
**Asumisen rahoitus- ja
kehittämiskeskuksen tilinpäätös
1.1.2022 – 31.12.2022**

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	7
1.2.1.3 Korjausavustukset ja avustukset sähköisen liikenteen edistämiseen	12
1.2.1.4 Kehittämisrahatoiminta	15
1.2.2 Toiminnan vaikuttavuus	17
1.2.2.1 Kehittämis- ja yhteistyöhankkeet	17
1.2.2.2 Ohjaus, valvonta ja riskienhallinta	18
1.3 Toiminnallinen tehokkuus	21
1.3.1 Toiminnan tuottavuus	21
1.3.2 Toiminnan taloudellisuus	21
1.3.3 Maksullisen toiminnan tulos ja kannattavuus	22
1.4 Tuotokset ja laadunhallinta	23
1.4.1 Suoritteiden määrät ja aikaansaadut julkishyödykkeet	23
1.4.2 Palvelukyky sekä suoritteiden ja julkishyödykkeiden laatu	25
1.5 Henkisten voimavarojen hallinta ja kehittäminen	26
1.6 Tilinpäätöslaskelmat ja liitetiedot sekä laskelmien analyysi	32
1.6.1 Rahoituksen rakenne	32
1.6.2 Talousarvion toteutuminen	32
1.6.3 Tuotto- ja kululaskelma	33
1.6.4 Tase	33
1.7. Sisäisen valvonnan arviointi- ja vahvistuslausuma	34
1.8 Arviointien tulokset	35
1.9 Yhteenveto havaituista väärinkäytöksistä	37
2 TALOUSARVION TOTEUMALASKELMA	39
3 TUOTTO- JA KULULASKELMA	41
4 TASE	42
5 LIITETIEDOT	43
6 ALLEKIRJOITUKSET	47

1 TOIMINTAKERTOMUS

1.1 Johdon katsaus

Viraston toiminnassa korostui edelleen erilaisten avustusten tehokas toimenpano. Tukiin ja maksuun liittyviä päätöksiä tehtiin virastossa yhteensä 8 866 kappaletta. Tukien toimeenpanon lisäksi erityisinä painopisteinä olivat tietojärjestelmien, raportoinnin ja digitaalisen asiakaspalvelun kehittäminen. Asumisneuvonnan kehittäminen ja laajentaminen oli uusi vuoden 2022 alusta tullut kehittämiseen liittyvä tehtäväkokonaisuus.

Rakentamisen haastava suhdannetilanne sekä rakennuskustannusten voimakas nousu ja epävarmuus niiden kehityksestä vaikeuttivat ARA-hankkeiden hyväksymistä. Rakennuttajien oli vaikea saada urakkatarjouksia useisiin vireillä olleisiin hankkeisiin tai tarjousten kustannustaso oli huomattavan korkea. ARA joutui hylkäämään hankkeita selvästi aiempia vuosia enemmän. Korkotukilainoilla aloitettiin 5 619 uuden asunnon rakentaminen ja lainapäätöksiä tehtiin yhteensä 1 194 miljoonan euron edestä. Lainoitettujen uustuotantoasuntojen määrä pieneni 37 % edelliseen vuoteen verrattuna. Rakentamisen kustannustason nousu näkyi myös ARA-hankkeissa ja hankkeiden hinta nousi pääkaupunkiseudulla 7,4 % ja muualla maassa 9,5 %. Tuotanto painottui kuitenkin tavoitteiden mukaisesti Helsingin seudulle ja muihin suurimpiin kasvukeskuksiin. ARA-uustuotannosta 58 % sijoittui Helsingin seudun MAL-kuntiin ja kaikkien seitsemän MAL-alueen osuus oli 91 %.

Energia-avustuksia myönnettiin yhteensä 69,7 miljoonaa euroa. Se oli hakemismääriltään suurin avustusmuoto ja hakemuksia siihen liittyen käsiteltiin yhteensä 1 632 kappaletta. Sähköautojen latauspisteiden rakentamista tukevia avustuksia myönnettiin 9 miljoonaa euroa 595 taloyhtiölle. Uutena avustusmuotona myönnettiin avustuksia myös työpaikkakiinteistöjen latauspisteiden rakentamisen. Energiakorjauksiin liittyen myönnettiin myös avustuksia kuntien, seurakuntien ja yhdistysten öljystä luopumiseen liittyen. Kaikkiin avustuksiin liittyen on viestitty monella tavalla muun muassa webinaareja pitämällä.

Myönnettyjen korjausavustusten määrä laski hieman edellisvuodesta ollen yhteensä 35 miljoonaa euroa. Virasto on tehnyt järjestöyhteistyötä erityisesti liittyen iäkkäiden ja vammaisten henkilöiden korjausavustuksien käytön edistämiseen. Ikääntyneiden ja vammaisten henkilöiden korjausavustuksiin liittyi palvelulupaus hakemuksen käsittelystä 14 työpäivän sisällä. Palvelulupauksen mukainen käsittelyaika toteutui pääsääntöisesti.

Asumisen ja rakentamisen kehittämistoimintaan voitiin käyttää 700 000 euroa. Hankintapäätöksiä tehtiin yhteensä 20 kehittämishankkeesta. Eniten rahoitusta sidottiin tietopalveluihin, digitalisaatioon ja viestintään liittyvään kehittämiseen. Viime vuoden keskeisimpiä hankkeita oli ARAn yhteistyössä Helsingin kaupungin ja kotimaisten yhteistyökumppaneiden kanssa järjestämän sosiaalisen asumi-

sen festivaali. Tapahtumaan saatiin kesäkuussa lähes 1 000 osallistujaa kymmenistä maista ja siinä toteutettiin yli 80 mielenkiintoista yleisötapahtumaa. Tapahtuma oli avoin ja maksuton kaikille yleishyödyllisestä asumisesta kiinnostuneille. Tapahtuma sai kiitosta laajasti niin osallistujilta kuin järjestäjäkumppaneiltakin.

Ohjausta ja valvontaa on toteutettu mahdollisuuksien mukaan tulossopimuksen liitteenä olevan vuosisuunnitelman mukaisesti ja siitä tullaan toimittamaan ympäristöministeriölle erillinen raportti. Resursseja on kohdennettu asiakirjatarastuksiin sekä tiettyjen prosessien kehittämiseen. Ohjauskäyntejä ja koulutuksia on toteutettu etäyhteyksien avulla. Valvonnan resursseja on kohdistunut edelleen varsin paljon muutamaa erityisiä toimenpiteitä vaativaan tapaukseen.

Asumisoikeusasuntojen järjestysnumerorekisterin osalta tietojärjestelmän toteutus eteni suunnitellusti. Samalla edistettiin digitaalisen asiakaspalvelun kehittämistä palvelevia ratkaisuja laajemmin. Ratkaisuja tullaan ottamaan käyttöön ensi vaiheessa asumisoikeusasumiseen liittyen ja myöhemmin muissa, erityisesti henkilöasiakkaille suunnatuissa palveluissa, kuluvan vuoden aikana. Lisäksi on jatkettu myös muita viraston digitalisaatiohankkeita. ARA-rahoituksen digitaalisen haku- ja käsittelypalvelun rakentaminen eteni hyvin, ja ARA-kohteisiin liittyvät lainat ovat haettavissa palvelun kautta. Raportoinnissa kehitettiin niin ulkoista kuin toimintaa tukevaa raportointia ja muun muassa verkkosivuilla on reaaliaikaisia ARA-tuotantoa koskevia raportteja.

Vuoden 2023 alussa energiatodistustietojärjestelmässä oli yli 200 000 voimassa olevaa todistusta ja yli 1 000 laatijan tiedot. Energiatodistuksia laadittiin rekisteriin vuoden 2022 aikana yhteensä 40 562 kappaletta. Energiatodistusten käytönvalvontaa tehtiin 945 kohteeseen. Käytönvalvontaan liittyen annettiin kehoituksia ja varoituksia. Ensimmäiset uhkasakot käytönvalvontaan liittyen asetettiin syksyllä. Keskeisenä palveluun liittyvänä kehityshankkeena oli energiatodistusjärjestelmässä olevien tietojen siirron mahdollistavan rajapinnan rakentaminen ja siihen liittyvä valmistelu. Rajapinta valmistui alkuvuodesta 2023.

ARA seuraa ja on mukana valtion yhteisissä kehittämishankkeissa ja hyödyntää jatkossa mahdollisuuksien mukaan yhteisiä ratkaisuja esimerkiksi valtionavustusten myöntämisen osalta. Virasto on mukana Rakennetun ympäristön tietojärjestelmän (RYHTI-hanke) valmistelusta vastaavassa ohjausryhmässä.

Virasto siirtyy valtion toimijoiden yhteiseen toimitilaan kesällä 2023 nykyisten tilojen vuokrasopimuksen päättyessä ja tähän liittyvää valmistelua jatkettiin. Pääosin etänä tapahtuva työskentely on toiminut hyvin ja asiakkaita on pystytty palvelemaan. Virastossa on linjattu, että etätö on mahdollista laajasti myös jatkossa. Laajan etätönn mahdollisuus on osaltaan helpottanut rekrytointeja. Uusiin tehtäviin ja nykyisten hakemusten käsittelyyn liittyvien tehtävien kasvusta johtuen virastoon rekrytoitiin poikkeuksellisen paljon uusia työntekijöitä.

Toiminnasta ja valtuuksien käytöstä on raportoitu ympäristöministeriölle säännöllisesti. ARA-tuotannosta julkaistaan reaaliaikainen raportti viraston verkkosivuilla. Raportointia kehitetään yhteistyössä ympäristöministeriön kanssa.

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 2022 korkotukilainaa myönnettiin 5 619 uuden ARA-asunnon rakentamiseen. Tavallisia pitkän (40-vuoden) korkotuen vuokra-asuntoja oli 2 119 ja lyhyen (10-vuoden) korkotuen vuokra-asuntoja 634. Erityisryhmien vuokra-asuntoja oli 1 573 ja asumisoikeusasuntoja 1 213 (Taulukko 1.).

Taulukko 1. Lainoitettu ARA-uudistuotanto 2021-2022, asuntojen määrä ja vuosimuutos

Hankemuoto	2021	2022	muutos
Vuokra-asunnot, pitkä korkotuki	3 051	2 199	-28 %
Vuokra-asunnot, lyhyt korkotuki	1 134	634	-44 %
Erityisryhmien asunnot	2 079	1 573	-24 %
ARA-vuokra-asunnot yhteensä	6 264	4 406	-30 %
Asumisoikeusasunnot	2 456	1 213	-51 %
ARA-asunnot yhteensä	8 720	5 619	-36 %
Takauslainoitettut vuokra-asunnot	145	0	..
ARA-tuotanto yhteensä	8 865	5 619	-37 %

Vuoteen 2021 verrattuna ARA-uudistuotanto supistui 37 %. Tavalliset pitkän korkotuen vuokra-asunnot vähenivät 28 % ja lyhyen korkotuen vuokra-asunnot 44 % edellisvuoteen verrattuna. Erityisryhmien vuokra-asuntojen määrä supistui 13 % ja asumisoikeusasuntojen 17 %.

Vuoden 2022 ARA-tuotannosta 91 % kohdistuu MAL-seuduille. Helsingin seudun MAL-kuntien osuus on yhteensä 58 %. Pääkaupunkiseudun osuus on 47

%. Muiden MAL-seutujen osuus ARA-tuotannosta on yhteensä 33 % (Taulukko 2.).

Taulukko 2. ARA-tuotanto alueittain 2021-2022, asuntomäärät ja osuudet

Alue	2021	2022	muutos	osuus
PKS	3 643	2 620	-28 %	47 %
Helsingin muut MAL-kunnat	1 204	592	-51 %	11 %
Tampereen MAL-kunnat	1 199	819	-32 %	15 %
Turun MAL-kunnat	674	298	-56 %	5 %
Oulun MAL-kunnat	206	0	-100 %	0 %
Jyväskylän MAL-kunnat	595	308	-48 %	5 %
Kuopion MAL-kunnat	309	306	-1 %	5 %
Lahden MAL-kunnat	335	176	-47 %	3 %
Muut kuin MAL-kunnat	700	500	-29 %	9 %
Alueet yhteensä	8 865	5 619	-37 %	100 %

Korkotukilainoilla käynnistettiin 2 506 ARA-asunnon peruskorjaaminen vuonna 2022. Peruskorjattavien asuntojen määrä vähentyi 37 % vuodesta 2021. Yli puolet peruskorjauksista kohdistui tavallisiin vuokra-asuntoihin ja kolmasosa asumisoikeusasuntoihin (Taulukko 3.)

Taulukko 3. Perusparannushankkeiden asuntomäärät ja osuudet asuntotyypeittäin vuosina 2021–2022.

Asuntotyyppi	2021 kpl (osuus)	2022 kpl (osuus)
Erityisryhmien asunnot	1 373 (34 %)	303 (12 %)
Tavalliset vuokra-asunnot	1 237 (31 %)	1 360 (54 %)
Asumisoikeusasunnot	1 384 (35 %)	843 (34 %)
Yhteensä	3 994 (100 %)	2 506 (100 %)

1.2.1.2 Korkotukihankkeisiin liittyvät muut tavoitteet

Hankkeiden hyväksynnässä painotettiin kilpailumenettelyä ja kustannusten kohtuullisuutta. Lainoituksessa tuli ottaa huomioon myös elinkaarikustannuksiin vaikuttavia tekijöitä.

Rakentamisen hinta normaaleissa hankkeissa

Vuonna 2021 alkanut rakennuskustannusten kallistuminen jatkui vuonna 2022. Pääkaupunkiseudulla tavallisten ARA-vuokra- ja asumisoikeusasuntojen rakennuskustannukset nousivat 7,4 % vuodessa. Muualla maassa ARA-tuotannon rakennuskustannukset nousivat 9,5 %. Pääkaupunkiseudulla keskimääräinen rakennuskustannus oli 4 058 euroa neliöltä ja muualla Suomessa 3 385 euroa neliöltä (Taulukko 4.).

Taulukko 4. Rakentamisen hinta pitkän ja lyhyen korkotuen tavallisissa ARA-vuokra- ja asumisoikeusasunnoissa 2022.

Alue	Rakennus- kustannus* (€/am ²)	Vuosi- muutos
Pääkaupunkiseutu	4 058	7,4 %
Muu maa	3 385	9,5 %

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

Kilpailu rakentamisessa ja rahoituksessa

ARA-uudiskohteista 68 % toteutettiin kilpailu-urakkana. Osuus on 3 %-yksikköä pienempi kuin vuotta aikaisemmin. Pitkän korkotuen vuokra- ja erityisryhmähankkeista yli kolme neljäsosaa rakennettiin kilpailu-urakoina. Asumisoikeushankkeista 46 % oli kilpailumuotoisia (Taulukko 5.).

Taulukko 5. Urakkakilpailuhankkeiden määrä ja osuus ARA-uudistuotannossa 2022

Urakkamuoto	Vuokra-asunnot (pitkä korkotuki)	Vuokra-asunnot (lyhyt korkotuki)	Erityisryhmien asunnot	Asumisoikeusasunnot	ARA-tuotanto yhteensä
Neuvottelu	7	6	5	13	31
Kilpailu	22	9	25	11	67
Yhteensä	34	13	27	26	100
<i>Kilpailu-urakoiden osuus 2022</i>	76 %	60 %	83 %	46 %	68 %
<i>Kilpailu-urakoiden osuus 2021</i>	73 %	53 %	79 %	68 %	71 %

Uusien vuokra- ja asumisoikeustalojen korkotukilainojen keskiporko (sisältää koron ja marginaalin) oli 0,95 %. Lainojen korkomarginaali oli keskimäärin 0,53 %. Keskiporko nousi 0,52 %-yksikköä vuoteen 2021 verrattuna (Taulukko 6.). Kuntarahoituksen osuus korkotukilainoituksesta oli 76 % (78 % vuonna 2021).

Taulukko 6. Uusien vuokra- ja asumisoikeustalolainojen korot ja marginaalit 2021-2022 (pitkä korkotuki)

	2021	2022	Vuosimuutos %-yksikköä
<i>Keskiporko (%)</i>	0,43	0,95	0,52
<i>Korkomarginaali (%)</i>	0,49	0,53	0,04

Vuokrat ja käyttövastikkeet ARA-uustuotannossa

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

Pääkaupunkiseudulle valmistuvan pitkän korkotuen asunnon alkuvuokra on keskimäärin 15,2 euroa neliöltä. Lyhyen korkotuen asunnon alkuvuokra on 17,5 ja asumisoikeusasunnon 15,3 euroa neliölle. Muualla maassa uuden pitkän korkotuen vuokra-asunnon asumiskustannus on keskimäärin 13,7, lyhyen korkotuen 15,1 ja aso-asuntojen tasan 12 euroa neliöltä.

Uusien ARA-asuntojen vuokrat ja käyttövastikkeet olivat pääkaupunkiseudulla selvästi edullisempia kuin vapaarahoitteiset vuokrat uusissa vuokrasuhteissa (Taulukko 7.).

Taulukko 7. Uusien vuokra- ja asumisoikeusasuntojen asumiskustannukset 2021–2022. ARA-asunnoista taulukossa esillä alkuvuokrat.

Rahoitusmuoto	PKS	vuosimuutos	Muu maa	vuosimuutos
Pitkä korkotuki*	15,2	-0,6 %	13,7	5,0 %
Lyhyt korkotuki**	17,5	5,8 %	15,1	8,6 %
Asumisoikeus*	15,3	5,5 %	12,0	3,4 %
Markkinavuokra***	22,1	3,0 %	14,7	5,1 %

Huom. Alkuvuokrat poikkeavat ARA-vuokrien yleisestä tasosta ja muutoksesta, koska otosmäärä on pienempi eikä se huomioi asuntojen sijainnin tai keskikoon muutoksia.

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

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

***) Uudet vuokrasopimukset, Q4/2021 (Tilastokeskus). Vesimaksu sisältyy vuokraan.

Pienasuntojen osuus ARA-tuotannossa

Vuoden 2022 ARA-tuotannossa yksiöiden osuus oli 46 % ja kaksioiden 28 %. Pienasuntojen osuus pitkän ja lyhyen korkotuen vuokra-asunnoissa oli 76 %, asumisoikeusasunnoissa 69 % ja erityisasunnoissa 72 %. ARA-asuntojen keski-
koko oli 47,3 neliometriä (Taulukot 8. ja 9.).

Taulukko 8. ARA-asuntojen huoneistojakauma huoneluvun ja hankelajin mukaan 2022.

Huoneluku	Vuokra-asunnot, pitkä korkotuki	Vuokra-asunnot, lyhyt korkotuki	Asumisoikeusasunnot	Erityisryhmien asunnot	ARA-asunnot yhteensä
yksiöt	43 %	47 %	29 %	60 %	46 %
kaksiot	33 %	29 %	40 %	12 %	28 %
perheas.	24 %	24 %	31 %	1 %	18 %
ryhmäas.	..	..	..	27 %	8 %
Yhteensä	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Taulukko 9. ARA-asuntojen keskikoko (m2) huoneluvun ja hankelajin mukaan 2022

<i>Huoneluku</i>	Vuokra-asunnot, pitkä kor- kotuki	Vuokra-asunnot, lyhyt kor- kotuki	Asumis- oikeus- asunnot	Erityis- ryhmien asunnot	ARA- asunnot yhteensä
<i>yksiöt (m2)</i>	38,2	38,1	44,1	30,1	35,7
<i>kaksiot (m2)</i>	52,7	54,9	56,1	44,5	52,8
<i>perheas. (m2)</i>	71,3	69,1	76,6	58,4	72,5
<i>ryhmäas. (m2)</i>	..	..	..	37,3	37,3
<i>Asunnot (m2)</i>	50,9	50,5	59,0	34,1	47,3

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.

Tavallisten vuokra- ja asumisoikeuskohteiden korjauskustannus oli koko maassa 2 074 euroa neliölle. Erityisryhmäasuntojen korjauskustannus oli 2 627 euroa neliötä kohden. Molempien perusparannusaste oli keskimäärin 57 %.

Erityisryhmien investointiavustukset

Erityisryhmähankkeille myönnetään korkotukilainan lisäksi investointiavustusta. Avustusta kohdistettaessa huomioidaan tuen tarve, kohteen pitkäaikainen käyttö ja taloudellinen kantokyky. Avustusta sai 1 965 erityisasuntoa, mikä on 1 054 vähemmän kuin vuonna 2021. (Taulukko 10.).

Taulukko 10. Erityisryhmien investointiavustukset vuosina 2021-2022.

	2021		2022	
	As.kpl	Milj. €	As.kpl	Milj. €
<i>Toimenpide</i>				
<i>Uudistuotanto</i>	2 648	76,8	1 594	79,4
<i>Perusparannus</i>	1 002	11,4	374	7,5
<i>Yhteensä</i>	3 650	88,2	1 965	86,9

*) Taulukosta puuttuvat aikaisempien vuosien avustuksille tehdyt tarkistus päätökset.

Investointiavustusta myönnettiin 1 098 ikääntyneiden asunnolle yhteensä 60,9 miljoonaa euroa. Ikääntyneiden osuus avustusta saaneista asunnoista oli 56 % ja avustuksista 70 %. Opiskelija-asuntoja avustettiin 14,9 ja kehitysvammaisia 8,6 miljoonalla eurolla.

Avustusmäärä pysyi samana kuin vuotta aiemmin, mutta keskimääräinen avustus asuntoa kohden nousi 24 200 eurosta 44 200 euroon. Muutos johtuu kustannusten noususta ja pienempää avustusta saavien opiskelija-asuntojen osuuden laskulla 33 %:sta 17 %:iin (Taulukko 11.).

Taulukko 11. Erityisryhmien investointiavustukset ja osuudet kohderyhmittäin 2022

<i>Erityisryhmät 2022</i>	Asuntoja kpl (osuus)	Avustus milj. € (osuus)	keskim. avustus/ asunto (€)
<i>Ikääntyneet</i>	1 098 (56 %)	60,9 (70 %)	55 464
<i>Opiskelijat</i>	753 (38 %)	14,9 (17 %)	19 788
<i>Kehitysvammaiset</i>	77 (4 %)	8,6 (10 %)	111 688
<i>Muut erityisryhmät</i>	37 (2 %)	2,5 (3 %)	66 757
<i>Yhteensä</i>	1 965 (100 %)	86,9 (100 %)	44 209

Vuokrataso erityisryhmien hankkeissa

Investointiavustusten myöntämisen keskeisenä tavoitteena on erityisasuntojen asumiskustannusten pitäminen kohtuullisena. Vuoden 2022 laskennalliset alkuvuokrat uusissa erityisasunnoissa olivat 14,9 - 19,7 euroa asuinneliötä kohden kuukaudessa. Perusparannushankkeiden asumismenot olivat 10,1 - 11,2 euroa asuinneliölle (Taulukko 12.).

Taulukko 12. Investointiavustushankkeiden tukiprosentti ja alkuvuokra tukiluokittain 2021-2022

Uudistuotanto				Perusparannus		
Vuosi	Tuki-luokka*	Tuki-pro-sentti	Alkuvuokra (e/m2)	Tuki-luokka*	Tuki-pro-sentti	Alkuvuokra (e/m2)
2021	1	15,0	17,1	1	15,0	11,7
2021	2	27,7	15,8	2	32,5	8,7
2021	3	36,4	15,4	3	36,7	8,6
2021	4	50,0	14,2	4	10,0	14,9
2022	1	15,0	19,7	1	15,0	11,2
2022	2	27,5	15,4	2	33,3	10,2
2022	3	38,2	14,9	3	37,5	10,1
2022	4	50,0	16,0	4	50,0	11,1

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

1.2.1.3 Korjausavustukset ja avustukset sähköisen liikenteen edistämiseen

Korjausavustusryhmässä käsitellään useita valtionavustuksia. Korjausavustusta voidaan myöntää ikääntyneiden ja vammaisten asuntojen korjaamiseen, kunnottotutkimukseen ja perusparannuksen suunnitteluun sekä liikkumisesteen poistamiseen (esteettömyysavustus) ja jälkiasennushissien rakentamiseen. Lisäksi korjausavustusryhmässä myönnetään avustuksia asuinrakennusten energiatehokkuutta parantaviin korjauksiin sekä sähköautojen latausinfraan rakentamiseen.

Vuoden 2022 avustusmäärärahat ja -valtuudet olivat alun perin yhteensä 86,5 miljoonaa euroa. Lisäksi korjausavustusten ja latausinfra-avustusten siirtyviä määrärahoja oli 7,1 miljoonaa euroa eli yhteensä myönnettävissä oli 93,6 miljoonaa euroa. Vuoden aikana energia-avustusten valtuus ja latausinfra-avustusten määrärahat muuttuivat. Lopulta avustuksia myönnettiin yhteensä 104,8 miljoonaa euroa. Lisäksi vuodelle 2023 siirtyi korjausavustusten ja latausinfra-avustusten määrärahoja yhteensä 20,1 miljoonaa euroa.

Vuoden 2022 aikana tehtiin yli 4 325 avustuspäätöstä, joista 3 770 oli myönteisiä ja 555 hylkäyspäätöksiä. Keväällä alkaneen energiakriisin myötä hakemuskasvot kasvoivat erityisesti energia-avustuksissa, mutta myös muita avustuksia haettiin aktiivisesti. Alkuvuoden aikana korjausavustusryhmässä työskenteli 12-14 virkamiestä. Hakemustilanteen vuoksi ryhmää vahvistettiin kesällä ja syksyllä, joten vuoden lopussa ryhmässä työskenteli 20 virkamiestä. Loppuvuoden aikana jonotilanne saatiin kääntymään laskuun, mutta vuodelle 2023 siirtyi yli 2 860 hakemusta (edellisenä vuotena siirtyviä hakemuksia oli noin 860 kpl). Ruuhkanpurkua jatketaan keväällä 2023.

Korjausavustukset

ARA myöntää korjausavustuksia yhteisöille jälkiasennushissien rakentamiseen ja muiden liikuntaesteiden poistamiseen, ikääntyneiden ja vammaisten henkilöiden asuntojen korjaamiseen sekä kuntotutkimukseen ja perusparannuksen suunnitteluun kosteus- ja sisäilmaongelmien yhteydessä.

Vuonna 2022 korjausavustuksiin oli käytettävissä 30,25 miljoonan euron myöntövaltuus Valtion asuntorahaston varoista. Sen lisäksi oli käytettävissä talousarvion 6,25 miljoonan euron määräraha. Vuoden 2022 määrärahojen lisäksi käytössä oli vuodelta 2021 siirtynyt korjausavustusmääräraha, yhteensä 5 400 000 euroa.

Myönnettyjen korjausavustusten yhteismäärä laski hieman edellisen vuoden tasosta ja oli yhteensä 25,7 miljoonaa euroa (26,2 miljoonaa euroa vuonna 2021). Toisaalta vuoden lopussa käsittelyjonossa oli yli 170 hakemusta enemmän kuin edellisenä vuotena. Hakemuskäsittelyn ruuhkautumisen vuoksi käsittelyajat pidentyivät vuoden 2022 aikana. Iäkkäiden ja vammaisten hakemusten osalta ARA on antanut palvelulupauksen, jonka mukaan avustushakemuksen käsittely keskimäärin viimeistään 14 työpäivän kuluessa siitä, kun ARA on saanut riittävät tiedot päätöksen tekemiseen. Palvelulupauksen mukainen keskimääräinen käsittelyaika toteutui ja alitettiin alkuvuoden ja kesän aikana. Lokakuusta alkaen käsittelyajat pidentyivät, koska henkilöstöä oli siirrettävä ruuhkautuneiden latausinfra- ja energia-avustusten käsittelyyn. Koko vuoden osalta palvelulupauksen mukainen keskimääräinen käsittelyaika kuitenkin toteutui.

Jälkiasennushissien rakentamiseen myönnettiin avustuksia yhteensä 10,7 miljoonaa euroa eli selvästi edellisvuotta enemmän (9,2 miljoonaa euroa vuonna 2021). Määrärahaa varautui yhteensä 12 miljoonaa euroa, sillä muutamiin hissiavustuspäätöksiin viranomaisen virheen vuoksi virheellisesti kirjatun voimassaoloajan vuoksi jouduttiin tekemään uudet määrärahavaraukset päätöksille, joiden avustusarvo oli yhteensä 1,3 miljoonaa euroa. Virheen vuoksi määrärahavaraus on toteutunut kahteen kertaan (sekä vuoden 2021 budjettimäärärahaan että vuoden 2022 VAR-valtuuteen). Maksatus toteutuu vain kerran, joten valtiolle ei aiheudu ylimääräisiä kustannuksia, sillä 1,3 miljoonan euron määrärahavaraus vuoden 2021 budjettimäärärahasta jää maksamatta.

Avustuksia liikkumisesteen poistoon myönnettiin 10,2 miljoonaa euroa (9,9 miljoonaa euroa vuonna 2021). Ikääntyneiden ja vammaisten henkilöiden asuntojen korjausavustusta myönnettiin yhteensä 3,1 miljoonaa euroa (vuonna 2021 yhteensä 4,9 miljoonaa euroa). Lisäksi myönnettiin 1,6 miljoonaa euroa kuntotutkimuksiin ja perusparannuksen suunnitteluun (vuonna 2021 yhteensä 2,2 miljoonaa euroa).

ARAn tuli myös tehostaa ja kehittää viestintää ja neuvontaa korjausavustuksiin liittyen. ARA käynnisti keväällä 2022 viestinnän hankkeen, jonka tavoitteena on kehittää ja laajentaa avustuksia koskevaa viestintää. Viestinnän osalta on tehty yhteistyötä kiinteistöalan järjestöjen kanssa.

Taulukko 13. Myönnetyt hissiavustukset

	2020	2021	2022	Muutos
Hissien lukumäärä	103	110	95	-15
Kohteita	46	39	40	+1
Avustukset (milj. euroa)	10,4	9,2	10,7	+1,5

Energiatehokkuusavustukset ja kaukolämpölaitteistojen uusimisen avustus

Energia-avustus on ollut erittäin suosittu. Yhteydenottoja tuli eri kanavia pitkin paljon ja avustukseen liittyvä viestinnän ja ohjeistuksen tarve oli poikkeuksellisen suurta erityisesti loppukesällä ja syksyllä 2022. Energiakriisin myötä hakemuskäärät kasvoivat jo keväällä, mutta olivat erityisesti alkusyksystä jopa moninkertaisia edelliseen vuoteen verrattuna.

Avustusta koskeva Valtion asuntorahaston valtuus oli alun perin 40 miljoonaa euroa, mutta se nostettiin neljännessä 2022 lisätalousarviossa 70 miljoonaan euroon. Vuoden aikana ARA teki yli 1 600 energia-avustuspäätöstä ja avustusvaltuutta sidottiin lähes 70 miljoonaa euroa. ARA arvioi, että vuoden 2022 lopussa käsittelyjonossa olleille yli 1 300 avustushakemukselle myönnetään yli 30 miljoonaa euroa vuoden 2023 avustusvaltuudesta.

Syyskuun alussa hyväksyttiin uusi asetus, jonka myötä ARA:n myönnettäväksi tuli uusi avustus kaukolämpölaitteistojen uusimisesta matalalämpöiseen kaukolämpöön soveltuviksi. Avustus myönnetään yhteisestä valtuudesta energiaavustuksen kanssa. ARA julkaisi hakuohjeen syyskuussa ja avasi sähköisen hakemushakemuksen lokakuussa. Avustuksen myöntäminen aloitettiin vuoden 2023 alussa.

Avustukset sähköisen liikenteen edistämiseen

Myös latausinfra-avustukset jatkuivat suosittuina. Asuinrakennusten latausinfra-avustukseen oli käytettävissä vuodelta 2021 siirtynyttä määrärahaa 1,7 miljoonaa euroa. Vuoden 2022 määräraha oli alun perin noin 8,5 miljoonaa euroa. Heinäkuun lisätalousarviossa määrärahaa nostettiin 20 miljoonalla eurolla, mutta joulukuun lisätalousarviossa momentilta vähennettiin 7 miljoonaa euroa, kun latausinfra-avustus poistettiin EU:n elpymis- ja palautumistukivälineen rahoituksen piiristä. Vuoden 2022 määräraha oli lopulta yhteensä 21,5 miljoonaa euroa. Määrärahaa sidottiin yhteensä 9 miljoonaa euroa. Vuodelle 2023 siirtyi määrärahaa 14,2 miljoonaa euroa. Koko siirtyvä määräraha oli varautunut joulukuuhun mennessä saapuneille hakemuksille. Hakemuskäsittely ruuhkautui keväällä 2022, mutta tilanne parantui loppuvuoden aikana.

Uutena avustuksena alkoi vuoden 2022 alussa työpaikkakiinteistöjen latauspisteavustus. Avustuksen määräraha oli alun perin 1,5 miljoonaa euroa, mutta joulukuun lisätalousarviossa määrärahaa vähennettiin 0,5 miljoonaa euroa, joten

määräraha oli lopulta miljoona euroa. Avustusta myönnettiin 0,5 miljoonaa euroa ja saman verran siirtyi myönnettäväksi vuoden 2023 aikana. Koko siirtyvä määräraha oli varautunut marraskuuhun mennessä saapuneille hakemuksille.

Korjausavustusten maksatusten jakauma

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

Taulukko 14. Korjaus- ja energia-avustusten maksatusten kohdentuminen käyttötarkoituksen mukaan vuosina 2019–2022, euroa

	2019	2020	2021	2022
Uusien hissien rakentaminen	10 718 074	10 941 853	6 633 303	6 190 932
Hissien korjaus ja muu liikuntaesteiden poistaminen	5 845 250	7 127 643	8 034 170	7 690 230
Kuntotutkimus (hlö ja taloyhtiöt)	-	313 518	1 242 654	1 638 880
Ikääntyneiden ja vammaisten asunt. korj.	3 748 983	3 598 473	3 479 459	2 656 496
Energia-avustukset (taloyhtiöt)	-	1 944 779	16 146 987	30 334 947
Energia-avustukset pientaloille (hlö)	-	1 369 983	3 279 686	2 585 735
Energia-avustukset ARA-yhteisöille	-	-	1 092 134	2 349 596
Korjausavustukset yhteensä	20 312 307	25 296 249	39 908 393	53 446 816

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. Kehittämisrahoituksen tarkemmasta käytöstä ja hankkeista julkaistaan erillinen raportti.

Kehittämismäärärahat ohjattiin tulostavoitteiden ja ympäristöministeriön vahvistaman käyttösuunnitelman mukaisesti neljään eri hankekokonaisuuteen. Useita eri hankkeita sisältäneitä hankekokonaisuuksia olivat:

1. Tietopalvelut, digitalisaatio ja viestintä
2. Erityisryhmien asuminen
3. Kestävä ARA-rakennus
4. Kuntien asumisen suunnittelu ja ennakointi

Taulukko 15. Kehittämisrahan käyttö vuonna 2022

Tietopalvelut, digitalisaatio ja viestintä	540 200 €	77 %
Erityisryhmien asuminen	84 800 €	12 %
Kestävä ARA-rakennus	75 000 €	11 %
Kuntien asumisen suunnittelu ja ennakointi	0 €	0 %
YHTEENSÄ	700 000 €	100 %

Hankintapäätöksiä tehtiin yhteensä 20 kehittämishankkeesta. Eniten rahoitusta sidottiin tietopalveluihin, digitalisaatioon ja viestintään liittyvään kehittämiseen. Tämän hankekokonaisuuden osalta jatkettiin muun muassa raportoinnin ja Valpas-järjestelmän kehittämistä. Uusina kokonaisuuksina aloitettiin esimerkiksi Asuntojen vuokrailmoitukset -tilasto ja selvitys noususuhdanteen vaikutuksista ARA-tuotantoon. Erityisryhmien asumiseen kohdentui kolme hanketta; yksi senioriasumiseen, yksi kehitysvammaisten asumiseen ja yksi erityisryhmien asuntomarkkinoihin liittyen. Kestävän ARA-rakennuksen osalta oli viisi erillistä hanketta liittyen mm. yhteistiloihin, opiskelija-asumiseen ja taiteeseen ARA-koh-teissa.

Viime vuoden keskeisimpiä hankkeita oli ARAn yhteistyössä Helsingin kaupungin, eurooppalaisen sosiaalisen asumisen kattojärjestön Housing Europe ja kotimaisten yhteistyökumppaneiden kanssa järjestämä sosiaalisen asumisen festivaalitapahtuma 14-17.6.2022. Tapahtumaan saatiin kesäkuussa lähes 1 000 osallistujaa kymmenistä maista. Tapahtuma oli onnistunut ja sai kiitosta niin osallistujilta kuin järjestäjäkumppaneiltakin. Festivaaleille toteutettiin yli 80 mielenkiintoista yleisötapahtumaa, joista suurin osa oli täyteen varattuja. Tapahtuma oli avoin ja maksuton kaikille yleishyödyllisestä asumisesta kiinnostuneille.

Syksyllä 2022 toteutettiin avoin haku vuoden 2023 tutkimus- ja kehittämishankkeille. Haun kautta saatiin 12 hanke-ehdotusta kaikkiin eri kehittämistee-moihin liittyen ja lisäksi myös sellaisilta toimijoilta, jotka eivät ennen ole olleet mukana ARAn kehittämishankkeissa. Saaduista ehdotuksista seitsemää ehdotettiin ministeriölle vuoden 2023 t&k-käyttösuunnitelmaan sisällytettäväksi.

Kehittämishankkeista viestittiin ARA-viesti -lehdessä, ARAn uutiskirjeessä sekä Twitter-tilillä. Kehittämisrahoituksella rahoitettujen hankkeiden lisäksi ARA oli mukana useissa tutkimus- ja kehittämishankkeissa joko osatoteuttajana, sidos-ryhmäkumppanina tai ohjausryhmän jäsenenä.

1.2.2 Toiminnan vaikuttavuus

1.2.2.1 Kehittämisen- ja yhteistyöhankkeet

Asumisneuvonnan kehittäminen ja laajentaminen oli uusi ARAlle vuoden 2022 alusta tullut kehittämiseen liittyvä tehtäväkokonaisuus. Lisäksi ARA osallistui yhteistyöohjelmaan asunnottomuuden puolittamiseksi ja ikääntyneiden asumisen toimenpideohjelman toteutukseen. ARA toimi myös valtioapuviranomaisena lähiöiden kehittämisohjelmassa.

Maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimukset (MAL)

Valtio solmi 8.10.2020 MAL-sopimukset neljän suurimman kaupunkiseudun (Helsingin, Tampereen, Turun ja Oulun seudut) kanssa vuosille 2020-2031. Hallitusohjelman mukaisesti sopimukset solmittiin 12-vuotisiksi, mutta konkreettista toimenpiteistä sovittiin kuluvaan vaalikauden ajaksi eli vuosiksi 2020-2023.

Sopimukset on tarkoitus päivittää syksyllä 2023 vuosille 2024-2027 uuden hallituksen linjausten mukaisesti. ARA on ollut mukana valtiotoimijoiden valmistelutyössä uutta sopimuskierrosta varten.

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 edistänyt tukitoiminnassaan MAL-sopimusten tavoitteiden toteutumista.

Vuonna 2021 MAL-menettelyä laajennettiin kolmelle uudelle seudulle. Valtio sekä Jyväskylän, Kuopion ja Lahden kaupunkiseudut hyväksyivät maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) sopimukset 23.6.2021.

ARA on vuonna 2022 ollut mukana eri seutujen MAL-sopimusten seurantakouksissa ja MAL-sopimusten valtakunnallisten indikaattorien kehittämistyössä. MAL-menettelystä tehtiin evaluointi, jossa arvioitiin neuvotteluprosessin kokonaisuutta ja tehtiin kehittämisohjeita. Evaluointi valmistui kesäkuussa 2022.

Vuoteen 2021 verrattuna ARA-tuotanto väheni kaikilla alueilla 2022. MAL-alueiden asuntorakentaminen muodostaa valtaosan ARAn tukemasta uustuotannosta. Vuonna 2022 alkaneesta ARA-tuotannosta Helsingin seudun MAL-kuntien osuus oli 58 % ja kaikkien seitsemän MAL-seudun osuus oli yhteensä 91 %.

Lainoituksen lisäksi ARAlla on myöntänyt MAL-sopimuksiin liittyviä kunnallistekniikan rakentamisavustuksia (infra-avustukset) ja käynnistysavustuksia.

Asumisneuvonnan kehittäminen ja laajentaminen

ARAN uutena tehtävänä oli asumisneuvonnan yleinen ohjaus ja kehittäminen, valtakunnallisen asumisneuvonnan verkoston luominen ja ylläpitäminen, sopimusten neuvottelemineen sekä sopimusten mukaisen rahoituskorvauksen myöntäminen kuntien asumisneuvontatoimintaan.

Vuonna 2022 kunnat saivat hakea ARAlta korvausta asumisneuvonnan ja siihen liittyvän talousneuvonnan kehittämiseen ja laajentamiseen. Tavoitteena oli ulottaa asumisneuvontapalvelu kaikkien kuntalaisten saataville asumismuodosta riippumatta, eli myös yksityisissä vuokra-asunnoissa ja omistusasunnoissa asuville. Tavoitteena oli vuokravelkojen, asumisen häiriöiden ja häätöjen vähentäminen sekä asumisen jatkumisen turvaaminen.

Vuonna 2022 ARAlla oli 3 miljoonan euron määräraha asumisneuvontatoiminnan kehittämiseen ja laajentamiseen. Korvauksessa ei ollut hakuaikaa, vaan avustuksella oli jatkuva haku. Korvaus perustui sopimusneuvotteluun kunnan kanssa siitä, miten asumisneuvontaa kehitetään ja miten se laajennetaan kaikkiin asumismuotoihin. Kunta vastasi palvelun järjestämisestä, mutta palvelua voivat tuottaa kunnan alueella muutkin toimijat. Asumisneuvonnan laajentamiseen tehtiin 12 avustuspäätöstä vuonna 2022. ARA myönsi vuonna 2022 myös asumisneuvonta-avustusta Valtion asuntorahastosta. Avustusta myönnettiin asumisneuvontatoimintaan valtion tukemiin vuokra-asuntoihin. VAR-valtuuden asumisneuvoja-avustuspäätöksiä tehtiin 19 kappaletta.

Yhteistyö Valtiokonttorin ja Suomen ympäristökeskuksen kanssa

ARAN ja Valtiokonttorin riskienhallinnan yhteistyöryhmä jatkoi toimintaansa. Lisäksi 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. Marraskuussa järjestettiin yhteinen webinaari asuntokannan kehittämiseen liittyen.

Yhteistyötä SYKE:n kanssa jatkettiin muun muassa erilaisissa yhteishankkeissa, joissa SYKE on toteuttajana. Virastot järjestivät myös Rakentamisen ja asumisen tietoaaineistot ja niiden hyödyntäminen (RASTI) -seminaarin hybinaarina, 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 teoissa 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 vuokratoloyhteisöjen ongelmien ratkaisemista kestäväällä tavalla yhteistyössä Valtiokonttorin kanssa. Vuoden 2022 aikana tavoitteena oli vastata asumisoikeusasuntoihin liittyvistä valvonta- ja ohjaustehtävistä sekä järjestysnumerorekisterin kehittämisestä ja ylläpidosta. 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 19 koulutuksessa tai seminaarissa. Vuoden aikana toteutettiin yhteensä 44 ohjaustapaamista tai valvontakäyntiä ARA-asuntoja omistaviin yhteisöihin ja kuntiin. Näistä käynneistä vanhan asuntokannan riskienhallintaan ja kehittämiseen kohdentuneita oli neljä. Hallintokanteluja käsiteltiin neljä kappaletta. Ohjaukseen ja valvontaan liittyvistä toimenpiteistä ja havainnoista on raportoitu tarkemmin ympäristöministeriölle erillisellä vuosiraportilla.

Vuonna 2022 tarkastettiin myös lyhytaikaista korkotukea saaneita toimijoita. Tarkastuksen tavoitteena oli varmistaa, etteivät toimijat ole tulouttaneet tuottoa tai korottaneet vuokria yli laissa sallitun. Toimijoilta pyydettiin valvontaa varten tiedot vuonna 2021 omistajille maksetuista tuotoista sekä tehdyistä vuokrantarkistuksista. Tarkastuksen yhteydessä tunnistettiin lainoitustuotteen liittyviä ohjauksen ja valvonnan kriittisiä kohtia, joihin kiinnitetään huomiota seuraavien vuosien aikana.

Vuositietojen perusteella tehtävät tarkastukset kohdennettiin erityisesti yleishyödyllisiin yhdistyksiin. Tarkastuksissa ei havaittu yhdistysten toiminnassa merkittäviä riskitekijöitä, mutta tehtiin joitakin havaintoja yleishyödyllisyyttä ja vuokranmääritystä koskevien säännösten noudattamisessa. Tämän vuoksi ARA lähetti kaikille yleishyödyllisille yhdistyksille ja säätiöille ohjauskirjeen yleishyödyllisyydestä ja vuokranmäärityksestä

ARA on vuonna 2022 jatkanut uuden asumisoikeuslain toimeenpanoa. Yksi merkittävimmistä uudistuksista on valtakunnallinen järjestysnumerorekisteri, jonka kehittämisestä ja ylläpitämisestä ARA vastaa. Järjestysnumerorekisteri otetaan käyttöön 1.9.2023. Lisäksi uuden asumisoikeuslain myötä asukashallinnon ja asukasvalintojen valvonta siirtyy ARA:lle, joten ARA on vuoden 2022

aikana valmistellut myös niihin liittyviä ohjeistuksia. Asumisoikeuslain toimeenpanon lisäksi ARA osallistui ympäristöministeriön johtamaan yhteishallintolain uudistamiseen.

Suunnitelmallisen kiinteistönpidon edistäminen ja riskienhallinta

Asunto- ja lainakannan riskienhallinnassa ARA teki yhteistyötä Valtiokonttorin kanssa. ARAn ja Valtiokonttorin riskiraportti julkaistiin kaksi kertaa. Valtiokonttori järjesti syksyllä webinaarin valtion tukitoimenpiteistä vuokratuloyhteisön tervehdyttämiseksi. Webinaarissa oli myös ARAn edustajien puheenvuorot.

Liittyen asuntojen tarkoituksenmukaisen käytön edistämiseen ja riskienhallintaan ARA vapautti rajoituksista kertomusvuonna yhteensä 2 457 asuntoa (2 378 asuntoa vuonna 2021). Purkulupia myönnettiin 1 225 asunnolle (1 176 asunnolle vuonna 2021). Purkuavustuksia myönnettiin yhteensä noin 6 miljoonaa euroa, joten 8 miljoonan euron määrärahasta käytettiin 75 prosenttia. Luovutuksensaajan nimeäminen ja enimmäishinnan määrittäminen tehtiin 1 293 asunnolle (1 480 asunnolle vuonna 2021). Käyttötarkoituksen muutoksesta muuhun kuin asuinkäyttöön tehtiin 37 päätöstä (29 vuonna 2021).

Energiatodistuksiin liittyvä valvonta ja kehittäminen

Vuoden 2023 alussa energiatodistustietojärjestelmässä oli yli 200 000 voimassa olevaa todistusta ja yli 1 000 laatijan tiedot. Energiatodistuksia laadittiin rekisteriin vuoden 2022 aikana yhteensä 40 562 kpl (vuosi 2021 yht. 38 219 kpl).

ARA on valvonut energiatodistusten käyttöä ja niiden oikeellisuutta. Energiatodistusten käytönvalvontaa myynti- tai vuokraustilanteissa tehostettiin ja valvontaa tehtiin 945 kohteeseen. Käytönvalvontaan liittyen annettiin kehoituksia ja varoituksia. Jos siitä huolimatta velvoitetta laatia todistus ei noudateta, niin ARA voi asettaa uhkasakon toimenpiteen tehostamiseksi. Ensimmäiset uhkasakot käytönvalvontaan liittyen asetettiin syksyllä. Energiatodistusten oikeellisuuteen liittyviä tarkastuksia tai kevyempiä katselmointeja tehtiin yhteensä 350 todistuksen osalta.

Viime vuoden aikana energiatodistusrekisteriin toteutettiin vielä uuden järjestelmän käyttöönottoon liittyviä takuutöitä. Keskeisenä kehityshankkeena oli energiatodistusjärjestelmässä olevien tietojen siirron mahdollistavan rajapinnan rakentaminen ja siihen liittyvä valmistelu. Rajapinta valmistui alkuvuodesta 2023 ja aineiston käyttöön liittyen voi hakea tietolupaa ja saada siihen perustuen käyttöoikeuden hakea tietoja rajapinnan kautta.

Laatijoilla on ollut vuoden 2022 aikana edelleen huomattava tarve e-lukulasentaa koskevalle ohjeistukselle ja neuvonnalle ARAn energia-avustukseen liittyen. Tämän neuvonnan lisäksi energia-asiantuntijoita ovat työllistäneet erilaiset energiatodistusaineistoihin liittyvät tietopyynnöt, joiden määrä on viime vuosina lisääntynyt.

1.3 Toiminnallinen tehokkuus

1.3.1 Toiminnan tuottavuus

Toimintojen osalta on laskettu niihin kohdentuneet henkilötyövuodet Kieku-järjestelmän työaikakohdennusten perusteella. Rahoitustoimintojen henkilötyövuosimäärän kasvamiseen vuonna 2022 vaikuttavat korjaus- ja energia-avustuksiin käytetty työaika, rahoitusprosessin kehittäminen ja digitalisointi sekä avustuksiin liittyvät maksatustehtävät. Digitalisaation edistäminen ja tietojärjestelmien edelleenkehittäminen vaikuttavat sekä rahoitustoiminnan että tietopalvelun lukuihin, koska ne työllistävät molempien alueiden asiantuntijoita.

Taulukko 16. Toimintojen henkilötyövuodet

	2020	2021	2022
Rahoitustoiminnot	31	36	38
Ohjaus ja valvonta	13	14	14
Kehittämis- ja yhteistyötoiminta*)	9	7	8
Tietopalvelut	12	14	13
Hallinto	4	3	4
Yhteensä	69	74	77

**=kehittämisraha-hankkeiden osuus tästä 0,8 htv vuonna 2022*

1.3.2 Toiminnan taloudellisuus

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

Viraston toiminnan kokonaiskustannukset olivat 6 501 628 euroa. Kustannuslaskenta perustui valtion yhteisessä Kieku-järjestelmässä tehtyyn työajan seurantaan, jonka perusteella kustannukset kohdennettiin toiminnoille.

Taulukko 17. Toimintojen kokonaiskustannukset

1.000 euroa	2020	2021	2022
Rahoitustoiminnot	2 499	2 897	3 080
Ohjaus ja valvonta	1 086	1 162	1 139
Kehittämis- ja yhteistyötoiminta	935	802	829
Tietopalvelut	989	1 153	1 097
Hallinto	347	310	356
Yhteensä	5 856	6 324	6 501

Virastossa on menossa useita palvelujen digitalisointiprojekteja, 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 digitalisointiin käytettyä työaika.

Lainoitustoiminnan kokonaiskustannukset nousivat 9,9 %, ja keskimääräinen korkotukilainapäätöksen kustannus oli 8 432 euroa.

Avustuspäätöksen hinta, 479 euroa, nousi hieman edellisvuodesta. Luku pitää sisällään useita avustuspäätöslajeja sekä niihin liittyvään tietojärjestelmään, ohjeistukseen ja muuhun toiminnan kehittämiseen liittyviä henkilökuluja. Erityisesti korjausavustusten hakijakunnassa on paljon neuvontaa ja ohjeistusta tarvitsevia ikääntyneitä ja vammaisia henkilöitä. Myös hakemukset tulevat heiltä usein paperisena, mikä nostaa päätöksentekoon tarvittavaa työaika.

Taulukko 18. Lainoitus- ja avustustoiminnan taloudellisuuden tunnuslukujen kehitys

	2020	2021	2022	Muutos
Viraston kokonaiskustannukset, euroa	5 856 466	6 324 484	6 501 628	2,8 %
Lainoitustoiminnan kustannukset*, euroa	1 205 162	1 273 278	1 399 792	9,9 %
Laina- ja korkotukipäätöksen kustannus				
- euroa/hanke	5 107	5 395	8 432	56,3 %
Avustustoiminnan kustannukset*	1 459 600	1 780 947	1 865 897	4,8 %
Avustuspäätöksen käsittelykustannus (sis. maks.)				
-euroa/avustuspäätös	655	473	479	1,3 %

*=sisältää tukitoimintojen / hallinnon kustannusosuuden

1.3.3 Maksullisen toiminnan tulos ja kannattavuus

Energiatodistusrekisteröinneistä on laskutettu laatijoita 1.5.2015 lähtien. Rekisteröintimaksuista kertyi vuonna 2022 tuottoja 369 532,80 euroa. Järjestelmästä ja henkilötöystä syntyneet kustannukset olivat 202 522,11 euroa. Lomien kustannukset otettiin mukaan henkilökustannuksiin. Edellisiltä vuosilta kertynyttä ylijäämää käytettiin vuonna 2021 uusitun järjestelmän kehittämiseen.

1.4 Tuotokset ja laadunhallinta

1.4.1 Suoritteiden määrät ja aikaansaadut julkishyödykkeet

Viraston tekemien päätösten määrä laski hieman edellisvuodesta. Valvonta- ja ohjauskäyntien määrä kasvoi edellisvuodesta. Myös virastossa tehtyjen maksu- tussuoritteiden määrä kasvoi.

Taulukko 19. Yhteenvedo keskeisistä suoritteista

	2020	2021	2022	Muu- tos
ARAN tekemiä tuki- ja muita päätöksiä yhteensä (kpl)	3797	5781	4970	-811
Korkotukilainaksi hyväksyminen	236	236	166	-70
Erityisryhmien investointiavustuspäätökset	41	59	38	-21
Takauslainapäätökset	10	3	0	-3
Käynnistysavustuspäätökset	86	51	14	-37
Kunnallistekniikan avustukset	7	17	22	5
Käyttötarkoituksen muutosavustukset (toimisto- ja teollisuusra- kennukset)	1	0	0	0
Avustukset hissien rakentamiseen **)	54	42	57	15
Avustukset liikuntaesteiden poistoon	319	394	371	-23
Avustus asuinrakennusten sähköisen liikenteen infrastruktuurin edistämiseen	374	1027	730	-297
Avustukset työpaikkakiinteistöjen sähköisen liikenteen infrastruk- tuurin edistämiseen			173	173
Avustukset ikääntyneiden ja vammaisten asuntojen korjauksiin **)	980	840	611	-229
Energia-avustus henkilöasiakkaille	648	929	728	-201
Energia-avustus taloyhtiöille	294	810	878	68
Energia-avustus ARA-yhteisöille	22	29	26	-3
Avustus kuntotutkimukseen ja perusparannuksen suunnitteluun henkilöille	209	633	533	-80
Avustus kuntotutkimukseen ja perusparannuksen suunnitteluun taloyhtiöille	100	327	198	-129
Avustus kunnille öljylämmityksestä luopumiseen	2	27	48	21
Avustus seurakunnille ja yhdistyksille öljylämmityksestä luopumi- seen			11	11
Avustus vuokra-asuntojen korjaamiseksi ikääntyneille soveltuviksi	1	1	8	7
Purkuavustukset	59	71	58	-13
Avustukset asumisneuvontatoimintaan	21	24	19	-5
Avustukset vuokra-asukkaiden talousneuvontaan	23	13	2	-11
Asunto-osuuskuntien pilottihankkeet	17	0	0	0
Kehittämisrahalla tehdyt hankintapäätökset	32	28	20	-8
Lähiöavustus	26	31	32	1
Asumisneuvonnan kehittäminen ja laajentaminen			12	12
Yleishyödylliseksi nimeäminen/peruuttamiset	31	13	23	10
Luovutuksensaajan nimeämiset	52	48	71	23
Omaksilunastamiseen liittyvät päätökset	2	5	1	-4
Rajoituksista vapauttamiset (kohteiden lkm)	150	123	100	-23

Valvonta ja ohjauskäynnit	40	39	44	5
Valvonta- ja ohjauskäynnit (kunnat, kuntien vuokrataloyhtiöt ja yh-yhteisöt)	31	33	40	7
Vanhan asuntokannan riskienhallintaan ja kehittämiseen liittyvät ohjauskäynnit	9	6	4	-2
Korjausavustuksiin tehdyt tositeperusteiset tarkastukset	10	7	5	-2
Maksatukset yhteensä	2229	3768	3896	128
ARAn myöntämät avustukset, maksatuksia kpl	2229	3768	3896	128
Tilasto- ja asuntomarkkinaselvitykset	4	7	5	-2

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

Taulukko 20. Suoritteisiin liittyvät euromäärät (milj. euroa)

	milj. euroa	2020	2021	2022	Muutos
Korkotukilainat		1 367	1 559,4	1 060,7	-498,7
Lyhyt korkotuki		249	188,2	133,4	-54,8
Takauslainat		83	24,7	0,3	-24,4
Korjausavustukset (sis. latausinfra)		28,7	41,5	35,1	-6,4
Energiatohokkuusavustukset		26	50	69,7	19,7
Erityisryhmien investointiavustukset		58	88,2	89,9	1,7
Uustuotannon käynnistysavustukset		38	20,4	10,2	-10,2
Avustus vuokra-asuntojen korjaamiseksi ikääntyneille soveltuviksi		0,1	0,09	1,7	1,61
Käyttötarkoituksen muutosavustukset (toimisto- ja teollisuusrakennukset)		1	0	0	0
Avustus kunnille öljylämmityksestä luopumiseen		0,03	2,5	6,6	4,1
Avustus yhdistyksille ja seurakunnille öljylämmityksestä luopumiseen				0,6	0,6
Avustukset kunnallistekniikkaan		15	25	25	0
Avustukset asumisneuvontatoimintaan		0,8	0,5	0,8	0,3
Korvaukset asumisneuvonnan kehittämiseen ja laajentamiseen				0,5	0,5
Avustukset vuokra-asukkaiden talousneuvontaan		0,7	0,5	0,04	-0,46
Asunto-osuuskuntien pilottihankkeet		0,4	0	0	0
Lähiöavustukset		4,3	8	8	0
Purkuavustukset		5,6	8	6,1	-1,9
Kehittämisraha*		0,7	0,7	0,7	0

*=Kehittämisrahalla tehdyt hankintapäätökset

Taulukko 21. Korkotukilaina- ja avustushankkeisiin liittyvät päätökset

	2020	2021	2022
Osapäätökset yhteensä	243	207	166
Norm. vuokra-asunnot, osaomistusas., asumisoikeusas.	169	135	106
Lyhyt korkotuki	32	17	17
Erityisryhmien vuokra-asunnot	42	55	43
Laina- ja avustuspäätökset yhteensä	365	346	218
Vuokra-asunnot, osaomistusas., asumisoikeusas.	158	157	120
Lyhyt korkotuki	32	21	13
Erityisryhmien asuntojen lainapäätökset	48	58	33
Investointiavustuspäätökset	41	59	38
Uustuotannon käynnistysavustuspäätökset	86	51	14
Hankekäsittelyyn liittyvät päätökset yht.	608	553	384

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 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 hakemusten käsittelemisestä keskimäärin 14 työpäivän kuluessa siitä, kun ARA on saanut hakemuksen riittävine tietoineen. Alkuvuoden aikana käsittelyaika toteutui ja alitettiin. Syksyllä yleisesti ruuhkautunut avustuskäsittely pidentäsi myös korjausavustusten käsittelyaikaa. Koko vuotta tarkasteltaessa keskimääräinen palvelulupauksen mukainen käsittelyaika toteutui.

Yhteensä virastossa tehtiin erilaisia tuen myöntämiseen liittyviä tai muita päätöksiä 8 866 kappaletta. Määrä laski 683 päätöksellä edelliseen vuoteen verrattuna. Energia-avustuksen ja asuinrakennusten sähköautojen latausinfra-avustuksen hakemusmäärät olivat korkeita myös vuonna 2022.

Aravarajoituksista vapauttamista koskevista hakemuksista 78 % 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	Ta- voite
2020	72 %	80 %
2021	73 %	80 %
2022	78 %	80 %

1.5 Henkisten voimavarojen hallinta ja kehittäminen

Viraston strategiassa vuosille 2021-2024 henkilöstöön liittyvänä strategisena henkilöstövoimavarajohtamisen tavoitteena on, että ARAssa on osaava ja elinvoimainen työyhteisö sekä hyvinvoiva henkilöstö. Strategisena painopisteenä on henkilöstökokemuksen kehittäminen johtamalla työn muutosta (paikkariippumattomuus, toimitilamuutos) ja vahvistamalla työyhteisöä, jotta se on hyvinvoiva, osaava, palveleva ja elinvoimainen.

Henkilöstön määrä ja rakenne sekä henkilöstökulut

Virastossa oli vuoden 2022 lopussa palkattuna 81 henkilöä (2021 74). Virassa olevista henkilöistä vakinaisia oli 55 (2021 55) ja määräaikaista 26 (2021 19) henkilöä. Henkilötyövuosien määrä kokonaisuudessaan oli 76,8 (2021 74,5) henkilötyövuotta. Henkilöstön koulutustasoindeksi pysyi edellisvuoden tasolla. Asteikolla 1-8 mitattuna koulutustasoindeksi oli 6,5 (2021 6,5). Säännöllisenä työaikana tehdyn työajan osuus säännöllisestä vuosityöajasta oli 78,8 % (2021 81,4).

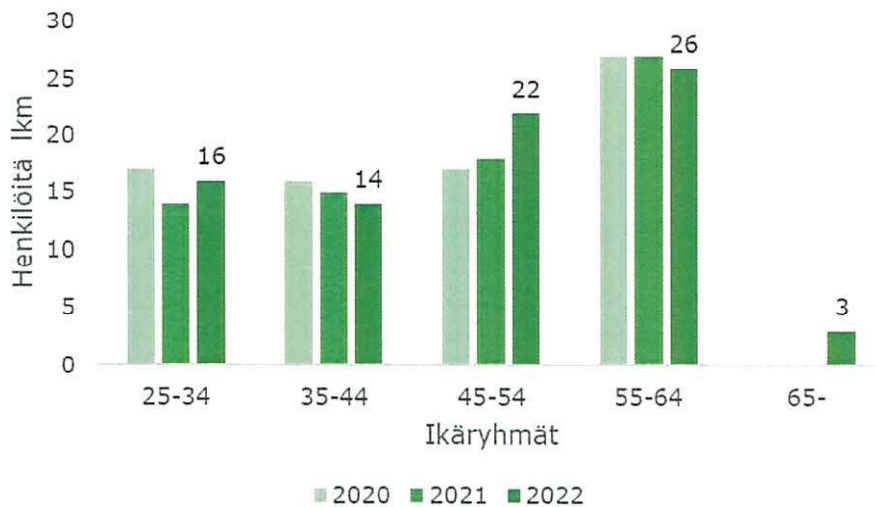
Vuonna 2022 ARasta siirtyi vanhuuseläkkeelle kolme henkilöä (2021 3). Työkyvyttömyyseläkkeelle ei siirtynyt yhtään henkilöä. Vuonna 2022 päättyi kolme palvelussuhdetta (2021 2). ARassa aloitti vuonna 2022 yhteensä 18 uutta henkilöä (2021 3), jotka tulivat pääsääntöisesti määräaikaisiin virkasuhteisiin. Lisäksi virastossa työskenteli kaksi 15-17 -vuotiasta koululaista Tutustu työelämään ja tienaa -kampanjan mukaisesti 10 työpäivää kesä-heinäkuussa ja kaksi siviilipalvelustaan suorittavaa henkilöä.

Taulukko 23. Henkilöstömäärä, henkilöstörakenne ja henkilöstökulut 2020-2022

	2020	2021	2022
Henkilöstön lukumäärä 31.12.	77	74	81
• naiset	54	50	55
• miehet	23	24	26
Henkilöstön lukumäärän muutos% edellisvuoteen	16,7 %	-3,9 %	9,5 %
• naiset	17,4 %	-7,4 %	10,0 %
• miehet	15,0 %	4,3 %	8,3 %
Vakinaiset lkm (muutos %)	61 (8,9 %)	55 (-9,8 %)	55 (0 %)
• naiset	41 (2,5 %)	37 (-9,8 %)	36 (-2,7 %)
• miehet	20 (25,0 %)	18 (-10,0 %)	19 (5,6 %)
Määräaikaiset lkm (muutos %)	16 (60 %)	19 (18,8 %)	26 (36,8 %)
• naiset	13 (116,7 %)	13 (0,0 %)	19 (46,2 %)
• miehet	3 (-25,0 %)	6 (100,0 %)	7 (16,7 %)
Määräaikaisen henkilöstön osuus %	20,8	25,7	32,1
Kokoaikaiset lkm (muutos %)	74 (21,3 %)	72 (-2,7 %)	80 (11,1 %)
• naiset	51 (21,4 %)	48 (-5,94 %)	54 (12,5 %)
• miehet	23 (21,1 %)	24 (4,3 %)	26 (8,3 %)
Osa-aikaiset, lkm (muutos %)	3 (-40,0 %)	2 (-33,3 %)	1 (-50 %)
• naiset	3 (-25,0 %)	2 (-33,3 %)	1 (-50 %)
• miehet	0 (0 %)	0 (0 %)	0 (0 %)
Osa-aikaisen henkilöstön osuus, %	3,9	2,6	1,2
Henkilötyövuodet	69,5	74,5	76,8
Henkilöstön keski-ikä	47,6	48,6	48,1
• naiset	46,6	47,6	46,8
• miehet	49,9	50,7	50,8
45 vuotta täyttäneiden osuus, %	57,1	60,8	63,0
Koulutustasoindeksi	6,4	6,5	6,5
• naiset	6,4	6,4	6,4
• miehet	6,6	6,7	6,7
Säännöllisenä työaikana tehdyn työajan osuus säännöllisestä vuosityöajasta, %	82,9	81,4	78,8
Palkkasumma 1000 €	3 756	4 109	4 336
Välilliset työvoimakustannukset 1000 € (osuus tehdyn työajan palkoista %)	1 452 (48,4 %)	1 681 (52,5 %)	1 921 (58,1 %)

Henkilöstön keski-ikä laski 48,1 vuoteen (2021 48,6). Yli 45 vuotta täyttäneiden osuus oli 63 % (2021 60,8). ARAn henkilöstön ikäjakauma on esitetty kuviossa 24 vuosilta 2020-2022 kunkin vuoden viimeisen päivän (31.12.) tilanteen perusteella.

Kuvio 24. Henkilöstön ikäjakauma 2020-2022.



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 ja Ympäristöministeriön tulossopimuksen HR-tavoitteiden tulokset vuodelta 2022 ovat:

Osaamisen kehittäminen ja digitaalinen oppiminen

Ajantasainen ja ylläpidetty osaaminen on keskeinen menestystekijä ARAn toiminnan tavoitteiden saavuttamisessa. Toimintaympäristö muuttuu nopeasti, virasto saa uusia tehtäviä ja luovumme vanhoista tehtävistä ja tavoista. Oppimisen merkitys osana työtä sekä vaatimus laaja-alaisen osaamisen kehittämiseen korostuvat. ARAn henkilöstön osaamista kehitetään niin rekrytoimalla uutta henkilöstöä kuin olemassa olevan henkilöstön osaamisen kehittämisen toimin. Oppiminen tapahtuu työssä, yhteiskehittäen vuorovaikutuksessa muiden (työkaverit, asiakkaat ja muut sidosryhmät) kanssa ja osin myös virallisissa koulutuksissa. ARAssa tuetaan ja kannustetaan yhdessä tapahtuvaan työssä oppimiseen ja tiedon jakamiseen.

Tavoite ja mittari	Tulos 2022
Valmentavan työotteen osaamisen kehittymistä valmennetaan ja tuetaan: koulutukset ja valmennukset (lkm)	Palvelualueiden esihenkilöt ovat suorittaneet valtionhallinnon yhteisen digitaalisen valmennuskokonaisuuden "Mahdollistaja"
Jokainen aralainen suorittaa vuosittain vähintään yhden verkkokurssin eOppivassa.	Jokainen uusi ARAlainen on suorittanut eOppivassa ARAn oman verkkokurssin hyvän hallinnon perusteista sekä Tietosuojaan ABC-verkkokurssin. Henkilöstö osallistuu säännöllisiin viraston sisäisiin tietoturvainfoihin.

Liikkuvuuden edistäminen

Liikkuvuudella jaetaan tehokkaasti osaamista ja resursseja. Liikkuvuuden edistämällä tuetaan osaamisen kehittämistä. Ihmisten ja tiedon liikkuvuudella tavoitellaan kulttuurin ja asenteiden muuttamista siten, että yhdessä tekemisestä niin viraston ja valtionhallinnon sisällä, asiakkaiden kanssa kuin sidosryhmissä tulee pysyvä osa toimintakulttuuriamme. Liikkuvuus voi suuntautua valtionhallinnon sisälle tai ulospäin ja sitä tuetaan monin eri keinoin.

Tavoite ja mittari	Tulos 2022
Henkilöstön liikkuvuuden edistäminen: 10 % henkilöstöstä on mukana henkilöstön liikkuvuudessa. Tietoa jaetaan ja saadaan yli organisaatiorajojen toteuttamalla kehittämisrahahankkeita yhteistyössä eri toimijoiden kanssa.	8,1 % henkilöstöstä oli mukana viraston sisäisessä liikkuvuudessa. Yksi ARAlainen on ollut projektitehtävissä toisessa valtionhallinnon organisaatiossa ja toinen ARAlainen EU-valtion vastaavissa virkamiestehtävissä.

Valtion työnantajakuva uudistaminen

ARA kehittää työnantajakuvaansa. Aikaansa seuraava ja moderni työnantajakuva edesauttaa työnantajakilpailukyvyn säilyttämisessä. Työnantajakuva vahvistuu sisältä ulospäin eli julkikuva muodostuu arjen tekemisestä. Luomme keinoja tehdä ARAn työtä entistä näkyvämmäksi. Korostamme työn yhteiskunnallista merkityksellisyyttä ja kerromme toimintatavoistamme erilaisin keinoin ja viestinnän menetelmin.

Tavoite ja mittari	Tulos 2022
Yliopisto-, korkeakoulu- ja sidosryhmäyhteistyö ja opiskelijayhteistyö: Kehittämisrahahankkeiden määrä	20 hanketta

ARAssa kannustetaan ja mahdollistetaan myös omaehtoinen kouluttautuminen. Viisi aralaista laajensi osaamistaan tutkinto-opinnoissa tai yliopistojen avoimissa opintokokonaisuuksissa.

Työtyytyväisyys ja -hyvinvointi

ARAN henkilöstöön liittyvänä strategisena painopisteenä on vahvistaa työyhteisöä, jotta se on hyvinvoiva, osaava, palveleva ja elinvoimainen. ARA edistää henkilöstönsä työhyvinvointia. Vuosittaisessa työtyytyväisyysmittauksessa tutkittiin työhyvinvointia kysymyksen: *"minkälaiseksi arvioit oman työhyvinvointisi kouluasteikolla 4-10"*, mukaan. Vastausten keskiarvo oli 8,05. Arvio omasta työhyvinvoinnista laski hieman edelliseen vuoteen verrattuna (2021 8,30). Koko valtionhallinnossa vastaava arvosana oli 7,94 (2021 7,92).

Taulukko 25. Työtyytyväisyys, sairauspoissaolot ja työterveyshuollon kustannukset 2020-2022

	2020	2021	2022
Työtyytyväisyysindeksi (1 - 5)	3,60	3,63	3,78
Sairauspoissaolot työpäivää/htv	4,8	5,0	5,6
Työterveyshuolto €/htv (brutto)	634	661	773
Työterveyshuolto €/htv (netto)	526	413	528

Sairauspäivät henkilötyövuotta kohden nousivat edellisen vuoden 5,0:sta 5,6:een työpäivään. ARAlaiset työskentelivät koko kertomusvuoden ajan laajasti paikkariippumattomasti, mutta tiukkojen koronarajoitusten päätyttyä sairauspoissaolot lisääntyivät. Työterveyshuollon toiminta sisältää ennaltaehkäisevän toiminnan lisäksi yleislääkäritasoisien sairaanhoidon. Perussairauksien hoitaminen tapahtuu perusterveydenhuollossa.

Työtyytyväisyyskysely suoritettiin kertomusvuoden marraskuussa. Kyselyyn vastasi 79 % henkilöstöstä (2021 76 %) ja vastaajien lukumäärä oli 64 (2021 57). Vuonna 2022 työtyytyväisyyden kokonaisindeksi oli 3,78 pistettä (2021 3,63). Jokaisen 8 osa-alueen indeksiluvut nousivat edellisestä vuodesta. Naisten työtyytyväisyys oli 3,72 (2021 3,51) ja miesten 3,90 pistettä (2021 3,91). Naisten työtyytyväisyys nousi 0,21 pistettä vuodesta 2021 ja miesten työtyytyväisyys laski 0,01 pistettä. Valtion työtyytyväisyysindeksi vuonna 2022 oli 3,69 (2021 3,65).

Taulukko 26. Työtyytyväisyyskyselyn osa-alueet keskiarvojen mukaan

VMBaro 2022	ARA	Valtio
Esihenkilötyö ja johtaminen	3,53	3,48
Työn sisältö ja vaikuttamismahdollisuudet	4,12	4,01
Palkkaus	3,21	3,03
Osaaminen, oppiminen ja uudistuminen	3,79	3,70
Työyhteisön toimintakulttuuri	3,91	4,04
Työ- ja toimintaympäristö	4,02	3,83
Vuorovaikutus ja viestintä	3,66	3,55
Työnantajakuva ja arvot	4,03	3,89
Kokonaistyytyväisyys	3,78	3,55

Vuoden 2021 kyselyn tulokset käsiteltiin vuonna 2022 kolmessa ohjatussa virtuaalisessa työpajassa, joihin osallistui koko henkilöstö. Työpajat toteutettiin yhteistyössä HAUS Kehittämiskeskus Oy:n kanssa. Työpajatyöskentelyssä keskusteltiin pienryhmissä ja esiteltiin työn tulokset myös käytössä olleella Howspace-alustalla. Henkilöstö työsti viittä aihekokonaisuutta. Ryhmien työn tuloksia on hyödynnetty vuoden aikana tapahtuneessa toiminnan kehittämisessä. Kehittämishankkeella pyrittiin strategian mukaisesti edelleen vahvistamaan työyhteisön hyvinvointia, osaamista ja elinvoimaisuutta. Vuoden 2022 työtyytyväisyysmittauksen tulokset käsitellään vuoden 2023 puolella.

Henkilöstökokemuksen kehittäminen

Vuonna 2022 henkilöstökokemuksen kehittämisen erityisenä painopisteenä oli viraston tuleva työympäristömuutoshanke ja henkilöstön osallistaminen kehittämiseen.

Työympäristömuutoshanke sisältää niin toimitilamuuton valtion yhteiskäyttöiseen monitilaympäristöön kuin sen vaatiman työnteon tapojen uudistamisen. Vapaaehtoiset saivat ilmoittautua viraston omaan projekti-ryhmään valmistelemaan muutosta ja viestimään muille ajankohtaisista asioista. Senaatti-kiinteistöt on järjestänyt muutaman kuukauden välein henkilöstöinfoja sekä valmennuksia ja keskusteluwebinaareja koko henkilöstölle. Myös viraston ajankohtaistilaisuuksissa on tiedotettu ja keskusteltu hankkeen ajankohtaisista asioista. Yhteinen tilojen ja materiaalien siivouspäivä viraston nykyisten tilojen tyhjennystä ajatellen toteutettiin syyskuussa. Muutto uusiin tiloihin tapahtuu kesällä 2023.

Vapaaehtoisuuteen perustuva viraston vuorovaikutusryhmä jatkoi toimintaansa vuonna 2022. Ryhmän tavoitteena on kehittää yhteisöllisyyden ja vuorovaikutuksen tapoja ja keinoja kokeiluin viraston toiminnasta nousevien tarpeiden ja henkilöstöltä tulleiden palautteiden perusteella. Toiminta jatkuu myös vuonna 2023.

ARAssa on käytössä valmentava työote. Lähiesihenkilöt käyvät johdettaviensa kanssa keskusteluja tukeakseen työtehtävissä suoriutumista ja työssä jaksamista. Lähiesihenkilöt osallistuivat johtamisen hybridityövalmiuksia kehittäviin ARAn järjestämiin työpajoihin alkuvuodesta 2022. Työpajat toteutettiin yhteistyössä HAUS Kehittämiskeskus Oy:n kanssa.

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 6 986 000 euroa. Vuodelta 2021 toimintamenomäärärahoja siirtyi kertomusvuonna käytettäväksi 1 254 846,43 euroa, joten yhteensä kertomusvuonna käytettävissä oli 8 240 846,43 euroa. Maksullisen ja muina toiminnan tuottoina kertyi 527 790,16 euroa. Maksullisen toiminnan tuotot syntyivät energiatodistusrekisteröintien laskutuksesta ja virasto oli niiden suhteen nettobudjetoitu. Muut tuotot koostuivat pääosin tiedonhallinnan rahoituksesta, joka maksettiin Ympäristöministeriöstä.

1.6.2 Talousarvion toteutuminen

Talousarviotulot olivat 16 194 408,12 euroa. Vuonna 2022 talousarviotulot olivat pääosin siirtomäärärahaan 2020 kohdistuvia peruutuksia.

Talousarviomenot koostuvat viraston toimintamenoista, arvonlisäveromenoista sekä momenttien 35.20.30, 35.20.31, 35.20.34, 35.20.52, 35.20.53 ja 35.20.55 maksetuista avustuksista, kulutusmenoista ja palkoista. Virastolle oli myönnetty kirjausoikeus Valtiovarainministeriön momentille 28.70.22 hallinnon palveluiden digitalisoinnin tuki. Toimintamenojen käyttö muodostui vuoden 2022 talousarvion määrärahasta sekä vuodelta 2021 siirtyneestä toimintamenomäärärahasta.

Luvussa 2 Talousarvion toteumalaskelma on esitetty käytössä olleet määrärahat ja niiden käyttö vuonna 2022. Toimintamenomäärärahaa käytettiin 6 501 628,20 euroa, mikä on 11 prosenttia enemmän kuin edellisenä vuonna. Vuodelle 2023 toimintamenomäärärahaa siirtyi 1 739 218,23 euroa, mistä

16 494,93 euroa liittyy kuntien, seurakuntien ja yhdistysten öljylämmityksestä luopumisen avustuksen käsittelyyn ja 1 722 723,30 euroa viraston toimintamenoihin.

Avustukset korjaustoimintaan -määrärahasta siirtyi vuodelle 2023 yhteensä 5 400 000 euroa. Asumisneuvonnan kehittäminen ja laajentaminen -määrärahasta siirtyi 2 298 646,10 euroa. Avustukset asuinrakennusten sähköisen liikenteen infrastruktuurin edistämiseen -määrärahasta siirtyi 13 841 478,44 euroa. Avustukset työpaikkakiinteistöjen sähköisen liikenteen infrastruktuurin edistämiseen -määrärahasta siirtyi 476 731,88 euroa. Avustukset kuntien, seurakuntien ja yhdistysten kiinteistöjen öljylämmityksestä luopumiseen määrärahasta siirtyi 3 828 953 euroa. Kyseiset määrärahat ovat kaikki vuoden 2022 määrärahoja, joiden käyttö loppuu vuoden 2024 lopussa.

1.6.3 Tuotto- ja kululaskelma

Toiminnan tuotot olivat 527 790,16 euroa ja ne nousivat edelliseen vuoteen verrattuna. Tuotoista 369 532,80 euroa tuli energiatodistusrekisteröintien maksuista. Ympäristöministeriöstä saatiin tiedonhallinnan rahoitusta 150 000 euroa.

Toiminnan kulut olivat yhteensä 7 271 853,36 euroa. Henkilöstökulujen osuus (71 %) toiminnan kuluista laski edellisvuodesta. Palvelujen ostojen osuus (17,3 %) ja vuokrakulujen osuus (6,9 %) nousivat hieman edellisvuodesta. Poistoja tehtiin valmiiden järjestelmien osalta.

Tilikauden kulujäämä oli 35 429 538,37 euroa. Viraston toiminnan kulujen lisäksi kulujäämä muodostuu vuoden 2022 korjausavustusten, vuokra-asukkaiden talousongelmien ehkäisemisen-, sähköautojen latausinfra sekä kuntien, seurakuntien ja yhdistysten kiinteistöjen öljylämmityksestä luopumiseen avustusten maksamisesta, 28 271 116 euroa.

1.6.4 Tase

Taseen loppusumma oli 2 377 922,05 euroa eli 472 290,84 euroa suurempi kuin vuotta aikaisemmin.

Taseen vastaavissa käyttöomaisuuden ja pitkäaikaisten sijoitusten arvo oli vuoden lopussa 1 904 847,03 euroa, joka on korkeampi kuin edellisenä vuonna ja koostui aineettomiin hyödykkeisiin kirjatuista valmiista sekä keskeneräisistä tietojärjestelmähankkeista.

Vaihto- ja rahoitusomaisuuden arvo oli vuoden lopussa 473 205,67 euroa. Määrä on 14 341,62 euroa suurempi kuin vuotta aiemmin. Lyhytaikaiset saamiset koostuvat lähinnä muista lyhytaikaisista saamisista.

Taseen vastattavissa oman pääoman määrä oli -14 852 389,09 euroa. Oman

pääoman määrä pieneni 12 854 442,06 euroa. Vieraan pääoman määrä oli 17 230 311,14 euroa ja sen määrä suureni 13 326 705,90 euroa. Vieras pääoma muodostuu pääosin myönnettyistä, mutta maksamattomista avustuksista.

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 2022 käsiteltiin johtokunnan kokouksessa 25.2.2022. Tarkastuskohteeksi hyväksyttiin uuden toimijan rahoittamiseen liittyvät riskiarviointiprosessit ARAssa. Tarkastuksen tavoitteena oli kartoittaa ja arvioida niitä prosesseja ja käytäntöjä, joilla ARA tunnistaa ja arvioi uusiin toimijoihin kohdistuvia riskejä rahoitusprosessissa sekä laatu- ja kustannusohjauksessa, sekä antaa konkreettisia suosituksia toiminnan edelleen kehittämiseksi.

Tarkastuksen toteutti KPMG Oy Ab. Tarkastukseen käytettiin 35 henkilötyöpäivää. Tarkastuksen raportti esitetään johtokunnalle poikkeuksellisesti 21.3.2023, jolloin käsitellään myös raportti VTV:n vuonna 2022 toteuttamasta tuloksellisuustarkastuksesta ARA asuntopolitiikan toimeenpanijana. Kiitosta KPMG:n raportissa annettiin toimista yhdenmukaisen päätöksenteon edistämiseksi ja tukipäätösten valmistelun tukemiseksi, sekä riskienhallinnan tarpeiden tunnistamisesta. Keskeisimpinä kehittämiskohteina tarkastusraportissa esitettiin esimerkiksi prosessien kuvaamista, kehittämistä ja dokumentointia sekä ohjeistusta koskevia huomioita. Kehittämiskohteille on määritelty johdon toimenpidesuunnitelma, joka on aikataulutettu ja vastuutettu. Tunnistettuja jatkotoimenpiteitä toteutetaan virastossa kevästä 2023 alkaen.

Virastossa vuonna 2015 toteutetun riskianalyysin tuloksena syntynyttä riskikarttaa päivitettiin laajasti joulutammikuussa 2021-2022. Samalla sovittiin toi-

menpiteistä riskien hallitsemiseksi. Merkittävimmät riskit otetaan huomioon soveltuvien osin viraston toiminnan tavoitteita määriteltäessä. Riskikarttaa päivitettiin jälleen loppuvuodesta, marraskuussa 2022. Samalla sovittiin, että vuonna 2023 riskien arviointi ja julkisen sektorin organisaatioille tarkoitetun laadunarviointityökalu CAFin (the Common Assessment Framework) käsittelyt yhdistetään. Osa-alueita ja niihin liittyviä riskejä arvioidaan vuoden 2023 aikana.

Virastossa on ollut käynnissä laaja prosessien kehitys- ja digitalisointityö. Työsujuvien sähköisten haku-, käsittely- ja päätösprosessien aikaansaamiseksi jatkui vuonna 2022. Lähes kaikkia virastosta myönnettävissä olevia avustuksia voi nyt hakea sähköisten alustojen kautta. Järjestelmäkehitystä jatketaan edelleen. Tietoturvaan on kiinnitetty erityistä huomiota.

Virastossa työskenneltiin koko vuosi laajasti paikkariippumattomasti. Senaatin kanssa jatkettiin työympäristömuutoshanketta, jonka mukaisesti siirrymme työskentelemään useamman viraston yhteiseen monitilaympäristöön nykyisen vuokrasopimuksen päättyessä kesällä 2023. Uudenlaisia tapoja tehdä työtä muotoillaan yhdessä koko henkilöstön kanssa.

Ajankohtaista ARAssa -henkilöstöinfoja järjestettiin pääsääntöisesti viikoittain koko vuoden ajan. Myös muita virtuaalitapaamisia, kuten yhteisiä kahvihetkiä pyrittiin järjestämään yhteisöllisyyden ylläpitämiseksi. Marraskuussa 2022 toteutetussa VMBarometrissä työhyvinvointi kouluasteikolla (4-10) arvioitiin keskiarvolla 8,05, kun se edellisellä vuonna oli 8,30. Työtyytyväisyysindeksi (asteikko 1-5) oli 3,78 (vuonna 2021 3,63).

Virastossa oli edelleen useita määräaikaista tehtäväkokonaisuuksia hoidettavana. Määräaikaiset, vuosittain vahvistuvat määrärahat haastavat viraston henkilöstösuunnittelua. Henkilöstön osaaminen ja joustava käyttö tarvittaessa eri tehtävissä sekä selkeät yhteisesti ymmärretyt tavoitteet ovat tärkeässä roolissa onnistumisen varmistamisessa. Suurin osa toimintamenoista kohdistui henkilöstömenoihin sekä tietojärjestelmähankkeisiin.

Tämä sisäisen valvonnan arviointi- ja vahvistuslausuma on käsitelty ja hyväksytty ARAn johtoryhmässä 13.2.2023.

1.8 Arviointien tulokset

Valtiontalouden tarkastusvirasto (VTV) toteutti vuoden 2022 aikana viraston toimintaa käsittelevän tuloksellisuustarkastuksen ARA asuntopolitiikan toimeenpanijana. Tarkastuksessa arvioitiin ARAn tehtävien toteuttamista, toiminnan tuloksellisuutta ja riskienhallintaa. Tarkastuskertomus julkistettiin 7.2.2023 ja siinä esitettiin seitsemän suositusta toiminnan kehittämiseen liittyen. Tarkastuksen mukaan muun muassa ARAn rahoitusvälineet eivät kaikilta osin vastaa rakennuttajien ja rahoittajien tarpeita. Lisäksi ARAn ja ympäristöministeriön tulee selvittää tarvetta ja mahdollisuuksia rahoittaa keskisuurten maakuntakeskusten

vuokrataloyhtiöitä ARAn korkotukilainoilla. Tarkastuksen yksi johtopäätös oli, että ARAlle on asetettu laaja-alaisia tulostavoitteita, jotka kokonaisuutena ovat kuitenkin toteutuneet hyvin. ARA on antanut tarkastuksesta lausunnon ja kiinnittää huomiota esitettyihin suosituksiin viraston toiminnan kehittämisessä ja resurssien suuntaamisessa.

Laillisuusvalvonta

Eduskunnan oikeusasiamiehelle tehtiin vuonna 2021 kantelu liittyen ARAn vaatimukseen tunnistautua sirullisella henkilökortilla energiatodistustietojärjestelmään todistuksen rekisteröintiä varten. Kantelijan käsityksen mukaan muiden tunnistautumistapojen puuttuminen on ongelmallista ja asettaa toimijat eriarvoiseen asemaan. ARA antoi Eduskunnan oikeusasiamiehelle lausunnon asiasta 28.6.2021. Asiassa 6.4.2022 annetussa ratkaisussa todetaan, että ARA:lla on ollut harkintavaltaa sen suhteen, miten energiatodistusrekisteri toteutetaan. Asiassa saadun selvityksen perusteella ei ole ilmennyt aihetta epäillä ARA:n lainvastaista menettelyä, velvollisuuden laiminlyöntiä tai sitä, että ARA olisi ylittänyt harkintavaltansa tai käyttänyt sitä väärin. Edellä mainitun perusteella apulaisoikeusasiamiehen sijainen katsoi, ettei asia anna aihetta enempään toimenpiteisiin.

Yhdenvertaisuus- ja tasa-arvolautakunnalle tehtiin tammikuussa 2022 kantelu koskien korjausavustusryhmän ruotsinkielistä asiakaspalvelua. Kantelijan käsityksen mukaan kielteisen avustuspäätöksen syynä oli, ettei ARAssa osattu ruotsia riittävästi. ARA antoi Yhdenvertaisuus- ja tasa-arvolautakunnalle lausunnon asiasta 8.3.2022. ARA oli hylännyt avustushakemuksen sen vuoksi, että toimenpiteet oli tehty jo ennen avustushakemuksen saapumista ARAn käsiteltäväksi. Valtioneuvoston asetuksessa asuinrakennusten energia-avustuksista vuosina 2020–2022 (1341/2019) säädetään myöntämisen edellytyksestä, että korjaustoimenpiteitä ei ole aloitettu ennen hakemuksen jättämistä. Lisäksi ARAn käsityksen mukaan virastolla on riittävä valmius asiakaspalveluun ruotsin kielellä. Kanteluun ei ole saatu Yhdenvertaisuus- ja tasa-arvolautakunnan ratkaisua ennen vuoden 2022 tilinpäätöksen valmistumista.

Valtiontalouden tarkastusvirastolle tehtiin maaliskuussa 2022 kantelu ARAn korjausavustusryhmän virkamiehen sähköpostilla antamasta ohjeistuksesta sekä ARAn ylijohtajan samaa asiaa koskevasta sähköpostitse toimitetusta vastauksesta. Kantelija katsoi ARAn ohjeistuksen olleen lainvastaista. Valtiontalouden tarkastusvirasto siirsi asian ympäristöministeriön käsiteltäväksi, koska ministeriö oli asiassa toimivaltainen viranomainen. ARA toimitti ympäristöministeriölle asiaa koskevan aineiston. ARA ei antanut erillistä lausuntoa, sillä asian käsittely ja juridiset perustelut selvisivät toimitetusta aineistosta. Ympäristöministeriö antoi kanteluun vastauksen 22.6.2022. Ympäristöministeriö katsoi, että ARAn toiminta oli ollut lain mukaista, eikä kantelun vuoksi ollut aihetta ryhtyä toimenpiteisiin.

1.9 Yhteenveto havaituista väärinkäytöksistä

Virheitä ja väärinkäytöksiä koskevat yhteenvetotiedot

Vuonna 2022 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.

ARA tarkasti vuonna 2019 valtion tukemaa rahoitusta saaneiden Sisco-konserniyhtiöiden toimintaa. Jo tarkastuksen aikana eli 13.8.2019 ARA teki Sisco-konsernista tutkintapyyntö poliisille. Tapauksen esitutkinta on tämän raportin valmistumishetkellä kesken ja tapauksen selvittäminen on edelleen vaatinut myös ARA:ta resurssia.

Sisco-yhtiöiden konkurssipesänhoitaja ja/tai selvitysmies on hoitanut kohteiden realisointeja ja loputkin Sison kohteet myytiin vuoden 2022 aikana. Mahdolliset takauskorvauspäätökset tekee Valtiokonttori.

Nuorisosäätiön tapaus on mittaluokassaan poikkeuksellinen. ARA teki päätökset Nuorisosäätiön aravalainojen irtisanomisesta ja korkotukilainojen korkotuen lakkauttamisesta marraskuussa 2020. Irtisanottavia aravalainoja oli noin 20 miljoonaa euroa, mutta kyseiset aravalainat maksettiin takaisin ARA:n päätöksen jälkeen. Korkotuen lakkauttaminen koski korkotukilainoja, joiden yhteismäärä oli noin 132 miljoonaa euroa. Hallinto-oikeus hylkäsi korkotuen lakkauttamista koskevan Nuorisosäätiön valituksen, eikä korkein hallinto-oikeus myöntänyt valituslupaa, joten ARA:n päätös sai lainvoiman.

Vuoden 2022 aikana lainvoiman saivat myös ARA:n päätökset hylätä Nuorisosäätiön tytäryhtiöiden yleishyödylliseksi yhteisöksi nimeämishakemukset. Asukkaiden asemaa turvaavat yleishyödyllisyysaseman menettämisen 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 ARA:lle toimenpiteistä etukäteen. Konsernissa tapahtuneet rikkomukset ja laiminlyönnit olivat poikkeuksellisen vakavia ja törkeitä, ja niitä tutkitaan paraikaa useissa siviili- ja rikosoikeudellisissa prosesseissa.

Myös ARA on vuonna 2018 jättänyt tutkintapyyntö poliisille Nuorisosäätiön epäilystä avustuspetoksesta tai törkeästä avustuspetoksesta. Tutkintapyyntöissä ja sitä seuranneessa esitutkinnassa lähdettiin siitä, että säätiön puolesta

toimineet henkilöt olisivat mahdollisesti syyllistyneet avustuspetokseen Nuorisosäätiön toiminnassa säätiön hakemien ja sille myönnettyjen ja maksettujen korkotukilainojen ja takauslainan sekä niihin liittyneiden korkotuen, investointiavustuksen ja käynnistysavustusten osalta. Vastuuhenkilöt laiminlöivät hakemusprosessissa arava- ja korkotukilain mukaisen velvollisuuden ilmoittaa ARA:lle seikoista, joilla saattaa olla vaikutusta säätiön yleishyödyllisyysaseman edellytysten täyttymiseen.

Syyttäjä teki kuitenkin kaikkien Nuorisosäätiön vastuuhenkilöiden osalta syyttämättäjättämispäätöksen avustuspetoksista 17.11.2021. ARA on kannellut syyttämättäjättämispäätöksistä valtakunnansyyttäjälle.

Takaisinperintää koskevat yhteenvetotiedot

Virastossa tehtiin vuonna 2022 yhteensä kymmenen takaisinperintäpäätöstä: kuusi erityisryhmien investointiavustusten takaisinperintää sekä neljä korjausavustusten takaisinperintää. Päätösten yhteenlaskettu summa on 583 345 euroa.

Tapaukset eivät välttämättä ole väärinkäytöksiä, vaan liittyvät esimerkiksi avustuksen saajan hakeutumiseen arvonlisäverovelvolliseksi, jolloin osa avustuksesta peritään takaisin. Muita takaisinperintöjen syitä ovat olleet esimerkiksi käyttörajoituksen huomiotta jättäminen, liikaa raportoitujen kustannusten mukaan myönnetyn avustuksen takaisinperintä tai asunnosta pois muuttaminen alle viiden vuoden sisällä avustuksen myöntämisestä.

2 TALOUSARVION TOTEUMALASKELMA

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen talousarvion toteutumalaskelma						
Osaston, momentin ja tilijaoittelun numero ja nimi	Tilinpäätös 2021	Talousarvio 2022 (TA + LTA:t)	Tilinpäätös 2022	Vertailu Tilinpäätös - Talousarvio	Toteuma %	
11. Verot ja veronluonteiset tulot	505,19	967	966,90	0,00	100	
11.04.01. Arvonlisävero	505,19	967	966,90	0,00	100	
12. Sekalaiset tulot	9 423 613,98	16 193 441	16 193 441,22	0,00	100	
12.35.99. Ympäristöministeriön hallinnonalan muut tulot	5 330,65	41 947	41 947,19	0,00	100	
12.35.99.1. Maksullinen toiminta	4 245,65	37 166	37 166,19	0,00	100	
12.35.99.2. Muut sekalaiset tulot	1 085,00	4 781	4 781,00	0,00	100	
12.39.04. Siirrettyjen määrärahojen peruutukset	9 418 283,33	16 151 494	16 151 494,03	0,00	100	
Tuloarviotilit yhteensä	9 424 119,17	16 194 408	16 194 408,12	0,00	100	

Pääluokan, momentin ja tilijaoitelun numero, nimi ja määrärahalaji	Tilinpäätös 2021	Talousarvio 2022 (TA + LTA:t)	Talousarvion 2022 määrärahojen		Tilinpäätös 2022	Vertailu Talousarvio - Tilinpäätös	Siirtomäärärahoja koskevat täydentävät tiedot		
			käyttö 2022	siirto seuraavalle vuodelle			Edellisiltä vuosilta siirtyneet	Käytettävissä vuonna 2022 (pl. peruutukset)	Siirretty seuraavalle vuodelle
28. Valtiovarainministeriön hallinnonala	1 245,00	261	261,13		261,13	0,00	27 122,67	27 122,67	18 110,26
28.01.29. Valtiovarainministeriön hallinnonalan arvonsäveroimenot (A)	192,00	261	261,13		261,13	0,00			
28.60.12. Osaamisen kehittäminen (A)	1 053,00								
28.70.22. Hallinnon palveluiden digitalisoinnin tuki (S3)									
35. Ympäristöministeriön hallinnonala	28 105 624,95	48 186 345	20 606 317,38	27 580 027,65	48 186 345,03	0,00	35 563 685,50	83 309 685,50	35 418 011,78
35.01.29. Ympäristöministeriön hallinnonalan arvonsäveroimenot (A)	392 624,95	440 345	440 345,03		440 345,03	0,00			
35.20.01. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskusten toimintamenot (netto) (S2)	6 563 000,00	6 986 000	5 246 781,77	1 739 218,23	6 986 000,00	0,00	1 254 846,43	8 240 846,43	6 501 628,20
35.20.01.1. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskusten toimintamenot		6 886 000	5 163 276,70	1 722 723,30	6 886 000,00	0,00		6 886 000,00	5 163 276,70
35.20.01.2. Kuntien, seurakuntien ja yhdistysten öljylämmityksestä luopumisen avustusten käsittelyyn		100 000	83 505,07	16 494,93	100 000,00	0,00		100 000,00	83 505,07
35.20.30. Vuokra-asukkaiden talousongelmien ehkäiseminen (S2)	750 000,00								
35.20.31. Asumisneuvonnan kehittäminen ja laajentaminen (S3)		3 000 000	701 353,90	2 298 646,10	3 000 000,00	0,00		625 546,64	262 697,00
35.20.34. Avustukset kuntien, seurakuntien ja yhdistysten kinteistöjen öljylämmityksestä luopumiseen (S3)		9 860 000	6 036 047,00	3 823 953,00	9 860 000,00	0,00	14 677 928,79	24 537 928,79	7 013 312,00
35.20.52. Avustukset asuinrakennusten sähköisen liikenteen infrastruktuurin edistämiseen (S3)	15 000 000,00	21 500 000	7 658 521,56	13 841 478,44	21 500 000,00	0,00	12 281 982,64	33 781 982,64	15 456 253,56
35.20.52.1. Asuinrakennusten sähköisen liikenteen infrastruktuurin edistäminen	7 500 000,00	21 500 000	7 658 521,56	13 841 478,44	21 500 000,00	0,00	4 751 333,31	26 251 333,31	10 341 801,56
35.20.52.2. Asuinrakennusten sähköisen liikenteen infrastruktuurin edistäminen (RRF Pila2) (EK) (varattu)	7 500 000,00					0,00	6 119 642,14	6 119 642,14	4 171 413,00
35.20.53. Avustukset työpaikkakiinteistöjen sähköisen liikenteen infrastruktuurin edistämiseen (S3)		1 000 000	523 268,12	476 731,88	1 000 000,00	0,00		1 000 000,00	523 268,12
35.20.55. Avustukset korjausbuiltintaan (S3)	5 400 000,00	5 400 000		5 400 000,00	5 400 000,00	0,00	6 723 381,00	12 123 381,00	4 959 499,00
Määrärahatilit yhteensä	28 106 869,95	48 186 606	20 606 578,51	27 580 027,65	48 186 606,16	0,00	35 590 808,17	83 336 808,17	35 436 122,04

3 TUOTTO- JA KULULASKELMA

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tuotto- ja kululaskelma

	1.1.2022-31.12.2022		1.1.2021-31.12.2021	
TOIMINNAN TUOTOT				
Maksullisen toiminnan tuotot	373 561,53		349 000,96	
Muut toiminnan tuotot	154 228,63	527 790,16	153 049,58	502 050,54
TOIMINNAN KULUT				
Aineet, tarvikkeet ja tavarat				
Ostot tilikauden aikana	22 741,46		19 674,52	
Henkilöstökulut	5 168 276,51		4 846 196,73	
Vuokrat	499 965,56		472 058,82	
Palvelujen ostot	1 259 399,79		1 092 267,10	
Muut kulut	70 806,96		24 538,80	
Valmistus omaan käyttöön (-)	-33 185,39		0,00	
Poistot	283 848,47	-7 271 853,36	150 508,23	-6 605 244,20
JÄÄMÄ I		-6 744 063,20		-6 103 193,66
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT				
Rahoitustuotot	34 323,51		2 487,90	
Rahoituskulut	0,00	34 323,51	-16,28	2 471,62
JÄÄMÄ II		-6 709 739,69		-6 100 722,04
SIIRTOTALOUDEN TUOTOT JA KULUT				
Kulut				
Siirtotalouden kulut paikallishallinnolle pl.hyvinyntialuehallinto	6 823 594,00		216 730,00	
Siirtotalouden kulut elinkeinoelämälle	20 598 601,00		9 999 295,00	
Siirtotalouden kulut voittoa tavoittelemattomille yhteisöille	931 993,00		559 049,00	
Siirtotalouden kulut kotitalouksille	-83 072,00	-28 271 116,00	-477 976,00	-10 297 098,00
JÄÄMÄ III		-34 980 855,69		-16 397 820,04
TUOTOT VEROISTA JA PAKOLLISISTA MAKSUISTA				
Perityt arvonnäisäverot	966,90		505,19	
Suoritetut arvonnäisäverot	-449 649,58	-448 682,68	-392 816,95	-392 311,76
TILIKAUDEN TUOTTO-/KULUJÄÄMÄ		-35 429 538,37		-16 790 131,80

4 TASE

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tase

	31.12.2022		31.12.2021	
VASTAAVAA				
KÄYTTÖOMAISUUS JA MUUT PITKÄAIK. SIOITUKSET				
AINEETTOMAT HYÖDYKKEET				
Aineettomat oikeudet	700 613,35		984 461,82	
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	<u>1 204 233,68</u>	1 904 847,03	<u>462 432,50</u>	1 446 894,32
KÄYTTÖOMAISUUS JA MUUT PITKÄAIKAISET SIOITUKSET YHTEENSÄ		1 904 847,03		1 446 894,32
VAIHTO- JA RAHOITUSOMAISUUS				
LYHYTAIKAISET SAAMISET				
Myyntisaamiset	114 739,70		119 056,82	
Siirtosaamiset	896,25		2 092,98	
Muut lyhytaikaiset saamiset	<u>357 569,72</u>	473 205,67	<u>337 714,25</u>	458 864,05
RAHAT, PANKKISAAMISET JA MUUT RAHOITUSVARAT				
Kirjanpitoyksikön menotilit	<u>-130,65</u>	<u>-130,65</u>	<u>-127,16</u>	<u>-127,16</u>
VAIHTO- JA RAHOITUSOMAISUUS YHTEENSÄ		473 075,02		458 736,89
VASTAAVAA YHTEENSÄ		<u>2 377 922,05</u>		<u>1 905 631,21</u>

	31.12.2022		31.12.2021	
VASTATTAVAA				
OMA PÄÄOMA				
VALTION PÄÄOMA				
Valtion pääoma 1.1.1998	-72 345,92		-72 345,92	
Edellisten tilikausien pääoman muutos	-1 925 628,11		-3 349 152,48	
Pääoman siirrot	22 575 123,31		18 213 656,17	
Tilikauden tuotto-/kulujäämä	<u>-35 429 538,37</u>	-14 852 389,09	<u>-16 790 131,80</u>	-1 997 974,03
VIERAS PÄÄOMA				
LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA				
Ostovelat	259 339,31		355 197,14	
Kirjanpitoyksiköiden väliset tilitykset	103 152,17		99 160,74	
Edelleen tilittävät erät	107 865,92		100 751,92	
Siirtovelat	946 464,34		891 652,44	
Muut lyhytaikaiset velat	<u>15 813 489,40</u>	<u>17 230 311,14</u>	<u>2 456 843,00</u>	<u>3 903 605,24</u>
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ		17 230 311,14		3 903 605,24
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		<u>2 377 922,05</u>		<u>1 905 631,21</u>

Liite 4. Peruutetut siirretyt määrärahat

Pääluokan ja tilijaottelun numero ja nimi		Peruutettu	
		Tilijaottelu	Yhteensä
28. Valtiovarainministeriön hallinnonala			9 012,41
Vuosi 2020			9 012,41
28.70.22.	Hallinnon palveluiden digitalisoinnin tuki (s3v)	9 012,41	
35. Ympäristöministeriön hallinnonala			16 142 481,62
Vuosi 2020			15 779 631,98
35.20.34.	Avustukset kuntien kiinteistöjen öljylämmityksestä luopumiseen (s3v)	13 700 663,79	
35.20.52.	Avustukset asuinrakennusten sähköisen liikenteen infrastruktuurin edistämiseen (s3v)	467 968,19	
35.20.55.	Avustukset korjaustoimintaan (s3v)	1 611 000,00	
Vuosi 2021			362 849,64
35.20.30.	Vuokra-asukkaiden talousongelmien ehkäiseminen (s2v)	362 849,64	
Pääluokat yhteensä			16 151 494,03
Vuosi 2020			15 788 644,39
Vuosi 2021			362 849,64

Liite 5. Henkilöstökulujen erittely

	2022	2021
Henkilöstökulut	4 347 147,33	4 087 020,88
Palkat ja palkkiot	4 304 009,87	4 082 551,86
Tulospäätteiset erät	0,00	0,00
Lomapalkkavelan muutos	43 137,46	4 469,02
Henkilösivukulut	821 129,18	759 175,85
Eläkekulut	746 435,67	686 585,86
Muut henkilösivukulut	74 693,51	72 589,99
Yhteensä	5 168 276,51	4 846 196,73
Johdon palkat ja palkkiot, josta	222 586,76	218 254,29
- tulospäätteiset erät	0,00	0,00
Luontoisedut ja muut taloudelliset etuudet	2 124,00	2 392,00
Johto	1 164,00	1 152,00
Muu henkilöstö	960,00	1 240,00

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

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella ei ole esitettävää liitteellä 12

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 tilinpää-
töslaskelmat, liitetiedot ja toimintakertomuksen, on hyväksytty Helsingissä
pidetyssä kokouksessa 24. päivänä helmikuuta 2023.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ylijohtaja



Hannu Rossilahti

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



Sanna Pälsi
puheenjohtaja



Miira Riiipinen
varapuheenjohtaja

Timo Aro



Markku Hedman

Seppo Junnila

Kirsi Kaikko

Anni Kyröläinen



Lauri Lehtoruusu



Sonja Manssila



Anne Viita

Kirjanpitoyksikön tilintarkastuksesta vastaa
valtiontalouden tarkastusvirasto, joka antaa
tarkastuksesta tilintarkastuskertomuksen.