Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment

Päiväys Datum	Dnro Dnr
14.06.2016	YM10/063/2016

Asumisen rahoitus ja kehittämiskeskus

Viite
Hänvisning
ARAn tilinpäätös 1.1.2015 – 31.12.2015

Asia
Ärende
Vuoden 2015 tilinpäätöskannanotto

Ympäristöministeriö antaa talousarvioasetuksen (1243/1992) 66i §:n edellyttämän tilinpäätöskannanoton Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen vuoden 2015 toiminnasta.

Kansliapäällikkö
Hannele Pokka

Yli-insinööri
Juha-Pekka Maijala

LIITE: Ympäristöministeriön tilinpäätöskannanotto Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen vuoden 2015 toiminnasta

TIEDOKSI: Ympäristöministeriön osastot ja yksiköt, sisäinen tarkastus, kansliapäällikkö Pokka, ylijohtaja Säteri, ylijohtaja Tanninen, ylijohtaja Varis, hallinto- ja kansainvälisten asiain johtaja Tiainen

LIITE

YMPÄRISTÖMINISTERIÖN TILINPÄÄTÖSKANNANOTTO ASUMISEN RAHOITUS- JA KEHITTÄMISKESKUKSEN VUODEN 2015 TOIMINNASTA

SISÄLLYSLUETTELO

1 **Arvio tuloksellisuudesta ja sen kehityksestä sekä asetettujen tulostavoitteiden toteutumisesta**

1.1 Kohtuuhintaisen normaalin vuokra-asuntotuotannon edistäminen
1.2 Hankkeiden kustannusten nousun pitäminen kohtuullisena kilpailumenettelyitä painottamalla
1.3 Erityisryhmiin kohdistuvat toimenpiteet
1.4 Rakennusten energiatehokkuuden parantaminen ja eheä yhdyskuntarakenne
1.5 Vuokrien määrityksen valvonta ja omakustannusperiaatteen toteutuminen
1.6 Taloudellisissa vaikeuksissa olevien yhteisöjen ongelmissa auttaminen
1.7 Ohjaus- ja valvontatoiminnan ennakoitavuus
1.8 Asuinalueiden kehittämisohjelman toteutus ja viestintä
1.9 Tutkimus- ja kehittämistoiminnan kehittäminen

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

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

4 Mihin toimenpiteisiin ministeriö ryhtyy tilinpäätöksen johdosta ja tuloksellisuuden parantamiseksi

YMPÄRISTÖMINISTERIÖN TILINPÄÄTÖSKANNANOTTO
ASUMISEN RAHOITUS- JA KEHITTÄMISKESKUKSEN
VUODEN 2015 TOIMINNASTA

1 Arvio tuloksellisuudesta ja sen kehityksestä sekä asetettujen tulostavoitteiden toteutumisesta

Ympäristöministeriö toteaa, että ARA on pääosin saavuttanut vuodelle 2015 asetetut tulostavoitteet. ARA on myös merkittävällä tavalla osallistunut useiden ympäristöministeriön asuntopoliittisten toimenpiteiden toimeenpanoon ja hankkeiden valmisteluun ja toteuttamiseen sekä edistänyt valtion ja kaupunkien välisten sopimusten toteutumista.

Korkotukilainoitukseen ja niihin liittyviin avustuksiin käytetty työpanos pysyi ennallaan vuonna 2015, mutta vuoden 2013-2015 luvut eivät ole täysin vertailukelpoisia uuden tietojärjestelmän määrittelyiden vuoksi. Lainoitustoiminnan kokonaiskustannukset laskivat selvästi (-13,7 %), mutta keskimääräinen korkotukilainapäätöksen kustannus nousi.

Ympäristöministeriö on antanut erikseen talousarvion ulkopuolisen Valtion asuntorahaston tilinpäätöskannanoton erikseen.

Vuoden 2015 tulossopimuksessa ARAlle asetettiin yhdeksän keskeistä tulostavoitetta:

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

1.1 Kohtuuhintaisen normaalin vuokra-asuntotuotannon edistäminen

Kertomusvuonna 2015 valtion tukeman ARA -tuotannon aloittamisen mahdollistamien päätösten määrä nousi lähes 1200 asunnolla edellisvuoteen verrattuna, yli 8500 asuntoon.

Normaalia vuokra-asuntotuotantoa aloitettiin yhteensä 2891 asuntoa, mikä on 1120 asuntoa edellisvuotta enemmän. Asumisoikeusasuntotuotannon määrä on pysynyt edellisvuoden tasolla ollen nyt 1896 asuntoa.

Tuotanto on painottunut tavoitteiden mukaisesti suurimpiin kasvukeskuksiin. Normaali vuokratuotanto kasvoi erityisesti Helsingin seudulla ja näistä asunnoista kohdentui 77 % Helsingin seudulle. Asumisoikeusasuntoja ei kohdennettu suurimpien kasvukeskusten ulkopuolelle.

Normaalien vuokratalohankkeiden osalta ensimmäisen vuoden laskennalliset asumiskustannukset olivat pääkaupunkiseudulla 12,90 €/m^2 (muutos edelliseen vuoteen +11,4 %) ja muualla maassa 11,34 €/m^2 (muutos edelliseen vuoteen +9,1 %). Vertailuna käytettävien vapaarahoitteisten asuntojen uusien vuokrasuhteiden vuokrat pääkaupunkiseudulla olivat 17,14 €/m^2 (+2,7 %) ja muualla maassa 11,44 €/m^2 (+2,7 %). Koko maan tasolla tarkasteltuna ARA -kohteiden vuokrat olivat pienemmät kuin vapaarahoitteiset vuokrat. Pääkaupunkiseudulla ja muualla maassa laskennallinen alkuvuokrataso normaalissa vuokratalotuotannossa nousi edellisvuoteen nähden.

Tuotanto painottui tavoitteiden mukaisesti suurimpiin kasvukeskuksiin. Korkotukilainoitetusta uustuotannosta PKS- ja sen lähialueen osuus oli 53 %. Myös muun maan osalta ARA -tuotanto on kohdistunut pääsääntöisesti suuriin kasvukeskuksiin.

1.2 Hankkeiden kustannusten nousun pitäminen kohtuullisena kilpailumenettelyitä painottamalla

ARA -tuotannon rakentamisen keskikustannukset nousivat normaalihankkeissa sekä pääkaupunkiseudulla 3,8 %, että muun maan osalta 1,9 % edellisvuodesta. Keskimääräinen kustannus pääkaupunkiseudulla oli 3115 €/as.m^2 (3 001 €/as.m^2 vuonna 2014) ja muualla maassa 2581€/as.m^2 (2531 €/as.m^2 vuonna 2014). ARAn on erityisesti myös jatkossa syytä korostaa toiminnassaan hinta- ja laatuohjauksen merkitystä.

Neuvottelu-urakkana toteutettavissa hankkeissa rakentamisen hinta (5 kpl, 2916 €/m^2) oli alhaisempi kuin kilpailumuotoisissa (28 kpl, 3142 €/m^2) hankkeissa. Kilpailuhankkeissa rakentamisen hinta oli 3018 euroa neliöltä ja neuvottelumuotoisissa hankkeissa 2814 euroa neliöltä. Kilpailumuotoisena toteutettavien hankkeiden määrä oli 71 % normaaleissa vuokra- ja asumisoikeusasuntohankkeista ja 95 % erityisryhmien osalta. Kilpailutettavien hankkeiden määrä normaalihankkeissa on vähitellen kasvanut uudistuotannon kokonaismäärästä viime vuosina.

1.3 Erityisryhmiin kohdistuvat toimenpiteet

Erityisryhmien investointiavustusten myöntämistä koskevan 4.1.2012 ARAlle annetun ja edelleen voimassa olevan ohjauskirjeen mukaan ympäristöministeriö edellyttää, että erityisryhmien investointiavustusten hankevalinnassa etusijalla ovat pitkäaikaisasunnottomat, kehitysvammaiset, mielenterveyskuntoutujat ja muistisairaat vanhukset. Ohjauskirjeen mukaisten ryhmien hankkeisiin kohdentui kaikkiaan 40 % avustuksista asuntomäärinä tarkasteltuna sekä vastaavasti 67 % avustusmäärästä. Lisäksi fyysisesti huonokuntoisten vanhusten kohteisiin osoitettiin 9 % avustuksesta. ARAn investointiavustusten kohdentaminen on ollut pitkälle tavoitteiden mukaista. Ympäristöministeriö nostaa kuitenkin esille fyysisesti huonokuntoisille vanhuksille tarkoitettujen asuntojen suhteellisen suuren avustusmäärän eli 400 asuntoa. Painopiste erityisryhmien investointiavustuksen osalta vanhusten kohdalla on muistisairaiden vanhusten palveluasumisessa, minkä osuus edellisestä vuodesta on kasvanut huomattavasti. Fyysisesti huonokuntoisten vanhusten, joilla ei ole muistisairautta, asuminen toteutuu pääosin kotona kotipalvelujen turvin ja vain erityistapauksissa palveluasumisessa. Erityisryhmien investointiavustuksella on suuri merkitys osana hallituksen rakennepoliittista uudistusta laitoshoidon vähentämiseksi sekä muistisairaiden vanhusten että kehitysvammaisten osalta.

Avustuksen määrän mitoituksessa keskeisenä tavoitteena on ollut asumiskustannusten pysyminen kohtuullisena. Ensimmäisen vuoden laskennalliset asumiskustannukset avustuksen jälkeen oli uudisasunnoissa tukiluokittain 11,83 -14,98 euroa/as.m^2/kk. Perusparannushankkeissa asumismenot

olivat 8,40 – 9,86 euroa/as.m^2/kk. Tämä seuranta on aloitettu vuonna 2015, jolloin vertailua edellisiin vuosiin ei ole.

Voimassa olevassa ohjauskirjeessä ympäristöministeriö on korostanut tuettavien hankkeiden taloudellista toimivuutta, tarvearviointia ja laatua. Kohteella on oltava riittävästi käyttöä myös pitkällä aikavälillä, ja kunnassa jo olevan asuntokannan hyödyntäminen tulee ottaa huomioon erityisryhmien asumisen toteuttamisessa. Vuonna 2015 erityisryhmien investointiavustuksesta kohdentui suurimpiin kasvukeskuksiin 65 % (56 % vuonna 2014). Ympäristöministeriö pitää tärkeänä, että avustukset kohdentuvat pääosin suurimpiin kaupunkeihin. Myös erityisryhmien osalta tarve on suurin suurissa kunnissa, joskin sen tarve vaihtelee vielä jäljellä olevan laitoshoidon määrän takia suuresti kuntien välillä. Siksi kunnan todellinen tarve kyseisen kohderyhmän osalta tulee olla avustuspäätöksen perusteena ottaen huomioon myös suunniteltujen vapaarahoitteisten kohteiden rakentaminen.

Ympäristöministeriö painottaa erityisryhmien asumisen integroitumista tavalliseen asumiseen ja asuinalueille sekä asumistarpeita hyvin vastaavien ratkaisujen toteuttamista. ARAn investointiavustuksella rakennettiin edelleen pääosin 15-paikkaisia kehitysvammaisten ryhmäkoteja. Ympäristöministeriön teettämän kehitysvammaisten asumisen ohjelman arvioinnin (2016) mukaan investointiavustuksia tulee jatkossa suunnata kehitysvammaisten kohdalla ryhmäkotien sijaan hajautettuihin asumisratkaisuihin ja asumiseen tavallisissa asunnoissa.

Erityisryhmien asumisen onnistumista tukeva ja asumisongelmia ennaltaehkäisevä asumisneuvonta on vahvistunut ja ARA on osoittanut toimintaan avustuksia. Edellisen hallituksen pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämisohjelman (2008–2015) painopiste on ollut yhä enemmän ohjelman alkupuolella aikaansaatujen uusien asumisyksiköiden ja tukipalvelujen hyödyntämisessä sekä asumisneuvonnan vahvistamisessa. Tämä asetelma on näkynyt myös ARAn roolissa. Erityisesti pitkäaikaisasunnottomille tarkoitettujen asuntojen rakentaminen on ohjelman alkuvuosiin verrattuna vähentynyt eikä ohjelmassa rakentamiseen osoitettuja vuosittaisia ARA -investointiavustuksia ole ollut tarkoituksenmukaista täysimääräisesti hyödyntää.

1.4 Rakennusten energiatehokkuuden parantaminen ja eheä yhdyskuntarakenne

Kertomusvuonna korjaus- ja energia-avustusmääräraha oli 40 miljoonaa euroa (43 miljoonaa euroa vuonna 2014) Vuoden 2015 talousarvioesityksen mukaan avustusten painopisteenä olivat hissien rakentaminen sekä vanhusten ja vammaisten henkilöiden asuntojen korjaaminen kotona asumisen mahdollistamiseksi. Lisäksi myönnettävissä oli avustuksia kuntotutkimuksiin kosteusvaurioituneissa, terveyshaittoja aiheuttavissa rakennuksissa sekä avustuksia liikkumisesteiden poistoon asuinrakennuksissa.

Energia-avustukset tuli kohdentaa pienituloisille avustuksensaajaruokakunnille toimenpiteiden kohdistuessa enintään kaksi asuinhuoneistoa käsittävään rakennukseen.

Uusien hissien rakentamiseen myönnettiin yhteensä 29,3 miljoonaa euroa, jolla rakennettiin kaikkiaan 273 uutta hissiä vanhoihin kerrosaloihin. Korjausavustusten rahatilausten keskimääräinen käsittelyaika oli 5,4 päivää eli alle tavoitteeksi asetetun kuuden päivän. Esteettömyyttä edistetään jälkiasennushissien rakentamisavustusten lisäksi liikkumisesteen poistamiseen tarkoitetuilla avustuksilla sekä vanhusväestön ja vammaisten korjausavustuksilla. Liikuntaesteen poistoon myönnettiin avustuksia 1,55 miljoonaa euroa.

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

ARA on toiminut energiatodistuksia ja niiden laatijoita valvovana viranomaisena 1.6.2013 lähtien. Vuoden 2015 aikana otettiin käyttöön energiatodistusten valvontaan ja laatijoiden tietojen ylläpitämiseen tarkoitettu energiatodistusrekisteri. Rekisteriä koskeva lainsäädäntö mahdollisti rekisterin käyttöönoton 1.5.2015 alkaen. Todistuksia tarkastettiin vuoden 2015 aikana pistokokein 127 kappaletta ja energiatodistusrekisterissä todistuksien sisältöä tarkastettiin 200 todistuksesta. Tarkastus- ja valvontamenettelyssä seurattiin myös laatijoiden toimintaa. Energiatodistuksista annettiin vuoden 2015 aikana yhteensä kolme kehotusta. Viraston verkkosivuilta löytyvät energiatodistusten laatijat.

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

1.5 Vuokrien määrityksen valvonta ja omakustannusperiaatteen toteutuminen

Vuokranmäärityksen valvonta siirtyi kunnilta ARAn vastuulle vuoden 2014 alussa.

Vuonna 2015 vuokranmäärityksen tarkastusta on laajennettu suunnitelmallisesti. Alkuvuoden 2015 aikana on kehitetty yhtenäisiä prosesseja valvonnan tehokasta hoitamista varten ja keväällä vuokranmäärityksen valvonta on käynnistetty laajemmin. Vuokrien valvonnassa pääpaino on ollut muutaman vuoden käytössä olleiden kohteiden (ns. uusien kohteiden) tarkastuksissa.

Vuokravalvontaa koskevan tietojärjestelmän vaatimusmäärittely valmistui vuoden alussa ja uuden tietojärjestelmän rakentaminen on aloitettu syksyllä 2015. Uuden tietojärjestelmän kehittämisessä on huomioitu vuokrien valvonnan lisäksi myös asumisoikeusyhteisöjen ja yleishyödylliseksi nimettyjen yhteisöjen ohjauksen ja valvonnan asettamat vaatimukset. Tietojärjestelmä, työnimeltään Valpas, valmistui keväällä 2016 ja otetaan käyttöön syksyyn mennessä.
Vuonna 2015, käsiteltiin yhteisöjen vuodelta 2014 antamia vuosi-ilmoitustietoja, Vuosi-ilmoitusta pyydettiin 579 yhteisöltä ja vastauksia saatiin 533 yhteisöltä. Vastaamatta jätti 46 yhteisöä. Vastaamatta jättäneiden osuutta (8 %) voidaan pitää suurena.

Yleishyödyllisten yhteisöjen valvonnan vuositeemaksi oli valittu sijoitus- ja mahdolliseen muuhun toimintaan liittyvät riskit. ARA on 8.10.2014 antamassa ohjeessaan ohjeistanut yhteisöjä raportoimaan ARAlle sijoituksista ja niihin liittyvistä riskeistä. Yleishyödyllisten yhteisöjen vuosi-ilmoituksissa on pyydetty yhteisöiltä myös sijoitussuunnitelmaa, jos sellainen on tehty. Lain mukaan yleishyödyllinen yhteisö ei saa ottaa muita kuin sosiaaliseen asuntotuotantoon tai vuokraustoimintaan liittyviä riskejä. ARA on ollut tilanteen korjaamiseksi erikseen yhteydessä niihin yhteisöihin, joissa on havaittu säännösten vastaisia sijoituksia.

Asumisoikeusyhteisöille on vuosittain tehty käyttövastikkeita koskeva kysely. Kyselyssä on tiedusteltu muun muassa käyttövastikkeiden suuruutta, vastikkeisiin sisältyvien varautumisten määrää korjauksiin ja perusparannukseen, bullet -lainojen lyhennyksiin ja asumisoikeus-maksujen lunastamisiin kerättyjen varojen määrää sekä tyhjien ja vuokrattujen asuntojen kuin myös uusien asumisoikeus-sopimusten määrää. Lisäksi asumisoikeustalojen asukkaat ovat lähettäneet ARAan kyselyitä, joihin virasto on vastannut. Yhteydenotot ovat koskeneet lähinnä omakustannusperiaatteen toteutumista ja käyttövastike- ja jälkilaskelmien lainmukaisuutta sekä tehtyjä tarkastuksia. Vuodelle 2015 laaditut käyttövastikelaskelmat ARA tarkasti niiden yhtiöiden osalta, joiden edellisen vuoden laskelmissa oli huomautettavaa.

Ympäristöministeriö pitää tärkeänä ryhtyä toimiin kyselyn vastausten saamiseksi kaikilta yhtiöiltä. Lisäksi on tulevissa tilinpäätöksissä ja toimintakertomuksissa esitettävä ne ARAn toteuttamat toimet tilanteeseen puuttumiseksi ja yhtiöiden sitoumukset ARAn osoittamien epäkohtien korjaami-

seksi. Tarkastuksia on voitava tehdä riittävästi myös tulevaisuudessa kohteisiin, joihin liittyy huomattavaa riskiä.

1.6 Taloudellisissa vaikeuksissa olevien yhteisöjen ongelmissa auttaminen

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

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

Suunnitelmalliseen kiinteistönpitoon ohjattiin käynneillä kunnissa, vuokrataloyhteisöissä sekä erilaisissa koulutus- ja seminaaritilaisuuksissa. Kiinteistönpidossa ohjattiin salkuttamaan kiinteistökantaa ja taloudenpidossa ennakoimaan ja varautumaan vuokrissa tuleviin korjauksiin ja tuleviin kohoaviin lainojen lyhennyksiin. Asuntojen tarkoituksenmukaisen käytön edistämiseen ja riskienhallintaan liittyen ARA vapautti kertomusvuonna päätöksillään rajoituksista yhteensä 3655 asuntoa.

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

1.7 Ohjaus- ja valvontatoiminnan ennakoitavuus

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

Valvonta- ja ohjauskäyntejä tehtiin yhteensä 32 kappaletta. Korjaus- ja energia-avustusten tarkastuskäyntejä kunnissa on korvattu pyytämällä kirjallisesti lisäselvitykset sovitun rajan ylittävistä avustuksista. Näin tarkastuksiin on saatu enemmän kattavuutta.

1.8 Asuinalueiden kehittämisohjelman toteutus ja viestintä

Asuinalueiden kehittämisavustusta oli vuonna 2015 jaettavana kahdeksan miljoonaa euroa ja avustus oli haettavissa keväällä ja ne kohdennettiin sovittujen periaatteiden mukaisesti. Asuinalueiden kehittämisohjelman avustukset myönnettiin täysimääräisesti. ARA on ollut aktiivisesti mukana toteuttamassa ohjelmaa hankeohjauksella. Tähän liittyen on järjestetty hanketapaamisia ja toteutettu hankeviestintää sekä virasto on ylläpitänyt ohjelman verkkosivustoa. Hankeviestinnässä ympäristöministeriö on painottanut erityisesti hankkeiden välistä tiedonvaihtoa ja osana tätä, Lähiökehittämisen tietopankin edelleen kehittämistä käyttäjälähtöisesti. Asuinalueiden kehittämisohjelma jatkui vuoden 2015 loppuun asti.

1.9 Tutkimus- ja kehittämistoiminnan kehittäminen

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

Vuodelle 2015 ARAlla oli käytössään Valtion asuntorahaston varoista 700 000 euroa. Tulostavoitteena oli suunnata kehittämisrahat ympäristöministeriön vahvistaman käyttösuunnitelman mukaisesti huomioiden etenkin se, että hankkeet muodostavat riittävän suuria kokonaisuuksia ja lisäävät hankkeiden ARA -lähtöisyyttä. Kehittämisrahoitus ohjattiin tulostavoitteiden ja ympäristöministeriön vahvistaman käyttösuunnitelman mukaisesti neljään eri painopistealueeseen (erityisryhmien asuminen; asuntosuunnittelun ja rakentamisen sekä kiinteistökannan kehittäminen ja tilastot; tiedonvälitys sekä tietopalvelut).

Tulostavoitteen mukaisesti kehittämistulosten vaikuttavuutta edistettiin muun muassa järjestämällä toista kertaa ARA-paja -seminaari 11.–12.3.2015. Lisäksi ARA on toteuttanut vuonna 2016 käyttöön otettavan hankekorttijärjestelmän, johon kootaan sähköisesti kaikkien helposti saataville tiedot sekä ARAn kehittämishankkeista että ARAn rahoittamista rakennuskohteista. Vuonna 2015 toteutettiin myös kehittämishanke, jonka tuloksena syntyi opas kehittämishankkeiden tulosten jalkauttamiseen. Ympäristöministeriö pitää edelleen tärkeänä tulosten viemistä osaksi ARAn ydintoiminnan kehittämistä sekä osaksi toimintatapoja. Lisäksi ARAn on kiinnitettävä huomiota digitalisaatiokehitykseen ja sen hyödyntämiseen omissa tehtävissään.

ARAn vuonna 2013 uudistunut henkilöstöstrategia korostaa henkilöstön valmiuksia ja osallistumista. Vuonna 2015 virastossa työskenteli 54 henkilöä, joka on sama kuin vuotta aiemmin. ARAn keskeiset työtyytyväisyyttä kuvaavat tunnusluvut laskivat edellisvuodesta. Työtyytyväisyyden kokonaisindeksi oli 3,75 (3,54 vuonna 2014).

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

Toimintakertomus on sisällöltään ja selkeydeltään laadittu pääosin esimerkillisesti. Kertomus sisältää runsaasti tietoa viraston toiminnasta vuodelta 2015. Johdon katsauksessa on käsitelty ARAn keskeisimpiä tuloksia ja siitä saa hyvän yleiskuvan tärkeimmistä tehtäväkokonaisuuksista. Myös toimintaympäristöä koskeva analyysi on kattava. Rakenteeltaan toimintakertomus on laadittu Valtiokonttorin ohjeiden mukaisesti ja sisältää niin vaikuttavuutta, toiminnallista tehokkuutta kuin tuotoksia ja laadunhallintaa sekä henkisten voimavarojen hallintaa koskevat osuudet. Kertomuksessa on käsitelty lyhyesti niin keskeiset tulostavoitteet kuin hankkeetkin.

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

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

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

Erityisryhmien kohdalla ARAlla on keskeinen rooli palvelurakenteen muutoksen edistämisessä sekä vanhusten, mielenterveyskuntoutujien että kehitysvammaisten kohdalla. Ympäristöministeriö pitää tärkeänä, että ARA kohdentaa edelleen erityisryhmien investointiavustusta erityisesti laitoshoitoa korvaavaan asumiseen. Ympäristöministeriö kannustaa ARAa toteuttamaan yhdessä kuntien ja hanketoteuttajien kanssa aiempaa monipuolisempia asumisen ratkaisuja, esimerkiksi asuntoverkostoja ja muita hajautetun asumisen ratkaisuja, osoittamaan etenkin tavallisia vuokra-asuntoja kehitysvammaisille ihmisille, mielenterveyskuntoutujille ja tukea tarvitseville nuorille.

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

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

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

Ympäristöministeriö toteaa, että ARAn toimintaansa ja toimintaprosessejaan kehittäessään tulee ottaa huomioon riskien hallinnan ja ennakoivuuden näkökulma sekä mitoittaa sisäisen tarkastuksen resurssit toimintaan nähden riittäviksi ja tarkastukset kohdentaa toiminnan kannalta kriittisiin prosesseihin. Lisäksi ARA tulee ottaa toiminnassaan huomioon tilintarkastuskertomuksessa esiin tuodut huomiot.

4 Mihin toimenpiteisiin ministeriö ryhtyy tilinpäätöksen johdosta ja tuloksellisuuden parantamiseksi

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

Ympäristöministeriö jatkaa yhdessä keskeisten yhteistyötahojen kanssa Ikääntyneiden asumisen kehittämisohjelman toteutusta. Siinä tuetaan ikääntyneiden kotona asumista heidän asuntoolojaan parantamalla (hissirakentaminen, asuntojen korjaukset sekä asuinympäristöjen parantaminen). Ohjelman toisen vaiheen eli vuosien 2016 ja 2017 toimenpiteiden osalta on tarkennettu myös ARAn toteuttavaksi tulevia toimenpiteitä. Ympäristöministeriö neuvottelee ARAn kanssa näiden toteutuksesta ja tukee edelleen ARAa taloudellisesti valtakunnallisen hissihankkeen toteuttamisessa.