratkaisujen syntymistä (yksittäiset asunnot, asuntoryhmät ja ryhmäkodit) olemassa oleville asuinalueille. Ympäristöministeriö pitää tätä kehittämistyötä erinomaisena ja pitää tärkeänä, että sen tuloksia ja toimintatapoja levitetään laajasti kuntien ja muiden toimijoiden keskuuteen. Kuitenkin pääosa ARAn rahoittamista uusista kehitysvammaisten asuntokohteista on ollut edelleen vuonna 2014 isohkoja ryhmäkohteja. Ympäristöministeriö pitää tätä epätarkoituksenmukaisena asumistarpeiden erilaisuuden ja sitä vastaavan asumisen monimuotoisuuden kannalta.

Hallituksen pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishojelman (2008–2015) painopiste on ollut yhä enemmän ohjelman alkupuolella aikaansaatuisten uusien asumisyksiköiden ja tukipalvelujen hyödyntämisessä sekä asumisneuvonnan vahvistamisessa. Tämä asetelma on näkynyt myös ARAn roolissa. Erityisesti pitkäaikaisasunnottomille tarkoitettujen asuntojen rakentaminen on ohjelman alkuvuosiin verrattuna vähentynyt eikä ohjelmassa rakentamiseen osoitettuja vuosittaisia ARA -investointiavustuksia ole ollut tarpeen täysimääräisesti hyödyntää. Asunnottomuuden ennaltaehkäisyyn kannustava asumisneuvonta on tehostunut ja ARA on osoittanut toimintaan avustuksia.

Rakennusten energiatehokkuuden parantaminen ja eheä yhdyskuntarakenne

Kertomusvuonna korjaus- ja energia-avustusmääräraha pieneni 43 miljoonaan euroon (50,5 miljoonaa vuonna 2013) sekä lisäksi oli syksyllä 10 miljoonan euron valtuus käyttä Valtion asuntorahaston varoja vanhusten ja vammaisten henkilöiden asuntojen korjaami-

siin. Avustusten painopisteenä olivat hissien rakentaminen sekä vanhusten ja vammaisten henkilöiden asuntojen korjaaminen kotona asumisen mahdollistamiseksi. Energia-avustukset tuli kohdentaa pienituloisille avustuksensaajaruokakunnille toimenpiteiden kohdistuessa enintään kaksi asuinhuoneistoa käsittävään rakennukseen. Uusien hissien rakentamiseen myönnettiin yhteensä 16,8 miljoonaa euroa, jolla rakennettiin kaikkiaan 203 uutta hissiä vanhoihin kerrosaloihin. Korjausavustusten rahatilausten keskimääräinen käsittelyaika oli 4,8 päivää eli alle tavoitteeksi asetetun kuuden päivän.

Kertomusvuonna eduskunnan apulaisoikeusasiamies antoi kaksi korjausavustuksia koskevaa päätöstä, joissa hän huomautti ARAa sen avustusten myöntämiseen liittyvässä toiminnassa havaitsemistaan lainvastaisuuksista (hissiavustus sekä vaikeavammaisen lapsen perheen asunnon korjaus). Sitten eduskunnan apulaisoikeusasiamies piti jälkimmäisessä asiassa tehtyjä laiminlyöntien hyvitystoimenpiteitä riittävinä.

ARA on toiminut energiatodistuksia ja niiden laatijoita valvovana viranomaisena 1.6.2013 lähtien. Todistuksia tarkastettiin vuoden aikana pistokokein 90 kappaletta. Energiatodistukseen liittyvä tietojärjestelmä on valmis ja sen osalta vapaaehtoinen pilotointi on käynnissä. Järjestelmä otetaan käyttöön sen jälkeen kun tietojärjestelmää koskeva laki on tullut voimaan. Viraston verkkosivuilta löytyvät energiatodistusten laatijat.

Vuoden 2013 lopulla rakennusalan elvyttämiseksi otettiin käyttöön perusparannusten kannustamiseksi kymmenen prosentin käynnistysavustus, jonka myöntäjänä toimi ARA ja joita myönnettiin yhteensä 15 miljoonaa euroa. Perusparantamisen käynnistysavustuksia myönnettiin myös kertomusvuonna yhteensä 140 miljoonaa euroa.

ARA on tulossopimuksen mukaisesti osallistunut aktiivisesti asuntopoliittisessa ohjelmassa sovittujen toimenpiteiden toimeenpanoon. ARA kohdensi kunnallistekniikan avustukset niihin liittyvien tavoitteiden mukaisesti sekä on osallistunut Helsingin, Tampereen, Turun ja Oulun seutuja koskevien MAL -aiesopimusten valmisteluun ja on mukana sopimusten seurannassa.

Vuokrien määrityksen valvonta ja omakustannuseriaatteen toteutuminen

Vuokranmäärityksen valvonta siirtyi kunnilta ARAn vastuulle vuoden 2014 alussa. Vuokratoloyhteisöille annettiin ohjeistusta yhteisöjen yhteydenottojen perusteella ja vuokranmääritystä käsitteleviä puheenvuoroja pidettiin pyydettyä erilaisissa tilaisuuksissa. Vuokranmäärityksen periaatteita tarkastettiin yhteensä viidessä eri yhteisössä. Kunnille lähetettiin ohje ARA -rahoitteisten asuntojen ohjaus- ja valvontavastuusta sekä säännösten soveltamisalasta 15.5.2014. Vuokravalvontaa koskevan tietojärjestelmän vaatimusmäärittely on valmistunut kertomusvuoden jälkeen 2015 helmikuussa.

Vuonna 2014, jolloin käsiteltiin yhteisöjen vuodelta 2013 antamia vuosi-ilmoitustietoja, ARAssa laajennettiin yleishyödyllisten yhteisöjen antamien vuosi-ilmoitustietojen tarkistusprosessia. Erityisesti kiinnitettiin huomiota siihen, ovatko yhteisöt noudattaneet yleishyödyllisyyslainsäädäntöä mahdollisesti antamiensa lainojen ja vakuuksien sekä tehtyjen sijoitusten osalta. Vuosi-ilmoitusta pyydettiin 548 yhteisöltä ja vastauksia saatiin 525 yhteisöltä.

ARA teki kertomusvuonna käyttövastikkeita koskevan kyselyn asumisoikeusyhteisöille. Lisäksi asumisoikeustalojen asukkaat ovat lähettäneet ARAan kyselyitä, joihin virasto on vastannut. Vuodelle 2014 laaditut käyttövastikelaskelmat ARA tarkasti niiden yhtiöiden osalta, joiden edellisen vuoden laskelmissa oli huomautettavaa. Tarkastuskäynti tehtiin kolmeen asumisoikeusyhteisöön. Ympäristöministeriö pitää tehtyjä toimenpiteitä riittävinä, mutta muistuttaa, että tarkastuksia on voitava tehdä riittävästi myös tulevaisuudessa kohteisiin, joihin liittyy huomattavaa riskiä.

Taloudellisissa vaikeuksissa olevien yhteisöjen ongelmissa auttaminen

Vuonna 2013 tulivat voimaan aravalainojen lainaehtojen määräaikaisesta muuttamisesta eräissä tapauksissa annetun lain sekä aravarajoituslain muutokset. Lainmuutoksilla joustavoitettiin lainaehtojen muuttamismahdollisuuksia ja täydennettiin lainaehtojen muutoksen myöntämisedellytyksiä. Lisäksi purku- ja rajoitusakordien enimmäismääriä nostettiin, purkuakordin myöntämisedellytyksiä joustavoitettiin ja akordien haku- ja myöntämismenettelyä selkeytettiin keskittämällä käsittely Valtiokonttoriin.

ARAN ja Valtiokonttorin edustajat tapasivat kertomusvuonna säännöllisesti ja käsitelivät muun muassa valvontaan, lainoitukseen, rajoituksista vapauttamiseen ja akordeihin liittyviä asioita sekä suunnittelivat yhteisiä kuntiin suunnattuja ohjauskäyntejä ja seminaaritilaisuuksia. Lisäksi yksittäisissä tapauksissa tehtiin yhteistyötä. ARAn ja Valtiokonttorin riskienhallinnan yhteistyöryhmä jatkoi toimintaansa.

Suunnitelmalliseen kiinteistönpitoon ohjattiin käynneillä kunnissa, vuokratilayhteisöissä sekä erilaisissa koulutus- ja seminaaritilaisuuksissa. Kiinteistönpidossa ohjattiin salkuttamaan kiinteistökantaa ja ennakoimaan ja varautumaan taloudenpidossa vuokrissa tuleviin korjauksiin ja tuleviin kohoaviin lainojen lyhennyksiin. Asuntojen tarkoituksenmukaisen käytön edistämiseen ja riskienhallintaan liittyen ARA vapautti kertomusvuonna päätöksillään rajoituksista yhteensä 2 115 asuntoa.

Yhteistyössä Valtiokonttorin kanssa järjestettiin kaksi alueellista seminaaria kunnille ja vuokratilayhteisöille aiheina ARA -asuntokannan sopeuttaminen kysyntään, kehittäminen ja kuntien asumisen kokonaisvaltainen suunnittelu. Lisäksi kuntiin ja kuntayhtiöihin tehtiin yksi ohjauskäynti. Ympäristöministeriö pitää ARAn ja Valtiokonttorin keskinäistä yhteistyötä valtion asunto- ja lainakannan riskienhallinnassa ja ennakoinnissa tärkeänä. Ympäristöministeriö korostaa erityisesti ennakkollisen riskienhallinnan merkitystä. Ympäristöministeriö kannattaa myös erilaisten ohjauskäyntien sekä seminaaritilaisuuksien järjestämisen jatkamista.

Ohjaus- ja valvontatoiminnan ennakoitavuus

Ohjausta ja valvontaa toteutettiin tulossopimuksen liitteenä olevan vuosisuunnitelman mukaisesti ja siitä tullaan toimittamaan ympäristöministeriölle erillinen raportti. Ympäristöministeriö muistuttaa, että ohjausta ja valvontaa suunniteltaessa on muistettava, että valvonta on riittävää ja kohdistuu toiminnan kannalta olennaisiin ja kriittisiin kohteisiin.

Valvonta- ja ohjauskäyntejä tehtiin yhteensä 30 kappaletta. Korjaus- ja energia-avustusten tarkastuskäyntejä kunnissa on korvattu pyytämällä kirjallisesti lisäselvitykset sovitun rajan ylittävistä avustuksista. Näin tarkastuksiin on saatu enemmän kattavuutta.

Asuinalueiden kehittämisohjelman toteutus ja viestintä

Asuinalueiden kehittämisavustusta oli vuonna 2014 jaettavana neljä miljoonaa euroa. Asuinalueiden kehittämisohjelman avustukset myönnettiin täysimääräisesti ja tehtävistä suoriuduttiin tehokkaasti. ARA on ollut aktiivisesti mukana toteuttamassa ohjelmaa hankeohjauksella. Tähän liittyen on järjestetty hanketapaamisia ja toteutettu hankeviestintää. Hankeviestinnässä ympäristöministeriö painottaa erityisesti hankkeiden välistä tiedonvaihtoa ja osana tätä Lähiökehittämisen tietopankin edelleen kehittämistä käyttäjälähtöisesti. Asuinalueiden kehittämisohjelma jatkuu vuoden 2015 loppuun asti.

Tutkimus- ja kehittämistoiminnan kehittäminen

Yhteistyötä SYKEN kanssa jatkettiin. Virastot järjestivät Rakentamisen ja asumisen tietoaikoneistot ja niiden hyödyntäminen (RASTI) -seminaarin. Kehittämisrahoituksella jatkettiin hanketta, jonka tarkoituksena oli valmistella ARAn -asuntokantaa koskeva tietopalvelua osaksi SADe -rahoituksella toteutettavaa Liiteri -tietopalvelua.

Vuodelle 2014 ARAlla oli käytössään Valtion asuntorahaston varoista 700 000 euroa, joita voitiin käyttää asumisen ja asuntotuotannon tutkimus- ja kehittämistoimintaan. Tulostavoitteena oli suunnata kehittämisrahat ympäristöministeriön vahvistaman käyttösuunnitelman mukaisesti huomioiden etenkin se, että hankkeet muodostavat riittävän suuria kokonaisuuksia ja lisäävät hankkeiden ARA -lähtöisyyttä. Kehittämisrahoitus ohjattiin tulostavoitteiden ja ympäristöministeriön vahvistaman käyttösuunnitelman mukaisesti neljään eri painopistealueeseen (erityisryhmien asuminen; asuntosuunnittelun ja rakentamisen sekä kiinteistökannan kehittäminen ja tilastot; tiedonvälitys sekä tietopalvelut). Tulostavoitteen mukaisesti kehittämistulosten vaikuttavuutta edistettiin muun muassa järjestämällä ensimmäistä kertaa ARA-paja -seminaari 18.–20.3.2014.

Tulostavoitteena oli vahvistaa kehittämistoimintaan liittyviä valmiuksia uudistetun toimintastrategian vuosille 2012–2015 linjausten pohjalta ja toteuttaa päivitettyä henkilöstöstrategiaa. ARAn vuonna 2013 uudistunut henkilöstöstrategia korostaa henkilöstön valmiuksia ja osallistumista. Vuonna 2014 virastossa työskenteli 55 henkilöä, joka on sama kuin vuotta aiemmin. ARAn keskeiset työtyytyväisyyttä kuvaavat tunnusluvut laskivat edellisvuodesta. Työtyytyväisyyden kokonaisindeksi oli 3,54 (3,58 vuonna 2013), joka on kuitenkin valtion työtyytyväisyysindeksiä korkeampi (3,43 vuonna 2014).

2. Ovatko käytetyt tuloksellisuuden raportoinnin perusteet ohjauksen ja tulosvastuun kannalta asianmukaisia sekä ministeriön kanta kehittämistarpeista

Toimintakertomus on sisällöltään ja selkeydeltään laadittu pääosin esimerkillisesti. Kertomus sisältää runsaasti tietoa viraston toiminnasta vuodelta 2014. Johdon katsauksessa on käsitelty ARAn keskeisimpiä tuloksia ja siitä saa hyvän yleiskuvan tärkeimmistä tehtäväkokonaisuuksista. Myös toimintaympäristöä koskeva analyysi on kattava. Rakenteeltaan toimintakertomus on laadittu Valtiokonttorin ohjeiden mukaisesti ja sisältää niin vaikuttavuutta, toiminnallista tehokkuutta kuin tuotoksia ja laadunhallintaa sekä henkisten voimavarojen hallintaa koskevat osuudet. Kertomuksessa on käsitelty lyhyesti niin keskeiset tulostavoitteet kuin hankkeetkin.

ARAssa suoritettiin kertomusvuonna Oy Auditor Ab:n suorittama sisäinen tarkastus, joka kohdistui ARAn erityisryhmien hankkeisiin myöntämien investointiavustusten ja korkotukilainojen arvonlisäveropalautuksiin. Ympäristöministeriö huomauttaa, että tehtyyn tarkastukseen käytetyt resurssit ovat olleet viraston kokoon verrattuna varsin suppeat ja tarkastus ei ole kohdentunut ARAn toiminnan kannalta kriittisiin prosesseihin. Tarkastuksen tuottama lisäarvo johdon päätöksenteon tueksi on vähäinen.

3. Mihin toimenpiteisiin Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen on tarpeen ryhtyä tilinpäätöksen johdosta ja tuloksellisuuden parantamiseksi

Lainoituksen alueellisessa kohdentamisessa ympäristöministeriö painottaa edelleen sen tärkeyttä, että ARA jatkossa kiinnittää riittävästi huomiota uustuotannon kohdentamiseen erityisesti normaali-hankkeiden osalta vain sellaisille kasvukeskusalueille, joilla on kohtuuhintaisten asuntojen tarvetta ottaen huomioon alueen tuleva väestökehitys ja vallitseva asuntomarkkinatilanne, joilla ei ole pysyvästi tyhjiällä olevia valtion lainoittamia tai korkotukemia vuokra-asuntoja ja joilla asuntojen tarve ja käyttö on pitkäaikaista. Erityistä huomiota tulee kiinnittää valtion ja kuntien välisten aiesopimusten asuntotuotantotavoitteiden toteutumiseen sopimusten mukaisesti mukaan lukien myös edellä mainitut kunnallistekniikka-avustukset ja niiden myöntäminen.

Sosiaalisen asuntotuotannon keskeisiä tavoitteita on edistää kohtuuhintaisen asumisen toteutumista asuntomarkkinoilla sekä varmistaa valtion tuen ohjautuminen asukkaille. Ympäristöministeriö toteaa, että näiden tavoitteiden toteutuminen on mahdollista varmistaa tehokkaalla ARAn suorittamalla valvonnalla ja ohjeistuksella.

Erityisryhmien kohdalla ARAlla on keskeinen rooli palvelurakenteen muutoksen edistämisessä sekä vanhusten että kehitysvammaisten kohdalla. Ympäristöministeriö pitää tärkeänä, että ARA kohdentaa edelleen erityisryhmien investointiavustusta erityisesti laitoshoidon korvaavaan asumiseen. Ympäristöministeriö kannustaa ARAA kehittämään ja toteuttamaan yhdessä kuntien ja hanketoteuttajien kanssa aiempaa monipuolisempia asumisen ratkaisuja, esimerkiksi asuntoverkostoja ja muita hajautetun asumisen ratkaisuja, erityisesti kehitysvammaisten ihmisten, mielenterveyskuntoutujien, tukea tarvitsevien nuorten ja asunnottomien kohdalla.

Kunnallistekniikka-avustuksia myöntäessään, erityisesti Helsingin seudun kunnille, ARA:n on jatkossa tarpeen kiinnittää edelleen erityistä huomiota kunnan sitoutumiseen valtion ja seudun kuntien väliseen maankäytön, asumisen ja liikenteen toimintoja yhteen sovittavan aiesopimukseen toteuttamiseen. Kunnallistekniikka-avustuksia voidaan ensisijaisesti myöntää kunnille, jotka ovat saavuttaneet asuntotuotannon tavoitteeseen liittyvät ja sitä edistävät, kuntien toimintaan kuuluvat edellytykset erityisesti uuden kaavoitetun tonttutuotannon ja tuetun asuntotuotannon osalta.

ARA on toiminut energiatodistuksia ja niiden laatijoita valvovana viranomaisena 1.6.2013 lähtien. Ympäristöministeriö muistuttaa, että tuloksellisuuden parantamiseksi ARAn on kuitenkin syytä toiminnassaan huomioida, että valvonnan tehon lisäämiseksi sen on mahdollista ja syytä käyttää tehokkaan valvonnan edellyttämässä mittakaavassa lainsäädännön mahdollistamia hallintopakkoapäätöksiä.

ARAlla on tiivis yhteistyö kuntien kanssa. ARA antaa vuosittain kunnille ohjeet korjaus- ja muiden avustusten myöntämisestä. Ympäristöministeriö korostaa, että annettujen ohjeiden lisäksi ARAn tulee kaikessa toiminnassa noudattaa hyvän hallinnon periaatteita kuten palveluperiaatetta ja neuvontavelvollisuutta. ARAn tulee vastata sille esitettyihin tiedusteluihin ja antaa neuvontaa siten kuin hallintolain 8 §:ssä on säädetty.

ARA on saanut vuoden 2014 aikana useita huomautuksia eduskunnan apulaisoikeusasiamieheltä toiminnastaan. Ympäristöministeriö toteaa, että ARAn sisäisessä valvonnassa on ollut puutteita ja ARAn tulee uudistaa toimintaansa tältä osalta kehittämällä toimintaprosessejaan ja tekemällä viraston toimintaa koskevan riskianalyysin. Sisäisen tarkastuksen resurssit tulee mitoittaa tulevaisuudessa toimintaan nähden riittäviksi ja tarkastukset kohdentaa toiminnan kannalta kriittisiin prosesseihin. ARAn tulevassa organisaation tarkastelussa on varmistettava, että sisäisen valvonnan näkökulma huomioidaan johtamisjärjestelmässä.

4. Mihin toimenpiteisiin ministeriö ryhtyy tilinpäätöksen johdosta ja tuloksellisuuden parantamiseksi

Ympäristöministeriö osallistuu myös jatkossa aktiivisesti asuntopolitiikan toteuttamiseen yhteistyössä ARAn kanssa sekä pitää ARAn ajan tasalla toimintakenttää koskevasta lainsäädännöstä sekä direktiivien valmistumisesta ja sopii mahdollisimman aikaisin mahdollisista uusista tehtävistä ja toimintatapojen muutoksista.

Ympäristöministeriö jatkaa yhdessä keskeisten yhteistyötahojen kanssa Ikääntyneiden asumisen kehittämisohjelman toteutusta. Siinä tuetaan ikääntyneiden kotona asumista heidän asunto-olojaan parantamalla (hissirakentaminen, asuntojen korjaukset sekä asuin- ympäristöjen parantaminen). Ohjelman toisen vaiheen eli vuosien 2016 ja 2017 toimenpiteitä valmistellaan syksyllä 2015. Tätä ennen valmistuu ohjelman väliarviointi. Jatkovaiheen valmistelussa tarkennetaan myös ARAn osalta toteuttavia toimenpiteitä.

Ympäristöministeriö käy keskustelua ARAn kanssa uuden hallituksen hallitusohjelman ja mahdollisen asuntopoliittisen toimenpideohjelman vaikutuksista ARAn toimintaan niiden valmistuttua.

