
Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tilinpäätös 1.1.2017 – 31.12.2017

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	11
1.2.1.4 Kehittämisrahatoiminta	13
1.2.2 Toiminnan vaikuttavuus	14
1.2.2.1 Kehittämis- ja yhteistyöhankkeet	14
1.2.2.2 Ohjaus, valvonta ja riskienhallinta	16
1.3 Toiminnallinen tehokkuus	18
1.3.1 Toiminnan tuottavuus	18
1.3.2 Toiminnan taloudellisuus	19
1.3.3 Maksullisen toiminnan tulos ja kannattavuus	20
1.4 Tuotokset ja laadunhallinta	20
1.4.1 Suoritteiden määrät ja aikaansaadut julkishyödykkeet	20
1.4.2 Palvelukyky sekä suoritteiden ja julkishyödykkeiden laatu	22
1.5 Henkisten voimavarojen hallinta ja kehittäminen	23
1.6 Tilinpäätöslaskelmat ja liitetiedot sekä laskelmien analyysi	28
1.6.1 Rahoituksen rakenne	28
1.6.2 Talousarvion toteutuminen	28
1.6.3 Tuotto- ja kululaskelma	29
1.6.4 Tase	29
1.7. Sisäisen valvonnan arviointi- ja vahvistuslausuma	29
1.8 Arviointien tulokset	31
1.9 Yhteenveto havaituista väärinkäytöksistä	31
2 TALOUSARVION TOTEUMALASKELMA	33
3 TUOTTO- JA KULULASKELMA	34
4 TASE	35
5 LIITETIEDOT	36
6 ALLEKIRJOITUKSET	42

1 TOIMINTAKERTOMUS

1.1 Johdon katsaus

Alkavan ARA-tuotannon määrä nousi edellistä vuotta korkeammalle tasolle, 8 557 asuntoon. Määrä on selvästi 2000-luvun keskiarvoa enemmän. Normaaleja vuokra-asuntoja aloitettiin 3 028 asuntoa, erityisryhmien vuokra-asuntoja 2 556 asuntoa ja asumisoikeusasuntoja 1 728. Lisäksi lyhyellä korkotukimallilla aloitettiin 401 asuntoa. Korkotuetun tuotannon lisäksi aloitettiin takauslainoitettuja asuntoja 844 asuntoa. Rakentamisen korkeasuhdanne näkyi ARA-hankkeissa erityisesti syksyllä ja tämä heijastui mahdollisuuksiin hyväksyä hankkeita. Tulostavoitteiden mukaisesti huomiota ei ole kiinnitetty pelkästään kustannuksiin vaan myös tuleviin asumiskustannuksiin ja miten hanke edistää MAL-sopimusten tavoitteita. Rakentamisen hinta nousi pääkaupunkiseudulla 9,1 % ja muualla maassa 6,2 %.

Tuotanto painottui tavoitteiden mukaisesti Helsingin seudulle ja muihin suurimpiin kasvu-keskuksiin. Normaaleista vuokra-asunnoista 62 % ja asumisoikeusasunnoista 61 % sijoittui Helsingin seudun MAL-kuntiin. Myös erityisryhmien uustuotanto painottui kasvu-keskuksiin, 83 % asunnoista. Osuutta nosti kasvuseuduille sijoittuvien opiskelija-asuntojen määrän kasvu.

ARA vastasi vuoden 2017 alusta aiemmin kuntien myöntämien korjausavustusten myöntämisestä. Tulostavoitteena oli sujuva käsittelyprosessi. Hakemuksien jättäminen sähköisen järjestelmän avulla oli mahdollista helmikuusta alkaen ja ARA on ohjeistanut ja kannustanut sähköisen hakemuksen jättämiseen. Virasto on kohdentanut saamiaan resursseja hakemusten käsittelyyn ja käsittelyjärjestelmän käyttöönoton ongelmista ja viiveistä johtunutta ruuhkaa on purettu syksyn aikana. Myöntöprosessiin on liittynyt paljon neuvontaa ja ohjausta sekä hakemusten täydennyspyyntöjä.

Korjausavustukset kohdentuivat hissien rakentamiseen, liikuntaesteiden poistamiseen sekä ikääntyneiden ja vammaisten henkilöiden asuntojen korjaamiseen kotona asumisen mahdollistamiseksi. Korjausavustuksiin oli käytettävissä myöntövaltuuksia yhteensä 46 miljoonaa euroa. Viiveet asunto-osakeyhtiöiden päätöksenteossa aiheuttivat hissien rakentamiseen tarkoitettujen avustusten kysynnän pienentymisen. Avustuksia uusien hissien rakentamiseen ARA myönsi yhteensä 11,4 miljoonaa euroa.

Virastossa tehtiin erilaisia tuen myöntämiseen liittyviä tai muita päätöksiä yhteensä 2 475 kappaletta. Määrä kasvoi edelliseen vuoteen verrattuna liittyen vanhusten ja vammaisten korjausavustusten myöntämisen siirtoon kunnista ARAan.

ARA on osallistunut ikääntyneiden asumisen kehittämisohjelman toteuttamiseen myöntämällä erityisryhmien investointiavustuksia ja avustuksia asumisneuvontaan sekä avustuksia hissien rakentamiseen ja liikuntaesteiden poistoon. Investointiavustuksia myönnettiin yhteensä 118,2 miljoonaa euroa.

Vuoden aikana toteutettiin laajaa digitalisaatiohanketta, joka jatkuu kuluvana vuonna. Hankkeessa on rakennettu sähköistä käsittelyjärjestelmä tukien hakemiseen ja käsittelyn eri vaiheisiin liittyen (kirjaaminen, käsittelyprosessit, maksatus ja arkistointi). Korjausavustusten käsittelyjärjestelmä otettiin käyttöön alkuvuodesta, mutta järjestelmään liittyvää kehitystyötä tehdään edelleen. Vuokrien ja yleishyödyllisten yhteisöjen valvontaan valmistui

tietojärjestelmä, joka otettiin laajemmin käyttöön 10.10.2017. Sen tavoitteena on tehostaa valvontaan liittyviä toimintaprosesseja. Tietojärjestelmähankkeisiin liittyvä kehitystyö on sitonut henkilöresursseja paljon kuluvan vuoden aikana ja ne ovat myös viraston kokoon nähden huomattavia taloudellisia investointeja.

Vuoden 2017 kehittämisrahoitus kohdennetaan pääosin ympäristöministeriön 23.2.2017 käyttösuunnitelmassa vahvistamiin hankkeisiin. Muutamia hankkeita peruuntui ja niiden tilalle otettiin korvaavia hankkeita. Kehittämisrahoitushankkeista pidettiin ympäristöministeriön kanssa kaksi yhteistyötilaisuutta, joissa on esitelty hankkeita.

Virasto on tehnyt yhteistyötä SYKEN kanssa. Virastot järjestivät yhteistyössä syyskuussa 2017 Rakennetun ympäristön ja asumisen tietoaineistot seminaarin (n. 200 osallistujaa). Keskeisenä yhteistyö- ja kehittämishankkeena on valmisteltu osaksi LIITERI-tietopalvelua ARA-asuntokantaa koskeva palvelupaketti.

Ohjausta ja valvontaa on toteutettu tulossopimuksen liitteenä olevan vuosisuunnitelman mukaisesti ja siitä tullaan toimittamaan ympäristöministeriölle erillinen raportti. Sen lisäksi valvonnan resursseja on kohdistettu mm. Nuorisosäätiön erityistarkastukseen. Ohjaukseen ja valvontaan liittyen on osallistuttu 18 eri koulutus- yms. tilaisuuteen ja järjestetty yksi oma koulutustilaisuus. Keskeisinä teemoina ovat olleet vuokranmäärityksen ja valvonnan uudistukset. Valtiokonttorin kanssa on toteutettu aktiivisesti ennakkoivaa 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.

ARA on toiminut energiatodistuksia ja niiden laatijoita valvovana viranomaisena. Energiatodistuksiin liittyvä tietojärjestelmä on otettu käyttöön 1.5.2015. Viraston verkkosivuilta löytyvät energiatodistusten laatijat ja energiatodistukset. Vuoden 2017 sisäinen tarkastus kohdistui energiatodistusten valvontaan ja siihen liittyviä kehittämistoimenpiteitä tehdään kuluvaan vuoden aikana.

Asunnottomuuden vähentämiseen liittyen virasto on ollut aktiivisesti mukana AUNE-ohjelman valmistelussa, toimenpiteiden käynnistämisessä ja toiminnan koordinoinnissa. Osana AUNE-ohjelmaa ARA on toteuttanut ESR-rahoitteista hanketta yhteistyössä kuuden kaupungin kanssa. Virastossa toimii Asunnottomuuden ennaltaehkäisyyn kuntastrategiat – hankkeen hankepäällikön ja hankkeella on verkkosivut osana ARAn sivuja.

Toimintaan liittyen on ollut tavoitteena viestiä aktiivisesti muun muassa säännöllisesti julkaistavalla sähköisellä uutiskirjeellä. Virasto on vastannut mm. Esteetön Suomi 2017 -hankkeen (hissiin.fi) verkkosivustosta. Korjaustieto.fi -sivuston ylläpitoon ja kehittämiseen on perustettu ohjausryhmä.

Virasto on myös ylläpitänyt ja kehittänyt asuntojen hintatietopalvelua ja uutena osana palveluun on tuotu asuntojen KELAn asumistukiaineistoon perustuvat vuokratiedot. Virasto on tuottanut tietoa ja analyysseja liittyen mm. erityisryhmien asuntojen tarjontaan ja markkinoihin.

Viraston strategian mukaisesti keskeisenä tavoitteena on palveluiden digitalisointi ja sitä kautta tapahtuva palveluiden parantaminen ja toiminnan tehostaminen. Palvelunäkökulma on laajemminkin keskeinen toiminnan ja prosessien kehittämistä ohjaava periaate. Myös

viestinnän merkitystä osana toiminnan kehittämistä korostetaan. Syksyllä valmistuneen viestintästrategian keskeinen teema on aktiivinen ja monikanavainen viestintä. Virastossa korostetaan, että viestintä on tärkeä osa johtamista ja osa jokaisen asiantuntijan työn kuvaa.

Inhimillisen pääoman vahvistamiseksi on koulutettu esimiehiä (mm. JOKO-koulutusohjelma) sekä henkilöstöä kehityskeskusteluissa sovittujen henkilökohtaisten kehittymistarojen osalta. Työssä jaksamista on mahdollistettu yksilöllisillä työajan joustoilla. Työtyytyväisyyttä mittaava VMBaro-indeksi nousi ja oli 3,67 (vuonna 2016 3,50).

1.2 Vaikuttavuus

1.2.1 Siirto- ja sijoitusmenojen vaikuttavuus

1.2.1.1 Korkotukilainoituksen kohdentuminen alueellisesti ja tukimuodoittain

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

Vuonna 2017 aloitettiin 7 713 uutta korkotukilainoitettua ARA-asuntoa, joka jakautuu 3 028 normaaliin vuokra-asuntoon, 2 556 erityisryhmien vuokra-asuntoon, 1 728 asumisoikeusasuntoon ja 401 10-vuoden korkotuen vuokra-asuntoon. Korkotuetun tuotannon lisäksi aloitettiin 844 takauslainoitettua vuokra-asuntoon. (Taulukko 1.)

Vuoteen 2016 verrattuna ARA-tuotanto kasvoi 8 %. ARA-tuotannosta 90 % sijoittui ARAn kasvukeskuksiin. Pääkaupunkiseudun osuus oli 39 %.

Taulukko 1. Alkava ARA-tuotanto 2017, tukimuoto ja ARAn kasvukeskukset

ARA-uudistuotanto	Korkotuettu tuotanto					ARA-tuotanto			
Alueet	Norm. vuokra-asunnot	Erityisryhmät	10-v korkotuki	Vuokra-asunnot yht.	Asumisoikeus	Takauslainat	ARA-tuotanto yht.	ARA-tuotannosta	Vuosi-muutos
ARAN kasvukeskukset	2 983	2 122	219	5 324	1 562	844	7 730	90 %	9 %
Helsingin MAL-kunnat	1 873	940	0	2 813	1 070	394	4 277	50 %	-2 %
PKS	1 397	925	0	2 322	796	228	3 346	39 %	-11 %
Hgin muut MAL-kunnat	476	15	0	491	274	166	931	11 %	50 %
Tampereen MAL-kunnat	481	56	59	596	126	267	989	12 %	82 %
Turun MAL-kunnat	289	431	110	830	39	83	952	11 %	161 %
Oulun MAL-kunnat	193	63	0	256	0	0	256	3 %	10 %
Muut kasvukeskukset	147	632	50	829	327	100	1 256	15 %	-84 %
Muu maa yht.	45	434	182	661	166	0	827	10 %	-3 %
Koko maa yht.	3 028	2 556	401	5 985	1 728	844	8 557	100 %	8 %
<i>Vuosi-muutos</i>	33 %	-1 %	-8 %	13 %	5 %	-14 %	8 %		

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

Turun seudulle on tulossa 952 ARA-rahoitteista vuokra- tai asumisoikeus-asuntoa, mikä on 161 % edellisvuotta enemmän. Lisäksi Uuteenkaupunkiin rakennetaan 116 vuokra-asuntoa 10-vuoden korkotuella. Alueen vuokra-asuntojen tarvetta on lisännyt telakka- ja autoteollisuuden kasvu, joka on lyhyessä ajassa lisännyt Varsinais-Suomen työpaikkojen määrää ja muuttoliikettä. Myös Tampereen seudun ARA-tuotanto nousi lähes 1 000 asuntoon, mikä on 76 % edellisvuotta enemmän (Taulukko 1.)

Normaaleja vuokra-asuntoja aloitetaan 28 % ja asumisoikeusasuntoja 5 % enemmän edellisvuoteen verrattuna. Erityisryhmien ja 10-vuoden korkotuen vuokra-asuntojen määrä pysyi lähes ennallaan, mutta takauslainoitettujen vuokra-asuntojen tuotanto laski 14 % (Taulukko 1.)

Uudistuotannon lisäksi korkotukilainoilla peruskorjattiin 3 609 ARA-asuntoa vuonna 2017. Määrä on 1 600 enemmän kuin vuotta aikaisemmin. Puolet peruskorjauksista kohdistui erityisryhmien asuntoihin. Peruskorjatuista asunnoista 85 % sijaitsee ARAn kasvukeskuksissa.

Taulukko 2. Perusparannushankkeet kohderyhmittäin 2016-2017

Perusparantaminen Tukimuoto	2016		2017		Kasvukeskus	
	as. kpl	%	as. kpl	%	as. kpl	%
Erityisryhmät	967	49,1	1 814	50,3	1 430	46,6
Normaalit vuokra-asunnot	578	29,3	1 309	36,3	1 209	39,4
Asumisoikeusasunnot	426	21,6	486	13,5	429	14,0
Koko maa yhteensä	1 971	100	3 609	100	3 068	100

1.2.1.2 Korkotukihankkeisiin liittyvät muut tavoitteet

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

Rakentamisen hinta normaaleissa hankkeissa

Pääkaupunkiseudulla normaalien vuokra- ja asumisoikeusasuntojen rakennuskustannukset kohosivat 9,1 % päättyen keskimäärin 3 370 euroon neliöltä. Pääkaupunkiseudun ulkopuolella rakennuskustannukset olivat keskimäärin 2 720 euroa neliöltä, missä on nousua 6,2 %. Koko maan rakennuskustannukset kallistuivat vain 5,5 %, koska edullisemman muun maan suhteellinen osuus kokonaistuotannossa kasvoi 44 %:sta 55 %:in vuoteen 2016 verrattuna.

Taulukko 3. Rakentamisen hinta (€/asm²) normaalit ARA-vuokra- ja asumisoikeus asunnot 2017*.

Alue	Rakennus- kustannus (oma ja vuokratontti)	Hankkeet omalla tontilla			Hankkeet vuokratontilla		
		Liittymis- maksut ja autopaikat	Maapohja- kustannus	Hankinta- arvo	Liittymis- maksut ja autopaikat	Maapohja- kustannus	Hankinta- arvo
Koko maa							
2015	2 835	165	268	3 145	255	30	3 265
2016	2 873	269	360	3 352	256	31	3 240
2017	3 031	183	239	3 242	340	31	3 566
<i>Vuosi- muutos</i>	5,5 %			-3,3 %			10,1 %
PKS							
2015	3 115	247	426	3 715	328	37	3 532
2016	3 092	375	539	3 780	271	39	3 480
2017	3 373	291	376	3 667	440	41	3 984
<i>Vuosi- muutos</i>	9,1 %			-3,0 %			14,5 %
Muu maa							
2015	2 580	118	177	2 821	141	20	2 847
2016	2 561	189	225	3 029	226	13	2 751
2017	2 719	140	185	3 073	172	13	2 868
<i>Vuosi- muutos</i>	6,2 %			1,5 %			4,3 %

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

Pääkaupunkiseudun vuokratontilla sijaitsevien kohteiden hankinta-arvo kohosi 14,5 % vuodessa. Muutos johtuu rakennuskustannusten nousun lisäksi edellisvuotta kalliimmista autopaikka-, liittymismaksu- ja maapohjakustannuksista (Taulukko 3.). Pääkaupunkiseudun omalla tontilla olevien kohteiden hankinta-arvo sen sijaan laski 3,0 % edullisempien liittymä- ja tonttihintojen takia.

Kilpailu rakentamisessa ja rahoituksessa

ARA-uudiskohteista kolme neljäsosaa toteutettiin kilpailu-urakkana. Määrä oli sama kuin vuotta aikaisemmin. Pääkaupunkiseudun normaaleista vuokra- ja asumisoikeushankkeista 91 % oli kilpailutettuja. Erityisryhmähankkeet olivat yhtä lukuun ottamatta kaikki kilpailuhankkeita, kun taas lyhyen korkotuen hankkeet olivat kaikki neuvottelu-urakoita.

Taulukko 4. Urakkakilpailujen määrä ja osuus 2017

Urakkamuoto	Norm. vuokra-as.	10-v kor-kotuki	Erytis-ryhmät	ASO-asunnot	Takauslainat	ARA-tuotanto
Neuvottelu	10	11	1	9	9	38
Kilpailu	34	0	43	28	7	108
Yhteensä	44	11	57	37	16	146
Kilpailu-ur.osuus	77 %	0 %	75 %	76 %	44 %	74 %

Uusien vuokra- ja asumisoikeustalojen korkotukilainojen kesikorko laski ja oli 0,82 %. Korkomarginaali oli 0,67 %. Kuntarahoituksen osuus lainoituksesta oli 79 %.

Taulukko 5. Vuokra- ja asumisoikeustalolainojen korot ja marginaalit (lainoihin liittyy valtion täytetakaus)

	2015	2016	2017	Vuosi muutos (%-yks.)
Kesikorko (%)	1,13	0,88	0,82	-0,06
Marginaali (%)	0,88	0,79	0,67	-0,12

Vuokrat ja käyttövastikkeet ARA-uustuotannossa

Hyväksytyjen normaalien vuokralohankkeiden ensimmäisen vuoden laskennalliset keskimääräiset asumiskustannukset olivat pääkaupunkiseudulla 12,6 ja muualla maassa 11,1 euroa neliöltä kuukaudessa. Asumisoikeusasuntojen ensimmäisen vuoden käyttövastike pääkaupunkiseudulla oli 13,3 ja muualla maassa 11,0 euroa neliöltä. Taulukossa 6 vertailuna on käytetty vapaarahoitteisten asuntojen vuokria.

Taulukko 6. Uusien vuokra- ja asumisoikeusasuntojen asumiskustannukset

	Arvioidut alkuvuokrat ARA-tuotannossa*						Vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat**		
	Normaalit vuokralat			Asumisoikeustalot					
	Koko maa	PKS	Muu maa	Koko maa	PKS	Muu maa	Koko maa	PKS	Muu maa
2015	12,2	12,9	11,3	11,4	12,0	11,0	12,5	16,5	10,8
2016	11,7	11,5	11,9	12,4	12,8	11,5	13,3	17,1	11,4
2017	11,9	12,6	11,1	12,1	13,3	11,0	14,0	18,6	11,8
muutos	1,6 %	9,5 %	-6,3 %	-2,3 %	4,0 %	-4,1 %	5,5 %	8,3 %	3,3 %

*) ARA-tuotannon ensimmäisen vuoden laskennalliset asumiskustannukset,

**) Vapaarahoitteiset vuokrat 2017 3. neljännes. 2015-2016 4. neljännes (Tilastokeskus)

Pienasuntojen osuus ARA-tuotannossa

ARAN tulostavoitteena oli huolehtia siitä, että valtion tukemassa normaalissa vuokra-asuntotuotannossa yhden ja kahden hengen tarpeita vastaavien asuntojen osuus lisääntyy. Yksiöiden osuus uusista ARA-asunnoista lisääntyi 3,7 %-yksiköllä vuoteen 2016 verrattuna.

Taulukko 7. Pienasuntojen osuus ja keskokoot normaaleissa vuokra- ja asumisoikeushankkeissa

	Pienasunnot		Perhe-asunnot	Keskikoko
	Yksiöt	Kaksiot		
2015	21,2 %	43,8 %	34,9 %	55,3
2016	22,3 %	44,9 %	32,8 %	54,8
2017	26,0 %	43,0 %	31,0 %	52,4
Keskikoko	34,9	47,9	73,1	asm2

Perusparannushankkeiden kustannukset ja korjausaste

Korjausrakentamisen tukemisessa tulostavoitteiden mukaisesti kiinnitetään huomiota korjattavan kiinteistön sijaintiin ja asemaan alueen asuntomarkkinoilla. Korjaamista ei tarkastella ainoastaan teknisen elinkaaren vaan myös asuntojen nykyisen ja tulevan kysynnän näkökulmasta. Lisäksi korjaushankkeessa edellytetään pitkän tähtäyksen perusparannus- ja kunnossapitosuunnitelmaa. ARA ei hyväksy tuen piiriin raskaita peruskorjauksia sijainniltaan huonoilla alueilla.

Normaali-kohteissa keskimääräinen korjauskustannus oli 1 288 euroa neliötä kohden ja keskimääräinen korjausaste 50 %. Erityiskohteet sisältävät tyypillisesti raskaita korjauksia ja niihin voi sisältyä myös käyttötarkoituksen muutoksia. Niiden keskimääräinen korjauskustannus oli 1 456 euroa neliötä kohden ja keskimääräinen korjausaste 62 %.

Taulukko 8. Perusparannuskustannukset ja -aste vuosina 2015-2017

Perusparannus-kustannukset ja -aste		Norm. vuokra- ja ASO-talot		Erityiskohteet	
Alue	Vuosi	€/m2	%	€/m2	%
Koko maa	2015	1 271	49	1 610	54
	2016	1 464	53	1 106	51
	2017	1 288	50	1 456	62
PKS	2015	1 299	51	1 096	44
	2016	2 192	71	1 094	53
	2017	1 436	51	1 132	58
Muu maa	2015	1 242	47	2 267	67
	2016	824	38	1 130	46
	2017	1 077	48	1 888	67

Perusparannuskustannus = urakat + erillishankinnat + liittymismaksut + suunnittelu- ja asiantuntijapalkkiot + rahoitus- ja rakennuttamiskulut (€/asm²). Perusparannusaste = perusparannushankkeen korjauskustannusten suhde vastaavan ohjelman mukaisen tyyppillisen uudisrakennuksen rakennuskustannuksiin. Luvut ovat hankkeittain asuntoneliöiden suhteen painotettuja keskiarvoja. Kaikki keskiarvot ovat 12 kk:n aikana hyväksytyjen hankkeiden keskiarvoja.

Erityisryhmien investointiavustukset

Erityisryhmien hankkeille myönnetään korkotukilainan lisäksi investointiavustuksia. Niitä kohdistettaessa huomioidaan tuen tarve, kohteen pitkäaikainen käyttö ja taloudellinen kantokyky. Vuonna 2017 ARAn investointiavustusvaltuus oli 119 miljoonaa ja avustusta myönnettiin 5 387 asunnolle.

Taulukko 9. Erityisryhmien investointiavustukset 2013-2017

Vuosivertailu	2015*		2016*		2017	
Hankemuoto	As.kpl	Milj. €	As.kpl	Milj. €	As.kpl	Milj. €
Uustuotanto	2 780	104,5	2 451	94,5	3 395	101,8
Peruspar. + hankinta	1 484	14,7	793	14,5	1 992	17,1
Yhteensä	4 264	119,2	3 244	109,0	5 387	118,9

*) Luvuista puuttuvat aikaisempien vuosien avustuksille tehdyt korjaukset

Opiskelijat saivat avustusta 22,4 miljoonaa euroa, jolla rakennetaan 1 232 uutta asuntoa ja peruskorjataan 1 590. Opiskelija-asuntojen osuus avustusta saaneista asunnoista oli 53 %, mutta avustuksista vain 19 % pienemmän tukiluokan mukaan.

Muistisairaille vanhuksille tarkoitetut asunnot saivat avustuksia 38,4 miljoonaa euroa, minkä lisäksi muita vanhusten asuntoja avustettiin 28,4 miljoonalla eurolla. Vanhusten osuus ARAn investointiavustuksista oli 56 % ja avustettavista asunnoista 36 %.

Kehitysvammaisten asunnot saivat avustuksia 20,4 miljoonaa euroa, jolla rakennetaan 385 uutta asuntoa.

Taulukko 10. Erityisryhmien investointiavustukset kohderyhmittäin 2017

Erityisryhmä	Asuntoja		Avustus		Uustuotanto		Perusparannus + hankinta	
	kpl	osuus	milj. €	osuus	As. kpl	milj. €	As. kpl	milj. €
Muistisairaat vanhukset	960	18 %	38,4	32 %	814	33,4	146	5,0
Muut vanhusten asunnot	893	17 %	27,7	23 %	681	25,1	212	2,6
Opiskelijat	2 823	53 %	22,4	19 %	1 232	13,4	1 591	9,0
Kehitysvammaiset	413	8 %	20,5	17 %	385	20,3	28	0,2
Pitkäaikaisasunnottomat*	50	1 %	3,0	3 %	50	3,0	0	0
Muut erityisryhmät	185	3 %	6,2	5 %	170	5,9	15	0,3
Erityisryhmät yhteensä	5 324	100 %	118,2	100 %	3 332	101,1	1 992	17,1

Vuokrataso erityisryhmien hankkeissa

Avustuksen määrän mitoituksessa keskeisenä tavoitteena on asumiskustannusten pysyminen kohtuullisena. Ensimmäisen vuoden laskennalliset asumiskustannukset avustuksen jälkeen olivat erityisryhmien uudisasunnoissa tukiluokittain 12,1 -14,8 euroa asuin-
neliötä kohden kuukaudessa. Perusparannushankkeissa asumismenot olivat 9,40 – 13,4 euroa asuin-
neliölle.

Taulukko 11. Keskimääräinen tukiaste ja alkuvuokra tukiluokittain investointiavustushankkeissa

Avus- tusvuosi	Tuki- luokka*	Tukiprosentti	Alkuvuokra	Tukiprosentti	Alkuvuokra
		Uudistuotanto	Perusparannus		
2015	1	10,0	15,0	10,0	8,4
2015	2	25,0	13,6		
2015	3	36,1	12,2	34,2	8,8
2015	4	47,7	11,7	38,3	9,9
2016	1	10,0	15,1	10,0	8,9
2016	2	25,0	12,7		
2016	3	35,0	12,2	37,0	10,4
2016	4	44,2	12,3	37,5	12,2
2017	1	10,0	14,8	10,0	10,3
2017	2	25,0	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

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

1.2.1.3 Korjausavustukset

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. ARA hoitaa edelleen määrärahan maksamisen kuntien vuonna 2015 ja 2016 myöntämien avustuspäätösten maksatukseen. Energia-avustuksia ei ole myönnetty enää 1.1.2017 alkaen.

Korjausavustuksiin oli valtuus käyttää vuonna 2017 Valtion asuntorahaston varoja 20 miljoonaa euroa (vuonna 2016 se oli 15 miljoonaa euroa) ja talousarviosta 36 miljoonaa euroa. Vuoden 2017 talousarvioletyksen mukaan korjausavustusten painopisteenä olivat hissien rakentaminen sekä vanhusten ja vammaisten henkilöiden asuntojen korjaaminen kotona asumisen mahdollistamiseksi. Jälkiasennushissien rakentamiseen haettiin avustuksia yhteensä 11,16 miljoonaa euroa, liikkumisesteiden poistoavustusta yhteensä 1,22 miljoonaa euroa ja ikääntyneiden ja vammaisten henkilöiden asuntojenkorjausavustusta yhteensä 1,75 miljoonaa euroa.

Taulukko 12. Myönnetyt hissiavustukset

Uudet hissit	muutos			
	2015	2016	2017	kpl
Hissejä (kpl)	273	219	215	-4
Kohteita (kpl)	107	95	129	34
Milj. euroa	29,3	23,9	11,16	-12.74
Asuntoja (kpl)	4 411	3 723	-	-

Esteettömyyttä edistetään jälkiasennushissien rakentamisavustusten lisäksi liikkumises-teen poistamiseen tarkoitetuilla avustuksilla sekä vanhusväestön ja vammaisten korjaus-avustuksilla. Liikuntaesteen poistoon myönnettiin avustuksia 1,22 miljoonaa euroa.

Korjausavustusten myöntämistä varten otettiin vuonna 2017 käyttöön verkkoasiointi, jonka käyttöönotossa oli ongelmia. Tämän vuoksi avustushakemusten käsittely hidastui. Lisäksi jälkiasennushissimäärärahan käyttöön vaikutti avustusprosentin lasku, jonka vuoksi asunto-osakeyhtiöt joutuivat käsittelemään hakemuksensa uudelleen yhtiökokouksessa.

Korjausavustusten jakauma eri käyttötarkoituksiin

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

Taulukko 13. Korjausavustusten kohdentuminen käyttötarkoituksen mukaan vuosina 2015–2017, euroa

	2015	2016	2017
Uusien hissien rakentaminen	19 550 784	23 183 664	21 143 674
Hissien korjaus ja muu liikuntaesteen poistaminen	873 005	1 202 089	1 449 848
Terveyshaitta-avustus	80 188	115 514	-
Terveyshaitta-avustus uudisrakentamiselle	77 623	22 162	-
Terveyshaitta-avustus hankinta	-	43 050	-
Vanhusväestön as.olojen parantaminen	5 746 364	4 601 269	1 109 159
Veteraanit	1 420 340	1 334 777	479 869
Kuntoarvio	265 666	-	-
Kuntotutkimus	626 541	97 368	34 848
Ikääntyneiden ja vammaisten asunt korj	-	-	1 016 299

Huoltokirjan laatiminen	51 826	-	-
Energia-avustukset (2 tai useampi as.)	3 477 605	-	-
Energia-avustukset pientaloille	1 139 032	1 069 966	345 615
Energiakatselmus	10 302	-	-
Korjausavustukset yhteensä	33 319 276	31 669 859	25 579 312

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 tutkimus- ja kehittämistulosten vaikuttavuutta. Erityisenä tavoitteena oli käynnistää yhteistyössä kuntien kanssa projekti, jolla edistetään erilaisissa asuntomarkkinatilanteissa kokonaisvaltaisia ratkaisuja asumisen, asuinalueiden ja kiinteistökannan kehittämiseen. Tätä tavoitetta toteutetaan Yhdyskuntien uudistaminen 2016-2019 -projektissa.

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

1. Kohtuuhintaisen asumisen mallikonseptit,
2. Yhdyskuntien uudistaminen,
3. Kestävä ARA-rakennus,
4. Erityisryhmien asuminen, sekä
5. Tiedonvälitys, tietopalvelut, digitalisaatio sekä oman toiminnan kehittäminen.

Taulukko 14. Kehittämisrahan käyttö vuonna 2017

Kohtuuhintaisen asumisen mallikonseptit	144 588	21 %
Yhdyskuntien uudistaminen	95 000	14 %
Kestävä ARA-rakennus	80 000	11 %
Erityisryhmien asuminen	178 273	25 %
Tilastot, tiedonvälitys, digitalisaatio ja oman toiminnan kehittäminen	202 138	29 %
Yhteensä	700 000	100 %

Hankintapäätöksiä tehtiin yhteensä 34 kehittämisrahoitukseen liittyvään hankintaan. Eniten kehittämisrahaa sidottiin Tiedonvälitykseen, digitalisaatioon ja ARAn toiminnan kehittämiseen liittyviin hankkeisiin (29 % määrärahoista). Suurimmat panostukset tässä hankekokonaisuudessa kohdistuivat ARAn sähköisen asioinnin, kuten Valpas-järjestelmän toiminnallisuuden kehittämiseen.

Kohtuuhintaisen asumisen mallikonsepteissa kehitettiin muun muassa kohtuuhintaista townhouse -mallia sekä siirtolapuutarhan, muistikylän ja mummonmökin yhdistävää ”muistimökkikylää” yhteistyössä Lapinjärven kunnan kanssa. Yhdyskuntien uudistaminen -kokonaisuudessa jatkui kuntien asumisen suunnittelun sähköisen työkalun kehittäminen yhdessä SYKE:n kanssa. Kestävä ARA-rakennus -hankekokonaisuuden osana aloitettiin muun muassa tonttihintaselvitys sekä ARAn pilottihankkeiden vähähiilisyys tarkasteluja.

Erityisryhmien asumisen kokonaisuudessa toteutettiin mm. AUNE-toimenpideohjelman toimenpiteenä selvitys Mielenterveys- ja päihdekuntoutujien asumisen tilasta sekä osallistuttiin ohjelmajohtajan kuluihin. Lisäksi kehitettiin erityistä tukea tarvitsevien nuorten asumista yhdessä pilottikuntien kanssa sekä toteutettiin yhteishankkeena ympäristöministeriön kanssa selvitys romanien asumisesta.

Tulostavoitteen mukaisesti edistettiin kehittämistulosten vaikuttavuutta muun muassa esittelemällä osaa kehittämishankkeista Yhdyskuntien uudistaminen -seminaarissa loka-kuussa sekä MAL-verkoston kanssa yhdessä järjestettävässä Tulevaisuuden asuntotutannon suunnittelu -seminaarissa joulukuussa. Lisäksi ARAn Hankepankin käyttöä jatkettiin, ja sitä päätettiin kehittää edelleen. Ympäristöministeriön kanssa järjestettiin puolen päivän mittainen tilaisuus, jossa keskusteltiin ajankohtaisista kehittämisasioista sekä ARAn ja YM:n välisestä kehittämisyhteistyöstä.

Muu kehittämistoiminta

Kehittämisrahashankkeiden lisäksi ARA oli mukana useissa tutkimus- ja kehittämishankkeissa joko osatoteuttajana tai esimerkiksi ohjausryhmän jäsenenä. Tulostavoitteen mukaisesti ARAn tulee edistää erityistä tukea asumiseensa tarvitseville tarkoitettua asumisneuvontaa ja parantaa asumiseen liittyvän tiedon saatavuutta ottaen huomioon myös maahanmuuttajien tarpeet. Tätä tavoitetta edistettiin toteuttamalla Turvapaikka-, maahanmuutto- ja kotouttamisrahaston (AMIF) rahoituksella Kiintiöpakolaisten asumistaidot kotoutumisessa -hanketta yhteistyössä Sininauhasäätiön kanssa. Hankkeessa ARA järjestää asumisen ja kotoutumisen toimijoille valtakunnanlaajuisesti koulutuksia, joilla lisätään toimijoiden valmiuksia edistää työssään maahanmuuttajien asumisen onnistumista erityisesti niissä kunnissa, joissa kokemusta maahanmuuttajien asuttamisesta on vähän. Vuoden 2017 joulukuussa järjestettiin kaksi koulutusta, joihin osallistui yhteensä noin 150 osallistujaa. Mukana oli toimijoita laajasti vuokratotaloyhtiöiden henkilökunnasta, isännöinti-toimistoista sekä kuntien sosiaali- asunto-, ja maahanmuuttotoimesta. Hanke jatkuu vuonna 2018 koulutuksin sekä toteuttamalla käytännönläheinen materiaaalipaketti eri kielisistä asumisen opastusmateriaaleista ARAn sivuille. ARA järjesti koulutuksia myös asumisneuvojille ja muille asumisen toimijoille koskien maahanmuuttajien asumista sekä muita erityisryhmien asumiseen liittyviä ajankohtaisia teemoja (esim. keräilypakko sekä asuminen ja talousongelmat) yhdessä Verkostokehittäjät -hankkeen kanssa. Koulutuksia järjestettiin kolme ja niihin osallistui yhteensä yli 300 henkeä ympäri Suomea. ARA oli myös mukana EU-COST-rahoitteisessa hankkeessa Measuring Homelessness in Europe, jossa pyritään kehittämään yhteiseurooppalaisia tapoja mitata asunnottomuutta.

1.2.2 Toiminnan vaikuttavuus

1.2.2.1 Kehittämis- ja yhteistyöhankkeet

Erityisinä tulostavoitteina oli osallistua aktiivisesti hallituksen asuntopoliittisessa ohjelmassa sovittujen toimenpiteiden toimenpanoon liittyen asunnottomuuden ennaltaehkäisyyn ja ikääntyneiden asumisen kehittämisohjelmaan. Lisäksi ARAn tuli osallistua asuntopoliittisessa toimenpideohjelmassa tarkoitettuihin ympäristöministeriön säädösvalmistelu- ja selvityshankkeisiin. Tähän liittyen ARA on osallistunut mm. asumisoikeuslain säädännön valmisteluun ja viraston ylijohtaja on toiminut selvityshenkilönä liittyen osuus- kunta-asumisen kehittämiseen.

Hissi Esteetön Suomi 2017 - hanke

Hissi – Esteetön Suomi 2017 -hanke (Hissihanke) käynnistyi keväällä 2012. Sen tavoitteena oli kaksinkertaistaa vanhoihin kerrostaloihin asennettavien hissien määrä vuoden 2017 loppuun mennessä. Hissi mahdollistaa iäkkään ihmisen kotona asumisen pidemmän. Valtakunnallisen hankkeen ja paikallistason toteuttajien yhteistyön tavoite oli poistaa esteitä hissien rakentamiselta. Hanke toteutti ikääntyneiden asumisen kehittämisohjelman tavoitteita. Hankkeen aikana järjestettiin useita hankkeen tavoitteita edistäviä tilanteista sekä perustettiin ja vakiinnutettiin alueellisen hissityöryhmä toiminta 17 kaupungissa.

Asunnottomuuden ennaltaehkäisyn toimenpideohjelma 2016-2019

Hallitus antoi periaatepäätöksen 9.6.2016 Asunnottomuuden ennaltaehkäisyn toimenpideohjelmasta 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 halukkaiden kehyskuntien kanssa sopimukset, joilla ehkäistään asunnottomuutta paikallisesti.

Osana Asunnottomuuden ennaltaehkäisyn toimenpideohjelmaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA käynnisti Asunnottomuuden ennaltaehkäisyn kuntastrategiat -varhainen välittäminen, osallisuus ja asumisen tuki -hankkeen. Hankkeen toteutusaika on 1.3.2016-28.2.2019. Hanke keskittyy erityisesti ennaltaehkäisevän asunnottomuustyön kehittämiseen ja juurruttamiseen kunnissa. Hankkeessa toteutetaan kehittämisprosessi, jossa kunnissa laaditaan ja jalkautetaan asunnottomuuden ennaltaehkäisyn strategiat. Samalla vahvistetaan kokemusasiantuntijuuden ja asiakasosallistumisen rakenteita sekä kokeillaan uusia asunnottomuustyön toimintatapoja.

Hankkeen päätoteuttajana ja koordinoijana toimii Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA. Osatoteuttajina toimii kuusi kuntaa: Espoo, Vantaa, Tampere, Kuopio, Jyväskylä ja Lahti. Hanketta rahoittaa Europan sosiaalirahasto (ESR) ja rahoittajana toimii sosiaali- ja terveystieteiden ministeriö.

Maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimukset (MAL)

Valtio solmi 9.6.2016 MAL-sopimukset suurimpien kaupunkiseutujen kanssa. Sopimuksilla tuetaan kaupunkiseudun kuntien sekä kuntien ja valtion yhteistyötä yhdyskuntarakenteen

ohjauksessa sekä maankäytön, asumisen ja liikenteen yhteensovittamisessa. Tavoitteena on parantaa kaupunkiseutujen toimivuutta ja kilpailukykyä sekä kuntien tasapuolista kehittämistä. Sopimuksissa määritetään tavoitteet lähivuosien maankäytön kehittämiseksi ja asuntotuotannolle sekä liikenneverkon keskeiset kehittämishankkeet. 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.

Yhteistyö Valtiokonttorin ja Suomen ympäristökeskuksen kanssa

ARAN ja Valtiokonttorin edustajien tapaamisia pidettiin säännöllisesti ajankohtaisiin asioihin liittyen. Tapaamisissa on käsitelty muun muassa valvontaan, lainoitukseen, rajoituksista vapauttamiseen ja akordeihin liittyviä asioita sekä suunniteltu yhteisiä kuntiin suunnattuja ohjauskäyntejä ja seminaaritilaisuuksia. Lisäksi yksittäisten tapauksien johdosta on tehty yhteistyötä.

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

Yhteistyötä SYKEN kanssa jatkettiin. Virastot järjestivät Rakentamisen ja asumisen tietoa-aineistot ja niiden hyödyntäminen (RASTI) seminaarin, joka keräsi noin 200 osallistujaa. ARA-asuntokantaa koskeva tietopalvelu liitettiin osaksi Syken ylläpitämää Liiteri-tietopalvelua viime vuoden lopulla. Lisäksi ARAlla on käynnissä kehittämishanke liittyen kuntien asuntosuunnittelun tukemiseen.

1.2.2.2 Ohjaus, valvonta ja riskienhallinta

Tulostavoitteina oli ohjata ja valvoa yleishyödyllisiä yhteisöjä pitäen tavoitteena ongelmien ja riskien ennaltaehkäisyä. Lisäksi tuli kehittää vuokranmäärityksen valvontaa ja ottaa käyttöön uusi tietojärjestelmä sekä järjestää koulutuksia. Tavoitteena oli myös edistää taloudellisissa vaikeuksissa olevien vuokraloyhteisöjen ongelmien ratkaisemista kestäväällä tavalla yhteistyössä Valtiokonttorin kanssa sekä tukea kuntia asuntostrategian ja vuokra-asuntojen omistajaohjauksen kehittämisessä. Yhtenä tavoitteena oli myös vastata energiatodistuksiin liittyvästä valvonnasta ja huolehtia energiatodistuksiin liittyvän rekisterin ylläpidosta ja kehittämisestä sekä raportoinnista.

ARA teki vuoden aikana yhteensä 43 ohjaustapaamista tai valvontakäyntiä vuokraloyhteisöihin ja kuntiin. Käynneistä 14 on kohdennettu erityisesti riskienhallintaan. Yksikön asiantuntijat pitivät puheenvuoroja 18 koulutuksessa tai seminaarissa. Ohjaukseen ja valvontaan liittyvistä toimenpiteistä ja havainnoista on raportoitu tarkemmin ympäristöministeriölle erillisellä vuosiraportilla.

Yleishyödyllisten ja vuokraloyhteisöjen ohjaus ja valvonta

Vuokranmäärityksen valvonnan osalta vuonna 2017 pääpaino oli edellisen vuoden tapaan yhteisöjen ohjauksessa ja kouluttamisessa sekä valvonnan tietojärjestelmän kehittämisessä. Keväällä ARAn verkkosivuilla julkaistiin aiempaa kattavampi vuokranmääritysohje. Joulukuussa järjestettiin vuokranmääritystä, jälkilaskelmaa ja verkkoasiointia käsittelevä koulutus Helsingissä. Koulutukseen osallistui yhteensä yli 160 vuokraloyhteisöjen edustajaa.

ARA osallistui ympäristöministeriön johtamaan asumisoikeuslain uudistamisen valmisteluun. Mahdollinen vuonna 2018 annettava lakiesitys toisi ARA:lle lisätehtäviä, kuten valtakunnallisen järjestysnumerorekisterin ylläpitotehtävän sekä asukasvalintojen ja enimmäishintojen valvontatehtävän. Vuoden aikana toteutettiin aikaisempien tarkastuskäyntien jatkotoimenpiteitä, käsiteltiin useita asukkaiden yhteydenottoja ja annettiin lausuntoja Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintoviraston käsittelyssä olleisiin tapauksiin. ARA:n edustajat kutsuttiin todistajiksi Helsingin ja Espoon käräjäoikeuksissa käsittelyssä olleisiin asukkaiden ja asumisoikeusyhteisöjen välisten kanteiden käsittelyihin.

Yleishyödyllisten yhteisöjen valvonnassa erityistä huomiota herätti Nuorisosäätiön tarkastus, jonka toteuttamiseen osallistui ARA:n tarkastajien lisäksi Deloitte & Touche Oy. Tarkastuksen havaintojen perusteella Nuorisosäätiön toiminta oli merkittävältä osin rikkonut yleishyödyllisyyttä koskevaa lainsäädäntöä ja sen toiminta oli ollut arava- ja korkotukilain säännösten vastaista. Lisäksi Nuorisosäätiö ei ollut toiminnassaan piitannut ARA:n antamasta ohjeistuksesta. Nuorisosäätiö oli ottanut sijoitustoiminnassaan ja voimakkaasti kasvaneessa vapaarahoitteisessa asuntotuotannossaan yleishyödyllisyyssäännösten ja ARA:n ohjeiden vastaisia riskejä. Lisäksi säätiö oli antanut konsernin yleishyödyllisen osion ulkopuolelle merkittäviä yleishyödyllisyyslainsäädännön vastaisia lainoja ja takauksia. Säätiö oli myös laajentanut toimintaansa Viroon ja tehnyt sinne merkittäviä investointeja. ARA käynnisti laissa säädetyt toimenpiteet välittömästi tarkastuksen valmistuttua kesäkuussa 2017. Toimenpiteet jatkuvat vuonna 2018.

Verkkoasioinnin käyttöönotto

Lokakuussa tapahtui merkittävä muutos, kun ARA:n verkkoasioinnin ohjauksen ja valvonnan palvelukokonaisuus otettiin laajempaan asiakaskäyttöön. Vuoden loppuun mennessä lähes 400 yhteisöä oli kirjautunut verkkoasiointiin. Palvelussa yhteisöt voivat katsella omistuksessaan olevan ARA-asuntokannan tietoja, raportoida ARA:n pyytämiä valvontatietoja sekä käydä viestinvaihtoa ARA:n asiantuntijoiden kanssa. Tietojärjestelmää laajennetaan ja kehitetään käyttökokemusten ja asiakaspalautteiden perusteella.

Asukasvalintojen yleinen ohjaus ja yhteishallinto vuokratoloyhteisöissä

Vuonna 2017 jatkettiin erityisryhmien investointiavustusta saaneiden kohteiden asukasvalintojen ja valvonnan ohjaamista. Ohjauksenäkökulmalla on pyritty edistämään kunnan asunto- ja sosiaalitoimen sisäisten prosessien kehittämistä siten, että sosiaalihuoltolain nojalla tehtävissä asumispalvelupäätöksissä huomioitaisiin ARA-rahoitteisiin palvelutaloihin kohdistuvat asukasvalintaperusteet sekä avustuspäätöksen mukaisen erityisryhmän käyttövelvoitteen noudattaminen.

Pääkaupunkiseudulle asetettiin tulorajat, joita ryhdyttiin soveltamaan vuoden 2017 alusta uusissa asukasvalinnoissa ja asukkaan aloitteesta tapahtuvissa asunnon vaihdoissa. Tulorajojen toimivuutta seurattiin vuoden aikana.

Asukasvalintaan ja yhteishallintoon liittyen on vastattu useisiin asukkaiden ja yhteisöjen yhteydenottoihin. Yhteydenottojen yhteydessä on tarvittaessa annettu ohjeistusta sekä vuokratoloyhteisölle että asukasvalintoja valvovalle kunnan viranomaiselle. Yhdelle yhtiölle annettiin kirjallinen huomautus ja velvoite palauttaa lyhytaikaiseen hoitotarkoitukseen otetut palveluasunnot takaisin vuokrasopimukseen perustuvaan vakinaiseen asumiseen. Vuonna 2016 tehdyn tarkastuksen perusteella tehtiin investointiavustuksen takaisinperintäpäätös.

Suunnitelmallisen kiinteistönpidon edistäminen ja riskien hallinta

ARAlla on käynnissä Yhdyskuntien uudistaminen 2016-2019 -projekti, jolla pyritään edistämään kuudella eri teemalla mm. kokonaisvaltaista asumisen, asuntoalueiden ja kiinteistökannan kehittämistä. Kuntia ja vuokratotalyhteisöjä on kutsuttu mukaan projektiin. Suunnitelmalliseen kiinteistönpitoon on ohjattu käynneillä kunnissa, vuokratotalyhteisöissä sekä erilaisissa koulutus- ja seminaaritalaisuudessa. Syksyn laivaseminaarissa oli 200 osallistujaa. Yhteistyössä Suomen ympäristökeskuksen (SYKE) kanssa on kehitetty sähköistä työkalua kuntien asumisen kokonaisvaltaisen suunnittelun avuksi. Syken Liiteri-tietopalvelussa on julkaistu ARA-asuntokantaa koskeva tietokanta.

Asunto- ja lainakannan riskienhallinnassa ARA teki yhteistyötä Valtiokonttorin kanssa. Yhteistyössä Valtiokonttorin kanssa on järjestetty kaksi alueellista seminaaria kunnille ja vuokratotalyhteisöille aiheina ARA-asuntokannan kehittäminen ja sopeuttaminen kysyntään sekä kuntien asumisen kokonaisvaltaisen suunnittelun. Seminaarit järjestettiin Kokkolassa ja Turussa.

Liittyen asuntojen tarkoituksenmukaisen käytön edistämiseen ja riskienhallintaan ARA vapautti kertomusvuonna päätöksillään rajoituksista yhteensä 4 594 asuntoa (3 662 asuntoa vuonna 2016). Purkulupia myönnettiin 825 asunnolle (889 asunnolle vuonna 2016). Luovutuksensaajan nimeäminen ja enimmäishinnan määrittäminen tehtiin 1 269 asunnolle (11 978 asunnolle vuonna 2016).

Energiatodistuksiin liittyvä valvonta

Vuoden 2017 aikana on kehitetty energiatodistusten valvonnan prosesseja ja seuraamusmenettelyjä on tehostettu. Syksyllä valmistauduttiin lakimuutosten toimeenpanoon. Lisäksi vuoden aikana on osallistuttu erilaisiin yhteistyöverkostojen tilaisuuksiin.

1.3 Toiminnallinen tehokkuus

1.3.1 Toiminnan tuottavuus

Toimintojen osalta on laskettu niihin kohdentuneet henkilötyövuodet Kiekun työaikakohdennusten perusteella. Tietopalvelut luvun kasvamiseen vuonna 2017 vaikuttaa tietojärjestelmähankkeisiin käytetty työaika substanssi- ja tukitoimintojen järjestelmien osalta. Hallinnon luvun pienenemiseen vuonna 2016 vaikuttaa erityisesti valtion yhteisten kirjauskäytäntöjen käyttöönotto tukitoimintojen osalta, ja esimiestyön, johtamisen ja yleishallinnon (osastokokoukset yms.) kirjaaminen kehittämis- ja yhteistyötoimintaan vuodesta 2016 alkaen.

Taulukko 15. Toimintojen henkilötyövuodet

	2015	2016	2017
Rahoitustoiminnot	19	16	18
Ohjaus ja valvonta	12	14	14
Kehittämis- ja yhteistyötoiminta*)	7	11	10
Tietopalvelut	8	9	11
Hallinto	8	4	3
Yhteensä	54	54	56

*=kehittämisraha-hankkeiden osuus tästä 2,0 htv vuonna 2017

1.3.2 Toiminnan taloudellisuus

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

Viraston toiminnan kokonaiskustannukset olivat 4 982 654 euroa. Kustannuslaskenta perustui valtion yhteisessä Kieku-järjestelmässä tehtyyn työajan seurantaan, jonka perusteella kustannukset kohdennettiin toiminnoille. Kustannusten toimintojakoon pätevät samat muutokset vertailtavuudessa kuin taulukon 15 henkilötyövuosiinkin.

Taulukko 16. Toimintojen kokonaiskustannukset

1.000 euroa	2015	2 016	2017
Rahoitustoiminnot	1 759	1 600	1 591
Ohjaus ja valvonta	1 048	1 309	1 165
Kehittämis- ja yhteistyötoiminta	756	1 172	1 039
Tietopalvelut	733	794	892
Hallinto	713	345	295
Yhteensä	5 009	5 220	4 982

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 käytettävä työaika vaihtelee huomattavan paljon. Osa päätöksistä vaatii laajaa valmistelua ja tarvittava työpanos on suuri, osa päätöksistä syntyy selvästi vähemmällä työmäärällä. Lisäksi luvuissa on osin mukana prosessien kehittämiseen ja sähköistämiseen käytettyä työaikaa. Myös työajan kirjauskäytäntöjen muutokset vaikuttavat suoritteiden hintojen laskemiseen. Luvut eivät ole keskenään täysin vertailukelpoiset varsinkaan tukitoimintojen vyöryttämisten osalta.

Lainoitustoiminnan kokonaiskustannukset laskivat -5,1 %, mutta keskimääräinen korkotukilainapäätöksen kustannus nousi ja oli 4 829 euroa.

Avustuspäätöksen hinta oli 620 euroa ja se nousi selvästi edellisvuodesta. Luku pitää sisällään vuonna 2017 ARAan siirtyneet korjausavustuspäätökset sekä siihen liittyvään tietojärjestelmään, ohjeistukseen ja muuhun toiminnan aloitukseen liittyviä henkilökuluja. Hakijakunta on ARAn toiminnassa uudenvuoden, entisten enimmäkseen yhteisöjen ja kuntien sijaan asiakkaina ovat paljon neuvontaa ja ohjeistusta tarvitsevat ikääntyneet ja vammaiset henkilöt. Myös hakemukset tulevat usein paperisena, mikä nostaa päätökseen käytettävää työmäärää.

Taulukko 17. Lainoitus- ja avustustoiminnan taloudellisuuden tunnuslukujen kehitys

	2015	2016	2017	Muutos

Viraston kokonaiskustannukset, euroa	5 009 467	5 220 334	4 982 654	-4,6 %
Lainoitustoiminnan kustannukset*, euroa	1 101 786	910 526	864 341	-5,1 %
Laina- ja korkotukipäätöksen kustannus - euroa/hanke	4 854	4 011	4 829	20,4 %
Avustustoiminnan kustannukset*	959 006	799 751	827 361	3,5 %
Avustuspäätöksen käsittelykustannus (sis. maks.)				
-euroa/avustuspäätös	221	246	620	152,4 %

*=sisältää tukitoimintojen / hallinnon kustannusosuuden

1.3.3 Maksullisen toiminnan tulos ja kannattavuus

Energiatodistusrekisteröinneistä alettiin laskuttaa laatijoita 1.5.2015 lähtien. Rekisteröintimaksuista kertyi vuonna 2017 tuottoja 282 374,40 euroa. Heinäkuun alussa energiatodistustulain piiriin tulivat myös ennen vuotta 1980 valmistuneet omakotitalot, mikä on kasvattanut rekisteröintituloja. Järjestelmästä sekä henkilötyöstä syntyneet kustannukset olivat 194 546,48 euroa. Viime vuoden tapaan lomien kustannukset otettiin mukaan henkilökustannuksiin. Palkeissa tehdyn työn osuus on kasvanut muun muassa tulojen käsittelyn osalta. Näin ollen järjestelmän ylläpitoon ja kehittämiseen on kertynyt tällä hetkellä ylijäämää 87 827,92 euroa. Ylijäämä tullaan käyttämään rekisterin valvontatyökalujen kehittämiseen sekä lakimuutoksen aiheuttamiin muutoksiin.

1.4 Tuotokset ja laadunhallinta

1.4.1 Suoritteiden määrät ja aikaansaadut julkishyödykkeet

Viraston tekemien päätösten määrä nousi huomattavasti edellisvuodesta korjausavustusten siirryttyä kunnilta ARAan päätettäväksi vuoden 2017 alussa. Valvonta- ja ohjauskäyntejä tehtiin yhteensä 43 kappaletta, mikä on 8 enemmän kuin edellisvuonna. Korjausavustusten tarkastuskäyntejä ei enää tehdä kuntiin päätöksenteon siirryttyä ARAan. Maksatussuoritteiden määrä pieneni sekä ARAssa että kunnissa myönnettävien avustusten osalta. Kuntien myöntämien avustusten maksatus väheni edelleen ja ne loppuvat kokonaan vuoden 2018 lopussa.

Taulukko 18. Yhteenveto keskeisistä suoritteista

	2015	2016	2017	Muutos
ARAn tekemiä tuki- ja muita päätöksiä yhteensä (kpl)	1099	970	2475	1505
Korkotukilainaksi hyväksyminen	227	179	179	0
Avustukset hissien rakentamiseen	273	219	129	-90
Avustukset liikuntaesteiden poistoon	143	198	262	64
*)Avustukset ikääntyneiden ja vammaisten asuntojen korjauksiin	0	0	1464	1464
Avustukset asuinalueiden kehittämiseen	48	0	0	0
Yleishyödylliseksi nimeäminen/peruuttamiset	8	10	12	2
Kunnallistekniikan avustukset	23	10	9	-1
Luovutuksensaajan nimeämiset	73	91	41	-50
Omaksilunastamiseen liittyvät päätökset	5	7	5	-2
Rajoituksista vapauttamiset (kohteiden lkm)	210	180	280	100

Purkuavustukset	20	9	25	16
Kehittämisrahalla tehdyt hankintapäätökset	32	38	34	-4
Avustukset asumisneuvontatoimintaan	37	29	35	6
Valvonta ja ohjauskäynnit	32	35	43	8
Valvonta- ja ohjauskäynnit (kunnat, kuntien vuokrataloyhtiöt ja yh-yhteisöt)	22	24	29	5
Riskienhallintaan liittyvät kohdennetut ohjauskäynnit	7	11	14	3
Korjaus- ja energia-avustusten tarkastuskäynnit kunnissa	3	0	0	0
Maksatukset yhteensä	4 656	3 255	1 334	-1 921
ARAn myöntämät avustukset, maksatuksia kpl	1 400	793	630	-163
Kuntien myöntämät avustukset, maksatuksia kpl	3 256	2 462	704	-1 758
Tilasto- ja asuntomarkkinaselvitykset	4	4	6	2

*) Avustuspäätökset vuoteen 2016 asti on tehty kunnissa.

Taulukko 19. Suoritteisiin liittyvät euromäärät (milj. euroa)

milj. euroa	2015	2016	2017	Muutos
Korkotukilainat	1 169,0	968,0	1 097,6	130
Lyhyt korkotuki	-	70,0	45,8	-24
Takauslainat	114,0	155,3	124,3	-31
Korjausavustukset*	39,5	33,4	14,1	-19
Erityisryhmien investointiavustukset	120,0	109,6	118,9	9
Uustuotannon käynnistysavustukset	10,0	20,0	20,0	0
Pks takauslainahankkeiden käynnistysavustukset	1,2	-	-	-
Avustukset kunnallistekniikkaan	13,5	15,0	15,0	0
Avustukset asumisneuvontatoimintaan	0,9	0,9	0,9	0
Asuinalueiden kehittämisohjelma	8,0	-	-	-
Purkuavustukset	1,1	0,5	2,0	2
Kehittämisraha**	0,7	0,7	0,7	0

*Avustus on myönnetty osin kunnissa vuoden 2016 loppuun, vuoden 2017 alusta ARA on myöntänyt kaikki avustukset. Vuoden 2015-2016 luvut sisältävät ARAn kuntaan myöntämän valtuuden.

**=Kehittämisrahalla tehdyt hankintapäätökset

Taulukko 20. Korkotukilaina- ja avustushankkeisiin liittyvät päätökset

	2015	2016	2017	Muutos
Osapäätökset yhteensä	235	170	193	23
Norm. vuokra-asunnot, osaomistusas., asumisoikeusas.	135	91	114	23
Lyhyt korkotuki	-	9	11	2
Erityisryhmien vuokra-asunnot	100	70	68	-2
Laina- ja avustuspäätökset yhteensä	346	294	300	6
Vuokra-asunnot, osaomistusas., asumisoikeusas.	126	98	117	19
Lyhyt korkotuki	-	9	9	0

Erityisryhmien asuntojen lainapäätökset	98	72	62	-10
Investointiavustuspäätökset	96	82	84	2
Uustuotannon käynnistysavustuspäätökset	29	33	28	-5
Asunto-osakeyhtiötalojen perusparannus (40 %)	3	-	-	
Hankekäsittelyyn liittyvät päätökset yht.	581	464	493	29

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

1.4.2 Palvelukyky sekä suoritteiden ja julkishyödykkeiden laatu

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

Toimintaprosessien laatu

Kuntien myöntämien korjausavustusten rahatilausten keskimääräinen käsittelyaika oli 6,3 työpäivää, mikä oli enemmän kuin tulostavoite (6 päivää). Käsittelyaikoihin vaikutti ARAn myöntämien korjausavustusmaksatusten käsittely, vaikka kuntien rahatilausten määrä pieneni huomattavasti. Kuntien rahatilausten käsittely loppuu 31.12.2018 vuoden 2016 määrärahan maksatusten päättyessä.

Korjausavustusten myöntäminen siirtyi ARAn tehtäväksi vuoden 2017 alusta, minkä takia ARAssa tehtävien päätösten määrä kasvoi huomattavasti. Korjausavustuspäätöksiä tehtiin yhteensä 1 555 kappaletta, joissa käsittelyaika oli keskimäärin 1-2 kuukautta. Kun hakemus on päätösvalmis täydennyspyyntöjen jälkeen, käsittelyaika on noin 1-2 viikkoa. Vuonna 2018 toiminnan tehokkuuden mittarina on tulossopimuksen mukainen Korjausavustusyksikön palvelulupaus hakemuksen käsittelyyn otosta 7 päivän sisällä hakemuksen saapumisesta lukien. Hakemuksessa tulee olla tarvittavat tiedot käsittelyyn ryhtymiseksi.

Taulukko 21. Kuntien korjausavustusrahatilausten keskimääräinen käsittelyaika ja tilausten lukumäärä

	2015	2016	2017	Tavoite
Käsittelyaika, työpäivää*	5,4	5,5	6,3	6
Maksatusten lkm	3 256	2 462	704	

*=otoksen perusteella laskettu

Aravarajoituksista vapauttamista koskevista hakemuksista 80 % 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
2015	67 %	80 %
2016	66 %	80 %
2017	80 %	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 kielitaidon ylläpitäminen. Kehittämistavoitteet yksilöidään vuosittain käytävissä kehityskeskusteluissa. Vuonna 2017 työyhteisön työtyytyväisyyden kehittämistoimenpiteet olivat virastotasoisia: sisäisen viestinnän kehittäminen (uusi intra), verkkoasioinnin käyttöönotto, viestinnän linjaukset, toiminnan itsearviointi CAF, työtilojen kehittämisen käynnistäminen, uusi palvelutuote (lyhyt korotuki) ja muutokset hankekäsittelyn hakuajoissa (hakemusvirtojen tasaaminen), prosessien määrittely ja tietosuoja-asetukseen valmistautuminen. Vuonna 2016 aloitettu strategiin osaamisiin liittyvä prosessointi jatkui vuonna 2017.

Henkilöstön määrä ja rakenne sekä henkilöstökulut

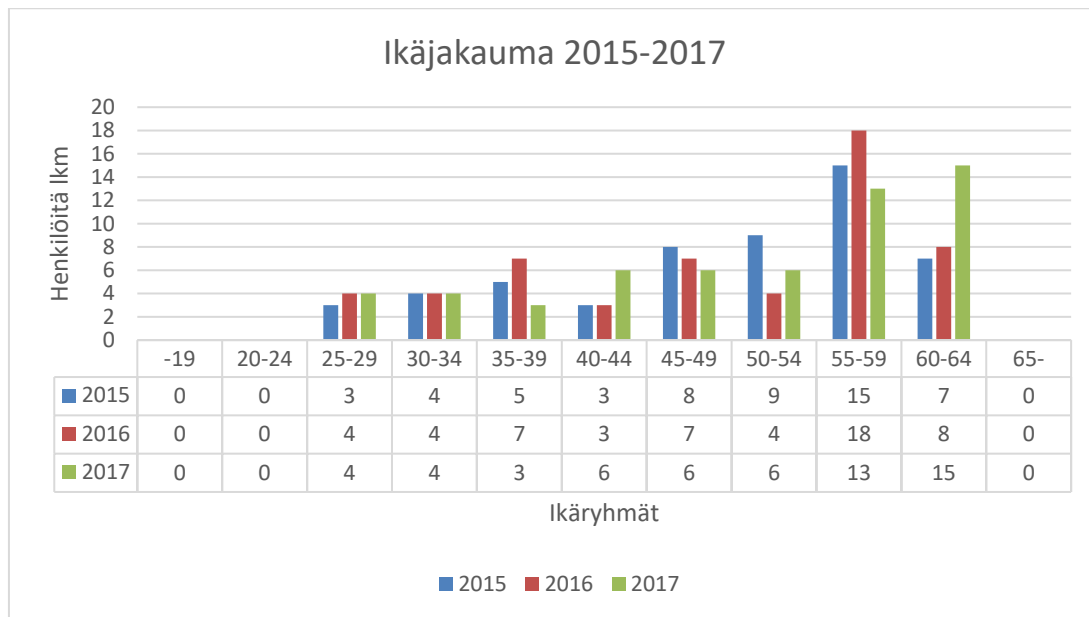
Virastossa oli vuoden 2017 lopussa palkattuna 57 henkilöä (2016 55). Virassa olevista henkilöistä vakinaisia oli 49 (2016 47) ja määräaikaisia 8 (2016 8) henkilöä. Henkilötyövuosien määrä kokonaisuudessaan oli 55,6 (2016 53,6) henkilötyövuotta. Henkilöstön koulutustasoindeksi nousi hieman edellisvuoden tasolta. Asteikolla 1-8 mitattuna koulutustasoindeksi oli 6,4 (2016 6,2). Tehdyn työajan osuus oli 82,0 prosenttia (2016 81,0).

Taulukko 23. Henkilöstömäärä, henkilöstörakenne ja henkilöstökulut

	2015	2016	2017
Henkilöstön lukumäärä 31.12.	54	55	57
• naiset	32	36	38
• miehet	22	19	19
Henkilöstön lukumäärän muutos% edellisvuoteen	- 1,8 %	1,9 %	3,6 %
• naiset		12,5 %	5,6 %
• miehet		-13,6 %	0,0 %

Vakinaiset lkm (muutos %)	49	47	49 (4,3 %)
• naiset	31	31	34 (9,7 %)
• miehet	18	16	15 (-6,3 %)
Määräaikaiset lkm (muutos %)	5	8	8 (0,0%)
• naiset	1	5	4 (-20 %)
• miehet	4	3	4 (33,3 %)
Määräaikaisen henkilöstön osuus %	7,4 %	14,5 %	14,0 %
Kokoaikaiset lkm (muutos %)	54	52	53 (1,9 %)
• naiset	32	35	36 (2,9 %)
• miehet	22	17	17 (0,0 %)
Osa-aikaiset, lkm (muutos %)	0	3	4 (33,3 %)
• naiset	0	1	2 (100,0 %)
• miehet	0	2	2 (0,0 %)
Osa-aikaisen henkilöstön osuus, %	0 %	5,5 %	7,0 %
Henkilötyövuodet	53,8	53,6	55,6
Henkilöstön keski-ikä	49,8	49,4	50,4
• naiset	49,1	48,8	49,5
• miehet	50,8	50,6	52,2
45 vuotta täyttäneiden osuus, %	72,2 %	67,3 %	70,2 %
Koulutustasoindeksi	6,0	6,2	6,4
• naiset	6,1	6,0	6,3
• miehet	6,0	6,6	6,6
Säännöllisenä työaikana tehdyn työajan osuus säännöllisestä vuosityöajasta, %	78,4 %	79,9 %	82,0 %
Palkkasumma 1000 €	2 955	3 039	3 025
Välilliset työvoimakustannukset 1000 € (osuus tehdyn työajan palkoista %)	1 437 (64,3%)	1 346 (57,8%)	1 133 (47,2%)

Henkilöstön keski-ikä oli 50,4 (2016 49,4) vuotta. Yli 45 vuotta täyttäneiden osuus oli 70,2 % (2016 67,3 %). ARAn henkilöstön ikäjakauma on esitetty kuviossa alla 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 työhyvinvointiasi kouluasteikolla 4-10"*, mukaan. Vastausten keskiarvo oli 8,09. Työhyvinvointi nousi edellisestä vuodesta (2016 7,68). Koko valtionhallinnossa vastaava arvosana oli 7,91 (2016 7,92).

Tulossovimuksessa henkilöstövoimavarojen hallintaa seurataan työtyytyväisyysbarometrin indeksillä töiden yleisestä organisoinnista työyhteisössä. Vuoden 2017 barometrissä töiden organisointia mitataan kahdella kysymyksellä: esimiesten ja johdon onnistuminen työyhteisön töiden organisoimisessa. Vuoden 2017 mittauksessa ARAn indeksi esimiehen onnistumisessa oli 3,18 (valtio 3,24) ja johdon onnistuminen 3,04 (valtio 3,01).

Vuonna 2017 ARasta ei siirtynyt vanhuus- tai työkyvyttömyyseläkkeelle yhtään henkilöä. ARasta on siirtynyt vanhuuseläkkeelle vuosina 2013–2017 yhteensä 9 henkilöä. Vuonna 2017 päättyi viisi palvelussuhdetta, joista kolme olivat määräaikaista. Lähtövaihtuvuus oli 9,1 prosenttia (2016 5,6). ARassa aloitti vuonna 2017 yhteensä kuusi uutta henkilöä, joista neljä tulivat määräaikaisiin virkasuhteisiin. Tulovaihtuvuus vuonna 2017 oli 10,9 prosenttia (2016 11,1). Lisäksi kesä-heinäkuussa virastossa työskenteli kolme 15-17 -vuotiaasta koululaista, opiskelijaa Tutustu työelämään ja tienaa -kampanjan mukaisesti kukin 10 työpäivää.

Taulukko 25. Työtyytyväisyys, vaihtuvuus, sairauspoissaolot ja työterveyshuollon kustannukset

	2015	2016	2017
Työtyytyväisyysindeksi (1 - 5)	3,75	3,50	3,64
Lähtövaihtuvuus %	7,3	5,6	9,1
Tulovaihtuvuus %	7,3	11,1	10,9
Sairauspoissaolot työpäivää/htv	9,3	9,9	7,9

Työterveyshuolto €/htv (brutto)	810	730	921
Työterveyshuolto €/htv (netto)	353	503	695

Sairauspäivät henkilötyövuotta kohden laskivat 9,9:stä 7,9:ään työpäivään. Työterveys-huollon toiminta sisältää ennaltaehkäisevän toiminnan lisäksi yleislääkäritasoisen sairaan-hoidon. Esimiehille järjestettiin sparrausvalmennukset, jotka toteutuivat kertomusvuoden kevätkaudella. Valmennuksen teemoina olivat psykologisen sopimuksen toteutuminen motivaation pohjana, sitoutuminen ja motivaatio asiantuntijaroolissa, henkilöstöjohtamisen tavoitteiden ja sisällön konkretisointi. Kertomusvuoden syksyllä henkilöstölle järjestettiin Terveystoritapahtuma, jonka yhteydessä toteutettiin myös liikuntailtapäivä. Terveystorilla työterveyspsykologi kertoi psykososiaalisen kuormituksen ja muutoksen hallintakeinoista ja kognitiivisesta ergonomiasta. Syksyllä järjestettiin Terveystorin lisäksi erillinen liikunta-päivä Aulangolla. Työterveyshuollon toimintaa tarkastellaan vuosittain viraston tarpeiden mukaisesti, minkä pohjalta tehdään vuosikohtainen toimintasuunnitelma tavoitteineen.

Työtyytyväisyysbarometri

Työtyytyväisyyskysely suoritettiin kertomusvuoden marras-joulukuun vaihteessa. Mittauk-sessa käytettiin VMBaro-sovellusta. Kyselyyn vastasi 77,6 % henkilöstöstä (2016 73,2 %) ja vastaajien lukumäärä oli 45 (2016 41). Vuonna 2017 työtyytyväisyyden kokonaisindeksi oli 3,64 pistettä (2016 3,50). Naisten työtyytyväisyys oli 3,48 (2016 3,38) ja miesten 4,15 pistettä (2016 3,88). Kummakin sukupuolen kohdalla työtyytyväisyys nousi vuodesta 2016: naiset 0,1 pistettä ja miehet 0,27 pistettä. Valtion työtyytyväisyysindeksi vuonna 2017 oli 3,55 (2016 3,55).

Taulukko 26. Työtyytyväisyyskyselyn osa-alueet keskiarvojen mukaan

VMBaro 2017	ARA	Valtio
Johtaminen	3,50	3,41
Työn sisältö ja vaikuttamismahdollisuudet	4,01	3,92
Palkkaus	3,22	2,81
Osaaminen, oppiminen ja uudistuminen	3,59	3,52
Työyhteisön toimintakulttuuri	3,63	3,82
Työ- ja toimintaympäristö	3,88	3,66
Vuorovaikutus ja viestintä	3,31	3,37
Työnantajakuva ja arvot	3,90	3,74
Kokonaistyötyytyväisyys	3,64	3,55

ARA on kuudessa VMBaron osa-alueessa (johtaminen, työn sisältö ja vaikuttamismahdol-lisuudet, palkkaus, osaaminen, työ- ja toimintaympäristö sekä työnantajakuva ja arvot) valtion keskiarvon yläpuolella. Vuonna 2016 ARA oli kolmessa (palkkaus, työ- ja toimin-taympäristö sekä osaaminen, oppiminen ja uudistuminen) osa-alueessa valtion keskiar-von yläpuolella. ARAn työtyytyväisyys työyhteisön toimintakulttuurin sekä vuorovaikutus ja viestintä -osa-alueilla on valtion keskiarvon alapuolella.

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 2017 yhteensä 2,6 (2016 2,0) päivää henkilötyövuotta kohden. Koulutus kohdistui muun muassa talouteen ja kirjanpitoon, tilintarkastukseen, työsuojeluun, rakennuttamiseen ja yhdyskuntien suunnitteluun, energiatodistuksiin, esimieskoulutukseen ja hankintaan. Henkilöstö osallistui laajasti ajankohtaisiin seminaareihin ammatillisen osaamisen ylläpitämiseksi ja verkostoitumiseksi. Lisäksi ARAssa järjestettiin Liiteri-, asianhallinta- ja kiinteistön määritelmä arvonnäkökulmasta -koulutukset.

Taulukko 27. Henkilöstökoulutuksen kustannusten ja koulutuksen osuus työajasta

	2015	2016	2017
Henkilöstön arvo 1000 €	34 854	37 157	35 087
Henkilöstökoulutuksen kustannukset €/htv	768	965	631
Koulutuksen osuus työajasta pv/htv	3,0	2,0	2,6

VMBaro -kyselyn vastauksissa osaamisen osa-alueen indeksi oli 3,59 ja valtion 3,52. 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 osaamisen kehittämisessä sai ARAssa vuonna 2017 työtyytyväisyysbarometrissä indeksin 3,11 (valtio 2,97).

Palveluprosessien kehittäminen

ARAssa jatkuivat vuonna 2016 käynnistyneet mittavat tietojärjestelmähankkeet, joilla pyritään mahdollistamaan joustava sähköinen asiointi palvelukanavana niin yhteisöille kuin kansalaisille. Vuonna 2017 otettiin käyttöön verkkoasiointi valvonnan ja korjausavustuksien palveluissa. Palveluiden kehittämisen mittareina olevat henkilöstöstrategian barometrin indeksit työn tavoitteiden tietämisestä 4,22 (valtio 4,25) ja sitoutuminen työnantajan tavoitteisiin 4,22 (valtio 4,13) olivat varsin korkealla tasolla. Myös uusien toimintatapojen hyödyntämisen indeksi oli hyvällä 3,76 tasolla (valtio 3,54).

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 3,58 (valtio 3,51), ylimmän johdon toimiminen esimerkkinä ja suunnannäyttäjänä 3,27 (valtio 2,99) sekä kokeileminen ja asioiden uudella tavalla tekeminen 3,64 (valtio 3,33).

1.6 Tilinpäätöslaskelmat ja liitetiedot sekä laskelmien analyysi

1.6.1 Rahoituksen rakenne

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen toiminta rahoitettiin pääosin toimintamenomäärärahoilla. Toimintamenomääräraha (35.20.01) oli kertomusvuoden talousarviossa 5 181 000 euroa. Vuodelta 2016 toimintamenomäärärahoja siirtyi kertomusvuonna käytettäväksi 1 305 199,28 euroa, joten yhteensä kertomusvuonna käytettävissä oli 6 486 199,28 euroa. Maksullisen ja muina toiminnan tuottoina kertyi 543 278,57 euroa. Maksullisen toiminnan tuotot syntyivät energiatodistusrekisteröintien laskutuksesta ja virasto oli niiden suhteen nettobudjetoitu. Muut tuotot koostuivat pääosin Ympäristöministeriöstä Ikä-ASKE –hankkeeseen saadusta määrärahasta, joka maksettiin toteutuneiden kustannusten perusteella, sekä tiedonhallinnan rahoituksesta, joka myös maksettiin Ympäristöministeriöstä. Asunnottomuuden ennaltaehkäisyyn kuntastrategia -hankkeen rahoitusta on tuloutettu kahden maksatuskauden osalta.

1.6.2 Talousarvion toteutuminen

Talousarviotulot olivat 96 045,94 euroa. Vuonna 2016 talousarviotulot olivat lähes kokonaan siirtomäärärahoihin kohdistuvia peruutuksia joita ei vuonna 2017 ollut, koska vuoden 2015 korjaus- ja energia-avustukset osoitettiin kokonaan rahaston varoista, ei talousarviosta. Virasto sai pääomapalautuksena RYM-Shok Oy:n osakkeesta 19 231,58 euroa.

Talousarviomenot koostuvat viraston toimintamenoista, arvonlisäveromenoista sekä momentin 35.20.55 maksetuista korjaustoiminnan avustuksista. Toimintamenojen käyttö muodostui vuoden 2017 talousarvion määrärahasta sekä vuodelta 2016 siirtyneestä toimintamenomäärärahasta.

Luvussa 2 Talousarvion toteumalaskelma on esitetty käytössä olleet määrärahat ja niiden käyttö vuonna 2017. Toimintamenomäärärahaa käytettiin 4 982 653,50 euroa, mikä on 4,6 % vähemmän kuin edellisellä vuonna. Vuodelle 2018 toimintamenomäärärahaa siirtyi 1 503 545,78 euroa.

Avustukset korjaustoimintaan -määrärahasta siirtyi vuodelle 2018 yhteensä 7 238 061,00 euroa. Kyseinen summa on kokonaan vuoden 2017 määrärahaa, jonka käyttö loppuu vuoden 2019 lopussa. Momentin 35.20.55 Avustukset korjaustoimintaan osalta kirjaustapaa muutettiin. Kohdentamisperusteena on vuonna 2017 käytetty valtion talousarvioasetuksen mukaisesti myöntöpäätösperustetta, kun aiempina vuosina kohdentaminen on tehty maksatuspäätösperusteisesti.

1.6.3 Tuotto- ja kululaskelma

Toiminnan tuotot olivat 543 287,57 euroa ja ne kasvoivat selvästi edelliseen vuoteen verrattuna. Tuotoista 282 374,40 euroa tuli energiatodistusrekisteröintien maksuista. Ympäristöministeriöstä saatiin tiedonhallinnan rahoitusta 70 000 euroa, sekä noin 95 000 euroa Ikä-ASKE –hankkeeseen liittyvää rahoitusta toteutuneiden kulujen mukaan. Asunnotto-
muuden ennaltaehkäisyn kuntastrategia -hankkeen rahoitusta saatiin 52 000 euroa.

Toiminnan kulut olivat yhteensä 5 178 169,44 euroa. Henkilöstökulujen osuus (68 %) toiminnan kuluista pysyi edellisvuoden tasolla. Vuokratulujen osuus oli 9,1 %. Muut menot koostuivat pääasiassa palvelujen ostoista. Valmistus omaan käyttöön sisältää käyttöomaisuuteen kirjattavien kesken olevien digitalisaatiohankkeiden tietojärjestelmäkuluja. Poistoja tehtiin valmiiden järjestelmien osalta.

Tilikauden kulujäämä 37 636 884,27 euroa oli 23,6 % suurempi kuin edellisenä vuonna. Viraston toiminnan kulujen lisäksi kulujäämä muodostuu vuoden 2016 ja 2017 korjausavustusten maksamisesta, 32 753 455,32 euroa.

1.6.4 Tase

Taseen loppusumma oli 14 662 099,27 euroa eli 3 567 320,62 euroa pienempi kuin vuotta aikaisemmin.

Taseen vastaavissa käyttöomaisuuden ja pitkäaikaisten sijoitusten arvo oli vuoden lopussa 687 607,65 euroa, joka on 284 723,80 euroa enemmän kuin vuotta aiemmin. Muutos syntyi aineettomiin hyödykkeisiin kirjatusta valmiista sekä keskeneräisistä tietojärjestelmäkuluista. Käyttöomaisuusarvopapereita (25 000 euroa) ei enää ole edellisestä vuodesta poiketen.

Vaihto- ja rahoitusomaisuuden arvo oli vuoden lopussa 13 974 434,02 euroa. Määrä on 3 852 102,02 euroa pienempi kuin vuotta aiemmin. Valtion asuntorahaston varoista maksettujen avustusten rahan siirron siirtyminen vuoden 2018 puolelle näkyy muissa lyhytaikaisissa saamisissa, kun se viime vuonna esitettiin virheellisesti siirtosaamisissa.

Taseen vastattavissa oman pääoman määrä oli -1 527 907,89 euroa. Oman pääoman määrä pieneni 16 441 265,73 euroa. Vieraan pääoman määrä oli 16 190 007,16 euroa ja sen määrä suureni 12 873 945,11 euroa. Vieras pääoma muodostuu pääosin myönnettyistä korjausavustuksista, jotka on kirjattu edellisvuodesta poiketen myöntöpäätösperusteisesti.

1.7. Sisäisen valvonnan arviointi- ja vahvistuslausuma

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

Sisäisen valvonnan tueksi virastossa toteutetaan vuosittain ulkopuolisen 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 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 2017 hyväksyttiin johtokunnan kokouksessa 27.2.2017. Tarkastuskohteeksi valittiin energiatodistusvalvonta. Tarkastuksen toteutti KPMG Oy Ab. Raporttia ja sen jatkotoimenpiteitä käsiteltiin johtoryhmässä 29.1.2018, ja se raportoitiin johtokunnalle 31.1.2018. Tunnistettut jatkotoimenpiteet toteutetaan virastossa vuonna 2018.

Virastossa vuonna 2015 toteutetun riskianalyysin tuloksena syntynyt vuosittain arvioitavaksi tarkoitettu riskikartta päivitettiin suunnitelman mukaisesti myös vuonna 2017. Riskejä tunnistettiin erillisessä riskikartan päivitysryhmässä, mutta riskien arviointia käytiin läpi jokaisessa yksikössä sekä tietoturva- ja tietosuojatyöryhmissä. Erityisesti tietoturvasasiat nousevat entistä tärkeämmiksi palveluiden ja asiain siirtyessä sähköisiin järjestelmiin. Myös itse järjestelmien toimintavarmuus ja käyttäjäystävällisyys sekä asianhallinnan katkeamaton ketju korostuvat palveluiden riskejä mietittäessä.

ARAn voimassa olevassa strategiassa yhdeksi mittariksi on nostettu julkisen sektorin organisaatioille tarkoitettu laadunarviointityökalu CAF (the Common Assessment Framework). Arviointi toteutettiin toista kertaa marraskuussa 2017. Toteutustapana oli kaksi keskustelu- ja arviointitilaisuutta, joihin osallistui arvioitsijoina 7 ARAn virkamiestä organisaation eri yksiköistä ja toiminnoista. Keskusteluista ja pisteytyksistä laadittiin muistio, joka käsiteltiin johtoryhmässä 19.12.2017 sekä esitettiin henkilöstölle ARA-infossa 31.1.2018. Keskusteluissa nousi esiin vahvimmin seuraavia kehittämiskohteita: Palvelunäkökulman korostuminen ja prosessien uudistamisen tarve yhdessä sidosryhmien kanssa, henkilöstön osallistumisen ja osallistamisen tarve, toiminnan ja mittaamisen systemaattisuus ja saadun tiedon hyödyntäminen toiminnan kehittämisessä, viestinnän kehittäminen sekä viraston yhteiskunnallisen roolin korostaminen ja selventäminen sekä vaikuttavuuden esiintuominen. Arviointia peilataan strategiaan, riskikarttaan, sisäisen tarkastuksen tuloksiin sekä VMBaron tuloksiin, ja johto päättää kehityskohteista, joita viedään eteenpäin erillisen suunnitelman mukaan vuonna 2018. Uusi arviointi on tarkoitus tehdä loppuvuodesta 2018.

Toteutuksessa olevat digitalisaatiohankkeet tulevat vähentämään merkittävästi virastossa tehtävää tallennustyötä sekä paperin käsittelyä asiain siirtyessä sähköiseksi. Näin voimavaroja vapautuu entistä enemmän varsinaiseen asiantuntijatyöhön. Sähköinen asiointi tuo omat haasteensa tietoturvan ja tietosuojan näkökulmasta. Näkökohtia on otettu huomioon jo järjestelmiä rakennettaessa ja järjestelmät tullaan myös auditoimaan.

Virasto on ottamassa digiloikkaa, jolla uskotaan olevan suuri merkitys prosesseihin, työn sisältöön sekä asiakaspalveluun. Tässä muutosvaiheessa on tärkeää huolehtia, että niin rahalliset kuin henkilöresurssitkin käytetään järkevästi muutoksen tekemiseen ja uuden

mahdollistamiseen. Myös työn muuttumista ja sen tuomia haasteita osaamiseen ja työilmapiiriin sekä työssä jaksamiseen on mietitty, ja niihin liittyen vuodelle 2018 on toteutuksessa useita osin pidempikestoisiakin koulutus- ja kehittämistapahtumia.

Viraston toiminnan katsotaan kokonaisuudessaan olevan hyvällä tasolla, joskin työtä asian eteen on tehtävä jatkuvasti, erityisesti tietoturva-asioissa, uusien tietosuojasioiden haltuunotossa, prosessien uudistamisessa sekä henkilöstön osaamisen turvaamisessa uudenaikaisessa palveluympäristössä.

Tämä sisäisen valvonnan arviointi- ja vahvistuslausuma on käsitelty ja hyväksytty ARAn johtoryhmässä 14.2.2018.

1.8 Arviointien tulokset

Vuonna 2017 ARAn ei kohdistunut arviointeja.

ARAA koskeva sidosryhmätutkimus tehtiin vuoden 2015 lopussa. Olemme parantaneet edelleen tutkimuksessa nousseita asioita: vahvistettu ARAn asiantuntijoiden roolia viestintäkanavana niin tapaamisissa kuin sosiaalisessa mediassa; jatkettu uutiskirjeiden, tilastojen ja markkinakatsausten kehittämistä; jatkettu mittavia digitalisaatiohankkeita sähköisen asioinnin mahdollistamiseksi. Uusi sidosryhmätutkimus tullaan toteuttamaan syksyllä 2018.

Valtiontalouden tarkastusvirasto ei kohdistanut ARAn erillisiä laillisuustarkastuksia vuonna 2017.

1.9 Yhteenveto havaituista väärinkäytöksistä

Kertomusvuonna Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksessa ei havaittu väärinkäytöksiä. Virasto ei myöskään saanut huomautuksia laillisuusvalvojilta.

Riihisäätiöön liittyvän oikeudenkäynnin osalta Rovaniemen hovioikeuden 22.5.2015 antamalla tuomiolla vastaaja veloitettiin maksamaan vahingonkorvauksena kaikki Riihi säätiön omistamille kiinteistöyhtiöille maksettujen tukien määrä pääoman osalta yhteensä noin 3,5 milj. euroa sekä viivästyskorkoa 25.5.2012 lukien. ARA haki 21.7.2015 valituslupaa KKO:lta ja vaati, että rikosvahinko on määrättävä rikoksen tekemisestä lukien. Myös vastapuoli on hakenut tapauksessa valituslupaa. Korkein oikeus myönsi 23.8.2016 Toivo Kanniselle valitusluvan Rovaniemen HO:n antamasta tuomiosta ARAlle aiheutuneen vahingon ja sen määrän osalta. Käsittely on KKOssa kesken.

Kunnassa tapahtuneen avustuspetoksen osalta rikosvastuuta ja vahingonkorvausta koskevassa oikeudenkäynnissä Turun hovioikeus muutti Länsi-Uudenmaan käräjäoikeuden tuomitseman törkeän avustuspetoksen kahdeksi kavallukseksi. Lisäksi hovioikeus katsoi rikoksen osin vanhentuneeksi ja alensi tämän takia ARAlle maksettavaa vahingonkorvausta siten, että korvattava määrä on 35 540 euroa (KO tuomitsi 121 175,83 euroa). ARA valitti Turun hovioikeuden 8.7.2016 antamasta tuomiosta ja KKO myönsi ARAlle valitusluvan asiassa 14.12.2016. Käsittely on edelleen kesken.

ARA käynnisti Nuorisosäätiön tarkastuksensa keväällä 2016 yleishyödyllisyysvalvonnan

yhteydessä tehtyjen sijoitustoimintaa koskevien havaintojensa sekä YLEn esille tuomien säätiön hallintoa ja sijoitustoimintaa koskevien havaintojen perusteella. Tarkastusta laajennettiin myöhemmin tilintarkastusyhteisö Deloitte Oy:n tekemällä erityistarkastuksella. Näiden havaintojen perusteella Nuorisosäätiön toiminnan todettiin rikkovan merkittävilta osin yleishyödyllisyyttä koskevaa lainsäädäntöä ja sen toiminnan todettiin olevan arava- ja korkotukilain säännösten vastaista. Tällöin ARA käynnisti laissa säädetyt toimenpiteet 30.6.2017. Nuorisosäätiö toimitti syksyllä ARAlle selvitykset siitä, miten sen toiminta korjataan vastaamaan arava- ja korkotukilain yleishyödyllisyysäännöksiä. ARA on hyväksynyt Nuorisosäätiön esittämät toimenpiteet ja asettanut niille aikataulut sekä antanut korkotukilain 26 §:n 3 momentin ja aravalain 15 C §:n 3 momentin mukaisen käskyn. ARA vaatii, että Nuorisosäätiö antaa ARAlle selvitykset 14.2.2018 ja 14.8.2018 mennessä tehdyistä toimenpiteistä.

Takaisinperinnät

Virastossa tehtiin vuonna 2017 yhteensä 7 takaisinperintäpäätöstä. Takaisin on peritty yhteensä 829.489,50 euroa. Tapaukset eivät ole väärinkäytöksiä, vaan liittyvät esimerkiksi avustuksen saajan hakeutumiseen arvonlisäverovelvolliseksi, jolloin osa avustuksesta peritään takaisin. Yksi henkilö maksaa terveyshaitta-avusta ARAlle takaisin takaisinperintäpäätöksen (päätos vuodelta 2003) ja velkajärjestelypäätöksen mukaisesti.

2 TALOUSARVION TOTEUMALASKELMA

Osaston, momentin ja tilijaottelun numero ja nimi	Tilinpäätös 2016	Talousarvio 2017 (TA + LTA:t)	Tilinpäätös 2017	Vertailu Tilinpäätös - Talousarvio	Toteutuma %
11. Verot ja veronluonteiset tulot	3 653,67	9 171	9 170,59	0,00	100 %
11.04.01 Arvonlisävero	3 653,67	9 171	9 170,59	0,00	100 %
12. Sekalaiset tulot	10 975 248,71	67 644	67 643,77	0,00	100 %
12.35.99 Ympäristöministeriön hallinnon- alan muut tulot	19 514,63	67 644	67 643,77	0,00	100 %
12.35.99.1 Maksullinen toiminta	7 590,43	4 429	4 428,96	0,00	100 %
12.35.99.2 Muut sekalaiset tulot	11 924,20	63 215	63 214,81	0,00	100 %
12.39.04 Siirr.määrärahojen peruutukset	10 955 734,08	0	0,00	0,00	%
13. Korkotulot, osakkeiden myyntitulot ja voiton tuloutukset	0,00	19 232	19 231,58	0,00	100 %
13.03.01. Osinkotulot, pääomanpalautukset ja osakkeiden myyntitulot	0,00	19 232	19 231,58	0,00	100 %
13.03.01.1 Osinkotulot, pää- omanpalautukset ja osakkeiden myyntitulot	0,00	19 232	19 231,58	0,00	100 %
Tuloarviotilit yhteensä	10 978 902,38	96 046	96 045,94	0,00	100 %

Pääluokan, momentin ja tilijaottelun numero, nimi ja määrärahalaji	Tilinpäätös 2016	Talousarvio 2017 (TA + LTA:t)	Talousarvion 2017 määräraho- jen käyttö vuonna 2017	määräraho- siirto seuraavalle vuodelle	Tilinpäätös 2017	Vertailu Talousarvio - Tilinpäätös	Siirtomäärärahoja koskevat täydentävät tiedot			
							Edellisiltä vuosilta siirtyneet	Käytettävissä vuonna 2017	Käyttö vuonna 2017 (pl. peruutuk- set)	Siirretty seuraavalle vuodelle
28 Valtiovarainministeriön hallinnonala	3 512,92	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28.01.29 Arvonlisäveromenot (a)	679,92	0	0,00		0,00	0,00				
28.60.12 Osaamisen kehittäminen (s2v)	2 833,00						0,00	0,00	0,00	0,00
35 Ympäristöministeriön hallinnonala	25 237 808,70	25 488 632	16 747 024,76	8 741 606,78	25 488 631,54	0,00	21 305 199,28	46 486 199,28	37 744 592,50	8 741 606,78
35.01.29 Arvonlisäveromenot (a)	306 808,70	307 632	307 631,54		307 631,54	0,00				
35.20.01 Asumisen rahoitus- ja kehittämis- keskuksen toimintamenot (net- to)(s2v)	4 931 000,00	5 181 000	3 677 454,22	1 503 545,78	5 181 000,00	0,00	1 305 199,28	6 486 199,28	4 982 653,50	1 503 545,78
35.20.55 Avustukset korjaustoimin- taan(s3v)	20 000 000,00	20 000 000	12 761 939,00	7 238 061,00	20 000 000,00	0,00	20 000 000,00	40 000 000,00	32 761 939,00	7 238 061,00
Määrärahatilit yhteensä	25 241 321,62	25 488 632	16 747 024,76	8 741 606,78	25 488 631,54	0,00	21 305 199,28	46 486 199,28	37 744 592,50	8 741 606,78

3 TUOTTO- JA KULULASKELMA

TUOTTO- JA KULULASKELMA

2017

2016

1.1. - 31.12.2017

1.1. - 31.12.2016

TOIMINNAN TUOTOT

Maksullisen toiminnan tuotot	373 931,91		305 544,60	
Muut toiminnan tuotot	<u>169 346,66</u>	543 278,57	<u>77 479,47</u>	383 024,07

TOIMINNAN KULUT

Aineet, tarvikkeet ja tavarat				
Ostot tilikauden aikana	47 680,12		51 071,43	
Henkilöstökulut	3 500 701,23		3 602 177,12	
Vuokrat	470 522,02		463 991,44	
Palvelujen ostot	1 106 340,14		1 176 252,19	
Muut kulut	78 372,26		96 513,00	
Valmistus omaan käyttöön (-)	-31 215,44		-145 747,48	
Poistot	<u>5 769,11</u>	-5 178 169,44	<u>0,00</u>	-5 244 257,70

JÄÄMÄ I		-4 634 890,87		-4 861 233,63
---------	--	---------------	--	---------------

RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

Rahoitustuotot	960,16	-4 808,26	524,03	524,03
Rahoituskulut	<u>5 768,42</u>		<u>-0,00</u>	

SATUNNAISET TUOTOT JA -KULUT

Satunnaiset tuotot	<u>54 731,13</u>	54731,13		
Satunnaiset kulut				

JÄÄMÄ II		-4 584 968,00		-4 860 709,60
----------	--	---------------	--	---------------

SIIRTOTALOUDEN TUOTOT JA KULUT

Kulut				
Elinkeinoelämälle	31 011 810,00		24 285 431,00	
Kotitalouksille	<u>1 741 645,32</u>	-32 753 455,32	<u>991 703,80</u>	-25 277 134,80

JÄÄMÄ III		-37 338 423,32		-30 137 844,40
-----------	--	----------------	--	----------------

TUOTOT VEROISTA JA PAKOLLISISTA MAKSUISTA

Perityt arvonlisäverot	9 170,59		3 653,67	
Suoritettut arvonlisäverot	<u>-307 631,54</u>	-298 460,95	<u>-307 488,62</u>	-303 834,95

TILIKAUDEN TUOTTO-/KULUJÄÄMÄ		<u>-37 636 884,27</u>		<u>-30 441 679,35</u>
------------------------------	--	------------------------------	--	------------------------------

4 TASE

	2017		2016	
	31.12.2017		31.12.2016	
VASTAAVAA				
KÄYTTÖOMAISUUS JA MUUT PITKÄAIKAISET Sijoitukset				
AINEETTOMAT HYÖDYKKEET				
Aineettomat oikeudet	127 438,48		0,00	
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	<u>560 169,17</u>	687 607,65	<u>377 883,85</u>	377 883,85
KÄYTTÖOMAISUUSARVOPAPERIT JA MUUT PITKÄAIKAISET Sijoitukset				
Käyttöomaisuusarvopaperit	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>25 000,00</u>	<u>25 000,00</u>
KÄYTTÖOMAISUUS JA MUUT PITKÄAIKAISET Sijoitukset YHTEENSÄ		687 607,65		402 883,85
VAIHTO- JA RAHOITUSOMAISUUS				
LYHYTAIKAISET SAAMISET				
Myyntisaamiset	82 963,28		57 127,38	
Siirtosaamiset			17 764 610,56	
Muut lyhytaikaiset saamiset	<u>13 891 470,74</u>	<u>13 974 434,02</u>	<u>4 798,10</u>	<u>17 826 536,04</u>
RAHAT, PANKKISAAMISET JA MUUT RAHOITUSVARAT				
Kirjanpitoyksikön tulotilit	<u>57,60</u>	<u>57,60</u>		
VAIHTO- JA RAHOITUSOMAISUUS YHTEENSÄ		13 974 491,62		17 826 536,04
VASTAAVAA YHTEENSÄ		<u>14 662 099,27</u>		<u>18 229 419,89</u>
VASTATTAVAA				
OMA PÄÄOMA				
VALTION PÄÄOMA				
Valtion pääoma 1.1.1998	-72 345,92		-72 345,92	
Edellisten tilikausien pääoman muutos	14 985 703,76		-222 712,57	
Pääoman siirrot	21 195 618,54		45 650 095,68	
Tilikauden tuotto-/kulujaämä	<u>-37 636 884,27</u>	-1 527 907,89	<u>-30 441 679,35</u>	14 913 357,84
VIERAS PÄÄOMA				
LYHYTAIKAINEN				
Ostovelat	1 052 662,87		2 451 051,97	
Kirjanpitoyksiköiden väliset tilitykset	69 778,16		70 678,87	
Edelleen tilittävät erät	68 333,04		66 252,37	
Siirtovelat	670 805,89		728 002,04	
Muut lyhytaikaiset velat	<u>14 328 427,20</u>	<u>16 190 007,16</u>	<u>76,80</u>	<u>3 316 062,05</u>
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ		16 190 007,16		3 316 062,05
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		<u>14 662 099,27</u>		<u>18 229 419,89</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 muun toiminnan tuotoissa näkyy edellistä vuotta suurempina toteutettuihin EU-hankkeisiin saatu rahoitus sekä ympäristöministeriöstä tietojärjestelmähankkeisiin saatu rahoitus. EU-hankkeet alkoivat loppuvuodesta 2016 ja alkuvuodesta 2017, jolloin luvut vuonna 2016 olivat selvästi pienemmät.

Tuotto- ja kululaskelman satunnaisissa tuotoissa näkyy oikeusprosessiin liittyvä saatava.

Virastolla on ollut RYM-Shok Oy:n C-osake nro 4, arvoltaan 25.000 euroa.

Yhtiö on hakeutunut konkurssiin vuonna 2017.

Virasto sai osakkeesta pääomapalautuksena 19.231,58 euroa.

Arvonlennuksesta on tehty tileistäpoisto, mikä näkyy tuotto- ja kululaskelman rahoituskuluna.

Taseessa näkyvät aineettomissa hyödykkeissä virastossa meneillään olevien, vielä keskeneräisten digitalisaatioon liittyvien tietojärjestelmähankkeiden kirjaukset. Osa hankkeista on jo valmistunut ja poistojakin on kirjattu. Osa hankkeista jatkuu vielä.

Taseen lyhytaikaisissa saamisissa näkyy vuodella 2016 virheellisesti siirtosaamisissa muihin lyhytaikaisiin saamisiin kuuluva erä. Vuodella 2017 summa on oikealla rivillä.

Taseen kohdassa muut lyhytaikaiset velat näkyy summa myönnettyistä avustuksista jotka on kirjattu edellisestä vuodesta poikkeavasti myöntöperusteisesti.

Katso kohta 3).

- 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.

Momentin 35.20.55 Avustukset korjaustoimintaan osalta kirjaamistapaa on muutettu.

Kohdentamisperusteena on vuonna 2017 käytetty valtion talousarvioasetuksen mukaisesti myöntöpäätösperustetta, kun aiempina vuosina kohdentaminen on tehty maksatuspäätösperusteisesti.

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

Ei selvitettävää

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

Ei selvitettävää

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

Ei selvittävää

Liite 2. Nettoutetut tulot ja menot

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tilinpäätöksen liite 2: Nettoutetut tulot ja menot

Momentin numero ja nimi	Tilinpäätös 2016	Talousarvio 2017 (TA + LTAt)	Talousarvion 2017 määrärahojen		Tilinpäätös 2017	Vertailu Talousarvio - Tilinpäätös	Siirtomäärärahoja koskevat täydentävät tiedot			
			käyttö vuonna 2017	siirto seuraavalle vuodelle			Edellisiltä vuosilta siirtyneet	Käytettävissä vuonna 2017	Käyttö vuonna 2017 (pl. peruutukset)	Siirretty seuraavalle vuodelle
Momentti										
35.20.01	Bruttomenot	5 306 956,87	*	4 217 263,99	5 720 809,77				5 522 463,27	
Toimintamenot	Bruttotulot	375 956,87	*	539 809,77	539 809,77				539 809,77	
	Nettomenot	4 931 000,00	5 181 000	3 677 454,22	1 503 545,78	5 181 000,00	0,00	1 305 199,28	6 486 199,28	4 982 653,50
										1 503 545,78

* Tässä saa esittää talousarvion mukaiset bruttotulot ja -menot.

Liite 3. Arviomäärärahojen ylitykset

Arviomäärärahojen ylityksiä ei ole.

Liite 4. Peruutetut siirretyt määrärahat

Peruutettuja siirrettyjä määrärahoja ei ole.

Liite 5. Henkilöstökulujen erittely

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tilinpäätöksen liite 5: Henkilöstökulujen erittely

	2017	2016
Henkilöstökulut	2 999 681,99	3 044 240,87
Palkat ja palkkiot	3 021 566,42	3 032 358,25
Tulosperäiset erät	0,00	0,00
Lomapalkkavelan muutos	-21 884,43	11 882,62
Henkilösivukulut	501 019,24	557 936,25
Eläkekulut	476 434,38	499 641,93
Muut henkilösivukulut	24 584,86	58 294,32
Yhteensä	3 500 701,23	3 602 177,12
Johdon palkat ja palkkiot, josta	641 773,06	575 352,09
- tulosperusteiset erät	0,00	0,00
Luontoisedut ja muut taloudelliset etuudet	2 544,00	2 299,00
Johto	2 544,00	2 299,00
Muu henkilöstö	0,00	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

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tilinpäätöksen liite 10: Arvopaperit ja oman pääoman ehtoiset sijoitukset

LIITE 10

Käyttö- ja rahoitusomaisuusarvopaperit

	Kappale määrä	Markkina-arvo	31.12.2017	Omistusosuus %	Myyntioikeuksien alaraja %	Saadut osingot 2017	31.12.2016	
			Kirjanpitoarvo				Markkina-arvo	Kirjanpitoarvo
			31.12.2017	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2016
Julkisesti noteeraamattomat osakkeet ja osuudet	0		0,00	0,0	0,0	0,00		25 000,00
RYM-Shok Oy, C-osake nro 4	0		0,00			0,00		25 000,00
Julkisesti noteeratut osakkeet ja osuudet	0		0,00	0,0	0,0	0,00	0	0,00
Osakkeet ja osuudet yhteensä			0,00	0,0	0,0	0,00	0,00	25 000,00

Liite 11. Taseen rahoituserät ja velat

Rahoituseriä ja velkoja ei ole.

Liite 12. Valtiontakaukset ja -takuut sekä muut monivuotiset vastuut

12.1 Myönnetty takaukset ja takuut

Voimassa olevat takaukset ja niiden käytettävissä oleva enimmäismäärä

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

Voimassa olevat takuut ja niiden käytettävissä oleva enimmäismäärä

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

Voimassa olevat takaukset ja takuut valuutoittain

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

12.2 Muut monivuotiset vastuut

Muut monivuotiset vastuut

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

€	Talousarvio- menot 2017			Määräraha- tarve 2020	Määräraha- tarve myöhemmin	Määräraha- tarve yhteensä
		Määräraha- tarve 2018	Määräraha- tarve 2019			
Tavanomaiset sopimukset ja sitoumukset yhteensä						
	556 339,68	564 198,45	70 301,28	71 707,31	365 707,28	1 071 914,32

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

€	Talousarvio- menot n			Määräraha- tarve n+3	Määräraha- tarve myöhemmin	Määräraha- tarve yhteensä
		Määräraha- tarve n+1	Määräraha- tarve n+2			
...	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Muut sopimukset ja sitoumukset yhteensä	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Muut monivuotiset vastuut yhteensä	556 339,68	564 198,45	70 301,28	71 707,31	365 707,28	1 071 914,32

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 2018

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ylijohtaja

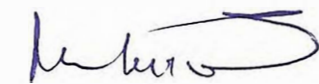


Hannu Rossilahti

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



Esa Swanljung
puheenjohtaja



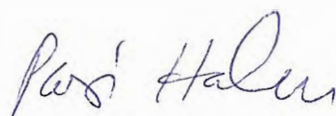
Harri Hiltunen
varapuheenjohtaja



Hanna Dhalmann



Henna Helander



Pasi Holm



Anneli Nieminen



Anne Viita