ara Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus

HE 134/2016 vp

Valtion vuoden 2017 talousarvioesitys

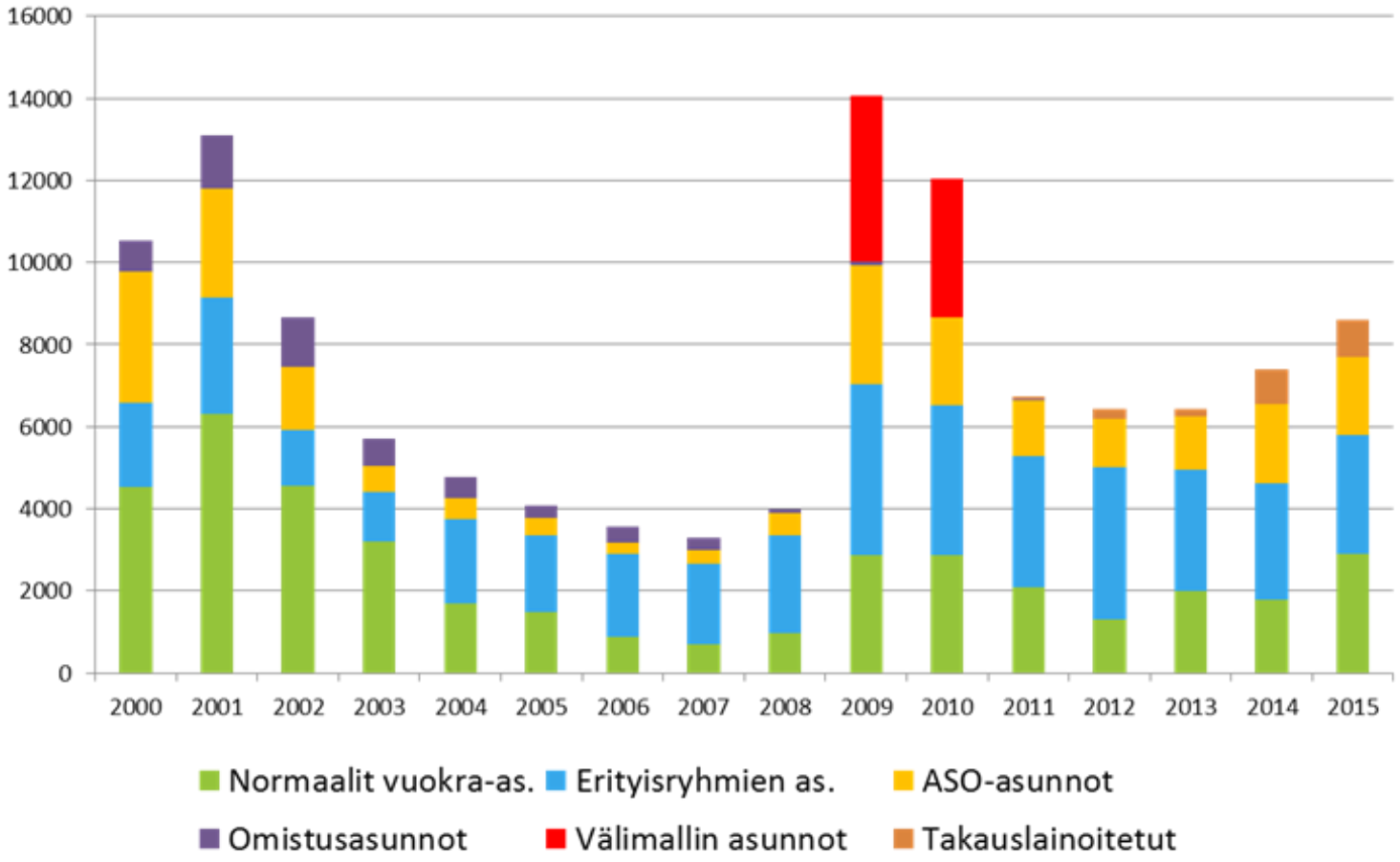
Eduskunnan ympäristövaliokunta

29.9.2016 Ylijohtaja Hannu Rossilahti

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus

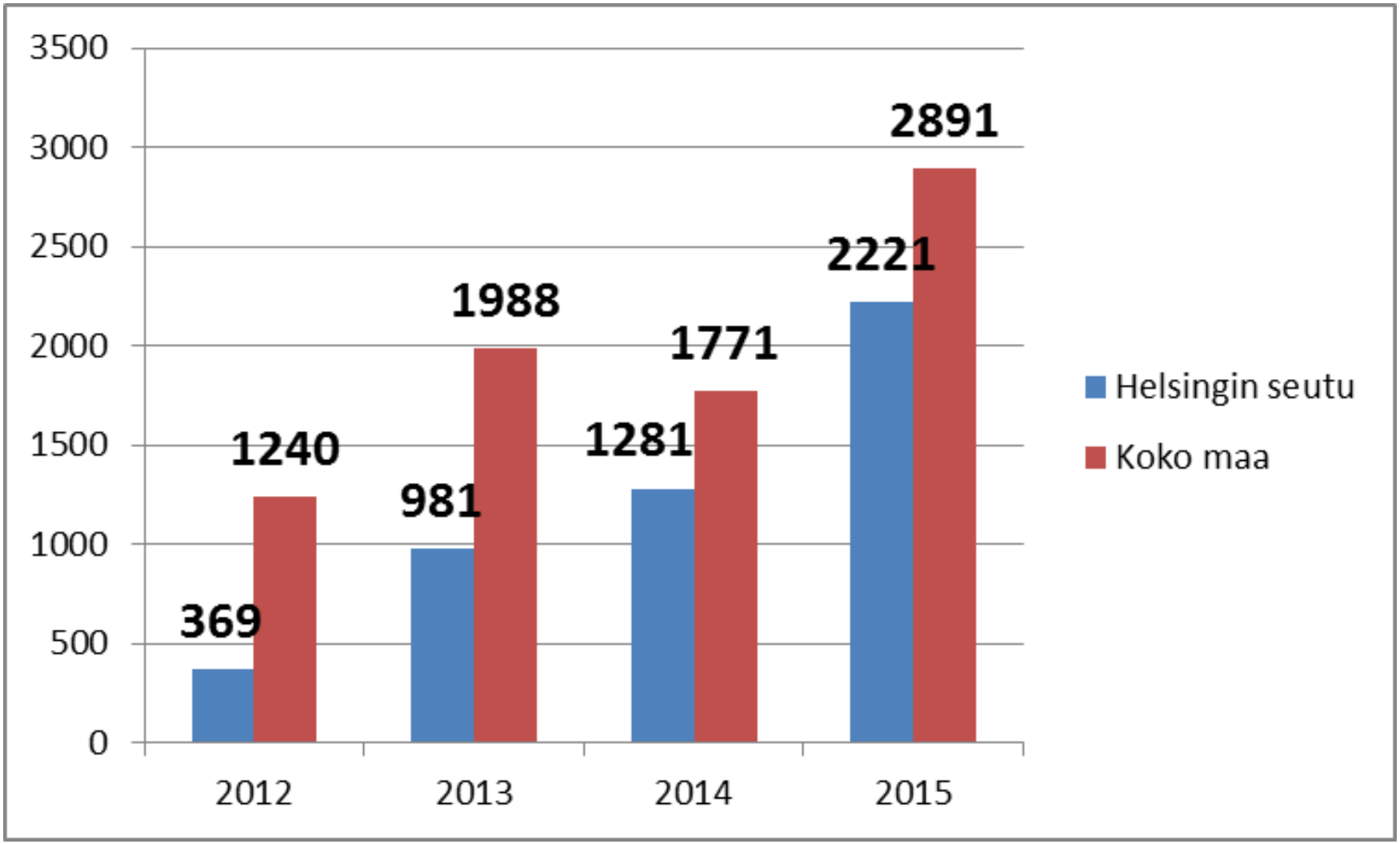
ARA-uustuotanto 2000-2015 :

Finanssikriisin jälkeen (2009->2015) = yli 60 000 uutta ARA-asuntoa

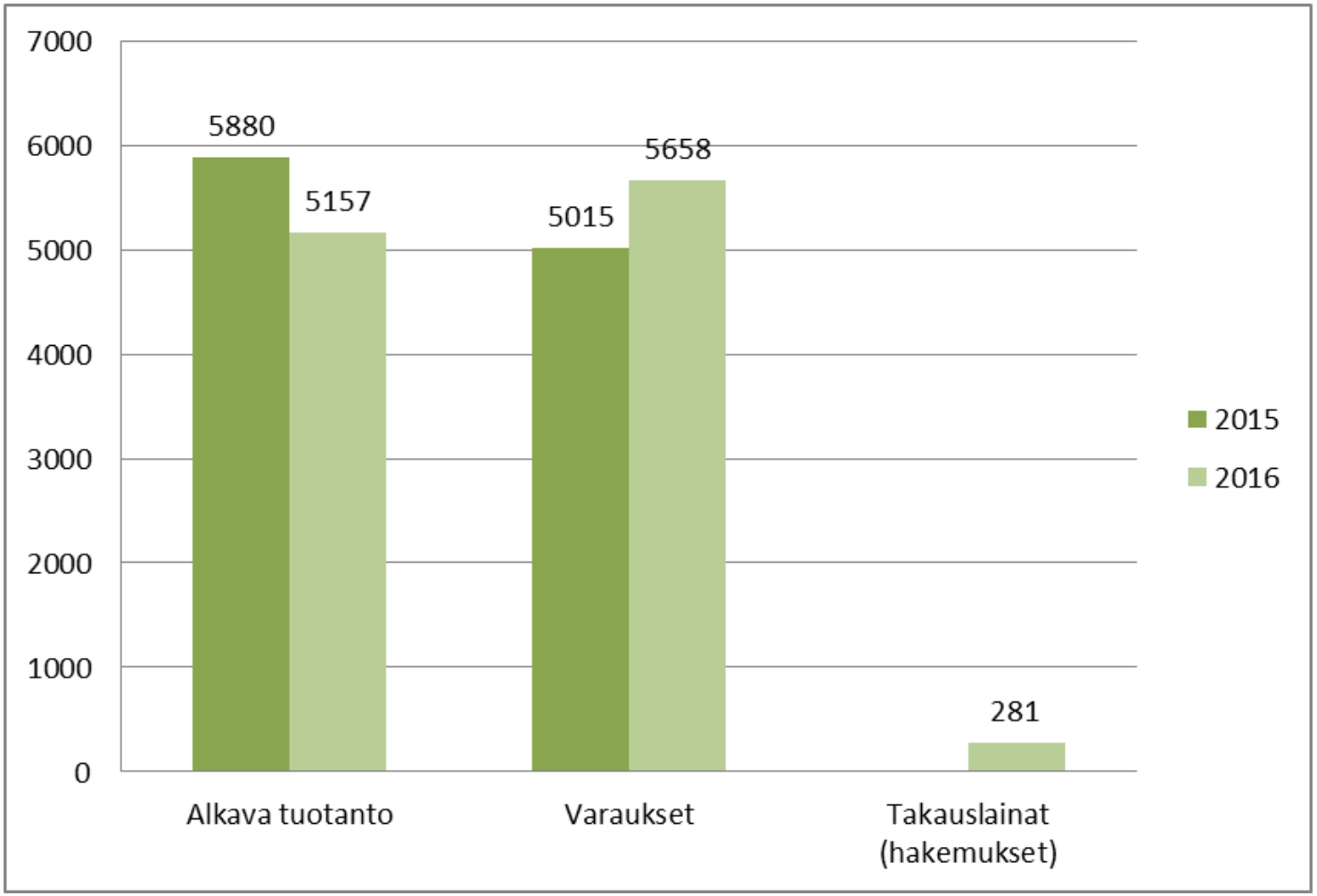


Normaalit ARA-vuokra-asunnot 2012-2015:

Helsingin seudun osuus oli 77% vuonna 2015



ARA-tuotanto 1-9/2016 (vertailu 1-9/2015): 2016 uustuotanto noussee noin 8000 asuntoon + lyhyt korkotuki 500 asuntoa



Uusi 10 vuoden lyhyt korkotuki – hakumäärä ylitti odotukset

- Lyhyen korkotuen hakemuksia saapui ARAan hakuaikaan 21.9.2016 mennessä 40 kappaletta
- yhteensä **292,3 M€ lainantarve** 1970 vuokra-asunnon rakentamiseksi
- mediaanikoko on noin 42 asuntoa ja mediaanihinta noin 148 400 €/as
- Hakijoiden ilmoittamat arviot neliövuokrista vaihtelevat suuresti välillä 10,16 – 21,39 €/m2 - ARA vahvistaa sitovan alkuvuokran
- PKS-alueen osuus hakemuksista 35 %, lainamäärästä 49 % ja asunnoista 44 %
- PKS:n kehysalueen osuus hakemuksista, lainoista ja asunnoista 30 %
- Turun seudun osuus runsas10 %
- Loput hakemuksista Tampereen, Jyväskylän ja Oulun seuduilta
- ARA voi 2016 hyväksyä 80 M€ lyhyen korkotuen lainoja, joka riittää arviolta noin 500 asunnoille
- Lopuille toteuttamiskelpoisille lainavarauksia vuodelle 2017

Asuntobudjetti 2017 (TAE): ARAn lainavaltuudet noin 1,8 mrd €

- Korkotukilainat (vuokra- ja asumisoikeus): 1410 M€
  - (2016: 1 170 M€ + LTA:10 vuoden kt 80 M€)
- Takauslainat vuokratalojen rakentamiseen 285 M€
- As.Oy perusparannukset , takauslainat 100 M€

1,8 mrd €

- Valtuudet riittävät:
  - Uudet korkotukiasunnot (vuokra ja aso) 9 000
  - Takauslainoitetut uudet vuokra-asunnot 2 000
  - Perusparannus (vuokra ja aso) 4 500
  - As.oy perusparannus 8 000

23 500 asuntoa

Asuntobudjetti 2017 (TAE): ARAn avustukset 2015 - 2017

	2015	2016	2017
Erityisryhmien investointiavustus	120,0 M€	110,0 M€	**130,0 M€**
Hgin seudun käynnistysavustukset	10,0 M€	20,0 M€	20,0 M€
Kunnallistekniikka- eli infra-avustukset	15,0 M€	15,0 M€	15,0 M€
Korjaus- (ja energia) avustukset	40,0 M€	35,0 M€	35,0 M€
Asuinalueiden kehittäminen (AsuKE)	8,0 M€	----	----
Purkuavustus	2,0 M€	2,0 M€	2,0 M€
Käyttötarkoituksen muuntoavustus (PKS)	2,0 M€	----	----
Asumisneuvonta-avustus	0,9 M€	0,9 M€	0,9 M€
Tutkimus- ja kehittämistoiminta	0,7 M€	0,7 M€	0,7 M€
YHTEENSÄ	**190,6 M€**	**183,6 M€**	**203,6 M€**
(Siirto VAR => TA	66 M€	47 M€	26,5 M€)

Budjettiriihen asuntopaketti 1.9 2016: **ARA-tuotantoa ja ARA-asuntojen käyttöä edistetään eri keinoin**

- ASO: Asumisoikeusasuntojen tuotantoa lisätään nostamalla korkotukilainojen hyväksymisvaltuutta 160 M€ (+ 1000 asuntoa)

- 10 v KT: Lyhyiden korkotukilainojen hyväksymisvaltuus liitetään osaksi yleistä korkotukilainojen hyväksymisvaltuutta (2017 yhteensä 1410 M€, jonka jako lainalajeittain VN:n käyttösuunnitelmassa 1/2017)

- 40 v KT: Pitkiä korkotukilainojen omavastuukorko puolitetaan vuokra-asuntojen osalta (normaalit ja erityisryhmät) 1,7 %:iin vuoden 2019 loppuun asti (UT ja PP) – **VN Asetus 22.9.2016**

Budjettiriihen asuntopaketti 1.9 2016: **ARA-tuotantoa ja ARA-asuntojen käyttöä edistetään eri keinoin**

- Pitkän korkotuen lainanlyhennykset muutetaan nykyistä etupainotteisemmaksi
- Yleishyödyllisyysvaatimus kohdekohtaiseksi YM:n HE-luonnoksen mukaisesti – **HE annettu 15.9.2016**
- ARA-asuntojen tulorajaksi 1 h ruokakunnalle 3 000 €/kk PKS: **VN Asetus 15.9.2016**
- Sähköisen tulorekisteri arviolta käyttöön 2019
  - samassa yhteydessä valmistellaan esitys määräaikaisten tulotarkastusten käyttöönotosta ARA-asuntojen asukasvalinnassa

Maankäyttöä, Asumista ja Liikennettä koskevat MAL-sopimukset 2016–2019

- Uudet MAL-sopimukset Helsingin, Tampereen, Turun ja Oulun seuduille astuivat voimaan kesäkuussa 2016

- MAL on hyvin tärkeä ARAlle, joka mukana yhtenä valtiopuolen sopimusosapuolena

- Tavoitteena on parantaa kaupunkiseutujen toimivuutta ja kilpailukykyä sekä kuntien tasapuolista kehittämistä
- Sopimuksissa määritetään esimerkiksi tavoitteet lähivuosien maankäytön kehittämiselle ja asuntotuotannolle sekä liikenneverkon keskeiset kehittämishankkeet
- Sopimuksilla lisätään alueiden tonttitarjontaa ja kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tuotantoa sekä tuetaan kaupunkiseutujen pieniä kustannustehokkaita liikennehankkeita ja joukkoliikennettä

Helsingin seudun MAL-sopimus-luonnoksen keskeiset tavoitteet

Asuntoasemakaavoitus: 2016-19 yhteensä n. 6,2 milj.kem2
(sopimuskaudella 2012-15 yhteensä n. 4,8 milj.kem2)
Kokonaisasuntotuotanto: 2016-19 yhteensä n. 60 000 asuntoa
(sopimuskaudella 2012-15 yhteensä n. 50 000 asuntoa)
Tuettu ARA-asuntotuotanto: 2016-19 yhteensä n. 16 500 asuntoa, josta 40-vuotisen vuokra-asuntotuotannon osuus n. 10 500 asuntoa
(sopimuskaudella 2012-15 yhteensä 10 000 ARA-asuntoa)

- Helsingin seudulla 10 000 € käynnistysavustukset normaaleille 40 vuoden vuokra-asunnoille 4 x 20 M€ (= 8000 asuntoa)
- Kunnallistekniikan rakentamisavustukset **kaikilla MAL-alueilla** (60 M€)

<u>Työ asunnottomuutta vastaan jatkuu</u>:

Asunnottomuuden vähentämisohjelma 2016–2019 (AUNE)

- ***Valtioneuvoston periaatepäätös 9.6.2016***: ARA johtaa toimeenpanoa
- Pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämisohjelmien aikana (PAAVO I & II: 2008–2015) vakiintui ”asunto ensin” -toimintatapa
- Pitkäaikaisasunnottomien määrä väheni (2008 -> 2015) 35% eli 1345 henk.
- Suomi on ainoa EU-maa, jossa asunnottomuus edelleen vähenee

- ***Uuden toimenpideohjelman*** tavoite on vähentää edelleen asunnottomuutta. Tavoite saavutetaan:
  - *Vahvistamalla asunnottomuuden ennaltaehkäisyä, sekä*
  - *Ehkäistä asunnottomuuden uusiutumista*
- 2 500 uutta asuntoa tai asuntopaikkaa
- Palvelujärjestelmä uudistetaan ja muutetaan asiakaslähtöisemmäksi
- ARAlla yhdessä kuntien kanssa ESR-hanke (2016-2019) asunnottomuuden ennaltaehkäisyn kuntastrategioiden aikaansaamiseksi

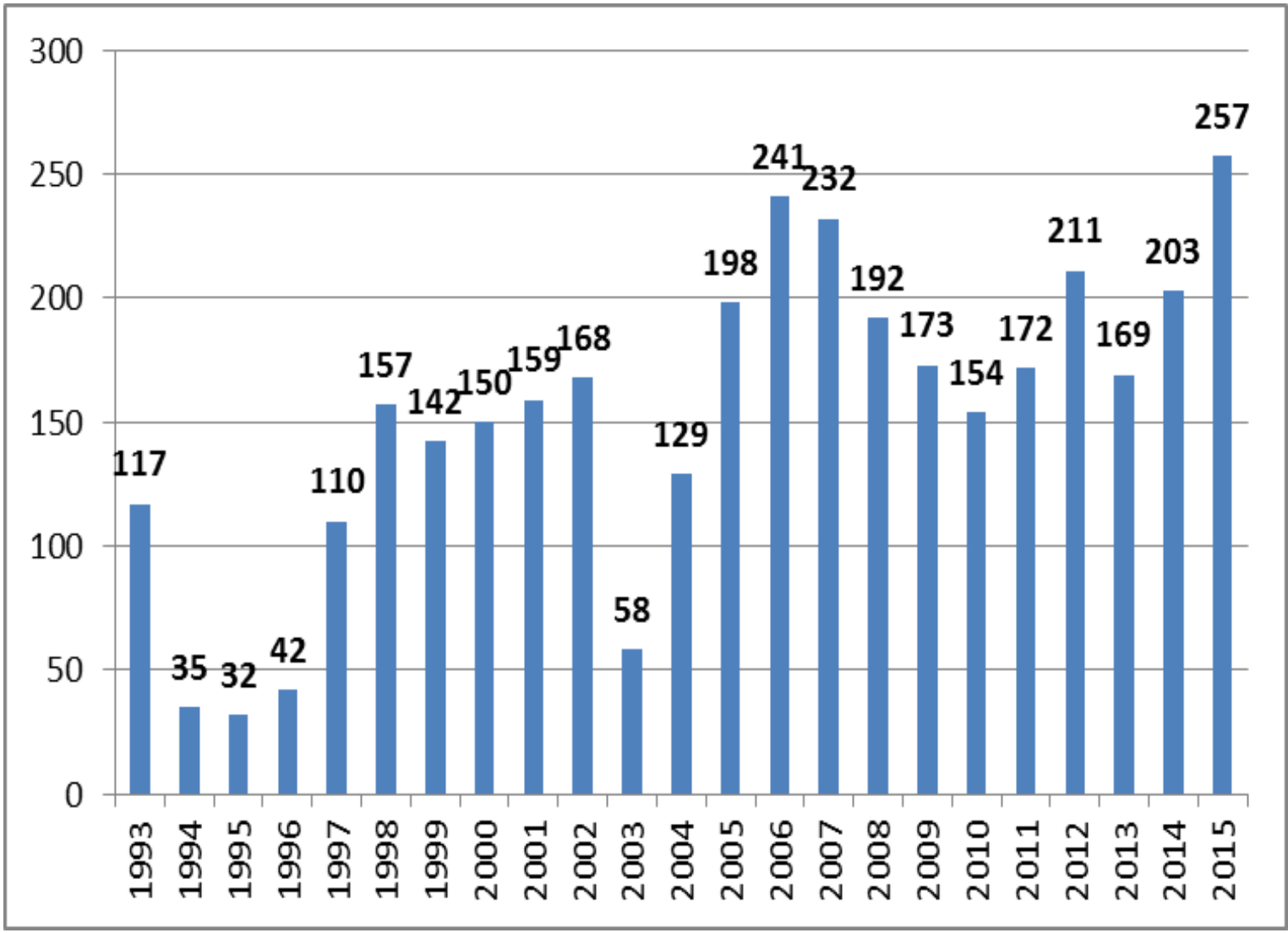
ARA avustanut vuosina 2005-2015 yhteensä miljardilla eurolla 36 000 asuntoa erityisryhmille – eniten vanhuksille

Erityisryhmä	Asunnot		Avustus		keskim. avustus/as. (€)
	kpl	osuus	milj. €	osuus	
Vanhukset	15 687	43 %	534,9	53 %	34 099
Opiskelijat	10 905	30 %	64,1	6 %	5 879
Kehitysvammaiset	3 776	10 %	211,5	21 %	56 019
Pitkäaikaisasunnottomat	2 077	6 %	76,7	8 %	36 939
Mielenterveyskuntoutujat	1269	3 %	36,7	4 %	28 955
Muut erityisryhmät	2 656	7 %	76,5	8 %	28 788
2005 - 2015 yht.	**36 370**	100 %	**1 000,5**	100 %	**27 450**

3500 hissiä jälkiasennettu ARAn tuella vuosina 1993-2015

(1993-2002 tukivaraukset ja 2003-2015 tukipäätökset)

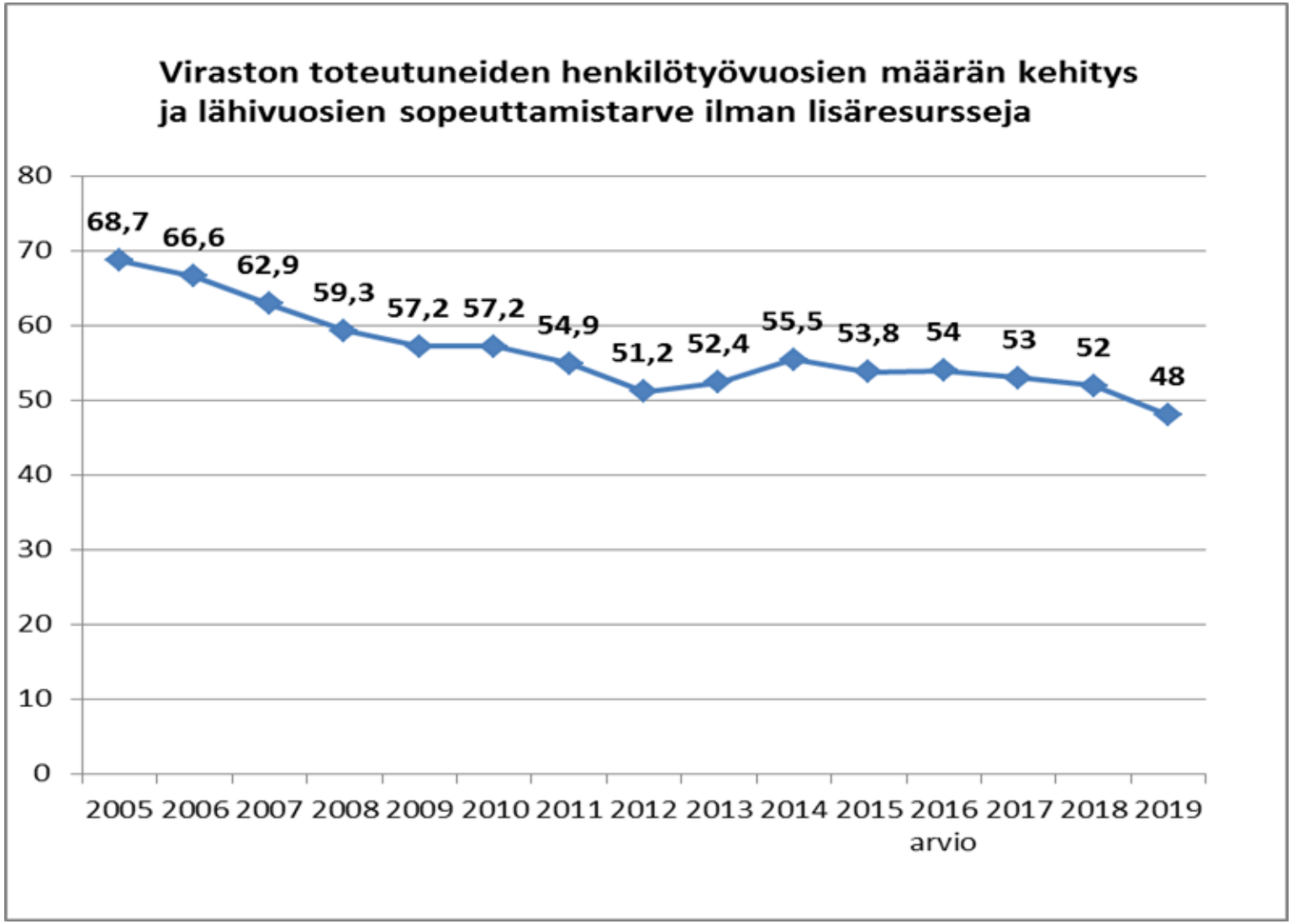




Esitys uudeksi korjausavustuslaiksi HE 156/2016 vp

- Esitys uudeksi laiksi asuinrakennusten ja asuntojen korjausavustuksista annettiin 15.9 (HE 156/2016 vp) - Laki tulee voimaan 1.1.2017
  - Parannetaan iäkkäiden ja vammaisten henkilöiden mahdollisuuksia kotona asumiseen
  - Edistetään asuinrakennuskannan esteettömyyttä
  - Avustuksia korjauksiin, jotka vanhuksen tai vammaisen kotona asumisen kannalta välttämättömiä ja ne liittyvät esim. esteettömyyden parantamiseen tai wc- ja pesutilojen korjauksiin
  - Valtionapuviranomainen ARA, mutta lisäresursseja ei luvassa
  - Ympäristöministeriö ehdotti omassa talousarvioesityksessään 350 000 euron lisäresurssia tehtävän hoitoon.

ARAn henkilöstö vähentynyt yli 20% vuodesta 2005 – samalla uusia tehtäviä



ARAn viime vuosien uudet tehtävät

- ARA-asuntojen **vuokrienmäärityksen valvonta** (laaja tehtävä, johon virasto sai resursseja)
- **asumisoikeusasuntoihin liittyvät valvontatehtävät** (ei uusia resursseja)
- **energiatodistuksiin liittyvät rekisteri- ja valvontatehtävät** (ei uusia resursseja)
- **kehittämisen ja asuntokannan riskienhallinnan tehtävät** (ei uusia resursseja)

- Tehtävistä selvitty **tehostamalla toimintoja** ja nyt valmisteilla laaja **toimintojen digitalisointi**, joka rahoitetaan aiemmilla siirtyvillä toimintamäärärahoilla

Vanhusten ja vammaisten korjausavustusten keskittäminen ARAan

- Vanhusten ja vammaisten korjausavustukset on ARAn nykyisin myöntämistä tuista poikkeava avustusmuoto
- Hakijat yksityishenkilöitä yhteisöjen sijaan, vanhuksia ja vammaisia sekä heidän omaisiaan
- Avustusmuoto on volyymiltaan suuri, noin 3 500 myönnettyä avustusta vuosittain
- Hakemusten käsittely tulee sisältymään paljon neuvontaa, ohjausta ja asiakaspalvelua
- Virastoon on rakenteilla sähköinen tukien haku- ja käsittelyjärjestelmä, mutta koska hakijoista suurin osa on iäkkäitä kotitalouksia ja paperilla toimitettujen hakemusten osuus tulee olemaan suuri

ARAn arvio korjausavustusten lisätyötarpeesta:
Kohtuudella selvitään 350 000 € lisäyksellä toimintamenomäärärahaan

- Hakuilmoituksen tekeminen, hakumahdollisuudesta ja hakuajoista tiedottaminen
- avustuksiin liittyvä neuvonta (2 htv)
- hakemusten vastaanottaminen ja käsittely, mukaan lukien tarvittavien tietojen pyytäminen muilta viranomaisilta (1 htv)
- päätöksenteko avustuksen myöntämisestä (2 htv)
- avustuksensaajan maksukuittien vastaanottaminen ja avustuksen maksaminen (1/2 htv)
- avustusehtojen toteutumisen seuranta, valvonta, tarvittaessa tarkastusten tekemistä
- arkistointi (1/2 htv)

Hyvä keskitetty korjausavustusten päätöksenteko säästää kuntien menoja – mutta ARA tarvitsee pienen lisäyksen toimintamenomäärärahaan

- ARAn tavoitteena on tehokas ja viiveetön käsittely ja korjausavustusten käsittelyajasta ARA antaa palvelulupauksen

- korjausavustusten käsittelyyn tarvitaan ARAssa vähintään 5 htv:n lisäresurssi. Lisäksi rakennettavasta tietojärjestelmästä aiheutuu käyttö- ja kehityskuluja

- Kuntaliiton asiantuntija-arvio kunnille avustusten käsittelystä nykyisin aiheutuvista kustannuksista on 3,5-4 M€/ vuosi

- Kun valtionapuviranomaisen tehtävät siirretään ARA:lle lukuun ottamatta tarvittaessa tehtäviä avustuskohteen tarkastuksia, voidaan arvioida, että kunnille ei jatkossa aiheudu avustuksista vähäistä suurempia kustannuksia. Nettosäästö julkiselle taloudelle olisi siten Kuntaliiton asiantuntija-arvion perusteella arvioituna hieman alle 3,5-4 M€/v, kun huomioidaan kunnille tarkastustehtävästä aiheutuvat kustannukset

Viraston rahoitusrakenne vuonna 2017- siirtyvät erät tietojärjestelmiin ja alijäämään

Toimintamenomääräraha (TAE 2017)	**4 841 000 €**		
Henkilöstömenot	**3 709 000 €**	**53 henkilöä**	
Tilavuokrat	**500 000 €**		
Muut menot, pääosin palvelujen ostoja (Palkeet, Valtori, Tietojärjestelmien ylläpito jne.)	**1 060 000 €**		
Menot ilman investointeja	**5 269 000 €**		
Alijäämä	**428 000 €**	**Rahoitetaan säästöillä**	
Tietojärjestelmäinvestoinnit	**900 000 €**	**Rahoitetaan säästöillä**	
Yhteensä	**6 169 000 €**		