
Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tilinpäätös 1.1.2018 – 31.12.2018

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	11
1.2.1.4 Kehittämisrahatoiminta	12
1.2.2 Toiminnan vaikuttavuus	14
1.2.2.1 Kehittämisen- ja yhteistyöhankkeet	14
1.2.2.2 Ohjaus, valvonta ja riskienhallinta	16
1.3 Toiminnallinen tehokkuus	18
1.3.1 Toiminnan tuottavuus	18
1.3.2 Toiminnan taloudellisuus	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	24
1.6 Tilinpäätöslaskelmat ja liitetiedot sekä laskelmien analyysi	28
1.6.1 Rahoituksen rakenne	28
1.6.2 Talousarvion toteutuminen	29
1.6.3 Tuotto- ja kululaskelma	29
1.6.4 Tase	30
1.7. Sisäisen valvonnan arviointi- ja vahvistuslausuma	30
1.8 Arviointien tulokset	31
1.9 Yhteenveto havaituista väärinkäytöksistä	33
2 TALOUSARVION TOTEUMALASKELMA	36
3 TUOTTO- JA KULULASKELMA	37
4 TASE	38
5 LIITETIEDOT	39
6 ALLEKIRJOITUKSET	45

1 TOIMINTAKERTOMUS

1.1 Johdon katsaus

Lainoitettun ARA-tuotannon määrässä päästiin edellistä vuotta korkeampaan määrään, yhteensä 8 627 asuntoon. Korkotukilainoilla aloitettiin 7 946 asuntoa ja takauslainoilla 681 asuntoa. Määrä on selvästi 2000-luvun keskiarvoa enemmän ja käytettävissä ollut korkotukivaltuus sidottiin lähes kokonaan. Rakentamisen korkeasuhdanne toi kustannuksiin liittyviä haasteita ja ARA-hankkeissa rakentamisen hinta nousi pääkaupunkiseudulla 5,9 % ja muualla maassa 3,9 %. Tulostavoitteiden mukaisesti huomiota ei ole kiinnitetty pelkästään kustannuksiin vaan myös tuleviin asumiskustannuksiin ja siihen, miten hanke edistää MAL-sopimusten tavoitteita.

Tuotanto painottui tavoitteiden mukaisesti Helsingin seudulle ja muihin suurimpiin kasvukeskuksiin. Normaaleista vuokra-asunnoista 56 % ja asumisoikeusasunnoista 77 % sijoittui Helsingin seudun MAL-kuntiin. Myös erityisryhmien uustuotanto painottui kasvukeskuksiin, 85 % asunnoista. Osuutta nosti kasvuseuduille sijoittuvien opiskelija-asuntojen suuri määrä.

Myönnettyjen korjausavustusten määrä kasvoi edelliseen vuoteen verrattuna ja oli yhteensä 19,5 miljoonaa euroa (15,1 milj. euroa vuonna 2017). Jälkiasennushissien rakentamiseen myönnettiin avustuksia yhteensä 11,4 miljoonaa euroa (11,2 milj. euroa vuonna 2017) Avustuksia liikkumisesteen poistoon myönnettiin 5,1 miljoonaa euroa. Määrä nousi 3,9 miljoonalla edelliseen vuoteen verrattuna. Kasvuun vaikutti esteettömyysavustuksen myöntämisen laajentaminen huhtikuussa 2018 koskemaan myös olemassa olevan hissien esteettömyyskorjauksia sellaisissa tapauksissa, joissa korjauksen avulla edistetään esteettöntä kulkua hissille. Ikääntyneiden ja vammaisten henkilöiden asuntojen korjausavustusta myönnettiin yhteensä 3,0 milj. euroa (vuonna 2017 yhteensä 1,7 miljoonaa euroa).

ARA on vastannut vuoden 2017 alusta aiemmin kuntien myöntämien korjausavustusten myöntämisestä. Tulostavoitteena oli sujuva käsittelyprosessi. Korjausavustuspäätöksiä tehtiin vuonna 2018 yhteensä 1 740 kappaletta. Vuonna 2018 toiminnan tehokkuuden mittarina on tulossopimuksen mukainen palvelulupaus hakemuksen käsittelyyn otosta 7 päivän sisällä hakemuksen saapumisesta lukien. Virasto ei päässyt antamaansa palvelulupaukseen hakemusten käsittelystä. Käsittelyaika oli noin 60 päivää. Virasto on ryhtynyt toimenpiteisiin käsittelyajan lyhentämiseksi. Virastoon on rekrytoitu lisää korjausavustusten käsittelijöitä ja annettu ylityömääräyksiä. Tavoitteena on päästä palvelulupauksen mukaiseen käsittelyaikaan viimeistään syksyllä. Lisäksi virasto on valmistellut yhteistyössä ympäristöministeriön ja muiden keskeisten toimijoiden kanssa viestintäsuunnitelman liittyen avustusten markkinointiin. Viestintäsuunnitelman toimenpiteiden tavoitteena on lisätä erityisesti ikääntyneiden tietoisuutta korjausavustuksista.

Virastossa tehtiin erilaisia tuen myöntämiseen liittyviä tai muita päätöksiä yhteensä 2 454 kappaletta. Määrä pieneni hieman edelliseen vuoteen verrattuna.

Uusina tehtävinä viraston tuli huolehtia sähköisen liikenteen infrastruktuurin edistämiseen tarkoitettujen avustusten toimeenpanosta ja vastata vuokra-asukkaiden talousongelmien ennaltaehkäisyyn liittyvistä avustuksista. Hankkeisiin rekrytoitiin työntekijät ja erityisesti latauspisteiden rakentamiseen liittyviin avustuksiin on ollut runsaasti kiinnostusta.

Vuoden aikana on jatkettu viraston digitalisaatiohanketta. Vuokrien ja yleishyödyllisten yhteisöjen valvonnassa on käytössä tietojärjestelmä, joka tehostaa valvontaan liittyviä toimintaprosesseja ja järjestelmään liittyvää kehitystyötä on jatkettu. Korkotuki- ja takauslainojen hakemiseen ja käsittelyyn liittyvän tietojärjestelmän kehitystyön osalta virasto irtisanoi sopimuksen toimittajan kanssa ja hanketta jatketaan uuden toimittajan kanssa. Hankkeissa ja tietojärjestelmien kehittämisessä on otettu huomioon liittynyt valtion yhteisiin digitalisointihankkeisiin.

Vuoden 2018 kehittämisrahoitus kohdennettiin pääosin ympäristöministeriön käyttösuunnitelmassa vahvistamiin hankkeisiin. Muutamia hankkeita peruuntui ja niiden tilalle otettiin korvaavia hankkeita, joista käytiin keskustelua ministeriön kanssa. Kehittämisrahoitushankkeista pidettiin ympäristöministeriön kanssa yhteistyötilaisuus, jossa esiteltiin hankkeita.

Virasto on tehnyt yhteistyötä SYKE:n kanssa. Virastot järjestivät yhteistyössä syyskuussa 2018 Rakennetun ympäristön ja asumisen tietoaaineistot seminaarin (n. 200 osallistujaa). Osana Syken ylläpitämää LIITERI-tietopalvelua on ARA-asuntokantaa koskeva palvelupaketti, jota kehitetään edelleen yhteistyössä.

Ohjausta ja valvontaa on toteutettu tulossopimuksen liitteenä olevan vuosisuunnitelman mukaisesti ja siitä tullaan toimittamaan ympäristöministeriölle erillinen raportti. Lisäksi valvonnan resursseja on kohdistunut erityisesti Nuorisosäätiöön liittyviin toimenpiteisiin. Ohjaukseen ja valvontaan liittyen on osallistuttu aktiivisesti eri koulutustilaisuuksiin. Keskeisinä teemoina ovat olleet vuokranmäärityksen ja valvonnan uudistukset. Valvonnan tietojärjestelmää on tarkoitus hyödyntää jatkossa myös Valtiokonttorissa ja se korvaa jatkossa SART-tietojen keruun. Lisäksi Valtiokonttorin kanssa on tehty aktiivisesti ennakoivaa riskienhallintaa pitämällä alueellinen seminaari 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. Syksyn seminaari kokosi noin 350 osallistujaa.

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. Energiatodistuksiin liittyvää toimintaa on kehitetty sisäisen tarkastuksen suositusten pohjalta ja valmistauduttu uuden tietojärjestelmän käyttöönottoon vuoden 2020 alusta.

Osana AUNE-ohjelmaa ARA on toteuttanut ESR-rahoitteista hanketta yhteistyössä kuuden kaupungin kanssa. Virasto toimii Asunnottomuuden ennaltaehkäisyn kuntastrategiat – hankkeen päätoteuttajana ja hankkeella on verkkosivut osana ARAn sivuja.

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

Viraston strategian mukaisesti keskeisenä tavoitteena on palveluiden digitalisointi ja sitä kautta tapahtuva palveluiden parantaminen ja toiminnan tehostaminen. Palvelunäkökulma on laajemminkin keskeinen toiminnan ja prosessien kehittämistä ohjaava periaate. Myös viestinnän merkitystä osana toiminnan kehittämistä korostetaan. Palveluiden ja toiminnan kehittämiseen liittyen virasto uudisti organisaatiotaan. Uusi organisaatio aloitti 1.1.2019.

Johtoryhmätyöskentelyä on kehitetty HAUSin toteuttaman johtoryhmävalmennuksen kautta. Inhimillisen pääoman vahvistamiseksi on koulutettu esimiehiä sekä henkilöstöä kehityskeskusteluissa sovittujen henkilökohtaisten kehittymistarpeiden osalta. Työtyytyväisyyttä mittaava VMBaro-indeksi laski hieman ja oli 3,57.

Toiminnasta ja valtuuksien käytöstä on raportoitu ympäristöministeriölle säännöllisesti.

1.2 Vaikuttavuus

1.2.1 Siirto- ja sijoitusmenojen vaikuttavuus

1.2.1.1 Korkotukilainoituksen kohdentuminen alueellisesti ja tukimuodoittain

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

Vuonna 2018 aloitettiin 7 946 uutta korkotukilainoitettua ARA-asuntoa, joka jakautuu 2 363 normaaliin pitkän (40-vuoden) korkotuen vuokra-asuntoon, 3 278 erityisryhmien vuokra-asuntoon, 1 575 asumisoikeusasuntoon ja 730 lyhyen (10-vuoden) korkotuen vuokra-asuntoon. Korkotuetun tuotannon lisäksi aloitettiin 681 takauslainoitettua vuokra-asuntoa. (Taulukko 1.) Vuoteen 2017 verrattuna ARA-uudistuotanto kasvoi 6 %.

Pitkän korkotuen (normaalien) vuokra-asuntojen määrä pieneni 18 % ja asumisoikeusasuntojen 3 % edellisvuoteen verrattuna. Erityisryhmäasuntojen määrä lisääntyi 34 %. Lyhyen korkotuen asuntojen määrä yli kaksinkertaistui. Takauslainoitettujen vuokra-asuntojen aloitukset vähenivät 20 %

ARA-tuotannosta 91 % sijoittui ARAn kasvukeskuksiin. Pääkaupunkiseudun osuus oli 38 %.

Taulukko 1. Alkava ARA-tuotanto* 2018, tukimuoto ja ARAn kasvukeskukset

ARA-uudistuotanto 2018	Korkotuettu tuotanto					Takaus-lainoitettut vuokra-asunnot	ARA-uudis-tuotanto yht.	Alueen osuus Vuosi-muutos	
	ARA-vuokra-asunnot				Asumis-oikeus-asunnot				
	pitkä korkotuki	lyhyt korkotuki	Erityis-ryhmät	Vuokra-asunnot yht.					
Alueet									
Koko maa yht.	2 363	730	3 278	6 371	1 575	681	8 627	100 %	6 %
2017	2 875	330	2 440	5 645	1 615	846	8 106		
Vuosimuutos	-18 %	121 %	34 %	13 %	-3 %	-20 %	6 %		
ARAn kasvukeskukset yht.	2 259	552	2 795	5 606	1 499	681	7 814	91 %	6 %
Helsingin MAL-kunnat yht.	1 552	192	1 273	3 017	1 220	179	4 416	51 %	7 %
Pääkaupunkiseutu	1 174	136	1 165	2 475	769	0	3 244	38 %	-8 %
Hgin muut MAL-kunnat	378	56	108	542	451	179	1 172	14 %	97 %
Tampereen MAL-kunnat	332	238	233	803	70	88	961	11 %	8 %
Turun MAL-kun-nat	116	122	491	729	80	279	1 088	13 %	62 %
Oulun MAL-kun-nat	112	0	0	112	0	0	112	1 %	-52 %
ARAn muut kasvukeskukset	147	0	798	945	157	135	1 237	14 %	-14 %
Muu maa yht.	104	178	483	765	48	0	813	9 %	9 %

*) lainapäätöksen mukaan.

Turun seudulle on tulossa 1 088 ARA-rahoitteista vuokra- tai asumisoikeusasuntoa, mikä on 13 % edellisvuotta enemmän. Myös Tampereen seudun ARA-tuotanto oli lähes 1 000 asuntoa, mikä on 11 % edellisvuotta enemmän (Taulukko 1.).

Uudistuotannon lisäksi korkotukilainoilla peruskorjattiin 4 154 ARA-asuntoa vuonna 2017. Määrä on 1 300 asuntoa enemmän kuin vuotta aikaisemmin. Normaalien pitkän korkotuen vuokra-asuntojen peruskorjaaminen lisääntyi yli 1 000 asunnolla.

Peruskorjauksista 39 % kohdistui erityisryhmien asuntoihin. 98 % vuoden 2018 peruskorjauksista tehtiin kasvukeskuksiin.

Taulukko 2. Perusparannushankkeet kohderyhmittäin 2016-2017

Perusparantaminen	2017		2018		Kasvukeskus	
Tukimuoto	as. kpl	%	as. kpl	%	as. kpl	%
Erityisryhmät	1 380	48,6	1 630	39,3	1 550	37,3
Normaalit vuokra-asunnot	836	29,4	1 858	44,7	1 846	44,5
Asumisoikeusasunnot	624	22,0	666	16,0	666	16,0
Koko maa yhteensä	2 840	100,0	4 154	100,0	4 062	97,8

1.2.1.2 Korkotukihankkeisiin liittyvät muut tavoitteet

Toiminnassa tuli painottaa hankkeiden toteutumista kilpailumenettelyin ja sitä, 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 olivat noin 3 550 euroa neliöltä, mikä on 5,9 % edellisvuotta enemmän. Pääkaupunkiseudun ulkopuolella rakennuskustannukset nousivat 3,9 % ja olivat keskimäärin 2 820 euroa neliöltä. Koko maan rakennuskustannukset kallistuivat 6,1 %.

Taulukko 3. Rakentamisen hinta (€/asm²) normaalit ARA-vuokra- ja asumisoikeusasunnot 2018*.

Alue	Rakennuskustannus (oma ja vuokratontti)	Hankkeet omalla tontilla			Hankkeet vuokratontilla		
		Liittymismaksut ja autopaikat	Maapohjakustannus	Hankintarvo	Liittymismaksut ja autopaikat	Maapohjakustannus	Hankintarvo
Koko maa							
2016	2 873	269	360	3 352	256	31	3 240
2017	3 018	183	239	3 242	340	31	3 566
2018	3 202	196	332	3 546	322	39	3 735
Vuosimuutos	6,1 %			9,4 %			4,7 %
PKS							
2016	3 092	375	539	3 780	271	39	3 480
2017	3 347	291	376	3 667	440	41	3 984
2018	3 544	272	531	3 984	383	52	4 211
Vuosimuutos	5,9 %			8,6 %			5,7 %
Muu maa							
2016	2 561	189	225	3 029	226	13	2 751
2017	2 716	140	185	3 073	172	13	2 868
2018	2 823	140	186	3 223	223	17	2 961
Vuosimuutos	3,9 %			4,9 %			3,2 %

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

Kilpailu rakentamisessa ja rahoituksessa

ARA-uudiskohteista 72 % toteutettiin kilpailu-urakkana. Määrä oli hieman pienempi kuin vuotta aikaisemmin. Pitkän korkotuen vuokra-asuntohankkeissa (normaalit ja erityisryhmien asunnot) yli 80 % hankkeista on kilpailu-urakoita. Lyhyen korkotuen hankkeista 40 % oli kilpailumuotoisia ja takauslainahankkeista puolet perustui urakkakilpailuun.

Taulukko 4. Urakkakilpailujen määrä ja osuus 2018

Urakkamuoto	Vuokra-asunnot (pitkä kor- kotuki)	Vuokra-asunnot (lyhyt kor- kotuki)	Erityis-ryh- mät	Asumis-oi- keus- asunnot	Takaus- lainat	ARA-tuo- tanta yh- teensä
Neuvottelu	6	9	8	10	7	40
Kilpailu	31	6	37	23	7	104
Yhteensä	37	15	45	33	14	144
<i>Kilpailu-ur. osuus</i>	84 %	40 %	82 %	70 %	50 %	72 %

Uusien vuokra- ja asumisoikeustalojen korkotukilainojen keskikorko laski ja oli 0,72 %. Korkomarginaali oli 0,59 %. Kuntarahoituksen osuus lainoituksesta oli 82 %.

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

	2016	2017	2018	Vuosmuutos %-yks.
Keskikorko	0,88	0,82	0,72	-0,1
Korkomarginaali	0,79	0,67	0,59	-0,08

Vuokrat ja käyttövastikkeet ARA-uustuotannossa

Uusien ARA-asuntojen alkuvuokrien on oltava kohtuuhintaisia saman alueen markkina-vuokriin verrattuna. ARA-talojen laskennallinen alkuvuokra oli pääkaupunkiseudulla keskimäärin 13,4 euroa neliöltä ja muualla maassa 11,1 euroa neliöltä. Alkuvuokrien nousu oli koko maassa keskimäärin 8,3 % edellisvuoteen verrattuna. Muutos johtui rakennus-kustannusten kallistumisesta ja yksiöiden osuuden lisääntymisestä ARA-talojen huoneis-tojakaumassa.

Uusien asumisoikeusasuntojen laskennallinen käyttövastike oli pääkaupunkiseudulla 13,5 euroa neliöltä. Muualla maassa käyttövastike uusissa ASO-asunnoissa oli 11,4 euroa neliöltä. Käyttövastikkeet nousivat koko maassa keskimäärin 1,1 % vuodessa. Taulukossa 5 ARA-alkuvuokrien ja ASO-vastikkeiden vertailuna on käytetty vapaarahoitteisten asuntojen toteutuneita vuokria (Statfin, Tilastokeskus).

Taulukko 6. Uusien vuokra- ja asumisoikeusasuntojen asumiskustannukset

	Arvioidut alkuvuokrat ARA-tuotannossa*						Vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat**		
	Normaalit vuokratalot			Asumisoikeustalot					
	Koko maa	PKS	Muu maa	Koko maa	PKS	Muu maa	Koko maa	PKS	Muu maa
2016	11,7	11,5	11,9	12,4	12,8	11,5	13,7	18,0	11,6
2017	11,9	12,6	11,1	12,1	13,3	11,0	14,0	18,6	11,8
2018	12,8	13,4	12,2	12,2	13,5	11,4	14,2	18,9	12,0
muutos	8,3 %	6,4 %	9,5 %	1,1 %	1,3 %	3,0 %	1,3 %	1,8 %	1,5 %

*) ARA-tuotannon ensimmäisen vuoden laskennalliset asumiskustannukset.

**) Vapaarahoitteiset vuokrat, kaikki asunnot, 3. neljännes. Lähde: 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. Pienasuntojen osuus uusista ARA-asunnoista lisääntyi 1,3 %-yksiköllä vuoteen 2017 verrattuna.

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

Vuosi	Pienasunnot		Perhe-asunnot	Keski-koko
	Yksiöt	Kaksiot		
2016	22,4	44,6	33,0	54,8
2017	26,2	42,7	31,1	52,4
2018	30,6	39,6	29,8	51,9
keskikoko	35,6	49,3	72,1	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 1 283 euroa neliötä kohden ja keskimääräinen korjausaste 51 %. Erityiskohteet sisältävät tyypillisesti raskaita korjauksia ja niihin voi sisältyä myös käyttötarkoituksen muutoksia. Niiden keskimääräinen korjauskustannus oli 1 950 euroa neliötä kohden ja keskimääräinen korjausaste 69 %.

Taulukko 8. Perusparannuskustannukset ja -aste vuosina 2016-2018

Perusparannuskustannukset ja -aste		Norm. vuokra- ja ASO-talot		Erityiskohteet	
Alue	Vuosi	€/m2	%	€/m2	%
Koko maa	2016	1 464	53	1 106	51
	2017	1 288	50	1 456	62
	2018	1 283	51	1 950	69
PKS	2016	2 192	71	1 094	53
	2017	1 436	51	1 132	58
	2018	1 760	58	1 980	67
Muu maa	2016	824	38	1 130	46
	2017	1 077	48	1 888	67
	2018	900	46	1 880	74

Erityisryhmien investointiavustukset

Erityisryhmien hankkeille myönnetään korkotukilainan lisäksi investointiavustuksia. Niitä kohdistettaessa huomioidaan tuen tarve, kohteen pitkäaikainen käyttö ja taloudellinen kantokyky. Vuonna 2018 ARAn investointiavustusvaltuus oli 105 miljoonan euroa, josta käytettiin 73 miljoonaa euroa. Avustusta myönnettiin 3 523 erityisryhmäasunnolle. Avustuksen määrä putosi 45 miljoonaa euroa edellisvuodesta ja asuntojen määrä 1 800.

Taulukko 9. Erityisryhmien investointiavustukset 2016-2018*

Vuosivertailu	2016		2017		2018	
Hankemuoto	As.kpl	Milj. €	As.kpl	Milj. €	As.kpl	Milj. €
Uustuotanto	2 451	94,5	3 395	101,8	2 044	57,5
Peruspar. + hankinta	793	14,5	1 992	17,1	1 479	15,2
Yhteensä	3 244	109,0	5 387	118,9	3 523	72,8

*) Luvuista puuttuvat aikaisempien vuosien avustuksille tehdyt korjaukset.

Vanhuksille tarkoitetut asunnot saivat avustuksia 39 miljoonaa euroa. Vanhusten osuus ARAn investointiavustuksista oli 54 % ja asunnoista 37 %. Investointiavustusta saaneiden vanhusten asuntojen yhteismäärä on 960.

Opiskelijat saivat avustusta 17 miljoonaa euroa, jolla rakennetaan 1 000 uutta asuntoa ja peruskorjataan 1 150. Opiskelija-asuntojen osuus avustuksista oli 23 % ja asunnoista 61 %.

Muiden erityisryhmien osuus investointiavustuksista on yhteensä 22 % ja asunnoista 12 %.

Taulukko 10. Erityisryhmien investointiavustukset kohderyhmittäin 2018

Erityisryhmä	Asuntoja yht.		Avustus yht.		Uustuotanto		Perusparannus + hankinta	
	As. kpl	osuus	milj. €	osuus	As.kpl	milj. €	As.kpl	milj. €
Muistisairaat vanhukset	294	8 %	16,5	23 %	284	16,4	10	0,2
Muut vanhusten asunnot	666	19 %	22,6	31 %	363	15,0	303	7,5
Opiskelijat	2 148	61 %	17,0	23 %	1 006	10,1	1 142	6,9
Kehitysvammaiset	132	4 %	7,4	10 %	108	6,8	24	0,6
Muut erityisryhmät	283	8 %	9,0	12 %	283	9,0	0	0,0
Erityisryhmät yhteensä	3 523	100 %	72,8	100 %	2 044	57,5	1 479	15,2

Vuokrataso erityisryhmien hankkeissa

Avustuksen määrän mitoituksessa keskeisenä tavoitteena on asumiskustannusten pysyminen kohtuullisena. Ensimmäisen vuoden laskennalliset asumiskustannukset avustuksen jälkeen olivat erityisryhmien uudisasunnoissa tukiluokittain 11,2 -14,4 euroa asuineliötä kohden kuukaudessa. Perusparannushankkeissa asumismenot olivat 10,2 – 15,7 euroa asuineliölle.

Taulukko 11. Keskimääräinen tukiaste ja alkuvuokra tukiluokittain investointiavustushankkeissa

Avustusvuosi	Tukiluokka*	Tukiprosentti	Alkuvuokra	Tukiprosentti	Alkuvuokra
Uudistuotanto			Perusparannus		
2016	1	10,0	15,1	10,0	8,9
2016	2	27,7	12,7		
2016	3	35,0	12,2	37,0	10,4
2016	4	44,2	12,3	37,5	12,2
2017	1	11,2	14,8	10,0	10,3
2017	2	26,0	14,2	28,3	9,8
2017	3	35,0	12,8	29,4	9,4
2017	4	47,9	12,1	35,0	13,4
2018	1	10,0	14,2	10,0	10,8
2018	2	27,5	14,4	21,7	11,7
2018	3	35,7	12,2	28,0	10,2
2018	4	48,0	11,2	40,0	15,7

*) 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 on hoitanut edelleen määrärahan maksamisen kuntien vuonna 2016 myöntämiin avustuspäätöksiin.

Vuonna 2018 korjausavustuksiin oli käytettävissä 20 miljoonan euron myöntövaltuus Valtion asuntorahaston varoista. Sen lisäksi oli käytettävissä talousarvion korjausavustusten määräraha, joka oli alun perin 16,5 miljoonaa euroa. Vuoden 2. lisätalousarviossa määrärahaa vähennettiin 4,17 miljoonaan euroon. Vuoden 2018 määrärahojen lisäksi käytettiin vuodelta 2017 siirtynyttä korjausavustusmäärärahaa, yhteensä 7,29 miljoonaa euroa. Korjausavustusten myöntämiseen käytettiin ainoastaan vuoden 2017 talousarvion määrärahaa ja Valtion asuntorahaston valtuutta.

Myönnettyjen avustusten määrä kasvoi edelliseen vuoteen verrattuna ja oli yhteensä 19,5 miljoonaa euroa (15,1 milj. euroa vuonna 2017). Jälkiasennushissien rakentamiseen myönnettiin avustuksia yhteensä 11,4 miljoonaa euroa (11,2 milj. euroa vuonna 2017). Avustuksia liikkumisesteen poistoon myönnettiin 5,1 miljoonaa euroa. Määrä nousi 3,9 miljoonalla edelliseen vuoteen verrattuna. Kasvuun vaikutti esteettömyysavustuksen myöntämisen laajentaminen huhtikuussa 2018 koskemaan myös olemassa olevan hissien esteettömyyskorjauksia sellaisissa tapauksissa, joissa korjauksen avulla edistetään esteetöntä kulkua hisseille. Ikääntyneiden ja vammaisten henkilöiden asuntojen korjausavustusta myönnettiin yhteensä 3,0 milj. euroa (vuonna 2017 yhteensä 1,7 miljoonaa euroa).

Taulukko 12. Myönnetyt hissiavustukset

Uudet hissit	muutos			
	2016	2017	2018	
Hissejä (kpl)	219	129	116	-13
Hankkeita (kpl)	83	59	52	-7
Milj. euroa	24,0	11,4	11,5	0,1

Korjausavustusten jakauma eri käyttötarkoituksiin

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

Taulukko 13. Korjausavustusten kohdentuminen käyttötarkoituksen mukaan vuosina 2016–2018, euroa

	2016	2017	2018
Uusien hissien rakentaminen	23 183 664	21 143 674	13 278 580
Hissien korjaus ja muu liikuntaesteiden poistaminen	1 202 089	1 449 848	1 448 475
Terveystaitto-avustus	115 514	-	-
Terveystaitto-avustus uudisrakentamiselle	22 162	-	-
Terveystaitto-avustus hankinta	43 050	-	-
Vanhusväestön as.olojen parantaminen	4 601 269	1 109 159	482 035
Veteraanit	1 334 777	479 869	61 651
Kuntotutkimus	97 368	34 848	12 527
Ikääntyneiden ja vammaisten asunt. korj.	-	1 016 299	1 996 209
Energia-avustukset pientaloille	1 106 966	345 615	111 889
Korjausavustukset yhteensä	31 669 859	25 579 312	17 391 366

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 2018

Kohtuuhintaisen asumisen mallikonseptit	20 820	3 %
Yhdyskuntien uudistaminen	60 680	9 %
Kestävä ARA-rakennus	164 813	24 %
Erityisryhmien asuminen	228 662	33 %
Tilastot, tiedonvälitys, digitalisaatio ja oman toiminnan kehittäminen	224 999	32 %
Yhteensä	699 974	100 %

Hankintapäätöksiä tehtiin yhteensä 36 kehittämisrahoitukseen liittyvään hankintaan. Eniten kehittämisrahaa (kolmannes määrärahoista) sidottiin erityisryhmien asumiseen liittyvään kehittämiseen. Erityisryhmien asumisen kokonaisuudessa toteutettiin mm. AUNE-toimenpideohjelman toimenpiteenä selvitys Asumisneuvonnan tilasta Suomessa. Lisäksi jatkettiin pilottikuntayhteistyössä erityistä tukea tarvitsevien nuorten asumisen muutosta eteenpäin vievää #kotimatalla -hanketta. Mainitsemisen arvoinen on myös hankekokonaisuuteen liittyvä ja vuonna 2019 valmistuva Aistiystävälliset asumisratkaisut -hanke, joka näkyi hienosti myös vuoden 2018 Asuntomessujen suosituimmassa kohteessa Talo Haltiatar. Hankekokonaisuuden osana uudistettiin myös asumisneuvonnan opas käytännön työtä paremmin tukevaan muotoon huomioiden asumisneuvontahankkeissa tuotetut hyvät käytännöt, sekä toteutettiin selvitys palvelu- ja yhteisökortteleiden toteutuksista.

Lähes yhtä suuri kehittämispanos (32 % määrärahoista) laitettiin tiedonvälitykseen, digitalisaatioon ja ARAn toiminnan kehittämiseen liittyviin hankkeisiin. Suurimmat panostukset tässä hankekokonaisuudessa kohdistuivat uuden raportointityökalun kehittämiseen ja käytöön.

Kohtuuhintaisen asumisen osalta tehtiin yhteistyötä Tampereen Teknillisen yliopiston kanssa ja saatiin aikaan ansiokas raportti kohtuuhintaisista mallikonsepteista. Raportin tuloksia on tarkoitus viedä käytäntöön vuoden 2019 aikana. Yhdyskuntien uudistaminen -kokonaisuudessa jatkettiin kuntien asumisen suunnittelun sähköisen työkalun kehittämistä yhdessä SYKE:n kanssa sekä lähdettiin yhteistyöhankkeena selvittämään pienten asuntojen vaikutusta alueiden asukasrakenteen dynamiikkaan. Kestävä ARA-rakennus -hankeko-

naisuudessa yhtenä tärkeänä teemana oli vähähiilisyys ARA-hankkeissa. Kokonaisuudessa aloitettiin myös selvitys suojeleista ARA-kohteista sekä menttiin mukaan VTT:n Smart elements for renovation leap -yhteishankkeeseen.

Tulostavoitteen mukaisesti edistettiin kehittämistulosten vaikuttavuutta muun muassa esitlemällä osaa kehittämishankkeista Yhdyskuntien uudistaminen -seminaarissa lokakuussa sekä Think Tank -tilaisuuksissa. Lisäksi ARAn Hankepankkia kehitettiin edelleen. Ympäristöministeriön kanssa järjestettiin puolen päivän mittainen tilaisuus, jossa keskusteltiin ajan-kohtaisista 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 järjesti eri puolilla Suomea asumisen ja kotoutumisen toimijoille koulutuksia, joilla lisätään toimijoiden valmiuksia edistää työssään maahanmuuttajien asumisen onnistumista erityisesti niissä kunnissa, joissa kokemusta maahanmuuttajien asuttamisesta on vähän. Hanke alkoi vuonna 2017 ja jatkui vuonna 2018 kahdella koulutuksella sekä toteuttamalla käytännönläheinen materiaallipaketti eri kielisistä asumisen opastusmateriaaleista ARAn sivuille. 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 Kehittämisen- ja yhteistyöhankkeet

Erityisinä tulostavoitteina oli osallistua aktiivisesti hallituksen asuntopoliittisessa ohjelmassa sovittujen toimenpiteiden toimeenpanoon liittyen asunnottomuuden ennaltaehkäisyyn ja ikääntyneiden asumisen kehittämisohjelmaan. Lisäksi ARAn tuli osallistua asuntopoliittisessa toimenpideohjelmassa tarkoitettuihin ympäristöministeriön säädösvalmistelu- ja selvityshankkeisiin. Tähän liittyen ARA on osallistunut mm. asumisoikeuslainsäädännön valmisteluun ja viraston ylijohtaja on toiminut selvityshenkilönä liittyen osuuskunta-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 pidempään. 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 tilanteita sekä perustettiin ja vakiinnutettiin alueellisen hissityöryhmä toiminta 17 kaupungissa.

Asunnottomuuden ennaltaehkäisyn toimenpideohjelma 2016-2019

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

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

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

Osana Asunnottomuuden ennaltaehkäisyn toimenpideohjelmaa ARA toteuttaa Asunnottomuuden ennaltaehkäisyn kuntastrategiat -varhainen välittäminen, osallisuus ja asumisen tuki -hanketta. Hankkeen toteutusaika on 1.3.2016-31.12.2019. 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 (29.2.2019 asti). Hanketta rahoittaa Euroopan sosiaalirahasto (ESR) ja rahoittajana toimii sosiaali- ja terveysministeriö.

ARAssa käynnistyi myös AUNE-ohjelman osana Vuokra-asukkaiden talousongelmien ehkäisy -pilottihanke (ASTA), jossa kehitetään ja vakiinnutetaan paikallisia toimintamalleja vuokra-asukkaiden talousongelmien ehkäisemiseen ja taloudenhallinnan edistämiseen. Hankkeeseen tuli vuoden 2018 mukaan 7 toimijaa: Helsinki, Turku, Tampere, Lahti, ja Espoon asunnot ja M2-kodit sekä Takuusäätiö. Lisäksi ARA osallistui kehittämisrahoituksella AUNE-ohjelmajohtajan palkkaukseen ostopalveluna.

Maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimukset (MAL)

Valtio solmi 9.6.2016 MAL-sopimukset suurimpien kaupunkiseutujen kanssa vuosille 2016-2019. 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 kehittämiselle 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. Vuonna 2018 alkaneesta ARA-tuotannosta

76% alkoi neljällä MAL-alueella. ARA on mukana syksyllä 2018 ympäristöministeriön johdolla käynnistyneissä virkamiestason neuvotteluissa uusiksi MAL-sopimuksiksi vuosille 2020-2023.

Yhteistyö Valtiokonttorin ja Suomen ympäristökeskuksen kanssa

ARAN ja Valtiokonttorin edustajien tapaamisia pidettiin säännöllisesti ajankohtaisiin asioihin liittyen. Tapaamisissa on käsitelty muun muassa valvontaan, lainoitukseen, rajoituksista vapauttamiseen ja akordeihin liittyviä asioita sekä suunniteltu yhteisiä kuntiin suunnattuja ohjauksikäyntejä ja 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 tietoi-neistot ja niiden hyödyntäminen (RASTI) seminaarin, joka keräsi noin 200 osallistujaa. Li-säksi laadittiin ARAn ja Syken kehittämissyhteistyöhön päivittyvä suunnitelmalla, jolla on tar-koitus vahvistaa yhteistyötä sekä edistää sen suunnitelmallisuutta.

1.2.2.2 Ohjaus, valvonta ja riskienhallinta

Tulostavoitteina oli ohjata ja valvoa yleishyödyllisiä yhteisöjä pitäen tavoitteena ongelmien ja riskien ennaltaehkäisyä. Lisäksi yksikön tavoitteena oli kehittää vuokranmäärityksen val-vontaa ja ottaa käyttöön uusi tietojärjestelmä sekä ohjeistaa toimijoita säädosmuutoksissa ja uuden tietojärjestelmän käyttöönotossa. Tavoitteena oli myös edistää taloudellisissa vai-keuksissa olevien vuokrataloyhteisöjen ongelmien ratkaisemista kestäväällä tavalla yhteis-työssä Valtiokonttorin kanssa sekä tukea kuntia asuntostrategian ja vuokra-asuntojen omis-tajaohjauksen kehittämisessä. ARAn tavoitteena oli myös vastata asumisoikeusasuntoihin liittyvistä valvonta- ja ohjaustehtävistä sekä järjestysnumerorekisterin rakentamisesta. Li-säksi tavoitteena oli vastata energiatodistuksiin liittyvästä valvonnasta, kehittää valvonta-käytänteitä ja huolehtia energiatodistusrekisterin ylläpidosta ja kehittämisestä sekä rapor-toinnista.

Havaituista väärinkäytöksistä on kerrottu tarkemmin luvussa 1.9

ARA-asuntoja omistavien yhteisöjen ohjaus ja valvonta

Yksikön asiantuntijat pitivät puheenvuoroja 21 koulutuksessa tai seminaarissa. Vuoden aikana toteutettiin yhteensä 44 ohjaustapaamista tai valvontakäyntiä ARA-asuntoja omis-taviin yhteisöihin ja kuntiin. Näistä käynneistä riskienhallintaan ja asuntokannan kehittä-miseen kohdentuneita oli 20 (9 kuntaa ja 11 vuokrataloyhteisöä). Ohjaukseen ja valvon-taan liittyvistä toimenpiteistä ja havainnoista on raportoitu tarkemmin ympäristöministeri-ölle erillisellä vuosiraportilla.

Vuokranmäärityksen osalta vuonna 2018 pääpaino oli yhteisöjen ohjauksessa ja koulut-tamisessa uusiin säädosmuutoksiin ja jälkilaskelmiin liittyen. Vuokranmääritystä koskevia puheenvuoroja pidettiin 10 koulutuksessa.

Vuoden aikana toteutettiin aikaisempien tarkastuskäyntien jatkotoimenpiteitä ja käsiteltiin useita asukkaiden yhteydenottoja ja hallintokanteluja. Kanteluiden käsittelyprosessi uu-distettiin kesän aikana ja kanteluja käsitteleville virkamiehille järjestettiin asiasta sisäinen

koulutus. Kesällä ARA julkaisi päivitettyt vuokranmäärityksen, käyttövastikkeiden määrittämisen ja asukasvalinnan oppaat, joissa huomioitiin 1.7.2018 voimaan tulleet säädösmuutokset.

Yleishyödyllisten yhteisöjen valvonnassa huomiota herättivät erityisesti Nuorisosäätiön tarkastuksen jatkotoimenpiteet. Vuonna 2017 valmistuneessa tarkastuksessa havaittiin, että Nuorisosäätiö ei ollut noudattanut aravalain ja korkotukilain yleishyödyllisyysäännöksiä eikä ARAn antamia ohjeita. Nuorisosäätiö ei toteuttanut ARAn edellyttämiä riittäviä korjaavia toimenpiteitä, jonka vuoksi ARA päätti 4.6.2018 peruuttaa Nuorisosäätiön yleishyödyllisyysaseman. Nuorisosäätiön hallinto-oikeuteen tekemän valituksen johdosta ARAn päätös ei ole vielä lainvoimainen.

ARA osallistui ympäristöministeriön johtamaan asumisoikeuslain uudistamisen valmisteluun. Sipilän hallitusohjelman mukainen mahdollinen lakiesitys olisi tuonut ARAlle lisätehtäviä, kuten valtakunnallisen järjestysnumerorekisterin ylläpitotehtävän sekä asukasvalintojen ja enimmäishintojen valvontatehtävän. Kevään ja kesän aikana ARA valmisteli mahdollisen lakimuutoksen edellyttämiä ohjeita ja valmistautui järjestysnumerorekisterin rakentamiseen. Valmistelu keskeytettiin syksyllä, kun ympäristöministeriö tiedotti, ettei asumisoikeuslain muutoksia tulla toteuttamaan kuluvalle vaalikaudella.

Verkkoasiointi

ARAn verkkoasiointiin ohjauksen ja valvonnan palvelukokonaisuutta hyödynnettiin laajemmin ohjauksessa ja valvonnassa. Järjestelmän kautta pyydettiin yleishyödylliseksi nimettyjen yhteisöjen vuosi-ilmoitukset ja tietyiltä vuokrataloyhteisöiltä myös vuoden 2017 jälkilaskelma. Vuoden loppuun mennessä 1200 yhteisöä oli kirjautunut verkkoasiointiin. Palvelussa yhteisöt voivat katsella omistuksessaan olevan ARA-asuntokannan tietoja, raportoida ARAn pyytämiä valvontatietoja sekä käydä viestinvaihtoa ARAn asiantuntijoiden kanssa. Tietojärjestelmää laajennetaan ja kehitetään käyttökokemusten ja asiakaspalautteiden perusteella.

Asukasvalintojen yleinen ohjaus ja yhteishallinto vuokrataloyhteisöissä

Asukasvalintaan ja yhteishallintoon liittyen vuonna 2018 osallistuttiin kuuteen koulutukseen ja vastattiin lukuisiin asukkaiden ja yhteisöjen yhteydenottoihin. Yhteydenottojen yhteydessä on tarvittaessa annettu ohjeistusta sekä vuokrataloyhteisölle että asukasvalintoja valvovalle kunnan viranomaiselle.

Pääkaupunkiseudulle asetetuista ARA-asuntojen asukasvalintojen tulorajoista luovuttiin 1.3.2018 alkaen. Lisäksi hallitus luopui suunnitelmista ryhtyä tekemään ARA-asuntojen asukkaille tulojen määräaikaistarkastuksia. Valtakunnalliset tulorajat kuitenkin pysyvät käytössä lyhyen korkotukilain kohteissa.

Suunnitelmallisen kiinteistönpidon edistäminen ja riskienhallinta

ARAlla on käynnissä Yhdyskuntien uudistaminen 2016-2019 -projekti, jolla pyritään edistämään kuudella eri teemalla mm. kokonaisvaltaista asumisen, asuntoalueiden ja kiinteistökannan kehittämistä. Kuntia ja vuokrataloyhteisöjä on kutsuttu mukaan projektiin. Yhteisöjä on ohjattu suunnitelmalliseen kiinteistönpitoon esimerkiksi käynneillä kunnissa, vuokrataloyhteisöissä sekä erilaisissa koulutus- ja seminaaritilaisuuksissa. Syksyn laivaseminaarissa oli 260 osallistujaa.

ARA jakoi Yhdyskuntien uudistaminen -laivaseminaarissa kolmelle kunnalle ja niiden vuokrataloyhtiöille ARA-asumisen raivaaja -tunnustuspalkinnon esimerkillisestä työstä

asunto-olojen ja vanhan asuntokannan kehittämiseksi. Palkitut kunnat ja yhtiöt ovat Haapajärven kaupunki ja Kiinteistö Oy Haapajärven Vuokratalot, Kemijärven kaupunki ja Kemijärven Roikka Oy sekä Suomussalmen kunta ja Kiinteistö Oy Suomussalmen Vuokratalot.

Asunto- ja lainakannan riskienhallinnassa ARA teki yhteistyötä Valtiokonttorin kanssa. Yhteistyössä Valtiokonttorin kanssa järjestettiin Oulussa alueellinen seminaari kunnille ja vuokrataloyhteisöille. Seminaarin aiheina olivat ARA-asuntokannan kehittäminen ja sopeuttaminen kysyntään sekä kuntien asumisen kokonaisvaltainen suunnittelu.

Liittyen asuntojen tarkoituksenmukaisen käytön edistämiseen ja riskienhallintaan ARA vapautti rajoituksista kertomusvuonna yhteensä 3 453 asuntoa (4 594 asuntoa vuonna 2017). Purkulupia myönnettiin 1 558 asunnolle (825 asunnolle vuonna 2017). Purkuavustuksia myönnettiin yhteensä 2 995 623 euroa eli kolmen miljoonan euron valtuus käytettiin lähes kokonaan. Luovutuksensaajan nimeäminen ja enimmäishinnan määrittäminen tehtiin 1 469 asunnolle (1 269 asunnolle vuonna 2017). Käyttötarkoituksen muutos hyväksyttiin 12 asunnolle.

Energiatodistuksiin liittyvä valvonta

Vuoden 2018 aikana lisättiin energiatodistusten valvonnan resursseja ja tehostettiin seuraamusmenettelyjä. Vuoden aikana osallistuttiin erilaisiin yhteistyöverkostojen tilaisuuksiin. ARA käynnisti syksyllä tietojärjestelmähankkeen, jonka myötä energiatodistusrekisteriä uudistetaan siten, että todistusten oikeellisuuden valvontaa voidaan tehostaa ja automatisoida. Järjestelmään pyritään myös rakentamaan lisää tietopalvelua ja eri sidosryhmiä palvelevia toimintoja.

1.3 Toiminnallinen tehokkuus

1.3.1 Toiminnan tuottavuus

Toimintojen osalta on laskettu niihin kohdentuneet henkilötyövuodet Kiekun työaikakohdenusten perusteella. Rahoitustoiminnot -luvun kasvamiseen vuonna 2018 vaikuttaa korjausavustuksiin käytetty työaika.

Taulukko 15. Toimintojen henkilötyövuodet

	2016	2017	2018
Rahoitustoiminnot	16	18	20
Ohjaus ja valvonta	14	14	14
Kehittämisen- ja yhteistyötoiminta*)	11	10	9
Tietopalvelut	9	11	10
Hallinto	4	3	4
Yhteensä	54	56	57

*)kehittämisraha-hankkeiden osuus tästä 2,0 htv vuonna 2018

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 4 901 847 euroa. Kustannuslaskenta perustui valtion yhteisessä Kieku-järjestelmässä tehtyyn työajan seurantaan, jonka perusteella kustannukset kohdennettiin toiminnoille.

Taulukko 16. Toimintojen kokonaiskustannukset

1.000 euroa	2016	2 017	2018
Rahoitustoiminnot	1 600	1 591	1 651
Ohjaus ja valvonta	1 309	1 165	1 141
Kehittämis- ja yhteistyötoiminta	1172	1 039	902
Tietopalvelut	794	892	857
Hallinto	345	295	350
Yhteensä	5 220	4 982	4 901

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

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 mukana prosessien kehittämiseen ja sähköistämiseen käytettyä työaikaa.

Lainoitustoiminnan kokonaiskustannukset laskivat -11,6 %, ja keskimääräinen korkotukilainapäätöksen kustannus oli 3 691 euroa.

Avustuspäätöksen hinta oli 925 euroa ja se nousi selvästi edellisvuodesta. Luku pitää sisälleen vuonna 2017 ARAan siirtyneet korjausavustuspäätökset sekä siihen liittyvään tietojärjestelmään, ohjeistukseen ja muuhun toiminnan aloitukseen liittyviä henkilökuluja. Hakijakunta on ARAn toiminnassa uudenlainen, 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. Vuoden 2016 luku ei muuttuneen asiakaskunnan takia ole vertailukelpoinen seuraaviin vuosiin.

Taulukko 17. Lainoitus- ja avustustoiminnan taloudellisuuden tunnuslukujen kehitys

	2016	2017	2018	Muutos
Viraston kokonaiskustannukset, euroa	5 220 334	4 982 654	4 901 847	-1,6 %
Lainoitustoiminnan kustannukset*, euroa	910 526	864 341	763 998	-11,6 %
Laina- ja korkotukipäätöksen kustannus - euroa/hanke	5 087	4 829	3 691	-23,6 %
Avustustoiminnan kustannukset*	799 751	827 361	1 019 833	23,3 %
Avustuspäätöksen käsittelykustannus (sis. maks.)				
-euroa/avustuspäätös	246	620	925	49,2 %

*=sisältää tukitoimintojen / hallinnon kustannusosuuden

1.3.3 Maksullisen toiminnan tulos ja kannattavuus

Energiatodistusrekisteröinneistä alettiin laskuttaa laatijoita 1.5.2015 lähtien. Rekisteröintimaksuista kertyi vuonna 2018 tuottoja 306 878,60 euroa. Järjestelmästä sekä henkilöstöstä syntyneet kustannukset olivat 128 180,95 euroa. Lomien kustannukset otettiin mukaan henkilökustannuksiin. Palkeissa tehdyn työn osuus on kasvanut muun muassa tulojen käsittelyn osalta. Järjestelmän ylläpitoon ja kehittämiseen on kertynyt tällä hetkellä ylijäämää 178 697,65 euroa, mikä on yli puolet enemmän kuin viime vuonna. Ylijäämää tullaan käyttämään tietojärjestelmän vaativuusmäärittelyyn sekä uuden järjestelmän hankkimiseen. Energiatodistuslaki muuttui 2017-2018, jonka vuoksi rekisteriin tuli muutoksia. Muutoksen jälkeen rekisteri pystyy ottamaan vastaan kahden eri lain mukaan tehtyjä energiatodistuksia.

1.4 Tuotokset ja laadunhallinta

1.4.1 Suoritteiden määrät ja aikaansaadut julkishyödykkeet

Viraston tekemien päätösten määrä laski hieman edellisvuodesta. Nousu vuosien 2016 ja 2017 välillä johtuu pääsääntöisesti korjausavustusten siirtymisestä kunnilta ARAan päätettäväksi vuoden 2017 alussa. Valvonta- ja ohjauskäyntien määrä pysyi edellisvuoden tasolla. Korjausavustusten osalta on siirrytty tositeperusteiseen tarkastukseen aiemmin kuntiin tehtyjen tarkastusten jäätyä pois. Virastossa tehtyjen maksatussuoritteiden määrä kasvoi, mutta kunnissa myönnettävien avustusten osalta määrä väheni edelleen, ja kuntien maksatukset loppuivat kokonaan vuoden 2018 lopussa.

Taulukko 18. Yhteenveto keskeisistä suoritteista

	2016	2017	2018	Muutos
ARAn tekemiä tuki- ja muita päätöksiä yhteensä (kpl)	1100	2618	2454	-164
Korkotukilainaksi hyväksyminen	179	179	207	28
Erytisryhmien investointiavustuspäätökset	81	85	65	-20
Takauslainapäätökset	18	16	14	-2
Käynnistysavustuspäätökset	31	28	28	0
Kunnallistekniikan avustukset	10	23	18	-5
Avustukset hissien rakentamiseen	219	129	53	-76
Avustukset liikuntaesteiden poistoon	198	262	331	69
Avustus asuinrakennusten sähköisen liikenteen infrastruktuurin edistämiseen	-	-	30	30
*)Avustukset ikääntyneiden ja vammaisten asuntojen korjauksiin	-	1464	1326	-138
Purkuavustukset	9	25	28	3
Avustukset asumisneuvontatoimintaan	29	35	29	-6
Avustukset vuokra-asukkaiden talousneuvontaan	-	-	7	7
Kehittämisrahalla tehdyt hankintapäätökset	38	34	36	2
Yleishyödylliseksi nimeäminen/peruuttamiset	10	12	13	1
Luovutuksensaajan nimeämiset	91	41	46	5
Omaksilunastamiseen liittyvät päätökset	7	5	4	-1
Rajoituksista vapauttamiset (kohteiden lkm)	180	280	219	-61
Valvonta ja ohjauskäynnit	35	43	44	1
Valvonta- ja ohjauskäynnit (kunnat, kuntien vuokrataloyhtiöt ja yh-yhteisöt)	24	29	24	-5
Riskienhallintaan liittyvät kohdennetut ohjauskäynnit	11	14	20	6
Korjausavustuksiin tehdyt tositeperusteiset tarkastukset	-	-	78	78
Maksatukset yhteensä	3 255	1334	1102	-232
ARAn myöntämät avustukset, maksatuksia kpl	793	630	810	180
Kuntien myöntämät avustukset, maksatuksia kpl	2 462	704	292	-412
Tilasto- ja asuntomarkkinaselvitykset	4	6	5	-1

*) Avustuspäätökset vuoteen 2016 asti on tehty kunnissa.

Taulukko 19. Suoritteisiin liittyvät euromäärät (milj. euroa)

	milj. euroa	2016	2017	2018	Muutos
Korkotukilainat		968	1097,6	1284,3	186,7
Lyhyt korkotuki		70	45,8	98,9	53,1
Takauslainat		155,3	124,3	96,9	-27,4
Korjausavustukset*		33,4	14,1	7,3	-6,8
Erytisryhmien investointiavustukset		109,6	118,9	72,8	-46,1
Uustuotannon käynnistysavustukset		20	20	20	0
Avustukset kunnallistekniikkaan		15	15	15	0
Avustukset asumisneuvontatoimintaan		0,9	0,9	0,3	-0,6
Purkuavustukset		0,5	2	3	1
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 2016 luvut sisältävät ARAn kuntaan myöntämän valtuuden.

**=Kehittämisrahalla tehdyt hankintapäätökset

Taulukko 20. Korkotukilaina- ja avustushankkeisiin liittyvät päätökset

	2016	2017	2018	Muutos
Osapäätökset yhteensä	170	193	206	13
Norm. vuokra-asunnot, osaomistusas., asumisoikeusas.	91	114	124	10
Lyhyt korkotuki	11	11	22	11
Erytisryhmien vuokra-asunnot	70	68	60	-8
Laina- ja avustuspäätökset yhteensä	294	300	281	-19
Vuokra-asunnot, osaomistusas., asumisoikeusas.	98	117	118	1
Lyhyt korkotuki	9	9	15	6
Erytisryhmien asuntojen lainapäätökset	72	62	66	4
Investointiavustuspäätökset	82	84	54	-30
Uustuotannon käynnistysavustuspäätökset	33	28	28	0
Hanke käsittelyyn liittyvät päätökset yht.	464	493	487	-6

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 8,3 työpäivää, mikä oli enemmän kuin tulostavoite (6 päivää). Käsittelyaikoihin vaikutti ARAn myöntämien korjausavustusmaksatusten käsittely, vaikka kuntien rahatilausten määrä pieneni huomattavasti. Kuntien rahatilausten käsittely loppui 31.12.2018 vuoden 2016 määrärahan maksatusten päättyessä.

Korjausavustusten myöntäminen siirtyi ARAn tehtäväksi vuoden 2017 alusta, josta alkaen ARAssa tehtävien päätösten määrä on kasvanut huomattavasti. Korjausavustuspäätöksiä tehtiin vuonna 2018 yhteensä 1 740 kappaletta. Vuonna 2018 toiminnan tehokkuuden mittarina oli tulossopimuksen mukainen Korjausavustusyksikön palvelulupaus hakemuksen käsittelyyn otosta 7 päivän sisällä hakemuksen saapumisesta lukien. Virasto ei päässyt antamaansa palvelulupaukseen hakemusten käsittelystä. Käsittelyaika oli noin 60 päivää. Virasto on ryhtynyt toimenpiteisiin käsittelyajan lyhentämiseksi. Virastoon on rekrytoitu lisää korjausavustusten käsittelijöitä ja annettu ylityömääräyksiä. Tavoitteena on päästä palvelulupauksen mukaiseen käsittelyaikaan viimeistään syksyllä. Lisäksi virasto on valmistellut yhteistyössä ympäristöministeriön ja muiden keskeisten toimijoiden kanssa viestintäsuunnitelman liittyen avustusten markkinointiin. Viestintäsuunnitelman toimenpiteiden tavoitteena on lisätä erityisesti ikääntyneiden tietoisuutta korjausavustuksista.

Taulukko 21. Kuntien korjausavustusrahatilausten keskimääräinen käsittelyaika ja tilausten lukumäärä

	2016	2017	2018	Tavoite
Käsittelyaika, työpäivää*	5,5	6,3	8,3	6
Maksatusten lkm	2 462	704	292	

*=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
2016	66 %	80 %
2017	80 %	80 %
2018	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 viestintätekniikan hyödyntäminen, tietojärjestelmäkokonaisuuksien hallinta ja kielitaidon ylläpitäminen ja kehittäminen. Kehittämistavoitteet yksilöidään käytävissä kehityskeskusteluissa.

Henkilöstön määrä ja rakenne sekä henkilöstökulut

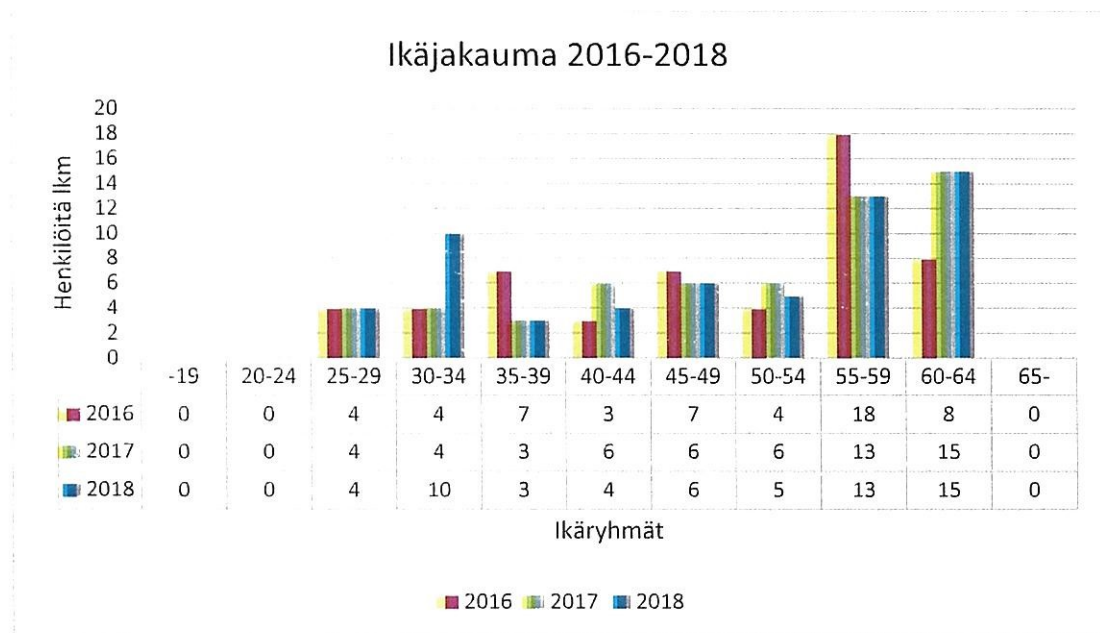
Virastossa oli vuoden 2018 lopussa palkattuna 60 henkilöä (2017 57). Virassa olevista henkilöistä vakinaisia oli 50 (2017 49) ja määräaikaista 10 (2017 8) henkilöä. Henkilötyövuosien määrä kokonaisuudessaan oli 57,4 (2017 55,6) henkilötyövuotta. Henkilöstön koulutustasoindeksi laski hieman edellisvuoden tasolta. Asteikolla 1-8 mitattuna koulutustasoindeksi oli 6,2 (2017 6,4). Tehdyn työajan osuus oli 80,2 prosenttia (2017 82,0).

Taulukko 23. Henkilöstömäärä, henkilöstörakenne ja henkilöstökulut

	2016	2017	2018
Henkilöstön lukumäärä 31.12.	55	57	60
• naiset	36	38	42
• miehet	19	19	18
Henkilöstön lukumäärän muutos% edellisvuoteen	1,9 %	3,6 %	5,3 %
• naiset	12,5 %	5,6 %	10,5 %
• miehet	-13,6 %	0,0 %	-5,3 %
Vakinaiset lkm (muutos %)	47	49 (4,3 %)	50 (2,0 %)
• naiset	31	34 (9,7 %)	35 (2,9 %)
• miehet	16	15 (-6,3 %)	15 (0,0 %)
Määräaikaisten lkm (muutos %)	8	8 (0,0%)	10 (25 %)
• naiset	5	4 (-20 %)	7 (75,0 %)
• miehet	3	4 (33,3 %)	3 (-25,0 %)
Määräaikaisen henkilöstön osuus %	14,5	14,0	16,7
Kokoaikaisten lkm (muutos %)	52	53 (1,9 %)	55 (3,8 %)
• naiset	35	36 (2,9 %)	38 (5,6 %)
• miehet	17	17 (0,0 %)	17 (0,0 %)

Osa-aikaiset, lkm (muutos %)	3	4 (33,3 %)	5 (25,0 %)
• naiset	1	2 (100,0 %)	4 (100,0 %)
• miehet	2	2 (0,0 %)	1 (-50,0 %)
Osa-aikaisen henkilöstön osuus, %	5,5	7,0	6,7
Henkilötyövuodet	53,6	55,6	57,4
Henkilöstön keski-ikä	49,4	50,4	49,0
• naiset	48,8	49,5	48,0
• miehet	50,6	52,2	51,6
45 vuotta täyttäneiden osuus, %	67,3	70,2	65,0
Koulutustasoindeksi	6,2	6,4	6,2
• naiset	6,0	6,3	6,1
• miehet	6,6	6,6	6,3
Säännöllisenä työaikana tehdyn työajan osuus säännöllisestä vuosityöajasta, %	79,9	82,0	80,2
Palkkasumma 1000 €	3 039	3 025	3 130
Välilliset työvoimakustannukset 1000 € (osuus tehdyn työajan palkoista %)	1 346 (57,8%)	1 237 (52,3%)	1 327 (54,5 %)

Henkilöstön keski-ikä oli 49,0 (2017 50,4) vuotta. Yli 45 vuotta täyttäneiden osuus oli 65,0 % (2017 70,2 %). ARAn henkilöstön ikäjakauma on esitetty kuviossa 24 kunkin vuoden viimeisen päivän (31.12.) tilanteen perusteella.



Kuvio 24. Henkilöstön ikäjakauma.

Työhyvinvointi

ARAN henkilöstöstrategian tavoitteena on edistää henkilöstön työhyvinvointia. VMBarometrissä tutkittiin työhyvinvointia kysymyksen: *"minkälaiseksi arvioit oman työhyvinvointisi kouluasteikolla 4-10"*, mukaan. Vastausten keskiarvo oli 7,95. Arvio omasta työhyvinvoinnista laski hieman edellisestä vuodesta (2017 8,09), mutta se oli korkeampi kuin koko valtionhallinnossa, jossa vastaava arvosana oli 7,88 (2017 7,91).

Tulossopimuksessa henkilöstövoimavarojen hallintaa seurataan työtyytyväisyysbarometrin indeksillä töiden yleisestä organisoinnista työyhteisössä. Vuoden 2018 barometrissä töiden organisointia mitataan kahdella kysymyksellä: esimiesten ja johdon onnistuminen työyhteisön töiden organisoimisessa. Vuoden 2018 mittauksessa ARAn indeksi esimiehen onnistumisessa oli 2,79 (valtio 3,26) ja johdon onnistuminen 2,72 (valtio 3,01).

Vuonna 2018 ARasta siirtyi vanhuuseläkkeelle yksi henkilö. Työkyvyttömyyseläkkeelle ei siirtynyt yhtään henkilöä. Vuonna 2018 päättyi neljä palvelussuhdetta, joista yksi oli määräaikainen. Lähtövaihtuvuus oli 7,0 prosenttia (2017 9,1). ARAssa aloitti vuonna 2018 yhteensä kuusi uutta henkilöä, joista kaksi tulivat määräaikaisiin virkasuhteisiin. Tulovaihtuvuus vuonna 2018 oli 10,5 prosenttia (2017 10,9). Lisäksi kesä-heinäkuussa virastossa työskenteli kaksi 15-17 -vuotiasta koululaista, opiskelijaa Tutustu työelämään ja tienaa -kampanjan mukaisesti kumpikin 10 työpäivää.

Taulukko 25. Työtyytyväisyys, vaihtuvuus, sairauspoissaolot ja työterveyshuollon kustannukset

	2016	2017	2018
Työtyytyväisyysindeksi (1 - 5)	3,50	3,64	3,57
Lähtövaihtuvuus %	5,6	9,1	7,0
Tulovaihtuvuus %	11,1	10,9	10,5
Sairauspoissaolot työpäivää/htv	9,9	7,9	6,4
Työterveyshuolto €/htv (brutto)	730	921	832
Työterveyshuolto €/htv (netto)	666	695	606

Sairauspäivät henkilötyövuotta kohden laskivat 7,9:stä 6,4:ään työpäivään. Työterveyshuollon toiminta sisältää ennaltaehkäisevän toiminnan lisäksi yleislääkäritasoisen sairaanhoidon. Kertomusvuoden keväällä järjestettiin koko henkilöstölle digipalvelun mahdollisuudet asiantuntijalle -valmennukset. Esimiehille järjestettiin sparrausvalmennukset, jotka toteutuvat kertomusvuoden syyskaudella. Valmennuksen teemana oli työpaikan onnistuneen vuorovaikutuksen johtaminen. Kertomusvuoden syksyllä henkilöstölle järjestettiin Terveystori-tapahtuma, jonka yhteydessä toteutettiin liikuntailtapäivä. Työterveyshuollon toimintaa tarkastellaan vuosittain viraston tarpeiden mukaisesti, minkä pohjalta tehdään vuosikohtainen toimintasuunnitelma tavoitteineen. ARAn huvitoimikunta organisoii toimistotyön kuormitusta vähentämään ja henkilöstön yhteisöllisyyden edistämiseksi liikuntapäivän Messilään kertomusvuoden syksyllä.

Työtyytyväisyysbarometri

Työtyytyväisyyskysely suoritettiin kertomusvuoden loka-marraskuun vaihteessa. Mittauksessa käytettiin VMBaro-sovellusta. Kyselyyn vastasi 71,7 % henkilöstöstä (2017 77,6 %)

ja vastaajien lukumäärä oli 43 (2017 45). Vuonna 2018 työtyytyväisyyden kokonaisindeksi oli 3,57 pistettä (2017 3,64). Naisten työtyytyväisyys oli 3,38 (2017 3,48) ja miesten 4,10 pistettä (2017 4,15). Kummakin sukupuolen kohdalla työtyytyväisyys laski vuodesta 2017: naiset 0,1 pistettä ja miehet 0,05 pistettä. Valtion työtyytyväisyysindeksi vuonna 2018 oli 3,57 (2017 3,55).

Taulukko 26. Työtyytyväisyyskyselyn osa-alueet keskiarvojen mukaan

VMBaro 2018	ARA	Valtio
Johtaminen	3,16	3,43
Työn sisältö ja vaikuttamismahdollisuudet	3,94	3,95
Palkkaus	3,16	2,83
Osaaminen, oppiminen ja uudistuminen	3,68	3,55
Työyhteisön toimintakulttuuri	3,66	3,85
Työ- ja toimintaympäristö	3,85	3,68
Vuorovaikutus ja viestintä	3,13	3,39
Työnantajakuva ja arvot	3,85	3,74
Kokonaistyötyytyväisyys	3,57	3,57

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 2018 yhteensä 3,8 (2017 2,6) päivää henkilötyövuotta kohden. Osaamisen kehittäminen oli erityisenä valittuna viraston työtyytyväisyyden kehittämiskohteena vuoden 2017 työtyytyväisyysmittaustuloksien perusteella. Osaaminen, oppiminen ja uudistuminen -indeksi nousi 3,68:aan (2017 3,59). ARA tarjosi vuonna 2018 ammatillisen osaamisen täydentämistä ja syventämistä, johtamiseen ja esimiestyöhön liittyvää valmennusta sekä tietojärjestelmä- ja -teknologiakoulutuksia. Lisäksi ARAssa kehitettiin ruotsin kielen puhevalmiuksia kielikoulutuksin. Työntekijällä on ollut mahdollisuus oppia Wistec:n opetusvideoista, eOppivan verkkokursseilta, kouluttautua mm. alkusammutuskoulutuksessa, itsenjohtamisen klinikalla, esiintymisvalmennuksessa, johtoryhmävalmennuksessa, valtionavustuslaki- ja sähköisen tiedonhallinnan koulutuksissa. Lisäksi ARAssa on järjestetty kiinteistön muodostus, rasitteet ja panttaus -koulutus ja vaikuttavan puheen työpaja. Tämän lisäksi on ollut muita työntekijälle tai työntekijäryhmille suunnattuja ammatilliseen osaamiseen liittyviä koulutusmahdollisuuksia. Vuonna 2018 käynnistyi vuoden mittainen koulutusvalmennus, joka tähtää tuotekehitystyön erikoisammattitutkintoon. Koulutusvalmennukseen osallistuu 18 aralaista.

Taulukko 27. Henkilöstön koulutuksen ja kehittämisen investoinnit ja osuus työajasta

	2016	2017	2018
Henkilöstön arvo 1000 €	37 157	35 450	40 040
Koulutus ja kehittäminen, €/htv	1 652	1 543	2 024
Koulutuksen osuus työajasta pv/htv	2,3	3,1	3,8

VMBaro -kyselyn vastauksissa osaamisen osa-alueen indeksi oli 3,68 ja valtion 3,55. 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 2018 tyytyväisyysbarometrissä indeksin 2,98 (valtio 3,02).

Palveluprosessien kehittäminen

ARAssa jatkuivat strategiakauden 2016-2020 palveluiden digitalisoimiseksi tehtävien prosessien ja toimintatapojen kartoitus ja muutos. Sähköinen asiointi palvelukanavana on käytössä valvonnan ja korjausavustuksien palveluissa. Palveluiden kehittämisen mittareina olevat henkilöstöstrategian barometrin indeksit työn tavoitteiden tietämisestä 4,09 (valtio 4,26) ja sitoutuminen työnantajan tavoitteisiin 4,48 (valtio 4,13) olivat varsin korkealla tasolla.

Johtaminen, työssä innostuminen ja kokeilukulttuurin tukeminen

Tahto uudistua on ARAn toimintaa ohjaava arvo. Etsimme tapoja uudistua ja tehdä asioita aikaisempaa paremmin. Toimimme aktiivisesti, ennakoimme muutoksia ja haemme ratkaisuja haasteisiin. Johtamisen kehittämisellä pyritään mahdollistamaan työssä innostuminen ja kokeilevan kulttuurin luominen. Henkilöstöstrategiassa ARAn johtamistoimintaa kuvaavia indeksejä barometrissä ovat lähiesimiehen palautteen antaminen 3,09 (valtio 3,54), ylimmän johdon toimiminen esimerkkinä ja suunnannäyttäjänä 3,02 (valtio 3,00) sekä kokeileminen ja asioiden uudella tavalla tekeminen 3,58 (valtio 3,38).

1.6 Tilinpäätöslaskelmat ja liitetiedot sekä laskelmien analyysi

1.6.1 Rahoituksen rakenne

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen toiminta rahoitettiin pääosin toimintamenomäärärahoilla. Toimintamenomääräraha (35.20.01) oli kertomusvuoden talousarviossa 4 926 000 euroa. Vuodelta 2017 toimintamenomäärärahoja siirtyi kertomusvuonna käytettäväksi 1 503 545,78 euroa, joten yhteensä kertomusvuonna käytettävissä oli 6 429 545,78 euroa. Maksullisen ja muina toiminnan tuottoina kertyi 579 238,13 euroa. Maksullisen toiminnan tuotot syntyivät energiatodistusrekisteröintien laskutuksesta ja virasto oli niiden suhteen nettobudjetoitu. Muut tuotot koostuivat pääosin tiedonhallinnan rahoituksesta, joka maksettiin Ympäristöministeriöstä. Asunnottomuuden ennaltaehkäisyn kuntastrategia -

hankkeen rahoitusta on tuloutettu neljän maksatuskauden osalta sekä Asumistaidot kiintiöpakolaisten kotouttamisessa- hankkeen rahoitusta yhden maksatuskauden osalta. Yhdyskuntien uudistaminen- seminaarin osallistumismaksuista kertyi tuloja, joilla vastaavasti katettiin seminaarin menot.

1.6.2 Talousarvion toteutuminen

Talousarviotulot olivat 74 084,24 euroa. Vuonna 2018 talousarviotulot olivat lähes kokonaan siirtomäärärahaan 2016 kohdistuvia peruutuksia.

Talousarviomenot koostuvat viraston toimintamenoista, arvonlisäveromenoista sekä momenttien 35.20.30 ja 35.20.52 maksetuista avustuksista, kulutusmenoista ja palkoista. Momentille 35.20.55 ei kohdistunut menoja. Toimintamenojen käyttö muodostui vuoden 2018 talousarvion määrärahasta sekä vuodelta 2017 siirtyneestä toimintamenomäärärahasta.

Luvussa 2 Talousarvion toteumalaskelma on esitetty käytössä olleet määrärahat ja niiden käyttö vuonna 2018. Toimintamenomäärärahaa käytettiin 4 901 847,38 euroa, mikä on 1,6 % vähemmän kuin edellisenä vuonna. Vuodelle 2019 toimintamenomäärärahaa siirtyi 1 527 698,40 euroa.

Avustukset korjaustoimintaan -määrärahasta siirtyi vuodelle 2019 yhteensä 4 170 000,00 euroa. Kyseinen summa on kokonaan vuoden 2018 määrärahaa, jonka käyttö loppuu vuoden 2020 lopussa. Vuokra-asukkaiden talousongelmien ehkäiseminen 2018 määrärahasta siirtyi 936 601,93 euroa, jonka käyttö loppuu 2019. Avustukset asuinrakennusten sähköisen liikenteen infrastruktuurin edistämiseen 2018 määrärahasta siirtyi 1 412 204,11 euroa, jonka käyttö loppuu vastaavasti 2020.

1.6.3 Tuotto- ja kululaskelma

Toiminnan tuotot olivat 579 238,13 euroa ja ne kasvoivat hieman edelliseen vuoteen verrattuna. Tuotoista 306 878,60 euroa tuli energiatodistusrekisteröintien maksuista. Ympäristöministeriöstä saatiin tiedonhallinnan rahoitusta 66 900 euroa sekä 9 800 euroa korjausavustusten kehittämishankkeeseen. Asunnottomuuden ennaltaehkäisyn kuntastrategia -hankkeen rahoitusta saatiin 117 000 euroa.

Toiminnan kulut olivat yhteensä 5 598 792,07 euroa. Henkilöstökulujen osuus (66 %) toiminnan kuluista pysyi edellisvuoden tasolla. Vuokrakulujen osuus oli 8,5 %. Muut menot koostuivat pääasiassa palvelujen ostoista. Valmistus omaan käyttöön sisältää käyttöomaisuuteen kirjattavien kesken olevien digitalisaatiohankkeiden tietojärjestelmäkuluja. Poistoja tehtiin valmiiden järjestelmien osalta.

Tilikauden kulujäämä 11 989 040,05 euroa oli 68,2 % pienempi kuin edellisenä vuonna. Viraston toiminnan kulujen lisäksi kulujäämä muodostuu vuoden 2017 korjausavustusten maksamisesta, 6 693 582,68 euroa

1.6.4 Tase

Taseen loppusumma oli 885 181,32 euroa eli 13 776 917,95 euroa pienempi kuin vuotta aikaisemmin.

Taseen vastaavissa käyttöomaisuuden ja pitkäaikaisten sijoitusten arvo oli vuoden lopussa 687 732,09 euroa, joka on viime vuoden tasolla ja koostui aineettomiin hyödykkeisiin kirja-
tuista valmiista sekä keskeneräisistä tietojärjestelmäkuluista.

Vaihto- ja rahoitusomaisuuden arvo oli vuoden lopussa 197 449,23 euroa. Määrä on 13 776 984,79 euroa pienempi kuin vuotta aiemmin. Valtion asuntorahaston varoista maksettujen avustusten rahan siirron siirtyminen vuoden 2019 puolelle näkyy muissa lyhytaikaisissa saamisissa.

Taseen vastattavissa oman pääoman määrä oli -8 086 408,80 euroa. Oman pääoman määrä pieneni 6 558 500,91 euroa. Vieraan pääoman määrä oli 8 971 590,12 euroa ja sen määrä pieneni 7 218 417,04 euroa. Vieras pääoma muodostuu pääosin myönnettyistä korjausavustuksista.

1.7. Sisäisen valvonnan arviointi- ja vahvistuslausuma

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen työjärjestyksen mukaan sisäisen valvonnan järjestämisestä vastaa ylijohtaja. Yksiköiden päälliköt vastaavat ylijohtajan alaisuudessa omalta osaltaan sisäisestä valvonnasta. Hallintoyksikkö 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 maaliskuun 15. päivään mennessä. Ylijohtajan määräämä virkamies huolehtii suunnitelmien koostamisesta 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 2018 hyväksyttiin johtokunnan kokouksessa 28.2.2018. Tarkastuskohteeksi valittiin tietoturva- ja tietosuojat. Tietoturva-asiat nousivat entistä tärkeämmiksi palveluiden ja asiain siirtyessä sähköisiin järjestelmiin. Myös itse järjestelmien toimintavarmuus ja käyttäjäystävällisyys sekä asianhallinnan katkeamaton ketju korostuvat palveluiden riskejä mietittäessä. 25.5.2018 voimaan tullut EU:n tietosuojasetus asetti toiminnalle uusia vaatimuksia. Tarkastuksen toteutti KPMG Oy Ab. Tarkastuksen raportti esitetään johtokunnalle 28.2.2019. Kehittämiskohteet painottuivat erityisesti tietoturvan johtamiseen ja hallinnointiin, liiketoiminnan jatkuvuuden turvaamiseen poikkeustilanteissa sekä tietosuojan jatkuvaan kehittämiseen ja raportointiin. Tunnistettuja jatkotoimenpiteitä aletaan toteuttaa virastossa vuonna 2019.

Virastossa vuonna 2015 toteutetun riskianalyysin tuloksena syntynyt, vuosittain arvioitavaksi tarkoitettua riskikarttaa käytettiin pohjana 19.11.2018 järjestetyllä skenaariotyöpajalla. Työpajassa tunnistettiin erilaisia toiminnan jatkuvuuden turvaamiseen, rahoituksen toimeenpanoon ja ulkoa tuleviin kriiseihin liittyviä riskejä, sekä pohdittiin mahdollisia ennaltaehkäisykeinoja. Vaikuttavuuksien arviointia ja toimenpiteiden vastuuttamisen määrittelyjä jatketaan johtoryhmän kehittämisspäivillä 21.-22.3.2019.

ARAN voimassa olevassa strategiassa yhdeksi toiminnan arvioinnin mittariksi on nostettu julkisen sektorin organisaatioille tarkoitettu laadunarviointityökalu CAF (the Common Assessment Framework). Arviointi toteutettiin virastossa nyt kolmatta kertaa. Toteutustapana oli edellisvuosista poiketen kaksi koko henkilöstölle avointa keskustelu- ja arviointitilaisuutta, joihin osallistui arvioitsijoina virkamiehiä organisaation eri yksiköistä ja toiminnoista. Keskusteluista ja pisteytyksistä laadittiin muistio, joka käsiteltiin johtoryhmässä 28.1.2019. Keskusteluissa nousi esiin vahvimmin seuraavia kehittämiskohteita: Toimimisen taso eri arviointikohdissa saattaa vaihdella selvästi eri yksiköissä, joten hyviä käytänteitä on tarpeen jakaa yhtenäisempien toimintatapojen ja parhaiden tulosten aikaansaamiseksi. Osasta asiakokonaisuuksia oli myös selvästi huomattavissa, että tietämys asioiden tilasta ei ole riittävällä tasolla. Johtopäätöksenä onkin sovittu, että osa-alueita käydään vuorovaikutuksessa henkilöstön kanssa läpi pitkin vuotta 2019, jotta parempaa tietämystä virastossa tehtävistä toimenpiteistä saadaan levitettyä.

Virasto on osin jo siirtynyt tarjoamaan palveluitaan digitaalisesti, osassa prosesseja työ on vielä kesken ja sitä jatketaan vuonna 2019. Lähivuosina virastosta tulee myös eläköitymään henkilöitä laajalti. Muutosvaiheessa on tärkeää huolehtia, että tarvittava osaaminen saadaan siirrettyä uusille henkilöille ja prosesseja pystytään kehittämään digitalisaatiota hyödyntäen. Niin rahalliset kuin henkilöresurssitkin on käytettävä järkevästi muutoksen tekemiseen ja uuden mahdollistamiseen.

Virastossa on panostettu vahvasti henkilöstön osaamisen kehittämiseen useilla koulutusalueilla. Erityisesti voi mainita valtiovarainministeriön selvityksen pohjalta suunnitellun HAU-Sin räätälöimän johtoryhmän kehittämisvalmennuksen, joka toteutettiin vuoden 2018 aikana, sekä verkkopohjaiset eOppivan kurssit, kuin myös vuoden pituisen tuotekehitystyön erikoisammattitutkinnon, jota 18 ARAlaista suorittaa vuoden 2018-2019 kuluessa.

Viraston toiminnan katsotaan kokonaisuutena olevan hyvällä tasolla, joskin työtä asian eteen on tehtävä ja tehdään jatkuvasti, erityisesti digitalisaation edistämisessä, toimintaprosessien kehittämisessä, tietoturva- ja tietosuoja-asioissa sekä henkilöstön osaamisen turvaamisessa uudenlaisessa palveluympäristössä.

Tämä sisäisen valvonnan arviointi- ja vahvistuslausuma on käsitelty ja hyväksytty ARAn johtoryhmässä 18.2.2019.

1.8 Arviointien tulokset

Valtiontalouden tarkastusvirasto ei kohdistanut ARAan erillisiä laillisuustarkastuksia vuonna 2018.

Virastoa koskeva sidosryhmätutkimus tehtiin vuoden 2018 lopussa. Tulokset ovat vertailukelpoisia vuoden 2015 tutkimukseen. Tutkimuksen mukaan ARAn maine on suomalaisten viranomaisten keskitasoa. Luottamus ARAan on vahvistunut vuodesta 2015. Toisaalta

ARAN toiminnan vaikuttavuus on parantunut vastaajien mielestä vain vähän. Parhaiten on viime vuosina onnistuttu uusien vuokra-asuntojen rakentamisessa kasvukeskuksiin. Valvottavat ovat olleet entistä tyytyväisempiä keskusteluyhteyteen ARAn kanssa ja hankekäsittelyssä ARA ottaa entistä joustavammin huomioon hankekohtaisia asioita. Negatiivisena kehityksenä ARAn asiantuntijoiden tavoitettavuus on kuitenkin heikentynyt ja käsittelyajat ovat pidentyneet. ARAn viestintäkanavat tavoittavat hyvin valtaosan sidosryhmien edustajista ja järjestelmällisellä, monikanavaisella viestinnällä on hyvin selvä, luottamusta vahvistava vaikutus. ARAn asiantuntijat ovat edelleenkin sidosryhmien tärkein viestintäkanava. ARAn tilastoihin ja selvityksiin ollaan aiempaa tyytyväisempiä ja kolme neljästä pitää niitä hyödyllisinä. ARAn verkkopalvelujen ja siellä olevien tietopalvelujen merkitys onkin entisestään kasvanut.

Laillisuusvalvonta

Vuonna 2018 annettiin uudet sisäiset ohjeet hallintokanteluiden käsittelemisestä. Uudistuksen taustalla oli muun muassa eduskunnan apulaisoikeusasiamiehen selvitys- ja lausuntopyyntö (Dnro EOAK/296/2017), joka lähetettiin ympäristöministeriölle maaliskuussa. Ympäristöministeriöltä pyydettiin muun ohella selvitystä siitä, miten ARAn menettely kanteluihin vastaamisessa täyttää perustuslain 21 §:n oikeusturvasta johdettavat hallintolaissa säädetty menettelylliset oikeusturvatakeet ja hyvän hallinnon perusteet sekä viraston työjärjestyksen määräykset. Ratkaisuna asiaan eduskunnan apulaisoikeusmies antoi seuraavan huomautuksen:

”Eduskunnan oikeusasiamiehestä annetun lain 10 §:n 1 momentin nojalla annan vastaisen varalle ympäristöministeriölle huomautuksen siitä, ettei se ole huolehtinut asumisasioissa hallinnonalansa asianmukaisesta toiminnasta, ja ARAlle huomautuksen sen laiminlyönnistä noudattaa hallintolain ja julkisuuslain säännöksiä sekä oman työjärjestyksensä määräyksiä.” (Dnro EOAK/296/2017, päätös 17.12.2018)

ARA muutti hallintokanteluiden käsittelyä kesästä 2018 alkaen. Menettelyissä huomioidaan hallintolain, julkisuuslain ja valtion tukemaa asuntotuotantoa koskevien lakien säännökset. Hallintokanteluille on määritetty ARAn sisäiset menettelytapaohjeet ja myös asiakirjapohjia. ARAn sisäinen ohje kanteluasioiden käsittelystä (Dnro ARA-00.02.01-2018-3) julkaistiin 28.8.2018. Ohjeen mukaan kanteluasiat ratkaisee aina ylijohtaja tai hänen sijaisensa esittelymenettelyssä. Aiemmin vastauksia hallintokanteluihin ei oltu aina esitelty ylijohtajalle, vaan vastauksen oli voinut allekirjoittaa joko asian käsitellyt virkamies yksin tai yhdessä esimiehensä kanssa.

ARAN hallintokanteluiden käsittelyprosessin ohjeisiin sisältyvät myös ulkoinen ohje hallintokantelun tekemisestä ARAlle, hallintokanteluasioiden prosessikuvaus sekä ohjeet sen tunnistamiseksi, milloin kyseessä on kanteluasia. Lisäksi hallintokanteluita ARAssa käsitteleville virkamiehille järjestettiin sisäinen koulutus kanteluasioiden käsittelystä. Hallintokanteluiden käsittelyä seurataan ja lisää koulutusta järjestetään säännöllisesti. Hallintokanteluiden käsittely sisältyy myös ARAn uusien virkamiesten perehdyttämissuunnitelmaan.

1.9 Yhteenveto havaituista väärinkäytöksistä

Nuorisosäätiön tarkastuksen jatkotoimenpiteet

Nuorisosäätiön tarkastuksen johdosta käynnistettiin laissa säädetyt jatkotoimenpiteet välittömästi ARAn tarkastuskertomuksen valmistuttua 30.6.2017. ARA antoi säätiölle korkotukilain 26 §:n 3. momentin ja aravalain 15 c §:n 3. momentin nojalla kehotuksen korjata havaitut puutteet 30.9.2017 mennessä. ARA edellytti säätiöltä selvitystä toteutettavista toimenpiteistä. Säätiö toimitti selvityksen toteuttamistaan toimenpiteistä ja suunnitelman myöhemmin tehtävistä korjaavista toimenpiteistä 29.9.2017. Selvitystä täydennettiin 8.10.2017 ja 16.10.2017. Syyskuun loppuun mennessä Nuorisosäätiö oli tehnyt vain pienen osan edellytetyistä toimenpiteistä.

ARA kuitenkin hyväksyi Nuorisosäätiön esittämät tulevat korjaavat toimenpiteet ja asetti niille aikataulut sekä antoi korkotukilain 26 §:n 3 momentin ja aravalain 15 C §:n 3 momentin mukaisen käskyn 19.10.2017. ARA edellytti säätiöltä selvitystä tehdyistä korjaavista toimenpiteistä 14.2.2018 mennessä. Myöhemmin tähän määräaikaan annettiin lisäaikaa 29.3.2018 saakka. Säätiö ei toteuttanut riittäviä korjaavia toimenpiteitä, joten ARA käynnisti yleishyödyllisyysstatuksen peruuttamista, korkotuen lakkauttamista ja aravalainojen irtisanomista koskevan kuulemisen 24.4.2018.

Päätös yleishyödyllisyyden peruuttamisesta

ARA päätti 4.6.2018 peruuttaa Nuorisosäätiön yleishyödyllisyysaseman, koska Nuorisosäätiön toiminta ei täytä lain yleishyödyllisyydelle asettamia vaatimuksia. Nuorisosäätiö ei ole noudattanut aravalain ja korkotukilain yleishyödyllisyysäännöksiä eikä ARAn antamia ohjeita. Nuorisosäätiöllä on muun muassa laajamittaisesti sellaista toimintaa, joka on aravalain ja korkotukilain vastaista. Lisäksi tähän toimintaan on kohdistunut korkea taloudellinen riski, ja yleishyödyllisten osien ulkopuolelle on annettu merkittäviä lainoja ja vakuuksia, vaikka se ei ole aravalain ja korkotukilain mukaan sallittua. ARAn lukuisista huomautuksista huolimatta Nuorisosäätiö ei ole tehnyt riittävästi toimenpiteitä asian korjaamiseksi. Nuorisosäätiö ei enää täytä aravalaisissa ja korkotukilaissa kerrottuja edellytyksiä yleishyödyllisyydelle.

ARA myös irtisanoi samalla päätöksellä Nuorisosäätiön aravalainat ja lakkautti Nuorisosäätiölle maksettavan korkotuen, jos syy yleishyödyllisyysaseman peruuttamiseen ei poistuisi lain vaatiman puolen vuoden kuluessa eli 4.12.2018 mennessä. ARAn päätös ei ole vielä lainvoimainen, sillä Nuorisosäätiö haki asiaan oikaisua ja valitti ARAn tekemästä kielteisestä oikaisupäätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen. ARA antoi hallinto-oikeudelle lausunnon joulukuussa 2018.

Tutkintapyyntö Nuorisosäätiöstä

Yleishyödylliseksi nimetyllä yhteisöllä on monenlaisia velvoitteita, kuten velvollisuus ilmoittaa ARAlle seikoista, joilla saattaa olla vaikutusta yleishyödyllisyyden edellytysten täyttymiseen. Nuorisosäätiön vastuuhenkilöiden on tullut tuntee valtion tukemaan sosiaaliseen asuntotuotantoon liittyvät säädökset ja olla tietoisia yleishyödyllisyydelle asetetuista edellytyksistä ja velvoitteista.

Nuorisosäätiö oli laiminlyönyt ilmoitusvelvollisuutensa toiminnassaan tapahtuneista muutoksista. Jos Nuorisosäätiön muutokset olisivat olleet ARAn tiedossa, eivät ehdot Nuorisosäätiön saamille tuille olisi täyttyneet. ARA sai tietoja muutoksista vasta tarkastukseensa, joka käynnistettiin YLEn toimittajien ja ARAn havaintojen perusteella keväällä 2016.

ARAn näkemyksen mukaan oli tarpeen, että poliisi tutkii, ovatko Nuorisosäätiön toiminnasta tuolloin vastuussa olleet henkilöt syylistyneet avustuspetokseen tai törkeään avustuspetokseen. Tämän vuoksi ARA teki poliisille tutkintapyyntöön syyskuussa 2018. Tutkintapyyntö on rajattu tammikuun 2014 ja kesäkuun 2018 väliselle ajalle.

Säynätsalon Iltatuuli Oy

Säynätsalon Iltatuuli Oy on rakennuttanut vuosina 2015--2017 kaksi ARA-rahoitteista kerrostaloa Jyväskylässä sijaitsevassa Säynätsalon kaupunginosassa. ARA on myöntänyt kumpaankin kohteeseen korkotukilainaa ja hyväksynyt valtion takauksen.

Säynätsalon Iltatuuli Oy haki ARAlta hyväksyntää merkittävälle korkotukilainan lisäykselle sen jälkeen, kun jälkimmäinen edellä mainituista kohteista valmistui elokuussa 2017. ARA ei hyväksynyt lisäystä, vaan päätti suorittaa yksityiskohtaisen tarkastuksen kumpaankin kohteeseen. Tarkastuksessa käytiin läpi kaikki rakentamisesta syntyneet kustannukset.

ARA havaitsi tarkastuksessa, että huolimatta suuresta rakentamiskustannusten ylityksestä, ei urakoitsijalle oltu maksettu sopimuksen mukaista palkkiota. Sen sijaan rakennuttajana yhtiönsä kautta toimineelle Säynätsalon Iltatuuli Oy:n toimitusjohtajalle oli maksettu rakennuttamispalkkiot huomattavasti enemmän kuin ARAn päätöksessä oli hyväksytty. Lisäksi tarkastuksessa tuli esiin, että yhtiön omistajayhdistyksille oli maksettu merkittävä määrä sellaisia eriä, joita ei olisi ARAn päätösten mukaan saanut maksaa.

ARA teki tarkastuksen perusteella uudet päätökset, joissa se eritteli ne kustannukset, jotka voidaan kattaa valtion takaamalla korkotukilainalla. Koska tällaisia kustannuksia oli selvästi vähemmän kuin Iltatuuli oli ARAlle aiemmin ilmoittanut, peritään huomattava määrä korkotukilainasta takaisin. ARAn jatkotoimenpiteet Säynätsalon Iltatuuli Oy:n osalta olivat käynnissä vuoden 2018 lopussa. Havaintojen johdosta tarkastusta on laajennettu myös muihin saman konsernin yhteisöihin. Tarkastusten tarkastuskertomukset valmistunevat keväällä 2019.

Riihi säätiö

Riihi säätiöön 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. Sekä ARA että vastapuoli hakivat tapauksessa valituslupaa ja Korkein oikeus myönsi 23.8.2016 Toivo Kanniselle valitusluvan Rovaniemen HO:n antamasta tuomiosta ARAlle aiheutuneen vahingon ja sen määrän osalta. Korkein oikeus 6.2.2019 antamassaan ratkaisussa määräsi Riihi säätiön entisen puheenjohtajan maksamaan takaisin vahingonkorvauksena 3,17 miljoonaa euroa viivästyskorkoineen. Korkein oikeus katsoi ratkaisussaan, että avustuspetoksessa korvattavan vahingon määrä on myönnetyn tuen tai avustuksen suuruinen. Virheellisin perustein myönnetty valtion tuki on palautettava kokonaisuudessaan ja vahingonkorvausta ei voida alentaa sillä perusteella, että tukea olisi osittain käytetty sosiaalisen asuntotuotannon tavoitteiden toteuttamiseen. Korkeimman oikeuden päätös on tärkeä koko avustusjärjestelmän uskottavuudelle ja julkiselle taloudelle. Tapauksen kautta on saatu ensimmäistä kertaa myös korkeim-

man oikeuden linjaus, jonka mukaan valtion myöntämät tuet on käytettävä siihen tarkoitukseen, johon ne on haettu ja myönnetty.

Kunnassa tapahtunut avustuspäätös

Kunnassa tapahtuneen avustuspäätöksen osalta rikosvastuuta ja vahingonkorvausta koskevassa oikeudenkäynnissä Turun hovioikeus muutti Länsi-Uudenmaan käräjäoikeuden tuomitseman törkeän avustuspäätöksen kahdeksi kavallukseksi. Lisäksi hovioikeus katsoi rikoksen osin vanhentuneeksi ja alensi tämän takia ARA:lle 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 ARA:lle valitusluvan asiassa 14.12.2016. Korkein oikeus 15.3.2018 antamassaan ratkaisussa määräsi vastaajan maksamaan ARA:n vaatimat korvaukset.

Takaisinperinnät

Virastossa tehtiin vuonna 2018 yhteensä 13 takaisinperintäpäätöstä. Takaisin on peritty yhteensä 1 354 634,72 euroa. Kaikki tapaukset eivät ole väärinkäytöksiä, vaan liittyvät esimerkiksi avustuksen saajan hakeutumiseen arvonlisäverovelvolliseksi, jolloin osa avustuksesta peritään takaisin. Muita takaisinperintöjen syitä ovat olleet esimerkiksi käyttörajoituksen huomiotta jättäminen tai liikaa raportoitujen kustannusten mukaan myönnetyn avustuksen takaisinperintä. Yksi henkilö maksoi terveyshaitta-avusta ARA:lle takaisin takaisinperintäpäätöksen (päätös vuodelta 2003) ja velkajärjestelypäätöksen mukaisesti.

2 TALOUSARVION TOTEUMALASKELMA

Osaston, momentin ja tilijaoittelun numero ja nimi	Tilinpäätös 2017	Talousarvio 2018 (TA + LTJA:t)	Tilinpäätös 2018	Vertailu Tilinpäätös - Talousarvio	Toteutuma %
11. Verot ja veronluonteiset tulot	9 170,59	11 330	11 330,47	0,00	100 %
11.04.01. Arvonlisävero	9 170,59	11 330	11 330,47	0,00	100 %
12. Sekalaiset tulot	67 643,77	62 754	62 753,82	0,00	100 %
12.35.99. Ympäristöministeriön hallinnonalan muut tulot	67 643,77	7 714	7 713,82	0,00	100 %
12.35.99.1 Maksullinen toiminta	4 428,96	8 716	6 715,68	0,00	100 %
12.35.99.2 Muut sekalaiset tulot	63 214,81	998	988,14	0,00	100 %
12.39.04. Siir.määrärahojen peruutukset	0,00	55 040	55 040,00	0,00	%
13. Korkotulot, osakkeiden myyntitulot ja voiton tuloutukset	19 231,58		0,00	0,00	100 %
13.03.01. Osinkotulot, pääomanpalautukset ja osakkeiden myyntitulot	19 231,58		0,00	0,00	100 %
13.03.01.1 Osinkotulot, pääomanpalautukset ja osakkeiden myyntitulot	19 231,58		0,00	0,00	100 %
Tuloarvotiliit yhteensä	96 045,94	74 084	74 084,29	0,00	100 %

[illegible]

3 TUOTTO- JA KULULASKELMA

TUOTTO- JA KULULASKELMA

	2018		2017	
	1.1. - 31.12.2018		1.1. - 31.12.2017	
TOIMINNAN TUOTOT				
Maksullisen toiminnan tuotot	473 636,16		373 931,91	
Muut toiminnan tuotot	105 601,97	579 238,13	169 346,66	543 278,57
TOIMINNAN KULUT				
Aineet, tarvikkeet ja tavarat				
Ostot tilikauden aikana	55 962,09		47 680,12	
Henkilöstökulut	3 688 664,76		3 500 701,23	
Vuokrat	474 743,98		470 522,02	
Palvelujen ostot	1 235 139,10		1 106 340,14	
Muut kulut	79 465,22		78 372,26	
Valmistus omaan käyttöön (-)	-1 106,34		-31 215,44	
Poistot	65 543,00		5 769,11	
Sisäiset kulut	380,26	-5 598 792,07	0,00	-5 178 169,44
JÄÄMÄ I		-5 019 553,94		-4 634 890,87
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT				
Rahoitustuotot	1 494,29	1 494,29	960,16	-4 808,26
Rahoituskulut	0,00		5 768,42	
SATUNNAISET TUOTOT JA -KULUT				
Satunnaiset tuotot	0,00	0,00	54 731,13	54 731,13
Satunnaiset kulut				
JÄÄMÄ II		-5 018 059,65		-4 584 968,00
SIIRTOTALOUDEN TUOTOT JA KULUT				
Kulut				
Elinkeinoelämälle	6 672 591,00		31 011 810,00	
Voittoa tavoittelemattomille	25 625,24			
Kotitalouksille	-4 633,56	-6 693 582,68	1 741 645,32	-32 753 455,32
JÄÄMÄ III		-11 711 642,33		-37 338 423,32
TUOTOT VEROISTA JA PAKOLLISISTA MAKSUISTA				
Perityt arvonlisäverot	11 330,47		9 170,59	
Suoritetut arvonlisäverot	-288 728,19	-277 397,72	-307 631,54	-298 460,95
TILIKAUDEN TUOTTO-/KULUJÄÄMÄ		-11 989 040,05		-37 636 884,27

4 TASE

TASE	2018		2017	
	31.12.2018		31.12.2017	
VASTAAVAA				
KÄYTTÖOMAISUUS JA MUUT PITKÄAIKAISET SJOITUKSET				
AINEETTOMAT HYÖDYKKEET				
Aineettomat oikeudet	312 119,01		127 438,48	
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	375 613,08	687 732,09	560 169,17	687 607,65
KÄYTTÖOMAISUUS JA MUUT PITKÄAIKAISET SJOITUKSET YHTEENSÄ		687 732,09		687 607,65
VAIHTO- JA RAHOITUSOMAISUUS				
LYHYTAIKAISET SAAMISET				
Myyntisaamiset	112 632,04		82 963,28	
Siirtosaamiset	1 922,00		0,00	
Muut lyhytaikaiset saamiset	82 895,19	197 449,23	13 891 470,74	13 974 434,02
RAHAT, PANKKISAAMISET JA MUUT RAHOITUSVARAT				
Kirjanpitoyksikön tulotilit	0,00	0,00	57,60	57,60
VAIHTO- JA RAHOITUSOMAISUUS YHTEENSÄ		197 449,23		13 974 491,62
VASTAAVAA YHTEENSÄ		<u>885 181,32</u>		<u>14 662 099,27</u>
VASTATTAVAA				
OMA PÄÄOMA				
VALTION PÄÄOMA				
Valtion pääoma 1.1.1998	-72 345,92		-72 345,92	
Edellisten tilikausien pääoman muutos	-1 455 561,97		14 985 703,76	
Pääoman siirrot	5 430 539,14		21 195 618,54	
Tilikauden tuotto-/kulujaäämä	-11 989 040,05	-8 086 408,80	-37 636 884,27	-1 527 907,89
VIERAS PÄÄOMA				
LYHYTAIKAINEN				
Ostovelat	363 170,21		1 052 662,87	
Kirjanpitoyksiköiden väliset tilitykset	71 926,41		69 778,16	
Edelleen tilittävät erät	77 450,46		68 333,04	
Siirtovelat	617 967,84		670 805,89	
Muut lyhytaikaiset velat	7 841 075,20	8 971 590,12	14 328 427,20	16 190 007,16
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ		8 971 590,12		16 190 007,16
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		<u>885 181,32</u>		<u>14 662 099,27</u>

5 LIITETIEDOT

§

Selvitys tilinpäätöksen laatimisperusteista ja vertailtavuudesta

- 1) budjetointia koskevat muutokset ja muutosten tärkeimmät vaikutukset talousarvion toteutumalaskelmaan, tuotto- ja kululaskelmaan ja taseeseen sekä niiden vertailtavuuteen.

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 vuonna 2017.

Arvonlennuksesta on tehty tileistäpoisto, mikä näkyy tuotto- ja kululaskelman rahoituskuluna vuonna 2017.

Tuotto- ja kululaskelman satunnaisissa tuotoissa näkyy vuodella 2017 oikeusprosessiin liittyvä saatava. Vastaavia eriä ei vuonna 2018 ollut.

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

Taseen lyhytaikaiset saamiset vaihtelee vuosittain huomattavasti vuodenvaihteen erien jaksotuksista johtuen.

Toteumalaskelmassa näkyvät vuonna 2018 viraston tehtäviksi tulleet omille momenteille kirjatut

35.20.30 Vuokra-asukkaiden talousongelmien ehkäiseminen ja 35.20.52

Avustukset asuinrakennusten sähköisen liikenteen infrastruktuurin edistämiseen.

Määrärahaa on saanut käyttää

- 1) valtionavustuslain nojalla kokeiluhankkeeseen talousongelmaisten vuokra-asukkaiden talousongelmien ehkäisemiseen / Valtionavustuslain nojalla asuinrakennuksen omistaville yhteisöille sähköisen liikenteen latausinfra rakentamiseen
 - 2) kulutusmenojen maksamiseen
 - 3) yhtä henkilötyövuotta vastaavan henkilön palkkaamisesta aiheutuvien menojen maksamiseen (per momentti)
- 2) valuuttakurssi, jota on käytetty muutettaessa ulkomaanrahan määräiset saamiset ja velat sekä muut sitoumukset Suomen rahaksi.

Ulkomaanrahan määräisiä velkoja, saamisia ja muita sitoumuksia ei ole.

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

Ei selvittävää

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

Valtion virka- ja työehtosopimuksessa sopimuskaudelle 2018-2020 (9.3.2018) on sopimuksen 6 §:ssä kirjattu, että virkamiehelle ja työntekijälle, jonka palvelussuhde on alkanut viimeistään 3.9.2018 ja palvelussuhde on keskeytymättä jatkunut

18.11.2018 saakka, maksetaan tammikuun 2019 palkanmaksun yhteydessä erillinen kertaerä. Kertaerä on suuruudeltaan 9,2 %:a yleisen virka- ja työehtosopimuksen 7 §:n mukaisesta kuukausipalkkauksesta. Kertaerää ei ole jaksotettu tilikaudelle 2018, vaan se kirjataan kokonaisuudessaan tilikauden 2019 menoksi.

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

Ei selvittävää

- 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 2017	Talousarvio 2018 (TA + LTA:t)		Tilinpäätös 2018		Vertailu Talousarvio -		Siirtomäärärahoja koskevat täydentävät tiedot			
		Talousarvion 2018 määrärahojen				Tilinpäätös					
		käyttö vuonna 2018	siirto seuraavalle vuodelle				Edellisiltä vuosilta siirtyneet	Käytettävissä vuonna 2018	Käyttö vuonna 2018 (pl. peruutukset)	Siirretty seuraavalle vuodelle	
Momentti											
35.20.01	Bruttomenot	5 720 809,77	* 3 972 318,34		5 500 016,74					5 475 864,12	
Toimintamenot	Bruttotulot	539 809,77	* 574 016,74		574 016,74					574 016,74	
	Nettomenot	5 181 000,00	4 926 000	3 398 301,60	1 527 698,40	4 926 000,00	0,00	1 503 545,78	6 429 545,78	4 901 847,38	1 527 698,40

Liite 3. Arviomäärärahojen ylitykset

Arviomäärärahojen ylityksiä ei ole.

Liite 4. Peruutetut siirretyt määrärahat

Pääluokan ja tilijaottelun numero ja nimi. Tilijaottelut eritellään myöntämisvuosittain.			Peruutettu	
			Tilijaottelu	Yhteensä
35. Ympäristöministeriön hallinnonala				55 040,00
Vuosi 2016				55 040,00
35.20.55.(s3v)	Avustukset korjaustoimintaan		55 040,00	
Pääluokat yhteensä				55 040,00
2016				55 040,00

Liite 5. Henkilöstökulujen erittely

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tilinpäätöksen liite 5: Henkilöstökulujen erittely

	2018	2017
Henkilöstökulut	3 151 087,57	2 999 681,99
Palkat ja palkkiot	3 147 180,63	3 021 566,42
Tulosperäiset erät	0,00	0,00
Lomapalkkavelan muutos	3 906,94	-21 884,43
Henkilösivukulut	537 577,19	501 019,24
Eläkekulut	503 921,20	476 434,38
Muut henkilösivukulut	33 655,99	24 584,86
Yhteensä	3 688 664,76	3 500 701,23
Johdon palkat ja palkkiot, josta	651 533,91	641 773,06
- tulosperusteiset erät	0,00	0,00
Luontoisedut ja muut taloudelliset etuudet	2 576,00	2 544,00
Johto	2 576,00	2 544,00
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

Arvopapereita ja oman pääoman ehtoisia sijoituksia ei ole.

Liite 11. Taseen rahoituserät ja velat

Rahoituseriä ja velkoja ei ole.

Liite 12. Valtiontakaukset ja -takuut sekä muut monivuotiset vastuut

12.1 Myönnettyt 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

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

€	Talousarvio- menot 2018	Määräraha- tarve 2019	Määräraha- tarve 2020	Määräraha- tarve 2021	Määräraha- tarve myöhemmin	Määräraha- tarve yhteensä
Tavanomaiset sopimukset ja sitoumukset yhteensä	561 056,88	569 919,51	581 317,90	592 944,25	1 083 216,51	2 827 398,17

Muulla kuin valtion talousarvion yksityiskohtaisten perustelujen yleisten määräysten kohdan

€	Talousarvio- menot n	Määräraha- tarve n+1	Määräraha- tarve n+2	Määräraha- tarve n+3	Määräraha- tarve myöhemmin	Määräraha- tarve yhteensä
...	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	561 056,88	569 919,51	581 317,90	592 944,25	1 083 216,51	2 827 398,17

Liite 13. Taseeseen sisältyvät rahastoidut varat

Rahastoituja varoja ei ole.

Liite 14. Taseeseen sisältymättömät rahastoidut varat

Tilivirastolla ei ole taseeseen sisältymättömiä 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 2019

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ylijohtaja



Hannu Rossilahti

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



Timo Reina

puheenjohtaja

Timo Heinonen



Jouni Hynynen



Hanna Markkula-Kivisilta



Matti Rautiola



Mari Vaattovaara

varapuheenjohtaja



Petri Honkonen



Lauri Lehtoruusu



Riitta Myller



Kirsi Varhila

Valtiontalouden tarkastusvirasto on tarkastanut tämän tilinpäätöksen ja antanut siitä tilintarkastuskertomuksen

