
Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tilinpäätös 1.1.2020 – 31.12.2020

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	13
1.2.2 Toiminnan vaikuttavuus	15
1.2.2.1 Kehittämis- ja yhteistyöhankkeet	15
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	29
1.8 Arviointien tulokset	30
1.9 Yhteenveto havaituista väärinkäytöksistä	31
2 TALOUSARVION TOTEUMALASKELMA	33
3 TUOTTO- JA KULULASKELMA	34
4 TASE	35
5 LIITETIEDOT	36
6 ALLEKIRJOITUKSET	41

1 TOIMINTAKERTOMUS

1.1 Johdon katsaus

Toiminnassa korostui vahvasti tukien toimenpanoon liittyvät tehtävät ja tukiin liittyviä päätöksiä tehtiin enemmän kuin kertaakaan 2000-luvulla. Virastolle tuli useita uusia tukimuotoja toimenpantavaksi ja lisäksi tukivaltuuksia korotettiin vuoden mittaan. Tavoitteeksi kaikkien tukien osalta oli asetettu niiden tehokas toimeenpano ja erityisesti virastossa tuli kiinnittää huomiota uusien avustusjärjestelmien käynnistämiseen ja sujuvaan palveluprosessiin näiden osalta.

Korkotukilainoilla aloitettiin 8 767 asunnon rakentaminen ja lainapäätöksiä tehtiin yhteensä 1 616 miljoonan euron edestä. Lisäksi takauslainoilla aloitettiin 492 asuntoa. Lainoitettujen uustuotantoasuntojen määrä nousi 18 % edelliseen vuoteen verrattuna ja tuotanto elvytti osaltaan rakentamista. Asuntorakentaminen oli kaiken kaikkiaan vilkkaampaa kuin vielä keväällä arvioitiin. Kustannustason nousu kuitenkin taittui ja keskimääräinen hankkeiden hinta laski pääkaupunkiseudulla 1,9 %. Muualla maassa rakentamisen hinta nousi 3,8 % liittyen osaltaan tuotannon painottumiseen suurimpiin kaupunkeihin. Tuotanto painottui tavoitteiden mukaisesti Helsingin seudulle ja muihin suurimpiin kasvukeskuksiin. ARA-uustuotannosta 48 % sijoittui Helsingin seudun MAL-kuntiin ja 89 % suurimpien kasvuseutujen alueelle.

Myönnettyjen korjausavustusten määrä laski hieman edellisestä vuodesta, määrä oli yhteensä 23,2 miljoonaa euroa (25,3 milj. euroa vuonna 2019). Jälkiasennushissien rakentamiseen myönnettiin avustuksia yhteensä 10,4 miljoonaa euroa (11,1 milj. euroa vuonna 2019). Avustuksia liikkumisesteen poistoon myönnettiin 8,0 miljoonaa euroa (8,6 miljoonaa euroa vuonna 2019). Ikääntyneiden ja vammaisten henkilöiden asuntojen korjausavustusta myönnettiin yhteensä 4,1 milj. euroa (vuonna 2019 yhteensä 5,6 miljoonaa euroa). Lisäksi myönnettiin 0,7 milj. euroa kuntotutkimuksiin ja perusparannuksen suunnitteluun. ARA:n tuli myös tehostaa ja kehittää viestintää ja neuvontaa korjausavustuksiin liittyen. ARA käynnisti syksyllä hissirakentamisen aktivointihankkeen, joka jatkuu kuluvana vuonna. Lisäksi on ylläpidetty ja kehitetty järjestöyhteistyötä erityisesti liittyen iäkkäiden ja vammaisten henkilöiden korjausavustuksien käytön edistämiseen.

Uusina avustuksina virastolle tuli myönnettäväksi vuoden alusta energiatehokkuusavustus, kuntotutkimuksiin ja perusparannuksen suunnitteluun liittyvä avustus sekä avustus ARA-talojen muuttamiseksi iäkkäille soveltuviksi. Lisäksi vuoden 2020 4. lisätalousarviossa avustus kuntien kiinteistöjen öljylämmityksestä luopumiseen. Kaikista avustuksista on viestitty aktiivisesti monella tavalla.

Energia-avustus oli suosittu avustusmuoto ja hakemuksia siihen liittyen tuli 1 930 kappaletta. Sen toimenpanon käynnistämisessä oli haasteita keväällä ja virasto toimitti siihen liittyen ympäristöministeriöön erillisen selvityksen. Avustusta koskeva määräraha oli alun perin 20 miljoonaa euroa, mutta sen määrä kaksinkertaistettiin kesällä lisätalousarviossa 40 miljoonaan euroon. Avustuskäsittely saatiin vauhdittumaan loppuvuodesta. Vuoden aikana ARA teki 869 energia-avustuspäätöstä ja avustusvaltuutta sidottiin 26,2 miljoonaa euroa.

Uusien avustusten myötä ARAn myöntämien korjaus- ja energia-avustusten kappalemäärä lähes kaksinkertaistui vajaaseen 3 000 päätökseen. Virasto hoitaa myös avustuksiin liittyviä maksatuksen tehtäviä (asiatarkastus ja hyväksyntä), joten tukien toimeenpanon volyymin lisäys on näkynyt lisääntyneinä tehtävinä myös myöntöpäätöksen jälkeen. Ikääntyneiden ja vammaisten henkilöiden korjausavustuksiin liittyi palvelulupaus hakemuksen käsittelystä 14 työpäivän sisällä. Käsittelyaika oli jonkin verran pidempi kuin palvelulupaus liittyen osaltaan muiden avustusmuotojen aiheuttamaan ruuhkaan ja resurssihaasteisiin.

Yhteensä virastossa tehtiin erilaisia tuen myöntämiseen liittyviä tai muita päätöksiä 3 797 kappaletta. Määrä kasvoi 1 350 päätöksellä edelliseen vuoteen verrattuna.

Vuoden 2020 kehittämisrahoitus on kohdennettu ympäristöministeriön vahvistaman käyttösuunnitelman mukaisesti. Muutamia hankkeita on peruuntunut ja niiden tilalle on otettu korvaavia hankkeita ja näistä on informoitu ympäristöministeriötä. Lisäksi virasto on osaltaan osallistunut valtakunnallisten kehittämisohjelmien - Lähiöohjelman, Ikääntyneiden asumisen toimenpideohjelman ja Yhteistyöohjelma asunnottomuuden puolittamisen toimeenpanoon. Kehittämistoimintaa toteutetaan ARAssa läheisessä yhteistyössä ARA-toimijoiden kanssa ja osana ARAn muita tehtäviä ja kehittyvää asiantuntijuutta.

Virasto on tehnyt yhteistyötä SYKEN kanssa. Virastot järjestivät yhteistyössä syyskuussa 2020 Rakennetun ympäristön ja asumisen tietoaineistot -webinaarin. Osana Syken ylläpitämää LIITERI-tietopalvelua on ARA-asuntokantaa koskeva palvelupaketti.

Ohjausta ja valvontaa on toteutettu mahdollisuuksien mukaan tulossopimuksen liitteenä olevan vuosisuunnitelman mukaisesti ja siitä tullaan toimittamaan ympäristöministeriölle erillinen raportti. Koronaepidemian takia paikan päällä tehtävät käynnit ja tarkastukset eivät toteudu suunnitelmien mukaisesti. Resursseja on kohdennettu asiakirjatarkastuksiin sekä tiettyjen prosessien kehittämiseen. Ohjauskäyntejä ja koulutuksia on toteutettu etäyhteyksien avulla. Valvonnan resursseja on kohdistunut myös edelleen erityisesti Nuorisosäätiöön ja muutamaan muuhun erityisiä toimenpiteitä vaativaan tapaukseen.

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. Vuoden aikana on toteutettu energiatodistuksiin liittyvän tietojärjestelmän uudistaminen ja uusi järjestelmä otettiin käyttöön vuoden 2021 alussa.

Vuoden aikana on jatkettu myös muita viraston digitalisaatiohankkeita. Vuokrien ja yleishyödyllisten yhteisöjen valvonnassa on käytössä tietojärjestelmä (VALPAS), joka tehostaa valvontaan liittyviä toimintaprosesseja. Järjestelmään liittyvää kehitystyötä jatkettiin ja osaksi järjestelmää toteutettiin useampia eri avustusten hakemus- ja käsittelytoimintoja. Seuraavaksi kehittämisprojektissa keskitytään korkotuki- ja takauslainojen hakemiseen ja käsittelyyn liittyvän tietojärjestelmän toteuttamiseen osaksi tietojärjestelmää.

Viraston toiminnan kehittämisen keskeisenä tavoitteena on edelleen palveluiden digitalisointi ja sitä kautta tapahtuva palveluiden parantaminen ja toiminnan tehostaminen. Virasto seuraa myös tarkasti valtion yhteisiä kehittämissankkeita ja on kiinnostunut hyödyntämään mahdollisuuksien mukaan yhteisiä ratkaisuja esimerkiksi valtionavustusten myöntämisen osalta.

Virasto siirtyi maaliskuun 18. päivästä lähtien työskentelemään pääsääntöisesti muualla kuin virastolla. Etätyöskentelystä ei ole ollut haittaa viraston tehtävien hoitamisen kannalta ja asiakkaita on pystytty palvelemaan. Uudet työskentelytavat on omaksuttu hyvin ja henkilöstö on ollut tyytyväinen järjestelyyn.

Vuoden 2019 työtyytyväisyysmittauksen tulosten perusteella vuonna 2020 kehitettiin työelämän laatua koko vuoden kestäneellä HOPE-hankkeella. Kehittämishanke toteutettiin yhteistyössä LAB ammattikorkeakoulun ja Lapin yliopiston kanssa. Hankkeen tavoitteena oli parantaa työelämän laatua 3 % lähtötilanteesta. Tavoite saavutettiin. Henkilöstötuottavuudessa tapahtui positiivista kehitystä, ja sama trendi oli havaittavissa myös VMBaron mittauksissa.

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 pääosin Helsingin seudulle ja muiden kasvukeskusten suuriin tai kasvaviin kuntiin.

Vuonna 2020 lainoitettiin 8 767 uutta korkotukilainoitettua ARA-asuntoa. Pitkän 40-vuoden korkotuen tavallisia vuokra-asuntoja oli 3 292, lyhyen 10-vuoden korkotuen vuokra-asuntoja 1 523, erityisryhmien vuokra-asuntoja 1 834 ja asumisoikeusasuntoja 2 118. Korkotuetun tuotannon lisäksi aloitettiin 492 takauslainoitettua vuokra-asuntoa. Vuoteen 2019 verrattuna ARA-uudistuotanto lisääntyi 18 % (Taulukko 1.).

Taulukko 1. Lainoitettu ARA-uudistuotanto 2020

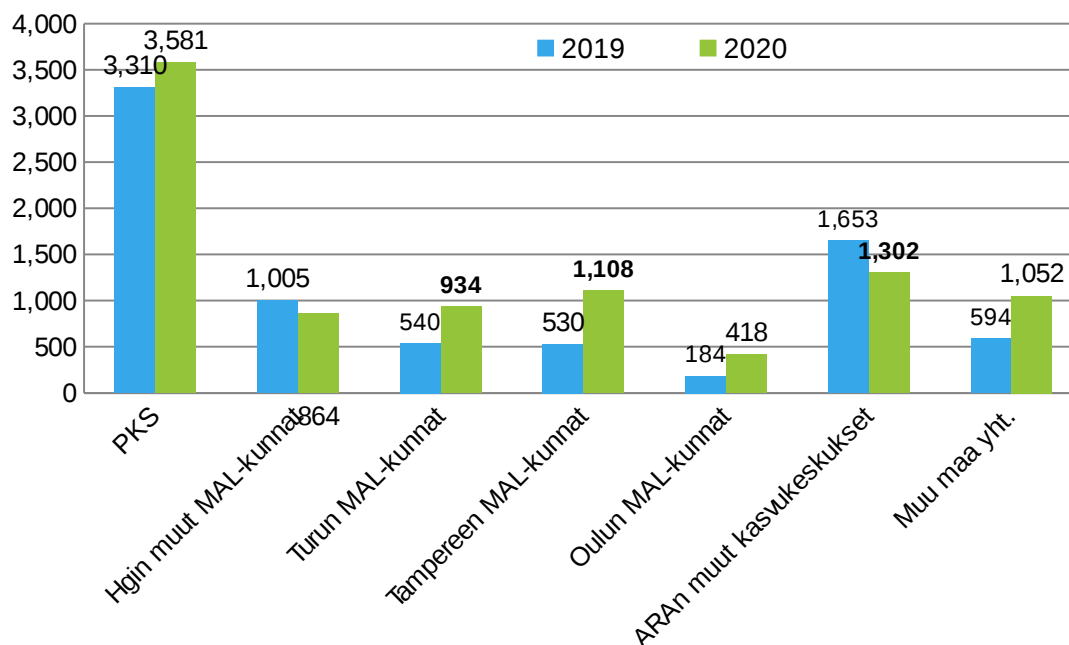
Koko maa	ARA-vuokra-asunnot			ARA-uudistuotanto				
	Pitkä korkotuki	Lyhyt korkotuki	Erityisryhmät	ARA-vuokra-asunnot yht.	Asumisoikeusasunnot	Korkotuettu tuotanto yht.	Takauslainoitettut vuokra-asunnot	ARA-uudistuotanto yht.
2020	3 292	1 523	1 834	6 649	2 118	8 767	492	9 259
2019	3 287	1 196	1 538	6 021	1 416	7 437	379	7 816
vuosimuutos	0 %	27 %	19 %	10 %	50 %	18 %	30 %	18 %

Pitkän korkotuen tavallisten vuokra-asuntojen määrä oli samalla tasolla edellisvuoteen verrattuna. Lyhyen korkotuen asunnot lisääntyivät 27 % ja erityisryhmäasunnot 19 %.

Uusien asumisoikeusasuntojen määrä kasvoi 50 %. Takauslainoitettujen vuokra-asuntoja oli 30 % vuotta 2019 enemmän.

ARA-uudistuotannosta 89 % sijoittuu ARA:n kasvukeskuksiin. Pääkaupunkiseudun osuus on 39 % ja Helsingin seudun MAL-kuntien yhteensä 48 % (Kuvio 2).

Kuvio 2 ARA-uudistuotanto alueittain 2019-2020



Korkotukilainoilla peruskorjattiin 2 442 ARA-asuntoa vuonna 2020, mikä on 445 asuntoa vähemmän kuin vuotta aikaisemmin. Peruskorjauksista 43,5 % tehtiin asumisoikeusasuntoihin, 36,5 % tavallisiin vuokra-asuntoihin ja 20 % erityisryhmien asuntoihin. Peruskorjauksista 94 % kohdistui kasvukeskuksiin.

Taulukko 2. Perusparannushankkeet kohderyhmittäin 2018-2020

Perusparantaminen	2018		2019		2020		vuosimuutos	
	as. kpl	osuus %	as. kpl	osuus %	as. kpl	osuus %	as. kpl	%
Hankemuoto								
Erityisasunnot	1 630	39,3	972	33,7	489	20,0	-483	-49,7
Tavalliset vuokra-asunnot	1 858	44,7	1 295	44,9	891	36,5	-404	-31,2
Asumisoikeusasunnot	666	16,0	620	21,5	1 062	43,5	442	71,3
Koko maa yhteensä	4 154	100,0	2 887	100,0	2 442	100,0	-445	-15,4

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 keskimäärin 3 556 euroa neliöltä, mikä on 1,9 % edellisvuotta vähemmän. Pääkaupunkiseudun ulkopuolella rakennuskustannukset nousivat 3,8 % keskimäärin 2 981 euroon neliöltä. (Taulukko 3.).

Taulukko 3. Rakentamisen hinta (€/asm²) ARA-vuokra- ja asumisoikeusasunnoissa 2020

Alue	Rakennus- kustannus* oma ja vuokratontti €/asm ²	oma tontti			vuokratontti		
		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							
12 kk	3 263	205	324	3 695	285	39	3 706
muutos %	-1,5 %			2,1 %			-5,4 %
Pääkaupunkiseutu							
12 kk	3 556	304	478	4 190	379	51	4 122
muutos %	-1,9 %			2,0 %			-2,7 %
Muu maa							
12 kk	2 981	132	211	3 329	162	23	3 159
muutos %	3,8 %			1,1 %			3,2 %

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

**) Hankinta-arvo sisältää rakennuskustannusten lisäksi tontin ostohinnan tai vuokran, liittymismaksut, autopaikat ja verot.

Kilpailu rakentamisessa ja rahoituksessa

ARA-uudiskohteista 63 % toteutettiin kilpailu-urakkana. Määrä on 5 %-yksikköä pienempi kuin vuotta aikaisemmin. Pitkän korkotuen vuokra-asuntohankkeista (tavalliset ja erityisryhmien vuokra-asunnot) 75 % toteutettiin kilpailu-urakalla. Asumisoikeushankkeista 59 % oli kilpailumuotoisia ja lyhyen korkotuen hankkeista noin kolmasosa (Taulukko 4.).

Taulukko 4. Urakkakilpailujen määrä ja osuus 2020

Urakkamuoto	Vuokra- asunnot (pitkä korkotuki)	Vuokra- asunnot (lyhyt korkotuki)	Erityis- ryhmät	Asumis- oikeus- asunnot	Takaus- lainat	ARA- tuotanto yhteensä
Neuvottelu	18	22	7	19	3	69
Kilpailu	43	10	31	27	7	118
Yhteensä	61	32	38	46	10	187
Kilpailu-urakoiden osuus	70 %	31 %	82 %	59 %	70 %	63 %

Uusien vuokra- ja asumisoikeustalojen korkotukilainojen keskikorko oli 0,57 % ja korkomarginaali oli 0,55 %. Keskikorko laski vuoteen 2019 verrattuna (Taulukko 5.) ja marginaali puolestaan nousi hieman. Kuntarahoituksen osuus korkotukilainoituksesta oli 86 % (76 % vuonna 2019).

Taulukko 5. Vuokra- ja asumisoikeustalolainojen korot ja marginaalit (pitkän korkotuen hankkeet)

	2018	2019	2020	Vuosimuutos %-yks.
Keskikorko	0,72	0,62	0,57	-0,05
Korkomarginaali	0,59	0,52	0,55	0,02

Vuokrat ja käyttövastikkeet ARA-uustuotannossa

Uusien ARA-asuntojen alkuvuokrien tulee olla kohtuuhintaisia saman alueen markkinavuokriin verrattuna.

Pääkaupunkiseudulle valmistuvan pitkän korkotuen vuokra-asunnon vuokra on keskimäärin 14,9 euroa neliöltä. Lyhyen korkotuen vuokra-asunto maksaa 16,1 ja asumisoikeusasunto 15,0 euroa neliöltä. Pääkaupunkiseudun ulkopuolella uusien ARA-vuokra-asuntojen (pitkä ja lyhyt korkotuki) asumiskustannus on keskimäärin 13 euroa neliöltä ja aso-asuntojen käyttövastike jää alle 12 euroa neliöltä.

ARA-vuokrat ja ASO-käyttövastikkeet olivat edullisempia kuin vastaavat vapaarahoitteiset vuokrat uusissa vuokrasuhteissa erityisesti pääkaupunkiseudulla (Taulukko 6.).

	Alkuvuokrat uusissa ARA-asunnoissa****									Vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat***		
	Vuokra-as. pitkä korkotuki*			Vuokra-as. lyhyt korkotuki**			Asumisoikeusasunnot*					
	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	12,7	13,0	12,4	14,6	16,5	13,5	13,9	15,4	12,0	16,0	21,2	13,9
2020	13,6	14,9	12,7	14,3	16,1	13,2	12,8	15,0	11,6	16,0	21,5	13,7
muutos	7,3 %	14,8 %	2,3 %	-1,8 %	-2,3 %	-2,6 %	-8,0 %	-2,3 %	-3,8 %	-0,2 %	1,2 %	-1,6 %

Taulukko 6. Uusien vuokra- ja asumisoikeusasuntojen asumiskustannukset 2018-2020

*) 1. vuoden laskennallinen asumiskustannus. Lopullinen vuokra määräytyy kohteen valmistuttua. Alkuvuokrat eivät sisällä vesimaksua.

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

***) Uudet vuokrasopimukset, 4. neljännes (Tilastokeskus). Vesimaksu sisältyy vuokraan. Kyse ei ole uusista asunnoista, vaan uusista vuokrasuhteista.

****) Tilasto ei ole huomioi asuntojen sijainnin tai keskikoon muutoksia, joten vuosimuutos ei vastaa

ARA-vuokrien yleistä kehitystä.

Pienasuntojen osuus ARA-tuotannossa

ARAN tulostavoitteena oli huolehtia, että valtion tukemassa asuntotuotannossa yhden ja kahden hengen tarpeita vastaavien pienasuntojen osuus lisääntyy. Vuonna 2020 pitkän korkotuen tavallisista vuokra-asunnoista oli pienasuntoja 71 %, lyhyen korkotuen vuokra-asunnoista 87 %, asumisoikeusasunnoista 72 % ja erityisasunnoista 95 %. Koko ARA-tuotannosta oli pienasuntoja 79 %, osuus pysyi samalla tasolla kuin vuonna 2019.

Uusien ARA asuntojen keskikoko vuonna 2020 oli 50,4 neliometriä. Yksiöiden keskikoko tavallisissa lyhyen ja pitkän korkotuen vuokra-asunnoissa oli 38-40 neliometriä, asumisoikeusasunnoissa 42 neliometriä ja erityisasunnoissa 33 neliometriä (Taulukko 7).

Taulukko 7. Pienasuntojen osuus ja keskipinta-ala uusissa ARA-asunnoissa 2018-2020

Asuntojen käyttötarkoitus	Vuosi	Pienasuntojen osuus		Perhe-asuntojen osuus	Keskipinta-ala
		Yksiöt	Kaksiöt		
Tavalliset pitkän korkotuen vuokra-asunnot	2018	30 %	38 %	32 %	51,3
	2019	39 %	38 %	23 %	52,8
	2020	39 %	32 %	29 %	52,7
	keskipinta-ala	39,6	50,9	72,7	asm2
Tavalliset lyhyen korkotuen vuokra-asunnot	2018	31 %	49 %	20 %	45,3
	2019	57 %	27 %	16 %	46,1
	2020	54 %	32 %	13 %	48,8
	keskipinta-ala	38,1	56,3	74,2	asm2
Asumisoikeus-asunnot	2018	17 %	42 %	41 %	57,8
	2019	29 %	33 %	38 %	60,1
	2020	32 %	40 %	28 %	59,5
	keskipinta-ala	42,3	58,3	80,7	asm2
Erityisasunnot	2018	70 %	27 %	3 %	34,8
	2019	92 %	7 %	1 %	32,1
	2020	82 %	13 %	5 %	37,7
	keskipinta-ala	33,0	50,8	83,9	asm2
Kaikki ARA-asunnot	2018	42 %	36 %	22 %	45,8
	2019	50 %	29 %	21 %	49,2
	2020	49 %	30 %	21 %	50,4
	keskipinta-ala	37,3	54,4	76,1	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 korjauskustannus oli keskimäärin 1 275 euroa neliötä kohden ja korjausaste 46 %. Erityisasuntojen korjauskustannus oli 1 280 euroa neliötä kohden ja keskimääräinen korjausaste 50 % (Taulukko 8.).

Taulukko 8. Perusparannuskustannukset ja –aste vuosina 2018-2020

Perusparannus-kustannukset (€/m2) ja -aste (%)		Norm. vuokra- ja ASO-talot		Erityiskohteet	
Alue	Vuosi	€/m2	%	€/m2	%
Koko maa	2018	1 283	51,2	1 950	69,1
	2019	1 405	54,0	2 053	58,4
	2020	1 275	46,0	1 280	50,1
PKS	2018	1 760	58,3	1 980	67,1
	2019	1 640	59,7	2 257	55,4
	2020	1 340	47,2	803	45,4
Muu maa	2018	900	45,5	1 880	73,9
	2019	1 022	44,7	1 832	61,8
	2020	1 204	44,6	1 442	51,6

Erityisryhmien investointiavustukset

Korkotukilainan lisäksi erityisryhmien hankkeet voivat saada investointiavustuksia. Niitä kohdistettaessa huomioidaan tuen tarve, kohteen pitkäaikainen käyttö ja taloudellinen kantokyky. Vuonna 2020 ARAn investointiavustusvaltuus oli 90 miljoonaa euroa, josta käytettiin 60,7 miljoonaa euroa. Avustusta myönnettiin 2 128 erityisasunnolle, mikä saaneiden oli 900 pienempi kuin vuonna 2019. Myönnettyjen avustusten määrä pieneni lähes 20 miljoonalla eurolla (Taulukko 9.)

Taulukko 9. Erityisryhmien investointiavustukset 2018-2020

2018		2019		2020	
As.kpl	Milj. €	As.kpl	Milj. €	As.kpl	Milj. €
2 044	57,5	2 213	68,8	1 606	56,9
1 479	15,2	816	11,6	522	3,8
3 523	72,8	3 029	80,4	2 128	60,7

*) Luvuista puuttuvat aikaisempien vuosien avustuksille tehdyt tarkistuspäätökset.

Investointiavustusta myönnettiin 867 ikääntyneiden asunnolle yhteensä 31,2 miljoonaa euroa. Ikääntyneiden osuus asunnoista oli 41 % ja avustuksista oli 51 %. Opiskelijoiden asuntoja oli 1 077. Niiden osuus asunnoista oli 51 %, mutta avustuksista vain 27 % muita erityisryhmiä pienemmän avustusprosentin takia. Kehitysvammaisten asuntoja oli 115 ja niiden rakentamiseen myönnettiin avustusta 8,3 miljoonaa euroa (Taulukko 10.)

Taulukko 10. Erityisryhmien investointiavustukset (asunnot ja eurot) kohderyhmittäin 2020

2020	Asuntoja yht.		Avustus yht.		Uustuotanto		Perusparannus + hankinta	
Erityisryhmä	As. kpl	osuus	milj. €	osuus	As.kpl	milj. €	As.kpl	milj. €
Ikääntyneet	867	41 %	31,2	51 %	766	31,1	101	0,1
Opiskelijat	1 077	51 %	16,5	27 %	677	13,2	400	3,3
Kehitysvammaiset	115	5 %	8,3	14 %	115	8,3	-	-
Muut erityisryhmät	69	3 %	4,7	8 %	48	4,2	21	0,4
Erityisryhmät yhteensä	2 128	100 %	60,7	100 %	1 606	56,9	522	3,8

Vuokrataso erityisryhmien hankkeissa

Investointiavustusten myöntämisen keskeisenä tavoitteena on erityisasuntojen asumiskustannusten pitäminen kohtuullisena. Vuoden 2020 laskennalliset alkuvuokrat uusissa erityisasunnoissa olivat 13,8 - 16,4 euroa asuinneliötä kohden kuukaudessa. Perusparannushankkeiden asumismenot olivat 6,3 – 11,6 euroa asuinneliölle.

Taulukko 11. Keskimääräinen tukiaste ja alkuvuokra tukiluokittain investointiavustushankkeissa

Vuosi	Uudistuotanto			Perusparannus		
	Tuki-luokka	Tuki-prosentti	Alkuvuokra (e/m ²)	Tuki-luokka	Tuki-prosentti	Alkuvuokra (e/m ²)
2018	1	10,0	14,5	1	10,0	10,8
2018	2	27,7	14,3	2	21,7	11,7
2018	3	35,7	12,3	3	28,0	10,2
2018	4	48,0	11,2	4	40,0	15,7
2019	1	13,2	16,6	1	14,0	12,7
2019	2	26,2	14,9	2	..	..
2019	3	35,4	14,6	3	34,3	10,0
2019	4	48,9	12,4	4	40,0	7,6
2020	1	15,0	16,4	1	15,0	11,6
2020	2	24,6	15,0	2	25,0	6,3
2020	3	35,6	14,3	3	..	..
2020	4	42,5	13,8	4	50,0	10,1

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

1.2.1.3 Korjausavustukset ja avustukset sähköisen liikenteen edistämiseen

Korjausavustukset

ARA myöntää korjausavustuksia yhteisöille jälkiasennushissien rakentamiseen ja muiden liikuntaesteiden poistamiseen sekä ikääntyneiden ja vammaisten henkilöiden asuntojen korjaamiseen. Lisäksi uutena korjausavustuslain mukaisena avustusmuotona tuli käyttöön vuoden 2020 alusta avustukset kuntotutkimukseen ja perusparannuksen suunnitteluun kosteus- ja sisäilmaongelmien yhteydessä. ARA on toiminut kaikissa korjausavustuksissa valtionapuviranomaisena 1.1.2017 alkaen.

Vuonna 2020 korjausavustuksiin oli käytettävissä 23,6 miljoonan euron myöntövaltuus Valtion asuntorahaston varoista. Sen lisäksi oli käytettävissä talousarvion 4,9 miljoonan euron määräraha. Vuoden 2020 määrärahojen lisäksi käytössä oli vuodelta 2019 siirtynyt korjausavustusmääräraha, yhteensä 12 585 571 euroa.

Myönnettyjen korjausavustusten määrä oli edellisen vuoden tasolla ja oli yhteensä 23,2 miljoonaa euroa (25,3 milj. euroa vuonna 2019). Jälkiasennushissien rakentamiseen myönnettiin avustuksia yhteensä 10,4 miljoonaa euroa (11,1 milj. euroa vuonna 2019). Avustuksia liikkumisesteen poistoon myönnettiin 8,0 miljoonaa euroa (8,6 miljoonaa euroa vuonna 2019). Ikääntyneiden ja vammaisten henkilöiden asuntojen korjausavustusta myönnettiin yhteensä 4,1 milj. euroa (vuonna 2019 yhteensä 5,6 miljoonaa euroa). Lisäksi myönnettiin 0,7 milj. euroa kuntotutkimuksiin ja perusparannuksen suunnitteluun.

ARAN tuli myös tehostaa ja kehittää viestintää ja neuvontaa korjausavustuksiin liittyen. ARA käynnisti syksyllä hissirakentamisen aktivointihankkeen, joka jatkuu kuluvana vuonna. Lisäksi on ylläpidetty ja kehitetty järjestöyhteistyötä erityisesti liittyen iäkkäiden ja vammaisten henkilöiden korjausavustuksien käytön edistämiseen.

Taulukko 12. Myönnetyt hissiavustukset

	2017	2018	2019	2020	Muutos
Hissien lukumäärä	129	116	118	103	-15
Kohteita	59	52	52	46	-6
Avustukset (milj. euroa)	11,9	11,5	11,1	10,4	1,7

Energiatehokkuusavustukset

Energia-avustusta koskeva valtioneuvoston asetus (1341/2019) valmistui 19.12.2020 ja tuli voimaan 1.1.2020. Avustus oli haettavissa heti avustuksen voimaantulon ensimmäisestä päivästä alkaen paperilomakkeella ja sähköinen haku avautui 8.6.2020.

Avustus oli suosittu ja hakemuksia siihen liittyen tuli 1 930 kappaletta. Yhteydenottoja tuli alkuvuodesta eri kanavia pitkin paljon ja avustukseen liittyvä viestinnän ja ohjeistuksen tarve oli poikkeuksellisen suurta. Avustukseen liittyvää viestintää on kehitetty ja erilaista materiaalia, ohjeistusta, usein kysyttyjä kysymyksiä on kattavasti verkkosivuilla. Lisäksi puhelinpalvelusta on mahdollista saada tietoa ja neuvontaa.

Avustusta koskeva määräraha oli alun perin 20 miljoonaa euroa, mutta sen määrä kaksinkertaistettiin kesällä lisätalousarviossa 40 miljoonaan euroon. Avustuskäsittely vauhdittui loppu vuodesta sen jälkeen, kun ARA sai käsittelyyn lisäresursseja. Vuoden aikana ARA teki 869 energia-avustuspäätöstä ja avustusvaltuutta sidottiin 26,2 miljoonaa euroa.

Avustukset sähköisen liikenteen edistämiseen

Sähköisen liikenteen infrastruktuurin edistämiseen oli käytettävissä vuoden 2020 määrärahaa yhteensä 7,0 miljoonaa euroa. 4. lisätalousarviossa määrärahaa nostettiin 1,5 miljoonalla eurolla ja sen lisäksi avustusprosentteja nostettiin tilapäisesti. Lisäksi alkuvuonna käytössä oli vuodelta 2019 siirtynyttä määrärahaa 2,2 miljoonaa euroa.

Hakemuksia tuli yhteensä 643 kappaletta -erityisesti vuoden loppua kohden hakemusten määrä kasvoi voimakkaasti. Päätöksiä tehtiin 372 kappaletta ja määrärahaa sidottiin 5,0

miljoonaa euroa.

Korjausavustusten maksatusten jakauma

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

Taulukko 13. Korjausavustusten maksatusten kohdentuminen käyttötarkoituksen mukaan vuosina 2017–2020, euroa

	2017	2018	2019	2020
Uusien hissien rakentaminen	21 143 674	13 278 580	10 718 074	10 941 853
Hissien korjaus ja muu liikuntaesteiden poistaminen	1 449 848	1 448 475	5 845 250	7 127 643
Vanhusväestön as.olojen parantaminen	1 109 159	482 035	-	-
Veteraanit	479 869	61 651	-	-
Kuntotutkimus (hlö ja talo-yhtiöt)	34 848	12 527	-	313 518
Ikääntyneiden ja vammaisten asunt korj	1 016 299	1 996 209	3 748 983	3 598 473
Energia-avustukset (muut)	-	-	-	1 944 779
Energia-avustukset pientaloille (hlö)	345 615	111 889	-	1 369 983
Korjausavustukset yhteensä	25 579 312	17 391 366	20 312 307	25 296 249

1.2.1.4 Kehittämisrahatoiminta

Asumisen ja rakentamisen kehittämistoimintaan voitiin käyttää 700 000 euroa. Tulostavoitteena oli suunnata kehittämisrahat ympäristöministeriön vahvistaman käyttösuunnitelman mukaisesti sekä edistää tulosten käyttöönottoa ARA-rakentamisessa tavoitteiden saavuttamiseksi. Lisäksi tuli seurata näiltä osin kehittämistulosten vaikuttavuutta.

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. Kuntien asumisen suunnittelu ja ennakointi,
3. Erityisryhmien asuminen
4. Kestävä ARA-rakennus, sekä
5. Toimeenpanon tuki

Taulukko 14. Kehittämisrahan käyttö vuonna 2020

Tietopalvelut, digitalisaatio ja viestintä	215 572 €	31 %
Kuntien asumisen suunnittelu ja ennakointi	150 410 €	21 %
Kestävä ARA-rakennus	119 766 €	17 %
Erityisryhmien asuminen	119 552 €	17 %
Toimeenpanon tuki	94 700 €	14 %
YHTEENSÄ	700 000 €	100 %

Hankintapäätöksiä tehtiin yhteensä 32 kehittämishankkeesta. Eniten rahoitusta (vajaa kolmannes määrärahoista) sidottiin tietopalveluihin, digitalisaatioon ja viestintään liittyvään kehittämiseen. Kuten viime vuonnakin, tämän hankekokonaisuuden osalta jatkettiin raportointityökalujen (Qlick-sense ja NPrinting) kehittämistä ARA-tuotantoon, ARA-kantaan ja ARAn avustuksiin liittyvän tiedon helpomman ja reaaliaikaisemman sisäisen ja ulkoisen käytön mahdollistamiseksi. ARAn tilastoinnin kehittämistä tehtiin myös yhteistyöhankkeissa SYKEN kanssa. ARA-Hankepankkiin tehtiin päivityksiä ja uusia toimintoja, tavoitteena tuoda esille ARA-rahoitteisista kohteista tietoja helposti ja monipuolisesti.

Kuntien asumisen suunnittelu ja ennakointi -hankekokonaisuudessa (21 % määrärahoista) toteutettiin kaksi merkittävää selvitystä. Toisessa, helmikuussa 2021 valmistuvassa selvityksessä, tutkitaan syitä siihen, miksi ARA-asunnonhakijat kieltäytyvät asuntotarjouksista pääkaupunkiseudulla. Hanke toteutetaan yhteistyössä kaikkien pk-seudun suurten ARA-yhteisöjen kanssa. Toisessa tutkitaan vuoden 2009 jälkeen rajoituksista vapautuneiden ARA-kohteiden nykytilaa ja kehitystä vapautumisen jälkeen. Lisäksi on panostettu opasmateriaaleihin ja työkaluihin ARA-asuntokannan kehittämisen tueksi.

Kestävä ARA-rakennus -hankekokonaisuudessa aloitettiin ARA-kohteiden hiilijalanjälkiin pureutuva hanke ja tehtiin suunnitteluopas kohtuuhintaiseen asuntosuunnitteluun. Lisäksi toteutettiin viisi niin sanottua nopeaa kokeiluhanketta. Nämä hankkeet liittyivät ARAn rahoitusprosessissa nopealla syklillä ilmeneviin tieto- ja toimenpidetarpeisiin, kuten asuntotuotannon laatumuutosten selvittämiseen, muovin kierrätykseen rakennushankkeissa ja isännöinnin laadunhallinnan kehittämiseen.

Erityisryhmien asumisen kokonaisuudessa toteutettiin pilottihankkeita uusista asumisen ratkaisuista, laadittiin yhteisökortteille sopimus- ja toimintamalli ja tehtiin oma suunnitteluopas erityisryhmäasuntojen suunnitteluun. Suurin hankinta tässä kokonaisuudessa oli erityisryhmien asuntomarkkinaselvitys.

Toimeenpanon tuki -kokonaisuudessa suurimmat rahalliset panostukset menivät hissirakentamisen edistämiseen liittyvään hankkeeseen. Lisäksi vahvistettiin kuntien ennakkotyötä ikääntyneiden asumiseen liittyen ja aloitettiin selvitystyö tehostetun palveluasumisen asuntojen muuttamisesta tavallisiksi palveluasunnoiksi yhteistyössä ympäristöministeriön Ikääntyneiden asumisen toimenpideohjelman kanssa.

Koronapandemia aiheutti muutoksia suunniteltuihin tilaisuuksiin – ainoastaan Syken ja ARAn yhteinen RASTI-seminaari pystyttiin pitämään webinaarina syyskuussa. Kehittämishankkeista viestittiin myös vahvasti ARA-viesti lehdessä, ARAn uutiskirjeessä sekä Twitter-tilillä. ARAn kehittämistoiminnan iso ponnistus tulee olemaan International Social Housing Festival, joka päätettiin koronapandemian tuoman epävarman tilanteen vuoksi siirtää kesäkuusta 2021 kesään 2022.

Muu kehittämistoiminta

Kehittämisrahoituksella rahoitettujen hankkeiden lisäksi ARA oli mukana useissa tutkimus- ja kehittämishankkeissa joko osatoteuttajana, sidesryhmäkumppanina tai 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 rahoitettiin vuonna 2020 mukana olleita 17 uutta hanketta, joille myönnettiin yhteensä 397 200 euroa kehittämisavustusta. Täten pilottikokonaisuudessa on ollut mukana lähes 30 osuuskuntien kehittämishanketta.

1.2.2 Toiminnan vaikuttavuus

1.2.2.1 Kehittämisen- ja yhteistyöhankkeet

Yhteistyöohjelmat

ARA osallistui yhteistyöohjelmaan asunnottomuuden puolittamiseksi, kahdeksanvuotisen asuntopoliittisen toimenpideohjelman valmisteluun sekä ikääntyneiden asumisen toimenpideohjelman toteutukseen. Lisäksi ARA toimi valtioapuviranomaisena lähiöiden kehittämisohjelmassa.

ARAssa jatkettiin myös AUNE-ohjelman osana aloitettua Vuokra-asukkaiden talousongelmien ehkäisy -pilottihanketta (ASTA), jossa kehitetään ja vakiinnutetaan paikallisia toimintamalleja vuokra-asukkaiden talousongelmien ehkäisemiseen ja taloudenhallinnan edistämiseen. Vuonna 2020 avustusta myönnettiin 23 osahankkeelle eri puolilla Suomea, yhteensä 736 693 euroa.

Maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimukset (MAL)

Valtio solmi 8.10.2020 uudet MAL-sopimukset neljän suurimman kaupunkiseudun (Helsingin, Tampereen, Turun ja Oulun seudut) kanssa vuosille 2020-2031. Hallitusohjelman mukaisesti sopimukset solmittiin 12-vuotisiksi, mutta konkreettisista toimenpiteistä sovittiin kuluva vaalikauden ajaksi eli vuosiksi 2020-2023. Sopimukset päivitetään vuonna 2023. Sopimuksiin on lisätty myös asunnottomuuden vähentämistavoite. Sopimuksilla tuetaan kaupunkiseudun kuntien sekä kuntien ja valtion välistä yhteistyötä yhdyskuntarakenteen ohjauksessa sekä maankäytön, asumisen ja liikenteen yhteensovittamisessa. Sopimuksilla tavoitellaan hiilineutraaleja kaupunkiseutuja, lisätään asuntotuotantoa ja nostetaan kestävien liikkumismuotojen, kuten joukkoliikenteen kulkutapaosuutta. Sopimuksissa määritetään tavoitteet lähivuosien maankäytön kehittämiselle ja asuntotuotannolle sekä liikenneverkon keskeiset kehittämishankkeet. ARA on valtion puolesta yhtenä sopijaosapuolena ympäristöministeriön, liikenne- ja viestintäministeriön, työ- ja elinkeinoministeriön, valtiovarainministeriön, Väyläviraston, Liikenne- ja viestintäviraston (Traficom) sekä alueen Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa. ARA on osallistunut sopimusneuvotteluihin, sopimusten toteutumisen seurantaan ja edistänyt tukitoiminnassaan MAL-sopimusten tavoitteiden toteutumista. Lainoituksen lisäksi ARAlla on käytössä MAL-kunnille tarkoitetut kunnallistekniikan rakentamisavustukset (infra-avustukset) ja käynnistysavustukset, jotka nyt ovat käytössä kaikkien neljän seudun pitkän korkotuen tavallisille vuokra-asunnolle. Puurunkoisissa kerrostaloissa oleville vuokra-asunnoille maksetaan ensi kertaa asuntokohtainen lisäavustus. MAL-alueiden asuntorakentaminen muodostaa pääosan ARAn tukemasta uustuotannosta. Vuonna 2020 alkaneesta ARA-tuotannosta Helsingin seudun MAL-kuntien osuus oli 48 % ja kaikkien neljän MAL-seudun osuus yhteensä 75 %. ARA on mukana ympäristöministeriön johdolla käynnistyneissä virkamiestason neuvotteluissa Jyväskylän, Kuopion ja Lahden seutujen

kanssa. MAL-menettelyä on tarkoitus laajentaa näille kolmelle seudulle vuonna 2021.

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. Lisäksi muutamien yksittäisten ongelmatapausten johdosta on ollut jatkuvaa yhteydenpitoa sekä keskustelua tilanteesta ja toimenpiteistä.

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

Yhteistyötä SYKEN kanssa jatkettiin muun muassa erilaisissa yhteishankkeissa. Virastot järjestivät myös Rakentamisen ja asumisen tietoaaineistot ja niiden hyödyntäminen (RASTI) -seminaarin webinaarina, joka kokosi jälleen laajan yleisön.

1.2.2.2 Ohjaus, valvonta ja riskienhallinta

Tulostavoitteina oli ohjata ja valvoa yleishyödyllisiä yhteisöjä pitäen tavoitteena ongelmien ja riskien ennaltaehkäisyä. Painopiste on suunnitelmallisessa teemoittaisessa ohjauksessa ja valvonnassa. Tavoitteena oli ohjata ja valvoa vuokrien ja käyttövastikkeiden määräytymistä omakustannusperiaatteella ARA-kannassa ja niistä asukkaille annettavia tietoja tavoitteena kohtuulliset asumiskustannukset ja korkea asuntojen käyttöaste sekä toimiva tiedonkulku omistajan ja asukkaiden välillä. Ohjauksessa ja valvonnassa on pyrittävä luomaan riittävät menettelyt ennakoida väärinkäytöstilanteita ja puuttua niihin. Tavoitteena oli myös edistää taloudellisissa vaikeuksissa olevien vuokraloyhteisöjen ongelmien ratkaisemista kestäväällä tavalla yhteistyössä Valtiokonttorin kanssa. Vuoden 2020 aikana tavoitteena oli osallistua asumisoikeuslain sekä yhteishallintolain valmisteluun ja valmistautua niiden edellyttämiin täytäntöönpanotoimiin. Lisäksi tavoitteena oli vastata energiatodistuksiin liittyvästä valvonnasta ja kehittää valvontakäytänteitä sekä energiatodistusjärjestelmää ja raportointia.

ARA-asuntoja omistavien yhteisöjen ohjaus ja valvonta

Palvelualueen asiantuntijat pitivät puheenvuoroja yhteensä 10 koulutuksessa tai seminaarissa. Vuoden aikana toteutettiin yhteensä 40 ohjaustapaamista tai valvontakäyntiä ARA-asuntoja omistaviin yhteisöihin ja kuntiin. Näistä käynneistä riskienhallintaan ja asuntokannan kehittämiseen kohdentuneita oli yhdeksän. Ohjaukseen ja valvontaan liittyvistä toimenpiteistä ja havainnoista on raportoitu tarkemmin ympäristöministeriölle erillisellä vuosiraportilla.

Vuoden aikana toteutettiin aikaisempien tarkastuskäyntien jatkotoimenpiteitä sekä käsiteltiin useita asukkaiden yhteydenottoja ja yhteensä 11 hallintokantelua. ARA julkaisi yleishyödyllisyysoppaan ja oppaan uusille toimijoille. Lisäksi julkaistiin päivitetty asukasvalinnan opas ja ARA-talojen vuokrasta selvitys "ARA-talojen hoito- ja rahoituskulut ja varautumiset".

Yleishyödyllisten yhteisöjen valvonnassa huomiota herättivät erityisesti Nuorisosäätiön tarkastuksen jatkotoimenpiteet sekä Sisco-konsernin yhtiöiden tarkastusten jatkotoimenpiteet. Nuorisosäätiön tarkastuksen jatkotoimenpiteistä on kerrottu luvussa 1.9. Yhteenvedo havaituista väärinkäytöksistä.

ARA osallistui ympäristöministeriön johtamaan asumisoikeuslain uudistamisen valmisteluun, kirjoitti asiaan liittyviä muistioita ja antoi asiantuntijalausannon eduskunnan ympäristövaliokunnalle asiaa koskevasta hallituksen esityksestä (189/2020). Yhteishallintolain uudistamisen valmistelun arvioidaan alkavan vuonna 2021.

Verkkoasiointi

ARAN verkkoasioinnin ohjauksen ja valvonnan palvelukokonaisuus on olennainen osa ARAn ja yhteisöjen välistä tiedonvaihtoa ja valvontatietojen ilmoittamista. Verkkoasiointiin kirjautuminen muuttui vuoden 2020 alussa Katso-tunnistautumisesta Suomi.fi-tunnistautumiseen. Muutos aiheutti kirjautumiseen liittyvää neuvontaa ja ohjeistusta.

Järjestelmän kautta pyydettiin yleishyödylliseksi nimettyjen yhteisöjen vuosi-ilmoitukset ja tietyiltä vuokratoyhteisöiltä myös jälkilaskelmia. Vuoden 2020 aikana ARAn verkkoasioinnin käyttöä lisättiin toteuttamalla ensimmäistä kertaa asuntomarkkinakysely myös erityisryhmäkohteille. Erityisryhmäkohteille luotiin oma kysely.

ARAN verkkoasioinnin ohjauksen ja valvonnan palvelukokonaisuutta kehitettiin lyhytaikaista korkotukea saaneiden kohteiden ja tuoton tuloutuksen valvonnan osalta. Lisäksi vuoden 2020 aikana jatkettiin rajoitus-, purku- ja luovutushakemusten digitalisointiin liittyviä määrittelyjä. Hakemusasioinnin ja -käsittelyn kehittäminen ARAn verkkoasiointiin jatkuu edelleen vuonna 2021. Vuonna 2020 ohjauksen ja valvonnan verkkoasiointiin kirjautui edustaja yhteensä noin 800 yhteisöstä.

Suunnitelmallisen kiinteistönpidon edistäminen ja riskienhallinta

Asunto- ja lainakannan riskienhallinnassa ARA teki yhteistyötä Valtiokonttorin kanssa. Koronaepidemian vuoksi ARA ja Valtiokonttori eivät järjestäneet alueellisia seminaareja kunnille ja vuokratoyhteisöille.

Liittyen asuntojen tarkoituksenmukaisen käytön edistämiseen ja riskienhallintaan ARA vapautti rajoituksista kertomusvuonna yhteensä 2 995 asunnolle (3 864 asuntoa vuonna 2019). Purkulupia myönnettiin 1 068 asunnolle (1 540 asunnolle vuonna 2019). Purkuavustuksia myönnettiin yhteensä lähes 5,6 miljoonaa euroa eli kahdeksan miljoonan euron valtuudesta käytettiin lähes 70 %. Luovutuksensaajan nimeäminen ja enimmäishinnan määrittäminen tehtiin 963 asunnolle (1 025 asunnolle vuonna 2019). Käyttötarkoituksen muutoksesta muuhun kuin asuinkäyttöön tehtiin 12 päätöstä (35 vuonna 2019).

Energiatodistuksiin liittyvä valvonta

Vuonna 2020 jatkettiin vuonna 2018 alkanutta uuden energiatodistusrekisterin toteutusprojektia. Energiatodistusrekisterin kuluttajia ja energiatodistusten laatijoita palveleva osuus saatiin valmiiksi ja otettiin onnistuneesti käyttöön vuodenvaihteessa 2020-2021.

Energiatodistusten oikeellisuuden ja käytön valvonnan perusteella annettiin aikaisempia vuosia enemmän kehoituksia, varoituksia ja kieltopäätöksiä. Lisäksi energiatodistusten

laatijoilla on ollut vuoden 2020 aikana huomattava tarve e-lukulaskentaa koskevalle ohjeistukselle ja neuvonnalle ARAn myöntämään uuteen energia-avustukseen liittyen.

1.3 Toiminnallinen tehokkuus

1.3.1 Toiminnan tuottavuus

Toimintojen osalta on laskettu niihin kohdentuneet henkilötövuodet Kiekun työaikakohdennusten perusteella. Rahoitustoiminnot -luvun kasvamiseen vuonna 2020 vaikuttaa korjaus- avustuksiin käytetty työaika, uudet tukimuodot sekä rahoitusprosessin kehittäminen ja digitalisointi. Myös avustuksiin liittyvät maksatusten tehtävät vaikuttavat rahoitustoimintojen kasvamiseen. Tietojärjestelmien kehittäminen ja uusiminen vaikuttavat sekä rahoitustoiminnan että tietopalvelun lukuihin, koska ne työllistävät molempien alueiden asiantuntijoita.

Taulukko 15. Toimintojen henkilötövuodet

	2018	2019	2020
Rahoitustoiminnot	20	22	31
Ohjaus ja valvonta	14	14	13
Kehittämisen- ja yhteistyötoiminta*)	9	9	9
Tietopalvelut	10	14	12
Hallinto	4	4	4
Yhteensä	57	63	69

*=kehittämisraha-hankkeiden osuus tästä 0,5 htv vuonna 2020

1.3.2 Toiminnan taloudellisuus

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

Viraston toiminnan kokonaiskustannukset olivat 5 856 466 euroa. Kustannuslaskenta perustui valtion yhteisessä Kieku-järjestelmässä tehtyyn työajan seurantaan, jonka perusteella kustannukset kohdennettiin toiminnoille.

Taulukko 16. Toimintojen kokonaiskustannukset

1.000 euroa

	2018	2019	2020
Rahoitustoiminnot	1 651	1 950	2 499

Ohjaus ja valvonta	1 141	1 245	1 086
Kehittämis- ja yhteistyötoiminta	902	1 025	935
Tietopalvelut	857	993	989
Hallinto	350	362	347
Yhteensä	4 901	5 575	5 856

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 10,7 %, ja keskimääräinen korkotukilainapäätöksen kustannus oli 5 107 euroa.

Avustuspäätöksen hinta oli 655 euroa ja se laski edellisvuodesta. Luku pitää sisällään vuonna 2017 ARAan siirtyneet korjausavustuspäätökset sekä siihen liittyvään tietojärjestelmään, ohjeistukseen ja muuhun toiminnan kehittämiseen liittyviä henkilökuluja. Hakijakunnassa on paljon neuvontaa ja ohjeistusta tarvitsevia ikääntyneitä ja vammaisia henkilöitä. Myös hakemukset tulevat usein paperisena, mikä nostaa päätöksentekoon tarvittavaa työaikaa.

Taulukko 17. Lainoitus- ja avustustoiminnan taloudellisuuden tunnuslukujen kehitys

	2018	2019	2020	Muutos
Viraston kokonaiskustannukset, euroa	4 901 847	5 575 902	5 856 466	5,0 %
Lainoitustoiminnan kustannukset*, euroa	763 998	1 089 095	1 205 162	10,7 %
Laina- ja korkotukipäätöksen kustannus - euroa/hanke	3 691	5 528	5 107	-7,6 %
Avustustoiminnan kustannukset*	1 019 833	1 023 846	1 459 600	42,6 %
Avustuspäätöksen käsittelykustannus (sis. maks.)				
-euroa/avustuspäätös	925	744	655	-11,9 %

*=sisältää tukitoimintojen / hallinnon kustannusosuuden

1.3.3 Maksullisen toiminnan tulos ja kannattavuus

Energiatodistusrekisteröinneistä on laskutettu laatijoita 1.5.2015 lähtien.

Rekisteröintimaksuista kertyi vuonna 2020 tuottoja 330 604,80 euroa. Tietojärjestelmää uudistetaan parhaillaan. Järjestelmästä, sen uudistustyöstä sekä henkilötyöstä syntyneet kustannukset olivat 498 105 343,37 euroa. Lomien kustannukset otettiin mukaan henkilökustannuksiin. Palkeissa tehdyn työn osuus on kasvanut muun muassa tulojen käsittelyn osalta. Edellisiltä vuosilta kertynyttä ylijäämää käytettiin uuden järjestelmän rakentamiseen.

1.4 Tuotokset ja laadunhallinta

1.4.1 Suoritteiden määrät ja aikaansaadut julkishyödykkeet

Viraston tekemien päätösten määrä kasvoi yli puolella edellisvuodesta. Valvonta- ja ohjauskäyntien määrä laski edellisvuodesta. Virastossa tehtyjen maksatussuoritteiden määrä kasvoi selvästi uusien tukimuotojen myötä. Kuntien maksatukset loppuivat kokonaan vuoden 2018 lopussa.

Taulukko 18. Yhteenveto keskeisistä suoritteista

	2018	2019	2020	Muutos
ARAn tekemiä tuki- ja muita päätöksiä yhteensä (kpl)	2454	2442	3797	1350
Korkotukilainaksi hyväksyminen	207	197	236	39
Erityisryhmien investointiavustuspäätökset	65	49	41	-13
Takauslainapäätökset	14	8	10	2
Käynnistysavustuspäätökset	28	30	86	56
Kunnallistekniikan avustukset	18	17	7	-10
Käyttötarkoituksen muutosavustukset (toimisto- ja teollisuusrakennukset)	-	-	1	1
Avustukset hissien rakentamiseen **)	53	58	54	4
Avustukset liikuntaesteiden poistoon	331	375	319	-56
Avustus asuinrakennusten sähköisen liikenteen infrastruktuuriin edistämiseen	30	162	374	212
Avustukset ikääntyneiden ja vammaisten asuntojen korjauksiin **)	1326	1159	980	-179
Energia-avustus henkilöasiakkaille	-	-	648	648
Energia-avustus taloyhtiöille	-	-	294	294
Energia-avustus ARA-yhteisöille	-	-	22	22
Avustus kuntotutkimukseen ja perusparannuksen suunnitteluun henkilöille	-	-	209	209
Avustus kuntotutkimukseen ja perusparannuksen suunnitteluun taloyhtiöille	-	-	100	100
Avustus kunnille öljylämmityksestä luopumiseen	-	-	2	2
Avustus vuokra-asuntojen korjaamiseksi ikääntyneille soveltuviksi	-	-	1	1
Purkuavustukset	28	50	59	9
Avustukset asumisneuvontatoimintaan	29	28	21	-7
Avustukset vuokra-asukkaiden talousneuvontaan	7	20	23	3
Asunto-osuuskuntien pilottihankkeet	-	10	17	7
Kehittämisrahalla tehdyt hankintapäätökset	36	33	32	-1
Lähiöavustus	-	-	26	26
Yleishyödylliseksi nimeäminen/peruuttamiset	13	19	31	12
Luovutuksensaajan nimeämiset	46	52	52	0
Omaksilunastamiseen liittyvät päätökset	4	4	2	-2
Rajoituksista vapauttamiset (kohteiden lkm)	219	171	150	-21
Valvonta ja ohjauskäynnit	42	45	40	-5
Valvonta- ja ohjauskäynnit (kunnat, kuntien vuokratyöyhtiöt ja yh-yhteisöt)	22	33	31	-2

Riskienhallintaan liittyvät kohdennetut ohjauskäynnit	20	12	9	-3
Korjausavustuksiin tehdyt tositeperusteiset tarkastukset	78	1	10	9
Maksatukset yhteensä	1102	1377	2229	852
ARAn myöntämät avustukset, maksatuksia kpl	810	1377	2229	852
Kuntien myöntämät avustukset, maksatuksia kpl*)	292			0
Tilasto- ja asuntomarkkinaselvitykset	5	5	4	-1

*) 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 19. Suoritteisiin liittyvät euromäärät (milj. euroa)

	milj. euroa	2018	2019	2020	Muutos
Korkotukilainat	1 284,3	1 227,1		1 367	140
Lyhyt korkotuki	98,9	181,8		249	67
Takauslainat	96,9	69		83	14
Korjausavustukset (sis. latausinfra)	19,6	27		28,7	1,7
Energiatohokkuusavustukset				26	26
Erityisryhmien investointiavustukset	72,8	83		58	-25
Uustuotannon käynnistysavustukset	20	20		38	18
Avustus vuokra-asuntojen korjaamiseksi ikääntyneille soveltuviksi				0,1	0,1
Käyttötarkoituksen muutosavustukset (toimisto- ja teollisuusrakennukset)				1	1
Avustus kunnille öljylämmityksestä luopumiseen				0,03	0,03
Avustukset kunnallistekniikkaan	15	15		15	0
Avustukset asumisneuvontatoimintaan	0,3	0,9		0,9	0
Avustukset vuokra-asukkaiden talousneuvontaan	0,3	0,5		0,7	0,2
Asunto-osuuskuntien pilottihankkeet		0,3		0,4	0,1
Lähiöavustukset				4,3	4,3
Purkuavustukset	3	4,6		5,6	1
Kehittämisraha*	0,7	0,7		0,7	0

*=Kehittämisrahalla tehdyt hankintapäätökset

Taulukko 20. Korkotukilaina- ja avustushankkeisiin liittyvät päätökset

	2018	2019	2020
Osapäätökset yhteensä	206	225	243
Norm. vuokra-asunnot, osaomistusas., asumisoikeusas.	124	153	169
Lyhyt korkotuki	22	26	32
Erityisryhmien vuokra-asunnot	60	46	42

Laina- ja avustuspäätökset yhteensä	281	281	365
Vuokra-asunnot, osaomistusas., asumisoikeusas.	118	124	158
Lyhyt korkotuki	15	24	32
Erityisryhmien asuntojen lainapäätökset	66	49	48
Investointiavustuspäätökset	54	54	41
Uustuotannon käynnistysavustuspäätökset	28	30	86
Hanke käsittelyyn liittyvät päätökset yht.	487	506	608

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

Ikääntyneiden ja vammaisten henkilöiden korjausavustuksiin liittyi palvelulupaus hakemuksen käsittelystä 14 työpäivän sisällä. Käsittelyaika oli jonkin verran pidempi kuin palvelulupaus liittyen osaltaan muiden avustusmuotojen aiheuttamaan ruuhkaan ja resurssihaasteisiin. Yhteensä virastossa tehtiin erilaisia tuen myöntämiseen liittyviä tai muita päätöksiä 3 797 kappaletta. Määrä kasvoi 1 350 päätöksellä edelliseen vuoteen verrattuna. Haasteena toimintaprosessien laadun ja asiakaspalvelun kannalta oli uusien hakemusmäärittäen suurien avustusmuotojen käynnistyminen vuoden 2020 alusta. Tavoitteena on päästä kaikkien tukien osalta nopeaan käsittelyyn vuoden 2021 aikana.

Aravarajoituksista vapauttamista koskevista hakemuksista 72 % sai päätöksen kolmen kuukauden sisällä asian vireille tulosta. Hakemuksen käsittelyä voi hidastaa päätökseen tarvittavien asiakirjojen ja lausuntojen puuttuminen.

Taulukko 21. Rajoituksista vapauttamista koskevan päätöksen alle 3 kuukaudessa saaneet

	Alle 3 kk	Tavoite
2018	80 %	80 %
2019	75 %	85 %
2020	72 %	80 %

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 kehittäminen. Kehittämistavoitteet yksilöidään käytävissä tavoite- ja kehityskeskusteluissa.

Henkilöstön määrä ja rakenne sekä henkilöstökulut

Virastossa oli vuoden 2020 lopussa palkattuna 77 henkilöä (2019 66). Virassa olevista henkilöistä vakinaisia oli 61 (2019 56) ja määräaikaista 16 (2019 10) henkilöä. Henkilötyövuosien määrä kokonaisuudessaan oli 69,5 (2019 62,9) henkilötyövuotta. Henkilöstön koulutustasoindeksi nousi edelleen edellisvuoden tasosta. Asteikolla 1-8 mitattuna koulutustasoindeksi oli 6,4 (2019 6,2). Säännöllisenä työaikana tehdyn työajan osuus säännöllisestä vuosityöajasta oli 83,0 % (2019 80,5).

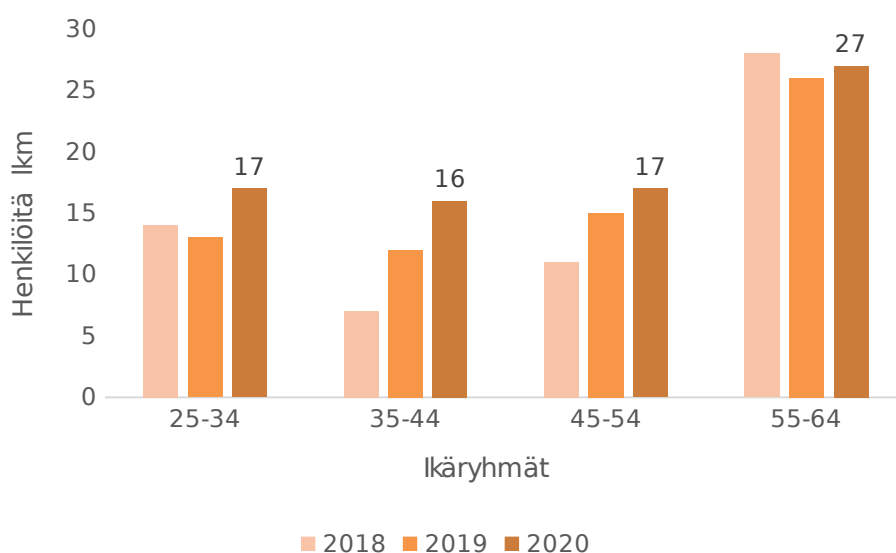
Vuonna 2020 ARasta siirtyi vanhuuseläkkeelle kaksi henkilöä (2019 2). Työkyvyttömyyseläkkeelle ei siirtynyt yhtään henkilöä. Vuonna 2020 päättyi yksi palvelussuhde (2019 1). ARAssa aloitti vuonna 2020 yhteensä 17 uutta henkilöä (2019 10), joista 10 tulivat määräaikaisiin virkasuhteisiin. Lisäksi virastossa työskenteli vuorotteluvapaan ajaksi palkattu henkilö huhti-syyskuussa ja yksi 15-17 -vuotias koululainen Tutustu työelämään ja tienaa -kampanjan mukaisesti 10 työpäivää kesäkuussa.

Taulukko 22. Henkilöstömäärä, henkilöstörakenne ja henkilöstökulut

	2018	2019	2020
Henkilöstön lukumäärä 31.12.	60	66	77
• naiset	42	46	54
• miehet	18	20	23
Henkilöstön lukumäärän muutos% edellisvuoteen	5,3 %	10 %	16,7 %
• naiset	10,5 %	9,5 %	17,4 %
• miehet	-5,3 %	11,1 %	15,0 %
Vakinaiset lkm (muutos %)	50 (2,0 %)	56 (12,0 %)	61 (8,9 %)
• naiset	35 (2,9 %)	40 (14,3 %)	41 (2,5 %)
• miehet	15 (0,0 %)	16 (6,7 %)	20 (25,0 %)
Määräaikaiset lkm (muutos %)	10 (25 %)	10 (0 %)	16 (60 %)
• naiset	7 (75,0 %)	6 (-14,3 %)	13 (116,7 %)
• miehet	3 (-25,0 %)	4 (33,3 %)	3 (-25,0 %)
Määräaikaisen henkilöstön osuus %	16,7	15,2	20,8
Kokoaikaiset lkm (muutos %)	55 (3,8 %)	61 (10,9 %)	74 (21,3 %)
• naiset	38 (5,6 %)	42 (10,5 %)	51 (21,4 %)
• miehet	17 (0,0 %)	19 (11,8 %)	23 (21,1 %)
Osa-aikaiset, lkm (muutos %)	5 (25,0 %)	5 (0 %)	3 (-40,0 %)

• naiset	4 (100,0 %)	4 (0 %)	3 (-25,0 %)
• miehet	1 (-50,0 %)	1 (0 %)	0 (-100 %)
Osa-aikaisen henkilöstön osuus, %	6,7	6,7	3,9
Henkilötyövuodet	57,4	62,9	69,5
Henkilöstön keski-ikä	49,0	48,5	47,6
• naiset	48,0	47,8	46,6
• miehet	51,6	50,1	49,9
45 vuotta täyttäneiden osuus, %	65,0	62,0	57,1
Koulutustasoindeksi	6,1	6,2	6,4
• naiset	6,1	6,2	6,4
• miehet	6,3	6,4	6,6
Säännöllisenä työaikana tehdyn työajan osuus säännöllisestä vuosityöajasta, %	80,2	79,8	83,0
Palkkasumma 1000 €	3 130	3 450	3 756
Väliilliset työvoimakustannukset 1000 € (osuus tehdyn työajan palkoista %)	1 327 (54,5 %)	1 495 (55,8 %)	1 430 (47,5 %)

Henkilöstön keski-ikä laski 47,6 vuoteen (2019 48,5). Yli 45 vuotta täyttäneiden osuus oli 57,1 % (2019 62). ARAn henkilöstön ikäjakauma on esitetty kuviossa 2 vuosilta 2018-2020 kunkin vuoden viimeisen päivän (31.12.) tilanteen perusteella.



Kuvio 2. Henkilöstön ikäjakauma 2018-2020.

Hyvinvoiva, osaava, palveleva ja elinvoimainen työyhteisö

Tulossopimuksessa henkilöstövoimavarojen hallintaa seurataan seuraavilla HR-tavoitteilla: Osaamisen kehittäminen ja digitaalinen oppiminen (ajantasainen ja ylläpidetty osaaminen), Liikkuvuuden edistäminen (korostaen yhdessä tekemistä niin viraston ja hallinnon sisällä kuin asiakkaiden ja sidosryhmien kanssa) sekä Valtion työnantajakuva edistäminen (julkikuvan luominen arjen tekemisen kautta). ARAn HR strategiassa tulossopimuksen henkilöstövoimavarojen kehittämistä tarkastellaan muun muassa palvelun ja osaamisen kehittämisen näkökulmista. Tulossopimuksen HR-tavoitteiden tulokset vuodelta 2020 ovat:

Kehitämme asiakkaan palvelukokemusta ja palveluprosessejamme

Mittari	Tulos 2020
Palvelualueiden benchmarking-sopimukset (kpl)	ei benchmarking-sopimuksia
Organisaatiotutustumiset (kpl)	2 virallista organisaatiotutustumista
Yliopisto-, korkeakoulu- ja sidosryhmäyhteistyö sekä opiskelijayhteistyö	6 yhteistyöhanketta

Käytämme monipuolisesti osaamisen kehittämisen muotoja

Mittari	Tulos 2020
Valmentavan työotteen osaamisen kehittymistä tuetaan.	HOPE työelämän kehittämishanke: esimiestyön kehittäminen 3 työpajaa (valmennukset)
Esimiesten vertaistapaamiset	Lokakuusta alkaen krt/vko
Jokainen aralainen suorittaa vuosittain vähintään yhden verkkokurssin eOppivassa.	98% henkilöstöstä vähintään yksi kurssisuoritus eOppivassa.
Henkilöstön liikkuvuuden edistäminen. 10% henkilöstöstä on mukana henkilöstön liikkuvuudessa (ARAn sisäinen ja ulkoinen)	7 hlöä (10% htv:stä)

Henkilöstökoulutukseen käytettiin vuonna 2020 yhteensä 1 (2019 2) päivää henkilötövuotta kohden. ARAn henkilöstö osallistui kertomusvuonna ammatillisen osaamisen täydentämiseen ja syventämiseen (mm. talous, robotiikka, asuntomarkkinat, tilintarkastus, viestintä), johtamiseen ja esimiestyöhön liittyvää valmennusta (valtion Uudistuja-valmennus). Lisäksi aralaiset suorittivat ARAn oman verkkokurssin hyvän hallinnon periaatteista eOppivassa, jossa myös vuosittain suoritetaan tietosuoja ABC. Kaksi aralaista valmistui sertifioituksi coacheiksi, yksi tradenomiksi (ylempi AMK) ja muutamia aralaisia laajensi osaamistaan yliopiston avoimen opintojen tarjonnalla.

Työtyytyväisyys ja -hyvinvointi

ARAN henkilöstöstrategian tavoitteena on edistää henkilöstön työhyvinvointia. VMBarometrissä tutkittiin työhyvinvointia kysymyksen: *"minkälaiseksi arvioit oman työhyvinvointisi kouluasteikolla 4-10"*, mukaan. Vastausten keskiarvo oli 8,13. Arvio omasta työhyvinvoinnista nousi edelliseen vuoteen verrattuna (2019 7,94). Koko valtionhallinnossa vastaava arvosana oli 7,94 (2019 7,86).

Kertomusvuonna järjestettiin koko henkilöstölle työfysioterapeutin verkossa tapahtuneita ergonomiohjauksia ja valmennuksia ennalta ehkäisemään työntekijän psykofyysistä kuormitusta koronapandemiavuoden poikkeusoloissa. Esimiehet ja henkilöstön edustajat saivat valmennusta työelämän laadun kehittämiseen liittyvistä henkilöstöjohtamisen käytännöistä ja ARAn puheeksi ottamisen ja varhaisen tuen käytännöistä. Koko henkilöstö osallistui kolmeen henkilöstötyöpajaan työhyvinvoinnin kehittämiseksi (HOPE-hanke). Henkilöstöllä oli mahdollisuus keväällä ja syksyllä virkistäytyä puolen päivän ajan liikkuen tai kulttuurin parissa. Toimintakuvat jaettiin yhteisellä verkkoalustalla ja verkkotapaamisissa. ARAn huvitoimikunta organisoi verkossa tapahtuneen pikkujoulutapahtuman koko henkilöstölle. Koko henkilöstön verkkotapahtumat ajankohtaisista asioista toteutettiin viikoittain.

Taulukko 23. Työtyytyväisyys, sairauspoissaolot ja työterveyshuollon kustannukset

	2018	2019	2020
Työtyytyväisyysindeksi (1 - 5)	3,57	3,52	3,64
Sairauspoissaolot työpäivää/htv	6,4	8,0	4,8
Työterveyshuolto €/htv (brutto)	832	948	634
Työterveyshuolto €/htv (netto)	606	733	416

Sairauspäivät henkilötyövuotta kohden laskivat 8:sta 4,8:aan työpäivään. Kertomusvuoden maaliskuussa annettiin julkiseen hallintoon laaja etätyösuositus. ARAn henkilöstöstä 93 % on työskennellyt pääsääntöisesti etätyössä maaliskuun puolesta välistä alkaen. Työterveyshuollon toiminta sisältää ennaltaehkäisevän toiminnan lisäksi yleislääkäritasoisien sairaanhoidon. Perussairauksien hoitaminen tapahtuu perusterveydenhuollossa.

Vuoden 2019 työtyytyväisyysmittauksen tulosten perusteella vuonna 2020 kehitettiin työelämän laatua koko vuoden kestäneellä HOPE-hankkeella. Kehittämishanke toteutettiin yhteistyössä LAB ammattikorkeakoulun ja Lapin yliopiston kanssa. Hankkeen tavoitteena oli parantaa työelämän laatua 3 % lähtötilanteesta. Tavoite saavutettiin.

MIKSI HOPE - Tuki johtamiskulttuurin muutoksessa. - Vastetta tiedolla johtamisen tarpeeseen. - Miten sinä vaikutat omaan ja työkaverin kokemukseen työhyvinvoinnista. 2019 VM-baron tulokset	MIHIN JA KEIHIN HANKE LIITTYY - Jokaisen <u>aralaisen</u> asia = koko henkilöstö on mukana - Kokoa yhteen työhyvinvoinnin kehittämisen kokonaisuuden ja vaikuttavuuden.
TAVOITTEET - Yksilön ja työyhteisön työhyvinvointikokemus paranee yhdessä työelämän laadun kanssa (QWL%) +3% - Johtamisen vuorovaikutteisuus näkyväksi - Vaikuttaminen/vaikuttavuus toteen konkreettisilla yhteisillä toimenpiteillä - Valmentavan työotteen vahvistaminen	KRIITTISET TEKIJÄT / RISKIT - Työhyvinvoinnin, tuloksellisuuden ja vaikuttavuuden yhteen nivominen - Olellaisen tunnistaminen ja toimenpiteiden kohdistaminen perustarpeisiin

Kuvio 3. HOPE-hankkeen kuvaus.

Henkilöstötuottavuudessa tapahtui positiivista kehitystä, ja sama trendi oli havaittavissa myös VMBaron mittauksissa. ARAn tulos parantui n. 2500 euroa/htv vuodesta 2019 vuoteen 2020, sillä ARAn työelämän laadun parannus henkilöstötuottavuuden laskentamallin mukaan oli 170.000 euroa. Muun muassa sairauspoissaolot vähenivät.

Työtyytyväisyyskysely suoritettiin kertomusvuoden lokakuussa. Mittauksessa käytettiin VMBaro-sovellusta. Kyselyyn vastasi 74,3 % henkilöstöstä (2019 80 %) ja vastaajien lukumäärä oli 52 (2019 52). Vuonna 2020 työtyytyväisyyden kokonaisindeksi oli 3,64 pistettä (2019 3,52). Naisten työtyytyväisyys oli 3,50 (2019 3,29) ja miesten 4,03 pistettä (2019 4,03). Naisten työtyytyväisyys nousi 0,21 pistettä vuodesta 2019 ja miesten työtyytyväisyys pysyi samalla tasolla. Valtion työtyytyväisyysindeksi vuonna 2020 oli 3,66 (2019 3,58).

Taulukko 24. Työtyytyväisyyskyselyn osa-alueet keskiarvojen mukaan

VMBaro 2020	ARA	Valtio
Johtaminen	3,43	3,53
Työn sisältö ja vaikuttamismahdollisuudet	4,00	4,00
Palkkaus	3,12	2,96
Osaaminen, oppiminen ja uudistuminen	3,63	3,63
Työyhteisön toimintakulttuuri	3,76	3,94
Työ- ja toimintaympäristö	3,85	3,75
Vuorovaikutus ja viestintä	3,33	3,46
Työnantajakuva ja arvot	3,87	3,85
Kokonaistyötyytyväisyys	3,64	3,66

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 6 115 000 euroa. Vuodelta 2019 toimintamenomäärärahoja siirtyi kertomusvuonna käytettäväksi 757 796,61 euroa, joten yhteensä kertomusvuonna käytettävissä oli 6 872 796,61 euroa. Maksullisen ja muina toiminnan tuottoina kertyi 459 604,99 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 tuloutettiin yhden maksatuskauden osalta.

1.6.2 Talousarvion toteutuminen

Talousarviotulot olivat 3 304 259,05 euroa. Vuonna 2020 talousarviotulot olivat siirtomäärärahaan 2018 kohdistuvia peruutuksia. Lisäksi 2017 korjausavustusmääräraha näkyy muissa sekalaisissa tuloissa, koska se virheellisesti kirjattiin vuonna 2019 siirtyväksi peruutuksen sijaan.

Talousarviomenot koostuvat viraston toimintamenoista, arvonlisäveromenoista sekä momenttien 35.20.30, 35.20.34 ja 35.20.52 maksetuista avustuksista, kulutusmenoista ja palkoista. Virastolle on myönnetty kirjausoikeus Valtiovarainministeriön momenteille 28.60.12 Osaamisen kehittäminen ja 28.70.22 Hallinnon palveluiden digitalisoinnin tuki. Toimintamenojen käyttö muodostui vuoden 2020 talousarvion määrärahasta sekä vuodelta 2019 siirtyneestä toimintamenomäärärahasta.

Luvussa 2 Talousarvion toteumalaskelma on esitetty käytössä olleet määrärahat ja niiden käyttö vuonna 2020. Toimintamenomäärärahaa käytettiin 5 856 465,78 euroa, mikä on viisi prosenttia enemmän kuin edellisenä vuonna. Vuodelle 2021 toimintamenomäärärahaa siirtyi 1 106 330,83 euroa.

Avustukset korjaustoimintaan -määrärahasta siirtyi vuodelle 2021 yhteensä 4 211 738 euroa. Kyseinen summa on vuoden 2020 määrärahaa, jonka käyttö loppuu vuoden 2022 lopussa. Vuokra-asukkaiden talousongelmien ehkäiseminen 2020 määrärahasta siirtyi 875 840,91 euroa, jonka käyttö loppuu 2021. Avustukset asuinrakennusten sähköisen liikenteen infrastruktuurin edistämiseen 2020 määrärahasta siirtyi 5 078 955,19 euroa, jonka käyttö loppuu vastaavasti 2022. Avustuksen kuntien kiinteistöjen öljylämmityksestä luopumiseen 2020 määrärahasta siirtyi 14 894 658,79, jonka käyttö loppuu myös 2022.

1.6.3 Tuotto- ja kululaskelma

Toiminnan tuotot olivat 459 604,99 euroa ja ne laskivat edelliseen vuoteen verrattuna.

Tuotoista 330 604,80 euroa tuli energiatodistusrekisteröintien maksuista. Ympäristöministeriöstä saatiin tiedonhallinnan rahoitusta 100 000 euroa. Asunnottomuuden ennaltaehkäisyn kuntastrategia -hankkeen rahoitusta saatiin noin 22 000 euroa.

Toiminnan kulut olivat yhteensä 6 321 280,47 euroa. Henkilöstökulujen osuus (72 %) toiminnan kuluista nousi edellisvuodesta. Palvelujen ostojen osuus oli 16,1 %. Vuokratulujen osuus (7,5 %) säilyi edellisvuoden tasolla. Poistoja tehtiin valmiiden järjestelmien osalta.

Tilikauden kulujäämä 13 107 701,14 euroa oli 5,9 % pienempi kuin edellisenä vuonna. Viraston toiminnan kulujen lisäksi kulujäämä muodostuu vuoden 2020 korjaus- ja vuokra-asukkaiden talousongelmien ehkäisemisen sekä sähköautojen latausinfra-avustusten maksamisesta, 6 828 771 euroa.

1.6.4 Tase

Taseen loppusumma oli 1 466 085,48 euroa eli 574 890,65 euroa suurempi kuin vuotta aikaisemmin.

Taseen vastaavissa käyttöomaisuuden ja pitkäaikaisten sijoitusten arvo oli vuoden lopussa 956 004,53 euroa, joka on korkeampi kuin edellisenä vuonna ja koostui aineettomiin hyödykkeisiin kirjatuista valmiista sekä keskeneräisistä tietojärjestelmähankkeista.

Vaihto- ja rahoitusomaisuuden arvo oli vuoden lopussa 510 225,37 euroa. Määrä on 245 884,27 euroa suurempi kuin vuotta aiemmin. Lyhytaikaiset saamiset koostuvat lähinnä muista lyhytaikaisista saamisista.

Taseen vastattavissa oman pääoman määrä oli -3 421 498,40 euroa. Oman pääoman määrä suureni 4 011 357,15 euroa. Vieraan pääoman määrä oli 4 887 583,88 euroa ja sen määrä pieneni 3 436 466,50 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 toteutumista. 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 2020 hyväksyttiin johtokunnan kokouksessa 28.2.2020. Tarkastuskohteeksi valittiin yleishyödyllisten yhteisöjen valvonnan vaikuttavuuden arviointi. ARAN yleishyödyllisiksi nimeämät yhteisöt toimivat voittoa tavoittelemattomasti ja rakennuttavat sekä hankkivat ja vuokraavat vuokra- ja asumisoikeusasuntoja sosiaalisin perustein. ARA valvoo, että ARAN nimeämä yleishyödyllinen yhteisö, yleishyödyllisen yhteisön tytäryhteisö sekä samaan konsernin yleishyödylliseen osioon kuuluva yhteisö täyttävät aravalain 15 a §:n tai korkotukilain 24 §:n mukaiset edellytykset ja toimivat niiden mukaisesti. Ohjauspalvelut ja valvonta-palvelualue vastaa ARAssa yleishyödyllisten yhteisöjen valvonnasta. Sisäisen tarkastuksen tavoitteena oli arvioida ARAN yleishyödyllisten yhteisöjen ohjaukseen ja valvontaan liittyviä prosesseja ja kontroleja sekä arvioida niiden toimivuutta, tehokkuutta ja riittävyyttä. Tarkastuksen lopputuloksena odotettiin konkreettisia suosituksia toiminnan edelleen kehittämiseksi, prosessien tehostamiseksi ja kontrollien parantamiseksi.

Tarkastuksen toteutti KPMG Oy Ab. Tarkastukseen käytettiin 20 henkilötyöpäivää. Tarkastuksen raportti esitetään johtokunnalle 24.2.2021. Kiitosta raportissa annettiin selkeinä ja kattavina pidetyille yleishyödyllisyysoppaalle sekä sisäisille ohjeistuksille, yhteisöjen ohjauksen suunnitelmalliselle palvelupolulle, toimintaa ohjaavalle vuosikellolle, säännöllisille kokouskäytännöille sekä yleishyödyllisyyden perehdytysohjelmalle. Keskeisimpinä kehittämiskohteina esitettiin valvontastrategian ja siihen pohjautuvan valvontasuunnitelman laatiminen, valvonta- ja tarkastustoimiin liittyvien dokumentointikäytäntöjen selkeyttäminen sekä arviointi mahdollisuudesta hyödyntää havaintoluokittelua osana tarkastuksia. Kehittämiskohteille on määritelty johdon toimenpidesuunnitelma, joka on aikataulutettu ja vastuutettu. Tunnistettuja jatkotoimenpiteitä alettiin toteuttaa virastossa jo vuonna 2020.

Virastossa vuonna 2015 toteutetun riskianalyysin tuloksena syntyneitä, vuosittain arvioitavaksi tarkoitettua riskikarttaa päivitettiin 3.11.2020 ja samalla sovittiin toimenpiteistä asioiden edistämiseksi. Palvelujen digitalisoituessa erityistä huomiota on kiinnitettävä tietoturvariskeihin sekä henkilöstön kouluttamiseen turvallisiin työskentelytapoihin. Riskien arviointia ja toimenpiteiden suunnittelua ja seurantaan tullaan toteuttamaan vuosittain.

ARAN voimassa olevassa strategiassa yhdeksi toiminnan arvioinnin mittariksi on nostettu julkisen sektorin organisaatioille tarkoitettu laadunarviointityökalu CAF (the Common Assessment Framework). Arviointi toteutettiin virastossa tänä vuonna johtoryhmän toimesta osissa seuraavina ajankohtina: 23.10., 30.10., 19.11., 7.12. ja 22.12. Johtoryhmä kävi läpi ja hyväksyi kokonaisuuden kokouksessaan 28.12.2020. Kehittämistä vaativien osa-alueiden vastuuhenkilöt on nimetty ja työt aloitettu. Vuonna 2021 toimintasuunnitelman toimenpiteiden etenemistä sekä toteuttamisen tukitarpeita seurataan johtoryhmän kokouksissa.

Virastossa on käynnissä laaja prosessien kehitys- ja digitalisointityö. Siirtyminen maaliskuussa 2020 pääsääntöisesti etätööhön haastoi virastoa toteuttamaan muutoksia entistä nopeammin sähköisen käsittelyn mahdollistamiseksi. Tässä onnistuttiin, vaikkakin osaan prosesseja jouduttiin vielä luomaan kiertoteitä tarvittavien toiminnallisuuksien käyttöön saamiseksi. Työ sujuvan sähköisen haku-, käsittely- ja päätösprosessin aikaansaamiseksi kaikkiin tuotteisiin jatkuu edelleen vuonna 2021.

Laaja etätyö ja epävarmuus sen kestosta haastoi työyhteisöä vuoden aikana monin tavoin. Prosessit ja tiedonvaihto tuli saada sujuviksi, esimiestyötä oli uudistettava sekä huolehdittava yhteisöllisyyden säilymisestä. Erityisesti aluksi monia painoi varmasti myös huoli niin omasta kuin läheistenkin terveydestä. Virastossa on kuitenkin säästytty vakavilta sairastumisilta ja etätyössä on havaittu paljon positiivista. Ajankohtaista ARAssa -henkilöstöinfoja järjestettiin entisen kerran kuussa tahdin sijaan viikoittain koko syksyn ajan. VMBarometrissä työhyvinvointi kouluasteikolla arvioitiin loppuvuonna keskiarvolla 8,13, kun se edellisenä vuonna oli 7,94. Myös sairauspoissaolot vähenivät.

Virastossa oli useita määräaikaista (2020-2022) tehtäviä suoritettavana. Tehtäviin palkattiin määräaikaista henkilöstä palvelutason varmistamiseksi. Henkilöiden perehdytys on sujunut hyvin etätyöstä huolimatta, vaikka varmasti täysin normaaliaikaa vastaavaa koko henkilöstöön integroitumista ei ole voinut tapahtua. Määräraharahatarve henkilöstökuluihin ja palvelujen digitalisointiin haastaa virastoa erityisen tarkkaan taloudenpitoon myös seuraavina vuosina. Vuonna 2020 apua saatiin myös pandemiatilanteesta, minkä vuoksi esimerkiksi kulut erilaisista tapahtumista ja matkustuksesta jäivät pois.

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 8.2.2021.

1.8 Arviointien tulokset

Valtiontalouden tarkastusvirasto ei kohdistanut ARAan erillisiä laillisuustarkastuksia vuonna 2020.

Laillisuusvalvonta

Eduskunnan apulaisoikeusasiamiehelle tehtiin vuonna 2019 kantelu ARAn toiminnasta kanteluiden käsittelyssä ja yleishyödyllisten yhteisöjen ohjauksessa ja valvonnassa. Kantelun tekijä on ARAn valvottavana olevan asumisoikeusyhteisön asumisoikeuden haltija. ARA katsoi toimineensa asiassa asianmukaisella tavalla ja antoi asiasta ympäristöministeriölle selvityksen 5.12.2019. Ympäristöministeriö antoi apulaisoikeusasiamiehelle asiasta oman vastauksensa tammikuussa 2020.

Eduskunnan apulaisoikeusasiamies antoi kanteluun ratkaisun heinäkuussa 2020. Apulaisoikeusasiamies ei havainnut moitittavaa kummassakaan kantelun kohteena olleessa teemassa. Ensimmäisen teeman (kantelun käsittely ARAssa) osalta ratkaisussa todetaan, että ottaen huomioon sovellettavat hallintolain säännökset viranomaisen neuvontavelvollisuudesta ja hallintokantelusta, ei asiassa ole ilmennyt toimenpiteitä edellyttävää lainvastaista menettelyä tai velvollisuuden laiminlyöntiä. Toisen teeman (omakustannusperiaatteen valvonta) osalta ratkaisussa todettiin, ettei asiassa ole ilmennyt, että ARA olisi valvontatehtävää suorittaessaan laiminlyönyt sille lain mukaan kuuluvat velvollisuutensa tai menetellyt muutoin lainvastaisesti. Asiassa ei siten ilmennyt aihetta apulaisoikeusasiamiehen toimenpiteisiin eikä kantelu tämän vuoksi johtanut

enempään.

1.9 Yhteenveto havaituista väärinkäytöksistä

Vuonna 2020 ei havaittu laajoja väärinkäytöksiä tai sellaisia asioita, joista olisi tehty poliisille tutkintapyyntöjä. ARA on jatkanut Nuorisosäätiö- ja Sisco-konserneissa jo aiemmin havaittujen laajojen väärinkäytöstapausten jatkotoimenpiteitä.

Nuorisosäätiön tapaus on mittaluokassaan poikkeuksellinen. ARA teki päätökset Nuorisosäätiön aravalainojen irtisanomisesta ja korkotukilainojen korkotuen lakkauttamisesta marraskuussa 2020. Irtisanottavia aravalainoja on noin 20 miljoonaa euroa. Aravalainat erääntyvät maksettavaksi kuuden kuukauden kuluessa ARAn päätöksestä. Korkotuen lakkauttaminen koskee korkotukilainoja, joiden yhteismäärä on noin 132 miljoonaa euroa. Nuorisosäätiö on hakenut oikaisua aravalainojen irtisanomista ja korkotuen lakkauttamista koskeviin päätöksiin, joten päätökset eivät ole vielä lainvoimaisia.

Asukkaiden asemaa turvaavat yleishyödyllisyysaseman menettämisen, aravalainojen irtisanomisen ja korkotuen lakkauttamisen jälkeenkin kohdekohtaiset käyttö- ja luovutusrajoitukset, jotka sääntelevät muun muassa asukasvalintaa, enimmäisvuokran määrää sekä kohteiden luovutusta. Suuressa osassa Nuorisosäätiön kohteita nämä rajoitukset ovat voimassa vielä pitkään eli kohteita tulee käyttää nuorten asuntolina.

Päätösten taustalla on pitkä prosessi, sillä ARA teki jo 4.6.2018 päätöksen Nuorisosäätiön yleishyödyllisyyden peruuttamisesta, koska oli tarkastuksessaan havainnut, että Nuorisosäätiö ja sen tytäryhtiöt olivat rikkoneet merkittävällä tavalla arava- ja korkotukilain yleishyödyllisyysäännöksiä. Säätiö oli muun muassa antanut yleishyödyllisyyden vastaisia lainoja ja vakuuksia, ottanut kiellettyjä riskejä sekä jättänyt ilmoittamatta ARAlle toimenpiteistä etukäteen. Konsernissa tapahtuneet rikkomukset ja laiminlyönnit olivat poikkeuksellisen vakavia ja törkeitä, ja niitä tutkitaan paraikaa useissa siviili- ja rikosoikeudellisissa prosesseissa.

ARA linjasi 4.6.2018 tehdyn päätöksen yhteydessä, että nimeämisen peruuttamisen lisäksi Nuorisosäätiön aravalainat tulisi irtisanoa ja korkotuki lakkauttaa. ARAn lainoja ja korkotukia koskeva päätöksenteko jäi odottamaan, että Nuorisosäätiön yleishyödyllisyysstatuksen peruuttaminen saisi lainvoiman. Yleishyödyllisyysstatuksen peruuttamista koskeva päätös sai lainvoiman 19.3.2020.

Takaisinperinnät

Virastossa tehtiin vuonna 2020 yhteensä yhdeksän takaisinperintäpäätöstä. Päätösten yhteenlaskettu summa on 543 364 euroa.

Kaikki tapaukset eivät ole väärinkäytöksiä, vaan liittyvät esimerkiksi avustuksen saajan hakeutumiseen arvonnäkökohtaiseksi, 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 2019	Talousarvio 2020 (TA + LTA:t)	Tilinpäätös 2020	Vertailu Tilinpäätös - Talousarvio	Toteuma %					
11. Verot ja veronluonteiset tulot		8 947,92	334	333,60	0,00	100					
11.04.01.	Arvonlisävero	8 947,92	334	333,60	0,00	100					
12. Sekalaiset tulot		1 474 468,14	3 303 925	3 303 925,45	0,00	100					
12.35.99.	Ympäristöministeriön hallinnonalan muut tulot	125 757,12	2 174 328	2 174 327,70	0,00	100					
	12.35.99.1. Maksullinen toiminta	5 230,57	2 820	2 819,99	0,00	100					
	12.35.99.2. Muut sekalaiset tulot	120 526,55	2 171 508	2 171 507,71	0,00	100					
12.39.04.	Siirrettyjen määrärahojen peruutukset	1 348 711,02	1 129 598	1 129 597,75	0,00	100					
Tuloarviotilit yhteensä		1 483 416,06	3 304 259	3 304 259,05	0,00	100					
Päälukon, momentin ja tilijaottelun numero, nimi ja määrärahalaji		Tilinpäätös 2019	Talousarvio 2020 (TA + LTA:t)	Talousarvion 2020		Tilinpäätös 2020	Vertailu Talousarvio - Tilinpäätös	Siirtomäärärahoja koskevat täydentävät tiedot			
				käyttö 2020	siirto seuraavalle vuodelle			Edellisiltä vuosilta siirtyneet määrärahat	Käytettävissä vuonna 2020	Käyttö vuonna 2020 (pl. peruutukset)	Siirretty seuraavalle vuodelle
28. Valtiovarainministeriön hallinnonala		4 352,00	33 398	3 398,00	30 000,00	33 398,00	0,00	0,00	30 000,00	0,00	30 000,00
28.60.12.	Osaamisen kehittäminen (A)	4 352,00	3 398	3 398,00		3 398,00	0,00				
28.70.22.	Hallinnon palveluiden digitalisoinnin tuki (S3)		30 000		30 000,00	30 000,00	0,00		30 000,00		30 000,00
35. Ympäristöministeriön hallinnonala		23 135 013,44	34 274 906	8 197 381,78	26 077 523,72	34 274 905,50	0,00	16 482 621,21	50 392 621,21	15 110 156,99	34 152 866,47
35.01.29.	Ympäristöministeriön hallinnonalan arvonlisäveromenot (A)	329 013,44	364 906	364 905,50		364 905,50	0,00				
35.20.01.	Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen toimintamenot (nettob) (S2)	4 806 000,00	6 115 000	5 098 669,17	1 016 330,83	6 115 000,00	0,00	757 796,61	6 872 796,61	5 856 465,78	1 016 330,83
35.20.30.	Vuokra-asukkaiden talousongelmien ehkäiseminen (S2)	1 000 000,00	1 000 000	124 159,09	875 840,91	1 000 000,00	0,00	918 998,94	1 918 998,94	470 887,19	875 840,91
35.20.34.	Avustukset kuntien kiinteistöjen öljylämmityksestä luopumiseen (S3)		14 895 000	341,21	14 894 658,79	14 895 000,00	0,00		14 895 000,00	341,21	14 894 658,79
35.20.52.	Avustukset asuinrakennusten sähköisen liikenteen infrastruktuurin edistämiseen (S3)	1 500 000,00	7 000 000	1 921 044,81	5 078 955,19	7 000 000,00	0,00	2 220 254,66	9 220 254,66	2 819 516,81	6 104 170,94
35.20.55.	Avustukset korjaustoimintaan (S3)	15 500 000,00	4 900 000	688 262,00	4 211 738,00	4 900 000,00	0,00	12 585 571,00	17 485 571,00	5 962 946,00	11 261 865,00
Määrärahatilit yhteensä		23 139 365,44	34 308 304	8 200 779,78	26 107 523,72	34 308 303,50	0,00	16 482 621,21	50 422 621,21	15 110 156,99	34 182 866,47

3 TUOTTO- JA KULULASKELMA

	1.1.2020-31.12.2020		1.1.2019-31.12.2019	
TOIMINNAN TUOTOT				
Maksullisen toiminnan tuotot	331 994,80		423 274,72	
Muut toiminnan tuotot	<u>127 610,19</u>	459 604,99	<u>62 806,66</u>	486 081,38
TOIMINNAN KULUT				
Aineet, tarvikkeet ja tavarat				
Ostot tilikauden aikana	68 342,11		55 387,17	
Henkilöstökulut	4 562 600,51		4 209 340,25	
Vuokrat	473 710,13		476 876,58	
Palvelujen ostot	1 017 264,75		1 404 955,36	
Muut kulut	40 778,01		114 445,78	
Poistot	<u>158 584,96</u>	<u>-6 321 280,47</u>	<u>95 912,82</u>	<u>-6 356 917,96</u>
JÄÄMÄ I		-5 861 675,48		-5 870 836,58
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT				
Rahoitustuotot	1 594,08		2 240,53	
Rahoituskulut	<u>-15,55</u>	1 578,53	<u>-5,12</u>	2 235,41
SATUNNAISET TUOTOT JA KULUT				
Satunnaiset tuotot	<u>-54 261,29</u>	-54 261,29	<u>119 825,55</u>	119 825,55
JÄÄMÄ II		-5 914 358,24		-5 748 775,62
SIIRTOTALOUDEN TUOTOT JA KULUT				
Kulut				
Siirtotalouden kulut elinkeinoelämälle	6 436 712,00		5 712 696,00	
Siirtotal.kulut voittoa tavoittelemattomille	389 571,00		145 711,00	
Siirtotalouden kulut kotitalouksille	<u>2 488,00</u>	<u>-6 828 771,00</u>	<u>2 008 976,00</u>	<u>-7 867 383,00</u>
JÄÄMÄ III		-12 743 129,24		-13 616 158,62
TUOTOT VEROISTA JA PAKOLLISISTA MAKSUISTA				
Perityt arvonlisäverot	333,60		8 947,92	
Suoritetut arvonlisäverot	<u>-364 905,50</u>	<u>-364 571,90</u>	<u>-329 013,44</u>	<u>-320 065,52</u>
TILIKAUDEN TUOTTO-/KULUJÄÄMÄ		<u>-13 107 701,14</u>		<u>-13 936 224,14</u>

4 TASE

X	31.12.2020	31.12.2019
VASTAAVAA		
KÄYTTÖOMAISUUS JA MUUT PITKÄAIK. SIJOITUKSET		
AINEETTOMAT HYÖDYKKEET		
Aineettomat oikeudet	468 268,77	626 853,73
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	<u>487 735,76</u>	<u>0,00</u>
KÄYTTÖOMAISUUS JA MUUT PITKÄAIKAISET SIJOITUKSET YHTEENSÄ	956 004,53	626 853,73
VAIHTO- JA RAHOITUSOMAISUUS		
LYHYTAIKAISET SAAMISET		
Myyntisaamiset	122 520,77	193 714,10
Muut lyhytaikaiset saamiset	<u>387 704,60</u>	<u>70 627,00</u>
RAHAT, PANKKISAAMISET JA MUUT RAHOITUSVARAT		
Kirjanpitoyksikön menotilit	<u>-144,42</u>	<u>0,00</u>
VAIHTO- JA RAHOITUSOMAISUUS YHTEENSÄ	510 080,95	264 341,10
VASTAAVAA YHTEENSÄ	<u>1 466 085,48</u>	<u>891 194,83</u>

X	31.12.2020	31.12.2019
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
VALTION PÄÄOMA		
Valtion pääoma 1.1.1998	-72 345,92	-72 345,92
Edellisten tilikausien pääoman muutos	-7 360 509,63	-8 014 062,88
Pääoman siirrot	17 119 058,29	14 589 777,39
Tilikauden tuotto-/kulujäämä	<u>-13 107 701,14</u>	<u>-13 936 224,14</u>
ARVOSTUSERÄT	0,00	0,00
VIERAS PÄÄOMA		
LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA		
Ostovelat	516 219,42	615 341,19
Kirjanpitoyksiköiden väliset tilitykset	90 694,15	83 905,93
Edelleen tilitettävät erät	93 825,49	89 503,27
Siirtovelat	886 993,02	755 325,39
Muut lyhytaikaiset velat	<u>3 299 851,80</u>	<u>6 779 974,60</u>
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	4 887 583,88	8 324 050,38
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	<u>1 466 085,48</u>	<u>891 194,83</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.

Yhteistoiminnan kustannusten korvausten ja yhteisrahoitteisen toiminnan rahoitusosuuksien tilien numerointi ja sijainti tilikarttahierarkiassa muuttuivat vuoden 2020 alussa. Tilien kertymät raportoidaan tuotto- ja kululaskelmassa

tilikarttahierarkian mukaisesti laskelman rivillä Palvelujen ostot. Aiemmin nämä erät on esitetty omalla rivillään Sisäiset kulut. Tuotto- ja kululaskelmassa esitetyt vuoden 2019 tiedot on muutettu vastaamaan vuoden 2020 käytäntöä.

Talousarvion toteumalaskelman vuoden 2020 tilillä muut sekalaiset tulot näkyy määrärahavuoden 2017 virheellisesti siirtyviksi määrärahoiksi kirjattu peruuntuviksi tarkoitettujen maksamattomien avustusten kirjausten purkukirjaus.

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.
Ei selvitettävää
- 5) selvitys edellisistä vuotista 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 2019	Talousarvio 2020 (TA + LTA €)	Talousarvion 2020 käyttö vuonna 2020	Tilinpäätös 2020 siirto seuraavalle vuodelle	Vertailu Talousarvio - Tilinpäätös	Siirtomäärärahoja koskevat täydentävät tiedot			
							Edellisiltä vuosilta siirtyneet määrärahat	Käytettävissä vuonna 2020	Käyttö vuonna 2020 (pl. peruutukset)	Siirretty seuraavalle vuodelle
35.20.01.	Bruttomenot	5 284 964,20		5 556 978,94		6 573 309,77			6 314 775,55	
Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskusten toimintamenot (netto)	Bruttotulot	478 964,20		458 309,77		458 309,77			458 309,77	
(Siirtomääräraha 2 v)	Nettomenot	4 806 000,00	6 115 000	5 098 669,17	1 016 330,83	6 115 000,00	0,00	757 796,61	6 872 796,61	5 856 465,78
										1 016 330,83

Liite 3. Arviomäärärahojen ylitykset

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella ei ole esitettävää liitteellä 3

Liite 4. Peruutetut siirretyt määrärahat

Pääluokan ja tilijaottelun numero ja nimi			Peruutettu	
			Tilijaottelu	Yhteensä
35.	Ympäristöministeriön			1 129 597,75

hallinnonala			
Vuosi 2018			557 326,91
35.20.52.	Avustukset asuinrakennusten sähköisen liikenteen		
	infrastruktuurin edistämiseen (s3v)	296 566,91	
35.20.55.	Avustukset korjaustoimintaan (s3v)	260 760,00	
Vuosi 2019			572 270,84
35.20.30.	Vuokra-asukkaiden talousongelmien ehkäiseminen (s2v)	572 270,84	
Pääluokat yhteensä			1 129 597,75
Vuosi 2018			557 326,91
Vuosi 2019			572 270,84

Liite 5. Henkilöstökulujen erittely

	2020	2019
Henkilöstökulut	3 851 373,39	3 559 727,29
Palkat ja palkkiot	3 740 307,41	3 451 250,22
Tulosperusteiset erät	0,00	0,00
Lomapalkkavelan muutos	111 065,98	108 477,07
Henkilösivukulut	711 227,12	649 612,96
Eläkekulut	631 360,81	593 398,38
Muut henkilösivukulut	79 866,31	56 214,58
Yhteensä	4 562 600,51	4 209 340,25
Johdon palkat ja palkkiot, josta	212 765,92	210 718,08
- tulosperusteiset erät	0,00	0,00
Luontoisedut ja muut taloudelliset etuudet	2 100,00	2 087,00
Johto	1 140,00	1 127,00
Muu henkilöstö	960,00	960,00

Liite 6. Suunnitelman mukaisten poistojen perusteet ja niiden muutokset

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella ei ole esitettävää liitteellä 6

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

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella ei ole esitettävää liitteellä 7

Liite 8. Rahoitustuotot ja -kulut

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella ei ole esitettävää liitteellä 8

Liite 9. Talousarviotaloudesta annetut lainat

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella ei ole esitettävää liitteellä 9

Liite 10. Arvopaperit ja oman pääoman ehtoiset sijoitukset

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella ei ole esitettävää liitteellä 10

Liite 11. Taseen rahoituserät ja velat

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella ei ole esitettävää liitteellä 11

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						
€	Talousarviomenot 2020	Määrärahahtarve 2021	Määrärahahtarve 2022	Määrärahahtarve 2023	Määrärahahtarve myöhemmin	Määrärahahtarve yhteensä
Muulla kuin valtion talousarvion yksityiskohtaisten perustelujen yleisten määräysten kohdan Toimintamenomäärärahat perusteella tehdyt sopimukset ja sitoumukset						
€	Talousarviomenot 2020	Määrärahahtarve 2021	Määrärahahtarve 2022	Määrärahahtarve 2023	Määrärahahtarve myöhemmin	Määrärahahtarve yhteensä
						✓
						✓
						✓
						✓
						✓

Liite 13. Taseeseen sisältyvät rahastoidut varat

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella ei ole esitettävää liitteellä 13

Liite 14. Taseeseen sisältyvät rahastoidut varat

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella ei ole esitettävää liitteellä 14

Liite 15. Velan muutokset

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella ei ole esitettävää liitteellä 15

Liite 16. Velan maturiteettijakauma ja duraatio

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella ei ole esitettävää liitteellä 16

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

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella ei ole esitettävää liitteellä 17

6 ALLEKIRJOITUKSET

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tilinpäätös, joka sisältää tilinpäätöslaskelmat, liitetiedot ja toimintakertomuksen, on hyväksytty Teamsin välityksellä pidetyssä kokouksessa 24. päivänä helmikuuta 2021.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ylijohtaja

Hannu Rossilahti

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

Timo Reina
puheenjohtaja

Mari Vaattovaara
varapuheenjohtaja

Timo Heinonen

Eveliina Heinäluoma

Petri Honkonen

Jouni Hynynen

Lauri Lehtoruusu

Hanna Markkula-Kivisilta

Susanna Rahkonen

Matti Rautiola

Valtiontalouden tarkastusvirasto on tarkastanut tämän tilinpäätöksen ja antanut siitä tilintarkastuskertomuksen

Asiakirjan sähköinen allekirjoitus.
Elektronisk underskrift av dokument.
Electronic signature of a document.

ALLEKIRJOITUKSET

Allekirjoittaja	Eveliina Heinäluoma
Allekirjoitusaika	24.02.2021 12:22
Allekirjoittaja	Hannu Rossilahti
Allekirjoitusaika	24.02.2021 13:00
Allekirjoittaja	Timo Reina
Allekirjoitusaika	24.02.2021 15:37
Allekirjoittaja	Lauri Lehtoruusu
Allekirjoitusaika	24.02.2021 16:05
Allekirjoittaja	Matti Rautiola
Allekirjoitusaika	24.02.2021 16:46
Allekirjoittaja	Hanna Markkula-Kivisilta
Allekirjoitusaika	25.02.2021 09:11
Allekirjoittaja	Mari Vaattovaara
Allekirjoitusaika	25.02.2021 09:31
Allekirjoittaja	Susanna Rahkonen
Allekirjoitusaika	25.02.2021 11:00
Allekirjoittaja	Timo Heinonen
Allekirjoitusaika	26.02.2021 12:55

ASIAKIRJAT

Asiakirja

ARAn TOIMINTAKERTOMUS 2020.pdf

