



15.6.2018

Asumisen rahoitus ja kehittämiskeskus

Viite ARAn toimintakertomus ja tilinpäätös 1.1.2017 – 31.12.2017
Hänvisning

Asia Ympäristöministeriön kannanotto Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) toimintakerto-
Ärende muksesta ja tilinpäätöksestä vuodelta 2017

Ympäristöministeriö antaa talousarvioasetuksen (1243/1992) 66i §:n edellyttämän tilinpäätöskan-
nanoton Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen vuoden 2017 toiminnasta.

Ylijohtaja
Kansliapäällikön sijaisena

Ari Niiranen

Rakennusneuvos

Juha-Pekka Maijala

LIITE:

Ympäristöministeriön tilinpäätöskannanotto Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen vuoden 2017
toiminnasta

YMPÄRISTÖMINISTERIÖN TILINPÄÄTÖSKANNANOTTO ASUMISEN RAHOITUS- JA KEHITTÄMISKESKUKSEN VUODEN 2017 TOIMINNASTA

SISÄLLYSLUETTELO

- 1 Arvio tuloksellisuudesta ja sen kehityksestä sekä asetettujen tulostavoitteiden toteutumisesta**
 - 1.1 Kohtuuhintaisen normaalin vuokra-asuntotuotannon edistäminen
 - 1.2 Hankkeiden kustannusten nousun pitäminen kohtuullisena kilpailumenettelyitä painottamalla
 - 1.3 Erityisryhmiin kohdistuvat toimenpiteet
 - 1.4 Asuinrakennusten korjausavustukset ja eheä yhdyskuntarakenne
 - 1.5 Vuokrien määrityksen valvonta ja omakustannusperiaatteen toteutuminen
 - 1.6 Taloudellisissa vaikeuksissa olevien yhteisöjen ongelmassa auttaminen
 - 1.7 Ohjaus- ja valvontatoiminnan ennakoitavuus
 - 1.8 Kehittämistoiminta, osaaminen ja hyvinvointi

- 2 Ovatko käytetyt tuloksellisuuden raportoinnin perusteet ohjauksen ja tulosvastuun kannalta asianmukaisia sekä ministeriön kanta kehittämistarpeista**

- 3 Mihin toimenpiteisiin asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen on tarpeen ryhtyä tilinpäätöksen johdosta ja tuloksellisuuden parantamiseksi**

- 4 Mihin toimenpiteisiin ministeriö ryhtyy tilinpäätöksen johdosta ja tuloksellisuuden parantamiseksi**

YMPÄRISTÖMINISTERIÖN TILINPÄÄTÖSKANNANOTTO ASUMISEN RAHOITUS- JA KEHITTÄMISKESKUKSEN VUODEN 2017 TOIMINNASTA

1 Arvio tuloksellisuudesta ja sen kehityksestä sekä asetettujen tulostavoitteiden toteutumisesta

Ympäristöministeriö toteaa, että ARA on pääosin saavuttanut vuodelle 2017 asetetut tulostavoitteet. ARA on myös merkittäväällä tavalla osallistunut useiden ympäristöministeriön asuntopoliittisten toimenpiteiden toimeenpanoon ja hankkeiden valmisteluun ja toteuttamiseen sekä edistänyt valtion ja kaupunkien välisten sopimusten toteutumista.

Ympäristöministeriö korostaa, että ARA:n tulee kaikessa toiminnassaan, ja erityisesti sille sen valvontavelvollisuuden perusteella kuuluvien kanteluiden käsittelyssä, noudattaa hallintolaissa säädettyjä menettelyllisiä oikeusturvatakeita sekä hyvän hallinnon periaatteita.

Ympäristöministeriö toteaa, että ARA:n tulee säännönmukaisesti raportoida ministeriölle käytetyistä valtuuksista ja määrärahoista sekä esittää arvio tulevasta kehityksestä, jotta valtuuksien ja määrärahojen käyttö ja kohdentaminen voidaan optimoida.

Lainoitustoiminnan kokonaiskustannukset laskivat, mutta keskimääräinen korkotukilainapäätöksen kustannus nousi. 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 syntyy selvästi vähemmällä työmäärällä, mutta osa päätöksistä vaatii laajaa valmistelua ja tarvittava työpanos on suuri. Suoritteissa on osin mukana prosessien kehittämiseen ja sähköistämiseen käytettyä työaika ja siten eivät ole keskenään täysin vertailukelpoiset mm. tukitoimintojen mukaan ottamisen osalta. Myös työajan kirjauskäytäntöjen muutokset vaikuttavat suoritteiden hintojen laskemiseen.

Ympäristöministeriö on antanut erikseen talousarvion ulkopuolisen Valtion asuntorahaston tilinpäätöskannanoton erikseen.

Vuoden 2017 tulossopimuksessa ARAlle asetettiin viisi keskeistä tulostavoitetta:

- painottaa toiminnassaan kohtuuhintaisen normaalin vuokra-asuntotuotannon edistämistä erityisesti Helsingin seudun ja muiden MAL -sopimusseutujen osalta ja kehittää tukien toimeenpanoa.
- painottaa hankkeiden toteutumista kilpailumenettelyin siten, ettei hankkeiden kustannusten nousu ylitä kohtuullista tasoa.
- kohdentaa erityisryhmien investointiavustukset kaikkein heikoimmille ryhmille kohteiden pitkäaikaisen tarpeen perusteella. Tukee toiminnallaan ikääntyneiden asumisen kehittämissuunnitelman, asunnottomuuden ennaltaehkäisyyn keskittyvän ohjelman ja kehitysvammaisten asumista koskevien linjausten toteuttamista. Vastaa ARA-asuntokannan ohjauksesta ja valvonnasta sekä varmistaa ohjaus- ja valvontatoiminnalla asuntotuotannon tukien kohdentumisen asukkaille.
- etsii keinoja asuntomarkkinoiden jakautumisen seurauksena syntyvien vuokratuotantojen taloudellisten ongelmien ratkaisemiseksi ja edistää asuntokannan sopeuttamista kysyntää vastaavaksi yhdessä kiinteistönomistajien ja kuntien kanssa kehittämällä kokonaisvaltaista ja ennakkoivaa asuntokannan suunnittelua.
- edistää eheää yhdyskuntarakennetta ja rakennusten energiatehokkuuden parantamista ja painottaa kehittämistoiminnassa erityisesti tulosten vaikuttavuutta käytännössä. Etsii tutkimus- ja kehittämistoiminnassa vaikuttavia keinoja ja menetelmiä kohtuuhintaisen asumisen ja elinkaaritehokkaan rakentamisen, peruskorjaamisen ja täydennysrakentamisen kehittämiseen.

1.1 Kohtuuhintaisen normaalin vuokra-asuntotuotannon edistäminen

Kertomusvuonna 2017 valtion tukeman ARA-tuotannon aloitusmäärä nousi reiluun 8 500 asuntoon. Kasvua oli edellisvuoteen verrattuna yli 500 asuntoa. Koko maan tasolla tarkasteltuna ARA-kohteiden vuokrat olivat pienemmät kuin vapaarahoitteiset vuokrat. Pääkaupunkiseudulla laskennallinen alkuvuokrataso normaalissa vuokratalotuotannossa nousi edellisvuoteen nähden, muualla maassa alkuvuokrataso laski.

Normaalia vuokra-asuntotuotantoa aloitettiin pitkällä 40 vuoden korkotukimallilla yhteensä 3 028 asuntoa, mikä on 747 asuntoa edellisvuotta enemmän. Lisäksi uudella lyhyellä 10 vuoden korkotukimallilla aloitettiin 401 normaalia vuokra-asuntoa, mikä on 39 asuntoa vähemmän kuin viime vuonna. Normaalien vuokra-asuntotuotannon aloitusten määrä nousi siis yli 700 asunnolla edellisvuoden tasosta, kun pitkällä ja lyhyellä korkotukimallilla aloitettu tuotanto lasketaan yhteen. Asumisoikeusasuntotuotannon määrä laski hieman ollen nyt 1 644 asuntoa eli 216 asuntoa edellisvuotta vähemmän.

Tuotanto on painottunut tavoitteiden mukaisesti suurimpiin kasvukeskuksiin. Normaalista vuokra-tuotannosta 59 % kohdentui Helsingin seudun MAL-kuntiin (pitkän korkotukimallin asunnoista 62 % ja takauslaina-asunnoista 47 %). Lyhyen korkotukimallin asuntoja ei aloitettu Helsingin seudun MAL-kunnissa lainkaan, mikä on merkittävä pudotus verrattuna edellisvuoteen, jolloin Helsingin seudun osuus oli niiden osalta peräti 92 %. Lyhyen korkotukimallin alkavasta asuntotuotannosta vain 52 % kohdistui kasvukeskuksiin. Asumisoikeusasuntoja ei kohdennettu suurimpien kasvukeskusten ulkopuolelle. Erityisesti Helsingin seudun MAL-sopimuksen toteutumisen kannalta vuoden 2017 tuotantomäärä vaikutti positiivisesti koko sopimuskauden tuetun tuotannon tavoitteiden saavuttamiseen seudulla.

Normaalien vuokratalohankkeiden osalta ensimmäisen vuoden laskennalliset asumiskustannukset olivat pääkaupunkiseudulla 12,6 €/m² (muutos edelliseen vuoteen +9,5 %) ja muualla maassa 11,1 €/m² (muutos edelliseen vuoteen -6,3 %). Vertailuna käytettävien vapaarahoitteisten asuntojen uusien vuokrasuhteiden vuokrat pääkaupunkiseudulla olivat 18,6 €/m² (+8,3 %) ja muualla maassa 11,8 €/m² (+3,3 %).

1.2 Hankkeiden kustannusten nousun pitäminen kohtuullisena kilpailumenettelyitä painottamalla

Kilpailumuotoisena toteutettavien hankkeiden määrä ARA-tuotannossa oli noin 75 %, mikä on sama osuus kuin edellisvuonna. Pääkaupunkiseudun normaaleista vuokra- ja asumisoikeushankkeista 91 % oli kilpailutettuja.

ARA -tuotannon rakentamisen keskikustannukset nousivat normaalihankkeissa sekä pääkaupunkiseudulla 9,1 %, että muun maan osalta 6,2 % edellisvuoden tasosta. Keskimääräinen kustannus pääkaupunkiseudulla oli 3 370 €/as.m² (3 092 €/as.m² vuonna 2016) ja muualla maassa 2 720 €/as.m² (2 561 €/as.m² vuonna 2016). ARAn on syytä kiinnittää huomiota hankkeiden kokonaishankinta-arvoon ja kustannuskehityksen on kohtuullisuuteen.

1.3 Erityisryhmiin kohdistuvat toimenpiteet

Alkava erityisryhmien vuokra-asuntotuotanto nousi edellisvuoteen verrattuna noin 944 asunnolla ollen yhteensä 3 395 asuntoa. Ympäristöministeriö edellyttää, että erityisryhmien investointiavustusten hankevalinnassa etusijalla ovat pitkäaikaisasunnottomat, kehitysvammaiset, mielenterveyskuntoutujat ja muistisairaat vanhukset. Näiden ryhmien hankkeisiin kohdentui kaikkiaan 52 % avustummäärästä euromääräisesti tarkasteltuna, mutta noin 45 % asuntomäärinä tarkasteltuna. Lisäksi fyysisesti huonokuntoisten vanhusten kohteisiin osoitettiin 23 % avustuksesta. ARAn investointiavustusten kohdentaminen on ollut pitkälle tavoitteiden mukaista. Painopiste erityisryhmien investointiavustuksen osalta ikääntyneiden tehostetussa palveluasumisessa tulee olla muistisairaiden

palveluasumisessa. Fyysisesti huonokuntoisten vanhusten asuminen toteutuu pääosin kotona kotipalvelujen turvin ja vain erityistapauksissa palveluasumisessa, mutta myös kevyemmin tuettujen ikääntyneiden vuokra-asuntojen rakentamista voidaan harkita rajatusti paikkakunnan tilanteen mukaisesti vastaamaan heidän tarpeisiinsa.

Erityisryhmien investointiavustus tukee edelleen laitoshoidon vähentämistä sekä ikääntyneiden että kehitysvammaisten henkilöiden osalta, mutta yhä vähemmässä määrin. ARAn julkaiseman erityisryhmien asuntomarkkinaselvityksen (2017) mukaan vuoden 2017 alussa ikääntyneiden vapaa-rahoteisia palveluasuntoja oli tyhjänä yli 1 500 kappaletta ja näiden kohteiden käyttöasteet olivat 67–70 %. Samaan aikaan kehitysvammaisten henkilöiden vapaa-rahoteisten ryhmäkotien käyttöaste oli vain 73 %, joten maassamme on huomattavaa ylikapasiteettia näistä paikoista. Tässä tilanteessa on erittäin tärkeää, että ARA-tuetut ratkaisut ovat monimuotoisia vastaten pitkäaikaiseen asumisen tarpeeseen näiden väestöryhmien kohdalla.

Avustuksen määrän mitoituksessa keskeisenä tavoitteena on ollut asumiskustannusten pysyminen kohtuullisena. Ensimmäisen vuoden laskennalliset asumiskustannukset avustuksen jälkeen olivat uudisasunnoissa tukiluokittain 12,1–14,8 euroa/as.m²/kk. Perusparannushankkeissa asumismenot olivat 9,4–13,4 euroa/as.m²/kk. Merkittäviä muutoksia edellisvuoteen verrattuna ei ole lukuun ottamatta perusparannuskohteiden alkuvuokria 4. tukiluokan kohteissa, joissa nousua edellisvuoteen verrattuna oli yli 2 euroa asuinneliometriä kohden. Tämä nousu voitaneen kuitenkin selittää yksittäisten kohteiden eroilla, sillä perusparannushankkeita on vuosittain vain vähän.

Ympäristöministeriö on korostanut tuettavien hankkeiden taloudellista toimivuutta, tarvearviointia ja laatua. Kohteella on oltava riittävästi käyttöä myös pitkällä aikavälillä, ja kunnassa jo olevan asuntokannan hyödyntäminen tulee ottaa huomioon erityisryhmien asumisen toteuttamisessa. Vuonna 2017 erityisryhmien uudistuotannosta kohdentui suurimpiin kasvukeskuksiin 58 %. Myös erityisryhmien osalta suurin tarve on suurissa kaupungeissa, joskin sen tarve vaihtelee vielä jäljellä olevan laitoshoidon määrän takia suuresti kuntien välillä. Siksi kunnan todellinen tarve kyseisen kohderyhmän osalta tulee olla avustuspäätöksen perusteena ottaen huomioon myös suunniteltujen vapaa-rahoteisten kohteiden rakentaminen.

Ympäristöministeriö painottaa erityisryhmien asumisen integroitumista tavalliseen asumiseen ja asuinalueille sekä asumistarpeita hyvin vastaavien ratkaisujen toteuttamista. ARAn investointiavustuksella rakennettiin edelleen jonkin verran 15-paikkaisia kehitysvammaisten ryhmäkoteja. Ympäristöministeriön teettämän kehitysvammaisten asumisen ohjelman arvioinnin (2016) ja kehitysvammaisten asumisen yhdenvertaisuus selvityksen (2018) mukaan investointiavustuksia tulee jatkossa suunnata kehitysvammaisten kohdalla ryhmäkotien sijaan hajautettuihin asumisratkaisuihin ja asumiseen tavallisissa asunnoissa.

Erityisryhmien asumisen onnistumista tukeva ja asumisongelmia ennaltaehkäisevä asumisneuvonta on vahvistunut ja ARA on osoittanut toimintaan avustuksia. Hallituksen asunnottomuuden ennaltaehkäisyn toimenpideohjelman (2016-2019) painopiste on asumisen turvan varmistamisessa aina, kun asiakas kohdataan palvelujärjestelmässä. Ohjelmassa vahvistetaan asunnottomuuden ennaltaehkäisyä ja torjutaan uusiutumista poikkihallinnollisella yhteistyöllä. Asumisen painopistettä siirretään tavalliseen asuntokantaan ja yksilöllisiin asumisratkaisuihin. Tämä asetelma on näkynyt myös ARAn roolissa. Erityisesti pitkäaikais-asunnottomille tarkoitettujen asumisyksiköiden rakentaminen on aiempiin asunnottomuusohjelmiin verrattuna vähentynyt eikä ohjelmassa rakentamiseen osoitettu vuosittaisia ARA-investointiavustuksia ole ollut tarpeen täysimääräisesti hyödyntää.

1.4 Asuinrakennusten korjausavustukset ja eheä yhdyskuntarakenne

ARA myöntää korjausavustuksia yhteisöille jälkiasennushissien rakentamiseen ja muiden liikuntaesteiden poistamiseen sekä ikääntyneiden ja vammaisten henkilöiden asuntojen korjaamiseen. 1.1.2017 alkaen ARA on toiminut kaikissa korjausavustuksissa valtionapuviranomaisena. ARA hoitaa edelleen määrärahan maksamisen kuntien vuonna 2015 ja 2016 myöntämien avustuspäätösten maksatukseen. Energia-avustuksia ei ole myönnetty enää 1.1.2017 alkaen.

Kertomusvuonna korjausavustusmääräraha ja myöntövaltuus oli valtion talousarviosta 20 miljoonaa euroa ja Valtion asuntorahastosta 26 miljoonaa euroa. Vuoden 2017 talousarvioesityksen mukaan korjausavustusten painopisteenä olivat hissien rakentaminen sekä vanhusten ja vammaisten henkilöiden asuntojen korjaaminen kotona asumisen mahdollistamiseksi.

Jälkiasennushissien rakentamiseen myönnettiin kertomusvuonna yhteensä 11,16 miljoonaa euroa (23,9 miljoonaa euroa vuonna 2016). Esteettömyyttä edistetään jälkiasennushissien rakentamisavustusten lisäksi liikkumisesteen poistamiseen tarkoitetuilla avustuksilla, joihin myönnettiin kertomusvuonna yhteensä 1,22 miljoonaa euroa (1,55 miljoonaa euroa vuonna 2016) sekä ikääntyneiden ja vammaisten henkilöiden asuntojen korjausavustuksilla, joihin myönnettiin kertomusvuonna yhteensä 1,75 miljoonaa euroa.

Korjausavustusten myöntämistä varten ARAssa otettiin kertomusvuonna käyttöön verkkoasiointi, jonka käyttöönotossa oli ongelmia. Tämän vuoksi avustushakemusten käsittely hidastui. Jälkiasennushissimäärärahan käyttöön vaikutti erityisesti avustusprosentin lasku, jonka vuoksi asunto-osakeyhtiöt joutuivat käsittelemään hakemuksensa uudelleen yhtiökokouksessa.

ARA on tulossopimuksen mukaisesti osallistunut aktiivisesti asuntopoliittisten toimenpiteiden toimeenpanoon. ARA kohdensi kunnallistekniikan avustukset niihin liittyvien tavoitteiden mukaisesti sekä on osallistunut Helsingin, Tampereen, Turun ja Oulun seutuja koskevien MAL -sopimusten valmisteluun, osallistuu sopimusten toteuttamiseen ja on mukana niiden seurannassa.

1.5 Vuokrien määrityksen valvonta ja omakustannuseriaatteen toteutuminen

ARAN verkkoasioinnin ohjauksen ja valvonnan palvelukokonaisuus saatiin laajaan asiakaskäyttöön lokakuussa 2017. Vuoden loppuun mennessä lähes 400 yhteisöä oli kirjautunut verkkoasiointiin. Uuden tietojärjestelmän kehittämisessä on huomioitu vuokrien valvonnan lisäksi myös asumisoikeusyhteisöjen ja yleishyödylliseksi nimettyjen yhteisöjen ohjauksen ja valvonnan asettamat vaatimukset. Tietojärjestelmää kehitetään ja laajennetaan edelleen käyttökokemusten ja asiakaspalautteen perusteella.

Tulostavoitteita edistettiin myös yhteisöjen ohjauksella ja kouluttamisella. ARAn verkkosivuilla julkaistiin aiempaa kattavampi vuokranmääritysohje. Loppuvuodesta järjestettiin vuokranmääritystä, jälkilaskelmaa ja verkkoasiointia käsittelevä koulutus vuokrataloyhteisöille. Koulutukseen osallistui yli 160 vuokrataloyhteisöjen edustajaa. Lisäksi järjestettiin ohjaustapaamisia ja valvontakäyntejä vuokrataloyhteisöihin ja kuntiin ja pidettiin puheenvuoroja koulutuksissa ja seminaareissa.

Vuositietojen 2016 keräämistä on hidastanut ARAn verkkoasioinnin käyttöönotto vuoden lopussa, kaikkien yhteisöjen kontaktoiminen ja kirjautuminen palveluun sekä vuositietojen lähettäminen vuoden loppuun mennessä tietojärjestelmään siirtymisen vuoksi. Tammikuussa 2018 vuositiedot puuttuivat 122 yhteisöltä, joista 91 ei ole pyytänyt lisäaikaa vuosi-ilmoituksen toimittamiseen. Vuositietojen saamiseen on kiinnitettävä huomiota verkkopalvelun kehittämisen ohella.

Yleishyödyllisten yhteisöjen ohjauksessa ja valvonnassa tavoitteena oli ongelmien ja riskien ennaltaehkäiseminen. Viime vuoden valvontatoiminnassa erityinen huomio kohdistui Nuorisosäätioon, jonka toiminnan todettiin merkittäviltä osin rikkoneen yleishyödyllisyyssäännöksiä ja muita arava-

ja korkotukilain säännöksiä. ARA käynnisti laissa säädetty valvonta- ja sanktiotoimenpiteet säätiön tarkastuksen valmistuttua kesäkuussa 2017, ja toimenpiteet jatkuvat vuonna 2018. Ympäristöministeriö pitää hyvänä, että ARA on ryhtynyt aktiivisiin valvontatoimenpiteisiin säätiötä vastaan sen toiminnan saattamiseksi jälleen säännöstenmukaiseksi. ARA on myös edennyt toimenpiteissään laissa säädetyn mukaisesti, kun se on aluksi antanut säätiölle aikaa korjata käytäntöjään omaaloitteisesti ja kun näin ei ole toimittu, määräämällä säätiölle laissa asetettuja sanktioita.

Asumisoikeusyhteisöjen valvonnassa toteutettiin tarkastuksien jatkotoimenpiteitä, käsiteltiin asukkaiden yhteydenottoja ja annettiin lausuntoja aluehallintovirastossa vireillä olleisiin tapauksiin. Lisäksi ARA osallistui lainvalmisteluun.

Asumisoikeusyhteisöille on vuosittain tehty käyttövastikkeita koskeva kysely. Kyselyssä on tiedusteltu muun muassa käyttövastikkeiden suuruutta, vastikkeisiin sisältyvien varautumisten määrää korjauksiin ja perusparannukseen, bullet-lainojen lyhennyksiin ja asumisoikeusmaksujen 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 ovat liittyneet peruskorjauksiin, asukasvalintoihin, käyttövastikkeiden määriin ja käyttövastikelaskelmien osoittamien ylijäämien käyttöön, asukastoimintaan sekä kilpailutuksiin.

Valvonnassa on tärkeää jatkaa ennalta ehkäisevää ja ohjaavaa toimintaa, hyödyntää käyttöön otettua tietojärjestelmää ja kehittää tietojärjestelmää edelleen valvonnan tehostamiseksi sekä tehdä riittävästi tarkastuksia erityisesti kohteisiin, joissa on tunnistettuja riskejä ja myös reagoida mahdollisesti havaittaviin epäkohtiin niiden korjaamiseksi.

1.6 Taloudellisissa vaikeuksissa olevien yhteisöjen ongelmassa auttaminen

Asunto- ja lainakannan riskien hallinnassa ARA teki tiivistä yhteistyötä Valtiokonttorin kanssa. ARA:n ja Valtiokonttorin tapaamisia pidettiin kertomusvuonna säännöllisesti ajankohtaisiin asioihin liittyen. Tapaamisissa käsiteltiin muun muassa valvontaan, lainoitukseen, rajoituksista vapauttamiseen ja akordeihin liittyviä asioita sekä suunniteltiin yhteisiä kuntiin suunnattuja ohjauskäyntejä ja seminaarilaisuuksia. Lisäksi yksittäisten tapausten johdosta tehtiin yhteistyötä. ARA:n ja Valtiokonttorin riskienhallinnan yhteistyöryhmä jatkoi toimintaansa. Työryhmä valmisteli johtokunnalle toukokuussa ja marraskuussa riskiraportin.

Yhteistyössä Valtiokonttorin kanssa järjestettiin kertomusvuonna kaksi alueellista seminaaria kunnille ja vuokrataloyhteisöille aiheina ARA -asuntokannan kehittäminen ja sopeuttaminen kysyntään, sekä kuntien asumisen kokonaisvaltainen suunnittelu. ARA on käynnistänyt T&K -hankkeena yhteistyössä kuntien kanssa projektin, jolla edistetään erilaisissa asuntomarkkinatilanteissa kestäviä, kokonaisvaltaisia ja innovatiivisia ratkaisuja asumisen, asuntoalueiden ja kiinteistökannan kehittämiseen.

Ympäristöministeriö pitää ARA:n ja Valtiokonttorin keskinäistä yhteistyötä valtion asunto- ja lainakannan riskienhallinnassa ja ennakoinnissa tärkeänä. Ympäristöministeriö korostaa erityisesti ennakkollisen riskienhallinnan merkitystä. Ympäristöministeriö kannattaa myös erilaisten ohjauskäyntien sekä seminaarilaisuuksien järjestämisen jatkamista.

Suunnitelmalliseen kiinteistönpitoon ja korjauksiin varautumiseen ohjattiin käynnellä kunnissa, vuokrataloyhteisöissä sekä erilaisissa koulutus- ja seminaarilaisuuksissa. Asuntojen tarkoituksenmukaisen käytön edistämiseen ja riskienhallintaan liittyen ARA vapautti kertomusvuonna päätöksillään rajoituksista yhteensä 4594 asuntoa. Purkulupia myönnettiin 825 asunnolle.

1.7 Ohjaus- ja valvontatoiminnan ennakoitavuus

Ohjausta ja valvontaa toteutettiin tulossopimuksen liitteenä olevan vuosisuunnitelman mukaisesti ja siitä tullaan toimittamaan ympäristöministeriölle erillinen raportti. Ympäristöministeriö muistuttaa, että ohjausta ja valvontaa suunniteltaessa on muistettava, että valvonta on riittävää ja kohdistuu toiminnan kannalta olennaisiin ja kriittisiin kohteisiin.

Valvonta- ja ohjauskäyntejä tehtiin yhteensä 43 kappaletta. Korjaus- ja energia-avustusten tarkastuskäyntejä kunnissa on korvattu pyytämällä kirjallisesti lisäselvitykset sovitun rajan ylittävistä avustuksista. Näin tarkastuksiin on saatu enemmän kattavuutta.

ARA on toiminut energiatodistuksia ja niiden laatijoita valvovana viranomaisena 1.6.2013 lähtien. Vuoden 2015 aikana otettiin käyttöön energiatodistusten valvontaan ja laatijoiden tietojen ylläpitämiseen tarkoitettu energiatodistusrekisteri. Rekisteriä koskeva lainsäädäntö mahdollisti rekisterin käyttöönoton 1.5.2015 alkaen. Vuoden 2017 aikana on kehitetty energiatodistusten valvonnan prosesseja ja seuraamusmenettelyjä on tehostettu. Todistuksia tarkastettiin vuoden 2017 aikana suunnitelmallisesti ja pistokokein. Tarkastus- ja valvontamenettelyssä seurattiin myös laatijoiden toimintaa. ARA:n sisäisen tarkastuksen suunnitelma vuodelle 2017 tarkastuskohteeksi valittiin energiatodistusvalvonta ja siihen liittyviä kehittämistoimenpiteitä tehdään kuluvan vuoden aikana. Viraston verkkosivuilta löytyvät energiatodistusten laatijat ja annettujen energiatodistusten jakauma rakennustyyppien välillä.

1.8 Kehittämistoiminta, osaaminen ja hyvinvointi

Vuonna 2017 ARAlla oli käytössään Valtion asuntorahaston varoista 700 000 euroa. Tulostavoitteenä oli suunnata kehittämisrahat ympäristöministeriön vahvistaman käyttösuunnitelman mukaisesti huolehtien käyttösuunnitelman valmistelussa ARA:n tehtävämukaisuudesta ja hyödyntämisestä ARA:n ydintoimintojen kehittämisessä. Lisäksi tuli edistää ja seurata kehittämistulosten vaikuttavuutta. Kehittämisrahoitus ohjattiin tulostavoitteiden ja ympäristöministeriön vahvistaman käyttösuunnitelman mukaisesti viiteen eri painopistealueeseen (kohtuuhintaisen asumisen mallikonseptit, yhdyskuntien uudistaminen, kestävä ARA –rakennus, erityisryhmien asuminen sekä Tilastot, tiedonvälitys, digitalisaatio ja oman toiminnan kehittäminen).

Yhteistyötä SYKE:n kanssa jatkettiin. Virastot järjestivät Rakentamisen ja asumisen tietoaineistot ja niiden hyödyntäminen (RASTI) -seminaarin. Tulostavoitteen mukaisesti kehittämistulosten vaikuttavuutta edistettiin muun muassa järjestämällä toista kertaa ARA-paja –seminaarin yhteistyössä Hissi –Esteetön Suomi kanssa. Lisäksi ARA on ottanut käyttöön hankekorttijärjestelmän, johon kootaan sähköisesti kaikkien helposti saataville tiedot sekä ARA:n kehittämishankkeista, että ARA:n rahoittamista rakennuskohteista. Ympäristöministeriö pitää edelleen tärkeänä tulosten viemistä osaksi ARA:n ydintoiminnan kehittämistä sekä osaksi toimintatapoja. Samoin kuin aktiivista yhteydenpitoa valtiokonttorin kanssa myös kehittämishankkeissa ja niitä valmisteltaessa. Lisäksi ARA on yhteydessä ympäristöministeriöön kiinnitettävä edelleen huomiota julkisen hallinnon digitalisaatiokehitykseen ja sen hyödyntämiseen omissa tehtävissään. ARA:n vuonna 2016 uudistunut henkilöstöstrategia korostaa henkilöstön valmiuksia ja osallistumista. Vuonna 2017 virastossa oli käytettävissä 56 henkilötyövuotta. ARA:n keskeiset työtyytyväisyyttä kuvaavat tunnusluvut nousivat edellisvuodesta. Työtyytyväisyyden kokonaisindeksi oli 3,64 (3,5 vuonna 2016).

2 Ovatko käytetyt tuloksellisuuden raportoinnin perusteet ohjauksen ja tulosvastuun kannalta asianmukaisia sekä ministeriön kanta kehittämistarpeista

Toimintakertomus on sisällöltään ja selkeydeltään laadittu pääosin esimerkillisesti. Kertomus sisältää runsaasti tietoa viraston toiminnasta vuodelta 2017. Johdon katsauksessa on käsitelty ARA:n

keskeisimpiä tuloksia ja siitä saa hyvän yleiskuvan tärkeimmistä tehtäväkokonaisuuksista. Myös toimintaympäristöä koskeva analyysi on kattava. Rakenteeltaan toimintakertomus on laadittu Valtiokonttorin ohjeiden mukaisesti ja sisältää niin vaikuttavuutta, toiminnallista tehokkuutta kuin tuotoksia ja laadunhallintaa sekä henkisten voimavarojen hallintaa koskevat osuudet. Kertomuksessa on käsitelty lyhyesti niin keskeiset tulostavoitteet kuin hankkeetkin.

3 Mihin toimenpiteisiin asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen on tarpeen ryhtyä tilinpäätöksen johdosta ja tuloksellisuuden parantamiseksi

Lainoituksen alueellisessa kohdentamisessa ympäristöministeriö painottaa edelleen sen tärkeyttä, että ARA jatkossa kiinnittää riittävästi huomiota uustuotannon kohdentamiseen erityisesti normaali-hankkeiden osalta vain sellaisille kasvukeskusalueille, joilla on kohtuuhintaisten asuntojen tarvetta ottaen huomioon alueen tuleva väestökehitys ja vallitseva asuntomarkkinatilanne, joilla ei ole pysyvästi tyhjillään olevia valtion lainoittamia tai korkotukemia asuntoja ja joilla asuntojen tarve ja käyttö on pitkäaikaista. Erityistä huomiota tulee kiinnittää valtion ja kuntien välisten sopimusten asuntotuotantotavoitteiden toteutumiseen sopimusten mukaisesti mukaan lukien kunnallistekniikka-avustukset ja niiden myöntäminen.

Ympäristöministeriö pitää myönteisenä sitä, että lyhyellä korkotukimallilla tuotettujen asuntojen aloitusmäärä on säilynyt hyvällä, edellisvuotta vastaavalla tasolla myös viime vuonna. Pitkällä korkotukimallilla tuotettujen asuntojen aloitusmäärän kasvu osoittaa, ettei lyhyt korkotukimalli ole syönyt pitkän korkotukimallin asemaa tärkeimpänä valtion tukeman asuntotuotannon muotona, vaan kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon määrä on kokonaisuudessaan kasvanut. Ministeriö kiinnittää kuitenkin huomiota siihen, ettei lyhyellä korkotukimallilla ole aloitettu viime vuonna yhtään vuokra-asuntoa Helsingin seudun MAL-kunnissa, kun taas Uuteenkaupunkiin rakennetaan lyhyellä korkotuella 116 uutta vuokra-asuntoa. Tuki-instrumentti tukee hyvin mm. alueen työvoiman tarjonnan kehittymistä. Tästä huolimatta on muistettava, että lyhyt korkotukimalli on tarkoitettu nimenomaan kasvukeskusalueiden asuntotuotannon tukemiseen, ja sen käyttämisen muilla seuduilla tulee perustua tarkkaan tarkoituksenmukaisuusharkintaan. Myös kasvukeskuseuduilla lyhyen korkotukimallin asuntojen tulee olla vuokratasoltaan kohtuullisia.

Sosiaalisen asuntotuotannon keskeisiä tavoitteita on edistää kohtuuhintaisen asumisen toteutusta asuntomarkkinoilla sekä varmistaa valtion tuen ohjautuminen asukkailla. Ympäristöministeriö toteaa, että näiden tavoitteiden toteutuminen on mahdollista varmistaa tehokkaalla ARAn suorittamalla valvonnalla ja ohjeistuksella. ARAn on syytä kiinnittää huomiota hankkeiden kokonaishankinta-arvoon ja kustannuskehityksen on kohtuullisuuteen, etenkin vallitsevassa rakentamisen korkeasuhdanteessa kun rakentamisen resurssit ovat tiukoilla.

Ympäristöministeriö pitää tärkeänä, että ARA kohdentaa edelleen osan erityisryhmien investointiavustusta kohteisiin, jotka korvaavat laitoshoidon sekä olemassa olevaa teknisesti huonokuntoista vanhainkoti- ja tehostetun palveluasumisen kantaa, jossa perusparantaminen ei ole kustannustehokasta. Ympäristöministeriö kannustaa ARAA toteuttamaan yhdessä kuntien ja hanketoteuttajien kanssa aiempaa monipuolisempia asumisen ratkaisuja, esimerkiksi asuntoverkostoja ja muita hajutetun asumisen ratkaisuja, osoittamaan etenkin tavallisia vuokra-asuntoja kehitysvammaisille ihmisille, mielenterveyskuntoutujille ja tukea tarvitseville nuorille. Myös ikääntyneiden osalta kasvavaa tarvetta on kevyemmin tuetuissa, etenkin yhteisöllisissä ja palvelujen läheisyydessä olevissa vuokra-asumisen ratkaisuissa.

Kertomusvuonna korjausavustusmäärärahoja on kohdennettu huomattavasti alle myöntövaltuuksien ja vähemmän verrattuna kahteen edelliseen vuoteen. Ympäristöministeriö katsoo, että ARAn tulee kiinnittää erityistä huomiota korjausavustusten sähköisen asiointijärjestelmän kehittämiseen ja toimivuuden varmistamiseen, asiakasneuvontaan sekä korjausavustusten viestintään avustusten kohderyhmille.

Ympäristöministeriö toteuttaa yhdessä keskeisten yhteistyötahojen kanssa Ikääntyneiden asumisen kehittämisohjelman 2013-2017 tulevaisuussuunnitelmaa ohjelman päättymisen jälkeen. Se painottuu saavutettujen hyvien käytäntöjen ja tulosten levittämiseen sekä kehittämistoimiin. Ympäristöministeriö pitää myös tärkeänä, että ARA osallistuu omalta osaltaan Ikääntyneiden asumisen kehittämisohjelman 2013-2017 tulevaisuussuunnitelman toimeenpanoon. Tulevaisuussuunnitelmaan liittyy myös ARAn toteuttaman valtakunnallisen hissihankkeen tulevaisuussuunnitelma. Sen painopisteitä ovat alueellisten hissiryhmien toiminnan tukeminen, kehitettyjen työkalujen käyttöönoton edistäminen ja aihepiiriin liittyvä viestintä ja neuvonta. Jälkimmäisen suunnitelman toteutuksessa ARAlla on keskeinen rooli, mutta sen osallistuminen myös muuhun jatkotyöhön ikääntyneiden asumisen edistämiseksi on edelleen tärkeää. ARA huolehtii osaltaan asunnottomuuden ennaltaehkäisemiseen ja vähentämiseen kohdennetun ohjelman toimeenpanosta kiinteässä yhteistyössä ympäristöministeriön kanssa.

Kunnallistekniikka-avustuksia myöntäessään, erityisesti Helsingin seudun kunnille, ARAn on jatkossa tarpeen kiinnittää edelleen erityistä huomiota kunnan sitoutumiseen valtion ja seudun kuntien väliseen maankäytön, asumisen ja liikenteen toimintoja yhteen sovittavan sopimuksen toteuttamiseen. Kunnallistekniikka-avustuksia voidaan myöntää kunnille, jotka ovat saavuttaneet asuntotuotannon tavoitteeseen liittyvät ja sitä edistävät, kuntien toimintaan kuuluvat edellytykset erityisesti uuden kaavoitetun tonttutuotannon ja tuetun asuntotuotannon osalta.

ARA on kehittänyt kattavasti ja ottanut käyttöön asioinnin sähköisiä järjestelmiä. Ympäristöministeriö pitää tärkeänä, että näiden järjestelmien palvelukyvystä huolehditaan. Järjestelmien täysimääräiseen käyttöön siirryttäessä on kuitenkin huolehdittava varmuudesta ajantasaisen tiedon saamiseen ARAn tukien ja rahoituksen myöntämistä koskevien ydintehtävien tunnusluvuista.

ARA on toiminut energiatodistuksia ja niiden laatijoita valvovana viranomaisena. Ympäristöministeriö pitää hyvänä, että ARA on kehittänyt energiatodistusten valvonnan prosesseja, tehostanut seuraamusmenettelyjä ja edelleen tulee tekemään valvontaan liittyviä kehittämistoimenpiteitä vuoden 2018 aikana.

Ympäristöministeriö korostaa, että annettujen ohjeiden lisäksi ARAn tulee kaikessa toiminnassa noudattaa hyvän hallinnon periaatteita kuten palveluperiaatetta ja neuvontavelvollisuutta. ARAn tulee vastata sille esitettyihin tiedusteluihin ja antaa neuvontaa siten kuin hallintolain 8 §:ssä on säädetty.

Ympäristöministeriö toteaa, että ARAn toimintaansa ja toimintaprosessejaan kehittäessään tulee edelleen ottaa huomioon riskien hallinnan ja ennakoivuuden näkökulma sekä mitoittaa sisäisen tarkastuksen ja valvonnan resurssit toimintaan nähden riittäviksi ja kohdentaa tarkastukset toiminnan kannalta kriittisiin prosesseihin. Lisäksi ARAn tulee ottaa toiminnassaan huomioon vuoden 2017 tilintarkastuksessa tilintarkastajien vuosiyhteenvedossa esiin tuodut huomiot.

4 Mihin toimenpiteisiin ministeriö ryhtyy tilinpäätöksen johdosta ja tuloksellisuuden parantamiseksi

Ympäristöministeriö osallistuu myös jatkossa aktiivisesti asuntopolitiikan toteuttamiseen yhteistyössä ARAn kanssa sekä pitää ARAn ajan tasalla toimintakenttää koskevasta lainsäädännöstä sekä direktiivien valmistumisesta ja sopii mahdollisimman aikaisin mahdollisista uusista tehtävistä ja toimintatapojen muutoksista.

Ympäristöministeriö jatkaa yhdessä ARAn ja muiden keskeisten yhteistyötahojen kanssa Ikääntyneiden asumisen kehittämisohjelman tulevaisuussuunnitelman toteutusta.