

YMPÄRISTÖMINISTERIÖN JA VALTION ASUNTORAHASTON

TULOSSOPIMUS 2006

1. Valtion asuntorahaston toiminta-ajatus ja kehitysnäkymät

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

Asuntorahaston roolia vahvistetaan olemassa olevaan asuntokantaan ja korjausrakentamiseen liittyvissä tehtävissä sekä asumisen kehittämis- ja asiantuntijatehtävissä. Asuntorahasto alueellistetaan Lahteen vuonna 2008. Valtion asuntorahastorahasto ja Valtion asuntorahastovirasto eriytetään säädösten toisistaan vuonna 2006.

2. Toimialan yhteiskunnalliset vaikuttavuustavoitteet

Valtioneuvosto asettaa asumisen osalta seuraavat tavoitteet ympäristöministeriön toimialan yhteiskunnalliselle vaikuttavuudelle vuonna 2006:

- kasvavien alueiden tonttitarjonta ja asuntotuotanto vastaavat nykyistä paremmin kysyntää. Heikoimmassa asemassa olevien asuntotilanne paranee.
- maankäytön ja asuntopolitiikan yhteistyö vahvistaa Helsingin seudun kilpailukykyä.

Ympäristöministeriö asettaa seuraavat alustavat tulostavoitteet toimialan yhteiskunnallisen vaikuttavuuden kehittymiselle:

- erityisryhmien asumisolojen parantamiseksi tarkoitettujen asuntojen tarjonta kasvaa.
- asuntojen vähentyneestä kysynnästä aiheutuvien sosiaalisten vuokra-asuntojen riskien sekä Valtion asuntorahaston lainasaatavien ja takausvastuiden riskienhallinta kehittyy.
- valtion asuntopoliittiset toimenpiteet ajoittuvat ja vaikuttavat asuntomarkkinoita tasapainottavasti.

3. Ara:n toiminnan vaikuttavuustavoitteet

3.1. Lainoituksen ja muun tuen alueellinen kohdentaminen

Ara vaikuttaa toiminnallaan siihen, että

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

3.2. Asuntojen laatu ja kustannukset

Ara vaikuttaa toiminnallaan siihen, että

- tuottajamuotoinen puu- ja pientalotuotanto lisääntyy ARA-tuotannossa (*Mittari 5*)
- asuntojen ja niihin liittyvän lähiympäristön liikuntaesteettömyys ARA –tuotannossa paranee
- asuntojen joustavuutta ja muunneltavuutta edistetään asumiskustannuksiltaan kohtuullisten pienten asuntojen tarjonnan lisäämiseksi (*Mittari 6*)

3.3. Suunnitelmallinen asuntokannan ylläpito

Ara vaikuttaa toiminnallaan siihen, että

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

3.4. Yleishyödyllisyyden valvonta ja valtion rahoitusriskien minimointi

Ara vaikuttaa toiminnallaan siihen, että

- valtion saatavia ja kiinteistönomistajien taloutta turvataan vapauttamalla aiempaa laajemmin valtion tukemia vuokra- ja asumisoikeusasuntoja käyttö- ja luovutusrajoituksista paikallisen asuntomarkkina-tilanteen ennakoitu kehitys ja kiinteistöjen käyttötarve huomioon ottaen
- yhteistyössä Valtiokonttorin kanssa järjestämättömien luottojen ja luottotappioiden määrät pysyttelevät alhaisella tasolla
- yleishyödylliset yhteisöt ovat tietoisia laissa niille säädetyistä edellytyksistä
- asukasvalinta tukee talojen monipuolisen asukasrakenteen säilymistä, ottaen huomioon asunnotto-
muuden vähentämisen tavoitteen (*Mittari 9*)
- asuntokannan käyttö alueellisilla asuntomarkkinoilla tehostuu, käyttöasteeseen kiinnitetään enemmän huomiota ja tyhjillään oloon puututaan aikaisempaa konkreettisemmin toimenpitein (*Mittari 8*)

4. ARA:n toiminnallisen tuloksellisuuden tavoitteet

4.1. Kehittämistavoitteet

Ara

- jatkaa vaikeasta tyhjien asuntojen ongelmasta kärsivien kuntien (n. 40 kuntaa) kanssa käyttöasteprojektia, jonka tavoitteena on ennaltaehkäisyä painottaen ja uusia ratkaisumalleja etsien sopia yhdessä kunnan ja kunnassa toimivien vuokratalojen omistajien kanssa toimenpide- ja kehittämisohjelmasta, jolla tyhjien vuokra-asuntojen määrää kestäväällä tavalla vähennetään
- selvittää lähiöiden kehittämistarvetta mahdollisten kehittämisprojektien käynnistämiseksi yhteistyössä ympäristöministeriön kanssa
- kehittää toimintaansa selvitysmies Lauri Tarastin jättämien ehdotusten pohjalta laadittujen jatkotoimenpiteiden mukaisesti
- kehittää tutkimus- ja kehittämishankkeisiin liittyvää yhteistyötä ympäristöministeriön kanssa liitteen 1 tavoitteiden mukaisesti
- ottaa toiminnassaan huomioon ympäristöministeriön koko hallinnonalaa varten laaditun viestintästrategian linjaukset
- osallistuu ympäristöministeriön johdolla toteutettavaan arviointiin asumisen tukijärjestelmien toimivuudesta, kohdentumisesta ja kustannustehokkuudesta sekä arviointiin päällekkäisten ja vähän käytettyjen tukijärjestelmien tarpeellisuudesta
- kehittää yleishyödyllisten yhteisöjen ja kuntien kiinteistöyhtiöiden valvontaa sekä valvontaan liittyvää raportointia
- osallistuu yhteistyössä ympäristöministeriön kanssa Valtiokonttorin johdolla toteutettavaan SART – kehittämishankkeeseen
- osallistuu ympäristöministeriön johdolla tapahtuvaan selvitystyöhön, jonka tavoitteena on internetpalvelun kehittäminen siten, että sen avulla saadaan tuoreita tietoja omistusasuntokauppojen toteutuneista hinnoista

4.2. Kustannusvalvonnan tavoitteet

Ara

- varmistaa, että hankkeiden suunnitelmat ovat laadultaan kustannustehokkaita, elinkaaritekijät huomi-
oonottavia ja paikallisten asuntomarkkinoiden hintatasoon sopivia (*Mittarit 3, 11, ja 12*)

- kehittää rakennuskustannusten seurantaan mm. siten, että se on entistä vertailukelpoisempi rakennuskustannusindeksin kanssa
- huolehtii, ettei ARA –kohteissa rakennuskustannusindeksin kanssa vertailukelpoisella tavalla mitattu kustannusten hyväksyty nousu ylitä oleellisesti rakennuskustannusindeksin kehitystä
- hyväksyy valtion tukemassa tuotannossa vain tonttihintoja, jotka ovat kokonaisuutena maltillisia (*Mittari 11*)
- edistää urakkakilpaillun tuotannon osuutta rakentamisessa (*Mittari 14*)
- varmistaa, että korkotukilainojen korko- ja lyhennysehdot pysyvät kohtuullisina ja rahoitus kilpailutetaan. (*Mittari 10*)

4.3 Ohjauksen ja valvonnan tavoitteet

Ara

- vakiinnuttaa vuosittain paikanpäällä tehtävien tarkastusten määrän noin 5 % nimetyistä yhteisöistä (*Mittari 17*)
- vastaa osaltaan siitä, että kasvukeskuksille suunnatut kunnallistekniikan rakentamisavustukset lisäävät asuntotuotantoa
- seuraa kuntien toimintaa vuokra-asuntojen ylläpitäjinä sekä arvioi kuntien omistajapolitiikkaa ja sen vaikutusta uusien vuokra-asuntojen lainoitustarpeeseen (*Mittari 7*)
- tarkastaa noin 15 kunnassa, niiden omistamissa kiinteistöyhtiöissä asukasvalinta- ja vuokranmääritysmenettelyt (*Mittari 18*)
- suorittaa noin 15 kunnassa ohjauskäynnin asukasvalintaan, omakustannusvuokran määritykseen, yhteishallintoon, asuntokantaan ja asuntomarkkinoihin liittyen (*Mittari 19*)
- tekee vuosittain tarkastuskäynnin noin 15 kunnassa korjaus- ja energia-avustusten myöntämismenettelyjen tarkastamiseksi (*Mittari 16*)
- huolehtii uusien, asuntoalueiden kehittämiseen, aravalainan osittaiseen anteeksiantoon ja talojen purkamiseen sekä kosteus- ja homeongelmien takia kohtuuttomiin vaikeuksiin joutuneille talouksille suunnattujen avustusjärjestelmien tehokkaasta käyttöönnotosta
- huolehtii asuntorahastolle siirrettävistä asumisoikeusasumisen ohjaustehtävistä tehokkaasti
- kehittää asukasdemokratian toimivuutta

4.4. Sisäisen tehokkuuden ja palvelukyvyn tavoitteet

Ara

- parantaa avustustoiminnan palvelukykyä siten, että kuntien korjausavustusten rahatilausten keskimääräinen käsittelyaika pysyy vuoden 2005 tasolla (5,0 työpäivää) (*Mittari 22*)
- päättää käyttö- ja luovutusrajoitushakemuksista kolmen kuukauden sisällä siitä kun tarvittavat asiakirjat on toimitettu Araan (*Mittari 23*)
- uudistaa sähköposti- ja kalenteripalvelunsa siirtämällä ne yhdessä muun ympäristöhallinnon kanssa Exchange 2003 palvelimelle ja ottamalla käyttöön Outlook 2003 ohjelmiston
- kehittää sähköistä asiointia ottamalla käyttöön verkkolomakkeita Lomake.fi palvelun kautta, ensimmäisenä kehittämiskohteena on korjausavustushakemus

4.5. Taloudellisuustavoitteet

Ara

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

4.6. Henkisten voimavarojen hallintaa ja kehittämistä koskevat tavoitteet

Ara

- kehittää toimintansa sisältöä Tarastin ja Tahvanaisen mietintöjen pohjalta yhteistyössä henkilöstön ja ympäristöministeriön kanssa

- valmistautuu ympäristöministeriön tukemana ja käytettävissä olevin keinoin alueellistamisen ohjausryhmän linjausten mukaisesti viraston siirtoon Lahteen vuonna 2008
- tukee henkilöstöä sekä huolehtii viraston johdon ja esimiesten johtamistaidon kehittämisestä viraston alueellistamiseen sekä viraston tehtävien kehittämiseen liittyvissä muutospaineissa
- jatkaa henkilöstön osaamisen määrätietoista kehittämistä sekä monipuolistamista muuttuvia tehtäviä vastaavaksi ja tekee osaamistarvekartoituksen ottaen erityisesti huomioon viraston toiminnan kehittämisen
- ottaa rekrytoinnissaan huomioon viraston siirtymisen Lahteen
- laatii henkilöstösuunnitelman osana tuottavuusohjelman toteuttamista
- varmistaa osaamisen joustavan siirtämisen henkilöstön eläkkeelle sekä muualle siirtymisten yhteydessä
- osallistuu ympäristöhallinnon tukipalveluhankkeen suunnitteluun sekä varautuu palvelujen siirtämiseen asteittain tukipalvelukeskuksen hoidettavaksi

5. Valtion talousarvion ulkopuolista rahastoa koskevat tavoitteet vuonna 2006

Tavoitteena on, että ARA

- pitää asuntorahaston maksuvalmiuden oikeassa suhteessa rahaston maksuvelvoitteisiin yhteistyössä valtiovarainministeriön ja ympäristöministeriön kanssa. Tarvittava varainhankinta toteutetaan kokonaisuuden kannalta edullisesti ottaen huomioon myös vuoden 2007 alun varainhankintatarve. Vuonna 2006 rahastolla ei ole nettovarainhankinnan tarvetta

Helsingissä 19. päivänä joulukuuta 2005

Hannes Manninen
Ministeri

Teuvo Ijäs
Ylijohtaja

Sirkka Hautojärvi
Kansliapäällikkö

Tulosopimusmittarit

Mittari	Toteutuma 12/2004		Toteutuma 10/2005	
Vaikuttavuusmittarit:				
1. Aloitetut uudet asunnot				
Kasvukeskukset	3802 as	79 %	2 409 as	75 %
Muu maa	999 as	21 %	800 as	25 %
2. Perusparannusaloitukset alueittain				
Kasvukeskukset	7 862 as	73 %	3 876 as	75 %
Muu maa	2 881 as	27 %	11 509 as	25 %
3. Ensimmäisen vuoden asumiskustannukset				
normaalihankkeet, pks	10,31 €asm2/kk		9,92 €asm2/kk (-3,8 %)	
asumisoikeusasunnot, pks	10,08 €asm2/kk		9,41 €asm2/kk (-6,7 %)	
normaalihankkeet, muu maa	8,79 €asm2/kk		8,56 €asm2/kk (-2,6 %)	
asumisoikeusas., muu maa	8,08 €asm2/kk		8,02 €asm2/kk (-0,8 %)	
Vrt. Vapaarahoitteisten asuntojen uusien vuokrasuhteiden vuokrat	PKS 11,90 €asm2/kk Muu maa 8,33 €asm2/kk		PKS 12,32 €asm2/kk Muu maa 8,58 €asm2/kk	
4. Korjausaste ja korjauskustannukset (vuokratalot)	Arava	Korkotuki	Arava	Korkotuki
Korjausaste	44,1 %	50,1 %	50,8 %	48,9 %
Korjauskustannukset	576 €/m2	760 €/m2	741 €/m2	842 €/m2
5. Pientalojen osuus Aratuotannossa (erillinen pientalo tai rivi- ja ketjutalo)				
Kaikki normaalihankkeet	22,0 %		21,0 %	
Erityisasunnot	7,1 %		4,7 %	
Asumisoikeusasunnot	28,4 %		24,0 %	
6. Pienasuntojen osuus Aratuotannossa (1-2h+kk)				
Varsinaiset vuokratalot	42,0 %		38,8 %	
Asumisoikeusasunnot	32,4 %		33,3 %	
7. Kunnallisen vuokra-asunto- tuotannon osuus	Arava	Korkotuki	Arava	Korkotuki
	51,3 %	24,0 %	17,4 %	38,8 %
8. Asuntojen tyhjillään olo (yli 2 kk)				
-Tyhjät aravavuokra-asunnot	4400 (v. 2004)			
-Tyhjät asumisoikeusasunnot	400 (v.2004)			
9. Asunnottomien määrä				
Yhden hengen taloudet	7651 henk. (v. 2004)			
Perheet	357 perhettä (v. 2004)			

Toiminnallisen tuloksellisuuden mittarit:	Toteutuma 12/2004	Toteutuma 10/2005	Tavoite 2006
10. Vuokra- ja asumisoikeustalojen korkotukilainojen -korko -marginaali	2,59 0,12	2,27 0,08	
11. Hankinta-arvot Rakennuskustannukset pääkaupunkiseutu muu maa Maapohjakustannukset (tonttihinnat +verot +kulut) omistustontit, pks omistustontit, muu maa vuokratontit, pks vuokratontit, muu maa	1920 €/asm2 1536 €/asm2 296 €/asm2 122 €/asm2 21 €/asm2 5 €/asm2	2052 €/asm2 (6,9%) 1635 €/asm2 (6,5 %) 310 €/asm2 (4,7%) 120 €/asm2 (-1,6%) 21 €/asm2 (0 %) 6 €/asm2 (20 %)	+ < n. 6,5 % + < n. 6,5 % + < n. 6,5% -”- -”- -”-
12. Rakennuttajapalkkiot (normaalikohteet) kilpailukohteet neuvottelukohdeet	93 €/asm2 75 €/asm2	91 €/asm2 74 €/asm2	- -
13. Laadunseurannan pisteet	2,61	-	
14. Kilpailutettujen hankkeiden osuus (koko maa) uustuotanto peruskorjaus	81 % 100 %	85% 100%	> 80 % 100 %
15. Korjausavustuksilla rahoitettujen uusien hissien määrä	205 hissiä	187	220
16. Tarkastettujen kuntien määrä Korjausavustusten myöntäminen	14 kuntaa	11 kuntaa	15-20 kuntaa
17. Yleishyöd.yhteisöjen tarkastusten määrä	5 % yhteisöistä	4% yhteisöis- tä	5 % yhteisöistä
18. Tarkastettujen kuntien kiint.yht. määrä (asukasvalinta, omakustannusvuokra, asukasdemokratia)	15 kuntaa	11 kunnan yhtiötä	15 kuntaa

19. Kuntien ohjauskäyntien määrä asukasvalinta, omakustannusvuokra, asukasdemokratia)	15 kuntaa	11 kuntaa	15 kuntaa
20. Lainapäätöksen yksikkökustannus	5 208 euroa /hanke	4 290 euroa /hanke -20,1 %	-2 %
21. Avustuksen maksatuspäätöksen yksikkökustannus	194 euroa/ päättös	196 euroa/ päättös +1 %	-2 %
22. Korjausav. rahatilausten käsittelyaika	5,1 työpä	5,5 työpä	5,0 työpä
23. Käyttö- ja luovutusrajoitusvapautus- hakemusten käsittelyaika (% , 3kk)	-	-	90%

Liite 1

Keskeisimmät tutkimus- ja kehittämishankkeet vuonna 2006

Vanhusten ja vammaisten palvelutalojen suunnittelu

- selvitetään 2000-luvun palveluasumisen suunnittelulle asettamat vaatimukset asuntojen, palvelu- ja yhteistilojen suhteen sekä edistetään niiden toteutumista esim. suunnittelukilpailun avulla

Yleishyödyllisten ja kuntien aravavuokrataloyhtiöiden taloustilanne

- arvioidaan omistajayhteisöjen ja kuntien aravavuokrataloyhtiöiden taloudellista tilannetta, kannattavuutta ja käyttöastetta koko maassa ARAssa olevien aineistojen pohjalta

Kouvolan seudun aravakannan selvittämishanke

- arvioidaan Kouvolan seudun ara-asuntokannan kehittämistä suhteessa seudun ja kuntien asuntomarkkinatilanteeseen, nykyisiin ja tuleviin asumistarpeisiin sekä omistajapolitiikkaan. Tältä pohjalta luodaan yleinen arviointimalli muita kuntia ja seutukuntia varten.

Asukasdemokratian kehittäminen

- selvitetään aravavuokrataloyhteisöissä käytössä olevia yhteishallintojärjestelmiä ja -malleja ja hyviä käytäntöjä sekä edistetään niiden hyödyntämistä vuokratalojen omistajien omissa yhteishallinnon kehittämistoimissa.