



Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tilinpäätös 1.1.2019 – 31.12.2019

SISÄLLYSLUETTELO

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	6
1.2.1.3 Korjausavustukset ja avustukset sähköisen liikenteen edistämiseen	11
1.2.1.4 Kehittämisrahatoiminta	12
1.2.2 Toiminnan vaikuttavuus	14
1.2.2.1 Kehittämisen- 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	18
1.3.3 Maksullisen toiminnan tulos ja kannattavuus	19
1.4 Tuotokset ja laadunhallinta	19
1.4.1 Suoritteiden määrät ja aikaansaadut julkishyödykkeet	19
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	27
1.6.1 Rahoituksen rakenne	27
1.6.2 Talousarvion toteutuminen	27
1.6.3 Tuotto- ja kululaskelma	28
1.6.4 Tase	28
1.7. Sisäisen valvonnan arviointi- ja vahvistuslausuma	28
1.8 Arviointien tulokset	30
1.9 Yhteenveto havaituista väärinkäytöksistä	30
2 TALOUSARVION TOTEUMALASKELMA	32
3 TUOTTO- JA KULULASKELMA	33
4 TASE	34
5 LIITETIEDOT	36
6 ALLEKIRJOITUKSET	41

1 TOIMINTAKERTOMUS

1.1 Johdon katsaus

Korkotukilainoilla aloitettiin 7 437 asuntoa ja 1 410 miljoonan euron korkotukilainavaltuus sidottiin lähes täysimääräisesti. Takauslainoilla aloitettiin 379 asuntoa. Asuntorakentamisen jatkuminen vilkkaana toi haasteita hankkeiden toteuttamiseen. ARA-hankkeissa rakentamisen hintojen nousu kuitenkin tasaantui verrattuna edelliseen vuoteen. Keskimääräinen hinta nousi pääkaupunkiseudulla 2,4 % ja muualla maassa 2,0 %. Tulostavoitteiden mukaisesti huomiota ei ole kiinnitetty pelkästään kustannuksiin vaan myös tuleviin asu-
miskustannuksiin ja siihen, miten hanke edistää MAL-sopimusten tavoitteita.

Tuotanto painottui tavoitteiden mukaisesti Helsingin seudulle ja muihin suurimpiin kasvu-keskuksiin. ARA-uustuotannosta 55 % sijoittui Helsingin seudun MAL-kuntiin ja 92 % suurimpien kasvuseutujen alueelle.

Myönnettyjen korjausavustusten määrä kasvoi edelliseen vuoteen verrattuna ja oli yhteensä 25,3 miljoonaa euroa (19,5 milj. euroa vuonna 2018). Jälkiasennushissien rakentamiseen myönnettiin avustuksia yhteensä 11,1 miljoonaa euroa (11,4 milj. euroa vuonna 2018). Avustuksia liikkumisesteen poistoon myönnettiin 8,6 miljoonaa euroa. Määrä nousi 3,5 miljoonalla edelliseen vuoteen verrattuna. Avustuksista kohdentui 5,5 miljoonaa euroa olemassa olevan hissien esteettömyyskorjauksiin sellaisissa tapauksissa, joissa korjauksen avulla edistetään esteettömyyden kulkua hissille. ARAn tuli myös tehostaa ja kehittää viestintää ja neuvontaa korjausavustuksiin liittyen. Korjausavustuksista on viestitty ja kampanjoitu aktiivisesti (mm. kampanjat Postin kautta noin miljoonaan kotitalouteen). Ikääntyneiden ja vammaisten henkilöiden asuntojen korjausavustusta myönnettiin yhteensä 5,6 milj. euroa (vuonna 2018 yhteensä 3,0 miljoonaa euroa).

Korjausavustusten myöntämisessä tulostavoitteena oli sujuva käsittelyprosessi. Korjausavustuspäätöksiä tehtiin vuonna 2019 yhteensä 1 592 kappaletta. Vuonna 2019 toiminnan tehokkuuden mittarina oli tulossopimuksen mukainen palvelulupaus hakemuksen käsitte-
lyyn otosta 7 päivän sisällä hakemuksen saapumisesta lukien. Virasto ei päässyt anta-
maansa palvelulupaukseen hakemusten käsittelystä ja käsittelyaika oli selvästi pidempi kuin palvelulupaus. Korjausavustuksiin liittyvät aloituslupahakemukset kuitenkin pystyttiin käsittelemään 7 päivän sisällä ja avustuksen hakijoille ei aiheutunut päätöksentekoon lii-
tyvää viivettä rakennustöiden toteuttamisessa. Tavoitteena on päästä vuosien 2020-2023 tulossopimuksen mukaiseen 14 työpäivän tavoitteeseen mahdollisimman pian.

Virastossa tehtiin erilaisia tuen myöntämiseen liittyviä tai muita päätöksiä yhteensä 2 442 kappaletta. Määrä pysyi ennallaan edelliseen vuoteen verrattuna.

Vuoden aikana on jatkettu viraston digitalisaatiohankkeita. Vuokrien ja yleishyödyllisten yhteisöjen valvonnassa on käytössä tietojärjestelmä, joka tehostaa valvontaan liittyviä toimin-
taprosesseja ja järjestelmään liittyvää kehitystyötä on jatkettu. Korkotuki- ja takauslainten hakemiseen ja käsittelyyn liittyvän tietojärjestelmän toteutetaan osaksi olemassa olevaa oh-
jauksen ja valvonnan tietojärjestelmää.

Vuoden 2019 kehittämisrahoitus kohdennettiin pääosin ympäristöministeriön käyttösuunni-
telmassa vahvistamiin hankkeisiin. Osa hankkeista on peruuntunut ja niiden tilalle on otettu
korvaavia hankkeita. Kehittämisrahoitushankkeista on informoitu ympäristöministeriötä.

Virasto on tehnyt yhteistyötä SYKEN kanssa. Virastot järjestivät yhteistyössä syyskuussa 2019 Rakennetun ympäristön ja asumisen tietoaaineistot seminaarin (n. 200 osallistujaa). Osana Syken ylläpitämää LIITERI-tietopalvelua on ARA-asuntokantaa koskeva palvelupaketti.

Ohjausta ja valvontaa on toteutettu tulossopimuksen liitteenä olevan vuosisuunnitelman mukaisesti ja siitä tullaan toimittamaan ympäristöministeriölle erillinen raportti. Valvonnan resursseja on kohdistunut erityisesti Nuorisosäätiöön liittyviin toimenpiteisiin. Ohjaukseen ja valvontaan liittyen on osallistuttu aktiivisesti eri koulutustilaisuuksiin. Keskeisinä teemoina ovat olleet vuokranmäärityksen ja valvonnan uudistukset. Valvonnan tietojärjestelmää on tarkoitus hyödyntää jatkossa myös Valtiokonttorissa ja se korvaa jatkossa SART-tietojen keruun. Lisäksi valtiokonttorin kanssa on tehty aktiivisesti ennakoivaa riskienhallintaa pitämällä alueellisia seminaareja sekä tekemällä kunta- ja asiakaskäyntejä.

Virasto on toteuttanut Yhdyskuntien uudistaminen 2016–2019 -projektia. Projekti tarjoaa kehittämisalustan, asiantuntija-apua ja verkostoja asumisen kehittämiseen. Projektin teemoja ovat mm. kiinteistökannan ja alueiden kehittäminen ja uudistaminen kestäväällä tavalla. Projektin loppuseminaari pidettiin 16-18.10.2019.

ARA on toiminut energiatodistuksia ja niiden laatijoita valvovana viranomaisena. Viraston verkkosivuilta löytyvät energiatodistusten laatijat ja energiatodistukset. Lisäksi verkkosivuilta löytyy tilastotietoa energiatodistuksiin liittyen. Energiatodistuksiin liittyvää valvontaa on kehitetty ja ARA on mm. määrittänyt uhkasakkojen tasot erilaisille kohteille. Energiatodistuksiin liittyvän tietojärjestelmän uudistaminen on käynnissä ja uusi järjestelmä otetaan käyttöön vuoden 2021 alussa.

Osana AUNE-ohjelmaa ARA on toteuttanut ESR-rahoitteista hanketta yhteistyössä kuuden kaupungin kanssa. Hanke sai valtiovarainministeriön, oikeusministeriön ja Suomen Kuntaliiton myöntämän vuoden 2019 Demokratiatunnus-palkinnon.

Toimintaan liittyen on ollut tavoitteena viestiä aktiivisesti muun muassa säännöllisesti julkaistavalla sähköisellä uutiskirjeellä. Ikääntyneiden Korjaustieto.fi -sivuston ylläpidon ja kehittämisen yhteistyöryhmä on käynyt läpi sivuston kehittämistarpeita ja vastaa sivuston ylläpitämisestä.

Viraston strategian mukaisesti keskeisenä tavoitteena on palveluiden digitalisointi ja sitä kautta tapahtuva palveluiden parantaminen ja toiminnan tehostaminen. Virasto tehosti hankinnasta maksuun -prosessia ottamalla vuoden 2019 alusta käyttöön valtion yhteisen Handi-palvelun, joka mahdollistaa helpon sähköisen tilaamisen, sekä pitkälle viedyn laskujen käsittelyn automatisoinnin. Palveluratkaisu korvasi aiemman tilaustenhallintajärjestelmä TILHAN sekä laskujen käsittely- ja arkistointijärjestelmä Rondon. Palvelunäkökulma on laajemminkin keskeinen toiminnan ja prosessien kehittämistä ohjaava periaate. Myös viestinnän merkitystä osana toiminnan kehittämisessä korostetaan. Nykyinen strategiakausi päättyy vuonna 2020 ja virastossa on aloitettu strategian päivittämisprosessi. Uuden hallitusohjelman linjaukset tulevat näkymään uudessa strategiassa.

ARAn tavoitteena on olla oppiva ja innostunut asiantuntijoiden työyhteisö. Virasto toteutti 2018-2019 laajan ARA-kehittäjät koulutusohjelman yhteistyössä koulutuskeskus Salpauskien kanssa. Koulutusvalmennukseen osallistui yhteensä 18 viraston työntekijää, jotka valmistuivat tuotekehitystyön erikoisammattitutkintoon. Tämän lisäksi 4 työntekijää toimi ohjaajana ja koulutuksen arvioijana. Lisäksi esimiehiä ja henkilöstöä on osallistunut koulutuksiin kehityskeskusteluissa sovittujen henkilökohtaisten kehittymistarpeiden mukaan.

Toiminnasta ja valtuuksien käytöstä on raportoitu ympäristöministeriölle säännöllisesti, ja ARA-tuotannosta julkaistaan kuukausittainen raportti viraston verkkosivuilla.

1.2 Vaikuttavuus

1.2.1 Siirto- ja sijoitusmenojen vaikuttavuus

1.2.1.1 Korkotukilainoituksen kohdentuminen alueellisesti ja tukimuodoittain

ARAN myöntämien korkotukilainojen ja avustusten tulee kohdistua alueille, joissa ARA-asunnoille on pitkäaikaista kysyntää. Erityisesti Helsingin seudun kohtuuhintaista vuokra-asuntotuotantoa oli pyrittävä lisäämään. Asumisoikeusasuntojen lainoitus oli kohdennettava MAL-aiesopimuskuntiin.

Vuonna 2019 aloitettiin 7 437 uutta korkotukilainoitettua ARA-asuntoa. Pitkän 40-vuoden korkotuen normaaleja vuokra-asuntoja oli 3 344, lyhyen 10-vuoden korkotuen vuokra-asuntoja 1 196, erityisryhmien vuokra-asuntoja 1 481 ja asumisoikeusasuntoja 1 416. Korkotuetun tuotannon lisäksi aloitettiin 379 takauslainoitettua vuokra-asuntoa. Vuoteen 2018 verrattuna ARA-uudistuotanto väheni 9 % (Taulukko 1.).

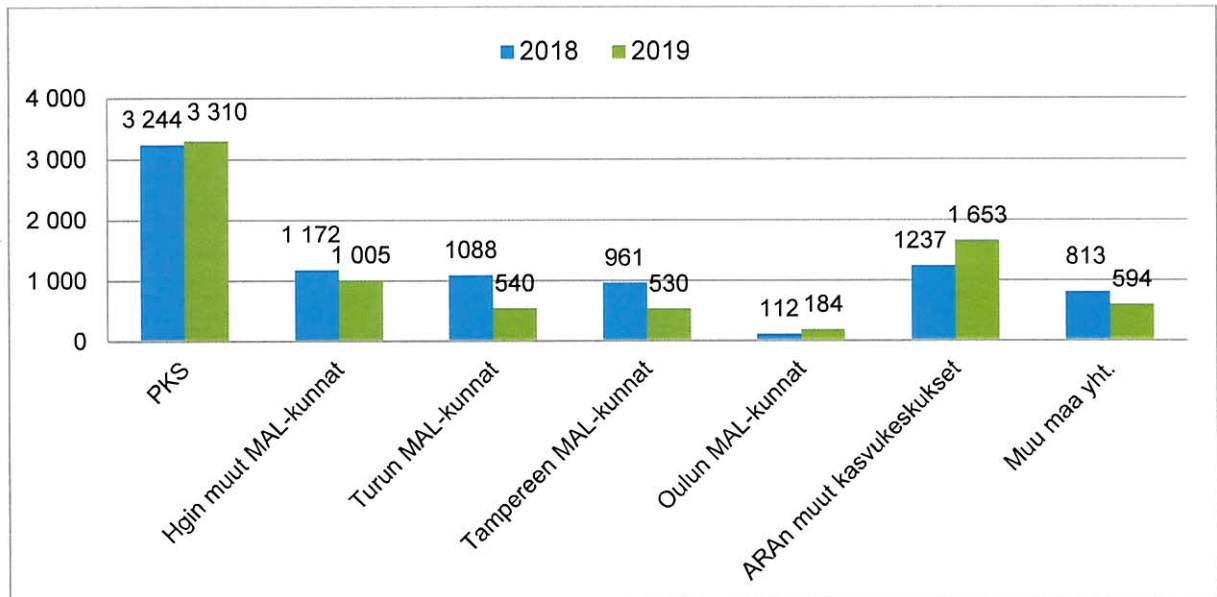
Taulukko 1. Lainoitettu ARA-uudistuotanto 2019

Koko maa	ARA-vuokra-asunnot			ARA-uudistuotanto				
	Pitkä korkotuki	Lyhyt korkotuki	Erityisryhmät	ARA-vuokra-asunnot yht.	Asumisoikeusasunnot	Korkotuettu tuotanto yht.	Takauslainoitettut vuokra-asunnot	ARA-uudistuotanto yht.
2019	3 344	1 196	1 481	6 021	1 416	7 437	379	7 816
2018	2 363	730	3 278	6 371	1 575	7 946	681	8 627
muutos	42 %	64 %	-55 %	-5 %	-10 %	-6 %	-44 %	-9 %

Normaalien pitkän korkotuen vuokra-asuntojen määrä kasvoi 42 % edellisvuoteen verrattuna. Lyhyen korkotuen asuntojen määrä lisääntyi 64 %. Erityisryhmäasuntojen määrä pieneni 55 % ja asumisoikeusasuntojen 10 %. Takauslainoitettujen vuokra-asuntojen aloitukset vähenivät 44 %.

ARA-uudistuotannosta 92 % sijoittuu ARAn kasvukeskuksiin. Helsingin seudun MAL-kuntien osuus ARA-tuotannossa oli 55 %, kun se vuotta aiemmin oli 48 %. Pääkaupunkiseudun osuus oli 42 % (Kuvio 2).

Kuvio 2 ARA-uudistuotanto alueittain 2018-2019



Korkotukilainoilla peruskorjattiin 2 887 ARA-asuntoa vuonna 2019. Määrä on 1 300 asuntaa vähemmän kuin vuotta aikaisemmin. Peruskorjauksista 45 % kohdistui normaaleihin vuokra-asuntoihin ja 34 % erityisryhmien asuntoihin. Vuoden 2019 peruskorjauksista 95 % tehtiin kasvukeskuksiin.

Taulukko 3. Perusparannushankkeet kohderyhmittäin 2017–2019

Perusparantaminen	2018		2019		Kasvukeskus	
	as. kpl	%	as. kpl	%	as. kpl	%
Tukimuoto						
Erityisryhmät	1 630	39,3	972	33,7	932	32,3
Normaalit vuokra-asunnot	1 858	44,7	1 295	44,9	1 207	41,8
Asumisoikeusasunnot	666	16,0	620	21,5	608	21,1
Koko maa yhteensä	4 154	100,0	2 887	100,0	2 747	95,2

1.2.1.2 Korkotukihankkeisiin liittyvät muut tavoitteet

Hankkeiden hyväksynnässä painotettiin kilpailumenettelyä ja kustannusten kohtuullisuutta. Yhden ja kahden hengen asuntojen osuuden tuli kasvaa. Lainoituksessa tuli ottaa huomioon myös elinkaarikustannuksiin vaikuttavia tekijöitä.

Rakentamisen hinta normaaleissa hankkeissa

Pääkaupunkiseudulla normaalien vuokra- ja asumisoikeusasuntojen rakennuskustannukset olivat noin 3 625 euroa neliöltä, mikä on 2,4 % edellisvuotta enemmän. Pääkaupunkiseudun ulkopuolella rakennuskustannukset nousivat 2,0 % ja olivat keskimäärin 2 875 euroa neliöltä. (Taulukko 4.).

Taulukko 4. Rakentamisen hinta (€/asm²) ARA-vuokra- ja asumisoikeusasunnoissa 2019

Alue	Rakennus- kustannus	omalla tontilla			vuokratontilla		
	Oma ja vuokra- tontti €/asm ²	Liittymis- maksut ja autopaikat €/asm ²	Maapohja- kustannus €/asm ²	Hankinta- arvo €/asm ²	Liittymis- maksut ja autopaikat €/asm ²	Maapohja- kustannus €/asm ²	Hankinta- arvo €/asm ²
Koko maa muutos %	3 313 3,4 %	266	333	3 620 2,1 %	322	48	3 918 4,9 %
PKS muutos %	3 625 2,4 %	368	500	4 109 3,1 %	383	60	4 235 0,6 %
Muu maa muutos %	2 875 2,0 %	197	221	3 294 2,2 %	157	13	3 060 3,3 %

*) ARAn hyväksymät rakennuskustannukset osapäätösvaiheessa. Hinnat sis. ALV:n

Kilpailu rakentamisessa ja rahoituksessa

ARA-uudiskohteista 68 % toteutettiin kilpailu-urakkana. Määrä oli 4 %-yksikköä pienempi kuin vuotta aikaisemmin. Pitkän korkotuen vuokra-asuntohankkeissa (normaalit ja erityisryhmien asunnot) noin 80 % toteutettiin kilpailu-urakalla. Lyhyen korkotuen hankkeista reilu kolmasosa oli kilpailumuotoisia ja takauslainahankkeista puolet (Taulukko 5.).

Taulukko 5. Urakkakilpailujen määrä ja osuus 2019

Urakka- muoto	Vuokra- asunnot (pitkä korko- tuki)	Vuokra- asunnot (lyhyt korko- tuki)	Erityis- ryhmät	Asu- mis-oi- keus- asunnot	Ta- kaus- lainat	ARA- tuo- tanto yh- teensä
Neuvottelu	10	15	5	12	4	46
Kilpailu	35	8	28	21	4	96
Yhteensä	45	23	33	33	8	142
Kilpailu- urakoiden osuus	78 %	35 %	85 %	64 %	50 %	68 %

Uusien vuokra- ja asumisoikeustalojen korkotukilainojen kesrikorko oli 0,62 % ja korkomarginaali oli 0,52 %. Kesrikorko ja korkomarginaali laskivat vuoteen 2018 verrattuna (Taulukko 6.). Kuntarahoituksen osuus korkotukihankkeista oli 76 %.

Taulukko 6. Vuokra- ja asumisoikeustalolainojen korot ja marginaalit (lainoihin liittyy valtion täytetäkaus)

	2017	2018	2019	Vuosimuutos %-yks.
Kesrikorko	0,82	0,72	0,62	-0,10
Korkomarginaali	0,67	0,59	0,52	-0,07

Vuokrat ja käyttövastikkeet ARA-uustuotannossa

Uusien ARA-asuntojen alkuvuokrien tulee olla kohtuuhintaisia saman alueen markkina-vuokriin verrattuna. Pitkän korkotuen normaalien ARA-vuokratalojen laskennalliset alku-vuokrat olivat pääkaupunkiseudulla keskimäärin 13,0 euroa neliöltä ja muualla maassa 12,7 euroa neliöltä. Lyhyen korkotuen ARA-talojen alkuvuokrat olivat pääkaupunkiseu-dulla 16,5 euroa neliöltä ja muualla maassa 13,5 euroa neliöltä. Uusien asumisoikeusta-lojen laskennallinen käyttövastike oli pääkaupunkiseudulla keskimäärin 15,5 euroa neli-öltä ja muualla maassa 12,0 euroa.

ARA-vuokrat ja ASO-käyttövastikkeet olivat selvästi edullisempia kuin vastaavat vapaa-rahoitteiset vuokrat uusissa vuokrasuhteissa (Taulukko 7.).

Taulukko 7. Uusien vuokra- ja asumisoikeusasuntojen asumiskustannukset

	Alkuvuokrat uusissa ARA-asunnoissa									Vapaarahoitteisten asun- tojen vuokrat***		
	Vuokra-as. pitkä korko- tuki*			Vuokra-as. lyhyt korko- tuki**			Asumisoikeustalot*					
	Koko maa	PKS	Muu maa	Koko maa	PKS	Muu maa	Koko maa	PKS	Muu maa	Koko maa	PKS	Muu maa
2018	12,8	13,4	12,2	13,5	15,3	13,1	12,2	13,5	11,4	15,5	20,3	13,6
2019	12,9	13,0	12,7	14,6	16,5	13,5	13,9	15,5	12,0	16,0	21,2	13,9
muutos****	0,2 %	-3,2 %	4,6 %	7,8 %	7,8 %	2,7 %	13,6 %	15,4 %	6,0 %	3,2 %	4,8 %	2,1 %

*) 1. vuoden laskennallinen asumiskustannus. Lopullinen vuokra määräytyy kohteen valmistuttua.

Alkuvuokrat eivät sisällä vesimaksua.

**) Ensimmäisen vuoden sitova alkuvuokra. Ei sisällä vesimaksua.

***)) Uudet vuokrasopimukset, 4. neljännes 2018 ja 2019 (Tilastokeskus).

****)) Vuokrien vuosimuutoksessa ei ole huomioitu asuntojen sijaintia tai keskikoon muutoksia.

Pienasuntojen osuus ARA-tuotannossa

ARAn tulostavoitteena oli huolehtia, että valtion tukemassa normaalissa vuokra-asunto-tuotannossa yhden ja kahden hengen tarpeita vastaavien asuntojen osuus lisääntyy. Uu-sista ARA-asunnoista yksiöitä oli 42 % ja kaksioita 33 %. Pienasuntojen osuus lisääntyi 3 %-yksiköllä vuoteen 2018 verrattuna (Taulukko 8.).

Taulukko 8. Pienasuntojen osuus ja keskitoot normaaleissa vuokra- ja asumisoikeushankkeissa

Asuntojen käyttötarkoitus	Vuosi	Pienasuntojen osuus (%)		Perhe-asunnot	Keski-koko
		Yksiöt	Kaksiot		
Normaalit vuokra- ja ASO-asunnot	2017	26,2	42,7	31,1	52,4
	2018	32,2	40,2	27,6	51,9
	2019	41,9	33,4	24,7	54,2
	keskikoko	40,0	56,0	75,8	asm2

Perusparannushankkeiden kustannukset ja korjausaste

Korjausrakentamisen tukemisen tulostavoitteissa kiinnitetään huomiota kiinteistön sijaintiin ja asemaan alueen asuntomarkkinoilla. Korjaamista tarkastellaan teknisen elinkaaren ohella asuntojen nykyisen ja tulevan kysynnän näkökulmasta. Lisäksi korjaushankkeessa edellytetään pitkän tähtäyksen perusparannus- ja kunnossapitosuunnitelmaa. ARA ei hyväksy tuen piiriin raskaita peruskorjauksia sijainniltaan huonoilla alueilla.

Normaali-kohteissa keskimääräinen korjauskustannus oli 1 405 euroa neliötä kohden ja keskimääräinen korjausaste 54 %. Erityiskohteiden keskimääräinen korjauskustannus oli 2 053 euroa neliötä kohden ja keskimääräinen korjausaste 58 % (Taulukko 9.).

Taulukko 9. Perusparannuskustannukset ja -aste vuosina 2017-2019

Perusparannus-kustannukset (€/m ²) ja -aste (%)		Norm. vuokra- ja ASO-talot		Erityiskohteet	
Alue	Vuosi	€/m ²	%	€/m ²	%
Koko maa	2017	1 288	50	1 456	62
	2018	1 283	51	1 950	69
	2019	1 405	54	2 053	58
PKS	2017	1 436	51	1 132	58
	2018	1 760	58	1 980	67
	2019	1 640	60	2 257	55
Muu maa	2017	1 077	48	1 888	67
	2018	900	46	1 880	74
	2019	1 022	45	1 832	62

Erityisryhmien investointiavustukset

Korkotukilainan lisäksi erityisryhmien hankkeille myönnetään investointiavustuksia. Niitä kohdistettaessa huomioidaan tuen tarve, kohteen pitkäaikainen käyttö ja taloudellinen kantokyky. Vuonna 2019 ARA:n investointiavustusvaltuus oli 103 miljoonaa euroa, josta 80,4 miljoonaa euroa käytettiin vuoden 2019 avustuspäätöksiin ja 2,6 miljoonaa aiempien vuosien tarkistuspäätöksiin. Avustusta myönnettiin 3 029 erityisryhmäasunnolle. Myönnettyjen avustusten määrä kasvoi 7,6 miljoonalla. Asuntojen määrä oli 500 pienempi kuin vuonna 2018 (Taulukko 10.).

Taulukko 10. Erityisryhmien investointiavustukset 2017-2019

Vuosivertailu Hankemuoto	2017		2018		2019	
	As. kpl	Milj. €	As. kpl	Milj. €	As. kpl	Milj. €
Uustuotanto	3 395	101,8	2 044	57,5	2 213	68,8
Perusparannus ja hankinta	1 992	17,1	1 479	15,2	816	11,6
Yhteensä	5 387	118,9	3 523	72,8	3 029	80,4

*) Luvuista puuttuvat aikaisempien vuosien avustuksille tehdyt tarkistuspäätökset.

Ikääntyneille tarkoitetut asunnot saivat investointiavustuksia 42 miljoonaa euroa. Avustettuja asuntoja oli yhteensä 1 026. Ikääntyneiden osuus investointiavustuksista oli 52 % ja asunnoista 34 %.

Opiskelijat saivat avustusta 25 miljoonaa euroa, jolla rakennetaan 1 289 uutta ja peruskorjataan 554 vanhaa asuntoa. Opiskelija-asuntojen osuus avustuksista oli 32 % ja asunnoista 61 %. Muiden erityisryhmien osuus investointiavustuksista on yhteensä 17 % ja asunnoista 5 % (Taulukko 11.).

Taulukko 11. Erityisryhmien investointiavustukset (asunnot ja eurot) kohderyhmittäin 2019

2019 erityisryhmä	Eri-	Asuntoja yht.		Avustus yht.		Uustuotanto		Perusparannus + hankinta	
		As. kpl	osuus	milj. €	osuus	As. kpl	milj. €	As. kpl	milj. €
Muistisairaat vanhuks		295	10 %	13,8	17 %	159	10,1	136	3,7
Muut vanhusten asunnot		731	24 %	27,9	35 %	624	26,4	107	1,5
Opiskelijat		1 843	61 %	25,4	32 %	1 289	20,2	554	5,2
Kehitysvammaiset		120	4 %	10,9	14 %	120	10,9	0	0,0
Muut erityisryhmät		40	1 %	2,4	3 %	21	1,2	19	1,3
Erytisryhmät yhteensä		3 029	100 %	80,4	100 %	2 213	68,8	816	11,6

Vuokrataso erityisryhmien hankkeissa

Avustuksen määrän mitoituksessa keskeisenä tavoitteena on asumiskustannusten pysyminen kohtuullisena. Ensimmäisen vuoden laskennalliset asumiskustannukset avustuksen jälkeen olivat erityisryhmien uudisasunnoissa tukiluokittain 12,4 - 16,7 euroa asuinliötä kohden kuukaudessa. Perusparannushankkeissa asumismenot olivat 7,2 – 12,7 euroa asuinliölle.

Taulukko 12. Keskimääräinen tukiaaste ja alkuvuokra tukiluokittain investointiavustushankkeissa

Avustusvuosi	Tukiluokka*	Uudistuotanto		Perusparannus	
		Tukiprosentti	Alkuvuokra	Tukiprosentti	Alkuvuokra
2017	1	11,2	14,8	10,0	10,3
2017	2	26,0	14,2	28,3	9,8
2017	3	35,0	12,8	29,4	9,4
2017	4	47,9	12,1	35,0	13,4
2018	1	10,0	14,3	10,0	10,8
2018	2	27,5	14,4	21,7	11,7
2018	3	35,7	12,2	28,0	10,2
2018	4	48,0	11,2	40,0	15,7
2019	1	12,9	16,7	14,0	12,7
2019	2	26,2	14,8		
2019	3	35,4	14,5	34,3	10,0
2019	4	48,9	12,4	40,0	7,6

*) Tukiluokkaan II, III tai IV kuuluvilta erityisryhmähankkeilta ARA edellyttää kunnan lausuntoa.

1.2.1.3 Korjausavustukset ja avustukset sähköisen liikenteen edistämiseen

ARA myöntää korjausavustuksia yhteisöille jälkiasennushissien rakentamiseen ja muiden liikuntaesteiden poistamiseen sekä ikääntyneiden ja vammaisten henkilöiden asuntojen korjaamiseen. ARA on toiminut kaikissa korjausavustuksissa valtionapuviranomaisena 1.1.2017 alkaen.

Vuonna 2019 korjausavustuksiin oli käytettävissä 20 miljoonan euron myöntövaltuus Valtion asuntorahaston varoista. Sen lisäksi oli käytettävissä talousarvion 15,5 miljoonan euron määräraha. Vuoden 2019 määrärahojen lisäksi käytössä oli vuodelta 2018 siirtynyt korjausavustusmääräraha, yhteensä 4 170 000 euroa.

Myönnettyjen korjausavustusten määrä kasvoi edelliseen vuoteen verrattuna ja oli yhteensä 25,3 miljoonaa euroa (19,5 milj. euroa vuonna 2018). Jälkiasennushissien rakentamiseen myönnettiin avustuksia yhteensä 11,1 miljoonaa euroa (11,4 milj. euroa vuonna 2018). Avustuksia liikkumisesteen poistoon myönnettiin 8,6 miljoonaa euroa. Määrä nousi 3,5 miljoonalla edelliseen vuoteen verrattuna. Avustuksista kohdentui 5,5 miljoonaa euroa olemassa olevan hissien esteettömyyskorjauksiin sellaisissa tapauksissa, joissa korjauksen avulla edistetään esteetöntä kulkua hissille. ARAn tuli myös tehostaa ja kehittää viestintää ja neuvontaa korjausavustuksiin liittyen. Korjausavustuksista on viestitty ja kampanjoitu aktiivisesti (mm. kampanjat Postin kautta noin miljoonaan kotitalouteen). Ikääntyneiden ja vammaisten henkilöiden asuntojen korjausavustusta myönnettiin yhteensä 5,6 milj. euroa (vuonna 2018 yhteensä 3,0 miljoonaa euroa).

Taulukko 13. Myönnettyt hissiavustukset

Uudet hissit	muutos				
	2016	2017	2018	2019	
Hissejä (kpl)	219	129	116	118	2
Hankkeita (kpl)	83	59	52	52	-
Milj. euroa	24	11,4	11,5	11,1	-0,4

Korjausavustusten maksatusten jakauma

Seuraavassa taulukossa on esitetty korjausavustusten jakautuminen eri käyttötarkoituksiin kunkin vuoden maksatustietojen mukaan.

Taulukko 14. Korjausavustusten maksatusten kohdentuminen käyttötarkoituksen mukaan vuosina 2016–2019, euroa

	2016	2017	2018	2019
Uusien hissien rakentaminen	23 183 664	21 143 674	13 278 580	16 806 624
Hissien korjaus ja muu liikuntaesteiden poistaminen	1 202 089	1 449 848	1 448 475	6 087 969
Terveyshaitta-avustus	115 514	-	-	-
Terveyshaitta-avustus uudisrakentamiselle	22 162	-	-	-
Terveyshaitta-avustus hankinta	43 050	-	-	-
Vanhusväestön as.olojen parantaminen	4 601 269	1 109 159	482 035	-
Veteraanit	1 334 777	479 869	61 651	-
Kuntotutkimus	97 368	34 848	12 527	-
Ikääntyneiden ja vammaisten asunt. korj.	-	1 016 299	1 996 209	6 771 268
Energia-avustukset pientaloille	11 069 966	345 615	111 889	-
Korjausavustukset yhteensä	31 669 859	25 579 312	17 391 366	29 665 861

Sähköisen liikenteen infrastruktuurin edistämisen avustuksiin oli käytettävissä vuoden 2019 määräraha 1 500 0000 euroa ja vuodelta 2018 siirtynyt 1 412 204 euroa. Avustusmuodolle oli kysyntää ja avustuspäätöksiä tehtiin 1,7 miljoonan euron edestä (164 päätöstä)

1.2.1.4 Kehittämisrahatoiminta

Asumisen ja rakentamisen kehittämistoimintaan voitiin käyttää 700 000 euroa. Tulostavoitteena oli suunnata kehittämisrahat ympäristöministeriön vahvistaman käyttösuunnitelman mukaisesti huolehtien käyttösuunnitelman toteutuksessa hankkeiden ARAn tehtävien mukaisuudesta ja hyödyntämisestä ARAn ydintoimintojen kehittämisessä. Lisäksi tuli edistää ja seurata kehittämistulosten vaikuttavuutta. Tavoitteena oli toteuttaa yhteistyössä kuntien kanssa projekti, jolla edistetään erilaisissa asuntomarkkinatilanteissa olevien kuntien ratkaisuja asumisen, asuinalueiden ja kiinteistökannan kehittämiseen. Tätä tavoitetta toteutettiin 2019 päättyneessä Yhdyskuntien uudistaminen -projektissa.

Kehittämismäärärahat ohjattiin tulostavoitteen, ympäristöministeriön vahvistaman käyttösuunnitelman sekä ARAn strategian 2017-2020 mukaisesti viiteen eri hankekokonaisuuteen. Useita eri hankkeita sisältäneitä hankekokonaisuuksia olivat:

1. Tietopalvelut, digitalisaatio ja viestintä
2. Kohtuuhintaisen asumisen mallikonseptit,
3. Erityisryhmien asuminen
4. Kestävä ARA-rakennus, sekä
5. Yhdyskuntien uudistaminen

Taulukko 15. Kehittämisrahan käyttö vuonna 2019

1. Tietopalvelut, digitalisaatio ja viestintä	249 543,00	36 %
2. Kohtuuhintaisen asumisen mallikonseptit	150 820,00	22 %
3. Erityisryhmien asuminen	129 600,00	19 %
4. Kestävä ARA-rakennus	102 037,00	15 %
5. Yhdyskuntien uudistaminen	68 000,00	10 %
YHTEENSÄ	700 000,00	100 %

Hankintapäätöksiä tehtiin yhteensä 33 kehittämishankkeesta. Eniten kehittämisrahaa (reilu kolmannes määrärahoista) sidottiin tietopalveluihin, digitalisaatioon ja viestintään liittyvään kehittämiseen. Tämän hankekokonaisuuden osalta jatkettiin raportointityökalujen (Clicksense ja NPrinting) kehittämistä ARA-tuotantoon, ARA-kantaan ja ARAn avustuksiin liittyvän tiedon helpomman ja reaaliaikaisemman sisäisen ja ulkoisen käytön mahdollistamiseksi. Lisäksi panostettiin erinäisin tavoin korjaus- ja energia-avustuksiin liittyvien prosessien kehittämiseen muun muassa aloittamalla robotisaatiopilotti sekä laatimalla hissiavustuksiin ja energialaskentaan liittyviä selvityksiä. Kokonaisuudesta varattiin myös rahoitusta kansainvälisten Universal Design- ja Social Housing Festival -tapahtumien järjestämisen tukemiseen, joilla tuetaan muun muassa kehittämistoiminnan tuloksista viestimistä.

Kohtuuhintaisen asumisen hankekokonaisuudessa (n. 22 % määrärahoista) toteutettiin muun muassa asukaskysely ARA-vuokra-asukkaille yhdessä Kova ry:n 16 jäsenyhteisön kanssa. Kyselyyn vastasi yli 5 000 ARA-vuokra-asukasta ja sillä saatiin tärkeää tietoa muun muassa asumiskulujen suhteesta asukkaiden tuloihin sekä asukkaiden kyvystä pärjätä asumiskustannusten kanssa. Osana kokonaisuutta aloitettiin myös monivuotinen Ekoexperti-projekti yhdessä Sitran ja Heka Oy:n kanssa. Projektissa kehitetään toimintamalli, jolla ARA-vuokra-asukkaita voidaan kannustaa tekemään arjessaan ympäristöystävällisiä tekoja ja valintoja. Lisäksi kilpailutettiin muun muassa ARA-talojen hoitokuluja ja varautumisia koskeva selvitys, joka päivittää ja täydentää viimeksi 2014 tehtyä vastaavaa selvitystä.

Erityisryhmien asumisen kokonaisuudessa toteutettiin pilottikuntayhteistyössä erityistä tukea tarvitsevien nuorten asumisen muutosta eteenpäin vievää #kotimatalla -hankkeen viimeinen hankevuosi. Lisäksi osallistuttiin ympäristöministeriön AUNE-toimenpideohjelman kustannuksiin sekä yhteisrahoitteiseen Aalto yliopiston luotsaamaan Elinvoimaiset taajamat -kuntapilottihankkeeseen.

Kestävä ARA-rakennus -hankekokonaisuudessa aloitettiin Asuntoreformikilpailujen tulosten pitkäaikaisseuranta sekä toteutettiin useita niin sanottuja nopeita kokeiluhankkeita. Nämä ”kokeilut” liittyivät ARAn hankekäsittelyssä nopealla syklillä ilmeneviin tieto- ja toimenpidetarpeisiin, kuten konkurssiin ARA-hankkeessa tai tehokkaan perusparannushankeprosessin kehittämiseen asumisoikeuskohteille.

Yhdyskuntien uudistaminen -kokonaisuudessa jatkettiin yhteistyöhankkeita SYKE:n kanssa sekä aloitettiin asuntopoliittisten ohjelmien vaikuttavuuden arviointiin ja hyvien käytäntöjen kiteyttämiseen tähtäävä projekti yhdessä MAL-verkoston kanssa. Koska kyseessä oli Yhdyskuntien uudistaminen -projektin viimeinen vuosi, hankkeen keskeisiä tuloksia koottiin muun muassa vuokrataloyhteisöjen kehittämistoimia esitteleviksi videoiksi.

Tulostavoitteen mukaisesti edistettiin kehittämistulosten vaikuttavuutta muun muassa esittelemällä osaa kehittämishankkeista RASTI-seminaarissa syyskuussa, Yhdyskuntien uudistaminen -seminaarissa lokakuussa sekä Think Tank -tilaisuuksissa. Kehittämishankkeet olivat myös vahvasti esillä ARA-viesti lehdessä sekä ARAn uutiskirjeessä.

Muu kehittämistoiminta

Kehittämisrahoituksella rahoitettujen hankkeiden lisäksi ARA oli mukana useissa tutkimus- ja kehittämishankkeissa joko osatoteuttajana tai esimerkiksi ohjausryhmän jäsenenä. ARA oli myös mukana EU-COST-rahoitteisessa hankkeessa Measuring Homelessness in Europe, jossa pyritään kehittämään yhteiseurooppalaisia tapoja mitata asunnottomuutta.

Lisäksi ARA toteutti asukaslähtöisten asunto-osuuskuntien pilottihanketta. Pilotissa oli vuonna 2019 mukana 10 hanketta, joille myönnettiin yhteensä 277 852 euroa kehittämisavustusta. Hankkeille järjestettiin verkostoitumistilaisuuksia sekä aloitettiin PTT:n toteuttama selvitys Asunto-osuuskuntien tyypittelyyn ja mallisääntöjen luomiseen sekä lainsäädännöllisten tarpeiden kartoittamiseen.

1.2.2 Toiminnan vaikuttavuus

1.2.2.1 Kehittämis- ja yhteistyöhankkeet

Asunnottomuuden ennaltaehkäisyn toimenpideohjelma 2016-2019

Hallitus antoi periaatepäätöksen 9.6.2016 Asunnottomuuden ennaltaehkäisyn toimenpideohjelmasta (AUNE) vuosille 2016–2019. Ohjelmassa painottuu asunnottomuuden riskin varhainen tunnistaminen ja nopea puuttuminen tilanteessa, jossa henkilö on jäämässä tai juuri jäänyt asunnottomaksi. Asunnottomuuden torjunta halutaan osaksi laajempaa syrjäytymisen ehkäisyä.

Tavoitteena on, että vuoteen 2019 mennessä Suomessa osoitetaan vähintään 2 500 uutta asuntoa tai asuntopaikkaa asunnottomille tai asunnottomuuden riskiryhmille. Asuntojen tulisi olla ensisijaisesti osa tavallista asuntokantaa. Tavoitteeseen pääsyssä hyödynnetään sekä uusia ARA-vuokra-asuntoja että markkinoilta välivuokrattavia asuntoja. Valtio tekee Helsingin, Espoon, Vantaan, Tampereen, Oulun, Lahden, Jyväskylän, Kuopion sekä halukaiden kehyskuntien kanssa sopimukset, joilla ehkäistään asunnottomuutta.

Ohjelman käytännön toteutusta ohjaa koordinaatiotyöryhmä, joka kokoontuu kerran kuukaudessa ja ratkoo ohjelman käytännön johtamiseen liittyviä kysymyksiä. Puheenjohtajana toimii ARAn edustaja. Jäseniä ryhmässä on kaikkiaan 13 ja he edustavat keskeisiä ohjelman toteuttajatahoja YM, ARA, RISE, kaupungit, järjestöt ja säätiöt. ARA rahoittaa myös YM:n kanssa koordinaatiosta vastaavan ohjelmajohtajan.

Osana Asunnottomuuden ennaltaehkäisyn toimenpideohjelmaa ARA toteutti Asunnottomuuden ennaltaehkäisyn kuntastrategiat -varhainen välittäminen, osallisuus ja asumisen tuki -hanketta. Hankkeen toteutusaika oli 1.3.2016-31.12.2019. Hanke keskittyi erityisesti ennaltaehkäisevän asunnottomuustyön kehittämiseen ja juurruttamiseen kunnissa. Hankkeessa toteutettiin kehittämisprosessi, jossa kunnissa laadittiin ja jalkautettiin asunnottomuuden ennaltaehkäisyn strategiat. Samalla vahvistettiin kokemusasiantuntijuuden ja asia-

kasosallistumisen rakenteita sekä kokeiltiin uusia asunnottomuustyön toimintatapoja. Hankkeen järjestämiin asumissosiaalisen työn teemapäiviin osallistui yli 2 200 osallistujaa ympäri Suomen. Hankkeessa työskenteli myös 20 työsuhteista kokemusasiantuntijaa ja lähes 90 vapaaehtoista tai palkkioperusteista kehittäjää tai mallintajaa.

Hankkeen keskeiset vaikutukset olivat ennaltaehkäisevän asunnottomuustyön liittäminen osaksi hankekaupunkien strategista suunnittelua, ennaltaehkäisevän asunnottomuustyön ymmärryksen ja osaamisen sekä kokemusasiantuntijuuden vahvistuminen hankekaupungeissa. Hankkeen työn merkittävydestä kertoo muun muassa se, että hanke sai Demokratia -2019 tunnustuksen sekä Mielen Avain Tunnustuksen 2019 mm. kokemusasiantuntijuuden edistämisestä. Lisäksi hanke valittiin 199 hankkeen joukosta finaaliin kisaamaan parhaan hankkeen EU RegioStars Awards -tunnustuksesta.

Hankkeen päätoteuttajana ja koordinoijana toimi ARA ja osatoteuttajina kuusi kuntaa: Espoo, Vantaa, Tampere, Kuopio, Jyväskylä ja Lahti (29.2.2019 asti). Hanketta rahoitti Euroopan sosiaalirahasto (ESR) ja rahoittajana toimii sosiaali- ja terveysministeriö.

ARAssa jatkettiin myös AUNE-ohjelman osana Vuokra-asukkaiden talousongelmien ehkäisy -pilottihanketta (ASTA), jossa kehitetään ja vakiinnutetaan paikallisia toimintamalleja vuokra-asukkaiden talousongelmien ehkäisemiseen ja taloudenhallinnan edistämiseen. Vuonna 2019 avustusta myönnettiin 20 osahankkeelle eri puolilla Suomea, yhteensä 505 350 euroa. Lisäksi ARA osallistui kehittämisrahoituksella AUNE-ohjelmajohtajan palkkaukseen ostopalveluna.

Maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimukset (MAL)

Valtio solmi 9.6.2016 MAL-sopimukset suurimpien kaupunkiseutujen kanssa vuosille 2016-2019. Sopimusten tavoitteena on parantaa kaupunkiseutujen toimivuutta ja kilpailukykyä sekä kuntien tasapuolista kehittämistä. Sopimuksissa määritetään tavoitteet lähivuosien maankäytön kehittämiselle ja asuntotuotannolle sekä liikenneverkon keskeiset kehittämissopimukset. ARA on valtion puolesta yhtenä sopijaosapuolena ympäristöministeriön, liikenne- ja viestintäministeriön, Liikenneviraston sekä Elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskuksen kanssa. Virasto on osallistunut sopimuksen toteutumisen seurantaan ja edistänyt tukitoiminnassaan MAL-sopimusten tavoitteiden toteutumista. Vuonna 2019 alkaneesta ARA-tuotannosta Helsingin seudun MAL-kuntien osuus oli 55 % ja kaikkien neljän MAL-seudun osuus oli 71 %. ARA on mukana ympäristöministeriön johdolla käynnistyneissä virkamies-tason neuvotteluissa uusiksi MAL-sopimuksiksi vuosille 2020-2023.

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 ohjauksikäyntejä ja seminaarilaisuuksia. Lisäksi yksittäisten tapauksien johdosta on tehty yhteistyötä.

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

Yhteistyötä SYKEN kanssa jatkettiin. Virastot järjestivät Rakentamisen ja asumisen tietoaisteistot ja niiden hyödyntäminen (RASTI) seminaarin, joka keräsi noin 200 osallistujaa. Lisäksi pidettiin ARAn, SYKEN ja YM:n yhteinen kehittämistyöpaja, jolla pyrittiin edistämään yhteistyön suunnitelmallisuutta ja täten vahvistamaan vaikuttavuutta.

1.2.2.2 Ohjaus, valvonta ja riskienhallinta

Tulostavoitteina oli ohjata ja valvoa yleishyödyllisiä yhteisöjä pitäen tavoitteena ongelmien ja riskien ennaltaehkäisyä. Lisäksi palvelualueen tavoitteena oli kehittää vuokranmäärityksen valvontaa ja hyödyntää toiminnassa uutta tietojärjestelmää sekä ohjeistaa toimijoita säädösmuutoksissa ja uuden tietojärjestelmän käyttöönotossa. Tavoitteena oli myös edistää taloudellisissa vaikeuksissa olevien vuokratiloyhteisöjen ongelmien ratkaisemista kestävällä tavalla yhteistyössä Valtiokonttorin kanssa sekä tukea kuntia asuntopolitiikan ja vuokra-asuntojen omistajaohjauksen kehittämisessä. ARAn tavoitteena oli myös ohjata ja valvoa arava- korkotukilainoitettujen asuntokannan käyttöä. Lisäksi tavoitteena oli hoitaa energiatodistuksiin liittyviä valvonta- ja tietopalvelutehtäviä.

ARA-asuntoja omistavien yhteisöjen ohjaus ja valvonta

Palvelualueen asiantuntijat pitivät puheenvuoroja 16 koulutuksessa tai seminaarissa. Vuoden aikana toteutettiin yhteensä 45 ohjaustapaamista tai valvontakäyntiä ARA-asuntoja omistaviin yhteisöihin ja kuntiin. Näistä käynneistä riskienhallintaan ja asuntokannan kehittämiseen kohdentuneita oli 12. Ohjaukseen ja valvontaan liittyvistä toimenpiteistä ja havainnoista on raportoitu tarkemmin ympäristöministeriölle erillisellä vuosiraportilla.

Vuokranmäärityksen osalta vuonna 2019 pääpaino oli yhteisöjen yleisessä ohjauksessa ja jälkilaskelmien laatimisessa. Vuokranmääritystä koskevia puheenvuoroja pidettiin 8 koulutuksessa.

Vuoden aikana toteutettiin aikaisempien tarkastuskäyntien jatkotoimenpiteitä sekä käsiteltiin useita asukkaiden yhteydenottoja ja yhteensä 10 hallintokantelua. ARA julkaisi päivitettyjä vuokranmäärityksen, käyttövastikkeiden määrittämisen ja asukasvalinnan oppaat. Lisäksi julkaistiin uusi opas lyhytaikaista korkotukea saaneille yhteisöille sekä tilintarkastajan muistilista.

Yleishyödyllisten yhteisöjen valvonnassa huomiota herättivät erityisesti Nuorisosäätiön tarkastuksen jatkotoimenpiteet sekä Sisco-konsernin yhtiöiden tarkastukset. Vuonna 2017 valmistuneessa tarkastuksessa havaittiin, että Nuorisosäätiö ei ollut noudattanut aravalain ja korkotukilain yleishyödyllisyssäännöksiä eikä ARAn antamia ohjeita. Nuorisosäätiö ei toteuttanut ARAn edellyttämiä riittäviä korjaavia toimenpiteitä, jonka vuoksi ARA päätti kesäkuussa 2018 peruuttaa Nuorisosäätiön yleishyödyllisyysaseman. Helsingin hallinto-oikeus hylkäsi Nuorisosäätiön tekemän valituksen marraskuussa 2019. Hallinto-oikeuden ratkaisun mukaan ARAlla oli oikeus peruuttaa Nuorisosäätiön yleishyödyllisyysstatus. Nuorisosäätiö on hakenut valituslupaa korkeimmasta hallinto-oikeudesta.

Havaituista väärinkäytöksistä on kerrottu tarkemmin luvussa 1.9.

Verkkoasiointi

ARAn verkkoasiointien ohjauksen ja valvonnan palvelukokonaisuutta kehitettiin lyhytaikaista korkotukea saaneiden kohteiden ja tuoton tuloutuksen valvonnan osalta. Järjestelmän kautta pyydettiin yleishyödylliseksi nimettyjen yhteisöjen vuosi-ilmoitukset ja tietyiltä vuokratiloyhteisöiltä myös vuoden 2018 jälkilaskelma. Vuonna 2019 ohjauksen ja valvonnan verkkoasiointiin kirjautui yhteensä 1 389 yhteisön edustajat. Palvelussa yhteisöt voivat katsella omistuksessaan olevan ARA-asuntokannan tietoja, raportoida ARAn pyytämiä valvontatietoja sekä käydä viestinvaihtoa ARAn asiantuntijoiden kanssa. Tietojärjestelmää laajennetaan ja kehitetään käyttökokemusten ja asiakaspalautteiden perusteella.

Asukasvalintojen yleinen ohjaus ja yhteishallinto vuokrataloyhteisöissä

Asukasvalintaan ja yhteishallintoon liittyen vuonna 2019 osallistuttiin viiteen koulutukseen ja vastattiin lukuisiin asukkaiden ja yhteisöjen yhteydenottoihin. Yhteydenottojen yhteydessä on tarvittaessa annettu ohjeistusta sekä vuokrataloyhteisölle että asukasvalintoja valvovalle kunnan viranomaiselle. Asukasvalintojen osalta käsiteltiin kahdeksan kantelua, joissa ei kuitenkaan havaittu olennaista huomautettavaa kantelun kohteena olleesta toiminnasta.

Suunnitelmallisen kiinteistönpidon edistäminen ja riskienhallinta

ARalla on ollut käynnissä Yhdyskuntien uudistaminen 2016-2019 -projekti, jolla pyrittiin edistämään kuudella eri teemalla kokonaisvaltaista asumisen, asuntoalueiden ja kiinteistökannan kehittämistä. Useat kunnat ja vuokrataloyhteisöt osallistuivat projektiin. Yhteisöjä on ohjattu suunnitelmalliseen kiinteistönpitoon esimerkiksi käynneillä kunnissa, vuokrataloyhteisöissä sekä erilaisissa koulutus- ja seminaaritilaisuuksissa.

ARA jakoi Yhdyskuntien uudistaminen -laivaseminaarissa kahdelle kunnalle ja niiden vuokrataloyhtiöille ARA-asumisen raivaaja -tunnustuspalkinnon esimerkillisestä työstä asunto-olojen ja vanhan asutuskannan kehittämiseksi. Palkitut kunnat ja yhtiöt ovat Järvenpään kaupunki ja Järvenpään Mestariasunnnot Oy sekä Vantaan kaupunki ja VAV Asunnot Oy.

Asunto- ja lainakannan riskienhallinnassa ARA teki yhteistyötä Valtiokonttorin kanssa. Yhteistyössä Valtiokonttorin kanssa järjestettiin Jyväskylässä ja Lahdessa alueelliset seminaarit kunnille ja vuokrataloyhteisöille. Seminaarin aiheina olivat ARA-asutuskannan kehittäminen ja sopeuttaminen kysyntään sekä kuntien asumisen kokonaisvaltainen suunnittelu.

Liittyen asuntojen tarkoituksenmukaisen käytön edistämiseen ja riskienhallintaan ARA vapautti rajoituksista kertomusvuonna yhteensä 3 864 asunnolle (3 453 asuntoa vuonna 2018). Purkulupia myönnettiin 1 540 asunnolle (1 558 asunnolle vuonna 2018). Purkuavustuksia myönnettiin yhteensä noin 4 577 000 euroa eli viiden miljoonan euron valtuudesta käytettiin noin 91,5 %). Luovutuksensaajan nimeäminen ja enimmäishinnan määrittäminen tehtiin 1 025 asunnolle (1 469 asunnolle vuonna 2018). Käyttötarkoituksen muutoksesta muuhun kuin asuinkäyttöön tehtiin 35 päätöstä.

Energiatodistuksiin liittyvä valvonta

Vuoden 2019 aikana energiatodistusten valvonnan seuraamusmenettelyjä tehostettiin muun muassa määrittelemällä uhkasakot. Lisäksi jatkettiin laajaa tietojärjestelmähanketta tekemällä vaativuusmäärittely ja järjestämällä hankkeen kilpailutus. Järjestelmän tekninen toteutus päästiin aloittamaan aikataulussa loppuvuoden 2019 aikana ja järjestelmän tulisi valmistua vuoden 2020 loppuun mennessä. Uudistuksen myötä todistusten oikeellisuuden valvontaa voidaan tehostaa ja automatisoida. Järjestelmään pyritään myös rakentamaan lisää tietopalvelua ja eri sidosryhmiä palvelevia toimintoja. Vuoden aikana osallistuttiin myös erilaisiin yhteistyöverkostojen tilaisuuksiin.

1.3 Toiminnallinen tehokkuus

1.3.1 Toiminnan tuottavuus

Toimintojen osalta on laskettu niihin kohdentuneet henkilötyövuodet Kiekun työaikakohdennusten perusteella. Rahoitustoiminnot -luvun kasvamiseen vuonna 2019 vaikuttaa korjausavustuksiin käytetty työaika sekä rahoitusprosessin kehittäminen ja digitalisointi. Tietojärjestelmien kehittäminen ja uusiminen vaikuttavat sekä rahoitustoiminnan että tietopalvelun lukuihin, koska ne työllistävät molempien alueiden asiantuntijoita.

Taulukko 16. Toimintojen henkilötyövuodet

	2017	2018	2019
Rahoitustoiminnot	18	20	22
Ohjaus ja valvonta	14	14	14
Kehittämisen- ja yhteistyötoiminta*)	10	9	9
Tietopalvelut	11	10	14
Hallinto	3	4	4
Yhteensä	56	57	63

**)kehittämisrahaohjelmien osuus tästä 1,0 htv vuonna 2019*

1.3.2 Toiminnan taloudellisuus

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

Viraston toiminnan kokonaiskustannukset olivat 5 575 902 euroa. Kustannuslaskenta perustui valtion yhteisessä Kieku-järjestelmässä tehtyyn työajan seurantaan, jonka perusteella kustannukset kohdennettiin toiminnoille.

Taulukko 17. Toimintojen kokonaiskustannukset

1.000 euroa	2017	2 018	2019
Rahoitustoiminnot	1 591	1 651	1 950
Ohjaus ja valvonta	1 165	1 141	1 245
Kehittämisen- ja yhteistyötoiminta	1039	902	1 025
Tietopalvelut	892	857	993
Hallinto	295	350	362
Yhteensä	4 982	4 901	5 575

Virastossa on menossa useita palvelujen sähköistysprojekteja, joiden tavoitteena on tehostaa toimintaa ja sujuvoittaa asiointia. Muutosvaihe sitoo kuitenkin paljon myös henkilöresursseja.

Lainoitus- ja avustustoiminnan osalta on laskettu keskimääräinen työpanos päätöstä kohden ja sitä kautta mitattu toiminnan taloudellisuutta. Viraston tekemiin päätöksiin liittyvä käytetty työaika vaihtelee huomattavan paljon. Osa päätöksistä vaatii laajaa valmistelua ja tarvittava työpanos on suuri, osa päätöksistä syntyy selvästi vähemmällä työmäärällä. Lisäksi luvuissa on mukana prosessien kehittämiseen ja sähköistämiseen käytettyä työaikaa.

Lainoitustoiminnan kokonaiskustannukset nousivat 42,6 %, ja keskimääräinen korkotukilainapäätöksen kustannus oli 5 528 euroa.

Avustuspäätöksen hinta oli 744 euroa ja se laski edellisvuodesta. Luku pitää sisällään vuonna 2017 ARAan siirtyneet korjausavustuspäätökset sekä siihen liittyvään tietojärjestelmään, ohjeistukseen ja muuhun toiminnan kehittämiseen liittyviä henkilökuluja. Hakijakunta on paljon neuvontaa ja ohjeistusta tarvitsevat ikääntyneet ja vammaiset henkilöt. Myös hakemukset tulevat usein paperisena, mikä nostaa päätöksentekoon tarvittavaa työaikaa.

Taulukko 18. Lainoitus- ja avustustoiminnan taloudellisuuden tunnuslukujen kehitys

	2017	2018	2019	Muutos
Viraston kokonaiskustannukset, euroa	4 982 654	4 901 847	5 575 902	13,8 %
Lainoitustoiminnan kustannukset*, euroa	864 341	763 998	1 089 095	42,6 %
Laina- ja korkotukipäätöksen kustannus - euroa/hanke	4 829	3 691	5 528	49,8 %
Avustustoiminnan kustannukset*	827 361	1 019 833	1 023 846	0,4 %
Avustuspäätöksen käsittelykustannus (sis. maks.)				
-euroa/avustuspäätös	620	925	744	-19,7 %

*=sisältää tukitoimintojen / hallinnon kustannusosuuden

1.3.3 Maksullisen toiminnan tulos ja kannattavuus

Energiatodistusrekisteröinneistä alettiin laskuttaa laatijoita 1.5.2015 lähtien. Rekisteröintimaksuista kertyi vuonna 2019 tuottoja 313 776 euroa. Järjestelmästä sekä henkilötyöstä syntyneet kustannukset olivat 302 343,89 euroa. Lomien kustannukset otettiin mukaan henkilökustannuksiin. Palkeissa tehdyn työn osuus on kasvanut muun muassa tulojen käsittelyn osalta. Järjestelmän ylläpitoon ja kehittämiseen kertyi viime vuodelta ylijäämää 11 432,11 euroa, mikä on yli 90 % vähemmän kuin viime vuonna. Vuoden 2018 ylijäämä on käytetty tietojärjestelmän vaativuusmäärittelyyn sekä uuden järjestelmän kilpailuttamiseen.

1.4 Tuotokset ja laadunhallinta

1.4.1 Suoritteiden määrät ja aikaansaadut julkishyödykkeet

Viraston tekemien päätösten määrä oli edellisvuoden tasolla. Myös valvonta- ja ohjauskäyntien määrä pysyi edellisvuoden tasolla. Virastossa tehtyjen maksatussuoritteiden määrä kasvoi selvästi. Kuntien maksatukset loppuivat kokonaan vuoden 2018 lopussa.

Taulukko 19. Yhteenveto keskeisistä suoritteista

	2017	2018	2019	Muu- tos
ARAn tekemiä tuki- ja muita päätöksiä yhteensä (kpl)	2618	2454	2442	-12
Korkotukilainaksi hyväksyminen	179	207	197	-10
Erityisryhmien investointiavustuspäätökset	85	65	49	-16
Takauslainapäätökset	16	14	8	-6
Käynnistysavustuspäätökset	28	28	30	2
Kunnallistekniikan avustukset	23	18	17	-1
Avustukset hissien rakentamiseen **)	129	53	58	5
Avustukset liikuntaesteiden poistoon	262	331	375	44
Avustus asuinrakennusten sähköisen liikenteen infrastruktuuriin edistämiseen	-	30	162	132
Avustukset ikääntyneiden ja vammaisten asuntojen korjauksiin **)	1464	1326	1159	-167
Purkuavustukset	25	28	50	22
Avustukset asumisneuvontatoimintaan	35	29	28	-1
Avustukset vuokra-asukkaiden talousneuvontaan	-	7	20	13
Asunto-osuuskuntien pilottihankeet			10	10
Kehittämisrahalla tehdyt hankintapäätökset	34	36	33	-3
Yleishyödylliseksi nimeäminen/peruuttamiset	12	13	19	6
Luovutuksensaajan nimeämiset	41	46	52	6
Omaksilunastamiseen liittyvät päätökset	5	4	4	0
Rajoituksista vapauttamiset (kohteiden lkm)	280	219	171	-48
Valvonta ja ohjauskäynnit	43	42	45	3
Valvonta- ja ohjauskäynnit (kunnat, kuntien vuokratyöyhtiöt ja yh-yhteisöt)	29	22	33	11
Riskienhallintaan liittyvät kohdennetut ohjauskäynnit	14	20	12	-8
Korjausavustuksiin tehdyt tositeperusteiset tarkastukset	-	78	1	-77
Maksatukset yhteensä	1 334	1102	1377	275
ARAn myöntämät avustukset, maksatuksia kpl	630	810	1377	567
Kuntien myöntämät avustukset, maksatuksia kpl*)	704	292		-292
Tilasto- ja asuntomarkkinaselvitykset	6	5	5	0

*) Korjausavustuksia myönnettiin kunnissa vuoden 2016 loppuun ja niiden maksatukset jatkuivat ARAssa vuoden 2018 loppuun.

**) Lisäksi on annettu suuri määrä aloituslupia, jotka eivät näy taulukon luvuissa

Taulukko 20. Suoritteisiin liittyvät euromäärät (milj. euroa)

	milj. euroa	2017	2018	2019	Muutos
Korkotukilainat		1 097,6	1 284,3	1 227,1	-57,2
Lyhyt korkotuki		45,8	98,9	181,8	82,9
Takauslainat		124,3	96,9	69	-27,9
Korjausavustukset (sis. latausinfra)		15,1	19,6	27	7,4
Erityisryhmien investointiavustukset		118,9	72,8	83	10,2
Uustuotannon käynnistysavustukset		20	20	20	0
Avustukset kunnallistekniikkaan		15	15	15	0
Avustukset asumisneuvontatoimintaan		0,9	0,3	0,9	0,6
Avustukset vuokra-asukkaiden talousneuvontaan			0,3	0,5	0,2
Asunto-osuuskuntien pilottihankkeet				0,3	0,3
Purkuavustukset		2	3	4,6	1,6
Kehittämisraha*		0,7	0,7	0,7	0

*=Kehittämisrahalla tehty hankintapäätökset

Taulukko 21. Korkotukilaina- ja avustushankkeisiin liittyvät päätökset

	2017	2018	2019
Osapäätökset yhteensä	193	206	225
Norm. vuokra-asunnot, osaomistusas., asumisoikeusas.	114	124	153
Lyhyt korkotuki	11	22	26
Erityisryhmien vuokra-asunnot	68	60	46
Laina- ja avustuspäätökset yhteensä	300	281	281
Vuokra-asunnot, osaomistusas., asumisoikeusas.	117	118	124
Lyhyt korkotuki	9	15	24
Erityisryhmien asuntojen lainapäätökset	62	66	49
Investointiavustuspäätökset	84	54	54
Uustuotannon käynnistysavustuspäätökset	28	28	30
Hankekäsittelyyn liittyvät päätökset yht.	493	487	506

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

Vuonna 2019 toiminnan tehokkuuden mittarina oli tulossopimuksen mukainen palvelulupaus korjausavustushakemusten käsittelyyn otosta 7 päivän sisällä hakemuksen saapumisesta lukien. Virasto ei päässyt antamaansa palvelulupaukseen hakemusten käsittelystä ja käsittelyaika oli selvästi pidempi kuin palvelulupaus. Korjausavustuksiin liittyvät aloituslupahakemukset kuitenkin pystyttiin käsittelemään 7 päivän sisällä ja avustuksen hakijoille ei aiheutunut päätöksentekoon liittyvää viivettä rakennustöiden toteuttamisessa. Tavoitteena on päästä vuosien 2020-2023 tulossopimuksen mukaiseen 14 työpäivän tavoitteeseen mahdollisimman pian.

Aravarajoituksista vapauttamista koskevista hakemuksista 75 % sai päätöksen kolmen kuukauden sisällä asian vireille tulosta. Hakemuksen käsittelyä voi hidastaa päätökseen tarvittavien asiakirjojen ja lausuntojen puuttuminen.

Taulukko 22. Rajoituksista vapauttamista koskevan päätöksen alle 3 kuukaudessa saaneet

	Alle 3 kk	Tavoite
2017	80 %	80 %
2018	80 %	80 %
2019	75 %	85 %

1.5 Henkisten voimavarojen hallinta ja kehittäminen

ARAN henkilöstöstrategian 2016–2020 tavoitteena on, että ARAn työyhteisö on **Hyvinvoiva, Osaava, Palveleva** ja **Elinvoimainen**. Henkilöstöstrategia linjaa henkilöstö- ja koulutussuunnittelun koko strategiakaudelle. Toiminnan kehittäminen keskittyy neljään kokonaisuuteen: palvelukokemuksen ja -prosessien kehittäminen, johtamisen ja esimiestyön kehittäminen, osaamisen kehittäminen ja työhyvinvoinnin edistäminen. Kokonaisuudet on jaettu toimenpiteisiin, tavoitteisiin ja mittareihin.

Henkilöstön kehittämisen painopistealueet päätasolla ovat: ammatillisen osaamisen täydentäminen ja syventäminen, johtaminen ja esimieskoulutus, tieto- ja viestintäteknologian hyödyntäminen, tietojärjestelmäkokonaisuuksien hallinta ja kielitaidon ylläpitäminen ja kehittäminen. Kehittämistavoitteet yksilöidään käytävissä kehityskeskusteluissa.

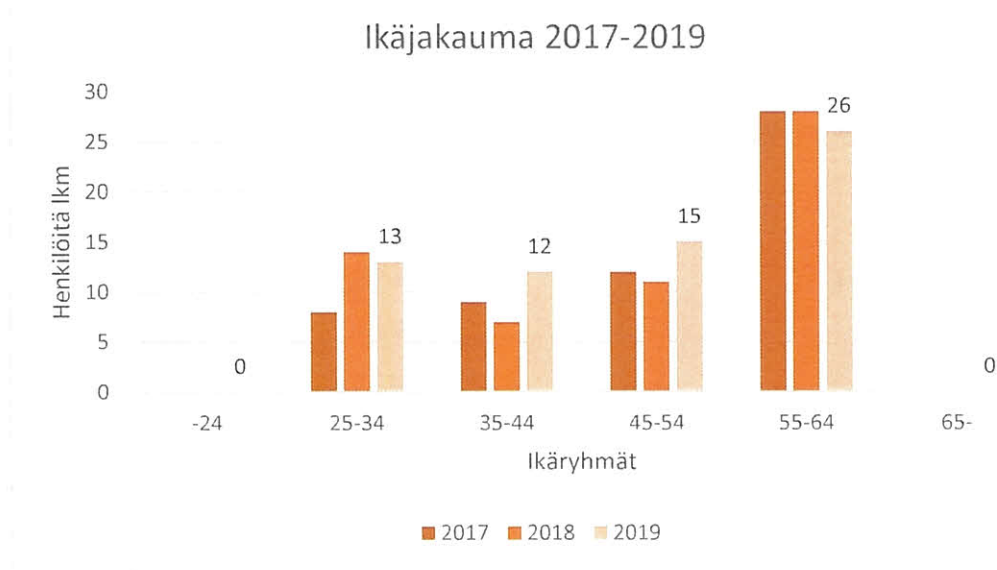
Henkilöstön määrä ja rakenne sekä henkilöstökulut

Virastossa oli vuoden 2019 lopussa palkattuna 66 henkilöä (2018 60). Virassa olevista henkilöistä vakinaisia oli 56 (2018 50) ja määräaikaista 10 (2018 10) henkilöä. Henkilötyövuosien määrä kokonaisuudessaan oli 62,9 (2018 57,4) henkilötyövuotta. Henkilöstön koulutustasoindeksi nousi hieman edellisvuoden tasosta. Asteikolla 1-8 mitattuna koulutustasoindeksi oli 6,2 (2018 6,1). Säännöllisenä työaikana tehdyn työajan osuus säännöllisestä vuosityöajasta oli 80,5% (2018 80,2).

Taulukko 23. Henkilöstömäärä, henkilöstörakenne ja henkilöstökulut

	2017	2018	2019
Henkilöstön lukumäärä 31.12.	57	60	66
• naiset	38	42	46
• miehet	19	18	20
Henkilöstön lukumäärän muutos% edellisvuoteen	3,6 %	5,3 %	10 %
• naiset	5,6 %	10,5 %	9,5 %
• miehet	0,0 %	-5,3 %	11,1 %
Vakinaiset lkm (muutos %)	49 (4,3 %)	50 (2,0 %)	56 (12,0 %)
• naiset	34 (9,7 %)	35 (2,9 %)	40 (14,3 %)
• miehet	15 (-6,3 %)	15 (0,0 %)	16 (6,7 %)
Määräaikaiset lkm (muutos %)	8 (0,0%)	10 (25 %)	10 (0 %)
• naiset	4 (-20 %)	7 (75,0 %)	6 (-14,3 %)
• miehet	4 (33,3 %)	3 (-25,0 %)	4 (33,3 %)
Määräaikaisen henkilöstön osuus %	14,0	16,7	15,2
Kokoaikaiset lkm (muutos %)	53 (1,9 %)	55 (3,8 %)	61 (10,9 %)
• naiset	36 (2,9 %)	38 (5,6 %)	42 (10,5 %)
• miehet	17 (0,0 %)	17 (0,0 %)	19 (11,8 %)
Osa-aikaiset, lkm (muutos %)	4 (33,3 %)	5 (25,0 %)	5 (0 %)
• naiset	2 (100,0 %)	4 (100,0 %)	4 (0 %)
• miehet	2 (0,0 %)	1 (-50,0 %)	1 (0 %)
Osa-aikaisen henkilöstön osuus, %	7,0	6,7	6,7
Henkilötyövuodet	55,6	57,4	62,9
Henkilöstön keski-ikä	50,4	49,0	48,5
• naiset	49,5	48,0	47,8
• miehet	52,2	51,6	50,1
45 vuotta täyttäneiden osuus, %	70,2	65,0	62,0
Koulutustasoindeksi	6,4	6,1	6,2
• naiset	6,3	6,1	6,2
• miehet	6,6	6,3	6,4
Säännöllisenä työaikana tehdyn työajan osuus säännöllisestä vuosityöajasta, %	82,0	80,2	80,5
Palkkasumma 1000 €	3 025	3 130	3 450
Välilliset työvoimakustannukset 1000 € (osuus tehdyn työajan palkoista %)	1 237 (52,3%)	1 327 (54,5 %)	1 351 (49,9 %)

Henkilöstön keski-ikä laski 48,5 vuoteen (2018 49) vuotta. Yli 45 vuotta täyttäneiden osuus oli 62 % (2018 65 %). ARAn henkilöstön ikäjakauma on esitetty kuviossa 24 vuosilta 2017-2019 kunkin vuoden viimeisen päivän (31.12.) tilanteen perusteella.



Kuvio 24. Henkilöstön ikäjakauma.

Työhyvinvointi

ARAn henkilöstöstrategian tavoitteena on edistää henkilöstön työhyvinvointia. VMBarometrissä tutkittiin työhyvinvointia kysymyksen: *"minkälaiseksi arvioit oman työhyvinvointisi kouluasteikolla 4-10"*, mukaan. Vastausten keskiarvo oli 7,94. Arvio omasta työhyvinvoinnista pysyi lähes ennallaan edelliseen vuoteen verrattuna (2018 7,95). Koko valtionhallinnossa vastaava arvosana oli 7,86 (2018 7,88).

Tulossopimuksessa henkilöstövoimavarojen hallintaa seurataan työtyytyväisyysbarometrin indeksillä töiden yleisestä organisoinnista työyhteisössä. Vuoden 2019 barometrissä töiden organisointia mitataan kahdella kysymyksellä: esimiesten ja johdon onnistuminen työyhteisön töiden organisoimisessa. Vuoden 2019 mittauksessa ARAn indeksi esimiehen onnistumisessa oli 3,06 (valtio 3,28) ja johdon onnistuminen 2,67 (valtio 2,99).

Vuonna 2019 ARasta siirtyi vanhuuseläkkeelle kaksi henkilöä. Työkyvyttömyyseläkkeelle ei siirtynyt yhtään henkilöä. Vuonna 2019 päättyi yksi palvelussuhde. Lähtövaihtuvuus oli 5,0 prosenttia (2018 7,0). ARassa aloitti vuonna 2019 yhteensä 10 uutta henkilöä, joista neljä tulivat määräaikaisiin virkasuhteisiin. Tulovaihtuvuus vuonna 2019 oli 16,7 prosenttia (2018 10,5). Lisäksi virastossa työskenteli korkeakouluharjoittelija touko-syyskuussa ja yksi 15-17 -vuotias koululainen Tutustu työelämään ja tienaa -kampanjan mukaisesti 10 työpäivää kesäkuussa.

Taulukko 25. Työtyytyväisyys, vaihtuvuus ja sairauspoissaolot ja työterveyshuollon kustannukset

	2017	2018	2019
Työtyytyväisyysindeksi (1 - 5)	3,64	3,57	3,52
Lähtövaihtuvuus %	9,1	7,0	5,0
Tulovaihtuvuus %	10,9	10,5	16,7
Sairauspoissaolot työpäivää/htv	7,9	6,4	8,0
Työterveyshuolto €/htv (brutto)	921	832	948
Työterveyshuolto €/htv (netto)	695	606	733

Sairauspäivät henkilötyövuotta kohden nousivat 6,4:stä 8:aan työpäivään. Kertomusvuoden keväällä työterveyshuollon palveluntuottaja vaihtui. Työterveyshuollon toiminta sisältää edelleen ennaltaehkäisevän toiminnan lisäksi yleislääkäritasoisien sairaanhoidon. Kertomusvuonna järjestettiin koko henkilöstölle "Hyvä työpaikka" -valmennukset ja Terveystori-tapahtuma. Esimiehet saivat koulutusta varhaisesta tuesta. Työterveyshuollon toimintaa tarkastellaan vuosittain viraston tarpeiden mukaisesti, minkä pohjalta tehdään vuosikohtainen toimintasuunnitelma tavoitteineen. ARAn huvitoimikunta organisoi toimistotyön kuormitusta vähentämään ja henkilöstön yhteisöllisyyden edistämiseksi liikuntapäivän Lehmon-kärkeen kertomusvuoden syksyllä.

Työtyytyväisyysbarometri

Työtyytyväisyyskysely suoritettiin kertomusvuoden lokakuussa. Mittauksessa käytettiin VMBaro-sovellusta. Kyselyyn vastasi 80 % henkilöstöstä (2018 71,7 %) ja vastaajien lukumäärä oli 52 (2018 43). Vuonna 2019 työtyytyväisyyden kokonaisindeksi oli 3,52 pistettä (2018 3,57). Naisten työtyytyväisyys oli 3,29 (2018 3,38) ja miesten 4,03 pistettä (2018 4,10). Kummakin sukupuolen kohdalla työtyytyväisyys laski vuodesta 2018: naiset 0,09 pistettä ja miehet 0,07 pistettä. Valtion työtyytyväisyysindeksi vuonna 2019 oli 3,58 (2018 3,57).

Vuoden 2018 työtyytyväisyysmittauksen tulosten perusteella vuoden 2019 kehittämisen toimenpiteiden kattavaksi teemaksi valittiin vuorovaikutus. Teeman alla järjestettiin niin ohjausta kuin yhdessä kehittämistä mm. rakentavaan vuorovaikutukseen, toisen kuulemiseen ja ymmärtämiseen, viestintään, asiakasrajapintaan ja oman mielen hallintaan. Myös ylimmän johdon näkyvyyteen ja vuorovaikutukseen kiinnitettiin huomiota. Vuorovaikutusteema näkyi osaamisen ja palveluprosessien kehittämisessä, johtamisen valmennuksissa ja työterveyshuollon toiminnassa.

Taulukko 26. Työtyytyväisyyskyselyn osa-alueet keskiarvojen mukaan

VMBaro 2019	ARA	Valtio
Johtaminen	3,40	3,44
Työn sisältö ja vaikuttamismahdollisuudet	3,93	3,95
Palkkaus	2,94	2,83
Osaaminen, oppiminen ja uudistuminen	3,58	3,57
Työyhteisön toimintakulttuuri	3,52	3,87
Työ- ja toimintaympäristö	3,74	3,66
Vuorovaikutus ja viestintä	3,08	3,39
Työnantajakuva ja arvot	3,74	3,76
Kokonaistyytyväisyys	3,52	3,58

Osaaminen ja aineeton pääoma

Osaamisen kehittämisen tavoitteena on suunnitella osaamisen kehittämistä ja kehittää henkilöiden tehtäviä siten, että se edistää toimintastrategian ja tulossopimuksen tavoitteiden toteutumista sekä vahvistaa ARAn strategista osaamista. Tavoitteena on myös tukea henkilöstön työssä jaksamista ja edistää työhyvinvointia. Osaamisen kehittämistarpeet, suunnitelmat ja niiden toteutuminen sovitaan ja niitä seurataan vuosittaisissa kehityskeskusteluissa.

Henkilöstökoulutukseen käytettiin vuonna 2019 yhteensä 2 (2018 3,8) päivää henkilötyövuotta kohden. ARA tarjosi vuonna 2019 ammatillisen osaamisen täydentämistä ja syventämistä, johtamiseen ja esimiestyöhön liittyvää valmennusta ja coachingia (valtio JOKO, valmentava työote, Hogan) sekä tietojärjestelmä- ja -teknologiakoulutuksia (muun muassa QlikSense, tietosuoja, tietoturva, eOppiva). Tiimeille järjestettiin tiimivalmennusta ja yhteistoimintaryhmälle yhteistoimintavalmennus. Työntekijällä oli mahdollisuus saada oppia ARAn asiantuntijoiden kouluttamana Osaavasta ja sähköisestä asianhallinnan järjestelmästä. Näiden lisäksi on ollut muita työntekijälle tai työntekijäryhmille suunnattuja ammatilliseen osaamiseen liittyviä koulutusmahdollisuuksia. Kaksi aralaista aloittivat sertifioidun coachin opinnot. Vuonna 2018 käynnistyneestä vuoden mittaisesta koulutusvalmennuksesta valmistuivat kaikki koulutuksessa mukana olleet 18 aralaista tuotekehitystyön erikoisammattitutkintoon.

VMBaro -kyselyn vastauksissa osaamisen osa-alueen indeksi oli 3,58 ja valtion 3,57. Osaamisen, oppimisen ja uudistumisen osa-alueeseen sisältyivät mahdollisuus oppia ja uudistua työssä, työnantajan tuki osaamisen ylläpitoon ja parantamiseen, arjen vuorovaikutus osaamisen ja uudistumisen tukena, kehityskeskustelut työn tekemisen ja osaamisen kehittämisen tukena ja osaamisen kehittäminen verkostojen ja alan kehityksen seuraamisen avulla. Kehityskeskustelujen toimivuus työn tekemisen ja osaamisen kehittämisen tukena sai ARAssa vuonna 2019 työtyytyväisyysbarometrissä indeksin 2,94 (valtio 3,03).

Palveluprosessien kehittäminen

ARAssa jatkuivat strategiakauden 2016-2020 palveluiden digitalisoimiseksi tehtävien prosessien ja toimintatapojen kartoitus ja muutos. Sähköinen asiointi palvelukanavana on käytössä valvonnan ja korjausavustuksien palveluissa. Palveluiden kehittämisen mittareina

olevat henkilöstöstrategian barometrin indeksit työn tavoitteiden tietämisestä 3,98 (valtio 4,26) ja sitoutuminen työnantajan tavoitteisiin 4,25 (valtio 4,15) olivat varsin korkealla tasolla.

Johtaminen, työssä innostuminen ja kokeilukulttuurin tukeminen

Tahto uudistua on ARAn toimintaa ohjaava arvo. Etsimme tapoja uudistua ja tehdä asioita aikaisempaa paremmin. Toimimme aktiivisesti, ennakoimme muutoksia ja haemme ratkaisuja haasteisiin. Johtamisen kehittämisellä pyritään mahdollistamaan työssä innostuminen ja kokeilevan kulttuurin luominen. Henkilöstöstrategiassa ARAn johtamistoimintaa kuvaavia indeksejä barometrissä ovat lähiesimiehen palautteen antaminen 3,73 (valtio 3,56), ylimmän johdon toimiminen esimerkkinä ja suunnannäyttäjänä 2,75 (valtio 3,01) sekä kokeileminen ja asioiden uudella tavalla tekeminen 3,77 (valtio 3,38).

1.6 Tilinpäätöslaskelmat ja liitetiedot sekä laskelmien analyysi

1.6.1 Rahoituksen rakenne

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen toiminta rahoitettiin pääosin toimintamenomäärärahoilla. Toimintamenomääräraha (35.20.01) oli kertomusvuoden talousarviossa 4 806 000 euroa. Vuodelta 2018 toimintamenomäärärahoja siirtyi kertomusvuonna käytettäväksi 1 527 698,40 euroa, joten yhteensä kertomusvuonna käytettävissä oli 6 333 698,40 euroa. Maksullisen ja muina toiminnan tuottoina kertyi 486 081,38 euroa. Maksullisen toiminnan tuotot syntyivät energiatodistusrekisteröintien laskutuksesta ja virasto oli niiden suhteen nettobudjetoitu. Muut tuotot koostuivat pääosin tiedonhallinnan rahoituksesta, joka maksettiin Ympäristöministeriöstä. Asunnottomuuden ennaltaehkäisyn kuntastrategia -hankkeen rahoitusta on tuloutettu kolmen maksatuskauden osalta sekä Asumistaidot kiintiöpakolaisten kotouttamisessa 2018 päättyneen hankkeen rahoitusta on tuloutettu yhden maksatuskauden osalta. Yhdyskuntien uudistaminen- seminaarin osallistumismaksuista kertyi tuloja, joilla vastaavasti katettiin seminaarin menot.

1.6.2 Talousarvion toteutuminen

Talousarviotulot olivat 1 483 416,06 euroa. Vuonna 2019 talousarviotulot olivat lähes kokonaan siirtomäärärahaan 2017 kohdistuvia peruutuksia.

Talousarviomenot koostuvat viraston toimintamenoista, arvonlisäveromenoista sekä momenttien 35.20.30 ja 35.20.52 maksetuista avustuksista, kulutusmenoista ja palkoista. Momentille 35.20.55 ei kohdistunut menoja. Toimintamenojen käyttö muodostui vuoden 2019 talousarvion määrärahasta sekä vuodelta 2018 siirtyneestä toimintamenomäärärahasta.

Luvussa 2 Talousarvion toteumalaskelma on esitetty käytössä olleet määrärahat ja niiden käyttö vuonna 2019. Toimintamenomäärärahaa käytettiin 5 575 901,79 euroa, mikä on 13,75 % enemmän kuin edellisenä vuonna. Vuodelle 2020 toimintamenomäärärahaa siirtyi 757 796,61 euroa.

Avustukset korjaustoimintaan -määrärahasta siirtyi vuodelle 2020 yhteensä 12 540 414,00

euroa. Kyseinen summa on vuoden 2019 määrärahaa, jonka käyttö loppuu vuoden 2021 lopussa. Vuokra-asukkaiden talousongelmien ehkäiseminen 2019 määrärahasta siirtyi 918 998,94 euroa, jonka käyttö loppuu 2020. Avustukset asuinrakennusten sähköisen liikenteen infrastruktuurin edistämiseen 2019 määrärahasta siirtyi 1 401 946,75 euroa, jonka käyttö loppuu vastaavasti 2021.

1.6.3 Tuotto- ja kululaskelma

Toiminnan tuotot olivat 486 081,38 euroa ja ne laskivat edelliseen vuoteen verrattuna. Tuotoista 313 776 euroa tuli energiatodistusrekisteröintien maksuista. Ympäristöministeriöstä saatiin tiedonhallinnan rahoitusta 50 000 euroa. Asunnottomuuden ennaltaehkäisyn kuntastrategia -hankkeen rahoitusta saatiin 67 000 euroa.

Toiminnan kulut olivat yhteensä 6 356 917,96 euroa. Henkilöstökulujen osuus (66 %) toiminnan kuluista pysyi edellisvuoden tasolla. Vuokrakulujen osuus oli 7,5 %. Muut menot koostuivat pääasiassa palvelujen ostoista. Poistoja tehtiin valmiiden järjestelmien osalta.

Tilikauden kulujäämä 13 936 224,14 euroa oli 16,2 % suurempi kuin edellisenä vuonna. Viraston toiminnan kulujen lisäksi kulujäämä muodostuu vuoden 2019 korjaus- ja vuokra-asukkaiden talousongelmien ehkäisemisen sekä sähköautojen latausinfra-avustusten maksamisesta, 7 867 383 euroa.

1.6.4 Tase

Taseen loppusumma oli 891 194,83 euroa eli 6 013,51 euroa suurempi kuin vuotta aikaisemmin.

Taseen vastaavissa käyttöomaisuuden ja pitkäaikaisten sijoitusten arvo oli vuoden lopussa 626 853,73 euroa, joka on viime vuoden tasolla ja koostui aineettomiin hyödykkeisiin kirjatusta valmiista tietojärjestelmähankkeista.

Vaihto- ja rahoitusomaisuuden arvo oli vuoden lopussa 264 341,10 euroa. Määrä on 66 891,87 euroa suurempi kuin vuotta aiemmin. Muissa lyhytaikaisissa saamisissa on suurimmaksi osaksi myyntisaamisia.

Taseen vastattavissa oman pääoman määrä oli -7 432 855,55 euroa. Oman pääoman määrä suureni 653 553,25 euroa. Vieraan pääoman määrä oli 8 324 050,38 euroa ja sen määrä pieneni 647 539,74 euroa. Vieras pääoma muodostuu pääosin myönnettyistä korjausavustuksista.

1.7. Sisäisen valvonnan arviointi- ja vahvistuslausuma

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen työjärjestyksen mukaan sisäisen valvonnan järjestämisestä vastaa ylijohtaja. Palvelualueiden päälliköt vastaavat ylijohtajan alaisuudessa omalta osaltaan sisäisestä valvonnasta. Yhteiset palvelut -palvelualue koordinoi ja kehittää sisäistä valvontaa.

Sisäisen valvonnan tueksi virastossa toteutetaan vuosittain ulkopuolisen toimijan tekemänä sisäinen tarkastus. Sisäinen tarkastus arvioi organisaation valvonta-, johtamis- ja hallintoprosessien sekä riskienhallinnan tarkoituksenmukaisuutta ja tuloksellisuutta, ja pyrkii siten edistämään organisaation tavoitteiden saavuttamista sekä hyvän hallintotavan toteuttamista. ARAn johtokunta hyväksyy vuosittain laadittavan sisäisen tarkastuksen suunnitelman. Vuosisuunnitelman toteutuminen raportoidaan ARAn johtokunnalle seuraavan vuoden maaliskuun 15. päivään mennessä. Ylijohtajan määräämä virkamies huolehtii suunnitelmien kokoamisesta ja seuraa sisäisen tarkastuksen toteutumista. Sisäisten tarkastusten tavoitteena on ollut tuottaa tietoa sisäistä valvontaa sekä prosessien ja toiminnan kehittämistä varten. Tarkastuskohteet on valittu mahdollisten riskien ja toimintaprosessien kehittämistarpeiden näkökulmasta.

ARAn sisäisen tarkastuksen suunnitelma vuodelle 2019 hyväksyttiin johtokunnan kokouksessa 11.6.2019. Tarkastuskohteeksi valittiin hyvän hallinnon toteutuminen korjausavustusasiakkaiden palveluprosessissa. Korjausavustusten myöntäminen tuli ARAn lakisääteiseksi tehtäväksi vuonna 2017. Avustuksia voidaan hakea sähköisesti korjausavustustietojärjestelmän kautta, mutta paperihakemuksia jätetään edelleen paljon. Vuonna 2019 korjausavustuksiin oli käytettävissä valtuutta 35,5 miljoonaa euroa. Rahoituksen palvelualue vastaa korjausavustusten myöntämisestä. Sisäisen tarkastuksen tavoitteena oli arvioida sitä, miten hyvän hallinnon periaatteet toteutuvat korjausavustusasiakkaiden palveluprosessissa. Tarkastuksen lopputuloksena odotettiin konkreettisia palvelutoimintaa, sisäistä valvontaa ja riskien hallintaa koskevia kehittämissuosituksia.

Tarkastuksen toteutti KPMG Oy Ab. Tarkastukseen käytettiin 15 henkilötyöpäivää. Tarkastuksen raportti esitetään johtokunnalle 28.2.2020. Kiitosta raportissa annettiin prosessissa toteutetulle Lean-hankkeelle, yhteistyölle Vanhustyön keskusliiton kanssa sekä ARAn kattavalle henkilöstön perehdytysohjelmalle. Keskeisimmät kehittämiskohteet painottuivat palveluprosessin selkeiden tavoitteiden ja mittareiden määrittelyyn, raportointiin ja seuraamiseen. Kehittämiskohteille on määriteltä johdon toimenpidesuunnitelma, joka on aikataulutettu ja vastuutettu. Tunnistettuja jatkotoimenpiteitä alettiin toteuttaa virastossa jo vuonna 2019.

Virastossa vuonna 2015 toteutetun riskianalyysin tuloksena syntyneitä, vuosittain arvioitavaksi tarkoitettua riskikarttaa päivitettiin 22.3.2019 ja samalla sovittiin toimenpiteistä asioiden edistämiseksi. Seurantatyöpaja järjestettiin 25.11.2019. Riskien arviointia ja toimenpiteiden suunnittelua ja seurantaa tullaan toteuttamaan vuosittain.

ARAn voimassaolevassa strategiassa yhdeksi toiminnan arvioinnin mittariksi on nostettu julkisen sektorin organisaatioille tarkoitettu laadunarviointityökalu CAF (the Common Assessment Framework). Arviointi toteutetaan virastossa jälleen vuonna 2020.

Virastossa on panostettu vahvasti henkilöstön osaamisen kehittämiseen. Vuonna 2018 käynnistyneestä tuotekehitystyön erikoisammattitutkinnosta valmistuivat kaikki koulutuksessa mukana olleet 18 aralaista. Virasto tarjosi myös ammatillisen osaamisen täydentämistä ja syventämistä, johtamiseen ja esimiestyöhön liittyvää valmennusta ja coachingia sekä tietojärjestelmä- ja -teknologiakoulutuksia. Sähköistä eOppiva-koulutusportaalia hyödynnettiin laajasti, myös osana uusien henkilöiden perehdytystä. Tiimeille järjestettiin tiimi-valmennusta ja yhteistoimintaryhmälle yhteistoimintavalmennus. Myös sisäistä koulutusta ja työssä oppimista on hyödynnetty.

Virastossa on käynnissä laaja prosessien kehitys- ja digitalisointityö. Osa palveluista on jo saavutettavissa sähköisesti, loput pyritään saamaan sähköisiksi vuoden 2021 puoliväliin

mennessä painottuen vuodelle 2020. Lähivuosina virastosta tulee myös eläköitymään henkilöitä laajalti. Muutosvaiheessa on tärkeää huolehtia, että tarvittava osaaminen saadaan siirrettyä uusille henkilöille ja prosesseja pystytään kehittämään digitalisaatiota hyödyntäen. Niin rahalliset kuin henkilöresurssitkin on käytettävä järkevästi muutoksen tekemiseen ja uuden mahdollistamiseen.

Uudet, osin määräaikaiset alkavat tehtävät, uusien digitaalisten tietojärjestelmien rakentaminen sekä tulevat eläköitymiset ovat haastaneet virastoa niin henkilöstö- kuin määräraha-resurssien osalta vuonna 2019. Viraston henkilöresurssia on ollut välttämätöntä lisätä selvästi palvelun varmistamiseksi, mikä on tuonut mukanaan paineita niin tilajärjestelyihin, uuden henkilöstön perehdyttämiseen kuin määrärahojen käyttöön. Samalla myös digitalisaatiohankkeet ovat kuluttaneet selvästi määrärahoja. Viraston siirtyvä erä pieneni huomattavasti vuoden 2019 aikana, mikä johtaa tiukkaan kulukuuriin ja säästötavoitteisiin vuodelle 2020 määrärahojen riittävyyden varmistamiseksi niin digitalisaatiohankkeiden loppuunsaattamiseen kuin riittävän henkilöstöresurssin varmistamiseen.

Viraston toiminnassa on tärkeää priorisoida tehtävät, joihin ensisijaisesti keskitytään sekä kehittää prosesseja ja hyödyntää automaatiota. Henkilöstön osaaminen ja joustava käyttö eri tehtävissä ovat tärkeässä roolissa onnistumisen varmistamisessa.

Tämä sisäisen valvonnan arviointi- ja vahvistuslausuma on käsitelty ja hyväksytty ARAn johtoryhmässä 17.2.2020.

1.8 Arviointien tulokset

Valtiontalouden tarkastusvirasto ei kohdistanut ARAn erillisiä laillisuustarkastuksia vuonna 2019.

Laillisuusvalvonta

Eduskunnan apulaisoikeusasiamiehelle on tehty kantelu ARAn toiminnasta kanteluiden käsittelyssä ja yleishyödyllisten yhteisöjen ohjauksessa ja valvonnassa. Kantelun tekijä on ARAn valvottavana olevan asumisoikeusyhteisön asumisoikeuden haltija. ARA on katsonut toimineensa asiassa asianmukaisella tavalla. ARA on antanut asiasta ympäristöministeriölle selvityksen 5.12.2019. Ympäristöministeriö on antanut apulaisoikeusasiamiehelle asiasta oman vastauksensa tammikuussa 2020. Eduskunnan apulaisoikeusasiamies antanee kanteluun ratkaisun vuonna 2020.

1.9 Yhteenveto havaituista väärinkäytöksistä

Nuorisosäätiön yleishyödyllisyysstatus

Nuorisosäätiön tapauksen tilanteesta on kerrottu lyhyesti luvussa 1.2.2.2.

Sisco Oyj:n tytäryhtiö

ARA tarkasti vuonna 2019 valtion tukemaa rahoitusta saaneiden Sisco Oyj:n konserniyhtiöiden toimintaa. Tarkastuksen tavoitteena oli selvittää, noudatetaanko yhtiöissä korkotu-

kilain, takauslainalain ja lyhyen korkotukilain nojalla annettuja säännöksiä ja ohjeita. Tarkastus tehtiin asiakirjatarkastuksena. Tarkastusta vaikeuttivat yhtiöissä tapahtuneet omistajavaihdokset sekä vastuuhenkilövaihdokset. ARA ei saanut yhtiöistä myöskään kaikkia pyytämäänsä aineistoja tarkastettavaksi. Tarkastuksen aikana konsernin yhtiöistä Sisco Asunnot Oy ja emoyhtiö Sisco Oyj asetettiin konkurssiin.

Siscon tytäryhtiöiden tarkastuksen lopputulos oli, että yhtiöissä ei ollut noudatettu korkotukilain säännöksiä omakustannusperiaatteesta eikä yleishyödyllisyysäännöksiä. Myöskään lyhyen korkotukilain säännöksiä vuokranmäärityksestä ei ollut noudatettu ja lyhyen korkotukilain tuoton tuloutusta koskevaa säännöstöä oli myös rikottu. Takauslainakohteessa oli myös ollut takauslainalain vastaista majoitustoimintaa. Kirjanpito ja tilinpäätösten laatiminen oli myös laiminlyöty yhtiöissä. ARA jatkaa tarkastuksen jatkotoimenpiteitä vuonna 2020. ARA on myös tehnyt tutkintapyynnön poliisille Sisco-konserniyhtiöiden toimista jo elokuussa 2019.

Takaisinperinnät

Virastossa tehtiin vuonna 2019 yhteensä 12 takaisinperintäpäätöstä. Päätösten yhteenlaskettu summa on 940 797,37 euroa. Kahteen päätökseen tuli oikaisuvaatimukset sekä yhden päätöksen laskutus siirtyi vuodelle 2020, jolloin niiden käsittely siirtyi vuodelle 2020.

Kaikki tapaukset eivät ole väärinkäytöksiä, vaan liittyvät esimerkiksi avustuksen saajan haakeutumiseen arvonlisäverovelvolliseksi, jolloin osa avustuksesta peritään takaisin. Muita takaisinperintöjen syitä ovat olleet esimerkiksi käyttörajoituksen huomiotta jättäminen tai liikaa raportoitujen kustannusten mukaan myönnetyn avustuksen takaisinperintä.

2 TALOUSARVION TOTEUMALASKELMA

Osaston, momentin ja tilijaottelun numero ja nimi	Tilinpäätös 2018	Talousarvio 2019 (TA + LTA:t)	Tilinpäätös 2019	Vertailu Tilinpäätös - Talousarvio	Toteuma %
11. Verot ja veronluonteiset tulot	11 330,47	8 948	8 947,92	0,00	100
11.04.01. Arvonlisävero	11 330,47	8 948	8 947,92	0,00	100
12. Sekalaiset tulot	62 753,82	1 474 468	1 474 468,14	0,00	100
12.35.99. Ympäristöministeriön hallinnonalan muut tulot	7 713,82	125 757	125 757,12	0,00	100
12.35.99.1. Maksullinen toiminta	6 715,68	5 231	5 230,57	0,00	100
12.35.99.2. Muut sekalaiset tulot	998,14	120 527	120 526,55	0,00	100
12.39.04. Siirrettyjen määrärahojen peruutukset	55 040,00	1 348 711	1 348 711,02	0,00	100
Tuloarviotilit yhteensä	74 084,29	1 483 416	1 483 416,06	0,00	100

Pääluokan, momentin ja tilijaottelun numero, nimi ja määräraha- halaji	Tilinpäätös 2018	Talousarvio 2019 (TA + LTA:t)	Talousarvion 2019 määrärahojen		Tilinpäätös 2019	Vertailu Talousarvio - Tilinpäätös	Siirtomäärärahoja koskevat täydentävät tiedot			
			käyttö 2019	siirto seuraavalle vuodelle			Edellisiltä vuosilta siirtyneet määrärahat	Käytettävissä vuonna 2019	Käyttö vuonna 2019 (pl. peruutuk- set)	Siirretty seuraavalle vuodelle
28. Valtiovarainministeriön hallinnonala	2 037,22	4 352	4 352,00		4 352,00	0,00	0,00	4 352,00	4 352,00	0,00
28.01.29. Valtiovarainministeriön hallinnonalan arvonlisävero- menot (A)	394,22		0,00		0,00	0,00				
28.60.12. Osaamisen kehittäminen (S2)	1 643,00	4 352	4 352,00		4 352,00	0,00		4 352,00	4 352,00	0,00
35. Ympäristöministeriön hallinnonala	11 884 333,97	23 135 013	7 515 857,14	15 619 156,30	23 135 013,44	0,00	8 569 728,62	31 375 728,62	13 544 396,39	16 482 621,21
35.01.29. Ympäristöministeriön hallinnonalan arvonlisävero- menot (A)	288 333,97	329 013	329 013,44		329 013,44	0,00				
35.20.01. Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskuksen toimin- tamenot(neitob) (S2)	4 926 000,00	4 806 000	4 048 203,39	757 796,61	4 806 000,00	0,00	1 527 698,40	6 333 698,40	5 575 901,79	757 796,61
35.20.30. Vuokra-asukkaiden talousongelmien ehkäiseminen (S2)	1 000 000,00	1 000 000	81 001,06	918 998,94	1 000 000,00	0,00	936 601,93	1 936 601,93	190 766,15	918 998,94
35.20.52. Avustukset asuinrakennusten sähköisen liikenteen infrastruktuurin edistämiseen (S3)	1 500 000,00	1 500 000	98 053,25	1 401 946,75	1 500 000,00	0,00	1 412 204,11	2 912 204,11	691 949,45	2 220 254,66
35.20.55. Avustukset korjaustoimintaan (S3)	4 170 000,00	15 500 000	2 959 586,00	12 540 414,00	15 500 000,00	0,00	4 693 224,18	20 193 224,18	7 085 779,00	12 585 571,00
Määrärahatilit yhteensä	11 886 371,19	23 139 365	7 520 209,14	15 619 156,30	23 139 365,44	0,00	8 569 728,62	31 380 080,62	13 548 748,39	16 482 621,21

3 TUOTTO- JA KULULASKELMA

	1.1.2019-31.12.2019		1.1.2018-31.12.2018	
TOIMINNAN TUOTOT				
Maksullisen toiminnan tuotot	423 274,72		473 636,16	
Muut toiminnan tuotot	<u>62 806,66</u>	486 081,38	<u>105 601,97</u>	579 238,13
TOIMINNAN KULUT				
Aineet, tarvikkeet ja tavarat				
Ostot tilikauden aikana	55 387,17		55 962,09	
Henkilöstökulut	4 209 340,25		3 688 664,76	
Vuokrat	476 876,58		474 743,98	
Palvelujen ostot	1 400 364,66		1 235 139,10	
Muut kulut	114 445,78		79 465,22	
Valmistus omaan käyttöön (-)	0,00		-1 106,34	
Poistot	95 912,82		65 543,00	
Sisäiset kulut	<u>4 590,70</u>	<u>-6 356 917,96</u>	<u>380,26</u>	<u>-5 598 792,07</u>
JÄÄMÄ I		-5 870 836,58		-5 019 553,94
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT				
Rahoitustuotot	2 240,53		1 494,29	
Rahoituskulut	<u>-5,12</u>	2 235,41	<u>0,00</u>	1 494,29
SATUNNAISET TUOTOT JA KULUT				
Satunnaiset tuotot	<u>119 825,55</u>	<u>119 825,55</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
JÄÄMÄ II		-5 748 775,62		-5 018 059,65
SIIRTOTALOUDEN TUOTOT JA KULUT				
Kulut				
Siirtotalouden kulut elinkeinoelämälle	5 712 696,00		6 672 591,00	
Siirtotal.kulut voittoa tavoittelemattomille	145 711,00		25 625,24	
Siirtotalouden kulut kotitalouksille	<u>2 008 976,00</u>	<u>-7 867 383,00</u>	<u>-4 633,56</u>	<u>-6 693 582,68</u>
JÄÄMÄ III		-13 616 158,62		-11 711 642,33
TUOTOT VEROISTA JA JA PAKOLLISISTA MAKSUISTA				
Perityt arvonnäisäverot	8 947,92		11 330,47	
Suoritetut arvonnäisäverot	<u>-329 013,44</u>	<u>-320 065,52</u>	<u>-288 728,19</u>	<u>-277 397,72</u>
TILIKAUDEN TUOTTO-/KULUJÄÄMÄ		<u>-13 936 224,14</u>		<u>-11 989 040,05</u>

4 TASE

	31.12.2019	31.12.2018
VASTAAVAA		
KÄYTTÖOMAISUUS JA MUUT PITKÄAIK. SJOITUKSET		
AINEETTOMAT HYÖDYKKEET		
Aineettomat oikeudet	626 853,73	312 119,01
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	<u>0,00</u>	<u>375 613,08</u>
	626 853,73	687 732,09
AINEELLISET HYÖDYKKEET	0,00	0,00
KÄYTTÖOMAISUUSARVOPAPERIT JA MUUT PITKÄAIKAISET SJOITUKSET	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
KÄYTTÖOMAISUUS JA MUUT PITKÄAIKAISET SJOITUKSET YHTEENSÄ	626 853,73	687 732,09
VAIHTO- JA RAHOITUSOMAISUUS		
LYHYTAIKAiset SAAMISET		
Myyntisaamiset	193 714,10	112 632,04
Siirtosaamiset	0,00	1 922,00
Muut lyhytaikaiset saamiset	<u>70 627,00</u>	<u>82 895,19</u>
	264 341,10	197 449,23
RAHAT, PANKKISAAMISET JA MUUT RAHOITUSVARAT	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
VAIHTO- JA RAHOITUSOMAISUUS YHTEENSÄ	264 341,10	197 449,23
VASTAAVAA YHTEENSÄ	<u>891 194,83</u>	<u>885 181,32</u>

	31.12.2019	31.12.2018
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
VALTION PÄÄOMA		
Valtion pääoma 1.1.1998	-72 345,92	-72 345,92
Edellisten tilikausien pääoman muutos	-8 014 062,88	-1 455 561,97
Pääoman siirrot	14 589 777,39	5 430 539,14
Tilikauden tuotto-/kulujaäämä	<u>-13 936 224,14</u>	<u>-11 989 040,05</u>
	-7 432 855,55	-8 086 408,80
ARVOSTUSERÄT	0,00	0,00
VIERAS PÄÄOMA		
LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA		
Ostovelat	615 341,19	363 170,21
Kirjanpitoyksiköiden väliset tilitykset	83 905,93	71 926,41
Edelleen tilittävät erät	89 503,27	77 450,46
Siirtovelat	755 325,39	617 967,84
Muut lyhytaikaiset velat	<u>6 779 974,60</u>	<u>7 841 075,20</u>
	8 324 050,38	8 971 590,12
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	8 324 050,38	8 971 590,12
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	<u>891 194,83</u>	<u>885 181,32</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.

Tuotto- ja kululaskelman satunnaisissa tuotoissa näkyy vuodella 2019 oikeusprosessiin liittyvä saatava. Vastaavia erä ei vuonna 2018 ollut.

Taseessa näkyvät aineettomissa hyödykkeissä virastossa meneillään olevien, vielä keskeneräisten digitalisaatioon liittyvien tietojärjestelmähankkeiden kirjaukset. Valmistuneista hankkeista on jo kirjattu poistoja.

Taseen lyhytaikaiset saamiset vaihtelee vuosittain huomattavasti vuodenvaihteen erien jaksotuksista johtuen.

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

Ulkomaanrahan määräisiä velkoja, saamisia ja muita sitoumuksia ei ole.

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

Ei selvitettävää

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

Valtion virka- ja työehtosopimuksessa sopimuskaudelle 2018-2020 (9.3.2018) on sopimuksen 6 §:ssä kirjattu, että virkamiehelle ja työntekijälle, jonka palvelussuhde on alkanut viimeistään 3.9.2018 ja palvelussuhde on keskeytymättä jatkunut 18.11.2018 saakka, maksetaan tammikuun 2019 palkanmaksun yhteydessä erillinen kertaerä. Kertaerä on suuruudeltaan 9,2 %:a yleisen virka- ja työehtosopimuksen 7 §:n mukaisesta kuukausipalkkauksesta. Kertaerää ei ole jaksotettu tilikaudelle 2018, vaan se kirjataan kokonaisuudessaan tilikauden 2019 menoksi.

- 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 2018	Talousarvio 2019 (TA + LIA:t)	Talousarvio 2019 määrärahojen käyttö siirto vuonna 2019 seuraavalle vuodelle		Tilinpäätös 2019	Virta ilu Talo usarv io - Tilinp äätös	Siirtomäärärahoja koskevat täydentävät tiedot			
								Edellisiltä vuosilta siirtyneet määrärahat	Käytettävissä vuonna 2019	Käyttö vuonna 2019 (pl. peruutukset)	Siirretty seuraavalle vuodelle
35.20.01. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskusten toimintamenot (nettot) (S2)	Bruttomenot	5 500 016,74		4 527 167,59		5 284 964,20				6 054 865,99	
	Bruttotulot	574 016,74		478 964,20		478 964,20				478 964,20	
	Nettomenot	4 926 000,00	4 806 000	4 048 203,39	757 796,61	4 806 000,00	0,00	1 527 698,40	6 333 698,40	5 575 901,79	757 796,61

Liite 3. Arviomäärärahojen ylitykset

Arviomäärärahojen ylityksiä ei ole.

Liite 4. Peruutetut siirretyt määrärahat

Päälukon ja tilijaottelun numero ja nimi			Peruutettu	
			Tilijaottelu	Yhteensä
35. Ympäristöministeriön hallinnonala				1 348 711,02
Vuosi 2017				521 874,18
35.20.55.(s3v)	Avustukset korjaustoimintaan		521 874,18	
Vuosi 2018				826 836,84
35.20.30.(s2v)	Vuokra-asukkaiden talousongelmien ehkäiseminen		826 836,84	
Päälukot yhteensä				1 348 711,02
Vuosi 2017				521 874,18
Vuosi 2018				826 836,84

Liite 5. Henkilöstökulujen erittely

	2019	2018
Henkilöstökulut	3 559 727,29	3 151 087,57
Palkat ja palkkiot	3 451 250,22	3 147 180,63
Tulosperusteiset erät	0,00	0,00
Lomapalkkavelan muutos	108 477,07	3 906,94
Henkilösivukulut	649 612,96	537 577,19
Eläkekulut	593 398,38	503 921,20
Muut henkilösivukulut	56 214,58	33 655,99
Yhteensä	4 209 340,25	3 688 664,76
Johdon palkat ja palkkiot, josta	210 718,08	651 533,91
- tulosperusteiset erät		0,00
Luontoisedut ja muut taloudelliset etuudet	2 087,00	2 576,00
Johto	1 127,00	2 576,00
Muu henkilöstö	960,00	0,00

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. Talousarviotaloudesta annetut lainat

Lainoja ei ole.

Liite 10. Arvopaperit ja oman pääoman ehtoiset sijoitukset

Arvopapereita ja oman pääoman ehtoisia sijoituksia ei ole.

Liite 11. Taseen rahoituserät ja velat

Rahoituseriä ja velkoja ei ole.

Liite 12. Valtiontakaukset ja -takuut sekä muut monivuotiset vastuut

Voimassa olevat takaukset ja niiden käytettävissä oleva enimmäismäärä
Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella ei ole liitteen mukaisia takauksia.

Voimassa olevat takuut ja niiden käytettävissä oleva enimmäismäärä
Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella ei ole liitteen mukaisia takuita.

Muut monivuotiset vastuut

Valtion talousarvion yksityiskohtaisten perustelujen yleisten määräysten kohdan Toimintamenomäärärahat perusteella tehdyt tavanomaiset sopimukset ja sitoumukset						
€	Talousarvio t 2019	Määrärahat 2020	Määrärahat 2021	Määrärahat 2022	Määrärahat myöhemmin	Määrärahat yhteensä
Tavanomaiset sopimukset ja sitoumukset yhteensä	567 553,44	576 877,02	588 414,55	600 182,84	490 095,62	2 255 570,03

Muulla kuin valtion talousarvion yksityiskohtaisten perustelujen yleisten määräysten kohdan Toimintamenomäärärahat perusteella tehdyt sopimukset ja sitoumukset						
€	Talousarvio t 2019	Määrärahat 2020	Määrärahat 2021	Määrärahat 2022	Määrärahat myöhemmin	Määrärahat yhteensä
Muut sopimukset ja sitoumukset						
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Yhteensä	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Muut monivuotiset vastuut yhteensä	567 553,44	576 877,02	588 414,55	600 182,84	490 095,62	2 255 570,03

Liite 13. Taseeseen sisältyvät rahastoidut varat

Rahastoituja varoja ei ole.

Liite 14. Taseeseen sisältyvät rahastoidut varat

Tilivirastolla ei ole taseeseen sisältyvättömiä 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 täydentäviä tietoja

6 ALLEKIRJOITUKSET

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tilinpäätös, joka sisältää tilinpäätöslaskelmat, liitetiedot ja toimintakertomuksen, on hyväksytty Helsingissä 28. päivänä helmikuuta vuonna 2020

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ylijohtaja



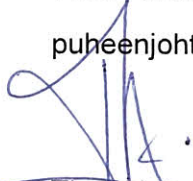
Hannu Rossilahti

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



Timo Reina

puheenjohtaja



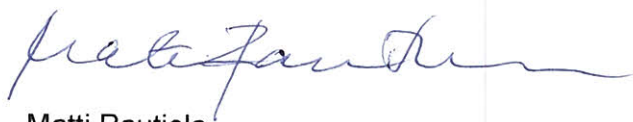
Timo Heikonen



Jouni Hynynen



Hanna Markkula-Kivisilta



Matti Rautiola

Mari Vaattovaara

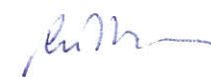
varapuheenjohtaja



Petri Honkonen



Lauri Lehtoruusu



Riitta Myller

Valtiontalouden tarkastusvirasto on tarkastanut tämän tilinpäätöksen ja antanut siitä tilintarkastuskertomuksen

