Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tilinpäätös 1.1.2015 – 31.12.2015

Sisällys

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 Korjaus- ja energia-avustukset 12

1.2.1.4 Kehittämisrahatoiminta 14

1.2.2 Toiminnan vaikuttavuus 15

1.2.2.1 Kehittämis- ja yhteistyöhankkeet 15

1.2.2.2 Ohjaus, valvonta ja riskienhallinta 156

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 21

1.5 Henkisten voimavarojen hallinta ja kehittäminen 23

1.6 Tilinpäätöslaskelmat ja liitetiedot sekä laskelmien analyysi 26

1.6.1 Rahoituksen rakenne 266

1.6.2 Talousarvion toteutuminen 26

1.6.3 Tuotto- ja kululaskelma 27

1.6.4 Tase 27

1.7.Sisäisen valvonnan arvionti ja vahvistuslausuma 28

1.8 Arviointien tulokset 29

1.9 Yhteenveto havaituista väärinkäytöksistä 30

2 TALOUSARVION TOTEUMALASKELMA JA TILIVIRASTON TALOUSARVION TOTEUMALASKELMAN TIEDOT VALTUUKSISTA JA NIIDEN KÄYTÖSTÄ 31

3 TUOTTO- JA KULULASKELMA 32

4 TASE 33

5 LIITETIEDOT 334

6 ALLEKIRJOITUKSET 38

1 TOIMINTAKERTOMUS

1.1 Johdon katsaus

Vuosi oli ARA-tuotannon suhteen hyvä ja erityisesti normaalia vuokratuotantoa alkoi selvästi edellisvuotta enemmän. ARA-tuotannossa tehtiin yhteensä 8 536 korkotuki- ja takauslainoitetun aloittamisen mahdollistavat päätökset. Määrä oli 1 156 asuntoa suurempi kuin edellisvuonna. Normaalia vuokra-asuntotuotantoa käynnistyi 2 891 asuntoa ja asumisoikeusasuntotuotantoa 1 896 asuntoa. Erityisryhmähankkeissa oli 2 913 asuntoa. Lisäksi takauslainoitettuja asuntoja aloitettiin 836 asuntoa.

Tuotanto painottui tavoitteiden mukaisesti suurimpiin kasvukeskuksiin. Normaali vuokratuotanto kasvoi erityisesti Helsingin seudulla ja näistä asunnoista kohdentui 77 % Helsingin seudulle. Korkotukilainoitetusta uustuotannosta Helsingin seudun osuus oli 50 % ja kokonaisuutena kasvukeskusten osuus oli 83 %. Hankkeet toteutettiin pääosin kilpailuhankkeina. Rakentamisen keskikustannukset olivat pääkaupunkiseudulla 3,6 % korkeampia kuin edellisenä vuonna ja muualla maassa 1,8 % edellisvuotta korkeampia.

Korjaus- ja energia-avustusten valtuus oli yhteensä 40 miljoonaa euroa. Korjausavustusten painopisteenä olivat hissien rakentaminen, liikuntaesteiden poistaminen sekä vanhusten ja vammaisten henkilöiden asuntojen korjaaminen kotona asumisen mahdollistamiseksi. Avustuksia uusien hissien rakentamiseen ARA myönsi yhteensä 29 miljoonaa euroa ja avustuksella rakennettiin kaikkiaan 273 uutta hissiä vanhoihin kerrostaloihin.

ARA teki vuoden 2015 aikana avustuspäätöksiä 19,6 miljoonan euron edestä kehitysvammaisille suunnatuille hankkeille. Hankkeissa on yhteensä 270 asuntoa. Kehitysvammaisten asumista koskevassa ohjeistuksessa edellytetään asukkaiden yksilöllisistä tarpeista lähtevää asuntosuunnittelua sekä monipuolisten asumisratkaisujen järjestämistä. Liittyen pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämiseen vuoden aikana tehtiin investointiavustuspäätökset 140 asunnon hankkeille. Erityisryhmien ARA-kohteiden käyttöasteiden seurantaa tehostettiin ja toimenpiteistä raportoitiin erikseen ympäristöministeriölle.

Asuinalueiden kehittämisohjelmaan liittyvät avustukset myönnettiin täysimääräisesti ja ARA on ollut mukana toteuttamassa hanketta. Kehittämisohjelmaan liittyen on järjestetty hanketapaamisia ja toteutettu hankkeen viestintää.

Virastossa tehtyjä tuki- ja erilaisia muita päätöksiä oli 1 099 kappaletta. Määrä laski perusparannuksen käynnistysavustuksen myöntämisten päätyttyä aiemmalle tasolle. Maksatuksia käsiteltiin yhteensä 4 656 kappaletta ja niiden määrä pieneni edelleen.

Erityisinä tulostavoitteina oli vuokrien valvontaan liittyvän tietojärjestelmäprojektin ja hankekäsittelyn sähköistämisen jatkaminen. Lisäksi tuli käydä läpi tarve tehdä uudistuksia organisaatioon liittyen ja tehdä mahdolliset muutokset vuoden 2015 aikana.

Organisaatiotarkastelussa kuultiin henkilöstön näkemyksiä useammassa eri vaiheessa ja henkilöstö sai esittää organisaatioon liittyviä kehittämisehdotuksia. Uusi organisaatiorakenne tuli voimaan 1.1.2016. Muutoksilla tavoitellaan koko viraston tasolla johtamisen ja esimiestyön edellytysten parantamista sekä viraston ydintehtävien järjestämistä aiempaa

selkeämmiksi johtamiskokonaisuuksiksi. Kolmen toimialan sijaan virastossa on neljä toiminnallista yksikköä ja hallintoyksikkö.

Organisaatiotarkastelun lisäksi johtamiseen, työyhteisön toimintaan, hyvään hallintoon ja viestintään liittyen oli paljon kehittämistoimenpiteitä ja koulutusta. Kehittämistoimenpiteitä olivat mm. hallintomenettelyyn ja hyvään hallintoon liittyvä koulutus, työyhteisön kehittämishanke, koko virastoa koskeva riskianalyysi ja johdon 360-astetta arviointi. Viestintään liittyvän kehittämisen painopisteenä oli sosiaalinen media. Lisäksi toteutettiin sidosryhmätutkimus.

Ohjausta ja valvontaa toteutettiin tulossopimuksen liitteenä olevan vuosisuunnitelman mukaisesti ja siitä tullaan toimittamaan ympäristöministeriölle erillinen raportti. Valvontaa ja ohjaukseen liittyvän tietojärjestelmän (VALPAS) rakentaminen on käynnissä ja se valmistuu vuoden 2016 huhtikuussa. Järjestelmän käyttöönotto mahdollistaa valvontaan liittyvien tietojen keräämisen sähköisesti ja tehostaa valvontaan liittyvien tietojen käsittelyä. Valvonnan tietojärjestelmän lisäksi jatkettiin hankekäsittelyn sähköistämisprojektia (ARKKI).

Valtiokonttorin kanssa tehtiin aktiivisesti ennakoivaa riskienhallintaa pitämällä alueellisia seminaareja sekä tekemällä kunta- ja asiakaskäyntejä. Kuntia on tuettu asuntostrategian ja vuokra-asuntojen omistajaohjauksen kehittämisessä. Ohjaus- ja valvontakäyntejä tehtiin yhteensä 32 kappaletta.

ARA on toiminut energiatodistuksia ja niiden laatijoita valvovana viranomaisena. Energiatodistuksiin liittyvä tietojärjestelmä otettiin käyttöön 1.5.2015. Viraston verkkosivuilta löytyvät energiatodistusten laatijat ja energiatodistukset.

Viraston ylijohtaja selvitti 10 vuoden lyhyen korkotukimallin toteuttamisen edellytyksiä. Lisäksi virasto on osallistunut asumisen tukiin sekä ohjaukseen ja valvontaan liittyvien lainsäädäntöhankkeiden valmisteluun.

Vuoden 2015 kehittämisrahoitus kohdennettiin pääosin ympäristöministeriön 23.3.2015 käyttösuunnitelmassa vahvistamiin hankkeisiin. Kehittämisrahoituksen tilanteesta on raportoitu erikseen ympäristöministeriölle syyskuussa. Tulostavoitteen mukaisesti on edistetty kehittämistulosten vaikuttavuutta muun muassa järjestämällä ARA-paja –seminaari Tampereella 11-12.3.2015 teemalla ”Hyvä, parempi, paras suunnittelu’’. Teemoina olivat erityisryhmien asuminen sekä rakentaminen ja suunnittelu Seminaarissa esiteltiin kehittämishankkeita ja edistettiin toimijoiden yhteistyötä. Lisäksi tämän vuoden alussa valmistui hankekorttijärjestelmä, jonka avulla kerrotaan ARA-kohteista ja T&K-hankkeista.

Virasto toteutti Asuinalueiden kehittämisohjelmaa ja siihen liittyvät avustukset olivat haettavissa keväällä. Avustukset kohdennettiin keväällä sovittujen periaatteiden mukaisesti ja kehittämisohjelmaan liittyen on järjestetty hanketapaamisia ja toteutettu siihen liittyvää viestintää.

Yhteistyötä SYKEn kanssa jatkettiin. Virastot järjestivät Rakentamisen ja asumisen tietoaineistot ja niiden hyödyntäminen (RASTI) seminaarin, joka keräsi noin 200 osallistujaa. Kehittämisrahoituksella jatkettiin hanketta, jonka tarkoituksena oli toteuttaa ARA-asuntokantaa koskeva tietopalvelu osaksi SADe -rahoituksella toteutettavaa Liiteri-tietopalvelua.

Toiminnasta on viestitty aktiivisesti muun muassa kuukausittain julkaistavalla sähköisellä uutiskirjeellä ja tavoitteena oli myös kehittää sosiaalisen median kautta tapahtuvaa viestintää. Virasto ylläpiti asunnottomuuden vähentämisohjelman, asuinalueiden kehittämisohjelman ja vastannut Esteetön Suomi 2017 -hankkeen (hissiin.fi) verkkosivustosta. Virasto on myös ylläpitänyt ja kehittänyt asuntojen hintatietopalvelua. Vuokrat.fi -palvelun osalta tehtiin lopettamispäätös vähäisen kävijämäärän takia. Virasto julkaisee kuitenkin edelleen kuntakohtaisia tilastoja keskivuokrista.

Työtyytyväisyys virastossa nousi selvästi ja oli mittaushistorian korkeimmalla tasolla (indeksin arvo 3,75/5) ja yli valtion keskiarvon. Henkilötyövuosien määrä oli 1,7 henkilötyövuotta pienempi kuin vuonna 2014. Vuoden lopussa viraston palveluksessa oli 54 henkilöä.

1.2 Vaikuttavuus

1.2.1 Siirto- ja sijoitusmenojen vaikuttavuus

1.2.1.1 Korkotukilainoituksen kohdentuminen alueellisesti ja tukimuodoittain

ARAn myöntämän lainoituksen ja avustusten tuli kohdistua alueille, jossa rakennettaville tai korjattaville asunnoille on pitkäaikaista kysyntää. Erityisesti Helsingin seudun kohtuuhintaista vuokra-asuntotuotantoa oli pyrittävä lisäämään. Asumisoikeusasuntoja oli kohdennettava ensisijassa valtion ja kuntien MAL-aiesopimuksiin sitoutuneisiin kuntiin.

Vuonna 2015 aloitettiin 7 700 korkotukilainoitettua uudisasuntoa. Määrä on 1 142 asuntoa suurempi kuin edellisvuonna. Tuotanto painottui tavoitteiden mukaisesti suurimpiin kasvukeskuksiin, joiden osuus vuoden 2015 uudistuotannosta oli yhteensä 83 %. Helsingin seudun kuntien osuudeksi muodostui 53 %. Helsingin seudulla asuntomäärä lisääntyi 471 asunnolla vuoteen 2014 verrattuna.

Taulukko 1. Aloitetut asunnot* korkotukilainoitetussa uudistuotannossa alueittain

	2013		2014		2015		Muutos
Alue	as. kpl	%	as. kpl	%	as. kpl	%	as.kpl
Pääkaupunkiseutu	2 077	33 %	2 889	44 %	2 743	36 %	-146
PKS:n lähialue	552	9 %	661	10 %	1 278	17 %	617
Tampereen seutu	721	12 %	243	4 %	310	4 %	67
Oulun seutu	216	3 %	221	3 %	240	3 %	19
Jyväskylän seutu	270	4 %	567	9 %	526	7 %	-41
Turun seutu	500	8 %	191	3 %	488	6 %	297
Kuopion seutu	328	5 %	106	2 %	232	3 %	126
Lahden seutu	127	2 %	119	2 %	445	6 %	326
Seinäjoen seutu	169	3 %	30	0 %	96	1 %	66
Kasvukeskukset yht.	**4 960**	**79 %**	**5 027**	**77 %**	**6 358**	**83 %**	1 331
Muut alueet yhteensä	1 295	21 %	1 531	23 %	1 342	17 %	-189
Koko maa yhteensä	**6 255**	**100 %**	**6 558**	**100 %**	**7 700**	**100 %**	1 142

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

Normaaleista vuokra-asunnoista 95 % (2 891 asuntoa) sijoittui kasvukeskuksiin ja Helsingin seudulle 81 % (2 334 asuntoa). Asumisoikeusasunnoista 54 % (1 023 asuntoa) sijoittui Helsingin seudulle. Asumisoikeusasuntoja ei kohdennettu suurimpien kasvukeskusten ulkopuolella. Erityisryhmien uustuotannosta 59 % tulee suurimpiin kasvukeskuksiin.

Taulukko 2. Aloitetut asunnot alueittain ja hanketyypeittäin

2015	Erityisryhmien asunnot		Normaalit vuokra-asunnot		Asumisoikeus-asunnot		Takauslainat	
Alue	as. kpl	%	as. kpl	%	as. kpl	%	as. kpl	%
Pääkaupunkiseutu	440	15 %	1 524	53 %	779	41 %	292	35 %
PKS:n lähialue	224	8 %	810	28 %	244	13 %	90	11 %
Tampereen seutu	45	2 %	111	4 %	154	8 %	120	14 %
Oulun seutu	85	3 %	155	5 %	0	0 %	0	0 %
Jyväskylän seutu	316	11 %	42	1 %	168	9 %	109	13 %
Turun seutu	174	6 %	88	3 %	226	12 %	100	12 %
Kuopion seutu	129	4 %	0	0 %	103	5 %	46	6 %
Lahden seutu	223	8 %	0	0 %	222	12 %	19	2 %
Seinäjoen seutu	75	3 %	21	1 %	0	0 %	28	3 %
Kasvukeskukset yht.	**1 711**	**59 %**	**2 751**	**95 %**	**1 896**	**100 %**	**804**	**96 %**
Muut alueet yhteensä	**1 202**	**41 %**	**140**	**5 %**	**0**	**0 %**	**32**	**4 %**
Koko maa yhteensä	**2 913**	**100 %**	**2 891**	**100 %**	**1 896**	**100 %**	**836**	**100 %**

Sekä erityisryhmien vuokra-asuntoja että normaaleja vuokra-asuntoja oli molempia noin kolmasosa (34 %) vuonna 2015 aloitetusta ARA-tuotannosta. Normaaleja vuokra-asuntoja aloitettiin 1 120 asuntoa edellisvuotta enemmän, yhteensä 2 891 asuntoa. Asumisoikeusasuntoja aloitettiin 1 896 asuntoa, mikä on 36 asuntoa vähemmän kuin vuonna 2014. Takauslainalla aloitettujen asuntojen määrä kasvoi 822 asunnosta 836 asuntoon.

Taulukko 3. Aloitetut asunnot uudistuotannossa tukimuodoittain

	2013		2014		2015	
Tukimuoto	as. kpl	%	as. kpl	%	as. kpl	%
Erityisryhmien vuokra-asunnot	2 953	46,0	2 854	38,7 %	2 913	33,9 %
Normaalit vuokra-asunnot	1 988	31,0	1 771	24,0 %	2 891	33,6 %
Asumisoikeusasunnot	1 314	20,5	1 932	26,2 %	1 896	22,0 %
Korkotukilainoitus yhteensä	**6 255**	**97,5**	**6 558**	**88,9 %**	**7 700**	**89,5 %**
Takauslainoitetut vuokra-as.	162	2,5	822	11,1 %	836	10,5 %
Koko lainoitus yhteensä	**6 417**	**100,0**	**7 380**	**100,0 %**	**8 536**	**100,0 %**

ARA-asunnoista erityisryhmien peruskorjaaminen väheni edellisvuoteen verrattuna, mutta normaalien vuokra-asuntojen ja asumisoikeusasuntojen lisääntyi. Asunto-osakeyhtiöiden perusparannushankkeiden korkotukilainoitus loppui vuoteen 2014 ja vuoden 2015 aikana tehtiin ainoastaan päätöksiä oikaisuihin liittyen. Perusparannushankkeista 84 % kohdistui kasvukeskuksiin.

Taulukko 4. Aloitetut asunnot perusparannushankkeissa tukimuodoittain

Tukimuoto	2013 as. kpl	2013 %	2014 as. kpl	2014 %	2015 as. kpl	2015 %
Asunto-osakeyhtiöas. (40 %)	4 707	74,0	11 198	81,8	119	4,1
Erityisryhmäasunnot	666	10,5	1 269	9,3	916	31,7
Normaalit vuokra-asunnot	921	14,5	1 198	8,8	1284	44,4
Asumisoikeusasunnot	66	1,0	20	0,1	574	19,8
Koko maa yhteensä	**6 360**	100,0	**13 685**	100,0	**2 893**	100,0

Taulukko 5. Aloitetut asunnot perusparannushankkeissa alueittain

Alue	2013 as. kpl	2013 %	2014 as. kpl	2014 %	2015 as. kpl	2015 %
Pääkaupunkiseutu	3 241	51 %	8 127	59 %	1 446	50 %
PKS:n lähialue	163	3 %	474	3 %	12	0 %
Turun seutu	1 187	19 %	1 849	14 %	101	3 %
Tampereen seutu	36	1 %	292	2 %	116	4 %
Jyväskylän seutu	0	0 %	366	3 %	304	11 %
Oulun seutu	86	1 %	98	1 %	72	2 %
Kuopion seutu	68	1 %	225	2 %	152	5 %
Lahden seutu	588	9 %	527	4 %	226	8 %
Seinäjoen seutu	0	0 %	51	0 %	0	0 %
Kasvukeskukset yhteensä	**5 369**	84 %	**12 009**	88 %	**2 429**	84 %
Muut alueet yhteensä	**991**	16 %	**1 676**	12 %	**464**	16 %
Koko maa yhteensä	**6 360**	100 %	**13 685**	100 %	**2 893**	100 %

1.2.1.2 Korkotukihankkeisiin liittyvät muut tavoitteet

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

Rakentamisen hinta normaaleissa hankkeissa

Pääkaupunkiseudulla normaalihankkeiden (vuokra- ja asumisoikeusasunnot) rakentamisen hinta ilman tonttikustannuksia ja liittymismaksuja oli keskimäärin 3 115 euroa neliöltä. Rakennuskustannus nousi 3,8 % vuoteen 2014 verrattuna. Nousua selittää keskikooltaan pienempien vuokra-asuntojen osuuden lisääntyminen 49 %:sta 66 %:iin pääkaupunkiseudun uudiskohteissa. Kilpailuhankkeissa (28 kpl) rakentamisen hinta oli 3 142 euroa neliöltä ja neuvottelumuotoisissa hankkeissa (5 kpl) 2 916 euroa neliöltä.

Muun maan hankkeiden keskihinta hinta oli 2 580 euroa neliöltä, mikä on 1,9 % korkeampi kuin vuotta aiemmin.

Taulukko 6. Rakentamisen hinta, maapohjakustannukset, hankinta-arvo ja kustannusten muutokset normaaleissa korkotukihankkeissa

Alue	Rakennus-kustannus (oma ja vuokratontti)	Hankkeet omalla tontilla			Hankkeet vuokratontilla		
		Liittymis-maksut ja autopaikat	Maapohja-kustannus	Hankinta-arvo	Liittymis-maksut ja autopaikat	Maapohja-kustannus	Hankinta-arvo
Koko maa							
2013	2 763	119	234	2 980	182	24	3 075
2014	2 835	210	283	3 133	268	47	3 299
2015	**2 835**	165	268	**3 145**	255	30	**3 265**
Vuosimuutos	*0,0 %*			*0,4 %*			*-1,0 %*
PKS							
2013	3 049	83	442	3 426	198	32	3 361
2014	3 001	348	437	3 566	297	55	3 444
2015	**3 115**	247	426	**3 715**	328	37	**3 532**
Vuosimuutos	*3,8 %*			*4,2 %*			*2,6 %*
Muu maa							
2013	2 500	134	148	2 797	157	13	2 649
2014	2 531	107	167	2 808	141	10	2 675
2015	**2 580**	118	177	**2 821**	141	20	**2 847**
Vuosimuutos	*1,9 %*			*0,5 %*			*6,4 %*

Kilpailu rakentamisessa ja rahoituksessa

Kilpailumuotoisena toteutettavien hankkeiden määrä oli 71 % normaaleissa vuokra- ja asumisoikeusasuntohankkeista ja 95 % erityisryhmien osalta.

Taulukko 7. Urakkakilpailujen määrä ja osuus

	Normaalihankkeet			Erityisryhmien hankkeet		
	2013	**2014**	**2015**	**2013**	**2014**	**2015**
Uudistuotanto, koko maa (kpl)	75	81	94	93	75	82
Kilpailuhankkeiden osuus (%)	83 %	79 %	71 %	97 %	93 %	95 %

Vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotannon korkotukilainoitus perustui pääosin Kuntarahoituksen myöntämiin lainoihin. Kuntarahoituksen osuus uusien lainojen euromääristä oli 73 % (ed. vuosi 88 %).

Vuokra- ja asumisoikeustalojen uusissa korkotukilainoissa keskikorko oli 1,13 % ja korkomarginaali 0,88 %.

Taulukko 8. Vuokra- ja asumisoikeustalolainojen korot ja marginaalit (lainoihin liittyy valtion täytetakaus)

	2013	2014	2015	Vuosimuutos (%-yks.)
Keskikorko (%)	1,49	1,51	1,13	-0,38
Marginaali (%)	0,98	1,05	0,88	-0,17

Vuokrat ja käyttövastikkeet ARA-uustuotannossa

Hyväksyttyjen normaalien vuokratalohankkeiden ensimmäisen vuoden laskennalliset keskimääräiset asumiskustannukset olivat pääkaupunkiseudulla 12,90 euroa ja muualla maassa 11,32 euroa neliöltä kuukaudessa. Asumisoikeusasuntojen ensimmäisen vuoden asumiskustannukset olivat pääkaupunkiseudulla 11,99 euroa ja muualla maassa 11,05 euroa neliöltä. Taulukossa vertailuna on käytetty vapaarahoitteisten asuntojen vuokria.

Taulukko 9. Uusien vuokra- ja asumisoikeustalojen asumiskustannukset

	Arvioidut alkuvuokrat ARA-tuotannossa						Vapaarahoitteiset vuokrat *		
	Normaalit vuokratalot			Asumisoikeustalot					
	Koko maa	PKS	Muu maa	Koko maa	PKS	Muu maa	Koko maa	PKS	Muu Suomi
2013	11,30	11,61	11,07	11,73	12,37	10,76	11,23	15,12	10,09
2014	11,20	11,58	10,38	11,62	12,05	10,93	12,47	16,48	10,78
2015	12,18	12,90	11,32	11,44	11,99	11,05	13,29	17,14	11,44
muutos	8,8 %	11,4 %	9,1 %	-1,5 %	-0,5 %	1,1 %	2,7 %	2,7 %	2,7 %

*) Tilastokeskus, Asuntojen vuokrat, 4. Neljännes

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 lisääntyi 11,3 %-yksikköä vuoteen 2014 verrattuna.

Taulukko 10: Pienasuntojen osuus ja keskikoot normaaleissa vuokra- ja asumisoikeushankkeissa

Vuosi	Pienasunnot		Perhe-asunnot	*Keskikoko*
	Yksiöt	Kaksiot		
2013	20,0 %	45,8 %	34,2 %	*59,6*
2014	14,6 %	39,1 %	46,3 %	*61,5*
2015	21,2 %	43,8 %	34,9 %	*55,3*
Keskikoko	*37,9*	*51,0*	*77,8*	*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.

Normaalikohteissa keskimääräinen korjauskustannus oli 1 271 euroa neliötä kohden ja keskimääräinen korjausaste 49 %. Erityiskohteet sisältävät tyypillisesti raskaita korjauksia ja niihin voi sisältyä myös käyttötarkoituksen muutoksia. Niiden keskimääräinen korjauskustannus oli 1 610 euroa neliötä kohden ja keskimääräinen korjausaste 54 %.

Taulukko 11. Perusparannuskustannukset ja –aste

Perusparannus-kustannukset ja -aste		Norm. vuokra- ja ASO-talot		Erityiskohteet	
Alue	Vuosi	€/m2	%	€/m2	%
Koko maa	2012	1 347	60	1 372	60
	2013	1 441	68	1 281	55
	2014	1 450	59	1 455	60
	2015	1 271	49	1 610	54
PKS	2012	1 267	61	1 126	52
	2013	1 479	70	711	45
	2014	1 525	55	975	53
	2015	1 299	51	1 096	44
Muu maa	2012	1 379	60	1 536	65
	2013	1 320	60	1 709	62
	2014	1 388	62	1 879	66
	2015	1 242	47	2 267	67

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

Erityisryhmien investointiavustukset

Erityisryhmien hankkeille myönnetään korkotukilainan lisäksi investointiavustuksia. Niitä kohdistettaessa huomioidaan tuen tarve, kohteen pitkäaikainen käyttö ja taloudellinen kantokyky. Tulostavoitteiden lisäksi ympäristöministeriö linjaa ohjauskirjeellä hankevalintaa.

Avustuksia myönnettiin yhteensä 4 264 asuntoa käsittäville hankkeille. Näistä uustuotantoa oli 2 780 asuntoa ja perusparannushankkeissa oli 1 394 asuntoa. Erityisryhmien investointiavustuksista 65 % (77,5 milj. euroa) kohdentui kasvukeskuksiin (taulukko14.).

Taulukko 12. Erityisryhmien investointiavustukset

	2013		2014		2015	
	As.kpl	Milj. €	As.kpl	Milj. €	As.kpl	Milj. €
Uustuotanto	2 397	109,4	2 546	115,3	2 780	104,5
Perusparannus	1 016	10,5	455	3,9	1 394	13,9
Hankinta	0	0	0	0	90	0,8
Yhteensä	**3 413**	**119,9**	**3 001**	**119,2**	**4 264**	**119,2**

Kun erityisryhmien avustushanke on kuulunut tukiluokkaan II, III tai IV, on ARA edellyttänyt, että myös kunnan sosiaali- ja terveydenhuoltoa on kuultu lausuntoa annettaessa.

Ympäristöministeriön ohjauskirjeen mukaisesti etusijalla hankkeiden valinnassa ovat olleet pitkäaikaisasunnottomat, kehitysvammaiset, mielenterveyskuntoutujat ja muistihäiriöiset vanhukset. Näiden ryhmien hankkeisiin on kohdentunut 67 % avustusten euromääristä. Lisäksi huonokuntoisten vanhusten kohteisiin on kohdentunut 14 % avustuksista. Opiskelija-asuntojen osuus asunnoista oli 43 %, mutta euroista vain 12 % pienemmän tukiluokan takia.

Taulukko 13. Erityisryhmien investointiavustukset kohderyhmittäin

Erityisryhmä	Asuntoja yht.		Avustus yht.		Uustuotanto		Perusparannus		Hankinta	
	kpl	%	milj. €	%	As.kpl	milj. €	As.kpl	milj. €	As.kpl	milj. €
Muistisairaat vanhukset	1 301	31 %	53,7	45 %	1 045	47,2	166	5,7	90	0,8
Huonokuntoiset vanhukset	402	9 %	16,4	14 %	385	16,3	17	0,1	0	0,0
Opiskelijat	1 835	43 %	14,1	12 %	735	8,7	1 100	5,4	0	0,0
Kehitysvammaiset	270	6 %	19,6	16 %	262	19,6	8	0,0	0	0,0
Pitkäaikaisasunnottomat	140	3 %	6,0	5 %	83	3,4	57	2,6	0	0,0
Muut erityisryhmät	316	7 %	9,2	8 %	270	9,1	46	0,1	0	0,0
Yhteensä	**4 264**	**100 %**	**119,2**	**100 %**	**2 780**	**104,5**	**1 394**	**13,9**	**90**	**0,8**

Taulukko 14. Erityisryhmien investointiavustukset alueittain

Alue	2014			2015		
	As.kpl	Milj. €	% (€)	As.kpl	Milj. €	% (€)
PKS	870	22,5	19 %	1 143	26,2	22 %
PKS:n lähialue	294	16,5	14 %	175	7,2	6 %
Turun seutu	368	17,3	15 %	487	8,7	7 %
Tampereen seutu	71	4,3	4 %	258	7,9	7 %
Jyväskylän seutu	217	6,7	6 %	530	14,5	12 %
Oulun seutu	105	5,4	5 %	172	5,4	5 %
Kuopion seutu	119	5,5	5 %	39	1,3	1 %
Lahden seutu	36	0,7	1 %	58	3,4	3 %
Seinäjoen seutu	88	3,1	3 %	90	2,9	2 %
Kasvukeskukset yht.	**833**	**82,0**	**69 %**	**2 952**	**77,5**	65 %
Muu maa	833	37,3	31 %	1 312	41,7	35 %
Kaikki yhteensä	**3 001**	**119,2**	**100 %**	**4 264**	**119,2**	**100 %**

Vuokrataso erityisryhmien hankkeissa

Avustuksen määrän mitoituksessa keskeisenä tavoitteena on ollut asumiskustannusten pysyminen kohtuullisena. Ensimmäisen vuoden laskennalliset asumiskustannukset avustuksen jälkeen oli uudisasunnoissa tukiluokittain 11,83 -14,98 euroa/as.m2/kk. Perusparannushankkeissa asumismenot olivat 8,40 – 9,86 euroa/as.m2/kk .

Taulukko 15. Keskimääräinen tukiaste ja alkuvuokra tukiluokittain investointiavustushankkeissa

Vuosi	Tukiluokka	Uustuotanto		Perusparannus	
		Tukiprosentti	Alkuvuokra	Tukiprosentti	Alkuvuokra
		%	€/m2/kk	%	€/m2/kk
2013	1	10,00	14,13	10,00	7,77
2013	2	25,00	11,72		
2013	3	35,51	11,02	31,86	9,37
2013	4	46,73	10,87	31,00	5,62
2014	1	11,00	16,12	10,00	8,51
2014	2	24,55	12,49	25,00	7,10
2014	3	34,32	11,47	33,00	9,72
2014	4	45,71	11,71	35,00	9,11
2015	1	10,00	14,98	10,00	8,40
2015	2	25,00	13,67		
2015	3	36,24	12,15	34,17	8,78
2015	4	47,71	11,83	38,33	9,86

1.2.1.3 Korjaus- ja energia-avustukset

ARA myöntää avustukset jälkiasennushissien rakentamiseen kerrostaloihin ja muiden liikuntaesteiden poistamiseen. Lisäksi ARA myöntää sellaiset korjausavustukset, joissa kunta on hakijana. ARA huolehtii avustusten maksamisesta avustuksen saajille ja kunnille, valvoo kuntien tekeminen avustuspäätösten oikeellisuutta sekä antaa avustuksiin liittyvää koulutusta, neuvontaa ja ohjausta. Kunnat myöntävät muut korjaus- ja energia-avustukset ARAn niille osoittamasta määrärahasta.

Korjaus- ja energia-avustuksiin oli valtuus käyttää vuonna 2015 Valtion asuntorahaston varoja 40 miljoonaa euroa (vuonna 2014 siirtotalouden kuluina 43 miljoonaa euroa sekä lisäksi syksyllä 10 miljoonan euron valtuus käyttää Valtion asuntorahaston varoja vanhusten ja vammaisten henkilöiden asuntojen korjaamisiin). Vuoden 2015 talousarvioesityksen mukaan korjausavustusten painopisteenä olivat hissien rakentaminen sekä vanhusten ja vammaisten henkilöiden asuntojen korjaaminen kotona asumisen mahdollistamiseksi. Lisäksi myönnettävissä oli avustuksia kuntotutkimuksiin kosteusvaurioituneissa, terveyshaittoja aiheuttavissa rakennuksissa sekä avustuksia liikkumisesteiden poistoon asuinrakennuksissa. Energia-avustukset tuli kohdentaa pienituloiselle avustuksensaajaruokakunnille toimenpiteiden kohdistuessa enintään kaksi asuinhuoneistoa käsittävään rakennukseen.

ARA osoitti 3.6.2015 kuntiin 18 miljoonan euron avustusten myöntövaltuuden. Kaikkiaan kunnista haettiin avustuksia 8,6 miljoonan euron edestä. Avustusten toimeenpanoon liittyen on annettu koulutusta ja neuvontaa.

Avustuksia uusien hissien rakentamiseen ARA myönsi yhteensä 29,3 milj. euroa ja avustuksella rakennettiin 273 uutta hissiä vanhoihin kerrostaloihin.

Taulukko 16. Myönnetyt hissiavustukset

Uudet hissit				muutos
	2013	**2014**	**2015**	kpl
Hissejä (kpl)	164	**203**	**273**	70
Kohteita (kpl)	70	**152**	**107**	-45
Milj. euroa	16,8	**20,1**	**29,3**	9,2
Asuntoja (kpl)	2 261	**3 222**	**4 411**	1 189

Esteettömyyttä edistetään jälkiasennushissien rakentamisavustusten lisäksi liikkumisesteen poistamiseen tarkoitetuilla avustuksilla sekä vanhusväestön ja vammaisten korjausavustuksilla. Liikuntaesteen poistoon myönnettiin avustuksia 1,55 miljoonaa euroa.

Kuntien myöntämiin korjaus- ja energia-avustuksiin liittyen kuntien ohjaukseen, tiedon kulun lisäämiseksi sekä käsittelyn luotettavuuden parantamiseksi otettiin käyttöön 9.2.2015 uusi sähköinen määrärahajärjestelmä. Järjestelmässä käsitellään myös rahatilaukset ja niiden selvittämiseen liittyvä tiedonkulku tallentuu järjestelmään.

Korjausavustusten jakauma eri käyttötarkoituksiin

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

Taulukko 17. Korjausavustusten kohdentuminen käyttötarkoituksen mukaan vuosina 2013–2015, euroa

	2013	**2014**	**2015**
Uusien hissien rakentaminen	16 669 613	21 782 420	19 550 784
Hissien korjaus ja muu liikuntaesteen poistaminen	315 916	510 549	873 005
Terveyshaitta-avustus	302 386	322 287	80 188
Terveyshaitta-avustus uudisrakentamiselle	244 924	257 130	77 623
Vanhusväestön as.olojen parantaminen	5 916 187	5 965 760	5 746 364
Veteraanit	1 090 591	945 867	1 420 340
Kuntoarvio	849 629	596 202	265 666
Kuntotutkimus	1 397 276	1 189 199	626 541
Suunnitteluavustus	3 984 635	-	-
Jätevesien käsittelyavustus	50 737	-	-
Huoltokirjan laatiminen	22 640	30 025	51 826
Energia-avustukset (2 tai useampi as.)	5 692 387	5 232 137	3 477 605
Energia-avustukset pientaloille	1 022 462	1 197 314	1 139 032
Energiakatselmus	65 173	39 173	10 302
Lämmitysjärjestelmän muutos /ok-talot	3 847 232	629 087	-
Lämmitysjärjestelmän muutos /muut	2 985 951	792 522	-
Korjausavustukset yhteensä	44 457 739	39 489 672	33 319 276

1.2.1.4 Kehittämisrahatoiminta

Asumisen ja asuntotuotannon kehittämistoimintaan voitiin käyttää yhteensä 700 000 euroa. Tulostavoitteena oli suunnata kehittämisrahat ympäristöministeriön vahvistaman käyttösuunnitelman mukaisesti kiinnittäen huomiota riittävän suurien kokonaisuuksien muodostumiseen sekä hankkeiden ARA-lähtöisyyteen. Lisäksi tuli edistää ja seurata tutkimus- ja kehittämistulosten vaikuttavuutta.

Kehittämismäärärahat ohjattiin tulostavoitteen ja ympäristöministeriön vahvistaman käyttösuunnitelman mukaisesti kolmen eri painopistealueen hankkeisiin. Painopistealueet olivat asuntorakentamisen, -suunnittelun ja kiinteistökannan kehittäminen, erityisryhmien asuminen ja hyvinvointi, sekä tilastointi, tiedonvälitys ja tietopalvelut. Eniten kehittämisrahaa sidottiin painopisteen Erityisryhmät ja hyvinvointi hankkeisiin (n. 40 % hankkeista).

Taulukko 18. Kehittämisrahan käyttö painopistealueittain

Asuntorakentamisen, -suunnittelun ja kiinteistökannan kehittäminen	180 000	26 %
Erityisryhmien asuminen ja hyvinvointi	300 520	43 %
Tilastointi, tiedonvälitys ja tietopalvelut	145 020	21 %
ARAn toiminnan kehittäminen	73 918	11 %
YHTEENSÄ	699 458	100 %

Hankintapäätöksiä tehtiin yhteensä 32 hankintaan, joista varsinaisia kehittämishankkeita oli 20. Hankinta-arvoltaan suurimmat kehittämishankkeet liittyivät suunnittelukilpailuihin, joista Vartiosaari -suunnittelukilpailu toteutettiin vuonna 2015 ja uuden ajan hoivaasumisen malleja hakeva kutsukilpailu järjestetään vuoden 2016 puolella. Myös kuntien tarveselvityksen toteutumista tarkasteltava hanke lukeutui hankinta-arvoltaan vuoden suurimpiin hankkeisiin.

Tulostavoitteen mukaisesti on edistetty kehittämistulosten vaikuttavuutta muun muassa järjestämällä toista kertaa ARA-paja -seminaari 11.–12.3.2015. Tampereella pidetyssä seminaarissa esiteltiin kehittämishankkeita, edistettiin toimijoiden yhteistyötä sekä tutustuttiin paikallisiin ARA-rahotteisiin kohteisiin ja kehittämishankkeisiin. Seminaarin teemana oli hyvä suunnittelu asumisen ja rakentamisen perustana.

Lisäksi ARA on toteuttanut vuonna 2016 käyttöön otettavan hankekorttijärjestelmän, johon kootaan sähköisesti kaikkien helposti saataville tiedot sekä ARAn kehittämishankkeista että ARAn rahoittamista rakennuskohteista. Vuonna 2015 toteutettiin myös kehittämishanke, jonka tuloksena syntyi opas kehittämishankkeiden tulosten jalkauttamiseen. Opasta voivat hyödyntää ARAn asiantuntijat, sidosryhmät ja kehittämishanketoimijat. Kehittämishankkeiden avulla on myös edistetty laadun ja vaikuttavuuden seurantaa ARA-tuotannossa. Vuonna 2015 toteutettiin muun muassa kehittämishankkeet, joilla verrattiin passiivi- ja nollaenergiatalojen suunnitteluvaiheen laskennallista energiankulutusta todelliseen toteutuneeseen kulutukseen sekä tarkasteltiin ARAn rahoittamien erityisryhmille tarkoitettujen asuinkohteiden tilojen ja tilamitoituksen toimivuutta käyttäjäryhmien näkökulmasta. Lisäksi varattiin kehittämisrahoitusta Asuinalueiden kehittämisohjelman 2013–2015 arvioinnin toteuttamiseen sekä toteutettiin ympäristöministeriön kanssa yhteisrahoit-

teinen hanke ”Asunnottomuustyön vaikuttavuuden pilotointi”.

1.2.2 Toiminnan vaikuttavuus

1.2.2.1 Kehittämis- ja yhteistyöhankkeet

Kehittämisrahatoiminnan lisäksi virasto osallistuu muihin kehittämis- ja yhteistyöhankkeisiin. Viraston tuli tukea pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämisohjelma, kehitysvammaisten asumisen ohjelmaan ja ikääntyneiden asumisen kehittämisohjelman toteutumista. Lisäksi tavoitteena oli ylläpitää ja kehittää yhteistyötä Valtiokonttorin ja Suomen ympäristökeskuksen kanssa.

Pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämisohjelma (PAAVO II) 2012-2015

Pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämisohjelman (PAAVO II vuosille 2012 – 2015) tavoitteena oli poistaa pitkäaikaisasunnottomuus kauden loppuun mennessä. Ohjelman aikana pitkäaikaisasunnottomuus väheni 37 %. ARA vastasi ohjelman seurannasta ja ohjelmalla oli omat verkkosivunsa viraston sivujen yhteydessä.

Määrällisenä tavoitteena oli rakentaa yhteensä 1 250 uutta tuki- tai palveluasuntoa pitkäaikaisasunnottomille. Vuoden 2015 aikana tehtiin investointiavustuspäätös 140 asunnon rakentamiseksi. Lisäksi ARA on tukenut asumisneuvontatoimintaa 900 000 eurolla ja avustuksilla on palkattu yhteensä 56 asumisneuvojaa.

ARAn kunnille tekemään asuntomarkkinakyselyyn perustuen vuoden 2015 marraskuussa oli asunnottomana 6 800 yhden henkilön taloutta, mikä on 300 vähemmän kuin vuotta aikaisemmin. Pitkäaikaisasunnottomien määrä pienentyi 112 henkilöllä verrattuna edelliseen vuoteen. Asunnottomia perheitä (424) oli 3 vähemmän kuin vuotta aiemmin.

Taulukko 19. Asunnottomien määrän kehitys 2009-2015

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Yhden hengen taloudet	8 153	7 843	7 606	7 852	7 500	7 100	6 800
joista pitkäaikaisasunnottomat	3 457	3 063	2 835	2 628	2 545	2 440	2 252
Perheet	324	347	423	446	417	427	424

Kehitysvammaisten asunto-ohjelma

Kehitysvammaisten asumisohjelmassa tavoitteena on vuositasolla 600 asunnon rakentaminen, josta ARAn osuus on noin 470 uudistuotantoasuntoa ja noin 60 peruskorjattua asuntoa. Asumisohjelmaan liittyvän periaatepäätöksen mukaan kehitysvammaisten asuminen tulisi järjestää joko pienissä asuinryhmissä tai omissa asunnoissa, jotka vastaavat normaali asunnon tunnuspiirteitä.

ARA teki vuoden aikana 2015 avustuspäätöksiä 20 miljoonan euron edestä kehitysvammaisille suunnatuille hankkeille. Hankkeissa on 262 uustuotantoasuntoa ja peruspparannettavia asuntoja on 8**.** Kehitysvammaisten asumisessa on tavoitteena välttää laitosmaisia ratkaisuja. Kehitysvammaisten asumista koskevassa ohjeistuksessa edellyte-

tään asukkaiden yksilöllisistä tarpeista lähtevää asuntosuunnittelua sekä monipuolisten asumisratkaisujen järjestämistä. Ohjauksen tavoitteena on ollut vaikuttaa siihen, että uudet hankkeet toteuttaisivat aiempaa paremmin asetettuja linjauksia.

Yhteistyö Valtiokonttorin ja Suomen ympäristökeskuksen kanssa

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

ARAn ja Valtiokonttorin riskienhallinnan yhteistyöryhmä jatkoi toimintaansa. Työryhmä valmisteli johtokunnalle toukokuussa ja marraskuussa riskiraportin.

Yhteistyötä SYKEn kanssa jatkettiin. Virastot järjestivät Rakentamisen ja asumisen tietoaineistot ja niiden hyödyntäminen (RASTI) seminaarin, joka keräsi noin 200 osallistujaa. Kehittämisrahoituksella jatkettiin hanketta, jonka tarkoituksena oli toteuttaa ARA-asuntokantaa koskeva tietopalvelu osaksi SADe -rahoituksella toteutettavaa Liiteri-tietopalvelua. Lisäksi käynnistettiin kehittämishanke liittyen kuntien asuntosuunnittelun tukemiseen.

1.2.2.2 Ohjaus, valvonta ja riskienhallinta

Tulostavoitteina oli uudistaa yleishyödyllisten yhteisöjen neuvontaa, ohjausta ja valvontaa tavoitteena laajempi vaikuttavuus sekä ongelmien ja riskien ennaltaehkäisy. Lisäksi tuli valvoa vuokranmääritystä voimassa olevan lainsäädännön perusteella. Tavoitteena oli myös edistää taloudellisissa vaikeuksissa olevien vuokrataloyhteisöjen ongelmien ratkaisemista kestävällä tavalla yhteistyössä Valtiokonttorin kanssa sekä tukea kuntia asuntostrategian ja vuokra-asuntojen omistajaohjauksen kehittämisessä. ARA teki vuoden aikana yhteensä 29 ohjaus- ja/tai valvontakäyntiä vuokrataloyhteisöihin ja kuntiin. Ohjaukseen ja valvontaan liittyvistä toimenpiteistä ja havainnoista on raportoitu tarkemmin ympäristöministeriölle erillisellä vuosiraportilla.

Vuokrataloyhteisöjen valvonta ja ohjaus

Vuonna 2015 käsiteltiin yhteisöjen vuodelta 2014 antamia vuosi-ilmoitustietoja. Vuosi-ilmoitusta pyydettiin 579 yhteisöltä ja vastauksia saatiin 533 yhteisöltä. Vastaamatta jätti 46 yhteisöä.

Yleishyödyllisten yhteisöjen valvonnan vuositeemana oli sijoitus- ja mahdolliseen muuhun toimintaan liittyvät riskit. ARA on 8.10.2014 antamassa ohjeessaan ohjeistanut yhteisöjä raportoimaan ARAlle sijoituksista ja niihin liittyvistä riskeistä. Yleishyödyllisten yhteisöjen vuosi-ilmoituksissa pyydettiin yhteisöiltä myös sijoitussuunnitelmaa, jos sellainen on tehty. Lain mukaan yleishyödyllinen yhteisö ei saa ottaa muita kuin sosiaaliseen asuntotuotantoon tai vuokraustoimintaan liittyviä riskejä. ARA on ollut tilanteen korjaamiseksi erikseen yhteydessä niihin yhteisöihin, joissa on havaittu säännösten vastaisia sijoituksia.

Vuokranmäärityksen valvonta siirtyi kunnilta ARAn vastuulle vuoden 2014 alussa. Vuonna 2015 vuokranmäärityksen tarkastusta laajennettiin suunnitelmallisesti. Alkuvuoden aikana kehitettiin yhtenäisiä prosesseja valvonnan tehokasta hoitamista varten ja keväällä vuokranmäärityksen valvonta käynnistettiin laajemmin. Vuokrien valvonnassa pääpaino oli muutaman vuoden käytössä olleiden kohteiden (ns. uusien kohteiden) tarkastuksissa.

Vuokravalvontaa koskevan tietojärjestelmän vaatimusmäärittely valmistui vuoden 2015 helmikuussa ja uuden tietojärjestelmän rakentaminen aloitettiin syksyllä 2015. Uuden tietojärjestelmän kehittämisessä on huomioitu vuokrien valvonnan lisäksi myös asumisoikeusyhteisöjen ja yleishyödylliseksi nimettyjen yhteisöjen ohjauksen ja valvonnan asettamat vaatimukset. Tietojärjestelmä, työnimeltään Valpas, valmistuu keväällä 2016.

Asumisoikeusyhteisöjen ohjaus ja valvonta

ARA on vuosittain tehnyt käyttövastikkeita koskevan kyselyn asumisoikeusyhteisöille. Kyselyssä on tiedusteltu muun muassa käyttövastikkeiden suuruutta, vastikkeisiin sisältyvien varautumisten määrää korjauksiin ja perusparannukseen, bullet-lainojen lyhennyksiin ja asumisoikeus-maksujen lunastamisiin kerättyjen varojen määrää sekä tyhjien ja vuokrattujen asuntojen kuin myös uusien asumisoikeus-sopimusten määrää. Lisäksi asumisoikeustalojen asukkaat ovat lähettäneet ARAan kyselyitä, joihin virasto on vastannut. Yhteydenotot koskevat lähinnä omakustannusperiaatteen toteutumista ja käyttövastike- ja jälkilaskelmien lainmukaisuutta sekä tehtyjä tarkastuksia.

Vuodelle 2015 laaditut käyttövastikelaskelmat ARA tarkasti niiden yhtiöiden osalta, joiden edellisen vuoden laskelmissa oli huomautettavaa.

Asukasvalintojen yleinen ohjaus

Vuonna 2015 jatkettiin erityisryhmien investointiavustusta saaneiden kohteiden asukasvalintojen ja valvonnan ohjaamista. Ohjauskäynneillä on pyritty edistämään kunnan asunto- ja sosiaalitoimen sisäisten prosessien kehittämistä siten, että sosiaalihuoltolain nojalla tehtävissä asumispalvelupäätöksissä huomioitaisiin ARA-rahoitteisiin palvelutaloihin kohdistuvat asukasvalintaperusteet sekä avustuspäätöksen mukaisen erityisryhmän käyttövelvoitteen noudattaminen.

Yhdenvertaisuusvaltuutetun aloitteesta ryhdyttiin päivittämään asukasvalintaopasta, jossa huomioitaisiin 1.1.2015 voimaan astunut yhdenvertaisuuslaki. Samassa yhteydessä kartoitettiin myös muita asukasvalintaoppaan päivitystarpeita huomioiden korkotukilain ja aravarajoituslain muutokset, uusi asumistukilaki sekä turvapaikan hakijoiden majoittamista tyhjinä oleviin ARA-asuntoihin. Oppaan päivityksen julkaiseminen siirtyi vuoden 2016 puolelle.

1.1.2015 pääkaupunkiseudulle muodostuneen uuden asumisoikeuden hakualueen johdosta tehtiin yhteistyötä Helsingin kaupungin kanssa. Yhteistyötä lisättiin myös aluehallintoviraston kanssa yhteishallinnosta vuokrataloissa annettua lakia (649/1990) koskevissa asioissa.

Suunnitelmallisen kiinteistönpidon edistäminen ja riskien hallinta

Suunnitelmalliseen kiinteistönpitoon on ohjattu käynneillä kunnissa, vuokrataloyhteisöissä sekä erilaisissa koulutus- ja seminaaritilaisuuksissa. Kiinteistönpidossa on ohjattu salkuttamaan kiinteistökantaa sekä varautumaan vuokrissa tuleviin korjauksiin ja tuleviin kohoaviin lainojen lyhennyksiin.

Yhteistyössä Valtiokonttorin kanssa on järjestetty kaksi alueellista seminaaria kunnille ja vuokrataloyhteisöille aiheina ARA-asuntokannan kehittäminen ja sopeuttaminen kysyntään sekä kuntien asumisen kokonaisvaltainen suunnittelu. Seminaarit järjestettiin Jyväskylässä ja Sodankylässä.

Liittyen asuntojen tarkoituksenmukaisen käytön edistämiseen ja riskienhallintaan ARA vapautti kertomusvuonna päätöksillään rajoituksista yhteensä 3 655 asuntoa.

Energiatodistuksiin liittyvä valvonta

ARA on toiminut energiatodistuksia ja niiden laatijoita valvojana viranomaisena. Vuoden 2015 aikana otettiin käyttöön energiatodistusten valvontaan ja laatijoiden tietojen ylläpitämiseen tarkoitettu energiatodistusrekisteri. Rekisteriä koskeva lainsäädäntö mahdollisti rekisterin käyttöönoton 1.5.2015 alkaen. Todistuksia tarkastettiin vuoden aikana pistokokein yhteensä 127 kappaletta ja energiatodistusrekisterissä todistuksien sisältöä katsottiin 200 todistuksesta. Tarkastus- ja katsontamenettelyssä seurattiin myös laatijoiden toimintaa.

Energiatodistuksista annettiin vuoden 2015 aikana yhteensä kolme kehotusta. Kaksi kehotuksista on kohdistettu kaupunkeihin, jotka eivät ole laatineet viranomaisten käytössä oleviin rakennuksiin tai tiloihin lain edellyttämiä energiatodistuksia. Yksi kehotus on annettu todistuksen laatijalle, jonka useissa todistuksissa on havaittu huomautettavaa.

1.3 Toiminnallinen tehokkuus

1.3.1 Toiminnan tuottavuus

Toimintojen osalta on laskettu niihin kohdentuneet henkilötyövuodet työaikailmoitusten perusteella. Korkotukilainoitukseen ja niihin liittyviin avustuksiin käytetty työpanos pysyi ennallaan. Vuosien väliset luvut eivät ole täysin vertailukelpoisia, pääsääntöisesti Kiekuun siirtymisen (v. 2014), ja sen määrittelyjen muuttumisen takia.

Taulukko 20. Toimintojen henkilötyövuodet

	2013	2014	2015
Korkotukilainat ja niihin liittyvät avustukset	10	10	10
Muut avustukset	7	6	9
Ohjaus ja valvonta	9	10	12
Kehittämis*- ja yhteistyötoiminta	16	15	15
Tukitoiminnot	11	14	8
Yhteensä	**53**	**55**	**54**

**=kehittämisrahahankkeiden osuus tästä 3 htv vuonna 2015*

1.3.2 Toiminnan taloudellisuus

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

Viraston toiminnan kokonaiskustannukset olivat 5 009 467 euroa. Kustannuslaskenta perustui valtion yhteisessä Kieku-järjestelmässä tehtyyn työajan seurantaan, jonka perusteella kustannukset kohdennettiin toimintoihin.

Taulukko 21. Toimintojen kokonaiskustannukset

1000 euroa

	2013	2014	2015
Korkotukilainat ja niihin liittyvät avustukset	830	989	943
Muut avustukset	561	520	816
Ohjaus ja valvonta	807	919	1 049
Kehittämis- ja yhteistyötoiminta	1 448	1 387	1 471
Tukitoiminnot	916	1182	731
Yhteensä	**4 562**	**4 997**	**5 009**

Lainoitustoiminnan kokonaiskustannukset laskivat selvästi, -13,7 %, mutta keskimääräinen korkotukilainapäätöksen kustannus nousi ja oli 4 854 euroa. Vuonna 2014 myönnettiin paljon perusparannusten korkotukilainoja, joita ei enää vuonna 2015 ollut vaan palattiin taas normaalitasolle. Perusparannusten korkotukilainat nostivat lainapäätösten lukumäärää vuonna 2014, mutta päätöksiin sitoutunut aika ei ole vertailukelpoinen muiden korkotukilainojen kanssa. Avustuspäätöksen hinta oli 221 euroa ja se nousi selvästi edellisvuodesta. Avustushakemusten määrissä avustusmuodoittain on kuitenkin suuri ero vuosien välillä eivätkä luvut ole vertailukelpoisia, koska eri avustusmuotojen käsittelyn vaatimat työmäärät ovat erilaiset.

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 niiden vaatima työpanos on suuri, osa päätöksistä vaatii puolestaan vähemmän valmistelua.

Taulukko 22. Lainoitus- ja avustustoiminnan taloudellisuuden tunnuslukujen kehitys

	2013	2014	2015	Muutos
Viraston kokonaiskustannukset,	4 562 594	4 996 710	5 009 467	0,3 %
Lainoitustoiminnan kustannukset	1 003 422	1 277 137	1 101 786	-13,7 %
Laina- ja korkotukipäätöksen kustannus				
- euroa/hanke	4 096	2 838	4 854	71,0 %
Avustustoiminnan kustannukset*	682 320	692 592	959 006	38,5 %
Avustuspäätöksen käsittelykustannus (sis. maks.)				
-euroa/avustuspäätös	112	158	221	39,7 %

*=sisältää tukitoimintojen kustannusosuuden

1.3.3 Maksullisen toiminnan tulos ja kannattavuus

Energiatodistusrekisteröinneistä alettiin laskuttaa laatijoita 1.5.2015 lähtien. Toiminta on niin vähäistä, että varsinaista maksullisen toiminnan kustannusvastaavuuslaskelmaa ei ole tehty. Rekisteröintimaksuista kertyi tuottoja 141 926,40 euroa. Järjestelmästä sekä henkilötyöstä syntyneet kustannukset olivat 97 896,75 euroa. Näin ollen järjestelmän ylläpitoon ja kehittämiseen on kertynyt tällä hetkellä ylijäämää 44 029,65 euroa. Hinnoittelun oikeellisuutta tullaan tarkastelemaan vuoden 2016 aikana kun toteumat nähdään pidemmällä aikavälillä.

1.4 Tuotokset ja laadunhallinta

1.4.1 Suoritteiden määrät ja aikaansaadut julkishyödykkeet

Viraston tekemien päätösten määrä tasaantui normaalille tasolle edellisen vuoden perusparannuksen käynnistysavustusten suuren määrän jälkeen. Rajoituksista vapauttamisia haettiin edellisvuotta enemmän. Purkuakordeja ei enää käsitellä ARAssa. Valvonta- ja ohjauskäyntejä tehtiin yhteensä 32 kappaletta. Korjaus- ja energia-avustusten tarkastuskäyntejä kunnissa on korvattu pyytämällä kirjallisesti lisäselvitykset sovitun rajan ylittävistä avustuksista. Näin tarkastuksiin saadaan enemmän kattavuutta. Maksatussuoritteiden määrä kasvoi ARAn myöntämien avustusten osalta, mutta pieneni edelleen kunnissa myönnettävien avustusten osalta.

Taulukko 23. Yhteenveto keskeisistä suoritteista

	2013	2014	2015	Muutos
ARAn tekemiä tuki- ja muita päätöksiä yhteensä (kpl)	**1 061**	**2158**	**1099**	**-1059**
Korkotukilainaksi hyväksyminen	245	450	227	-223
Perusparannuksen käynnistysavustukset	101	1056	0	-1056
Avustukset hissien rakentamiseen	70	152	273	+121
Avustukset liikuntaesteen poistoon	59	74	143	+69
Avustukset terveyshaittojen poistoon	74	52	0	-52
Avustukset asuinalueiden kehittämiseen	53	47	48	+1
Yleishyödylliseksi nimeäminen/peruuttamiset	14	20	8	-12
Kunnallistekniikan avustukset	16	22	23	+1
Luovutuksensaajan nimeämiset	35	29	73	+44
Omaksilunastamiseen liittyvät päätökset	11	9	5	-4
Rajoituksista vapauttamiset (kohteiden lkm)	242	178	210	+32
Purkuavustukset	10	12	20	+8
Purkuakordit	5	0	0	0
Kehittämisrahalla tehdyt hankintapäätökset	27	35	32	-3
Avustukset asumisneuvontatoimintaan	24	22	37	+15
Valvonta ja ohjauskäynnit	**38**	**30**	**32**	**+2**
Valvonta- ja ohjauskäynnit (kunnat, kuntien vuokrataloyhtiöt ja yh-yhteisöt)	22	19	22	+3
Riskienhallintaan liittyvät kohdennetut ohjauskäynnit	11	11	7	-4
Korjaus- ja energia-avustusten tarkastuskäynnit kunnissa	5	1	3	+2
Maksatukset yhteensä	**6 418**	**4 744**	**4656**	**-88**
ARAn myöntämät avustukset, maksatuksia kpl	596	893	1400	+507
Kuntien myöntämät avustukset, maksatuksia kpl	5 822	3 851	3256	-595
Tilasto- ja asuntomarkkinaselvitykset	**6**	**5**	**4**	**-1**

Taulukko 24. Suoritteisiin liittyvät euromäärät (milj. euroa)

milj. euroa	2013	2014	2015	Muutos
Korkotukilainat	912	1 015	1 169	+154
Takauslainat	21	121	114	-7
Korjaus- ja energia-avustukset*	50,5	53,0	39,5	-13,5
Erityisryhmien investointiavustukset	120	120	120	0
Uustuotannon käynnistysavustukset	10	10	10	0
Perusparannuksen käynnistysavustukset	15	139,8	0	-139,8
Pks takauslainahankkeiden käynnistysavustukset	0	0	1,2	+1,2
Avustukset kunnallistekniikkaan	15	15	13,5	-1,5
Avustukset asumisneuvontatoimintaan	0,5	0,5	0,9	+0,4
Asuinalueiden kehittämisohjelma	8,0	4,0	8,0	+4
Purkuavustukset	0,723	0,293	1,1	+0,8
Purkuakordit	0,3	0,0	0	0
Kehittämisraha**	0,7	0,7	0,7	0

*Osan avustuksista myötää kunta, luku sisältää tältä osin ARAn kuntaan osoittaman valtuuden.

**=Kehittämisrahalla tehdyt hankintapäätökset

Taulukko 25. Korkotukilaina- ja avustushankkeisiin liittyvät päätökset

	2013	2014	2015	Muutos
Osapäätökset yhteensä	198	197	**235**	**38**
Norm. vuokra-asunnot, osaomistusas., asumisoikeusas.	89	101	**135**	**34**
Erityisryhmien vuokra-asunnot	109	96	**100**	**4**
Laina- ja avustuspäätökset yhteensä	462	1629	**346**	**-1283**
Vuokra-asunnot, osaomistusas., asumisoikeusas.	96	85	**126**	**41**
Erityisryhmien asuntojen lainapäätökset	109	103	**98**	**-5**
Investointiavustuspäätökset	93	94	**96**	**2**
Uustuotannon käynnistysavustuspäätökset	23	29	**29**	**0**
Perusparannuksen käynnistysavustuspäätökset	101	1056	**-**	**-1056**
Asunto-osakeyhtiötalojen perusparannus (40 %)	40	262	**3**	**-259**
Hankekäsittelyyn liittyvät päätökset yht.	**660**	**1826**	**581**	**-1245**

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

1.4.2 Palvelukyky sekä suoritteiden ja julkishyödykkeiden laatu

Viraston tavoitteena on palvella asiakkaita erilaisiin tukiin ja muihin päätöksiin liittyen hyvin ja ilman virastosta johtuvia viiveitä. Viraston näkökulmasta asiakkaita eivät kuitenkaan ole pelkästään päätösten saajat vaan myös tulevat asukkaat ja veronmaksajat. Toiminnassa on pitkälti kyse tukien allokoinnista oikeisiin kohteisiin ja sen varmistami-

sesta, että ne hyödyttävät asukkaita. Näiden tulostavoitteiden osalta viraston toimintaa on kuvattu edellisissä luvuissa.

Toimintaprosessien laatu

Korjausavustusten rahatilausten keskimääräinen käsittelyaika oli 5,4 työpäivää, mikä oli alle tulostavoitteen (6 päivää). Rahatilausten määrä laski edelleen edellisistä vuosista.

Taulukko 26. Korjausavustusten rahatilausten keskimääräinen käsittelyaika ja tilausten lukumäärä

	2013	2014	2015	Tavoite
Käsittelyaika, työpäivää*	5,8	**4,8**	**5,4**	6
Maksatusten lkm	5 822	**3 851**	**3 256**	

***=otoksen perusteella laskettu**

Aravarajoituksista vapauttamista koskevista hakemuksista 67 % sai päätöksen kolmen kuukauden sisällä asian vireille tulosta. Hakemuksen käsittelyä voi hidastaa päätökseen tarvittavien asiakirjojen ja lausuntojen puuttuminen.

Taulukko 27. Rajoituksista vapauttamista koskevan päätöksen alle 3 kuukaudessa saaneet

	Alle 3 kk	Tavoite
2013	78 %	80 %
2014	85 %	80 %
2015	67 %	80 %

1.5 Henkisten voimavarojen hallinta ja kehittäminen

Tulostavoitteina oli vahvistaa kehittämistoimintaan liittyviä valmiuksia uudistetun toimintastrategian vuosille 2012 - 2015 linjausten pohjalta ja toteuttaa päivitettyä henkilöstöstrategiaa.

ARAn henkilöstöstrategia 2013 - 2015 (IPO) korostaa henkilöstön valmiuksia ja osallistumista. Inhimillinen pääoma jakautuu kolmeen pääkohtaan: osaamisen kehittyminen ja uudistuminen, innostava johtaminen ja esimiestyö, henkinen, fyysinen, sosiaalinen ja eettinen työkyky. Nämä pääkohdat on jaettu tavoitteisiin, toimenpiteisiin ja mittareihin. Päämääränä on, että henkilöstön valmiudet ja osallistuminen palvelevat ARAn kaikkia tavoitteita.

Henkilöstön kehittämisen painopistealueet päätasolla ovat: ammatillisen osaamisen täydentäminen ja syventäminen, tieto- ja viestintäteknologian hyödyntäminen ja viestintäosaamisen kehittäminen mm. sosiaalisen median kanavissa. Kehittämistavoitteita täsmennetään vuosittain käytävissä kehityskeskusteluissa. Vuoden 2015 työyhteisön työtyytyväisyyden kehittämiskohteina olivat työilmapiiri ja yhteistyö, johtaminen sekä tiedonkulku ja vuorovaikutus.

Voimavarojen hallinta

ARAsta on jäänyt tai jää vanhuuseläkkeelle vuosina 2010 - 2016 arvion mukaan yhteensä 20 henkilöä. Vuosina 2010 - 2014 eläkkeelle on jäänyt 18 henkilöä. Vuonna 2015 vanhuuseläkkeelle siirtyi kolme henkilöä ja yksi määräaikaisuus päättyi lähtövaihtuvuuden oltua kokonaisuudessaan 7,3 prosenttia (2014 11,8). Tulovaihtuvuus vuonna 2015 oli 7,3 prosenttia (2014 13,7), kun ARAssa aloitti neljä uutta henkilöä.

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

Henkilöstökoulutukseen käytettiin vuonna 2015 yhteensä 3,0 (2014 2,6) päivää henkilötyövuotta kohden. Koulutus kohdistui muun muassa sosiaalisen median ja virkamiehen viestintään liittyviin koulutuksiin, hallintomenettely- ja hankintakoulutukseen, taloushallintoon ja työyhteisötaitojen koulutukseen sekä asuntomarkkinoihin ja yhteiskunnan muutoksien vaikutuksiin viraston toimialalle.

Taulukko 28. Henkilöstökoulutuksen kustannusten ja koulutuksen osuus työajasta

	2013	2014	2015
Henkilöstökoulutuksen kustannukset €/htv	518	565	768
Koulutuksen osuus työajasta pv/htv	3,2	2,6	3,0

VMBaro -kyselyn vastauksissa osaamisen johtamisindeksi oli 3,89 (2014 3,69) ja valtion 3,52 (2014 3,54). Indeksiin sisältyivät tulos- ja muiden työtavoitteiden selkeys, työn itsenäisyys ja mahdollisuus vaikuttaa työn sisältöön, työn haastavuus, innostavuus ja työssä koettu työn ilo. Osaamisindeksiin sisältyi uralla eteneminen ja sen tukeminen työyhteisössä, työpaikkakoulutusmahdollisuudet, osaamisen kehittämistoimenpiteet ja tulos- ja kehityskeskustelujen toimivuus osaamisen kehittämisessä.

Henkilöstön määrä ja rakenne sekä henkilöstökulut

Virastossa oli vuoden 2015 lopussa palkattuna 54 henkilöä (2014 55). Virassa olevasta henkilöstöstä vakinaisia oli 50 (2014 50) ja määräaikaisia 4 (2014 5) henkilöä. Henkilötyövuosien määrä kokonaisuudessaan oli 53,8 (2014 55,5) henkilötyövuotta.

Henkilöstön keski-ikä oli 49,8 (2014 50,5) vuotta. Yli 45 vuotta täyttäneiden osuus oli 72,2 % (2014 72,7 %). Henkilöstön koulutustasoindeksi pysyi lähes edellisvuosien tasolla. Asteikolla 1-8 mitattuna koulutustasoindeksi oli 6,0 (2014 6,3). Tehdyn työajan osuus oli 80,3 prosenttia (2014 79,9).

Taulukko 29. Henkilöstömäärä, henkilöstörakenne ja henkilöstökulut

	2013	2014	2015
Henkilöstön lukumäärä 31.12.	55	55	54

Muutosprosentti edellisvuoteen %	7,8 %	0 %	- 1,8 %
Henkilötyövuodet	52,4	55,5	53,8
Henkilöstön keski-ikä	51,5	50,5	49,8
45 vuotta täyttäneiden osuus %	74,5	72,7 %	72,2 %
Koulutustasoindeksi	6,1	6,3	6,0
Määräaikaisen henkilöstön osuus %	14,5 %	9,1 %	7,4 %
Osa-aikaisen henkilöstön osuus %	2 %	0 %	0 %
Tehdyn työajan osuus säännöllisestä vuosityöajasta % (sis. koulut.)	80,6 %	79,9 %	80,3 %
Palkkasumma 1000 €	2 847	3 049	2 955

Henkilöstön hyvinvointi ja työtyytyväisyys

Työtyytyväisyyskysely suoritettiin kertomusvuoden marras-joulukuun vaihteessa. Mittauksessa käytettiin VMBaro-sovellusta. Tulokset ovat vertailukelpoisia edellisiin vuosiin verrattuna. Kyselyyn vastasi 72,2 % henkilöstöstä (2014 73,6 %) vastaajien lukumäärän pysyessä samana edelliseen vuoteen verrattuna. Vuonna 2015 työtyytyväisyyden kokonaisindeksi oli 3,75 pistettä (2014 3,54). Valtion työtyytyväsyysindeksi vuonna 2014 oli 3,46 (2014 3,43).

Työolojen indeksiluku oli 3,92 (2014 3,72). Työilmapiiri ja yhteistyö indeksi oli 4,00 (2014 3,60). Työn sisältöön ja haasteellisuuteen oltiin erittäin tyytyväisiä; sitä kuvaava indeksi oli 4,06 (2014 3,85). Työolojen sekä työn sisällön ja haasteellisuuden indeksit nousivat edellisvuodesta merkitsevästi ja työilmapiiri ja yhteistyö -indeksi erittäin merkitsevästi.

Kyselyssä tutkittiin työhyvinvointia kysymyksen: *"minkälaiseksi arvioit oman työhyvinvointisi kouluasteikolla 4-10"*, mukaan. Vastausten keskiarvo oli 8,13. Työhyvinvointi nousi hieman edellisestä vuodesta (2014 7,97). Koko valtionhallinnossa vastaava arvosana oli 7,81 (2014 7,79).

Työtyytyväisyyskyselyn *johtajuusindeksi* oli 3,71 (2014 3,40). Indeksi nousi erittäin merkittävästi edellisvuodesta. ARAn johtajuusindeksin nousuun vaikuttivat kehittämispanostukset johtamiseen ja henkilöstön osallistavat työpajat työyhteisön työtyytyväisyyden kehittämiseksi. Valtion johtajuusindeksi oli 3,44 (2014 3,46). Indeksiin sisältyvät esimiehen antama tuki työnteossa ja sen edellytysten luonnissa ja töiden yleinen organisointi työyhteisössä, esimiehen antama palaute työntuloksista, ammatinhallinnasta ja kehittymisestä sekä oikeudenmukainen kohtelu esimiehen taholta. Johtajuusindeksiin sisältyvät myös johdon toiminta esimerkkinä ja suunnannäyttäjänä, sisäinen viestintä ja tiedonkulku työyhteisössä sekä työyhteisön avoimuus asioiden valmistelussa ja päätöksenteossa.

Henkisten ja fyysisten työolojen johtamisindeksi oli 3,96 (2014 3,66) ja valtiolla 3,73 (2014 3,76). ARAn indeksiluku nousi erittäin merkitsevästi edellisvuodesta. Indeksiin sisältyvät sisäinen yhteistyö ja työilmapiiri, oikeudenmukainen kohtelu työtovereiden taholta, osaamisen ja työpanoksen arvostus, sukupuolten tasa-arvon toteutuminen, mahdollisuus yhteen sovittaa työ- ja yksityiselämä. Indeksiin sisältyvät myös työpaikan varmuus, jaksaminen ja energisyys sekä työtilat ja työvälineet. ARA investoi vuonna 2015 henkilöstön fyysisten työolojen parantamiseen hankkimalla jokaiselle sähkösäädettävän työpöydän.

Motivaatio ja työn imu -indeksiin sisältyvät työn haastavuus, innostavuus ja työssä koettu työnilo sekä sisäinen yhteistyö ja työilmapiiri. Indeksillä tarkastellaan myös työ- ja yksityiselämän yhteensovittamisen mahdollisuuksia, työpaikan varmuutta sekä jaksamista ja energisyyttä. Indeksi nousi ARAssa merkittävästi ollen 3,88 (2014 3,63). Valtionhallinnossa indeksi oli 3,67 (2014 3,74).

Taulukko 30. Työtyytyväisyyskyselyn erillisindeksit keskiarvojen mukaan

VMBaro 2015	ARA	Valtio
Johtajuusindeksi	3,71	3,44
Osaamisen johtamisindeksi	3,89	3,52
Työolojen johtamisindeksi	3,96	3,73
Osaamisen kehittyminen ja uudistuminen	3,84	3,45
Motivaatio ja työn imu	3,88	3,67
Johtaminen ja työyhteisön vuorovaikutus	3,80	3,54

VMBaron tuloksien perusteella voidaan todeta, että ARAn työtyytyväisyys on noussut erittäin merkitsevästi neljässä erillisindeksissä: johtajuusindeksissä, työolojen johtamisindeksissä, osaamisen kehittyminen ja uudistuminen -indeksissä sekä johtaminen ja työyhteisön vuorovaikutus -indeksissä. Tilastollisesti erittäin merkittävä muutos tarkoittaa organisaation kokoon suhteutettuna vähintään 0,26 pisteen muutosta aiemmasta mittaustuloksesta. Muissa kahdessa indeksissä, osaamisen johtamisindeksissä sekä motivaatio ja työn imu -indeksissä, on tapahtunut merkitsevä nousu edellisestä vuodesta. Tilastollisesti merkittävä muutos tarkoittaa vähintään 0,2 pisteen muutosta aiemmasta mittaustuloksesta.

ARA on kaikissa kuudessa VMBaron erillisindeksissä valtion keskiarvon yläpuolella. Vuonna 2014 ARA oli valtion keskiarvon yläpuolella kahdessa erillisindeksissä: osaamisen johtamisindeksissä ja osaamisen kehittyminen ja uudistuminen -indeksissä.

Taulukko 31 a. Työilmapiiri ja yhteistyö työtyytyväisyyskyselyn perusteella

Vastausprosentti 72,2 (n=39)	Tyytymätön 1-2.	Neutraali 3	Tyytyväinen 4-5.
Oma työyhteisö	10,3 %	12,8 %	76,9 %
Oikeudenmukaisuus (esimiehen taholta)	5,1 %	15,4 %	79,5 %
Oikeudenmukaisuus työtovereiden taholta)	2,6 %	15,4 %	82,0 %
Arvostus (osaaminen ja työpanos)	5,3 %	21,1 %	73,5 %
Tasa-arvo	7,7 %	7,7 %	84,6 %

Taulukko 31 b. Työtyytyväisyys, vaihtuvuus, sairauspoissaolot ja työterveyshuollon kustannukset

	2013	2014	2015
Työtyytyväisyysindeksi (1 - 5)	3,58	3,54	3,75

Lähtövaihtuvuus %	7,3	11,8	7,3
Tulovaihtuvuus %	9,1	13,7	7,3
Sairauspoissaolot työpäivää/htv	5,6	5,9	9,3
Työterveyshuolto €/htv (brutto)	639	794	810
Työterveyshuolto €/htv (netto)	450	617	353

Sairauspäivät henkilötyövuotta kohden nousivat 5,9:sta 9,3:ään. Syynä nousuun olivat muutamat pidemmät sairauslomat tehtyjen operaatioiden ja vapaa-ajan tapaturmien vuoksi. Työterveyshuollon toiminta sisältää ennaltaehkäisevän toiminnan lisäksi yleislääkäritasoisen sairaanhoidon. Kertomusvuoden syksyllä henkilöstölle järjestettiin Terveystoritapahtuma sekä keväällä että syksyllä liikuntailtapäivä. Työterveyshuollon toimintaa tarkastellaan vuosittain viraston tarpeiden mukaisesti, joiden pohjalta tehdään vuosikohtainen toimintasuunnitelma tavoitteineen.

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 4 943 000 euroa. Vuodelta 2014 toimintamenomäärärahoja siirtyi kertomusvuonna käytettäväksi 1 661 000,50 euroa, joten yhteensä kertomusvuonna käytettävissä oli 6 604 000,50 euroa. Maksullisen ja muina toiminnan tuottoina kertyi 218 618,45 euroa. Maksullisen toiminnan tuotot syntyivät energiatodistusrekisteröintien laskutuksesta ja virasto oli niiden suhteen nettobudjetoitu. Muut tuotot koostui pääosin Ympäristöministeriöstä Ikä-ASKE –hankkeeseen saadusta määrärahasta, joka maksettiin toteutuneiden kustannusten perusteella.

1.6.2 Talousarvion toteutuminen

Talousarviotulot olivat 13 735 591,02 euroa. Osa korjaus- ja energia-avustusmäärärahoista peruuntuu vuosittain ja talousarviotulot olivat lähes kokonaan näihin siirtomäärärahoihin kohdistuvia peruutuksia, yhteensä 13 686 192,33 euroa. Kunnille varatusta määrärahasta yli 5 miljoonaa euroa peruuntui sekä energia-avustuksista että korjausavustuksista. Merkittävänä syynä näin suureen peruuntumiseen voidaan nähdä seuraava: Vanhusten ja vammaisten asuntojen korjausavustusten myöntämisen este ovat matalat tulorajat. Avustuksenhakijat, jotka täyttävät tulorajat, eivät omaa korjauksiin vaadittua omaa rahoitusosuutta, joka on 30-60 %.

Talousarviomenot koostuvat viraston toimintamenoista, arvonlisäveromenoista sekä momentin 35.20.55 maksetuista korjaustoiminnan avustuksista. Toimintamenojen käyttö muodostui vuoden 2015 talousarvion määrärahasta sekä vuodelta 2014 siirtyneestä toimintamenomäärärahasta.

Seuraavassa taulukossa on esitetty käytössä olleet määrärahat ja niiden käyttö vuonna 2015. Toimintamenomäärärahaa käytettiin 5 009 466,86 euroa, mikä on 3,4 % enemmän kuin edellisenä vuonna. Vuodelle 2016 toimintamenomäärärahaa siirtyi 1 594 533,64 euroa.

Avustukset korjaustoimintaan -määrärahasta siirtyi vuodelle 2016 yhteensä 36 244 793,08 euroa. Kyseinen summa on kokonaan vuoden 2014 määrärahaa, jonka käyttö loppuu vuoden 2016 lopussa. Vuonna 2015 määräraha korjausavustuksiin osoitettiin rahaston varoista, ei talousarviosta.

Taulukko 32. Talousarvion toteumalaskelma ja valtuuksien käyttö varainhoitovuodelta 2013

Talousarvion toteumalaskelma

Osaston, momentin ja tiljaottelun numero ja nimi	Tilinpäätös 2014	Talousarvio 2015 (TA + LTA:t)	Tilinpäätös 2015	Vertailu Tilinpäätös - Talousarvio	Toteutuma %
11. Verot ja veronluonteiset tulot	**1 306,70**	**8 416**	**8 415,64**	**0,00**	**100 %**
11.04.0 Arvonlisävero	1 306,70	8 416	8 415,64	0,00	**100 %**
12. Sekalaiset tulot	**12 204 147,74**	**13 727 175**	**13 727 175,38**	**0,00**	**100 %**
12.35.99 Ympäristöministeriön hallinnonalan muut tulot	308 442,72	40 983	40 983,05	0,00	**100 %**
12.35.99.1 Maksullinen toiminta	5 469,15	38 695	38 694,93	0,00	**100 %**
12.35.99.2 Muut sekalaiset tulot	302 973,57	2 288	2 288,12	0,00	**100 %**
12.39.0 Siirr.määrärahojen peruutukset	11 895 705,02	13 686 192	13 686 192,33	0,00	**100 %**
Tuloarviotilit yhteensä	**12 205 454,44**	**13 735 591**	**13 735 591,02**	**0,00**	**100 %**

Pääluokan, momentin ja tiljaottelun numero, nimi ja määrärahalaji	Tilinpäätös 2014	Talousarvio 2015 (TA + LTA:t)	Talousarvion 2015 määrärahojen käyttö vuonna 2015	siirto seuraavalle vuodelle	Tilinpäätös 2015	Vertailu Talousarvio - Tilinpäätös	Siirtomäärärahoja koskevat täydentävät tiedot: Edellisiltä vuosilta siirtyneet	Käytettävissä vuonna 2015	Käyttö vuonna 2015 (pl. peruutukset)	Siirretty seuraavalle vuodelle
28 Valtiovarainministeriön hallinnonala	**0,00**	**458**	**457,53**	**0,00**	**457,53**	**0,00**	**1 906,36**	**1 906,36**	**1 906,36**	**0,00**
28.01.29 Arvonlisäveromenot (a)	0,00	458	457,53		457,53	0,00				
28.60.12 Osaamisen kehittäminen (s2v)						0,00	1 906,36	1 906,36	1 906,36	0,00
35 Ympäristöministeriön hallinnonala	**48 236 430,28**	**5 186 547**	**3 592 013,15**	**1 594 533,64**	**5 186 546,79**	**0,00**	**78 893 542,93**	**83 836 542,93**	**32 311 023,88**	**37 839 326,72**
35.01.29 Arvonlisäveromenot (a)	217 430,28	243 547	243 546,79		243 546,79	0,00				
35.20.01 Toimintamenot(s2v)	5 019 000,00	4 943 000	3 348 466,36	1 594 533,64	4 943 000,00	0,00	1 661 000,50	6 604 000,50	5 009 466,86	1 594 533,64
35.20.55 Avustukset korjaustoimintaan(s3v)	43 000 000,00					0,00	77 232 542,43	77 232 542,43	27 301 557,02	36 244 793,08
Määrärahatilit yhteensä	**48 236 430,28**	**5 187 004**	**3 592 470,68**	**1 594 533,64**	**5 187 004,32**	**0,00**	**78 895 449,29**	**83 838 449,29**	**32 312 930,24**	**37 839 326,72**

1.6.3 Tuotto- ja kululaskelma

Toiminnan tuotot olivat 218 618,45 euroa ja ne kasvoivat selvästi edelliseen vuoteen verrattuna. Tuotoista 141 926,40 euroa tuli energiatodistusrekisteröintien maksuista, joita alettiin periä toukokuussa 2015. Ympäristöministeriöstä saatiin lähes 34 000 euroa Ikä-ASKE –hankkeeseen liittyvää rahoitusta toteutuneiden kulujen mukaan.

Toiminnan kulut olivat yhteensä 5 186 177,64 euroa. Henkilöstökulujen määrä laski edellisvuoteen verrattuna 109 470,44 euroa ja niiden osuus toiminnan kuluista oli 70 %. Vuokrakulujen osuus oli 9,3 %. Muut menot koostuivat pääasiassa palvelujen ostoista.

Tilikauden kulujäämä 32 502 263,36 euroa oli 25,8 % pienempi kuin edellisenä vuonna. Viraston toiminnan kulujen lisäksi kulujäämä muodostuu vuosien 2013–2014 korjausavustusten maksamisesta, 27 299 268,90 euroa.

1.6.4 Tase

Taseen loppusumma oli 738 718,44 euroa eli 13 025 519,79 euroa pienempi kuin vuotta aikaisemmin.

Taseen vastaavissa käyttöomaisuuden ja pitkäaikaisten sijoitusten arvo oli vuoden lopussa 47 002,95 euroa, joka on 22 002,95 euroa enemmän kuin vuotta aiemmin. Käyttöomaisuusarvopaperit (25 000 euroa) säilyivät ennallaan. Muutos syntyi aineettomiin hyödykkeisiin kirjatuista keskeneräisen tietojärjestelmän kuluista.

Vaihto- ja rahoitusomaisuuden arvo oli vuoden lopussa 691 715,49 euroa. Määrä on 13 047 522,74 euroa pienempi kuin vuotta aiemmin. Edellisvuoden summaa nosti Valtion asuntorahaston varoista maksettujen avustusten rahan siirron siirtyminen vuoden 2015 puolelle. Vuoden 2015 lopussa vastaavaa suurta erää ei ollut.

Taseen vastattavissa oman pääoman määrä oli -295 058,49 euroa. Oman pääoman määrä pieneni 12 673 130,66 euroa. Vieraan pääoman määrä oli 1 033 776,93 ja sen määrä pieneni 352 389,13 euroa. Vieras pääoma muodostuu pääosin vuoden vaihteessa kunnille maksamattomista kertomusvuoteen kohdistuvista korjausavustuksista.

1.7. Sisäisen valvonnan arviointi- ja vahvistuslausuma

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen työjärjestyksen mukaan sisäisen valvonnan järjestämisestä vastaa ylijohtaja. Toimialojen päälliköt vastaavat ylijohtajan alaisuudessa omalta osaltaan sisäisestä valvonnasta.

Vuonna 2015 virastossa toteutettiin riskianalyysi. Analyysi tehtiin yhdessä KPMG:n kanssa ja siihen sisältyi laaja henkilökohtainen haastattelukierros (11 henkilöä) sekä kaksi riskienhallintatyöpajaa, joissa oli mukana sekä asiantuntijoita että koko viraston johto. Työpajoista ensimmäinen keskittyi tunnistettujen riskien priorisointiin ja toinen avainriskien hallintakeinojen määrittelyyn. Työpajojen tuloksena virastolla on käytössään riskikartta, joka sisältää tunnistetut riskit priorisoituna ja pääosin jo vastuutettuna. Konsultit ja uusi johtoryhmä käyvät riskikartan läpi vuoden 2016 puolella. Riskikartan päivitys tehdään vuosittain, ja sisäisen valvonnan koordinoinnista ja kehittämisestä vastaa 1.1.2016 organisaation mukaisesti hallintoyksikkö. Johtoryhmä seuraa sovittujen toimenpiteiden edistymistä.

Riskikartoituksen perusteella tilanne ei ole kriittinen, mutta analyysissä löytyi alueita, joihin on syytä kiinnittää huomiota. Riskianalyysin merkittävimmät (vaikuttavuuden ja todennäköisyyden yhteistulos) riskit kohdistuvat pääsääntöisesti operatiiviseen mutta myös strategiseen riskilajiin. Riskien todennäköisyyden pienentämiseksi virastossa on menossa useita kehittämisprojekteja toimintojen sähköistämisen ja yhteistyön lisäämisen ja syventämisen saralla. Vuoden 2016 alussa toteutettavalla organisaatiomuutoksella pyritään myös tehostamaan ja selkiyttämään viraston tehtävien hoitoa sekä lisäämään prosessien sujuvuutta ja esimiestyön kattavuutta. Strategisen lajin riskit syntyvät osin maailman ja ulkoisen toimintakentän muuttumisesta. Viraston ylijohtaja teki ministeriölle vuonna 2015 esityksen uuden lyhyen korkotukimallin luomiseksi toimintakenttään. Viraston strategia päivitetään vuonna 2016. Suuri osa tunnistetuista riskeistä on luonteeltaan maineriskejä, niiden vaikutukset eivät välttämättä ole suoranaisesti taloudellisia.

Sisäisen valvonnan tueksi virastossa toteutetaan vuosittain ulkopuolisen tekemänä sisäinen tarkastus. ARAn johtokunta hyväksyy vuosittain laadittavan sisäisen tarkastuksen suunnitelman. Vuosisuunnitelman toteutuminen raportoidaan ARAn johtokunnalle seuraavan maaliskuun 15. päivään mennessä. Hallintopäällikkö seuraa sisäisen tarkastuk-

sen toteutumista, ja toimenpiteiden toteutusta käsitellään myös viraston johtoryhmässä. Sisäisten tarkastusten tavoitteena on ollut tuottaa tietoa sisäistä valvontaa sekä prosessien ja toiminnan kehittämistä varten. Tarkastuskohteita on pyritty valitsemaan mahdollisten riskien ja toimintaprosessien kehittämistarpeiden näkökulmasta.

ARAn sisäisen tarkastuksen suunnitelma vuodelle 2015 hyväksyttiin johtokunnassa 4.3.2015. Tarkastuskohteeksi valittiin ARAn asiakirjahallinnon ja arkistotoimen prosessi ja menettelytavat. Tarkastuksen toteutti Oy Audiator Ab, jonka kanssa ARAlla oli kolmivuotinen sopimus sisäisen tarkastuksen suorittamisesta. Raportti käsiteltiin johtoryhmässä 18.5.2015 ja se raportoitiin johtokunnalle 1.10.2015.

1.8 Arviointien tulokset

Vuoden 2015 lopussa tehtiin ARAa koskeva sidosryhmätutkimus, johon vastasi 428 sidosryhmien edustajaa. Kaikki sidosryhmät arvioivat ARAn onnistuneen erinomaisesti tehtävässään parantaa erityisryhmien asunto-oloja. Muissa tehtävissään ARAn katsotaan onnistuneen kohtalaisesti. Tutkimuksessa ARA saa hyvän kokonaisarvion palveluistaan hankekäsittelyssä ja valvonnassa.

ARAn kokonaismaine oli heikentynyt hieman kuudessa vuodessa, mutta on edelleen hyvä. Parhaiten ARAa arvioivat kokonaisuutena järjestöt, liitot ja yhdistykset sekä valtionhallinto. Heikoimmat kokonaisarviot ARA saa medialta ja rakennusliikkeiltä, jotka arvioivat maineen olevan kohtalainen.

ARAn asiantuntijat ovat edelleenkin sidosryhmien tärkein viestintäkanava ja yhteistyöhön ARAn kanssa ollaan hyvin tyytyväisiä. Sidosryhmät kiittävät ARAa aktiivisesta viestinnästä. Viestintään tyytyväisten osuus on kasvanut merkittävästi edellisestä tutkimuksesta. ARAsta saa sidosryhmien kokemuksen mukaan helposti tarvittaessa lisätietoa. Uutiskirje sekä tilastot ja markkinakatsaukset ovat nousseet keskeiseen asemaan ARAn viestinnässä. Uutiskirje on tavoittanut merkittävän osan sidosryhmistä viimeisen vuoden aikana. Se on myös ohjannut tehokkaasti hakemaan lisätietoa ARAn verkkopalvelusta.

Kehittämiskohteeksi nostettiin asiakaspalvelun sujuvoittaminen muun muassa vahvistamalla sähköistä asiointia.

Valtiontalouden tarkastusvirasto suoritti vuonna 2015 kaikkiin kirjanpitoyksiköihin laillisuustarkastuksen: Valvontaympäristön tarkastus – ylimmän johdon menettelytavat. Tarkastuksen kohteena oli valtion virastojen ylimmän johdon toiminta osana organisaation valvontaympäristöä. Tarkastus toteutettiin aineistotarkastuksena sekä ylijohtajalle osoitettujen kyselyiden ja haastatteluiden avulla. Virasto on saanut aiheesta väliraportin.

1.9 Yhteenveto havaituista väärinkäytöksistä

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

Riihisäätiöön liittyvän oikeudenkäynnin osalta Rovaniemen hovioikeuden 22.5.2015 antamalla tuomiolla vastaaja velvoitettiin maksamaan vahingonkorvauksena kaikki Riihi säätiön omistamille kiinteistöyhtiöille maksettujen tukien määrä pääoman osalta yhteensä noin 3,5 milj. euroa sekä viivästyskorkoa 25.5.2012 lukien. ARA haki 21.7.2015 valituslupaa KKO:lta ja vaati, että rikosvahinko on määrättävä rikoksen tekemisestä lukien. Myös vastapuoli on hakenut tapauksessa valituslupaa. Korkein oikeus on aiemmin 25.5.2012 tuominnut Riihi säätiön entisen hallituksen puheenjohtajan syyttäjän ja ARAn vaatimusten mukaisesti 12 törkeästä avustuspetoksesta vankeuteen katsoen, että menettely oli ollut omiaan olennaisesti vaikuttamaan avustuksen saantiin, määrään tai ehtoihin.

Kunnassa tapahtuneen avustuspetoksen osalta rikosvastuuta ja vahingonkorvausta koskevat oikeudenkäynnit ovat edelleen käynnissä Turun hovioikeudessa ja Länsi-Uudenmaan käräjäoikeudessa. Aiemmin tapauksessa vastaaja on Länsi-Uudenmaan käräjäoikeuden 18.7.2014 antamalla tuomiolla tuomittu törkeästä avustuspetoksesta sekä velvoitettu korvaamaan Aralla 121.175.83 € viivästyskorkoineen 20.4.2012 lukien.

Virastossa tehtiin vuonna 2015 yhteensä 15 takaisinperintäpäätöstä. Yhden päätöksen maksuaika erääntyy vuoden 2016 puolella, muut takaisinperinnät on saatu päätökseen. Vuodelta 2014 on auki yksi takaisinperintätapaus, jonka oikeuskäsittely on vielä kesken.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen talousarvion toteutumalaskelma

Osaston, momentin ja tilijaottelun numero ja nimi	Tilinpäätös 2014	Talousarvio 2015 (TA + LTA:t)	Tilinpäätös 2015	Vertailu Tilinpäätös - Talousarvio	Toteutuma %
11. Verot ja veronluonteiset tulot	**1 306,70**	**8 416**	**8 415,64**	**0,00**	**100 %**
11.04.0 Arvonlisävero	1 306,70	8 416	8 415,64	0,00	**100 %**
12. Sekalaiset tulot	**12 204 147,74**	**13 727 175**	**13 727 175,38**	**0,00**	**100 %**
12.35.99 Ympäristöministeriön hallinnonalan muut tulot	308 442,72	40 983	40 983,05	0,00	**100 %**
12.35.99.1 Maksullinen toiminta	5 469,15	38 695	38 694,93	0,00	**100 %**
12.35.99.2 Muut sekalaiset tulot	302 973,57	2 288	2 288,12	0,00	**100 %**
12.39.0 Siirr.määrärahojen peruutukset	11 895 705,02	13 686 192	13 686 192,33	0,00	**100 %**
Tuloarviotilit yhteensä	**12 205 454,44**	**13 735 591**	**13 735 591,02**	**0,00**	**100 %**

Pääluokan, momentin ja tilijaottelun numero, nimi ja määrärahalaji	Tilinpäätös 2014	Talousarvio 2015 (TA + LTA:t)	Talousarvion 2015 määrärahojen käyttö vuonna 2015	siirto seuraavalle vuodelle	Tilinpäätös 2015	Vertailu Talousarvio - Tilinpäätös	Siirtomäärärahoja koskevat täydentävät tiedot: Edellisiltä vuosilta siirtyneet	Käytettävissä vuonna 2015	Käyttö vuonna 2015 (pl. peruutukset)	Siirretty seuraavalle vuodelle
28 Valtiovarainministeriön hallinnonala	**0,00**	**458**	**457,53**	**0,00**	**457,53**	**0,00**	**1 906,36**	**1 906,36**	**1 906,36**	**0,00**
28.01.29 Arvonlisäveromenot (a)	0,00	458	457,53		457,53	0,00				
28.60.12 Osaamisen kehittäminen (s2v)						0,00	1 906,36	1 906,36	1 906,36	0,00
35 Ympäristöministeriön hallinnonala	**48 236 430,28**	**5 186 547**	**3 592 013,15**	**1 594 533,64**	**5 186 546,79**	**0,00**	**78 893 542,93**	**83 836 542,93**	**32 311 023,88**	**37 839 326,72**
35.01.29 Arvonlisäveromenot (a)	217 430,28	243 547	243 546,79		243 546,79	0,00				
35.20.01 Toimintamenot(s2v)	5 019 000,00	4 943 000	3 348 466,36	1 594 533,64	4 943 000,00	0,00	1 661 000,50	6 604 000,50	5 009 466,86	1 594 533,64
35.20.55 Avustukset korjaustoimintaan(s3v)	43 000 000,00					0,00	77 232 542,43	77 232 542,43	27 301 557,02	36 244 793,08
Määrärahatilit yhteensä	**48 236 430,28**	**5 187 004**	**3 592 470,68**	**1 594 533,64**	**5 187 004,32**	**0,00**	**78 895 449,29**	**83 838 449,29**	**32 312 930,24**	**37 839 326,72**

3 TUOTTO- JA KULULASKELMA

TUOTTO- JA KULULASKELMA	2015		2014	
	1.1. - 31.12.2015		1.1. - 31.12.2014	
TOIMINNAN TUOTOT				
Maksullisen toiminnan tuotot	180 496,33		5 470,60	
Muut toiminnan tuotot	38 122,12	218 618,45	150 000,00	155 470,60
TOIMINNAN KULUT				
Aineet, tarvikkeet ja tavarat				
Ostot tilikauden aikana	61 080,58		54 498,45	
Henkilöstökulut	3 609 072,59		3 718 543,03	
Vuokrat	482 743,57		509 844,37	
Palvelujen ostot	955 348,55		622 977,63	
Muut kulut	99 935,30		92 116,03	
Valmistus omaan käyttöön (-)	-22 002,95		0,00	
Poistot	0,00	-5 186 177,64	4 210,42	-5 002 189,93
JÄÄMÄ I		-4 967 559,19		-4 846 719,33
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT				
Rahoitustuotot	153,41		109,08	
Rahoituskulut	0,00	153,41	0,00	109,08
JÄÄMÄ II		-4 967 405,78		-4 846 610,25
SIIRTOTALOUDEN TUOTOT JA KULUT				
Kulut				
Elinkeinoelämälle	24 758 574,00		0,00	
Voittoa tavoittelemattomille yhteisöille	0,00		30 120 093,00	
Kotitalouksille	2 540 694,90		8 949 920,74	
Kulujen palautukset	0,00	-27 299 268,90	-302 879,49	-38 767 134,25
JÄÄMÄ III		-32 266 674,68		-43 613 744,50
TUOTOT VEROISTA JA PAKOLLISISTA MAKSUISTA				
Perityt arvonlisäverot	8 415,64		1 306,70	
Suoritetut arvonlisäverot	-244 004,32	-235 588,68	-217 436,73	-216 130,03
TILIKAUDEN TUOTTO-/KULUJÄÄMÄ		**-32 502 263,36**		**-43 829 874,53**

4 TASE

	2015		2014	
	31.12.2015		31.12.2014	
VASTAAVAA				
KÄYTTÖOMAISUUS JA MUUT PITKÄAIKAISET SIJOITUKSET				
AINEETTOMAT HYÖDYKKEET				
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	22 002,95	22 002,95	0,00	0,00
KÄYTTÖOMAISUUSARVOPAPERIT JA MUUT PITKÄAIKAISET SIJOITUKSET				
Käyttöomaisuusarvopaperit	25 000,00	25 000,00	25 000,00	25 000,00
KÄYTTÖOMAISUUS JA MUUT PITKÄAIKAISET SIJOITUKSET YHTEENSÄ		47 002,95		25 000,00
VAIHTO- JA RAHOITUSOMAISUUS				
LYHYTAIKAISET SAAMISET				
Myyntisaamiset	24 873,21		831,00	
Siirtosaamiset	0,00		50 413,00	
Muut lyhytaikaiset saamiset	666 842,28	691 715,49	13 687 994,23	13 739 238,23
VAIHTO- JA RAHOITUSOMAISUUS YHTEENSÄ		691 715,49		13 739 238,23
VASTAAVAA YHTEENSÄ		**738 718,44**		**13 764 238,23**
VASTATTAVAA				
OMA PÄÄOMA				
VALTION PÄÄOMA				
Valtion pääoma 1.1.1998	-72 345,92		-72 345,92	
Edellisten tilikausien pääoman muutos	12 450 418,09		9 559 731,40	
Pääoman siirrot	19 829 132,70		46 720 561,22	
Tilikauden tuotto-/kulujäämä	-32 502 263,36	-295 058,49	-43 829 874,53	12 378 072,17
VIERAS PÄÄOMA				
LYHYTAIKAINEN				
Ostovelat	193 396,86		87 062,22	
Kirjanpitoyksiköiden väliset tilitykset	70 815,80		69 690,03	
Edelleen tilitettävät erät	68 558,90		65 037,46	
Siirtovelat	646 796,37		637 274,35	
Muut lyhytaikaiset velat	54 209,00	1 033 776,93	527 102,00	1 386 166,06
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ		1 033 776,93		1 386 166,06
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		**738 718,44**		**13 764 238,23**

5 LIITETIEDOT

Liite 1. Selvitys tilinpäätöksen laatimisperusteista ja vertailtavuudesta

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

Virasto oli nettobudjetoitu.
Momentille tuloutettiin maksullisen toiminnan tulona
energiatodistusten rekisteröinnistä laatijoilta perittävät maksut.
Nettobudjetointi koski jo vuotta 2014, mutta silloin tuloja ei vielä syntynyt.

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

Ulkomaanrahan määräisiä velkoja, saamisia ja muita sitoumuksia ei ole.

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

Ei selvitettävää

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

Ei selvitettävää

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

Ei selvitettävää

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

Ei selvitettävää

Liite 2. Nettoutetut tulot ja menot

Momentin numero ja nimi		Tilinpäätös 2014	Talousarvio 2015 (TA + LTA:t)	Talousarvion 2015 määrärahoje		Tilinpäätös 2015	Vertailu Talousarvio - Tilinpäätös	Siirtomäärärahoja koskevat täydentävät tiedot			
				käyttö vuonna 2015	siirto seuraavalle vuodelle			Edellisiltä vuosilta siirtyneet	Käytettäviss ä vuonna 2015	Käyttö vuonna 2015 (pl.	Siirretty seuraavalle vuodelle
Momentti											
35.20.01	Bruttomenot	5 169 010,00	*	3 528 543,29		5 123 076,93				5 189 543,79	
Toimintamenot	Bruttotulot	150 010,00	*	180 076,93		180 076,93				180 076,93	
	Nettomeno	**5 019 000,00**	**4 943 000**	**3 348 466,36**	**1 594 533,64**	**4 943 000,00**	**0,00**	**1 661 000,50**	**6 604 000,50**	**5 009 466,86**	**1 594 533,64**

* Tässä saa esittää talousarvion mukaiset bruttotulot ja -menot.

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			**13 686 192,33**
Vuosi 2013			13 686 192,33
35.20.55.(s3v)	Avustukset korjaustoimintaan	13 686 192,33	
Pääluokat yhteensä			**13 686 192,33**
2013			13 686 192,33

Liite 5. Henkilöstökulujen erittely

	2015	2014
Henkilöstökulut	**2 986 097,79**	**3 055 465,65**
Palkat ja palkkiot	2 970 018,33	3 058 856,67
Tulosperäiset erät		
Lomapalkkavelan muutos	16 079,46	-3 391,02
Henkilösivukulut	**622 974,80**	**663 077,38**
Eläkekulut	555 709,75	586 847,37
Muut henkilösivukulut	67 265,05	76 230,01
Yhteensä	**3 609 072,59**	**3 718 543,03**
Johdon palkat ja palkkiot, josta	**360 898,56**	**364 309,82**
- tulosperusteiset erät	0,00	0,00
Luontoisedut ja muut taloudelliset etuudet	**1 476,00**	**1 416,00**
Johto	1 476,00	1 416,00
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

Käyttö- ja rahoitusomaisuusarvopaperit

		31.12.2015					31.12.2014	
	Kappale määrä	Markkina-arvo	Kirjanpitoarvo	Omistusosuus %	Myyntioikeuksien alaraja %	Saadut osingot	Markkina-arvo	Kirjanpitoarvo
		31.12.2015	31.12.2015	31.12.2015	31.12.2015	n	31.12.2014	31.12.2014
Julkisesti noteeraamattomat osakkeet ja osuudet	**1**		**25 000,00**	**0,0**	**0,0**	**0,00**		**25 000,00**
RYM-Shok Oy, C-osake nro 4	**1**		**25 000,00**			**0,00**		**25 000,00**
Julkisesti noteeratut osakkeet ja osuudet	**0**		**0**	**0**	**0**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Osakkeet ja osuudet yhteensä			**25 000,00**	**0,0**	**0,0**	**0,00**	**0,00**	**25 000,00**

Liite 11. Taseen rahoituserät ja velat

Rahoituseriä ja velkoja ei ole.

Liite 12. Valtiontakaukset ja -takuut sekä muut monivuotiset vastuut

12.1 Myönnetyt 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 2015	Määrärahatarve 2016	Määrärahatarve 2017	Määrärahatarve 2018	Määrärahatarve myöhemmin	Määrärahatarve yhteensä
Tavanomaiset sopimukset ja sitoumukset yhteensä	480 235,86	558 094,73	570 930,91	574 060,95	499 122,88	2 202 209,46

Muulla kuin valtion talousarvion yksityiskohtaisten perustelujen yleisten määräysten kohdan

€	Talousarvio-menot 2015	Määrärahatarve 2016	Määrärahatarve 2017	Määrärahatarve 2018	Määrärahatarve myöhemmin	Määrärahatarve 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	**480 235,86**	**558 094,73**	**570 930,91**	**574 060,95**	**499 122,88**	**2 202 209,46**

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 29. päivänä helmikuuta vuonna 2016

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ylijohtaja

Hannu Rossilahti

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

Esa Swanljung
puheenjohtaja

Harri Hiltunen
varapuheenjohtaja

Hannu Ahola

Henna Helander

Pasi Holm

Anneli Nieminen

Anne Viita