



Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tilinpäätös 1.1.2014 – 31.12.2014

Sisällys

1 TOIMINTAKERTOMUS	3
1.1 Johdon katsaus.....	3
1.2 Vaikuttavuus	5
1.2.1 Siirto- ja sijoitusmenojen vaikuttavuus	5
1.2.1.1 Korkotukilainoituksen kohdentuminen alueellisesti ja tukimuodoittain	5
1.2.1.2 Korkotukihankkeisiin liittyvät muut tavoitteet	8
1.2.1.3 Korjaus- ja energia-avustukset	12
1.2.1.4 Kehittämisrahatoiminta	14
1.2.2 Toiminnan vaikuttavuus	14
1.2.2.1 Kehittämis- ja yhteistyöhankkeet	14
1.2.2.2 Ohjaus, valvonta ja riskienhallinta	16
1.3 Toiminnallinen tehokkuus	18
1.3.1 Toiminnan tuottavuus	18
1.3.2 Toiminnan taloudellisuus	19
1.4 Tuotokset ja laadunhallinta	20
1.4.1 Suoritteiden määrät ja aikaansaadut julkishyödykkeet	20
1.4.2 Palvelukyky sekä suoritteiden ja julkishyödykkeiden laatu	21
1.5 Henkisten voimavarojen hallinta ja kehittäminen	22
1.6 Tilinpäätöslaskelmat ja liitetiedot sekä laskelmien analyysi	26
1.6.1 Rahoituksen rakenne	26
1.6.2 Talousarvion toteutuminen.....	26
1.6.3 Tuotto- ja kululaskelma	27
1.6.4 Tase	27
1.7. Sisäisen valvonnan arviointi- ja vahvistuslausuma	28
1.8 Arviointien tulokset.....	29
1.9 Yhteenveto havaituista väärinkäytöksistä.....	29
2 TALOUSARVION TOTEUMALASKELMA JA TILIVIRASTON TALOUSARVION TOTEUMALASKELMAN TIEDOT VALTUUKSISTA JA NIIDEN KÄYTÖSTÄ.....	31
3 TUOTTO- JA KULULASKELMA	32
4 TASE	33
5 LIITETIEDOT	34
6 ALLEKIRJOITUKSET	38

1 TOIMINTAKERTOMUS

1.1 Johdon katsaus

Korkotukilainoitettujen tuotannon osalta tehtiin 6 558 uustuotantoasunnon aloittamisen mahdollistavat päätökset. Määrä oli 303 asuntoa suurempi kuin edellisvuonna. Normaalin vuokra-asuntotuotannon osalta käynnistyi 1 771 asuntoa ja asumisoikeusasuntotuotantoa 1 932 asuntoa. Erityisryhmähankkeissa oli 2 854 asuntoa. Lisäksi takauslainoitettuja asuntoja aloitettiin 802 asuntoa.

Tuotanto painottui tavoitteiden mukaisesti suurimpiin kasvukeskuksiin. Helsingin seudulla tuotannon määrä kasvoi 921 asunnolla verrattuna vuoteen 2013. Uustuotannosta Helsingin seudun osuus oli 54 % ja kokonaisuutena kasvukeskusten osuus oli 77 %. Hankkeet toteutettiin pääosin kilpailuhankkeina ja hankkeiden keskimääräiset rakennuskustannukset laskivat pääkaupunkiseudulla hieman. Rakentamisen keskikustannukset olivat pääkaupunkiseudulla 1,6 % alhaisempia kuin edellisenä vuonna ja muualla maassa 1,2 % edellisvuotta korkeampia.

Perusparannuksen käynnistysavustuksia myönnettiin yhteensä 139,8 miljoonaa euroa. Päätöksiä tehtiin 1 074 kappaletta ja asuntoja hankkeissa oli 45 000. Virasto on huolehtinut viiveittä avustuspäätösten teosta. Päätökset tehtiin pääsääntöisesti 2 viikon sisällä avustushakemuksen saapumisesta virastoon. Avustuksista on raportoitu kuukausittain osana ARA-tuotannon raportointia.

Korjaus- ja energia-avustusten valtuus oli yhteensä 53 miljoonaa euroa. Korjausavustusten painopisteenä olivat hissien rakentaminen, liikuntaesteiden poistaminen sekä vanhusten ja vammaisten henkilöiden asuntojen korjaaminen kotona asumisen mahdollistamiseksi. Avustuksia uusien hissien rakentamiseen ARA myönsi yhteensä 20,1 miljoonaa euroa ja avustuksella rakennettiin kaikkiaan 203 uutta hissiä vanhoihin kerrostaloihin.

Virastossa tehtyjä tuki ja erilaisia muita päätöksiä oli 2 158 kappaletta. Määrä kaksinkertaistui edelliseen vuoteen verrattuna liittyen perusparannuksen käynnistysavustuksen myöntämispäätöksiin. Maksatuksia käsiteltiin yhteensä 4 744 kappaletta ja niiden määrä pieneni selvästi.

Erityisinä tulostavoitteina virastolla oli osallistua asuntopoliittisessa ohjelmassa sovittujen toimenpiteiden toimeenpanoon erityisesti pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämiseen (PAAVO II), kehitysvammaisten asumisen ohjelmaan ja ikääntyneiden asumisen kehittämiseen liittyen.

ARA teki vuoden aikana 2014 avustuspäätöksiä 38,3 miljoonan euron edestä kehitysvammaisille suunnatuille hankkeille. Hankkeissa on yhteensä 544 asuntoa. Kehitysvammaisten asumisessa on tavoitteena välttää laitosmaisia ratkaisuja. Kehitysvammaisten asumista koskevassa ohjeistuksessa edellytetään asukkaiden yksilöllisistä tarpeista lähtevää asuntosuunnittelua sekä monipuolisten asumisratkaisujen järjestämistä.

Virasto on koordinoanut Arjen keskiössä -hanketta, jossa etsitään uudenlaisia tapoja järjestää erityistä tukea tarvitsevien henkilöiden asumista ja elämää lähiyhteisössä.

Hankkeeseen liittyen on järjestetty seminaareja ja työpajoja mukana olevien kaupunkien kanssa.

Pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishajelmalla (PAAVO II) on omat verkkosivunsa ara.fi-sivujen yhteydessä ja ARAN johdolla on toteutettu hankkeen suunnittelua ja seuranta. Vuoden aikana tehtiin investointiavustuspäätökset 75 asunnon hankkeille.

Asuinalueiden kehittämishajelmaan liittyvät avustukset myönnettiin täysimääräisesti ja ARA on ollut mukana toteuttamassa hanketta. Kehittämishajelmaan liittyen on järjestetty hanketapaamisia ja toteutettu hankkeen viestintää.

Virasto kohdensi kunnallistekniikan avustukset aiesopimuskuntiin niihin liittyvien tavoitteiden mukaisesti ja osallistunut aiesopimusten toteuttamiseen ja seurantaan.

ARA on toiminut energiatodistuksia ja niiden laatijoita valvovana viranomaisena. Todistuksia tarkastettiin vuoden aikana pistokokein 90 kappaletta. Energiatodistuksiin 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.

Ohjausta ja valvontaa on toteutettu tulossopimuksen liitteenä olevan vuosisuunnitelman mukaisesti ja siitä tullaan toimittamaan ympäristöministeriölle erillinen raportti. Ohjaus- ja valvontakäyntejä tehtiin yhteensä 30.

Virasto on vastannut vuokrienvallonnasta vuoden 2014 alusta ja valmistautunut uudistuvan lainsäädännön perusteella tehtävään valvontaan. Vuokravallontaa koskevan tietojärjestelmän vaatimusmäärittely valmistui vuoden 2015 helmikuussa. Vuokrienvallontaan myös rekrytoitiin uusia henkilöitä.

Lisäksi on tehty valtiokonttorin kanssa aktiivisesti ennakoivaa riskienhallintaa pitämällä alueellisia seminaareja sekä tekemällä kunta- ja asiakaskäyntejä. Kiinteistönpidossa on ohjattu salkuttamaan kiinteistökantaa ja ennakoimaan ja varautumaan taloudenpidossa vuokrissa tuleviin korjauksiin ja tuleviin kohoaviin lainojen lyhennyksiin. Lisäksi kuntia on tuettu asuntostrategian ja vuokra-asuntojen omistajaohjauksen kehittämässä.

Kehittämishajra suunnattiin ympäristöministeriön vahvistaman käyttösuunnitelman mukaisesti. Lisäksi tulostavoitteen mukaisesti on edistetty kehittämistulosten vaikuttavuutta muun muassa järjestämällä ensimmäistä kertaa ARA-paja -seminaari 18.–20.3.2014. Seminaarissa esiteltiin kehittämishankkeita ja edistettiin toimijoiden yhteistyötä. Lisäksi toteuttamassa hankekorttijärjestelmää, jonka avulla kerrotaan T&K-hankkeista ja lisäksi tuotetaan opas kehittämistulosten eteenpäin viemiseen. Kehittämishankkeet ovat liittyneet osaltaan tavoitteeseen edistää energia- ja elinkaritehokkuutta ARA-tuotannossa. Vaikuttavuuden seurantaan liittyen on käynnissä hanke, jossa arvioidaan energiatehokkaiden pilottikohteiden ratkaisujen vaikutuksia ja käytännön kokemuksia.

Yhteistyötä SYKEN kanssa jatkettiin. Virastot järjestivät Rakentamisen ja asumisen tietoaineistot ja niiden hyödyntäminen (RASTI) seminaarin, joka keräsi noin 200 osallistujaa. Kehittämishajoituksella jatkettiin yhteistyöhanketta, jonka tarkoituksena on

suunnitella ja määrittää ARA-asuntokantaa koskeva tietopalvelu osaksi SADe-rahoituksella toteutettavaa Liiteri-tietopalvelua.

Toimintaan liittyen on ollut tavoitteena viestiä aktiivisesti muun muassa säännöllisesti julkaistavalla sähköisellä uutiskirjeellä. Virasto on ylläpitänyt asunnottomuuden vähentämishojelman, asuinalueiden kehittämissohjelman sekä erityistä tukea asumisessaan tarvitsevien Arjen keskiössä -hankkeen verkkosivuja. Lisäksi Esteetön Suomi 2017 -hankkeen ylläpitämä verkkosivusto hissiin.fi siirrettiin kesällä osaksi ARAn verkkosivuja ja ylläpidettäväksi. Virasto on myös ylläpitänyt ja kehittänyt asuntojen hintatietopalvelua ja osallistunut vuokratietopalvelun kehittämiseen. ARA on ollut mukana myös Korjaustieto.fi-palvelun toimituskunnan työskentelyssä.

Kuntien myöntämiin korjaus- ja energia-avustuksiin liittyen kuntien ohjaukseen, tiedon kulun lisäämiseksi sekä käsittelyn luotettavuuden parantamiseksi otettiin käyttöön 9.2.2015 uusi sähköinen määräraahajärjestelmä. Järjestelmässä käsitellään jatkossa myös rahatilaukset ja niiden selvittämiseen liittyvä tiedonkulku tallentuu myös järjestelmään.

Hankekäsittelyprosessin uudistamista valmisteltiin ja virasto on luopunut hankekäsittelyn aluejasta.

Kieku-järjestelmä otettiin käyttöön henkilöstö- ja taloushallinnossa suunnitellusti 1.4.2014 ja järjestelmää on hyödynnetty viraston talouden ja toiminnan suunnittelussa. Virasto päivitti sisäisen tarkastuksen ohjesäännön.

Työtyytyväisyys virastossa laski hieman, mutta oli edelleen hyvällä tasolla ja se on keskimäärin korkeammalla tasolla kuin muissa valtion työpaikoissa. Virastossa on toteutettu vuoden 2012 lopussa hyväksyttyä inhimillisen pääoman vahvistamisen suunnitelmaa. Henkilötyövuosien määrä oli 3,1 henkilötyövuotta suurempi kuin vuonna 2013. Vuoden lopussa viraston palveluksessa oli 55 henkilöä.

1.2 Vaikuttavuus

1.2.1 Siirto- ja sijoitusmenojen vaikuttavuus

1.2.1.1 Korkotukilainoituksen kohdentuminen alueellisesti ja tukimuodoittain

ARAn myöntämän lainoituksen ja avustusten tuli kohdistua alueille, jossa rakennettaville tai korjattaville asunnoille on pitkäaikaista kysyntää. Erityisesti Helsingin seudun kohtuuhintaista vuokra-asuntotuotantoa oli pyrittävä lisäämään. Asumisoikeusasuntoja oli kohdennettava ensisijassa valtion ja kuntien välisiin aiesopimuksiin sitoutuneisiin kuntiin.

Vuonna 2014 alkaneen valtion tukeman korkotukilainoitettujen uustuotannon asuntomäärä oli 6 558 asuntoa. Alkaneiden asuntojen määrä oli 303 asuntoa suurempi kuin edellisvuonna. Tuotanto painottui tavoitteiden mukaisesti suurimpiin kasvukeskuksiin. Helsingin seudulla asuntomäärä kasvoi selvästi verrattuna vuoteen 2013. Alkavasta uustuotannosta Helsingin seudun osuus oli 54 %. Kasvukeskusten osuus oli yhteensä 77 %.

Taulukko 1. Aloitetut asunnot* korkotukilainoitettussa uudistuotannossa alueittain.

	2012		2013		2014		Muutos
Alue	as. kpl	%	as. kpl	%	as. kpl	%	as.kpl
Pääkaupunkiseutu	1 559	25	2 077	33	2889	44	812
PKS:n lähialue	434	7	552	9	661	10	109
Tampereen seutu	543	9	721	12	243	4	-478
Oulun seutu	318	5	216	3	221	3	5
Jyväskylän seutu	481	8	270	4	567	9	297
Turun seutu	312	5	500	8	191	3	-309
Kuopion seutu	356	6	328	5	106	2	-222
Lahden seutu	369	6	127	2	119	2	-8
Seinäjoen seutu	134	2	169	3	30	0	-139
Kasvukeskukset yht.	4 506	72	4 960	79	5027	77	67
Muut alueet yhteensä	1 673	27	1 295	21	1531	23	236
Koko maa yhteensä	6 179	100	6 255	100	6558	100	303

*) Osapäätöksen saaneet hankkeet, joiden suunnitelmat ja kustannukset on hyväksytty ARAssa, minkä jälkeen hanke on saanut aloitusluvan.

Normaaleista vuokra-asunnoista 87 % (1 883 asuntoa) sijoittui kasvukeskuksiin ja Helsingin seudulle 72 % (1 281 asuntoa). Asumisoikeusasunnoista 76 % (1 468 asuntoa) sijoittui Helsingin seudulle. Asumisoikeusasuntoja ei kohdennettu suurimpien kasvukeskusten ulkopuolella. Erityisryhmien uustuotannosta 56 % sijoittui suurimpiin kasvukeskuksiin.

Taulukko 2. Aloitetut asunnot alueittain ja hanketyypeittäin.

2014	Erityisryhmien asunnot		Normaalit vuokra-asunnot		Asumisoikeus-asunnot		Takauslainat	
Alue	as. kpl	%	as. kpl	%	as. kpl	%	as. kpl	%
Pääkaupunkiseutu	598	21 %	1 123	63 %	1 168	60 %	199	24 %
PKS:n lähialue	203	7 %	158	9 %	300	16 %	236	29 %
Tampereen seutu	63	2 %	13	1 %	167	9 %	180	22 %
Oulun seutu	121	4 %	100	6 %	0	0 %	40	5 %
Jyväskylän seutu	282	10 %	126	7 %	159	8 %	58	7 %
Turun seutu	191	7 %	0	0 %	0	0 %	58	7 %
Kuopion seutu	60	2 %	0	0 %	45	2 %	0	0 %
Lahden seutu	36	1 %	45	3 %	38	2 %	37	5 %
Seinäjoen seutu	30	1 %	0	0 %	0	0 %	0	0 %
Kasvukeskukset yht.	1 584	56 %	1 565	88 %	1 877	97 %	808	99 %
Muut alueet yhteensä	1 270	44 %	206	12 %	55	3 %	9	1 %
Koko maa yhteensä	2 854	100 %	1 771	100 %	1 932	100 %	817	100 %

Erityisryhmien vuokra-asuntoja oli 39 % aloitetuista asunnoista. Normaalia vuokra-asuntotuotantoa aloitettiin 217 asuntoa edellisvuotta vähemmän, yhteensä 1 771 asuntoa. Asumisoikeusasuntoja aloitettiin 1 932 asuntoa, mikä on 618 asuntoa enemmän kuin vuonna 2013. Takauslainalla aloitettujen asuntojen määrä kasvoi vuodessa 162 asunnosta 822 asuntoon.

Taulukko 3. Aloitetut asunnot uudistuotannossa tukimuodoittain.

Tukimuoto	2012 as. kpl %	2013 as. kpl %	2014 as. kpl %
Erityisryhmien vuokra-asunnot	3 722 58,0	2 953 46,0	2854 38,7
Normaalit vuokra-asunnot	1 286 20,0	1 988 31,0	1771 24,0
Asumisoikeusasunnot	1 170 18,2	1 314 20,5	1932 26,2
Korkotukilainoitus yht.	6 179 96,2	6 255 97,5	6558 88,9
Takauslainoitetut vuokra-as.	241 3,8	162 2,5	822 11,1
Koko lainoitus yhteensä	6 420 100,0	6 417 100,0	7380 100

Perusparannushankkeiden määrä yli kaksinkertaistui edellisvuoteen verrattuna. Asuntoja hankkeissa oli yhteensä 13 685. Pääosa hankkeista on asunto-osakeyhtiötalojen korjaushankkeita, joissa oli asuntoja 11 198.

Taulukko 4. Aloitetut asunnot perusparannushankkeissa tukimuodoittain.

Tukimuoto	2012 as. kpl %	2013 as. kpl %	2014 as. kpl %
Asunto-osakeyhtiöas. (40 %)	3 564 58,6	4 707 74,0	11 198 81,8
Er.ryhmien vuokra-asunnot	1 212 20,5	666 10,5	1 269 9,3
Normaalit vuokra-asunnot	1 232 20,9	921 14,5	1 198 8,8
Asumisoikeusasunnot	0 0,0	66 1,0	20 0,1
Koko maa yhteensä	5 898 100,0	6 360 100,0	13 685 100,0

Perusparannushankkeet kohdentuivat pääkaupunkiseudulle (59 %) ja muihin kasvukeskuksiin (28 % asunnoista).

Taulukko 5. Aloitetut asunnot perusparannushankkeissa alueittain.

Alue	2012 as. kpl %	2013 as. kpl %	2014 as. kpl %
Pääkaupunkiseutu	3 031 51,4	3 241 51,0	8 127 59,4
PKS:n lähialue	55 0,9	163 2,6	474 3,5
Turun seutu	704 11,9	1 187 18,7	1 849 13,5
Tampereen seutu	275 4,7	36 0,6	292 2,1
Jyväskylän seutu	29 0,5	0 0,0	366 2,7
Oulun seutu	30 0,5	86 1,4	98 0,7
Kuopion seutu	123 2,1	68 1,1	225 1,6
Lahden seutu	440 7,5	588 9,2	527 3,9
Seinäjoen seutu	56 0,9	0 0,0	51 0,4
Kasvukeskukset yht.	4 743 80,4	5 369 84,4	12 009 87,8
Muut alueet yhteensä	1 155 19,6	991 15,6	1 676 12,2
Koko maa yhteensä	5 898 100,0	6 360 100,0	13 685 100,0

1.2.1.2 Korkotukihankkeisiin liittyvät muut tavoitteet

Toiminnassa tuli painottaa muun muassa tuettavien hankkeiden toteutumista kilpailumenettelyin siten, ettei hankkeiden kustannusten nousu ylitä kohtuullista tasoa. Lisäksi tuli huolehtia, että yhden ja kahden hengen tarpeita vastaavien asuntojen osuus kasvaa. Lainoituksessa tuli ottaa huomioon myös elinkaaren kustannuksiin vaikuttavia tekijöitä.

Rakentamisen hinta normaaleissa hankkeissa

Pääkaupunkiseudulla alkaneiden normaali-hankkeiden (vuokra- ja asumisoikeusasunnot) rakentamisen hinta oli 1,6 % alhaisempi kuin vuonna 2013 alkaneissa hankkeissa. Muun maan osalta hankkeiden keskihinta hinta oli 1,2 % korkeampi kuin vuotta aiemmin.

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.

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

Alue	Rakennus-kustannus (€/asm ²)	Hankkeet omalla tontilla			Hankkeet vuokratontilla		
		Liittymis-maksut ja autopaikat	Maapohja-kustannus	Hankinta-arvo	Liittymis-maksut ja autopaikat	Maapohja-kustannus	Hankinta-arvo
Koko maa							
2012	2 715	172	284	3 079	169	22	3 022
2013	2 763	119	234	2 980	182	24	3 075
2014	2 835	210	283	3 133	268	47	3 299
Vuosimuutos	2,6 %			5,1 %			7,3 %
PKS							
2012	3 089	324	467	3 724	211	33	3 466
2013	3 049	83	442	3 426	198	32	3 361
2014	3 001	348	437	3 566	297	55	3 444
Vuosimuutos	-1,6 %			4,1 %			2,5 %
Muu maa							
2012	2 423	87	182	2 718	120	9	2 506
2013	2 500	134	148	2 797	157	13	2 649
2014	2 531	107	167	2 808	141	10	2 675
Vuosimuutos	1,2 %			0,4 %			1,0 %

Kilpailu rakentamisessa ja rahoituksessa

Kilpailumuotoisena toteutettavien hankkeiden määrä oli 79 % normaaleissa vuokra- ja asumisoikeusasuntohankkeista ja 93 % erityisryhmien osalta. Kaikki perusparannushankkeet olivat kilpailuhankkeita.

Taulukko 7. Urakkakilpailujen määrä ja osuus.

	Normaalihankkeet			Erityisryhmien hankkeet		
	2012	2013	2014	2012	2013	2014
Uudistuotanto, koko maa (kpl)	61	75	81	100	93	75
Kilpailuhankkeiden osuus (%)	72 %	83 %	79 %	95 %	97 %	93 %

Vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotannon korkotukilainoitus perustui edelleen pääosin Kuntarahoituksen myöntämiin lainoihin. Kuntarahoituksen osuus uusien lainojen euromääristä oli 88 % (ed. vuosi 92 %).

Vuokra- ja asumisoikeustalojen uusissa korkotukilainoissa keskiporkko oli 1,51 % ja korkomarginaali 1,05 %.

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

	2012	2013	2014	Vuosimuutos (%-yks.)
Keskiporkko (%)	1,83	1,49	1,51	0,02
Marginaali (%)	0,82	0,98	1,05	0,07

Asunto-osakeyhtiöiden perusparantamisen korkotukilainojen keskiporkko oli 1,55 % ja korkomarginaali oli 1,27 %.

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

	2012	2013	2014	Vuosimuutos (%-yks.)
Keskiporkko (%)	2,06	1,88	1,55	-0,33
Marginaali (%)	0,91	1,41	1,27	-0,14

Vuokrataso ARA-uustuotannossa

Hyväksyttyjen normaalien vuokratolahankkeiden ensimmäisen vuoden laskennalliset keskimääräiset asumiskustannukset olivat pääkaupunkiseudulla 11,58 euroa ja muualla maassa 10,44 euroa neliöltä kuukaudessa. Asumisoikeusasuntojen ensimmäisen vuoden asumiskustannukset olivat pääkaupunkiseudulla 12,05 euroa ja muualla maassa 10,93 euroa neliöltä. Vertailuna on käytetty vapaarahoitteisten asuntojen vuokria.

Taulukko 10. Uusien vuokra- ja asumisoikeustalojen vuokrat.

	ARA-asuntojen vuokrat ja käyttövastikkeet						Vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat 1)		
	Normaalit vuokrat			Asumisoikeustalot					
	Koko maa	PKS	Muu maa	Koko maa	PKS	Muu maa	Koko maa	PKS	Muu maa
2012	11,52	12,69	11,04	12,03	12,55	11,32	12,08	15,32	10,51
2013	11,27	11,57	11,05	11,73	12,37	10,76	12,56	16,13	10,84
2014	11,21	11,58	10,44	11,62	12,05	10,93	12,94	16,69	11,14
muutos	-0,5 %	0,1 %	-5,5 %	-0,9 %	-2,6 %	1,6 %	3,0 %	3,5 %	2,8 %

Lähde: Tilastokeskus, Asuntojen vuokrat, 4. neljännes.

Pienasuntojen osuus ARA-tuotannossa

ARAN tulostavoitteena oli huolehtia siitä, että valtion tukemassa normaalissa vuokra-asuntotuotannossa yhden ja kahden hengen tarpeita vastaavien asuntojen osuus lisääntyy. Pienasuntojen osuus pieneni 11,6 prosenttiyksikköä vuoteen 2013 verrattuna, mikä johtuu suurelta osin huoneluveltuaan suurempien asumisoikeusasuntojen osuuden kasvulla edellisvuodesta.

Taulukko 11. Pienasuntojen osuus ja keskikoot normaaleissa vuokra- ja asumisoikeushankkeissa.

	Pienasunnnot		Muut asunnnot	Keskikoko (asm ²)
	Yksiöt	Kaksiot		
2012	15,5 %	36,0 %	48,5 %	63,1
2013	20,0 %	45,6 %	34,4 %	59,6
2014	15,3 %	38,7 %	46,0 %	61,5
asm ²	38,7	51,0	77,8	

Perusparannushankkeiden kustannukset ja korjausaste

Korjausrakentamisen tukemisessa tulostavoitteiden mukaisesti kiinnitetään huomiota korjattavan kiinteistön sijaintiin ja asemaan alueen asuntomarkkinoilla. Korjaamista ei tarkastelle 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 1 450 euroa neliötä kohden (korjausaste 59 %). Erityiskohteet sisältävät tyypillisesti raskaita korjauksia ja niihin voi sisältyä myös käyttötarkoituksen muutoksia.

Taulukko 12. Perusparannuskustannukset ja -aste.

Perusparannus-kustannukset ja -aste		Norm. vuokra- ja ASO-talot		Erityiskohteet		As.Oy-talot (40 %)	
Alue	Vuosi	€/m ²	%	€/m ²	%	€/m ²	%
Koko maa	2012	1 347	60	1 372	60	461	32
	2013	1 441	68	1 281	55	388	29
	2014	1 450	59	1 455	60	562	31
PKS	2012	1 267	61	1 126	52	610	31
	2013	1 479	70	711	45	488	31
	2014	1 525	55	975	53	644	30
Muu maa	2012	1 379	60	1 536	65	301	34
	2013	1 320	60	1 709	62	308	27
	2014	1 388	62	1 879	66	419	31

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 3 001 asuntoa käsittävälle hankkeille. Näistä uustuotantoa oli 2 546 asuntoa ja perusparannushankkeissa oli 455 asuntoa. Erityisryhmien investointiavustuksista (119,2 milj. euroa) 69 % kohdentui kasvukeskuksiin.

Taulukko 13. Erityisryhmien investointiavustukset.

	2012		2013		2014	
	As.kpl	Milj. €	As.kpl	Milj. €	As.kpl	Milj. €
Uustuotanto	2 474	101,8	2 397	109,4	2 546	115,3
Perusparannus	574	7,1	1 016	10,5	455	3,9
Hankinta	0	0,1	0	0,0	0	0,0
Yhteensä	3 048	109,0	3 413	119,9	3 001	119,2

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

Ympäristöministeriön ohjauskirjeen mukaisesti etusijalla hankkeiden valinnassa ovat olleet pitkäaikaisasunnottomat, kehitysvammaiset, mielenterveyskuntoutujat ja muistihäiriöiset vanhukset. Näiden ryhmien hankkeisiin on kohdentunut 53 % avustuksista. Lisäksi huonokuntoisten vanhusten kohteisiin on kohdentunut 18 % avustusten euromääristä. Opiskelija-asuntojen osuus asuntomääristä oli 21 %, mutta niihin kohdistui vain 4 % avustusten euromääristä.

Taulukko 14. Erityisryhmien investointiavustukset kohderyhmittäin.

	Uudistuotanto		Perusparannus		Asuntoja yht.		Avustus yht.	
	As.kpl	Milj. €	As.kpl	Milj. €	As.kpl	%	Milj. €	%
Muistisairaat vanhukset	890	38,7	14	0,4	904	30 %	39,1	33 %
Huonokuntoiset vanhukset	543	22,3	29	0,8	543	18 %	23,1	19 %
Kehitysvammaiset	524	37,6	20	0,7	544	18 %	38,3	32 %
Vammaiset	16	1,4		0,0	16	1 %	1,4	1 %
Mielenterveyskuntoutujat	86	3,6	11	0,1	97	3 %	3,7	3 %
Päihdehuoltopalv.käyttäjät	69	2,3		0,0	69	2 %	2,3	2 %
Opiskelijat	267	3,2	349	1,6	616	21 %	4,8	4 %
Tukea tarvitsevat nuoret	9	0,1	32	0,3	41	1 %	0,4	0 %
Avustettavat nuoret	59	0,8			59	2 %	0,8	1 %
Pitkäaikaisasunnottomat	75	4,6			75	2 %	4,6	4 %
Autismin kirjon henkilöt	8	0,9			8	0 %	0,9	1 %
Yhteensä	2 546	115,3	455	3,9	3 001	100 %	119,2	100 %

Taulukko 15. Erityisryhmien investointiavustukset alueittain.

Alue	2013			2014		
	As.kpl	Milj. €	% (€)	As.kpl	Milj. €	% (€)
PKS	594	10,3	9 %	870	22,5	19 %
PKS:n lähialue	213	9,2	8 %	294	16,5	14 %
Turun seutu	94	2,5	2 %	368	17,3	15 %
Tampereen seutu	702	21,7	18 %	71	4,3	4 %
Jyväskylän seutu	97	4,8	4 %	217	6,7	6 %
Oulun seutu	160	5,3	4 %	105	5,4	5 %
Kuopion seutu		0,0	0 %	119	5,5	5 %
Lahden seutu	157	7,4	6 %	36	0,7	1 %
Seinäjoen seutu	20	1,2	1 %	88	3,1	3 %
Kasvukeskukset	2 037	62,3	52 %	833	82,0	69 %
Muu maa	1 366	57,7	48 %	833	37,3	31 %
Kaikki yhteensä	3 403	119,9	100 %	3 001	119,2	100 %

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 ARAn niille osoittamasta määrärahasta.

Korjaus- ja energia-avustusten määräraha oli 43 miljoonaa euroa siirtotalouden kuluina (50,5 miljoonaa v. 2013) sekä lisäksi syksyllä 10 miljoonan euron valtuus käyttää Valtion asuntorahaston varoja vanhusten ja vammaisten henkilöiden asuntojen korjaamisiin. Vuoden 2014 talousarvioesityksen mukaan korjausavustusten painopisteenä olivat hissien rakentaminen sekä vanhusten ja vammaisten henkilöiden asuntojen korjaaminen kotona asumisen mahdollistamiseksi. Lisäksi myönnettävissä oli terveyshaitta-avustuksia, avustuksia kuntotutkimuksiin kosteusvaurioituneissa, terveyshaittoja aiheuttavissa rakennuksissa sekä avustuksia liikkumisesteiden poistoon asuinrakennuksissa. Energia-avustukset tuli kohdentaa pienituloiselle avustuksensaajaruokakunnille toimenpiteiden kohdistuessa enintään kaksi asuinhuoneistoa käsittävään rakennukseen.

ARA osoitti 26.5.2014 kuntiin 16,5 miljoonan euron avustusten myöntövaltuuden. Kaikkiaan kunnista haettiin avustuksia 11,8 miljoonan euron edestä. Syksyn ylimääräisessä jaossa Valtion asuntorahaston varoista myönnettäviin avustuksiin osoitettiin 4,1 miljoonaa euroa. Avustusten toimeenpanoon liittyen on annettu koulutusta ja neuvontaa.

Avustuksia uusien hissien rakentamiseen ARA myönsi yhteensä 20,1 milj. euroa ja avustuksella rakennettiin kaikkiaan 203 uutta hissiä vanhoihin kerrostaloihin.

Taulukko 16. Myönnetyt hissiavustukset.

		2012	2013	2014
Uusien hissien rakentaminen				
	Hissejä (kpl)	211	164	203
	Kohteita (kpl)	76	70	152
	Milj. euroa	21,5	16,8	20,1
	Asuntoja (kpl)	3299	2261	3222

Terveyshaitta-avustuksia saapui 52. Hakemukset hylättiin kaikkien hakijoiden 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. Liikuntaesteen poistoon myönnettiin avustuksia 869 300 euroa.

Kuntien myöntämiin korjaus- ja energia-avustuksiin liittyen kuntien ohjaukseen, tiedon kulun lisäämiseksi sekä käsittelyn luotettavuuden parantamiseksi otettiin käyttöön 9.2.2015 uusi sähköinen määrärahajärjestelmä. Järjestelmässä käsitellään jatkossa myös rahatilaukset ja niiden selvittämiseen liittyvä tiedonkulku tallentuu myös järjestelmään.

Korjausavustusten jakauma eri käyttötarkoituksiin

Seuraavassa taulukossa on esitetty korjausavustusten jakautuminen eri käyttötarkoituksiin kertomusvuoden maksatustietojen mukaan. Tiedot kuntien vuonna 2014 myöntämistä avustuksista ovat käytettävissä vasta myöhemmin vuonna 2015.

Taulukko 17. Korjausavustusten kohdentuminen käyttötarkoituksen mukaan vuosina 2012–2014, euroa.

	2012	2013	2014
Uusien hissien rakentaminen	30 971 057	16 669 613	21 782 420
Suhdanneluonteiset korjausavustukset	9 946 377		
Hissien korjaus ja muu liikuntaesteen poistaminen	469 676	315 916	510 549
As.oy. talojen suunnitteluavustukset	3 964 238		
Vanhusväestön as.olojen parantaminen	5 686 372	5 916 187	5 965 760
Energia-avustukset (2 tai useampi as.)	3 403 533	5 692 387	5 232 137
Energia-avustukset pientaloille	889 047	1 022 462	1 197 314
Veteraanit	1 104 443	1 090 591	945 867
Kuntoarvio	1 317 086	849 629	596 202
Kuntotutkimus	1 013 586	1 397 276	1 189 199
Jätevesien käsittelyavustus	213 617	50 737	
Terveyshaitta-avustus	316 255	302 386	322 287
Terveyshaitta-avustus uudisrakentamiselle	449 640	244 924	257 130
Energiakatselmus	161 207	65 173	39 173
Huoltokirjan laatiminen	1187	22 640	30 025
Hissien suunnitteluavustus	3 679		
Lämmitysjärjestelmän muutos /ok-talot	7 158 701	3 847 232	629 087
Lämmitysjärjestelmän muutos /muut	3 056 556	2 985 951	792 522
Suunnitteluavustus		3984635	
Korjausavustukset yhteensä	70 126 257	44 457 739	39 489 672

1.2.1.4 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 ja seurata tutkimus- ja kehittämistulosten vaikuttavuutta.

Kehittämismäärärahat ohjattiin tulostavoitteen ja ympäristöministeriön vahvistaman käyttösuunnitelman mukaisesti 4 eri painopistealueen hankkeisiin. Painopistealueet ovat erityisryhmien asuminen, asuntosuunnittelun ja rakentamisen sekä kiinteistökannan kehittäminen ja tilastot, tiedonvälitys ja tietopalvelut.

Taulukko 18. Kehittämisrahan käyttö painopistealueittain.

	Euroa	%
Erityisryhmien asuminen	240 651	34
Asuntosuunnittelun ja -rakentamisen kehittäminen	239 248	34
Tilastointi, tiedonvälitys ja tietopalvelut	66 338	9
ARA-asumisen kehittäminen, yleiset	152 704	22
	698 941	100

Hankintapäätöksiä tehtiin yhteensä 35 hankintaan, joista varsinaisia kehittämishankkeita oli 25. Hankinta-arvoltaan suurimmat käynnistyneet kehittämishankkeet liittyivät erityisryhmien asuntojen yhteistilojen tilamitoitukseen, rakennusten tietomallipohjaiseen elinkaarihallintaan, pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishankkeisiin sekä Arjen keskiössä -hankkeeseen. Hankinta-arvoltaan suurimpia käynnistyneitä kehittämishankkeita olivat Rakennuksen tietomallipohjainen elinkaarihallinta osana suunnittelua ja Energiatehokkaiden malliratkaisujen seuranta ja asukasnäkökulma.

Tulostavoitteen mukaisesti on edistetty kehittämistulosten vaikuttavuutta muun muassa järjestämällä ensimmäistä kertaa ARA-paja -seminaari 18.–20.3.2014. Seminaarissa esiteltiin kehittämishankkeita ja edistettiin toimijoiden yhteistyötä. Lisäksi ollaan toteuttamassa hankekorttijärjestelmää, jonka avulla kerrotaan T&K-hankkeista ja lisäksi tuotetaan opas kehittämistulosten eteenpäin viemiseen. Kehittämishankkeet ovat liittyneet osaltaan tavoitteeseen edistää energia- ja elinkaritehokkuutta ARA-tuotannossa. Vaikuttavuuden seurantaan liittyen on käynnissä hanke, jossa arvioidaan energiatehokkaiden pilottikohteiden ratkaisujen vaikutuksia ja käytännön kokemuksia.

1.2.2 Toiminnan vaikuttavuus

1.2.2.1 Kehittämis- ja yhteistyöhankkeet

Kehittämisrahatoiminnan lisäksi virasto osallistuu muihin kehittämis- ja yhteistyöhankkeisiin. Erityisinä tulostavoitteina oli osallistua aktiivisesti hallituksen

asuntopoliittisessa ohjelmassa sovittujen toimenpiteiden toimenpanoon liittyen pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämiseen, kehitysvammaisten asumisen ohjelmaan ja ikääntyneiden asumisen kehittämisohjelmaan. Lisäksi ARAn tuli osallistua asuntopoliittisessa toimenpideohjelmassa tarkoitettuihin ympäristöministeriön säädösvalmistelu- ja selvityshankkeisiin. Viraston tuli myös ylläpitää ja kehittää yhteistyötä Valtiokonttorin ja Suomen ympäristökeskuksen kanssa.

Pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämisohjelma (PAAVO II) 2012-2015

Hallitusohjelman mukaisesti pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämisohjelmaa (PAAVO II) on jatkettu vuosille 2012–2015. Aiesopimukset on tehty samojen kaupunkien kanssa, jotka olivat mukana PAAVO I:n ohjelmassa. Ohjelman tavoitteena on poistaa pitkäaikaisasunnottomuus vuoteen 2015 mennessä. Määrällisenä tavoitteena on rakentaa 1 250 uutta tuki- tai palveluasuntoa pitkäaikaisasunnottomille. Ohjelman ohjaus- ja seurantaryhmät ovat toimineet ARAn johdolla. Pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämisohjelmalla on omat verkkosivunsa ara.fi-sivujen yhteydessä. Ne toimivat ohjelmassa mukana olevien tahojen foorumina, jossa kerrotaan ajankohtaiset kuulumiset ja tapahtumat.

Vuoden 2014 aikana tehtiin investointiavustuspäätös 75 asunnon rakentamiseksi. Lisäksi ARA on tukenut asumisneuvontatoimintaa 510 000 eurolla. Vuosina 2012 - 2014 asumisneuvojatoimintaa on toteutettu 30 kunnassa ja avustuksella on palkattu 50 asumisneuvojaa.

ARAn kunnille tekemään asuntomarkkinakyselyyn perustuen vuoden 2014 marraskuussa oli asunnottomana 7 100 yhden henkilön taloutta, mikä on 400 vähemmän kuin vuotta aikaisemmin. Pitkäaikaisasunnottomien määrä pienentyi 105 henkilöllä verrattuna edelliseen vuoteen. Asunnottomia perheitä (427) oli 10 enemmän kuin vuotta aiemmin. Paavo-kuntien osuus Suomen asunnottomista oli 81 %.

Taulukko 19. Asunnottomien määrän kehitys 2008-2014.

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Yksinelävät asunnottomat	7 900	8 153	7 843	7 606	7 852	7 500	7 100
joista pitkäaikaisia	3 597	3 457	3 063	2 835	2 628	2 545	2 440
Perheet	299	324	347	423	446	417	427

Kehitysvammaisten asunto-ohjelma

Valtioneuvosto hyväksyi 21.1.2010 kehitysvammaisten asumisohjelman vuosille 2010–2015. Kehitysvammaisten asumisohjelmassa tavoitteena on vuositasolla 600 asunnon rakentaminen, josta ARAn osuus on noin 470 uudistuotantoasuntoa ja noin 60 peruskorjattua asuntoa. Asumisohjelmaan liittyvän periaatepäätöksen mukaan kehitysvammaisten asuminen tulisi järjestää joko pienissä asuinryhmissä tai omissa asunnoissa, jotka vastaavat normaali asunnon tunnuspiirteitä.

ARA teki vuoden aikana 2014 avustuspäätöksiä 38,3 miljoonan euron edestä kehitysvammaisille suunnatuille hankkeille. Hankkeissa on 524 uustuotantoasuntoa ja perusparannettavia asuntoja on 20. Kehitysvammaisten asumisessa on tavoitteena

välttää laitosmaisia ratkaisuja. Kehitysvammaisten asumista koskevassa ohjeistuksessa edellytetään asukkaiden yksilöllisistä tarpeista lähtevää asuntosuunnittelua sekä monipuolisten asumisratkaisujen järjestämistä. Ohjauksen tavoitteena on ollut vaikuttaa siihen, että uudet hankkeet toteuttaisivat aiempaa paremmin asetettuja linjauksia.

ARA on koordinoanut Arjen keskiössä -hanketta, jossa etsitään uudenlaisia tapoja järjestää erityistä tukea tarvitsevien henkilöiden asumista ja elämää lähiyhteisössä. Hankkeeseen liittyen on järjestetty seminaareja ja työpajoja mukana olevien kaupunkien kanssa. Virasto ylläpitää hankkeeseen liittyviä verkkosivuja.

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 seminaaritilaisuuksia. Lisäksi yksittäisten tapauksien johdosta on tehty yhteistyötä.

ARAN ja Valtiokonttorin riskienhallinnan yhteistyöryhmä jatkoi toimintaansa. Työryhmä valmisti johtokunnalle toukokuussa ja joulukuussa riskiraportin.

Yhteistyötä SYKEN kanssa jatkettiin. Virastot järjestivät Rakentamisen ja asumisen tietoaineistot ja niiden hyödyntäminen (RASTI) seminaarin, joka keräsi noin 200 osallistujaa. Kehittämisrahoituksella jatkettiin hanketta, jonka tarkoituksena oli valmistella ARA-asuntokantaa koskeva tietopalvelua osaksi SADe -rahoituksella toteutettavaa Liiteri-tietopalvelua.

1.2.2.2 Ohjaus, valvonta ja riskienhallinta

Tulostavoitteina oli uudistaa yleishyödyllisten yhteisöjen neuvontaa, ohjausta ja valvontaa tavoitteena laajempi vaikuttavuus sekä ongelmien ja riskien ennaltaehkäisy. Lisäksi tuli valvoa vuokranmääritystä voimassa olevan lainsäädännön perusteella. Tavoitteena oli myös edistää taloudellisissa vaikeuksissa olevien vuokraloyhteisöjen ongelmien ratkaisemista kestäväällä tavalla yhteistyössä Valtiokonttorin kanssa sekä tukea kuntia asuntostrategian ja vuokra-asuntojen omistajaohjauksen kehittämisessä. Ohjaukseen ja valvontaan liittyvistä toimenpiteistä ja havainnoista on raportoitu tarkemmin ympäristöministeriölle erillisellä vuosiraportilla.

Vuokraloyhteisöjen valvonta ja ohjaus

Vuonna 2014, jolloin on käsitelty yhteisöjen vuodelta 2013 antamia vuosi-ilmoitustietoja, ARAssa laajennettiin yleishyödyllisten yhteisöjen antamien vuosi-ilmoitustietojen tarkistusprosessia. Erityisesti kiinnitettiin huomiota siihen, ovatko yhteisöt noudattaneet yleis-hyödyllisyyslainsäädäntöä mahdollisesti antamiensa lainojen ja vakuuksien sekä tehtyjen sijoitusten osalta. Vuosi-ilmoitusta pyydettiin 548 yhteisöltä ja vastauksia saatiin 525 yhteisöltä. Vastaamatta jätti 23 yhteisöä.

Aiempien vuosien yleishyödyllisten yhteisöjen vuosi-ilmoituksia tarkasteltaessa ARAssa havaittiin, että osa yleishyödyllisistä yhteisöistä oli menetellyt vastoin yleishyödyllisyys-säännöksiä: lainoja ja vakuuksia oli annettu lain vastaisesti. Samoin yhteisöt olivat ottaneet säännösten vastaisia riskejä sijoittaessaan rahavarojaan. Tämän vuoksi yhteisöille lähetettiin 23.1.2013 päivätty yleiskirje (dnro 18818/651/13). Yhteisöihin, joilla havaittiin lainvastaisia lainajärjestelyitä tai sijoituksia, on oltu myös erikseen yhteydessä tilanteen korjaamiseksi.

Vuokranmäärityksen valvonta siirtyi kunnilta ARAn vastuulle vuoden 2014 alussa. Vuokrataloyhteisöille on annettu ohjeistusta yhteisöjen yhteydenottojen perusteella. Vuokranmääritystä käsitteleviä puheenvuoroja pidettiin pyydettäessä erilaisissa tilaisuuksissa. Vuokranmääräytymisen periaatteita tarkastettiin yhteensä viidessä eri yhteisössä.

Vuokravalvontaa koskevan tietojärjestelmän vaatimusmäärittely valmistui vuoden 2015 helmikuussa. Uuden tietojärjestelmän kehittämisessä on huomioitu vuokrien valvonnan lisäksi myös asumisoikeusyhteisöjen ja yleishyödylliseksi nimettyjen yhteisöjen ohjauksen ja valvonnan asettamat vaatimukset.

Asumisoikeusyhteisöjen ohjaus ja valvonta

ARA on vuosittain tehnyt käyttövastikkeita koskevan kyselyn asumisoikeusyhteisöille. Kyselyssä on tiedusteltu käyttövastikkeiden suuruutta, vastikkeisiin sisältyvien varautumisten määrää korjauksiin/perusparannukseen, bullet-lainojen lyhennyksiin ja asumisoikeus-maksujen lunastamisiin, tyhjien ja vuokrattujen asuntojen ja uusien asumisoikeus-sopimusten määrää sekä tasauksen perusteita. Vuonna 2014 kyselyä laajennettiin koskemaan myös yhtiöille lunastettuja asuntoja, joita vuoden 2013 lopussa oli 5,9 % koko maan ASO-asunnoista. Lisäksi asumisoikeustalojen asukkaat ovat lähettäneet ARAan kyselyitä, joihin virasto on vastannut. Yhteydenotot koskevat lähinnä omakustannusperiaatteen toteutumista ja käyttövastike- ja jälkilaskelmien lainmukaisuutta sekä tehtyjä tarkastuksia.

Vuodelle 2014 laaditut käyttövastikelaskelmat ARA tarkasti niiden yhtiöiden osalta, joiden edellisen vuoden laskelmissa oli huomautettavaa. Tarkastuskäynti tehtiin kolmeen asumisoikeusyhteisöön.

Kuntien ohjaus, asukasvalinnat ja vuokrat

Kunnille lähetettiin ohje ARA-rahoitteisten asuntojen ohjaus- ja valvontavastuusta sekä säännösten soveltamisalasta 15.5.2014. Kirjeessä kerrottiin vuokranmäärityksen valvonnan siirtymisestä kuntien vastuulta ARAlle ja tuotiin esille, että asukasvalintojen osalta valvontavastuu on edelleen kuntien vastuulla. Kirjeessä kehoitettiin tekemään valvontatapapäätös asukasvalintojen valvontaan liittyen.

Vuonna 2014 erityisryhmien investointiavustusta saaneiden kohteiden asukasvalintojen osalta on keskitytty kuntien asunto- ja sosiaalitoimen ohjaamiseen asukasvalinnoissa sekä asukasvalintojen valvonnassa. Ohjauskäynneillä on pyritty edistämään kunnan sisäisten prosessien kehittämistä siten, että sosiaalihuoltolain nojalla tehtävissä

asumis-palvelu-päätöksissä huomioitaisiin ARA-rahoitteisiin palvelutaloihin kohdistuvat asukas-valintaperusteet sekä avustuspäätöksen mukaisen erityisryhmän käyttövelvoitteen noudattaminen.

Suunnitelmallisen kiinteistönpidon edistäminen ja riskien hallinta

Suunnitelmalliseen kiinteistönpitoon on ohjattu käynneillä kunnissa, vuokrataloyhteisöissä sekä erilaisissa koulutus- ja seminaaritilaisuuksissa. Kiinteistönpidossa on ohjattu salkuttamaan kiinteistökantaa ja ennakoimaan ja varautumaan taloudenpidossa vuokrissa) tuleviin korjauksiin ja tuleviin kohoaviin lainojen lyhennyksiin.

Yhteistyössä Valtiokonttorin kanssa on järjestetty kaksi alueellista seminaaria kunnille ja vuokrataloyhteisöille aiheina ARA-asuntokannan sopeuttaminen kysyntään, kehittäminen ja kuntien asumisen kokonaisvaltainen suunnittelu. Seminaarit järjestettiin Kouvolassa ja Vaasassa. Lisäksi on tehty kuntiin ja kuntayhtiöihin yhteensä 11 ohjauskäyntiä.

Liittyen asuntojen tarkoituksenmukaisen käytön edistämiseen ja riskienhallintaan ARA vapautti kertomusvuonna päätöksillään rajoituksista yhteensä 2 115 asuntoa.

Energiatodistuksiin liittyvä valvonta

ARA on toiminut energiatodistuksia ja niiden laatijoita valvovana viranomaisena. Todistuksia tarkastettiin vuoden aikana pistokokein 90 kappaletta. Energiatodistuksiin 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.

1.3 Toiminnallinen tehokkuus

1.3.1 Toiminnan tuottavuus

Toimintojen osalta on laskettu niihin kohdentuneet henkilötövuodet työaikailmoitusten perusteella. Korkotukilainoitukseen ja niihin liittyviin avustuksiin käytetty työpanos pysyi ennallaan. Vuoden 2013 ja 2014 luvut eivät ole täysin vertailukelpoisia. Johtaminen ja tukitoiminnot on määritelty laajemmin vuonna 2014 Kieku-järjestelmän kautta tehtävässä työajan seurannassa, mikä nostaa tukitoimintojen osuutta.

Taulukko 20. Toimintojen henkilötövuodet.

	2012	2013	2014
Korkotukilainat ja niihin liittyvät avustukset	10	10	10
Muut avustukset	6	7	6
Ohjaus ja valvonta	9	9	10
Kehittäm*- ja yhteistyötoiminta	15	16	15
Tukitoiminnot	11	11	14
Yhteensä	51	53	55

*=kehittämisraha-hankkeiden osuus tästä 2 htv

1.3.2 Toiminnan taloudellisuus

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

Viraston toiminnan kokonaiskustannukset olivat 4 996 720 euroa. Kustannuslaskenta perustui valtion yhteisessä Kieku-järjestelmässä tehtyyn työajan seurantaan, jonka perusteella kustannukset kohdennettiin toimintoihin.

Taulukko 21. Toimintojen kokonaiskustannukset

1000 euroa	2012	2013	2014
Korkotukilainat ja niihin liittyvät avustukset	847	830	989
Muut avustukset	566	561	520
Ohjaus ja valvonta	746	807	919
Kehittämisen- ja yhteistyötoiminta	1 412	1 448	1 387
Tukitoiminnot	961	916	1 182
Yhteensä	4 532	4 562	4 997

Lainoitus- ja avustustoiminnan kokonaiskustannukset nousivat 9,5 %, mutta keskimääräinen korkotukilainapäätöksen kustannus laski ja oli 2 838 euroa. Päätöksiä tehtiin selvästi edellisvuotta enemmän. Avustuspäätöksen hinta oli 158 euroa ja se nousi 41,2 % edellisvuodesta. Avustushakemusten määrässä avustusmuodoittain on kuitenkin suuri ero vuosien välillä eivätkä luvut ole vertailukelpoisia, koska eri avustusmuotojen käsittelyn vaatimat työmäärät ovat erilaiset.

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 22. Lainoitus- ja avustustoiminnan taloudellisuuden tunnuslukujen kehitys.

	2012	2013	2014	Muutos
Viraston kokonaiskustannukset, euroa	4 531 646	4 562 594	4 996 710	9,5 %
Lainoitus- ja avustustoiminnan kustannukset*, euroa	1 052 681	1 003 422	1 277 137	27,3 %
Laina- ja korkotukipäätöksen kustannus				
- euroa/hanke	3 630	4 096	2 838	-30,7 %
Avustustoiminnan kustannukset*	698 815	682 320	692 592	1,5 %
Avustuspäätöksen käsittelykustannus (sis. maks.)				
-euroa/avustuspäätös	120	112	158	41,2 %

*=sisältää tukitoimintojen kustannusosuuden

1.4 Tuotokset ja laadunhallinta

1.4.1 Suoritteiden määrät ja aikaansaadut julkishyödykkeet

Viraston tekemien päätösten määrä yli kaksinkertaistui edelliseen vuoteen verrattuna lähinnä perusparannuksen käynnistysavustusten suuren määrän takia. Myös lainoitukseen ja hissiavustuksiin liittyvien päätösten määrät kasvoivat. Rajoituksista vapauttamisia haettiin edellisvuotta vähemmän ja niitä koskevien päätösten määrä pieneni. Purkuakordeja, omistusasuntolainojen takauskorvauksia ja takausvaatimuksista luopumisia ei enää käsitellä ARAssa. Valvonta- ja ohjauskäyntejä tehtiin yhteensä 30 kappaletta. Korjaus- ja energia-avustusten tarkastuskäyntejä kunnissa on korvattu pyytämällä kirjallisesti lisäselvitykset sovitun rajan ylittävistä avustuksista. Näin tarkastuksiin saadaan enemmän kattavuutta. Maksatussuoritteiden määrä kasvoi ARAn myöntämien avustusten osalta mutta pieneni selvästi kunnissa myönnettävien avustusten osalta.

Taulukko 23. Yhteenveto keskeisistä suoritteista.

	2012	2013	2014	Muutos
ARAn tekemiä tuki- ja muita päätöksiä yhteensä (kpl)	1 112	1061	2158	1 097
Korkotukilainaksi hyväksyminen	284	245	450	205
Perusparannuksen käynnistysavustukset		101	1056	955
Avustukset hissien rakentamiseen	131	70	152	82
Avustukset liikuntaesteiden poistoon	23	59	74	15
Avustukset terveyshaittojen poistoon	113	74	52	-22
Avustukset asuinalueiden kehittämiseen		53	47	-6
Yleishyödylliseksi nimeäminen/peruuttamiset	18	14	20	6
Kunnallistekniikan avustukset	28	16	22	6
Luovutuksensaajan nimeämiset	44	35	29	-6
Omaksilunastamiseen liittyvät päätökset	28	11	9	-2
Rajoituksista vapauttamiset (kohteiden lkm)	319	242	178	-64
Purkuavustukset	11	10	12	2
Purkuakordit	3	5	0	-5
Omistusasuntolainojen takauskorvaukset	64	60	0	-60
Omistusasuntolainojen takaustumisvaatimuksista luopuminen	8	15	0	-15
Kehittämisrahalla tehdyt hankintapäätökset	32	27	35	8
Avustukset asumisneuvontatoimintaan	16	24	22	-2
Valvonta ja ohjauskäynnit	31	38	30	-8
Valvonta- ja ohjauskäynnit (kunnat, kuntien vuokrataloyhtiöt ja yh-yhteisöt)	14	22	19	1
Riskienhallintaan liittyvät kohdennetut ohjauskäynnit	12	11	11	0
Korjaus- ja energia-avustusten tarkastuskäynnit kunnissa	5	5	1	-4
Maksatukset yhteensä	6 099	6418	4744	-1 674
ARAn myöntämät avustukset, maksatuksia kpl	797	596	893	297
Kuntien myöntämät avustukset, maksatuksia kpl	5 302	5 822	3 851	-1 971
Tilasto- ja asuntomarkkinaselvitykset	6	6	5	-1

Taulukko 24. Suoritteisiin liittyvät euromäärät (milj. euroa).

milj. euroa	2012	2013	2014	Muutos
Korkotukilainat	986	912	1 015	103
Takauslainat	31	21	121	100
Korjaus- ja energia-avustukset*	56,3	50,5	53,0	3
Erytisryhmien investointiavustukset	110	120	120	0
Uustuotannon käynnistysavustukset		10	10	0
Perusparannuksen käynnistysavustukset		15	100	85
Avustukset kunnallistekniikkaan	10	15	15	0
Avustukset asumisneuvontatoimintaan	0,4	0,5	0,5	0
Asuinalueiden kehittämisohjelma		8,0	4,0	-4
Purkuavustukset	0,16	0,723	0,293	-0,4
Purkuakordit	0,3	0,3	0,0	0
Kehittämisraha**	0,7	0,7	0,7	0

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

**=Kehittämisrahalla tehdyt hankintapäätökset

Taulukko 25. Korkotukilaina- ja avustushankkeisiin liittyvät päätökset.

	2012	2013	2014	Muutos
Osapäätökset yhteensä	212	198	197	-1
Norm. vuokra-asunnot, osaomistusas., asumisoikeusas.	84	89	101	12
Erytisryhmien vuokra-asunnot	128	109	96	-13
Laina- ja avustuspäätökset yhteensä	361	462	1629	1167
Vuokra-asunnot, osaomistusas., asumisoikeusas.	84	96	85	-11
Erytisryhmien asuntojen lainapäätökset	122	109	103	-6
Investointiavustuspäätökset	77	93	94	1
Uustuotannon käynnistysavustuspäätökset		23	29	6
Perusparannuksen käynnistysavustuspäätökset		101	1056	955
Asunto-osakeyhtiötalojen perusparannus (40 %)	78	40	262	222
Hanke käsittelyyn liittyvät päätökset yht.	573	660	1 826	1166

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

1.4.2 Palvelukyky sekä suoritteiden ja julkishyödykkeiden laatu

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

Toimintaprosessien laatu

Korjausavustusten rahatilausten keskimääräinen käsittelyaika oli 4,8 työpäivää, mikä oli alle tulostavoitteen. Rahatilausten määrä laski selvästi edellisistä vuosista.

Taulukko 26. Korjausavustusten rahatilausten keskimääräinen käsittelyaika ja tilausten lukumäärä.

	2012	2013	2014	Tavoite	*=otoksen perusteella laskettu
Käsittelyaika, työpäivää*	5,5	5,8	4,8	6	
Maksatusten lkm	5 302	5 822	3 851		

Aravarajoituksista vapauttamista koskevista hakemuksista 85 % sai päätöksen kolmen kuukauden sisällä asian vireille tulosta. Hakemuksen käsittelyä voi hidastaa päätökseen tarvittavien asiakirjojen ja lausuntojen puuttuminen.

Taulukko 27. Rajoituksista vapauttamista koskevan päätöksen alle 3 kuukaudessa saaneet.

	Alle 3 kk	Tavoite
2012	58 %	80 %
2013	78 %	80 %
2014	85 %	80 %

1.5 Henkisten voimavarojen hallinta ja kehittäminen

Tulostavoitteina oli vahvistaa kehittämistoimintaan liittyviä valmiuksia uudistetun toimintastrategian vuosille 2012–2015 linjausten pohjalta ja toteuttaa päivitettyä henkilöstöstrategiaa.

ARAN henkilöstöstrategia 2013–2015 (IPO) korostaa henkilöstön valmiuksia ja osallistumista. 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.

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.

Henkilöstön kehittämis- ja koulutussuunnitelman mukaiset painopistealueet päätasolla ovat: ammatillisen osaamisen täydentäminen ja syventäminen, tieto- ja viestintäteknologian hyödyntäminen, tietojärjestelmäkokonaisuuksien hallinta ja kielitaito. Kehittämistavoitteita täsmennetään vuosittain käytävissä kehityskeskusteluissa ja seurantakehityskeskusteluissa.

Voimavarojen hallinta

ARasta on jäänyt tai jää eläkkeelle vuosina 2010–2015 arvion mukaan yhteensä 21 henkilöä. Vuosina 2010–2012 eläkkeelle on jäänyt 15 henkilöä. Vuonna 2014 eläkkeelle siirtyi kolme henkilöä ja kolme henkilöä siirtyi muualle lähtövaihtuvuuden oltua kokonaisuudessaan 11,8 prosenttia (2013: 7,3). Tulovaihtuvuus vuonna 2014 oli 13,7 prosenttia (2013: 9,1), kun ARAssa aloitti seitsemän uutta henkilöä.

Osaamisen kehittämisen tavoitteena on suunnitella osaamisen kehittämistä ja kehittää henkilöiden tehtäviä 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 sovitaan ja seurataan vuosittaisissa kehityskeskusteluissa.

Henkilöstökoulutukseen käytettiin vuonna 2014 yhteensä 2,6 (2013: 3,2) päivää henkilötyövuotta kohden. Koulutus kohdistui muun muassa Kiekun käyttöönottoon liittyviin koulutuksiin, asiakaspalveluun, taloushallintoon ja kirjanpitoon sekä asuntomarkkinoihin ja yhteiskunnan muutoksien vaikutuksiin viraston toimialalle.

Taulukko 28. Henkilöstökoulutuksen kustannusten ja koulutuksen osuus työajasta.

	2012	2013	2014
Henkilöstökoulutuksen kustannukset €/htv	730	518	565
Koulutuksen osuus työajasta pv/htv	3,6	3,2	2,6

VMBaro -kyselyn vastauksissa osaamisen johtamisindeksi oli 3,69 (2013: 3,61) ja valtion 3,50 (2013: 3,35). Indeksiiin sisältyivät 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 kehityskeskustelujen toimivuus osaamisen kehittämisessä.

Henkilöstön määrä ja rakenne sekä henkilöstökulut

Virastossa oli vuoden 2014 lopussa palkattuna 55 henkilöä (2013: 55). Virassa olevista henkilöstöstä vakinaisia oli 50 (2013: 47) ja määräaikaista 5 (2013: 8) henkilöä. Henkilötyövuosien määrä kokonaisuudessaan oli 55,5 (2013: 52,4) henkilötyövuotta.

Henkilöstön keski-ikä oli 50,5 (2013: 51,5) vuotta. Yli 45 vuotta täyttäneiden osuus oli 72,7 % (2013: 74,5 %). Henkilöstön koulutustasoindeksi pysyi edellisvuosien tasolla. Asteikolla 1-8 mitattuna koulutustasoindeksi oli 6,3 (2013: 6,1). Tehdyn työajan osuus oli 81,1 prosenttia (2013: 80,6).

Taulukko 29. Henkilöstömäärä, henkilöstörakenne ja henkilöstökulut.

	2012	2013	2014
Henkilöstön lukumäärä 31.12.	51	55	55
Muutosprosentti edellisvuoteen %	0,00 %	7,8 %	0 %
Henkilötyövuodet	51,2	52,4	55,5
Henkilöstön keski-ikä	50,4	51,5	50,5
45 vuotta täyttäneiden osuus %	74,5 %	74,5	72,7 %
Koulutustasoindeksi	6	6,1	6,3
Määräaikaisten henkilöstön osuus %	15,7 %	14,5 %	9,1 %
Osa-aikaisten henkilöstön osuus %	2 %	2 %	0 %
Tehdyn työajan osuus säännöllisestä vuosityöajasta % (sis. koulut.)	77,6 %	80,6 %	81,1 %
Palkkasumma 1000 €	2 768	2 847	3049

Henkilöstön hyvinvointi ja työtyytyväisyys

Työtyytyväisyyskysely suoritettiin kertomusvuoden marras-joulukuun vaihteessa. Mittauksessa käytettiin VMBaro-sovellusta. Tulokset ovat vertailukelpoisia edellisiin vuosiin verrattuna. Kyselyyn vastasi 73,6 % henkilöstöstä ja vastausprosentti nousi hieman edellisestä vuodesta (2013: 69 %). Vuonna 2014 työtyytyväisyyden kokonaisindeksi oli 3,54 pistettä (2013: 3,58). Valtion työtyytyväisyysindeksi vuonna 2014 oli 3,43 (2013: 3,45).

Työolojen indeksiluku oli 3,72 (2013: 3,79). Työilmapiiri ja yhteistyö indeksi oli 3,60 (2013: 3,71). Työn sisältöön ja haasteellisuuteen oltiin tyytyväisiä; sitä kuvaava indeksi oli 3,85 (2013: 3,74).

Kyselyssä tutkittiin työhyvinvointia kysymyksen: *"minkälaiseksi arvioit oman työhyvinvointisi kouluasteikolla 4-10"*, mukaan. Vastausten keskiarvo oli 7,97. Työhyvinvointi laski hieman edellisestä vuodesta. (2013: 8,16). Koko valtionhallinnossa vastaava arvosana oli 7,76 (2013: 7,72).

Työtyytyväisyyskyselyn *johtajuusindeksi* oli 3,40 (2013: 3,61). Indeksillä laski merkittävästi edellisvuodesta. ARAn johtajuusindeksi on kuitenkin samalla tasolla kuin valtion indeksiluku. Valtion johtajuusindeksi oli 3,41 (2013: 3,35). Indeksiiin sisältyvät 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 sisältyvät myös johdon toiminta esimerkkinä ja suunnannäyttäjänä, sisäinen viestintä ja tiedonkulku työyhteisössä sekä työyhteisön avoimuus asioiden valmistelussa ja päätöksenteossa.

Henkisten ja fyysisten työolojen johtamisindeksi oli 3,66 (2013: 3,75) ja valtiolla 3,71 (2013: 3,69). Indeksiiin sisältyvät sisäinen yhteistyö ja työilmapiiri, oikeudenmukainen kohtelu työtovereiden taholta, osaamisen ja työpanoksen arvostus, sukupuolten tasa-arvon toteutuminen, mahdollisuus yhteen sovittaa työ- ja yksityiselämä. Indeksiiin sisältyvät myös työpaikan varmuus, jaksaminen ja energisyys sekä työtilat ja työvälineet.

Motivaatio ja työn imu indeksiiin sisältyvät työn haastavuus, innostavuus ja työssä koettu työn ilo sekä sisäinen yhteistyö ja työilmapiiri. Indeksillä tarkastellaan myös työ- ja yksityiselämän yhteensovittamisen mahdollisuuksia, työpaikan varmuutta sekä jaksamista ja energisyyttä. Indeksillä oli ARAssa 3,63 (2013: 3,67) ja valtionhallinnossa 3,64 (2013: 3,65).

Taulukko 30. Työtyytyväisyyskyselyn erillisindeksit keskiarvojen mukaan.

VMBaro 2014	ARA	Valtio
Johtajuusindeksi	3,40	3,41
Osaamisen johtamisindeksi	3,69	3,50
Työolojen johtamisindeksi	3,66	3,71
Osaamisen kehittyminen ja uudistuminen	3,57	3,43
Motivaatio ja työn imu	3,63	3,64
Johtaminen ja työyhteisön vuorovaikutus	3,45	3,51

VMBaron tuloksen perusteella voidaan todeta, että ARA:n työtyytyväisyys on noussut osaamisen johtamisindeksissä. Muissa viidessä indeksissä on tapahtunut laskua edellisestä vuodesta. Kaikkiaan kuudesta VMBaron indeksistä ARA on valtion keskiarvon yläpuolella osaamisen johtamisindeksissä ja osaamisen kehittyminen ja uudistuminen -indeksissä.

Taulukko 31 a. Työilmapiiri ja yhteistyö työtyytyväisyyskyselyn perusteella

	Tyytymätön	Neutraali	Tyytyväinen
Vastausprosentti 73,6 (n=39)	1-2.	3	4-5.
Oma työyhteisö	25,6 %	23,1 %	51,3 %
Oikeudenmukaisuus (esimiehen taholta)	10,3 %	23,1 %	66,7 %
Oikeudenmukaisuus työtovereiden taholta)	12,8 %	25,6 %	61,5 %
Arvostus (osaaminen ja työpanos)	10,3 %	38,5 %	51,3 %
Tasa-arvo	10,3 %	20,5 %	69,2 %

Taulukko 31 b. Työtyytyväisyys, vaihtuvuus, sairauspoissaolot ja työterveyshuollon kustannukset.

	2012	2013	2014
Työtyytyväisyysindeksi (1 - 5)	3,59	3,58	3,54
Lähtövaihtuvuus %	8,6	7,3	11,8
Tulovaihtuvuus %	8,6	9,1	13,7
Sairauspoissaolot työpäivää/htv	8,3	5,6	5,9
Työterveyshuolto €/htv (brutto)	591	639	794
Työterveyshuolto €/htv (netto)	376	450	617

Sairauspäivät henkilötyövuotta kohden hieman nousivat 5,6:sta 5,9:ään. Työterveyshuollon toiminta sisältää ennaltaehkäisevän toiminnan lisäksi yleislääkäritasoisena sairaanhoidon. Kertomusvuoden keväällä henkilöstölle järjestettiin Terveystoritapahtuma ja syksyllä liikuntailtapäivä. Työterveyshuollon toimintaa tarkastellaan vuosittain viraston tarpeiden mukaisesti, joiden pohjalta tehdään vuosikohtainen toimintasuunnitelma tavoitteineen.

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 5 019 000 euroa. Vuodelta 2013 toimintamenomäärärahoja siirtyi kertomusvuonna käytettäväksi 1 488 710,10 euroa, joten yhteensä kertomusvuonna käytettävissä oli 6 507 710,10 euroa. Lisäksi maksullisen ja muina toiminnan tuottoina kertyi 155 471 euroa. Summaan sisältyy myös Ympäristöministeriöistä Ikä-ASKE-hankkeeseen saatu 150 000 euroa.

1.6.2 Talousarvion toteutuminen

Talousarviotulot olivat 12 204 147,74 euroa. Osa korjaus- ja energia-avustusmäärärahoista peruuntuu vuosittain ja talousarviotulot olivat pääosaltaan näihin siirtomäärärahoihin kohdistuvia peruutuksia, yhteensä 11 895 705,02 euroa. Määrärahojen peruutuksista kohdistui vuoden 2012 uusiutuvan energian käyttöönottoa edistäviin avustuksiin noin 3 miljoonaa euroa. Avustuksen saaneista hankkeista (yhteensä 10 miljoonaa euroa) on jäänyt toteutumatta varsin moni tai ne ovat toteutuneet edullisempina. Energia-avustusten osalta peruuntui myös noin 3 miljoonaa euroa. Näiden taloyhtiöille myönnettyjen avustusten osalta kysyntää oli huomattavasti enemmän kuin mitä avustuksia voitiin myöntää ja avustusprosentin jäädessä alhaiseksi osaa päätöksistä ei ole haettu maksuun. Korjausavustuksista peruuntui 5 miljoonaa euroa. Nämä olivat pääosin kuntien myöntämiä avustuksia vanhuksien ja vammaisten asuntojen korjaamiseen ja asunto-osaakeyhtiöille suunnitelmalliseen korjaustoimintaan. Varsinkin taloyhtiöt ovat jättäneet hakematta maksuun avustuksia, koska toimenpiteitä ei ole suoritettu tai avustusprosentti on jäänyt odotettua pienemmäksi.

Jatkossa peruuntuvat erät jäävät pieniksi, koska suurimman osan avustuksista myöntää ARA ja kuntien myöntämät avustukset ovat pääosin tarveharkintaisia avustuksia vanhusten ja vammaisten asuntojen korjaamiseen.

Talousarviomenot koostuvat viraston toimintamenoista, arvonlisäveromenoista sekä momentin 35.20.55 maksetuista korjaustoiminnan avustuksista. Toimintamenojen käyttö muodostui vuoden 2014 talousarvion määrärahasta sekä vuodelta 2013 siirtyneestä toimintamenomäärärahasta.

Seuraavassa taulukossa on esitetty käytössä olleet määrärahat ja niiden käyttö vuonna 2014. Toimintamenomäärärahaa käytettiin 4 846 709,60 euroa, mikä on 6,2 % enemmän kuin edellisenä vuonna. Vuodelle 2015 toimintamenomäärärahaa siirtyi 1 661 000,50 euroa.

Avustukset korjaustoimintaan määrärahasta siirtyi vuosille 2015 ja 2016 yhteensä 77 232 542,43 euroa.

Taulukko 32.

Talousarvion toteumalaskelma ja valtuuksien käyttö varainhoitovuodelta 2013.

Talousarvion toteumalaskelma

Osaston, momentin ja tilijaotteen numero ja nimi	Tilinpäätös 2013	Talousarvio 2014 (TA + LTA:t)	Tilinpäätös 2014	Vertailu Tilinpäätös - Talousarvio	Toteutuma %
11. Verot ja veronluonteiset tulot	-779,45	-1 307	-1 306,70	0,00	100 %
11.04.01 Arvonlisävero	-779,45	-1 307	-1 306,70	0,00	100 %
12. Sekalaiset tulot	-21 366 544,38	-12 204 148	-12 204 147,74	0,00	100 %
12.35.99 Ympäristöministeriön hallinnonalan muut tulot	-85 670,44	-308 443	-308 442,72	0,00	100 %
12.35.99.1 Maksullinen toiminta	-3 153,92	-5 469	-5 469,15	0,00	100 %
12.35.99.2 Muut sekalaiset tulot	-82 516,52	-302 974	-302 973,57	0,00	100 %
12.39.04 Siirr.määrärahojen peruutukset	-21 280 873,94	-11 895 705	-11 895 705,02	0,00	100 %
Tuloarviotilit yhteensä	-21 367 323,83	-12 205 454	-12 205 454,44	0,00	100 %

Päätöksen, momentin ja tilijaotteen numero, nimi ja määrärahalaji	Tilinpäätös 2013	Talousarvio 2014 (TA + LTA:t)	Talousarvion 2014 määrärahojen		Tilinpäätös 2014	Vertailu Talousarvio Tilinpäätös	Siirtomäärärahoja koskevat täydentävät tiedot			
			käyttö vuonna 2014	siirto seuraavalle vuodelle			Edellisiltä vuosilta siirtyneet	Käytettävissä vuonna 2014	Käyttö vuonna 2014 (pl. peruutukset)	Siirretty seuraavalle vuodelle
35 Ympäristöministeriön hallinnonala	55 550 928,51	48 236 430	8 729 731,68	39 506 698,60	48 236 430,28	0,00	86 686 971,29	134 705 971,29	43 916 723,34	78 893 542,13
35.01.29 Arvonlisäveromenot (a)	208 928,51	217 430	217 430,28		217 430,28	0,00				
35.20.01 Toimintamenot(s2v)	4 842 000,00	5 019 000	3 357 999,50	1 661 000,50	5 019 000,00	0,00	1 488 710,10	6 507 710,10	4 846 709,60	1 661 000,50
35.20.55 Avustukset korjaustoimintaan(s3v)	50 500 000,00	43 000 000	5 154 301,90	37 845 698,10	43 000 000,00	0,00	85 198 261,19	128 198 261,19	39 070 013,74	77 232 542,13
Määrärahatilit yhteensä	55 550 928,51	48 236 430	8 729 731,68	39 506 698,60	48 236 430,28	0,00	86 686 971,29	134 705 971,29	43 916 723,34	78 893 542,13

1.6.3 Tuotto- ja kululaskelma

Toiminnan tuotot olivat 155 470,60 euroa ja ne kasvoivat selvästi edelliseen vuoteen verrattuna, koska Ikä-ASKE-hankkeeseen saatiin Ympäristöministeriön kautta määrärahaa 150 000 euroa. Ilman tuota määrärahaa tuotot olisivat pienentyneet edellisvuodesta yli tuhannella eurolla.

Toiminnan kulut olivat yhteensä 5 002 189,93 euroa. Henkilöstökulujen määrä kasvoi edellisvuoteen verrattuna 271 982,50 euroa ja niiden osuus toiminnan kuluista oli 74,3 %. Vuokrakulujen osuus oli 10,2 %. Muut menot koostuivat pääasiassa palvelujen ostoista.

Tilikauden kulujäämä 43 829 874,53 euroa oli 11 % pienempi kuin edellisenä vuonna. Viraston toiminnan kulujen lisäksi kulujäämä muodostuu vuosien 2012–2014 korjausavustusten maksamisesta, 38 767 134,25 euroa.

1.6.4 Tase

Taseen loppusumma oli 13 764 238,23 euroa eli 3 230 608,16 euroa suurempi kuin vuotta aikaisemmin.

Taseen vastaavissa käyttöomaisuuden ja pitkäaikaisten sijoitusten arvo oli vuoden lopussa 25 000,00 euroa, joka on 10 105,00 euroa vähemmän kuin vuotta aiemmin. Uutta käyttöomaisuutta ei hankittu ja edellisvuonna koneissa ja laitteissa kirjattuna ollut omaisuus siirrettiin toimintavuoden aikana Valtion tieto- ja viestintätekniikkakeskus Valtoriin.

Vaihto- ja rahoitusomaisuuden arvo oli vuoden lopussa 13 739 238,23 euroa. Määrä on 3 240 713,16 euroa suurempi kuin vuotta aiemmin. Suuri vaihto- ja rahoitusomaisuuden määrä johtuu Valtion asuntorahaston varoista maksettujen avustusten rahan siirron siirtymisestä vuoden 2015 puolelle.

Taseen vastattavissa oman pääoman määrä oli 12 378 072,17 euroa. Oman pääoman määrä kasvoi 2 890 686,69 euroa. Vieraan pääoman määrä oli 1 386 166,06 ja sen määrä kasvoi 339 921,47 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 ylijohtaja. Toimialojen päälliköt vastaavat ylijohtajan alaisuudessa omalta osaltaan sisäisestä valvonnasta.

Vuoden 2014 sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan (COSO-ERM, suppea kehikko) kyselyn perusteella johto arvioi, että useimmilla arviointialueilla toiminta oli järjestetty kohtuullisesti tai hyvin. Kehittämiskohteiksi tunnistettiin prosessien, sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan toimivuuden säännöllinen arviointi.

Vuosittain laaditaan sisäisen tarkastuksen suunnitelma, jonka ARAn johtokunta hyväksyy. Vuosisuunnitelman toteutuminen raportoidaan ARAn johtokunnalle seuraavan maaliskuun 15. päivään mennessä. Hallintojohtaja seuraa sisäisen tarkastuksen toteutumista ja toimenpiteiden toteutusta käsitellään myös viraston johtoryhmässä. Sisäisten tarkastusten tavoitteena on ollut tuottaa tietoa sisäistä valvontaa, prosessien ja toiminnan kehittämistä varten. Tarkastuskohteita on pyritty valitsemaan mahdollisten riskien ja toimintaprosessien kehittämistarpeiden näkökulmasta.

ARAn sisäisen tarkastuksen suunnitelma vuodelle 2014 hyväksyttiin johtokunnassa 12.2.2014. Tarkastuskohteeksi valittiin ARAn erityisryhmien hankkeisiin myöntämien investointiavustusten ja korkotukilainojen arvonlisäveropalautukset. Tarkastuksen toteutti Oy Auditor Ab, jonka kanssa ARAlla on kolmivuotinen sopimus sisäisen tarkastuksen suorittamisesta. Raportti käsiteltiin johtoryhmässä 26.2.2015 ja raportoidaan johtokunnalle 4.3.2015.

1.8 Arviointien tulokset

Vuoden 2014 aikana ei valmistunut arviointeja.

1.9 Yhteenveto havaituista väärinkäytöksistä

Kertomusvuonna Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksessa ei havaittu väärinkäytöksiä.

Eduskunnan apulaisoikeusasiamies antoi virastolle 3.7.2014 huomautuksen menettelystä hissiaivustusasiasiaa koskevassa käsittelyssä. Tapaus liittyi viranomaisen neuvontavelvollisuuteen antaa asiakkaalleen neuvontaa ja vastata asiointia koskeviin tiedusteluihin. Lisäksi ylijohtaja sai huomautuksen laiminlyönnistä vastata oikeusasiamiehen selvityspyynnössä esitettyihin kysymyksiin.

Vammaisen lapsen asunnon korjausavustuksen käsittelyn epäonnistumisesta eduskunnan apulaisoikeusasiamies antoi huomautuksen (3.7.2014). Tapauksessa EAOAn ratkaisun mukaan kunnan menettely olla maksamatta jo myöntämänsä avustus ja ARAn menettely poistaa rahatilaus olivat lainvastaisia. Lisäksi ARAn ylijohtajalle ja ylijohtajan sijaiselle annettiin huomautus laiminlyönnistä vastata oikeusasiamiehen kysymykseen.

Virasto ja ympäristöministeriö sopivat tulosohjausasiakirjalla kanteluasioiden keventämisestä. Toimenpide liittyi yhtenä toimenpiteenä valtiohallinnon vaikuttavuus- ja tuloksellisuusohjelmaan, jossa tuli kartoittaa toimenpiteitä, joilla hallintoa voisi keventää tai luopua tehtävistä. ARAssa vuokrienmäärityksen valvontaa koskevia kanteluja tai kirjeitä ei enää käsitelty kanteluina. Niihin kuitenkin vastattiin edelleen, mutta niissä annettiin vain yleisluonteista ohjausta eikä otettu kantaa yksittäistapauksiin.

Apulaisoikeusasiamiehen käsityksen mukaan kyseisiä kanteluja on käsiteltävä edelleen hallintokanteluina. Ympäristöministeriö ja ARA saivat 18.11.2014 huomautuksen niiden lainvastaisesta menettelystä laiminlyödä hallintokanteluiden asianmukainen käsittely. Lisäksi apulaisoikeusasiamies ei pitänyt asianmukaisen sitä että kanteluasia siirrettiin ARasta takaisin oikeusasiamiehelle ottamatta ensin yhteyttä oikeusasiamiehen kansliaan.

Jatkotoimenpiteenä ARA selvittää 30.4.2015 mennessä ympäristöministeriölle sille tulleiden kirjeiden ja selvityspyyntöjen sekä kantelujen määrän vuosilta 2013 ja 2014, niiden johdosta hankitut selvitykset sekä millaisiin hallinnollisiin ohjauksiin tai muihin toimenpiteisiin ne ovat johtaneet.

Lisäksi huomautuksiin liittyen ympäristöministeriö pyysi selvityksen Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen sisäisen valvonnan järjestämisestä ja siitä miten virasto aikoo varmistaa, että sen toiminnassa noudatetaan hyvän hallinnon periaatteita. Virasto toimitti selvityksen ympäristöministeriölle 20.2.2015.

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 vahingonkorvausten osalta asia on käsiteltävänä Rovaniemen hovioikeudessa.

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

Osaston, momentin ja tilijaottelun numero ja nimi	Tilinpäätös 2013	Talousarvio 2014 (TA + LTA:t)	Tilinpäätös 2014	Vertailu Tilinpäätös - Talousarvio	Toteutuma %
11. Verot ja veronluonteiset tulot	-779,45	-1 307	-1 306,70	0,00	100 %
11.04.0 Arvonlisävero 1	-779,45	-1 307	-1 306,70	0,00	100 %
12. Sekalaiset tulot	-21 366 544,38	-12 204 148	-12 204 147,74	0,00	100 %
12.35.9 Ympäristöministeriön hallinnonalan muut tulot 9	-85 670,44	-308 443	-308 442,72	0,00	100 %
12.35.99.1 Maksullinen toiminta	-3 153,92	-5 469	-5 469,15	0,00	100 %
12.35.99.2 Muut sekalaiset tulot	-82 516,52	-302 974	-302 973,57	0,00	100 %
12.39.0 Siirr.määrärahojen peruutukset 4	-21 280 873,94	-11 895 705	-11 895 705,02	0,00	100 %
Tuloarviotilit yhteensä	-21 367 323,83	-12 205 454	-12 205 454,44	0,00	100 %

Pääluokan, momentin ja tilijaottelun numero, nimi ja määrärahalaji	Tilinpäätös 2013	Talousarvio 2014 (TA + LTA:t)	Talousarvion 2014 määrärahojen		Tilinpäätös 2014	Vertailu Talousarvio - Tilinpäätös	Siirtomäärärahoja koskevat täydentävät tiedot			
			käyttö vuonna 2014	siirto seuraavalle vuodelle			Edellisiltä vuosilta siirtyneet	Käytettävissä vuonna 2014	Käyttö vuonna 2014 (pl. peruutukset)	Siirretty seuraavalle vuodelle
35 Ympäristöministeriön hallinnonala	55 550 928,51	48 236 430	8 729 731,68	39 506 698,60	48 236 430,28	0,00	86 686 971,29	134 705 971,29	43 916 723,34	78 893 542,93
35.01.29 Arvonlisäveromenot (a)	208 928,51	217 430	217 430,28		217 430,28	0,00				
35.20.01 Toimintamenot(s2v)	4 842 000,00	5 019 000	3 357 999,50	1 661 000,50	5 019 000,00	0,00	1 488 710,10	6 507 710,10	4 846 709,60	1 661 000,50
35.20.55 Avustukset korjaustoimintaan(s3v)	50 500 000,00	43 000 000	5 154 301,90	37 845 698,10	43 000 000,00	0,00	85 198 261,19	128 198 261,19	39 070 013,74	77 232 542,43
Määrärahatilit yhteensä	55 550 928,51	48 236 430	8 729 731,68	39 506 698,60	48 236 430,28	0,00	86 686 971,29	134 705 971,29	43 916 723,34	78 893 542,93

3 TUOTTO- JA KULULASKELMA

	1.1. - 31.12.2014		1.1. - 31.12.2013	
TOIMINNAN TUOTOT				
Maksullisen toiminnan tuotot	5 470,60		6 593,86	
Muut toiminnan tuotot	<u>150 000,00</u>	155 470,60	<u>50,00</u>	6 643,86
TOIMINNAN KULUT				
Aineet, tarvikkeet ja tavarat				
Ostot tilikauden aikana	-54 498,45		-72 467,35	
Henkilöstökulut	-3 718 543,03		-3 446	
			560,53	
			-505	
Vuokrat	-509 844,37		984,42	
			-476	
Palvelujen ostot	-622 977,63		468,87	
Muut kulut	-92 116,03		-75 521,83	
Poistot	<u>-4 210,42</u>	-5 002 189,93	<u>-3 593,57</u>	-4 580 596,57
JÄÄMÄ I		-4 846 719,33		-4 573 952,71
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT				
Rahoitustuotot	109,08		73,35	
Rahoituskulut	<u>0,00</u>	109,08	<u>-164,04</u>	-90,69
JÄÄMÄ II		-4 846 610,25		-4 574 043,40
SIIRTOTALOUDEN TUOTOT JA KULUT				
Kulut				
Voittoa tavoittelemattomille yhteisöille	-30 120 093,00		-32 263	
			652,64	
			-12 194	
Kotitalouksille	-8 949 920,74		085,58	
Kulujen palautukset	<u>302 879,49</u>	-38 767 134,25	<u>79 003,23</u>	-44 378 734,99
JÄÄMÄ III		-43 613 744,50		-48 952 778,39
TUOTOT VEROISTA JA PAKOLLISISTA MAKSUISTA				
Perityt arvonlisäverot	1 306,70		779,45	
			-208	
Suoritetut arvonlisäverot	<u>-217 436,73</u>	-216 130,03	<u>928,51</u>	-208 149,06
TILIKAUDEN TUOTTO-/KULUJÄÄMÄ		<u>-43 829 874,53</u>		<u>-49 160 927,45</u>

4 TASE

	31.12.2014		31.12.2013	
VASTAAVAA				
KÄYTTÖOMAISUUS JA MUUT PITKÄAIKAISET SJOITUKSET				
AINEELLISET HYÖDYKKEET				
Koneet ja laitteet	0,00	0,00	10 105,00	10 105,00
KÄYTTÖOMAISUUSARVOPAPERIT JA MUUT PITKÄAIKAISET SJOITUKSET	25 000,00	25 000,00	25 000,00	25 000,00
KÄYTTÖOMAISUUS JA MUUT PITKÄAIKAISET SJOITUKSET YHTEENSÄ		25 000,00		35 105,00
VAIHTO- JA RAHOITUSOMAISUUS				
LYHYTAIKAISET SAAMISET				
Myyntisaamiset	831,00 50		10 453 289,55 33	
Siirtosaamiset	413,00		913,58	
Muut lyhytaikaiset saamiset	13 687 994,23	13 739 238,23	11 321,94	10 498 525,07
VAIHTO- JA RAHOITUSOMAISUUS YHTEENSÄ		13 739 238,23		10 498 525,07
VASTAAVAA YHTEENSÄ		<u>13 764</u> <u>238,23</u>		<u>10 533</u> <u>630,07</u>
VASTATTAVAA				
OMA PÄÄOMA				
VALTION PÄÄOMA				
Valtion pääoma 1.1.1998	-72 345,92 9 559		-72 345,92 -2 489	
Edellisten tilikausien pääoman muutos	731,40		939,24	
Pääoman siirrot	46 720		61 210	
Tilikauden tuotto-/kulujäämä	561,22 -43 829 874,53	12 378 072,17	598,09 -49 160 927,45	9 487 385,48
VIERAS PÄÄOMA				
LYHYTAIKAINEN				
Ostovelat	87 062,22 69		267 470,55 71	
Tilivirastojen väliset tilitykset	690,03		430,44	
Edelleen tilittävät erät	65 037,46 637		63 264,57 631	
Siirtovelat	274,35 527	1 386 166,06	076,35 13	1 046 244,59
Muut lyhytaikaiset velat	102,00		002,68	
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ		<u>1 386</u> <u>166,06</u>		<u>1 046</u> <u>244,59</u>
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		<u>13 764</u> <u>238,23</u>		<u>10 533</u> <u>630,07</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.

Virasto oli vuonna 2014 ensimmäistä kertaa nettobudjetoitu. Momentille on tarkoitus tulouttaa maksullisen toiminnan tulona energiatodistusten rekisteröinnistä laatijoilta perittävät maksut.

Koska hallituksen esitystä (HE 335/2014) eduskunnalle laeiksi rakennusten energiatodistustietojärjestelmästä sekä rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain muuttamisesta ei hyväksytty vuoden 2014 aikana, ei tuloja syntynyt tilinpäätösvuonna.

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

Ulkomaanrahan määräisiä velkoja, saamia ja muita sitoumuksia ei ole.

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

Ei selvitettävää

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

Ei selvitettävää

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

Ei selvitettävää

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

Ei selvitettävää

Liite 2. Nettoutetut tulot ja menot

Momentin numero ja nimi	Tilinpäätös 2013	Talousarvio 2014 (TA + LTA:t)	Talousarvion 2014 määrärahojen	Tilinpäätös 2014	Vertailu Talousarvio - Tilinpäätös	Siirtomäärärahoja koskevat täydentävät tiedot	Edellisiltä vuosilta siirtynyt	Käytettävissä vuonna 2014 (pl. peruutukset)	Käyttö vuonna 2014 (pl. peruutukset)	Siirretty seuraavalle vuodelle
			käyttö vuonna 2014	siirto seuraavalle vuodelle						
Momentti 35.20.01 Toimintameno	Bruttomenot	*	3 508 009,50		5 169 010,00				3 508 009,50	
	Bruttotulot	*	150 010,00		150 010,00				150 010,00	
	Nettomenot	5 019 000	3 357 999,50	1 661 000,50	5 019 000,00	0,00	5 019 000,00	3 357 999,50	1 661 000,50	

* Tässä saa esittää talousarvion mukaiset bruttotulot ja -menot.

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		11 895 705,02
Vuosi 2012		11 895 705,02
35.20.55.(s3v) Avustukset korjaustoimintaan	11 895 705,02	
Pääluokat yhteensä 2012		11 895 705,02

Liite 5. Henkilöstökulujen erittely

	2014	2013
Henkilöstökulut	3 055 465,65	2 858 686,86
Palkat ja palkkiot	3 058 856,67	2 846 855,01
Tulosperusteiset erät	0,00	0,00
Lomapalkkavelan muutos	-3 391,02	11 831,85
Henkilösivukulut	663 077,38	587 873,67
Eläkekulut	586 847,37	520 575,80
Muut henkilösivukulut	76 230,01	67 297,87
Yhteensä	3 718 543,03	3 446 560,53
Johdon palkat ja palkkiot, josta	364 309,82	353 956,51
- tulosperusteiset erät	0,00	0,00
Luontoisedut ja muut taloudelliset etuudet	1 416,00	1 296,00
Johto	1 416,00	1 296,00

Liite 6. Suunnitelman mukaisten poistojen perusteet ja niiden muutokset

Talousarvioasetuksen muutoksen jälkeen liitettä ei esitetä.

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

Talousarvioasetuksen muutoksen jälkeen liitettä ei esitetä.

Liite 8. Rahoitustuotot ja -kulut

Talousarvioasetuksen muutoksen jälkeen liitettä ei esitetä.

Liite 9. Talousarvitaloudesta annetut lainat

Lainoja ei ole.

Liite 10. Arvopaperit ja oman pääoman ehtoiset sijoitukset

Käyttö- ja rahoitusomaisuusarvopaperit

	Kappale määrä	Markkina- arvo	31.12.2014 Kirjanpito- arvo	Omistus- osuus %	Myynti- oikeuksien alaraja %	Saadut osingot	31.12.2013 Markkina- arvo	31.12.2013 Kirjanpitoarvo
	31.12.2014	31.12.2014	31.12.2014	31.12.2014	n		31.12.2013	31.12.2013
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			0,00		25 000,00
Julkisesti noteeratut osakkeet ja osuudet	0		0	0	0	0,00 0	0,00	0,00
Osakkeet ja osuudet yhteensä			25 000,00	0,0	0,0	0,00	0,00	25 000,00

Liite 11. Taseen rahoituserät ja velat

Rahoituseriä ja velkoja ei ole.

Liite 12. Valtiontakaukset ja -takuut sekä muut monivuotiset vastuut**12.1 Myönnettyt takaukset ja takuut**

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskusella ei ole liitteen mukaisia takauksia tai takuita.

12.2 Myönnettyt takaukset ja takuut valuutoittain

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskusella ei ole liitteen mukaisia takauksia tai takuita.

12.3 Muut monivuotiset vastuut

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

€	Talousarvio- menot 2014			Määräraha- tarve 2017	Määräraha- tarve myöhemmin	Määräraha- tarve yhteensä
		Määräraha- tarve 2015	Määräraha- tarve 2016			
Tavanomaiset sopimukset ja sitoumukset yhteensä						
	486 352,10	493 890,56	502 039,75	510 323,41	505 161,70	2 011 415,42

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

€	Talousarvio- menot n			Määräraha- tarve n+3	Määräraha- tarve myöhemmin	Määräraha- tarve yhteensä
		Määräraha- tarve n+1	Määräraha- tarve n+2			
Muut sopimukset ja sitoumukset						
...	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Yhteensä	486 352,10	493 890,56	502 039,75	510 323,41	505 161,70	2 011 415,42

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

Velan maturiteettijakaumaa ja duraatiota ei ole.

Liite 17. Oikeiden ja riittävien tietojen antamiseksi tarvittavat muut täydentävät tiedot

Ei ole täydentäviä tietoja

6 ALLEKIRJOITUKSET

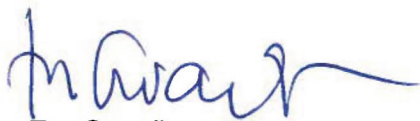
Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tilinpäätös, joka sisältää tilinpäätöslaskelmat, liitetiedot ja toimintakertomuksen, on hyväksytty Helsingissä 4. päivänä maaliskuuta vuonna 2015

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ylijohtaja



Hannu Rossilahti

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



Esa Swanljung
puheenjohtaja



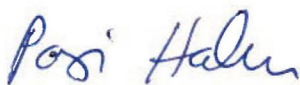
Harri Hiltunen
varapuheenjohtaja



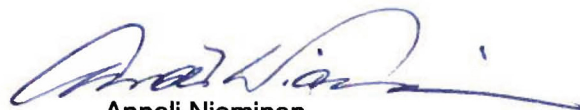
Hannu Ahola



Henna Helander



Pasi Holm



Anneli Nieminen



Anne Viita