

KORJAUSAVUSTUSTEN OHJEISTUKSEN KEHITTÄMISKOHTEET

Case: Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus

LAHDEN AMMATTIKORKEAKOULU
Liiketalouden ala
Liiketalouden koulutusohjelma
Taloushallinto
Opinnäytetyö
Syksy 2010
Minna Kortelainen

Lahden ammattikorkeakoulu
Liiketalouden koulutusohjelma

KORTELAJAINEN, MINNA:

Korjausavustusten ohjeistuksen kehittämiskohteet

Case: Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus

Taloushallinnon opinnäytetyö, 43 sivua, 39 liitesivua

Syksy 2010

TIIVISTELMÄ

Opinnäytetyö on tehty toimeksiantona Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskusle (ARA). ARAn tehtävänä on toimia valtion asuntopolitiikan toteuttajana myöntämällä asumiseen ja rakentamiseen liittyviä avustuksia, tukia ja takauksia. Kunnat myöntävät ARAn korjausavustuksia asunto-osakeyhtiöille ja yksityishenkilöille, jonka jälkeen kunnat hakevat ARAlta avustusten maksatusta rahatilauksella. Tässä työssä tutkitaan ARAn korjausavustusten ohjeiden kehittämiskohteita. Kehittämiskohteiden löytämiseksi tutkitaan kuntien lähettämien rahatilausten virheitä.

ARAn olemassa oleva korjausavustusten ohjeistus on hyvin laaja ja hankalasti tulkittava. Tämän vuoksi rahatilauksissa on paljon virheitä, joiden korjaamiseen ja lisäselvityksiin kuluu huomattava osa työajasta. Jotta virheiden määrää saataisiin vähennettyä, on tarpeen tehdä uusi tiivistetty ja helppolukuinen ohje, jossa keskitytään rahatilausten yleisimpiin virheisiin. Tarkoituksena ei ole tehdä kokonaan uutta ohjetta, vaan vanhaa täydentävä.

Teoriaosuudessa käsitellään julkisen sektorin toimintaa, valtion ja kuntien taloutta sekä Suomen asuntopolitiikkaa ja sen kehitystä. Teorian lähdemateriaalina on käytetty Ympäristöministeriön ja Kuntaliiton materiaaleja, sekä aiheeseen liittyvää kirjallisuutta.

Empiriaosuudessa tutkitaan rahatilausten virheitä, kuinka paljon niitä on ja millaisia. Tutkimuksessa myös kartoitettiin mille alueille virheet keskittyvät. Tutkimusaineistona on käytetty elokuun 2010 rahatilauksia, joista tehdään kvantitatiivinen tutkimus.

Opinnäytetyön tuloksena on uusi tiivistetty ohje korjausavustusten haku-, myöntämis- ja maksatusmenettelystä, joka lähetetään kuntiin täydentämään jo olemassa olevaa ohjeistusta.

Asiasanat: asuntopolitiikka, valtiontalous, kuntatalous, korjausavustukset

Lahti University of Applied Sciences
Degree Programme in Business Studies

KORTELAJNEN, MINNA:

Development Areas of Instructions of
Repair Grants
Case: The Housing Finance and Development
Centre of Finland

Bachelor's Thesis in Financial Management, 43 pages, 39 appendices

Autumn 2010

ABSTRACT

This thesis was commissioned by The Housing Finance and Development Centre of Finland (ARA). ARA is responsible for actions carried out by the state housing policy. It grants the housing and construction-related grants, subsidies and guarantees. Municipalities grant repair grants to housing corporations and individuals, followed by municipalities applying for grants from ARA with payment request. This thesis examines the development areas of ARA's repair grant instructions. The errors in payment requests of ARA's repair grants were examined to discover the development areas.

ARA's existing repair grants instructions are very broad and difficult to interpret. Therefore, the payment requests have a lot of errors. It takes a significant proportion of working time to correct the errors of payment requests or to request for additional information. In order to reduce the number of errors, it is necessary to make a new compact and easy to read instructions, which focuses on the most common errors of payment requests. The intention was not to make an entirely new guidance, but to complement the old ones.

The theoretical part deals with the public sector, state and local economy as well as Finland's housing policy and its development. Sources include materials of the Ministry of Environment and the Association of Finnish Local and Regional Authorities as well as literature and electronic sources related to the topic.

The empirical study examined the errors of payment requests, i.e. how many errors there were and what they were like. The study also identifies the areas where most of the errors are found. The payment requests of August 2010 were used as the research material of this quantitative study.

The result of this thesis is new, concise instructions for repair grants application, allocation and disbursement procedures. The new instructions are sent to municipalities to supplement the existing instructions.

Key words: housing policy, state economy, local economy, repair grants

SISÄLLYS

1	JOHDANTO	1
1.1	Tutkimuksen taustaa	1
1.2	Tutkimuksen tavoite	2
1.3	Tutkimusmenetelmä ja aineiston hankinta	2
1.4	Tutkimuksen rakenne	3
2	JULKINEN SEKTORI	5
2.1	Valtion talousarvio	5
2.1.1	Toiminta- ja taloussuunnitelma talousarvion perustana	6
2.1.2	Talousarvioesityksen sisältö	7
2.1.3	Ympäristöministeriön hallinnonala valtion talousarvioesityksessä vuonna 2011	9
2.2	Kunta	9
2.2.1	Kuntatalous	10
2.2.2	Kuntatalous on osa yhdyskuntataloutta	12
2.2.3	Kunnan rooli korjausavustusten myöntämisessä	12
3	ASUNTOPOLITIikka	14
3.1	Suomalainen asuntopolitiikka	14
3.2	Asuntopolitiikan kehitys Suomessa	15
3.2.1	Filantropian kausi (1850–1918)	17
3.2.2	Funktionalismin kausi (1919–1939)	18
3.2.3	Sota ja jälleenrakentamiskausi (1940–57)	18
3.2.4	Residuaalisen asuntopolitiikan kausi (1958–67)	19
3.2.5	Kypsän hyvinvointivaltion kausi (1968–76)	19
3.2.6	Hyvinvointivaltion kriisi ja asuntopolitiikka (1977-)	20
3.3	Asuntopoliittinen toimenpideohjelma	22
3.4	ARAn rooli asuntopolitiikassa	22
4	CASE: KORJAUSAVUSTUSTEN OHJEISTUKSEN KEHITTÄMISKOHTEET	25
4.1	Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus	25
4.2	Tutkimuksen toteutus	28
4.3	Taustatietoa tutkimuksesta	29
4.4	Tutkimuksen keskeisimmät tulokset	32
4.4.1	Kunnan lisäselvityksen vaativat virheet	32

4.4.2	Kunnan lisäselvitystä vaatimattomat virheet	33
4.5	Virheet eri kunnissa	35
4.6	Johtopäätökset	36
5	YHTEENVETO	38
	LÄHTEET	40
	LIITTEET	43

1 JOHDANTO

1.1 Tutkimuksen taustaa

Julkisen sektorin tasapaino on heikentynyt taantumana aikana ja velkaantumisaste noussut ripeästi. Siksi pitkän aikavälin rakenteellisten toimenpiteiden, joilla voidaan lisätä julkisen sektorin tehokkuutta ja vahvistaa julkisen talouden kestävyyttä, tarve korostuu. Hallitus toteuttaa valtion tuottavuusohjelmaa, jonka tavoitteena on vuosien 2011–2014 kehyspäätöksen mukaan vähentää työvoiman tarvetta vuoteen 2011 mennessä 9 645 henkilötyövuotta ja lisäksi vuoteen 2015 mennessä 4 800 henkilötyövuotta. Tämän vuoksi on uudistettava toimintatapoja ja palvelurakenteita hyödyntämällä esimerkiksi tietotekniikkaa. Tuottavuutta parannetaan myös varmistamalla henkilöstön hyvinvointi ja organisoimalla työtehtävät tehokkaasti. Suurten ikäluokkien eläköityminen lähivuosina mahdollistaa näiden kunnianhimoisten tavoitteiden saavuttamisen. (Valtiovarainministeriö 2010b.)

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta, ARAssa, tämä tarkoittaa vuosien 2010–2015 aikana henkilötyövuosikehyksen pienentymistä 57 henkilötyövuodesta 46:een. Virastosta eläköityy kyseisien vuosien aikana yhteensä 18 henkilöä, joten henkilötyövuosikehyksessä pysyminen pitäisi olla mahdollista. Näissä puitteissa tehtäviä on priorisoitava, toimintatapoja uudistettava ja jätettävä pois vähemmän tärkeitä tehtäviä ja työvaiheita. (Reina 2010.)

Korjausavustusryhmässä yksi tällainen "turha työvaihe" on kuntien lähettämien rahatilauksien virheiden vuoksi tehtävät lisäselvitykset. Näihin lisäselvityksiin saattaa kulua huomattava osa päivän työajasta riippuen virheiden laadusta ja määrät. Lisäksi pienemmistä virheistä aiheutuu ylimääräisiä työvaiheita.

Aiheesta ei ole tehty aiempia tutkimuksia, koska aihe ei ole yleinen vaan juuri ARAn tarpeisiin tehty. Myöskään ARAssa ei ole tutkittu ohjeiden toimivuutta tai rahatilauksien virheitä. Tutkimuksia valtiontaloudesta, kuntataloudesta ja asuntopolitiikasta on, mutta niiden näkökulma on erilainen, eikä niitä voi yleistää tämän tutkimuksen aiheeseen.

Ajankohta opinnäytteen tekemiselle on hyvä, sillä työtehtäviä pitää valtionhallinnossa priorisoida valtion tuottavuusohjelman vuoksi.

1.2 Tutkimuksen tavoite

Korjausavustuksia myönnetään sekä ARAn varoista että valtion talousarvion määrärahoista (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2009b). Korjaus- ja energiaavustuksia myöntävät kunnat ja ARA, avustusmuodosta riippuen. Tässä opinnäytetyössä keskitytään kuntien myöntämiin avustuksiin. Tutkimuksessa kartoitetaan, miten voitaisiin vähentää rahatilauksien tarkastamiseen käytettävää työaika. Tarkoituksena on selvittää, mitkä ovat tyypillisimmät virheet rahatilauksissa ja miten nykyinen ohjeistus aiheuttaa virheet.

Tutkimuksen päätutkimuskysymyksenä on:

- Mitä kehitettävää on ARAn korjausavustusohjeistuksessa?

Pääkysymyksestä on johdettu seuraavat alakysymykset:

- Mitkä ovat tyypillisimmät virheet rahatilauksissa?
- Miten nykyinen ohjeistus aiheuttaa virheet?

Tutkimuksen tavoitteena on vastata edellä esitettyihin kysymyksiin ja tulosten pohjalta luoda kunnille uusi tiivistetty ohje, jossa keskitytään juuri tyypillisimpiin virheisiin.

1.3 Tutkimusmenetelmä ja aineiston hankinta

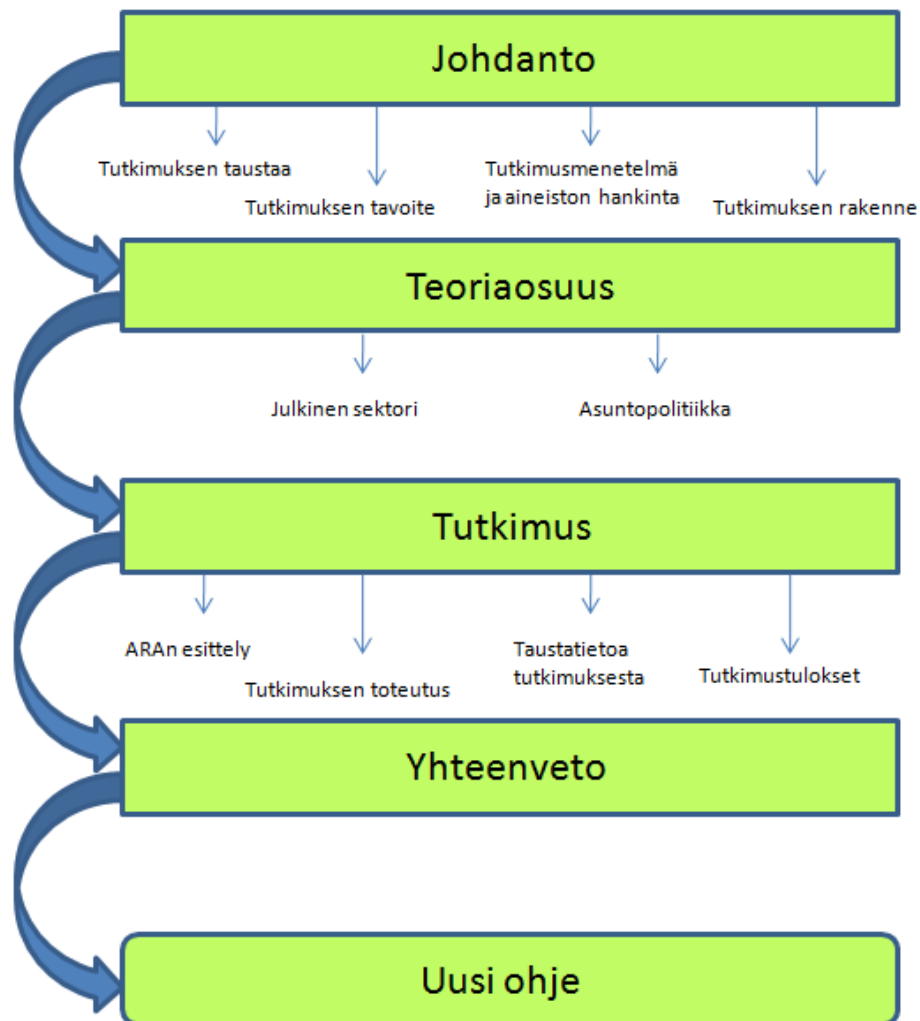
Tutkimusmenetelmäksi on valittu kvantitatiivinen tutkimus, koska virheet rahatilauksissa lasketaan ja niiden pohjalta kootaan uusi ohje. Kvantitatiivisessa tutkimuksessa havaintoaineiston tulee olla määrällisesti eli numeerisesti mitattavissa. Muuttujat muodostetaan taulukkomuotoon ja päätelmät tehdään perustuen aineiston tilastolliseen analysointiin. (Hirsjärvi, Remes & Sajavaara 2009, 140.)

Tutkimusaineisto on koottu vuoden 2010 elokuun aikana tulleista rahatilauksista, joita tulee ARAan valtakunnallisesti. Elokuun aikana rahatilauksia tuli yhteensä 521 kappaletta ja otos kattaa hieman yli puolet kaikista kunnista. Opinnäytetyön tekijä itse työskentelee virastossa rahatilausten tarkastajana, joten aineiston kerääminen oli mahdollista.

1.4 Tutkimuksen rakenne

Opinnäytetyö koostuu neljästä osasta: johdannosta, teoriaosasta, empiriaosasta ja yhteenvedosta. Tutkimuksen tuloksena syntyy uusi korjausavustusohje.

Kuviossa 1 on esitetty opinnäytetyön rakenne.



Kuvio 1. Opinnäytetyön rakenne

Tutkimuksen teoriaosuus on jaettu kahteen lukuun, joista ensimmäisessä käsitellään julkisen sektorin toimintaa, sisältäen valtion ja kuntien talouden. Toinen luku käsittelee Suomen asuntopolitiikkaa alkaen sen historiasta ja päättyen nykypäivän asuntopolitiikkaan sekä ARAn rooliin sen toteuttamisessa. Teorian tarkoitus on luoda pohjaa tutkimukselle. Empiriaosuudessa esitellään toimeksiantaja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus sekä tehty tutkimus ja sen tulokset. Lopuksi viidennessä luvussa on yhteenveto koko opinnäytetyöstä.

2 JULKINEN SEKTORI

Julkisen sektorin osuus Suomen bruttokansantuotteesta on noin puolet, se on siis kooltaan hyvin merkittävä (Suorto 2008, 12). Julkiseen sektoriin kuuluu valtio, kunnat ja kuntayhtymät, Ahvenanmaan maakuntahallinto sekä sosiaaliturvarahastot. Valtion vastuulla on ylläpitää yhteiskunnallisia tehtäviä, kuten maanpuolustusta, turvallisuutta, asumiseen liittyviä korkotukia sekä edullista vuokra-asuntotuotantoa. Kuntien tehtävä taas on hoitaa kunnan alueen peruspalvelut ja niiden rahoittaminen. (Lauslahti 2003, 25–27.)

Valtion ja kuntien talous yhdessä muodostavat julkisen talouden ja ne ovat tiukasti sidoksissa toisiinsa. Kun valtiolla menee hyvin, menee kunnillakin hyvin. (Helin 2008, 436.) Siksi on syytä tarkastella näitä molempia tässä luvussa. Aluksi tarkastellaan valtion taloutta talousarvion pohjalta. Sen perusteella eri ministeriöille ja virastoille määräytyy niiden käytössä olevat määrärahat. Valtion talousarvion yhteydessä hallitus myös esittää laskelman siitä, miten talousarvio vaikuttaa kuntien talouteen (Helin 2008, 438). Lopuksi tarkastellaan kuntien toimintaa ja niiden roolia korjausavustusten myöntämisessä.

2.1 Valtion talousarvio

Valtion talous toteutuu budjetissa, joka laaditaan vuosittain. Se on siis keskeinen väline, jolla päätetään valtion taloudesta. Budjetti on yleiskielen termi. Valtiontalouden säädöksissä on pitkään käytetty termiä tulo- ja menoarvio. Nykyisin kuitenkin puhutaan valtion talousarviosta. Talousarvion tehtävänä on ratkaista valtion tarpeiden tärkeysjärjestys sekä vaikuttaa talouden suhdannekehitykseen valtion tulojen ja menojen määräämisellä. Juuri talouden ohjaaminen on nykyisin keskeinen periaate talousarvion laadinnassa. (Meklin 2002, 107–109.)

Talousarviossa päätetään tuloista ja niistä saatavista tuloarvioista sekä menoista ja niihin osoitettavista määrärahoista. Vuosittain päätetään mistä lähteistä ja kuinka paljon valtio hankkii rahaa, esimerkiksi veroilla ja muilla maksuilla. Menoista

päätettäessä, menot laitetaan tärkeysjärjestykseen. Menojen määrää rajoittaa se, kuinka paljon rahaa on käytettävissä. Tulot pyritään keräämään ja menot kohdistamaan siten, että valtion taloudella pystytään vaikuttamaan yhteiskunnallisiin tehtäviin, kuten asunto- tai sosiaalipolitiikkaan. (Meklin 2002, 110–111.)

Talousarvion rakenne esitetään kolmella tasolla. Näitä ovat koko valtion suunnitelman rakenne, yksittäisten hallinnonalojen suunnitelman rakenne ja hallinnonalojen toimintayksiköiden suunnitelman rakenne. Yksittäisten toimintayksiköiden, eli virastojen ja laitosten, näkökulmasta valtion talousarvio määrittää kuinka paljon sen pitää tuloina kerätä valtiolle rahaa ja kuinka paljon se saa määrärahoja toimintaansa. Toimintayksikkö toimii talousarvion antamissa rajoissa, jotka määrittävät yksikön määräraharakenteen. (Meklin 2002, 111–121.)

2.1.1 Toiminta- ja taloussuunnitelma talousarvion perustana

Toiminta- ja taloussuunnitelma on keskipitkän aikavälin suunnitelma, jonka painopiste on valtion toiminnan ja talouden suunnittelussa. Se on laadittu ensimmäistä kertaa vuosille 1968–72 ja sen jälkeen vuosittain. Tänä päivänä suunnitelma kattaa budjettivuoden kolme seuraavaa vuotta. Toiminta- ja taloussuunnitelman tarkoituksena on antaa perusteita talousarvion laadinnalle sekä eri hallinnonalojen ja toimintayksiköiden johtamiselle. (Meklin 2002, 115–117.) Ministeriöiden, virastojen ja laitosten toiminta- ja taloussuunnitelman sisältää tärkeimmät suunnitelmat tulostavoitteineen ja tunnuslukuineen sekä arviot määrärahatarpeista ja tuloarvioista (Asetus valtion talousarviosta 1243/1992, 10 §).

Toiminta- ja taloussuunnitelma ei ole oikeudellisesti sitova, kuten talousarvio. Sen tarkoituksena on kartoittaa menojen ja tulojen kehitystä tulevina vuosina. Se on keskusteluväline eri hallinnontasojen välillä. Eri toimintayksiköt kirjaavat suunnitelmansa omalta toiminta-alueeltaan ja hallinnonalat sovittavat yhteen koko alueensa suunnitelmat. Toiminta- ja taloussuunnitelmassa asetetaan hankkeet tärkeysjärjestykseen. Lopulta hallinnonalan hyväksytyt hankkeet etenevät talousarvioon. Toiminta- ja taloussuunnitelma siis luo perustan talousarviossa tehtäville päätöksille. (Meklin 2002, 116.)

2.1.2 Talousarvioesityksen sisältö

Valtion talousarvioesitys koostuu kahdesta perusosasta, taulukko-osasta ja perusteluosista. Taulukko-osassa esitetään luettelot menoja varten osoitetuista määrärahoista ja tuloista saatavista tuloarvioista. Perusteluosissa esitetään erilaisia perusteluja taulukko-osan luvuille laskelmina ja tekstinä. Perusteluosissa perustellaan, miksi taulukko-osan menoja ja tuloja on. (Meklin 2002, 121.) Perusteluosiin kuuluvat yleisperustelut ja yksityiskohtaiset perustelut (Myllymäki 1994, 67).

T A L O U S A R V I O E S I T Y S	Yleisperustelut	Talouden tila
		Tavoitteet budjettikaudelle
		Keinot tavoitteiden saavuttamiseksi (Määrärahojen ja verotuksen kohteet)
	Taulukko-osa	Menot = määrärahat
		Tulot = tuloerät
	Yksityiskohtaiset perustelut	Määrärahan käytön perusteet
	Liitteet	Taloudellinen katsaus
		Verotuki
		Ajankohtaiset liitteet

Kuvio 2. Talousarvioesityksen sisältö

Kuviossa 2 on havainnollistettu talousarvioesityksen sisältöä ja rakennetta. Talousarvioesitys alkaa yleisperusteluilla. Yleisperusteluilla pyritään havainnollistamaan hallituksen talouspoliittinen linja ja niissä selvitetään kytkökset toiminta- ja

taloussuunnitelmaan. (Myllymäki 1994, 68.) Yleisperusteluissa arvioidaan talouden tilaa ja esitetään hallituksen hyväksymät tavoitteet budjettikaudelle. Tämän jälkeen esitetään, millaista talouspolitiikkaa tavoitteiden saavuttamiseksi harjoitetaan, eli mihin määrärahat ohjataan ja miten verotusta suunnataan. (Meklin 2002, 122.)

Taulukko-osa on talousarvioesityksen keskeisin osa, se sisältää menot ja tulot eli määrärahat ja tuloerät. Talousarvioesityksestä julkaistaan taulukko-osa lopullisena talousarviona Suomen säädöskokoelmassa. (Myllymäki 1994, 68.)

Yksityiskohtaiset perustelut täsmentävät määrärahan ja niissä yksilöidään myös määrärahan käytön perusteet. Valtion budjetti on paisunut aikojen kuluessa, jonka myötä myös yksityiskohtaiset perustelut ovat muodostuneet suureksi osaksi budjettia. Tämän vuoksi nykyään säädöskokoelmassa julkaistaan myös talousarvion perustelut. (Myllymäki 1994, 68.)

Viimeinen talousarvioesityksen osa on liitteet. Liitteet ovat taustamateriaalia talousarvioesityksen tueksi. Liiteosassa on kaksi pääliitettä. Nämä ovat taloudellinen katsaus, joka kertoo laajemmin kansantalouden tilasta, sekä verojärjestelmän kautta annettava tuki eli verotuki, joka tarkoittaa tukemistarkoituksessa tehtyjä poikkeuksia verotuksessa. Lähtökohtana on, että kaikkia tuloja verotetaan ja kun tästä poiketaan, esimerkiksi asuntopoliittisista syistä, on kyseessä verotuki. Näiden pääliitteiden lisäksi liiteosassa on ajankohtaisia liitteitä esimerkiksi hallinnon uudistamisesta. (Meklin 2002, 126.) Eduskuntaa tiedotetaan lähivuosien toiminta- ja taloussuunnitelmasta usein vain liitteisiin kootun yhteenvedon pohjalta. (Myllymäki 1994, 68.)

2.1.3 Ympäristöministeriön hallinnonala valtion talousarvioesityksessä vuonna 2011

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus kuuluu ympäristöministeriön hallinnonalaan ja on sen tulosohjauksessa (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2010c). Ympäristöministeriön hallinnonalalle ehdotetaan vuoden 2011 talousarvioesityksessä määrärahoja yhteensä 317 miljoonaa euroa. Tämä on 12 miljoonaa euroa vähemmän kuin vuonna 2010, mikä johtuu muun muassa elvytystoimenpiteiden loppumisesta. Tämän lisäksi valtion asuntorahaston varoista 495 miljoonaa euroa käytetään avustuksiin ja korkotukiin sekä rahastovelkojen hoitoon. Toimenpiteet ilmastonmuutoksen hidastamiseksi ja siihen sopeutumiseksi korostuvat. Energiat ehokkaalla rakentamisella on keskeinen rooli Suomen energia- ja ilmastopolitiikassa. Valtion tukemalla uudis- ja korjausrakentamisella on myös suuri merkitys rakennusalan työllisyyden turvaamisessa ja asuntojen tarjonnassa. (Valtiovarainministeriö 2010a.)

2.2 Kunta

Kunnat rakentavat ja ylläpitävät hyvinvointiyhteiskuntaa. (Lauslahti 2003, 27.) Suomessa kunnilla on kansainvälisesti ja eurooppalaisittain tarkasteltuna poikkeuksellisen suuri vastuu hyvinvointipalvelujen järjestäjänä. Kuntien tehtävänä on järjestää sosiaali- ja terveystoimintaa, koulutus- ja kulttuuripalveluita, kunnallista infrastruktuuria ja muita hyvinvointipalveluita. Pääsääntöisesti kunnat ovat vastuussa lakisääteisten peruspalveluiden järjestämisessä. Valtio vastaa palveluihin liittyvästä lainsäädännöstä ja lähes kaikista tulonsiirroista. (Suorto 2008, 9.)

Kunnan tehtävistä suurin osa on säädetty lailla, tämän vuoksi valtion rooli kunnan toiminnassa on merkittävä ja valtion politiikka vaikuttaa suoraan kuntatasoon. Valtio vaikuttaa kunnan palvelutehtäviin ja rahoitusrakenteisiin. Rahoitusrakenteeseen valtio vaikuttaa esimerkiksi määrittelemällä määrärahojen jakoperusteet ja valtionosuudet kunnille. Kuntalaki velvoittaa, että kunnan tulee pyrkiä edistämään

kuntalaisten hyvinvointia ja kestäväää kehitystä kunnan alueella. Valtio määrittää kunnalle palveluvelvoitteita, joiden rahoittajana ja toimeenpanijana kunta toimii. Kunnalle tästä voi aiheutua rahoituksen riittämättömyyttä, sillä valtio saattaa lisätä kunnan palveluvelvoitteita selvittämättä kuinka niitä rahoitetaan. Eri kunnissa tämä rahoitushaaste on erilainen, sillä kunnat voivat olla keskenään hyvin erilaisia, esimerkiksi ikä- tai väestörakenteeltaan. (Lauslahti 2003, 31–35.)

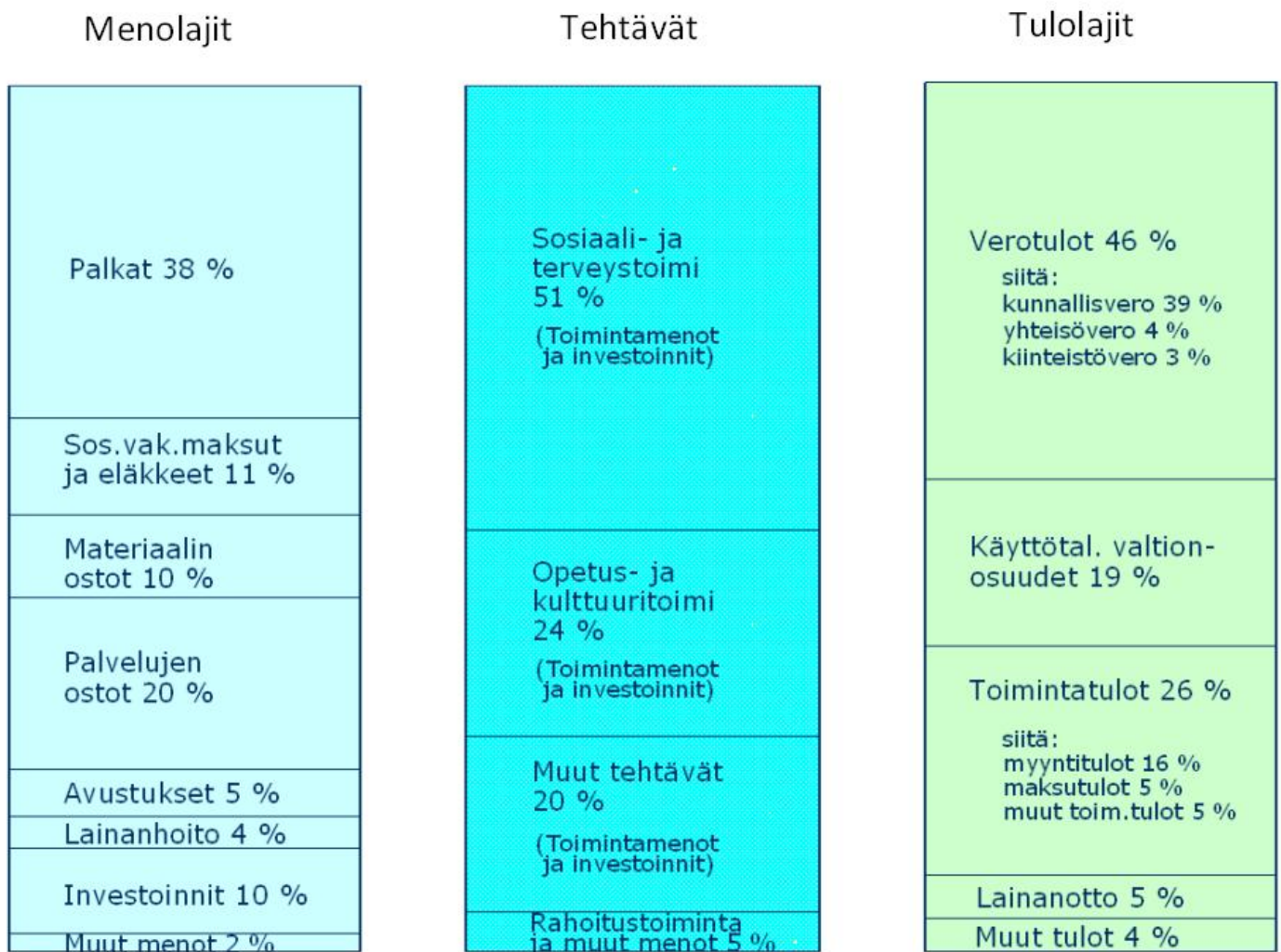
Kuntalaisille kunnan tehtävät näkyvät peruspalveluina ja rahallisina tulonsiirtoina. Nämä tehtävät on säädetty laissa, eli ne ovat kunnalle pakollisia. Lait ovat oleellisin osa valtiosuhteista ohjausmekanismia, jonka tavoitteena on sekä valtakunnallisten poliittisten tavoitteiden toteuttaminen että kansalaisten tasa-arvoisuuden varmistaminen. (Lauslahti 2003, 42.) Lailla säädettyjä perusrakenteen ylläpito- ja kehittämistehtäviä ovat muun muassa kaavoitus ja rakennustarkastus (Suorto 2008,9).

2.2.1 Kuntatalous

Kuntatalouden kehitykseen ja kuntien veropohjaan vaikuttaa koko kansantaloudessa tapahtuvat muutokset. Palkat muodostavat puolet koko kansantulosta, joten palkkojen kehitys vaikuttaa merkittävästi kunnallisveron veropohjaan. Ansiotuloverotuksen kevennys kohdistuu kunnallisverotukseen. Valtio kompensoi kunnille verotuksen kevennykset valtionosuuksilla. Kansantalouden kehitys ei niinkään vaikuta kuntien valtionosuuksiin, kuten se vaikuttaa kuntien veropohjaan. (Korhonen & Merisalo 2008, 107.)

Kuntien menot ja tulot luokitellaan tehtävittäin sekä meno- ja tulolajeittain. Käyttötalouden tehtäväluokkia ovat yleishallinto, sosiaali- ja terveystoimi, opetus- ja kulttuuritoimi sekä muut palvelut. Käyttötalouden menolajeja ovat palkat ja niihin liittyvät sivukulut, tavaroiden ja palvelujen ostot, avustukset, investoinnit, lainanhoitokulut sekä muut toimintamenot. Käyttötalouden tulolajeja ovat toimintatulot, verotulot, valtionosuudet, lainat ja muut tulot. (Suorto 2008, 17.)

Seuraavassa kuviossa nähdään, miten kuntien talous vuonna 2010 jakaantuu tehtävittäin sekä meno- ja tulolajeittain.



Kuvio 3. Kuntien ja kuntayhtymien talous vuonna 2010 (Kuntaliitto 2010)

Kuntien menolajeista suurin on palkat, jonka jälkeen tulee palvelujen ostot. Tehtävittäin jaoteltuina suurin menoerä on sosiaali- ja terveystoimi, jonka osuus on yli puolet menoista. Opetus- ja kulttuuritoimen osuus kuntien menoista on noin neljännes. Suurimman osan tuloistaan kunnat saavat verotuloista, joihin lasketaan kunnallisvero, yhteisövero ja kiinteistövero.

2.2.2 Kuntatalous on osa yhdyskuntataloutta

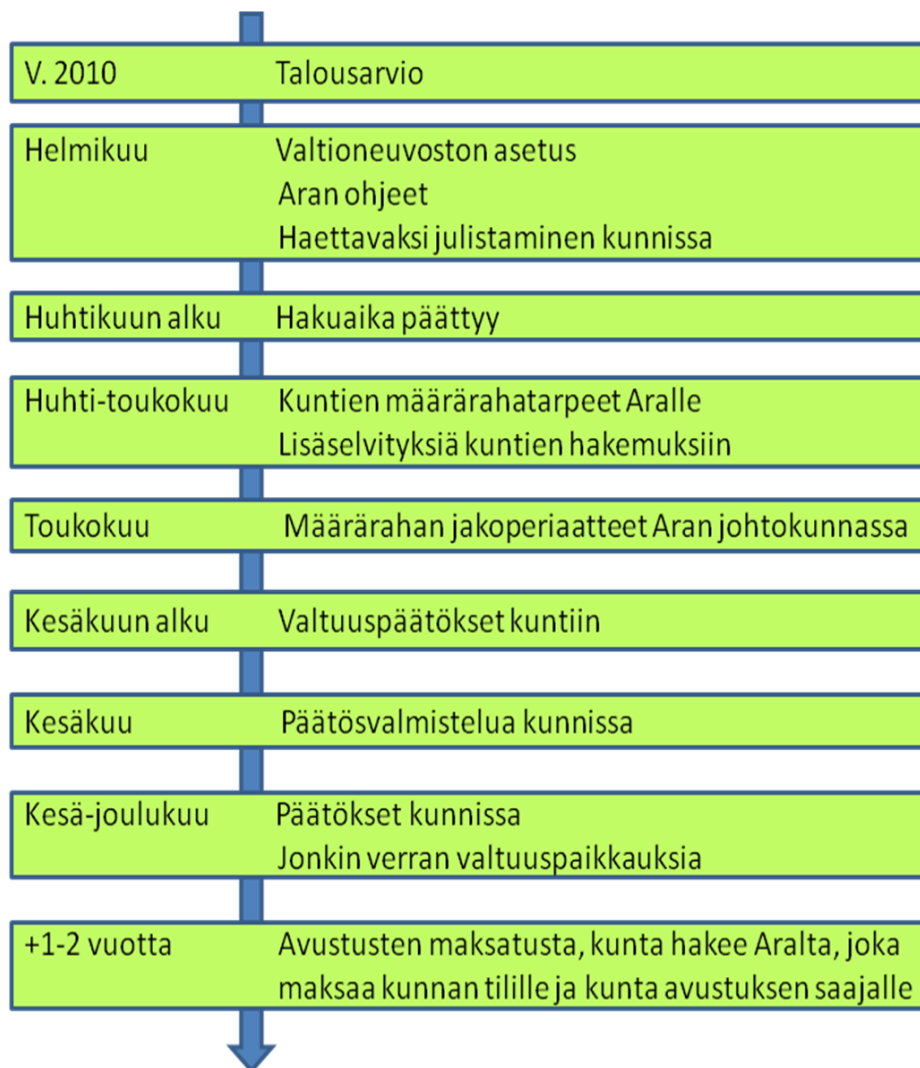
Yhdyskuntataloudella tarkoitetaan kaikkia menoja ja tuloja, jotka aiheutuvat yhdyskuntien rakentamisesta, käytöstä, korjauksesta, kunnossapidosta ja toiminnasta. Myös yhdyskunnissa tapahtuva liikenne kuuluu yhdyskuntatalouteen. Yhdyskuntataloudellisista kustannuksista suurin osa syntyy rakentamisesta, rakennusten käytöstä ja kunnossapidosta sekä julkisten palvelujen toiminnasta ja liikenteestä. Tulot koostuvat pääosin edellä mainittujen menojen vuoksi perittävistä maksuista, myyntituloista, korvauksista ja veroista. (Koski 2008, 9.)

Vaikutuskokonaisuudessa on mukana tulonsiirrot, joiden yhdyskuntataloudelliset vaikutukset voivat kohdistua valtioon, kuntiin, asukkaisiin tai yrityksiin. Tulonsiirrot ilmenevät joko menoina tai tuloina ja ne liittyvät kaikkiin yhdyskuntataloudellisiin toimiin. Esimerkiksi julkisen liikenteen menoja katetaan käyttömaksuilla. Osa tulonsiirroista on kustannussiirtoja, joilla korvataan maksunsaajan itsensä maksettavaksi tulevia kustannuksia. Tällöin tulonsiirron välittäjänä toimivan osapuolen maksutase nolautuu maksun vaikutuksen osalta. Tällaisissa tapauksissa maksunsaajana on useimmiten kunta. (Koski 2008, 9.) Kunnat esimerkiksi maksavat korjausavustuksia avustuksen saajille, jonka jälkeen valtio maksaa kunnalle kunnan maksaman avustuksen. Näin kunnalle ei tule kustannusvaikutusta itse avustuksesta, ainoastaan sen käsittelystä, esimerkiksi kunnan rakennusvalvonnan kulujen muodossa.

2.2.3 Kunnan rooli korjausavustusten myöntämisessä

Kunnalla on suurin rooli oman alueensa asunto-oloissa ja niiden kehittämisessä. Kunta huolehtii asuntotuotannon yleisistä edellytyksistä. Tämä pitää sisällään riittävän tonttitarjonnan, kaavoituksen ja kunnallistekniikan rakentamisen. Laissa on määritelty kunnille myös monenlaisia asuntopoliittisia tehtäviä, kuten valtion tukijärjestelmien viranomais- ja valvontatehtävät, erityisryhmien omatoimisen asumisen tukeminen ja asunto-olojen kehittäminen. (Korhonen & Merisalo 2008, 47.)

ARA laatii ohjeet kuntien myöntämien avustusten haku-, myöntämis- ja maksatusmenettelystä. Tämän jälkeen avustukset julistetaan haettavaksi kunnissa. Hakuaajan päätyttyä kunnat ilmoittavat määrärahatarpeensa ARAlle. ARAn johtokunta päättää määrärahan jakoperiaatteet, jonka jälkeen kuntiin lähetetään valtuuspäätökset, joista selviää kuntien määrärahaosuudet. Kun kunnalle on osoitettu määrärahat avustuksia varten, alkaa kunta tehdä avustuspäätöksiä, jonka jälkeen kunnat voivat alkaa hakea ARAlta avustusten maksatusta rahatilauksella (liite 1). Avustukset ovat maksukelpoisia myöntövuoden ja kaksi seuraavaa vuotta. (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2010d.) Kuviossa 4 havainnollistetaan korjausavustusprosessia tarkemmin.



Kuvio 4. Korjausavustusprosessi kuntien myöntämien avustusten osalta

Korjausavustuksista kerrotaan tarkemmin kolmannessa luvussa, kohdassa ARAn rooli asuntopolitiikassa.

3 ASUNTOPOLITIikka

3.1 Suomalainen asuntopolitiikka

Asuntopolitiikka on sosiaalipolitiikan yksi osa-alue. Sosiaalipolitiikan tavoitteina, ja sitä kautta asuntopolitiikan tavoitteena, on turvata minimitaso, tasa-arvo ja saatavuus. Asumisessa asunnon saatavuus on usein ratkaiseva kriteeri, johon myös tasa-arvo ja minimitaso liittyvät. Minimitaso tarkoittaa asunnon fyysisiä ominaisuuksia. Kaikilla tulee tasa-arvoisesti olla mahdollisuus riittävän hyvään asuntoon. (Junto 1990, 16.)

Taloukasvun tukeminen on myös yksi asuntopolitiikan tavoite. Asuntopolitiikan keinoja taloukasvun tukemiseen ovat esimerkiksi seutujen kehittäminen ja työvoiman liikkuvuuden tukeminen. Markkinoiden vaikutus asuntotuotannossa ja asumisessa on vahva ja julkisen vallan osuus vähäisempi kuin muilla sosiaalipolitiikan alueilla. (Junto 1990, 16–17.)

Ympäristöministeriö määrittelee Suomen asuntopolitiikan seuraavasti: "Suomen asuntopolitiikan tavoitteena on turvata sosiaalisesti ja alueellisesti tasapainoiset asuntomarkkinat ja vähentää asunnottomuutta. Lisäksi huolehditaan, että kohtuuhintaisia asuntoja tuotetaan riittävästi." Tarkoituksena on edistää jokaisen mahdollisuuksia asua omien toiveidensa ja tarpeidensa mukaisesti. (Ympäristöministeriö 2010.)

Haasteita asuntopolitiikan toteuttamiseen kuitenkin luo väestön ikääntyminen ja voimakas muuttoliike kasvukeskuksiin. Suurten ikäluokkien ikääntyminen luo paineita palveluasumisen kehittämiseen ja vanhusten kotona asumisen tukemiseen mahdollisimman pitkään. (Ympäristöministeriö 2010.)

Suurissa kasvukeskuksissa, varsinkin pääkaupunkiseudulla, asuntojen kysyntä on kasvanut viime vuosina ja jopa ylittänyt tarjonnan. Kasvukeskusten ulkopuolella puolestaan asuntoja olisi enemmän tarjolla kuin on kysyntää. (Ympäristöministeriö 2010.)

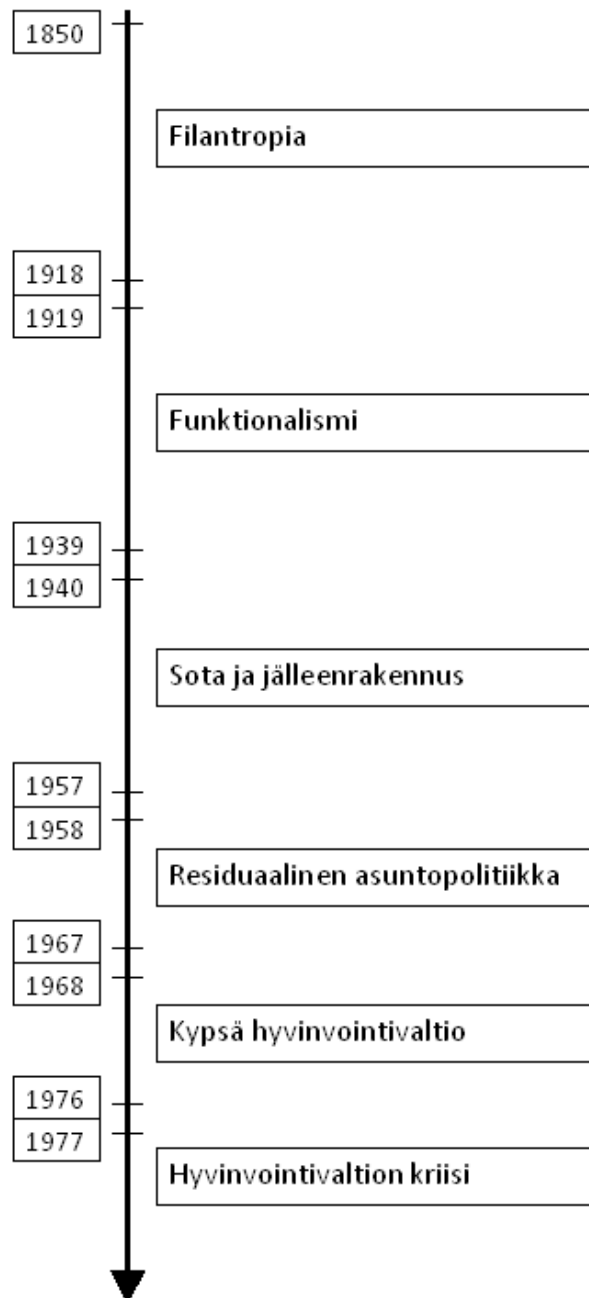
Valtio ja kunnat käyttävät erilaisia keinoja asuntopolitiikan toteuttamiseen, kuten rakennusmääräyksiä ja kaavoituspäätöksiä sekä vuokrien säätelyä ja asunto-osakeyhtiölainsäädäntöä. Taloudelliset tukitoimenpiteet ovat myös tärkeä asuntopolitiikan keino, kuten asuntojen tarjonnan tukeminen, lainoilla, takuilla, verovähennyksillä sekä avustukset uudisrakentamiseen ja asuntojen peruskorjaukseen. Asuntojen kysyntää tuetaan asumistuen avulla sekä asuntolainojen verovähennyksillä ja korkotuella. (Juntto 1990, 47.)

3.2 Asuntopolitiikan kehitys Suomessa

Suomen asuntopolitiikkaa on pitkään vaivannut lyhytjänteisyys. Se on näkynyt muun muassa siinä, että asumisen tuet, investointiavustukset ja asumista säätelevä lainsäädäntö on yleensä vaihdellut budjettivuosittain. (Kiinteistölehti 2003.)

Suomalaisen asuntopolitiikan muutoksiin on vahvasti vaikuttanut kaupungistuminen ja teollistuminen. Teollistumisen myötä ihmiset ovat alkaneet käydä palkkatöissä ja muuttaneet kaupunkeihin. Markkinataloudesta on tullut osa asuntopolitiikkaa. Suuri muuttoliike maalta kaupunkeihin on luonut paineita asuntojen tuottamiseen ja yhdyskuntarakenteen eheyden säilyttämiseen. (Juntto 1990, 39.)

Suomen asuntopolitiikan historia voidaan jakaa kolmeen aikakauteen: filantropiaan (1850–1918), funktionalismiin (1919–1939) ja hyvinvointivaltioon (1940-). Hyvinvointivaltion kausi jakautuu edelleen neljään aikakauteen, sota ja jälleenrakennuksen kausi (1940–57), Residuaalisen asuntopolitiikan kausi (1958–67), kypsän hyvinvointivaltion asuntopolitiikan kausi (1968–76) ja hyvinvointivaltion kriisi ja asuntopolitiikka (1977-). (Juntto 1990, 24.) Kuviossa 5 on kuvattu nämä kaudet aikajanalla.



Kuvio 5. Asuntopolitiikan kaudet

Seuraavaksi tarkastellaan näiden kausien ominaispiirteitä hieman tarkemmin.

3.2.1 Filantropian kausi (1850–1918)

Filantropian kaudella ennen ensimmäistä maailmansotaa vakiintuivat suomalaisen asumisjärjestelmän pääpiirteet. Kaupungeissa rakennettiin työväen asuntoyhtiöitä, jotka olivat nykyisten asunto-osakeyhtiöiden edeltäjiä. Yleishyödyllinen rakentaminen, esimerkiksi kunnan vuokratulojen rakentaminen, ei ollut vielä vakiintunut Suomessa. Asuminen oli kallista verrattuna esimerkiksi Ruotsin nimellisvuokriin ja asumistaso oli jälkeenjäänyttä muihin Pohjoismaihin ja Länsi-Eurooppaan verrattuna. Myös erot Länsi- ja Itä-Suomen välillä olivat suuria, Itä-Suomessa asumistaso oli muuta maata heikompi. Asuntolainojen omarahoitusosuus oli korkea ja pitkäaikaisen asuntolainan osuus vähäinen. Työväki asui kaupungeissa yksityisissä vuokra-asunnoissa, mutta myös muut väestöryhmät asuivat vuokralla. Kiinteistön omistus ja vuokraus oli merkittävä elinkeino. (Juntto 1990, 130)

Teollistumisen alkuvaiheessa perheiden ainoa vaatimus oli pysyvä asunto. Vielä tuolloin ei kiinnitetty huomiota perheen jäsenten yksityisyyteen, vaan ideaaliasuntona oli huone ja keittiö, vaikka lapsia olikin usein monta. Tätä tasoa ei vielä saavutettu työväen alhaisen tulotason vuoksi, vaan yleisin asunto oli vuokrattu huone, jossa asui perheen lisäksi muitakin asukkeja. Tuloerot olivat hyvin suuret eri väestöryhmien välillä ja sen myötä myös asumiserot. Esimerkiksi kiinteistönomistajan tulotaso saattoi olla jopa 13-kertainen työläiseen verrattuna. Kauden edetessä ja palkkojen noustessa työväki pystyi maksamaan huoneensa vuokran ilman ulkopuolisia asukkeja. Vesi- ja viemäriolot paranivat kaupungeissa ja kuolleisuus kääntyi laskuun. Filantropian kaudella asuntopolitiikka oli selkeästi työväen kysymys. Valtio lainoitti rakennustoimintaa vuosina 1898–1903, mutta se oli vähäistä puuttuen vain pahimpiin epäkohtiin. (Juntto 1990, 130–132.)

3.2.2 Funktionalismin kausi (1919–1939)

Funktionalismin kaudella 1930-luvulla kehitettiin modernin asunnon malli, joka tosin yleistyi massatuotannossa vasta toisen maailmansodan jälkeen. Asuntohypoteekkipankki meni konkurssiin kansainvälisen talouskriisin seurauksena eikä uutta asuntorahoitusmuotoa kehitetty. Asutustoiminta oli merkittävin asuntopoliittinen toimenpide ensimmäisen ja toisen maailmansodan välillä. Se keskittyi enemmän asunnottoman väestön asemaan ja sen elinkeinon järjestämiseen kuin itse asumiseen. Asuinolot maaseudulla paranivat. Tilalliset olivat suurin väestöryhmä. Kautungeissa asunto-osakeyhtiöt vakiintuivat lopullisesti 1920-luvulla. Asuntotuotannon suhdannevaihtelut olivat voimakkaita. Yleishyödyllinen rakentaminen ei edelleenkään kehittynyt Suomessa, toisin kuin muissa Pohjoismaissa, johtuen muun muassa ammatillisen järjestäytymisen vähyydestä. Esimerkiksi Ruotsissa ammattiyhdistysliike oli vahvasti mukana perustamassa yleishyödyllisiä asuntoyhtiöitä. (Junto 1990, 186–187.)

3.2.3 Sota ja jälleenrakentamiskausi (1940–57)

Heti sodan jälkeen suomalaisissa perheissä tapahtui suuri muutos. Syntyvyys nousi, avioerot yleistyivät, avioliiton ulkopuolella syntyneiden määrä kasvoi ja avioliittoja solmittiin enemmän. Kaikki nämä seikat lisäsivät asuntojen tarvetta. Sotakorvaukset ja siirtoväen korvaukset sekä työaika- ja eläkeuudistukset kasvattivat valtion menoja. Suomen sosiaalipolitiikka otti ensiaskeliaan sotaleskien ja lasten avustamisessa. (Junto 1990, 227–229.)

Kauden alussa asuntojen rakentaminen keskittyi maaseudulle, kun rintamamiehet rakensivat itse kotinsa rintamamiestonteille (Tuuri 1998, 9). Vuoden 1945 hallitusohjelmassa vaadittiin, että julkisen sektorin on osallistuttava aktiivisesti yleishyödylliseen asuntotuotantoon. Asuntotuotantoa ja asuntopolitiikkaa suunnittelemaan ja valvomaan perustettiin vuonna 1949 asuntorakennustuotannon valtuuskunta ARAVA. (Junto 1990, 204.) Aravalainoituksen myötä rakentaminen siirtyi

pikku hiljaa maalta kaupunkeihin. Uudisrakentamisessa tapahtui muutos 1950-luvun puolivälissä, vasta tuolloin kaupunkeihin rakennettiin vuosittain enemmän asuntoja kuin maaseudulle. (Tuuri 1998, 9.) Valtio lainoitti lähes 70 prosenttia vuosien 1949–59 asuntotuotannosta. Vuokra-asuntojen uustuotantoa tuettiin huomattavilla verohuojennuksilla. Asuntopolitiikasta uupui silti määrätietoinen hyvinvointi- ja tasa-arvoajattelu. Asuntopolitiikassa oli kyse määräaikaisista pakon vaatimista toimenpiteistä. (Juntto 1990, 228.) Arava-asuntojen tuotanto oli omistusasuntopainotteisella 1950-luvulla. Vuosikymmenellä rakennettiin yhteensä 142 000 aravalainoitettua asuntoa, joista vain 21 000 oli vuokra-asuntoja. (Tuuri 1998, 33.)

3.2.4 Residuaalisen asuntopolitiikan kausi (1958–67)

Jälleenrakentamiskauden loputtua julkisesta asuntopolitiikasta luovuttiin ja asuntotuotanto oli yksityistä. Voiton maksimointi asumisen kustannuksella kiteyttää hyvin kauden hengen. Kaudelle ominaista oli asuntosäästäminen. (Juntto 1990, 257–258.) Asuntolainan saamiseksi tarvittiin yleensä lainaa vastaava summa säästöjä (Tuuri 1998, 59). Omistusasumisen lisääntyminen heikensi rakennusalan kilpailua, sillä omistusasumisen kysyntä perustui tarpeeseen, ei oikean markkinatilanteen odottamiseen. Tuottajan asema vahvistui. Residuaalisella kaudella julkisen asuntopolitiikan keinot katosivat. Vuokrasäännöstely lopetettiin, Aravalainoitus oli vähäistä, yksityisten asuntosijoittajienkin verohelpotuksista luovuttiin. (Juntto 1990, 257–258.)

3.2.5 Kypsin hyvinvointivaltion kausi (1968–76)

Kaupungistumisen vilkkainta aikaa oli 1960-luvun loppu ja 1970-luvun alku. Vuonna 1970 kaupunkiväestön osuus Suomen väestöstä nousi yli puoleen. Maaseutu alkoi autioitua. (Juntto 1990, 259.) Suomen elinkeinorakenteessa tapahtui suuri muutos, kun teollisuus kasvoi. Sodan jälkeisten suurten ikäluokkien tulo työkään ja perheiden perustaminen johtivat kaupungistumiseen ja suureen asuntotuotannon tarpeeseen. (Tuuri 1998, 97.) Kaupungit kasvoivat ja alkoi syntyä lähi-

öitä. Suomessa 1960-luvulla ei muutettu pelkästään maalta vaan myös maasta, erityisesti Ruotsiin. Maastamuuttoon vaikutti asumisen jälkeenjääneisyys naapurimaahan verrattuna. (Juntto 1990, 259.)

Kaudelle ominaista oli korkea asuntotuotanto ja runsas valtiontuki. Asumistaso parani nopeasti, kun valtionlainoitus oli runsaimmillaan ja asumistukijärjestelmää laajennettiin. Työmarkkinajärjestöt vaativat runsasta asuntotuotantoa. Vuosina 1971–75 Valtio lainoitti yhteensä 83 000 Arava-asuntoa. Se oli enemmän kuin aikaisemmin yli kahdenkymmenen vuoden aikana yhteensä. (Juntto 1990, 295.) Koko vuosikymmenellä rakennettiin aravarahoitteisia asuntoja 150 000 vuokra-asuntoa ja 174 000 omistusasuntoa. Huippuvuosi oli 1974, jolloin uusia asuntoja rakennettiin yhteensä 74 000. (Tuuri 1998, 97.) Runsa ja nopea rakentaminen laski kuitenkin rakentamisen laatua. (Juntto 1990, 295.)

3.2.6 Hyvinvointivaltion kriisi ja asuntopoliittikka (1977-)

Vuoden 1976 jälkeen Suomen rakennemuutos hiljeni. Ihmiset olivat asettuneet kaupunkeihin ja maaltamuutto väheni huippuvuosista. Asuntopoliittinen tuki supistui nopeasti. Vuonna 1981 valtion lainoitus laski yli puoleen vuosien 1971–76 tasosta. Luotettiin markkinoihin, mutta sen seurauksena esimerkiksi Helsingissä vuonna 1988 asuntojen hinnat nousivat 40 prosenttia, jolloin asuntopoliitikasta tuli taas tärkeää. (Juntto 1990, 330.)

Muuttoliike käynnistyi uudelleen 1980-luvulla, erityisesti pääkaupunkiseudulle. Tämä johti alueellisten hintaerojen kasvuun. Vuonna 1970 asuntojen hinnat olivat pääkaupunkiseudulla 12 prosenttia korkeammat kuin muualla maassa, kun taas vuonna 1988 ne olivat jo 84 prosenttia korkeammat. (Juntto 1990, 315.)

Tuurin (1998, 13) mukaan ihmiset olivat kyllästyneet lähiöasumiseen kerrostaloissa 1980-luvulle tultaessa. Haaveiltiin asumisesta pientaloissa luonnon läheisyydessä. Rakentaminen suuntautui pientalorakentamiseen ja aravarahoituksen osuus pienentyi. Rakennettavat asunnot olivat pääosin vapaarahoitteisia. Aravara-

hoitus putosi kolmannekseen kun 1970-luvulla kaksi kolmasosaa rakennetuista asunnoista oli aravarahoitteisia.

Asuntolainojen korkojen vähennysoikeus verotuksessa houkutteli asunnonhankkijoita ottamaan lainaa pientalon rakentamiseen ja asunnon hankkimiseen. Asuntojen hinnat nousivat jatkuvasti, joka antoi ihmisille mielikuvan, että asunnon hankkiminen kannattaa aina. Asuntotuotanto oli vielä suurta ja se huipentui alan ylikuumenemiseen 1980-luvun lopulla, jolloin lähes 75 prosenttia suomalaisista asui omistusasunnoissa. (Tuuri 1998, 113.)

Vuonna 1987 rahamarkkinat vapautuivat, kun yli 40 vuotta kestänyt korkotason säätely päättyi. Sen vaikutuksia asuntomarkkinoihin ei kuitenkaan ennakoitu. (Juntto 1990, 307.) Asuntolainoja sai helpommin ja asuntojen kysyntä kasvoi räjähdysmäisesti. Kysyntä näkyi suoraan asuntojen hinnoissa. Suomen hintataso nousi 15 prosenttia muuhun Eurooppaan verrattuna (Tuuri 1998, 125.) Asuntomarkkinat eivät kestäneet vapaata asuntorahoitusta, joten lainanantoa jouduttiin kiristämään uudelleen vuonna 1989. Tuolloin helibor-korko nousi jyrkästi 16 prosenttiin. (Juntto 1990, 307.)

Vuonna 1990 Suomen kahta tärkeää kauppakumppania, Englantia ja Ruotsia, koetteli lama. Samanaikaisesti Neuvostoliitossa oli sekasorto ja kaupankäynti sen kanssa hyytyi moneksi vuodeksi lähes kokonaan. Suomen kustannustaso nousi edelleen, jonka vuoksi rakennusalalla alettiin järjestää kansainvälisiä urakkakilpailuja hintatason hillitsemiseksi. Vuonna 1992 Suomessa oli lama, korkotaso oli korkealla ja investoinnit lähes nollassa. Rakentamisen hinnat olivat laskeneet rajusti, koska kysyntää ei ollut. Suuria rakennusliikkeitä joutui velkasaneeraukseen tai konkurssiin ja Suomeen kehittyi suuri työttömyys. (Tuuri 1998, 125.)

Asuntotuotanto oli 1990-luvulla pääosin valtion lainoituksen varassa. Suurin osa valtion lainoittamista asunnoista oli nyt vuokra-asuntoja. Vuokrasäännöstely lopui vuonna 1995 ja se toi markkinoille lisää vuokra-asuntoja eikä vuokrataso noussut. Vuosikymmenen lopulla, talouden taas elpyessä, vuokrat suurimmissa kaupungeissa alkoivat nousta. (Tuuri 1998, 125.)

3.3 Asuntopoliittinen toimenpideohjelma

Tämän hallituskauden (2007–2011) tärkeimmät asuntopoliittiset toimenpiteet on määritelty asuntopoliittisessa toimenpideohjelmassa. Ohjelma käsittää maanlaajuiset asuntopoliittiset kysymykset ja kehittämistoimenpiteet. (Ympäristöministeriö 2008, 5.)

Asuntopoliittisen toimenpideohjelman lähtökohtia ovat:

- Parantaa talouskasvun mahdollisuuksia, mikä on mahdollista kun lisätään kasvukeskuksien kohtuuhintaista asuntotarjontaa
- Parantaa ja tiivistää yhdyskuntarakennetta sekä vähentää asumisesta johtuvia ilmastopäästöjä
- Parantaa valtaväestöä heikommassa asemassa olevien erityisryhmien asumistilannetta
- Mahdollistaa asuinrakennuksien hyvä ylläpito ja kehittää viihtyisiä asuinympäristöjä. (Ympäristöministeriö 2008, 5.)

Asuntopoliittisilla toimenpiteillä valtio edistää asuntomarkkinoiden toiminnan kehittymistä, mutta toimenpiteillä on vaikutusta myös muille yhteiskunnan osa-alueille, joille vaikutukset voivat olla jopa merkittävämpiä. Toimenpideohjelma keskittyy taloudellisen kasvun tukemiseen ja julkisten menojen, kuten sosiaali- ja terveysten menojen, pienentämiseen. Ohjelmalla on myös tärkeä rooli seutujen kehittämisessä. (Ympäristöministeriö 2008, 5.)

3.4 ARAn rooli asuntopoliitikassa

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskusella on merkittävä rooli valtion asuntopoliitiikan toteuttajana. Se myöntää asumiseen ja rakentamiseen liittyviä avustuksia, korkotukilainoja ja takauksia. (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2010c.)

ARAn tehtävät ovat pitkälti sidoksissa Suomen asuntopoliitiikan tavoitteisiin.

ARAn tärkeimpiä tehtäviä on kehittää kestävä, laadukasta ja kohtuuhintaista asumista sekä tukea pieni- ja keskituloisten kotitalouksien ja erityisryhmien asunto-olojen parantamista. (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2009a.)

ARAlla tulee olemaan hyvät näkymät tulevaisuudenkin asuntopolitiikassa. Suomessa suuret ikäluokat ikääntyvät, jolloin tarvitaan entistä enemmän tuettua palveluasumista. Palvelutaloja rakennetaan enemmän ja ARA-tuotanto takaa koh- tuulliset asumiskustannukset erityisryhmille.

Korjausavustukset

Valtion avustusten myöntämistä, maksamista, käyttämistä, käytön valvontaa ja takaisinperintää säätelee valtionavustuslaki (688/2001). Avustukset myönnetään hakemuksesta. Valtionavustusta voi saada, jos käyttökohde on yhteiskunnallisesti hyväksyttävä. Avustuksen tulee olla tarpeellinen ja perusteltu avustukselle asetet- tujen tavoitteiden kannalta. (Opetus- ja kulttuuriministeriö 2010.)

Valtion viranomaisilla on oikeus tehdä avustuksen saajan toimintaan ja talouteen liittyviä tarkastuksia. Jos valtionavustusta on saatu virheellisin perustein tai koko- naan perusteetta, on valtiolla oikeus periä maksettu avustus takaisin. Valtionavus- tuksia myöntävät viranomaiset valvovat avustusten käytön tuloksellisuutta ja tar- koituksenmukaisuutta sekä valtionavustuksen vaikutuksia esimerkiksi kilpailuun, ympäristöön tai eri väestöryhmien asemaan. (Opetus- ja kulttuuriministeriö 2010.)

Korjausavustuksia myöntävät sekä kunnat, että ARA. Kuntien myöntämiä korja- usavustuksia ovat:

- Vanhusväestön ja vammaisten avustus (+ veteraanilisä)
- Avustus jätevesijärjestelmän parantamiseen
- Avustus suunnitelmallisen korjaustoiminnan edistämiseksi
 - o Kuntoarvioavustus
 - o Kuntotutkimusavustus
 - o Suunnitteluavustus
- Energia-avustukset
 - o Energia-avustus
 - o Pientalojen energia-avustus
 - o Energiakatselmusavustus
- Suhdanneluonteiset avustukset

- Suhdanneluonteinen avustus
- Suhdanneluonteinen energia-avustus.

Näiden lisäksi ARA myöntää avustuksia uusien hissien rakentamiseen ja perusrantamiseen sekä liikuntaesteen ja terveyshaitan poistamiseen.

Talouden suhdanteet vaihtelevat nyt ja tulevaisuudessa Korjausavustukset toimivat talouden elvyttäjänä. Tälläkin hetkellä on käytössä suhdanneluonteinen avustus, joka on otettu käyttöön korjaustoiminnan tukemiseksi ja työllisyyden ylläpitämiseksi.

Vuonna 2011 käyttöön otetaan suhdanneluonteinen energia-avustus, jonka tarkoitus on tukea uusiutuvien energiamuotojen käyttöönottoa. Tämänhetkiset hallituksen päätökset näyttävät siltä, että tulevaisuudessa panostetaan entistä enemmän uusiutuviin energiamuotoihin ja siihen, että vanhat energiamuodot kuten öljy ja kivihiili vaihdetaan uusiutuvaan energiaan.

4 CASE: KORJAUSAVUSTUSTEN OHJEISTUKSEN KEHITTÄMISKOHTEET

Opinnäytetyö on tehty Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen toimeksiannosta. Empiriaosuudessa on tarkoitus selvittää korjausavustusten ohjeistuksen kehittämiskohteita. Tulosten pohjalta laaditaan uusi tiivistetty ohje kunnille täydentämään jo olemassa olevaa ohjeistusta. Uusi ohje helpottaisi erityisesti rahatilauksen tarkastajien työtä. Myös kuntien työmäärä vähenisi, kun ARA tarvitsisi vähemmän lisäselvityksiä rahatilauksiin. Opinnäytetyö tehtiin syksyn 2010 aikana, jolloin tekijä työskenteli virastossa korjausavustusryhmässä. Tässä luvussa esitellään opinnäytetyön kohdevirasto sekä tehty kvantitatiivinen tutkimus ja sen tulokset.

4.1 Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) aloitti toimintansa vuonna 2008 jatkamalla Valtion asuntorahaston työtä. ARA on ympäristöministeriön tulosohjauksessa oleva keskusvirasto, joka vastaa valtion asuntopolitiikan toteuttamisesta. (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus, 2010c.) ARA on käynyt noin 60-vuotisen historiansa aikana läpi suuria muutoksia. Tuona aikana virasto on muuttanut muotoaan moneen otteeseen. Suomen asuntohallinnon historia on kehittynyt seuraavasti:

- 1949 perustettiin Asuntotuotantotoimikunta
 - valtion asuntolainoitus alkoi
- 1953 aloitti Asuntotuotannon Rahoitusvaltuuskunta (ARAVA)
- 1966 perustettiin sisäministeriön alaisuudessa oleva Asuntohallitus
- 1983 Asuntohallitus siirtyi uuden ympäristöministeriön alaisuuteen
- 1990 perustettiin asunto-olojen kehittämisrahasto
- 1993 aloitti Valtion asuntorahasto (ARA)
 - toiminnan painopiste oli lainoituksessa
- 2008 aloitti Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)
 - rahoituksen lisäksi kehittämiseen liittyviä tehtäviä
 - muutto Helsingistä Lahteen

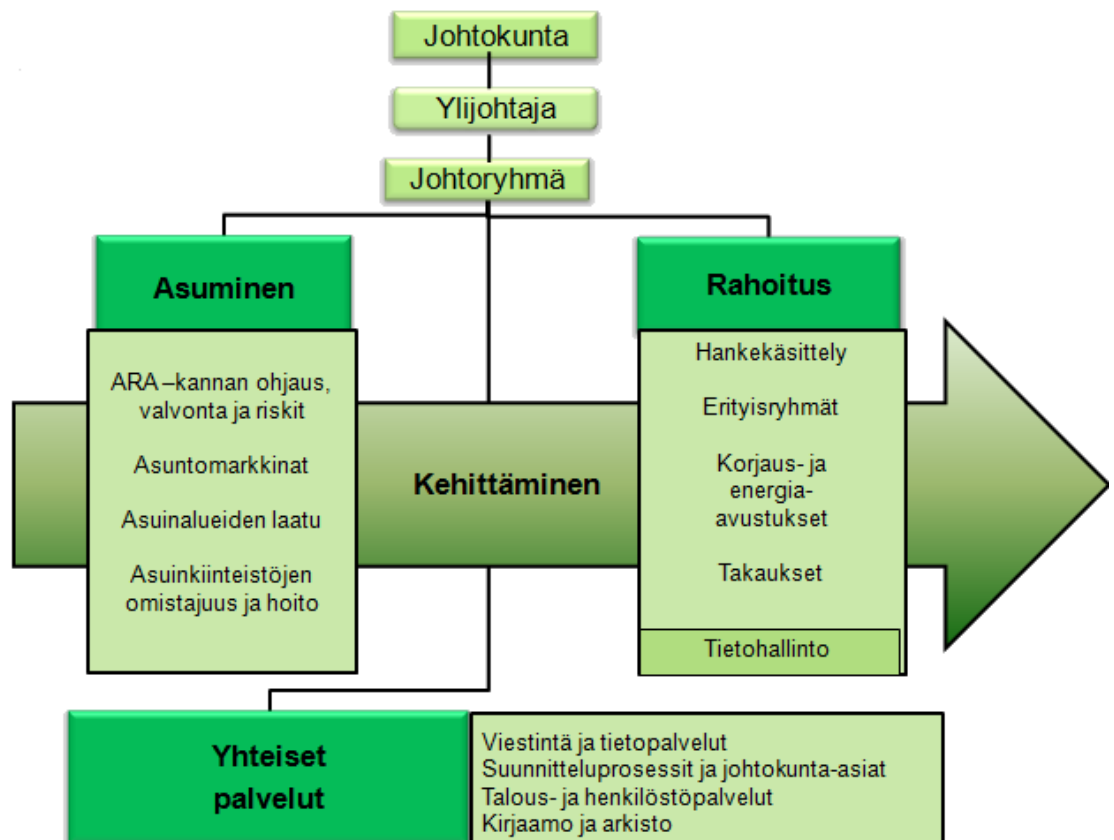
o talousarvion ulkopuolinen asuntorahasto jatkaa vanhalla nimellä (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus, esite).

Tällä hetkellä ARAn organisaatio muodostuu asumisen ja rahoituksen toimialoista, joiden sisällä ovat seuraavat ryhmät:

- asumisen toimiala: rakentamisen ohjaus-, kiinteistötalous-, asuntokanta- ja asuntomarkkinaryhmät
- rahoituksen toimiala: rahoitus- ja korjausavustusryhmät.

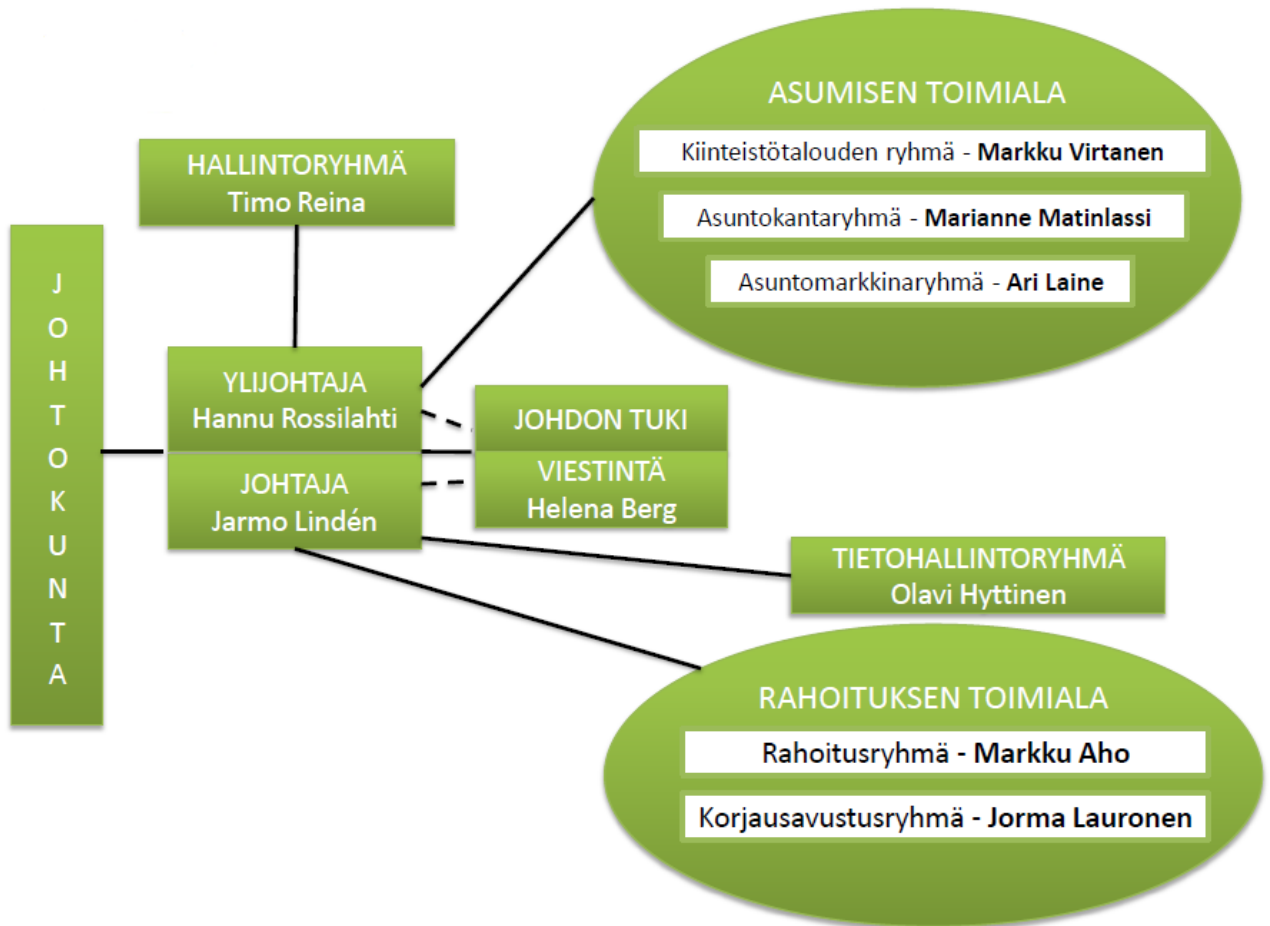
Lisäksi organisaatioon kuuluvat johdon tuki ja viestintä, hallinto ja tietohallinto. (Asumisen rahoitus ja kehittämiskeskus 2010b.)

ARA työllistää tällä hetkellä noin 60 henkilöä. Vuoden 2015 loppuun mennessä virastosta eläköityy 18 henkilöä. Tänä aikana virastoon on tarkoitus rekrytoida viisi uutta henkilöä. Tämän johdosta ARAssa on meneillään organisaatiomuutos. (Reina 2010.) Alla nähdään luonnos uudesta organisaatiomallista.



Kuvio 6. ARAn tulevan organisaatiomallin luonnos (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2010a).

Organisaatiomuutoksen tarkoituksena on vähentää ryhmiä ja sen myötä esimiehiä. Uusi organisaatiomalli on tarkoitus ottaa käyttöön vuoden 2011 alusta. (Reina 2010.) Alla tämän hetkinen organisaatiomalli vertailukohtana.



Kuvio 7. ARAn nykyinen organisaatiomalli (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2010b)

Kuten Kuviosta 7 nähdään, ARAssa on kaksi päätoimialaa, joilla molemmilla on esimiehet ja lisäksi hallinto- ja tietohallintoryhmä erillisinä. Toimialojen sisällä on ryhmiä, joilla myös kaikilla on omat esimiehensä. Lähivuosien aikana eläköityvistä suuri osa on ryhmien esimiehiä, joten organisaatiomuutos on mahdollinen ilman irtisanomisia. Uusi organisaatiomalli selkeyttää organisaatorakennetta.

ARAn lakisäätteisinä tehtävinä on:

- huolehtia asuntojen tuotantoon, hankintaan ja perusparantamiseen myönnettävän valtion tuen sekä asumiseen liittyvien valtion avustusten ja takausten toimeenpanosta.
- ohjata ja valvoa arava- ja korkotukilainoitettujen asuntokannan käyttöä, sekä yhteistyössä Valtiokonttorin kanssa huolehtia asunto- ja lainakantaan liittyvien valtion riskien hallinnasta.
- hoitaa asumista ja asuntomarkkinoita koskevia asiantuntijatehtäviä ja tietopalveluja sekä niihin liittyviä selvityksiä. (Laki Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta 71/2007, 1 §.)

Organisaatiomuutoksen lähtökohtana on turvata nykyisten työntekijöiden asema ARAssa ja varmistaa, että lakisäätteiset tehtävät pystytään jatkossakin hoitamaan. Lähtökohtana on myös toimintamäärärahojen pitäminen annettujen kehysten mukaisina. (Reina 2010.)

4.2 Tutkimuksen toteutus

Opinnäytetyön tekijä toimii virastossa rahatilauksien tarkastajana. Tekijä keräsi aineiston tutkimukseen elokuun 2010 aikana tulleista kuntien rahatilauksista. Rahatilauksia kyseisenä aikana tuli yhteensä 521 kappaletta. Tutkimuksen tavoitteena on saada selville, miten nykyistä korjausavustusten ohjeistusta voidaan kehittää, jotta virheet rahatilauksissa vähenisivät. Ohjeistuksen kehityskohteet saadaan selville tutkimalla, mitkä ovat tyypillisimmät virheet rahatilauksissa. Aineistosta selvitettiin, mitä erilaisia virheitä rahatilauksissa oli ja kuinka paljon. Aineistosta tehtiin kvantitatiivinen tutkimus, eli rahatilauksien virheet koottiin yhteen ja niiden määrät laskettiin kunnittain.

Aineistoa voidaan pitää kattavana, sillä rahatilauksia tuli 175 kunnasta kun kuntia yhteensä on 342. Otos on edustava, sillä se sisältää hieman yli puolet kunnista ja koostuu hyvin erityyppisistä kunnista. Mukana on suuria ja keskisuuria kaupunkeja sekä pieniä kuntia. (Hirsjärvi, Remes & Sajavaara 2009, 180.)

4.3 Taustatietoa tutkimuksesta

Seuraavien avustusten osalta kunnat hakevat maksatusta ARAlta rahatilauksella.

Kunnilta haettavia avustusmuotoja ovat:

- vanhusväestön ja vammaisten avustus
- veteraanilisä
- jätevesijärjestelmän parantaminen
- kuntoarvioavustus
- kuntotutkimusavustus
- suunnitteluavustus
- energia-avustus
- pientalojen energia-avustus
- energiakatselmus
- suhdanneluonteinenavustus
- suhdanneluonteinen energia-avustus.

Rahatilauksissa ilmenneet virheet olivat hyvin erityyppisiä. Virheitä oli kaikkiaan 22 erilaista, mutta osan virheistä voisi koota yhden otsikon alle. Esimerkiksi monista rahatilauksista puuttui jokin välttämätön tieto, allekirjoitus tai tarvittava liite. Virheellisiä rahatilauksia oli yhteensä 197, kun rahatilauksia elokuussa oli 521 kappaletta, eli noin 38 prosenttia rahatilauksista oli virheellisiä.

Virheet voidaan jakaa kahteen luokkaan. Niihin, jotka vaativat lisäselvitystä kunnalta ja niihin, jotka eivät vaadi lisäselvitystä, mutta mitkä muuten aiheuttavat ylimääräistä työtä rahatilauksen tarkastajalle. Seuraavassa taulukossa esitetään rahatilauksissa ilmenneet virheet, jotka on jaettu kahteen luokkaan.

Taulukko 1. Rahatilausten virheet

Vaatii lisäselvityksen kunnasta	Ei vaadi lisäselvitystä
Puuttuva tieto: <ul style="list-style-type: none"> - Allekirjoitus - Hyväksytty kustannusarvio - Korjaustoimenpiteet - Veteraanilista - Rakennusvaihetodistus - Valmiusaste - Tilinumero - Toteutuneet kustannukset 	Avustusmuotokoodi väärin: <ul style="list-style-type: none"> - Avustusta ei ole jaettu V+VE - Avustus on jaettu V+VE, vaikka pitäisi olla kokonaan VE - Avustusmuotokoodi väärä, merkitty E, pitäisi olla PE
Virheellisesti merkitty tieto: <ul style="list-style-type: none"> - Kunnan myöntämispäivämäärä - Määrärahavuosi - Myönnetty avustus - Kustannusarvio 	Rahatilausten summa virheellinen Peruuntuva avustus puuttuu
Avustusta myönnetty/ tilattu väärin: <ul style="list-style-type: none"> - Liian vähän korjattavia asuntoja SUH-avustuksessa - Myönnetty SUH-avustusta liian pienille kustannuksille - Myönnetty SUH-avustusta yksityishenkilölle - Energia-avustusta myönnetty liikaa - Avustusta tilattu liikaa 	Tilataan useammassa erässä, mutta erien kustannuksia ei ole eritelty

Taulukossa käytetyt lyhenteet ovat avustusmuotoja:

V = vanhusväenavustus

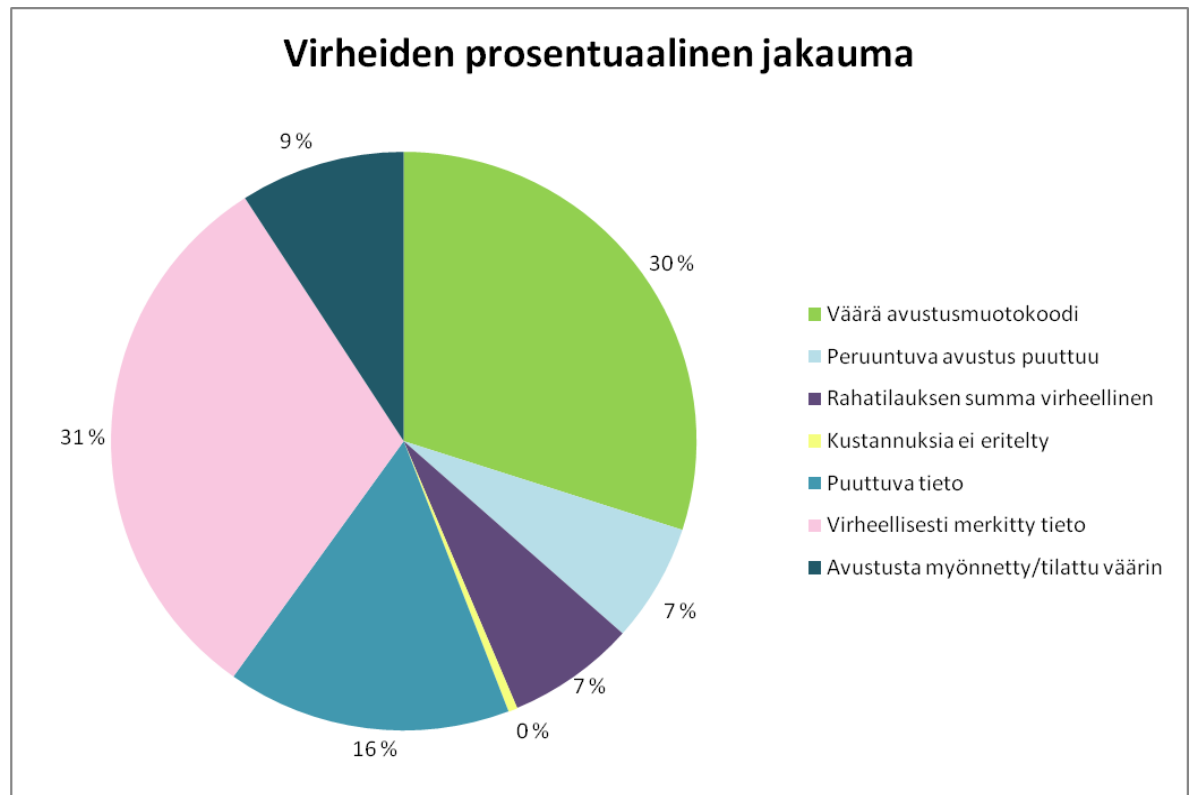
VE = veteraanilisä

E = energia-avustus (asunto-osakeyhtiöille)

PE = pientalojen energia-avustus

SUH = suhdanneluonteinen avustus

Rahatilausten virheiden välistä prosenttijakaumaa havainnollistetaan seuraavassa kuviossa.



Kuvio 8. Rahatilausten virheiden prosentuaalinen jakauma

Kuviosta 8 nähdään, että tyypillisimmät virheet ovat virheellisesti merkitty tieto ja väärä avustusmuotokoodi. Myös puuttuvia tietoja oli suhteellisen paljon. Vähiten oli väärin myönnettyjä/tilattuja avustuksia, virheellisiä summia, puuttuvia peruutuksia ja avustuksia, joiden kustannuksia ei ollut eritelty.

Kaikki rahatilauksissa olevat virheet pitää korjata, jotta avustukset voidaan laittaa maksuun. Joihinkin korjauksiin tarvitaan kunnan lisäselvitys ja joitain virheitä rahatilauksen tarkastaja voi itse korjata. Seuraavaksi avataan hieman löytyneiden virheiden sisältöä ja toimenpiteitä, joita niiden korjaamiseksi joudutaan tekemään.

4.4 Tutkimuksen keskeisimmät tulokset

4.4.1 Kunnan lisäselvityksen vaativat virheet

Virheistä 31 kappaletta oli puuttuvia tietoja. Rahatilauksista puuttui seuraavia tietoja: allekirjoitus, hyväksytty kustannusarvio, korjaustoimenpiteet, veteraanilista, rakennusvaihetodistus (liite 2), valmiusaste, tilinumero ja toteutuneet kustannukset. Kaikki nämä tiedot ovat sellaisia, joita tarkastajan pitää pyytää kunnasta erikseen.

Virheellisesti merkittyjä tietoja oli yhteensä 61 kappaletta, eli suurin osa kaikista virheistä. Erityisesti määrärahavuosi oli merkitty rahatilauksiin väärin, näitä oli 42 kappaletta. Yleisimmin määrärahavuosi oli merkitty väärin vuoden 2010 suhdanneluonteisten korjausavustusten rahatilauksissa. Määrärahavuodeksi oli merkitty 2009, vaikka avustus oli myönnetty vuonna 2010. Tämä johtunee siitä, että alun perin suhdanneluonteista avustusta piti myöntää ainoastaan vuonna 2009, mutta kovan kysynnän vuoksi avustusta päätettiin jatkaa 2010 vuoden puolelle. Toinen väärän määrärahavuoden aiheuttava seikka voi olla, että avustushakemus on saapunut kuntaan 2009 vuoden puolella, mutta avustuspäätös on tehty vasta 2010. Kunnat saattavat mieltää, että koska suhdanneluonteisen avustuksen hakuaikaa jatkettiin, se tulee samasta määrärahasta. Näin ei kuitenkaan ole, vaan määrärahavuosi määräytyy aina kunnan myöntämispäivämäärän mukaan. Muita virheellisiä tietoja oli päivämäärien ristiriitaisuus rahatilauksen ja rakennusvaihetodistuksen välillä, myös avustusten ja kustannusten summissa saattoi olla joitain heittoja.

Avustuksia oli myös myönnetty tai tilattu väärin, näitä oli yhteensä 18. Suhdanneluonteisten avustusten myöntämisessä näyttäisi olevan vaikeuksia ohjeiden tulokinnassa. Kolmessa tapauksessa suhdanneavustusta oli myönnetty kohteelle, jossa korjattiin vain yksi asunto. Suhdanneavustusta voi kuitenkin myöntää vain, jos kohteessa on vähintään kaksi korjattavaa asuntoa. Suhdanneavustusta oli myös myönnetty liian pienille kustannuksille ja yksityishenkilölle kahdessa rahatilauksessa. Suhdanneavustuksen myöntämiseksi, korjaustoimenpiteen kustannukset tulee olla vähintään 5 000 euroa. Avustusta voi myöntää vain yhteisölle, ei yksityishenkilölle tai yksityisessä omistuksessa olevalle kohteelle.

Virheellisesti myönnettyjä energia-avustuksia oli saman verran kuin suhdanne-
luonteisia, eli yhteensä viisi. Tämä johtunee siitä, että energia-avustuksen haku-
lomakkeella korjaustoimenpiteille on esimerkiksi määriteltä, kuinka monta euroa
per neliometri avustusta voi myöntää. Lomakkeen alareunassa kuitenkin lukee,
että avustusta voidaan myöntää enintään 10 prosenttia kustannuksista (liite 3).

Sellaisia rahatilauksia, joissa avustusta tilataan liikaa, oli kahdeksan. Useimmiten
näin käy kun korjaushankkeen kustannukset pienenevät alkuperäisestä kustannus-
arviosta, mutta avustuksen määrää ei ollut laskettu sen mukaisesti. Avustusta
myönnetään aina tietyn prosentin mukaan, kun kustannukset pienenevät, pienenee
myös avustuksen määrä.

Edellä mainitut virheet korjataan pyytämällä kunnalta oikeat tiedot, joko sähkö-
postitse tai puhelimitse ja kirjoittamalla korjaava kommentti rahatilaukseen.
Useimpiin näistä riittää, että kunnasta vastataan sähköpostitse tai puhelimitse lisä-
selvityspyyntöön. Jos rahatilauksesta puuttuu allekirjoitus, rakennusvaihetodistus
tai veteraanilista, joutuu kunta lähettämään ARAan kokonaan uuden asiakirjan.

4.4.2 Kunnan lisäselvitystä vaatimattomat virheet

Yleisin virheistä, jotka eivät vaadi lisäselvityksiä, oli väärä avustusmuotokoodi.
Näitä oli kaikkiaan 59. Vääriä avustusmuotokodeja oli kolmenlaisia:

- Veteraanihakijan kohdalla avustusta ei ollut jaettu vanhusväen avustuk-
seen ja veteraanilisään (V+VE), vaikka tulorajojen mukaan näin olisi kuu-
lunut menetellä. Näitä virheitä oli 30 kappaletta.
- Veteraanihakijan avustus oli jaettu V+VE, vaikka avustus tulorajojen mu-
kaan on kokonaan VE. Virheitä oli seitsemän kappaletta.
- Pientalojen energia-avustus (PE) oli merkitty energia-avustukseksi (E).
Virheitä oli 22 kappaletta.

ARAssa tarkastetaan aina veteraanihakijoiden tulot, joiden mukaan avustus on joko kokonaan VE tai V+VE. Tämä lukee nykyisessä ohjeistuksessa hyvin epäselvästi:

Niissä tapauksissa, joissa veteraani tai rintamaveteraanin leski mahtuu normaaleihin tulorajoihin, 40 % suuruinen perusavustus myönnetään kunnan normaalista korjausmäärärahaosuudesta. Mikäli veteraani- tai leskiruokakunta ei mahdu normaaleihin tulorajoihin, avustus myönnetään korotetuilla tulorajoilla (veteraanimääräraha). (Korjaus- ja energia-avustusten haku-, myöntämis- ja maksatusmenettely 2010.)

Tämä siis tarkoittaa sitä, että mikäli veteraanihakijan tulot ovat alle normaalien tulorajojen, avustus myönnetään jaettuna normaalista korjausavustusmäärärahasta ja veteraanimäärärahasta, V+VE, siten että V on enintään 40 % ja VE enintään 30 %. Mikäli taas veteraanihakijan tulot ovat yli normaalien tulorajojen, mutta alle korotettujen veteraanitulorajojen, avustus myönnetään kokonaan veteraanimäärärahasta, VE. Eli avustus on korkeintaan 70 %.

Pientalojen energia-avustusta tilataan hyvin usein väärällä avustusmuotokoodilla. On vaikea analysoida, mistä tämä johtuu, sillä ohjeistuksessa eri energia-avustusmuodot ovat selkeästi erillään ja rahatilauslomakkeelle (Liite 1) on merkitty eri avustusten lyhenteet. Jos E-koodin vieressä lukisi esimerkiksi suluissa: "yhteisöille", voisi olla helpompi erottaa yksityishenkilöiden energia-avustukset.

Nämä virheet korjataan ARAssa. Samalla kun tarkastetaan veteraanihakijan tulot, jaetaan tai yhdistetään avustus oikein. Pientalojen energia-avustuksen kohdalla taas virheen huomaa helposti, jos hakijana on yksityishenkilö, mutta rahatilauksessa tilataan asunto-osakeyhtiöille tarkoitettua energia-avustusta. Avustusmuoto korjataan tuolloin kirjaamalla kommentti rahatilaukseen. Tiliointien on tärkeää mennä oikein, jotta avustus maksetaan oikeasta määrärahasta.

Yhteensä 14 rahatilauksessa rahatilauksen summa oli virheellisesti merkitty. Tarkastajan on helppo itse korjata virheellinen summa, mutta tämän lisäksi summuutos täytyy tehdä sähköpostitse Valtion talous- ja henkilöstöhallinnon palvelukeskukselle (Palkeet). Palkeet muuttaa summan ohjelmaan, jossa laskut tilioidään

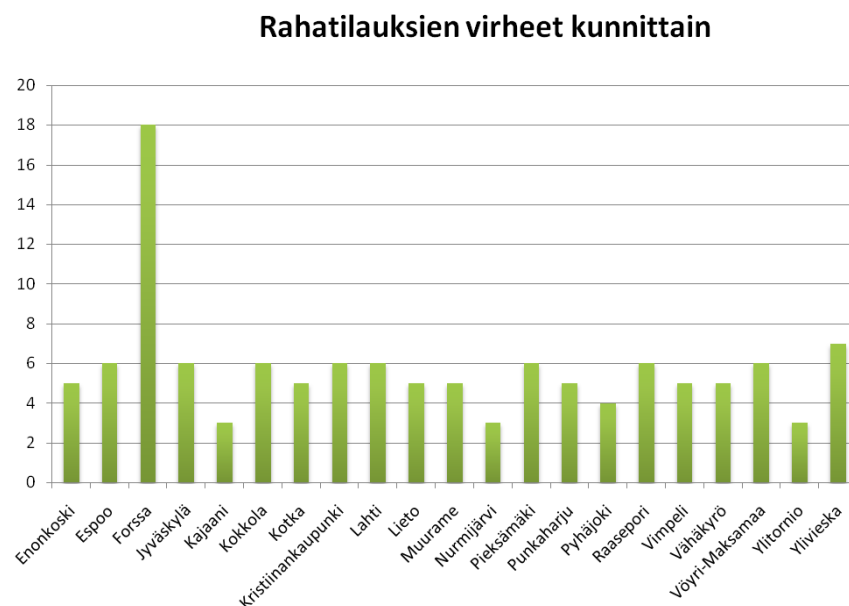
ja maksetaan. Tähän kuuluu vaihtelevasti aikaa riippuen siitä, kuinka kiire Palkeissa on.

Peruuntuvaa avustuksen osuutta ei ollut merkitty 13 kertaa. Tämäkin on tarkastajan helppo itse laskea, mutta välillä joutuu selvittämään, ovatko korjaustoimenpiteet varmasti valmiit, kun peruutusta ei ole merkitty. Avustusta peruuntuu silloin, kun kustannukset pienentyvät alkuperäisestä kustannusarviosta. Tällöin avustusta tilataan alkuperäisen myöntöprosentin mukaisesti. Alun perin myönnetyn avustuksen ja tilattavan avustuksen erotus on peruuntunut avustus.

Monissa avustusmuodoissa avustusta voi tilata useammassa kuin yhdessä erässä. Tällöin kustannukset eri erien välillä pitää eritellä, samoin aiemmissa erissä tilattu avustuksen määrä, jotta rahatilaus voidaan asianmukaisesti tarkastaa. Elokuun rahatilauksista vain yhdessä, kustannuksia ei ollut eritelty. Rahatilauksen tarkastajan on mahdollista itse laskea miten eri erät jakaantuu, mutta se voi olla aikaavievää ja hankalaa. Tiedon voi myös selvittää suoraan kunnasta.

4.5 Virheet eri kunnissa

Seuraavassa kuviossa on koottu virheiden määrä kunnittain niiden kuntien osalta, joissa virheitä oli enemmän kuin kaksi.



Kuvio 9. Virheet kunnittain

Huomattavasti eniten virheitä oli Forssan rahatilauksissa, 18 kappaletta. Virheellisissä rahatilauksissa määrärahavuosi oli merkitty väärin 17 kertaa ja yhdestä rahatilauksesta puuttui peruuntuva avustuksen määrä.

Virheitä on myös vertailtu kunnan koon mukaan. Kunnat on jaettu yli 50 000 asukkaan kuntiin ja alle 50 000 asukkaan kuntiin. Yleensä suurissa kunnissa avustasioita hoitaa useampi henkilö ja yhdellä henkilöllä on aina yksi vastuualue. Pienemmissä kunnissa yksi henkilö hoitaa avustusasiat, rakennusvalvonnan ja korjausneuvonnan sekä joissain tapauksissa muitakin asioita. Alla olevasta taulukosta nähdään miten virheet ovat jakautuneet.

Taulukko 2. Virheet kunnan koon mukaan

	Virheitä	Rahatilauksia	Virheitä %
Yli 50 000 asukkaan kunnat	30	123	24 %
Alle 50 000 asukkaan kunnat	167	398	42 %
Yhteensä	197	521	38 %

Taulukosta 2 nähdään, että suurista kunnista on tullut vähemmän rahatilauksia, sillä suuria kuntia on vähemmän. Kuitenkin suurten kuntien rahatilaukset sisältävät yleensä monta avustuksen saajaa ja kohdetta, joten virheiden riski kasvaa. Tästä huolimatta suurten kuntien rahatilauksista virheitä oli 24 prosentissa. Pienistä kunnista taas rahatilauksia on tullut enemmän, mutta niissä yleensä on vain yksi tai muutama avustuksen saaja tai kohde, jolloin virheiden riski on pienempi. Kuitenkin pienien kuntien rahatilauksista 42 prosentissa on virheitä.

4.6 Johtopäätökset

Tutkimuksen tulosten perusteella osa virheistä johtuu huolimattomuudesta ja osa nykyisen ohjeistuksen vaikeasta tulkittavuudesta. Yleisesti ottaen suurimpien kuntien rahatilauksissa on vähemmän virheitä kuin pienempien kuntien, vaikka suurista kunnista tulee rahatilauksia, jotka voivat sisältää kymmeniä avustuksen saajia. Virheiden vähäisempi määrä selittyy sillä, että suurissa kunnissa yksi työntekijä voi keskittyä tiettyyn asiaan avustuksen myöntö- ja tilausprosessissa. Pienem-

missä kunnissa yleensä avustusasioita hoitaa vain yksi henkilö, jonka pitäisi olla perillä kaikesta, mitä avustusprosessi vaatii.

Tulosten mukaan suurimmat vaikeudet ilmenevät avustusmuotokoodin merkitsemisessä oikein. Saman verran rahatilauksissa on virheellisesti merkittyjä tietoja, joiden merkitsemiseen ARAssa kaivattaisiin huolellisuutta. Samoin puuttuvia tietoja oli määrällisesti paljon, nämäkin virheet jäisivät pois kun tarkastettaisiin vielä ennen rahatilauksen lähettämistä, että papereista löytyy kaikki tiedot ja ne varmasti ovat oikein.

Muutokset uudessa ohjeessa ovat lähinnä samojen asioiden muotoilua eri tavalla niin, että asia tulee helpommin ymmärretyksi, tästä esimerkkinä veteraanihakijan avustuksen jakaminen oikein. Uudessa ohjeessa kerrotaan selkeämmin, missä tapauksissa avustus jaetaan ja missä ei. Uudessa ohjeessa myös toistetaan samoja asioita, mitä vanhoissa ohjeissa jo on, kuten esimerkiksi suhdanneluonteisten avustusten osalta, muistutetaan kuntia korjauskustannusten rajoista ja korjattavien asuntojen määrästä. Uuteen ohjeeseen on myös koottu informaatiota rahatilauslomakkeelta liittyen energia-avustuksen avustusmuotokoodin valitsemiseen.

5 YHTEENVETO

Opinnäytetyö tehtiin toimeksiantona Asumisen Rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA). ARA:n korjausavustusryhmässä käsitellään kuntien lähettämiä korjausavustusten rahatilauksia. Rahatilauksissa esiintyy hyvin paljon virheitä, jotka vaativat joko lisäselvityksiä kunnasta tai joiden korjaaminen muuten vie tarkastajan työaikaa.

Työn tarkoituksena on vähentää virheitä kuntien ARAan lähettämässä korjausavustusten rahatilauksissa ja sitä kautta vähentää virheiden korjaamiseen käytettävää työaikaa. Virheitä pyritään vähentämään uuden, vanhoja täydentävän ohjeen avulla, joka laadittiin kunnille korjausavustusten myöntämiseen ja hakemiseen (liite 4). Ohje lähetetään kuntiin ja sitä käytetään hyväksi tulevaisuudessa uusien virallisten ohjeiden laatimisessa. Tällä hetkellä hallitus toteuttaa valtion tuottavuusohjelmaa, jolla pyritään tehostamaan julkisen sektorin toimintaa. ARA:n henkilötövuosikehys pienenee, jolloin on tärkeää, että työaika käytetään tehokkaasti.

Opinnäytetyön päätutkimuskysymyksenä oli: mitä kehitettävää on ARA:n korjausavustusohjeistuksessa. Päätutkimuskysymyksestä johdettiin kaksi alatutkimuskysymystä: mitkä ovat tyypillisimmät virheet rahatilauksissa ja miten nykyinen ohjeistus aiheuttaa virheet. Tutkimuskysymyksiin saatiin vastaukset tutkimalla elokuun 2010 aikana tulleita rahatilauksia ja niissä ilmeneviä virheitä.

Tutkimus tehtiin kvantitatiivisena tutkimuksena, eli virheiden määrät laskettiin ja niiden perusteella tehtiin uusi ohje.

Opinnäytetyön teoriaosa jaettiin kahteen lukuun. Ensimmäisessä tarkasteltiin julkisen sektorin toimintaa sisältäen valtion ja kuntien talouden. Toisessa luvussa käsiteltiin Suomen asuntopolitiikkaa, sen historiaa ja nykypäivää. Tutkimuksen empiriaosassa esiteltiin aluksi työn toimeksiantaja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus, sen tehtävät sekä tuottavuusohjelman vuoksi toteutettava organisaatiomuutos. Empiriaosassa myös analysoitiin rahatilauksista löytyneitä virheitä, joiden perusteella luotiin uusi tiivistetty korjausavustusohje kunnille.

Tutkittaessa rahatilauksia, niistä löytyi opinnäytetyön tekijän mielestä yllättävän paljon erilaisia virheitä. Vaikka tekijä työssään törmää näihin virheisiin joka päivä, virheiden määrä kuitenkin yllätti. Elokuun 2010 rahatilauksista noin 38 % oli virheellisiä. Uudesta ohjeesta oli mahdoton tehdä täysin kattavaa, sillä virheitä on niin paljon erilaisia, että niitä kaikkia ei ilmennyt elokuun rahatilauksissa. Kuitenkin kaikki sellaiset virheet, joita tekijä ajattelikin löytyvän, ilmenivät yhden kuukauden rahatilauksissa. Tästä voisi siis päätellä, että toimiessaan oletetulla tavalla ohje vähentäisi juuri yleisimpiä virheitä rahatilauksissa, joita ilmenee joka päivä. Virheistä saatiin koottua juuri sellainen ohje, jonka tekijä alun perin halusikin helpottamaan omaa ja ryhmänsä työtä.

Tämä opinnäytetyö on hyvä mahdollisuus ARAlle saada tuoretta näkökulmaa, siihen miten ohjeistukset olisivat helpommin ymmärrettäviä. Ohjeistukset on pitkään tehty samalla tavalla. Nykyisin myös kunnissa työtahti on hektisempää, jolloin ei ehkä ehditä perehtymään kunnolla ohjeisiin, jotka ovat pitkiä ja vaikealukuisia. Opinnäytetyön tuloksena laaditun ohjeen on tarkoitus vähentää kuntien tekemiä virheitä ja virheiden korjaamiseen käytettyä työaika ARAssa. Tehtyä tutkimusta ei voi yleistää muihin virastoihin tai yrityksiin, vaan se on nimenomaan tehty juuri ARAn tarpeisiin. Jatkotutkimuksena olisi mielenkiintoista tutkia miten uusi ohje on toiminut, onko se vähentänyt virheitä ja helpottanut työtaakkaa korjausavustusryhmässä. Myös muita ARAn ohjeita ja lomakkeita voisi tutkia, onko niissä kehitettävää ja miten niitä voisi muuttaa asiakasystävällisempään suuntaan. Esimerkiksi tilitysyhteenvedon täyttäminen tuntuisi olevan kunnille vaikeaa.

LÄHTEET

Painetut lähteet:

Helin, H. 2008. Tapausten kulku: valtionosuus- ja verouudistukset ja uudistus-suunnitelmat 1990–2006 ja valtion toimenpiteiden vaikutus kuntien talouteen. Tutkimuksia 2008/4. Helsinki: Helsingin kaupungin tietokeskus.

Hirsjärvi, S., Remes, P. & Sajavaara, P. 2009. Tutki ja kirjoita. 15. uudistettu painos. Helsinki: Tammi.

Juntto, A. 1990. Asuntokysymys Suomessa Topeliuksesta tulopolitiikkaan. Sosiaalipoliittisen yhdistyksen julkaisu no 50. Helsinki: Valtion Painatuskeskus.

Korhonen, S & Merisalo, M. (toim.) 2008. Toimiva kunta. Helsinki: FCG Efeko Oy.

Koski, K. 2008. Kuntatalous ja yhdyskuntarakenne. Suomen ympäristö 42/2008 Helsinki: Ympäristöministeriö.

Lauslahti, S. 2003. Menestyvä kunta: kuntalaislähtöinen talousjohtaminen. 1. painos. Helsinki: WSOY.

Meklin, P. 2002. Valtiontalouden perusteet. 4. uudistettu painos. Helsinki: Edita.

Myllymäki, A. 1994. Julkistalouden sääntely. 2. uudistettu painos. Tampere: Finnpublishers Oy.

Suorto, A. (toim.) 2008. Kuntatalous: monen muuttujan summa. 2. uudistettu painos. Helsinki: Suomen Kuntaliitto.

Tuuri, A. 1998. Linnuille pesänsä, ketuille kolonsa. Asuntorakentamisen viisi värikästä vuosikymmentä. Helsinki: Suomen Rakennuslehti Oy.

Ympäristöministeriö. 2008. Hallituksen asuntopoliittiset ohjelmat. Ympäristöministeriön raportteja 15/2008. Helsinki: Ympäristöministeriö.

Elektroniset lähteet:

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. 2010a. ARA2015: Organisaatiokaavio 24.8.2010 [viitattu 19.10.2010]. Saatavissa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus Intranetissä:

<http://araintra.env.fi/Hallinto/ARA2015/Forms/DispForm.aspx?ID=13&Source=http%3A%2F%2Faraintra%2Eenv%2Efi%2FHallinto%2Fdefault%2Easpx&RootFolder=%2FHallinto%2FARA2015>.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. 2010b. ARAn organisaatio [viitattu 19.10.2010]. Saatavissa: <http://www.ara.fi/default.asp?node=1112&lan=fi>.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. 2010c. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) [viitattu 7.10.2010]. Saatavissa:

<http://www.ara.fi/default.asp?node=672&lan=fi>.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. 2010d. Korjaus-, energia- ja terveyshaitta-avustukset [viitattu 16.9.2010]. Saatavissa:

<http://www.ara.fi/default.asp?node=1089&lan=fi>.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. 2010e. Korjaus- ja energia-avustusten haku-, myöntämis- ja maksatusmenettely 2010 [viitattu: 18.10.2010]. Saatavissa:

<http://www.ara.fi/download.asp?contentid=22589&lan=fi>.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. 2009a. ARAn tehtävät [viitattu 7.10.2010]. Saatavissa: <http://www.ara.fi/default.asp?node=1111&lan=fi>.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. 2009b. Avustukset [viitattu 16.9.2010]. Saatavissa: <http://www.ara.fi/default.asp?node=1088&lan=fi>.

Kiinteistölehti. 2003. Asuntopolitiikan tempoilu kuriin ja kaavoitus kuntoon [viitattu 10.9.2010]. Saatavissa: <http://www.kiinteistolehti.fi/artikkelit/?id=214>.

Opetus- ja kulttuuriministeriö. 2010. Harkinnanvaraisten valtionavustusten hakeminen, käyttö ja valvonta [viitattu 16.9.2010]. Saatavissa: http://www.minedu.fi/OPM/Avustukset/valtionavustusten_hakeminen_kaeyttoa_valvonta/?lang=fi

Valtiovarainministeriö. 2010a. Talousarvioesitys 2011 [viitattu 16.9.2010]. Saatavissa: http://budjetti.vm.fi/indox/tae/2011/he_2011.html.

Valtiovarainministeriö. 2010b. Tuottavuusohjelma [viitattu 9.9.2010]. Saatavissa: http://www.vm.fi/vm/fi/05_hankkeet/02_tuottavuusohjelma/index.jsp.

Ympäristöministeriö. 2010. Asuminen [viitattu 10.9.2010]. Saatavissa: <http://www.ymparisto.fi/default.asp?node=90&lan=fi>.

Muut lähteet:

Asetus valtion talousarviosta 1243/1992.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. ARA – ekologisesti kestävä, laadukkaan ja kohtuuhintaisen asumisen edistäjä. Esite.

Laki Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksista 71/2007.

Reina, T. 2010. ARA 2015 -toiminnan turvaaminen vähenevin voimavaroin edellyttää muutosvalmiutta. Johdon info 19.5.2010.

LIITTEET

- LIITE 1: Rahatilauslomake
- LIITE 2: Rakennusvaihetodistus
- LIITE 3: Energia-avustushakemus
- LIITE 4: Ehdotus korjausavustusten hakua, myöntämistä ja maksatusta koskevaksi lisäohjeksi
- LIITE 5: Korjaus- ja energia-avustusten haku-, myöntämis- ja maksatusmenettely 2010
- LIITE 6: Ohje suhdanneluonteisten avustusten hakemiseen, myöntämiseen ja maksamiseen kerros- ja rivitalojen korjauksia varten 2009

RAHATILAUS / LASKU

Asuinrakennusten ja asuntojen korjaustoimintaan myönnettyjen avustusten maksamista varten

Kuntanumero	Tilaja (kunta/kaupunki)
Maksetaan kunnan tilille nro	

Avustuksen saaja	Avustus- ¹⁾ muoto	Minkä vuoden määrä-rahasta	Kunnan myöntämis-päivämäärä	Myönnetty avustus, €	Tilattu aikaisemmin, €	Avustusta tilataan, €	Avustusta peruuntuu, ²⁾ €
RAHATILAUS YHTEENSÄ							

PÄIVÄYS JA RAHATILAUKSEN ASIANHOITAJAN ALLEKIRJOITUS

Leima	Paikka ja päiväys	
	Allekirjoitus	
	Nimen selvennys	
	Puhelin/matkapuhelin	Sähköpostiosoite

- 1)
- | | |
|--|--|
| V = vanhusväestö | EK = energiakatselmus |
| VE = veteraani (veteraanimäärä-
K = hasta) | E = energia-avustus |
| KT = kuntoarvio | PE = pientalojen energia-avustus |
| H = kuntotutkimus | SUH09 = suhdanneluonteinen avustus, myönnetyt vuonna 2009 |
| S = huoltokirja | SUH10= suhdanneluonteinen avustus, vuonna 2009 hakemuksen jättäneet ja vuonna 2010 päätöksen saaneet |
| J = suunnitteluavustus
talusjätevesijärjestelmän parantaminen | ESUH10= energiapainotteinen suhdanneluonteinen avustus |

2) Merkitään sen jälkeen kun kunta on selvittänyt hankkeen toteutuneet kustannukset. Tällä lomakkeella ei ilmoiteta kuluvan vuoden peruuntunutta määrärahaosuutta. Aikaisempien vuosien peruuntuneeksi ilmoitettu määräraha ei ole enää kunnan käytössä.

Ohjeita rahatilauksen suorittamiseen

- Rahatilaus toimitetaan yhtenä kappaleena.
- Kunnan on liitettävä tilaukseen **korjausneuvojan, rakennustarkastajan tai kunnan muun viran- tai toimenhaltijan antama rakennusvaihetodistus lomakkeella ARA 50/10.**

RAKENNUSVAIHETODISTUS
Asuntojen korjausavustukset

Kunta					
Avustuspäätös	€	pvm			
Hyväksytty kustannusarvio	€				
Toteutuneet kustannukset	1. erään, €	2. erään, €	3. erään, €	4. erään, €	Kustannukset yhteensä, €
Avustus	1. erään, €	2. erään, €	3. erään, €	4. erään, €	Lopullinen avustus, €
Avustusmuoto ¹⁾	Koodi				

Avustuksen saaja	Nimi
	Osoite
Rakennuspaikka	Osoite
Avustuspäätöksen mukaiset korjaustoimenpiteet	
Valmiusasteprosentti tai todettu työvaihe = tehdyt toimenpiteet. Suhdanneluonteisissa avustuksissa loppukatselmuksen tai vastaavan päivämäärä (esim. loppukatselmus pvm 30.8.2009). ²⁾	

PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

Päiväys	Allekirjoitus	Puhelin
	Nimen selvennys	Virka-asema

- 1) V = vanhusväestö
 VE = veteraani (veteraanimäärärahasta)
 K = kuntoarvio
 KT = kuntotutkimus
 H = huoltokirja
 S = suunnitteluavustus
 J = talousjätevesijärjestelmän parantaminen
 T = terveyshaitta
- L = liikuntaesteiden poistaminen
 EK = energiakatselmus
 E = energia-avustus
 PE = pientalojen energia-avustus
 SUH09 = suhdanneluonteinen avustus, myönnetty vuonna 2009
 SUH10 = suhdanneluonteinen avustus, vuonna 2009 hakemuksen jättäneet ja vuonna 2010 päätöksen saaneet
 ESUH10 = energiapainotteinen suhdanneluonteinen avustus

2) Vuoden 2011 maaliskuun lopussa (SUH09 ja SUH10) tai vuoden 2011 lopussa (ESUH10) keskeneräisistä kohteista valmiusaste.

ENERGIA-AVUSTUKSET

Energiakatselmus			Kustannukset yhteensä €	Avustus €
Toimenpide	Huoneistoala	Avustus		
1) Erillinen energiakatselmus	Alle 1000, 1000 – 3000, yli 3000 m ²	720, 960, 1360 € Enintään kuitenkin 40 %		

Rakennuksen ulkovaippa, ilmanvaihtojärjestelmä, lämmitysjärjestelmä ja uusiutuvat energianlähteet

Toimenpide				
2) Ikkunoiden parantaminen kunnostamalla ne ja asentamalla lisälasit tai asentamalla etuikkunat	15 €/ikkuna-m ² ¹⁾	Ikkuna-m ² yht.		
3) Ikkunoiden uusiminen U-arvoltaan enintään 1,1 W/m ² K ikkunoiksi	30 €/ikkuna-m ² ¹⁾	Ikkuna-m ² yht.		
4) 2 tai 3 kohdassa tarkoitettujen toimenpiteiden yhteydessä toteutettu parvekeovien parantaminen tai uusiminen U-arvoltaan enintään 0,7 W/m ² K oviksi (umpiovet) tai U-arvoltaan enintään 1,1 W/m ² K oviksi (ikkuna-aukolliset ovet)	75 €/kappale ¹⁾	Kpl		
5) Ulkoseinän lisäeristäminen ulkopuolelta vähintään 100 mm:n paksuisella mineraalivillalla tai toteuttamalla vastaava eristystason parantaminen muulla tavoin	10 €/seinä-m ²	Ulkoseinä-m ² yht.		
6) Yläpohjan yläpuolinen lisäeristäminen vähintään 150 mm:n paksuisella mineraalivillalla tai toteuttamalla vastaava eristystason parantaminen muulla tavoin	1 €/yläpohja-m ² ¹⁾	Yläpohja-m ² yht.		
7) Edellä kohdassa 2 – 5 suoritettavien toimenpiteiden yhteydessä on tehtävä		Enint.		
- ilmanvaihdon perussäätö		10 %		
- lämmitysjärjestelmän perussäätö sekä perussäädöstä aiheutuva patteri- ja linjasäätöventtiilien uusiminen tarvittaessa		10 %		
Em. perussäädöt ovat avustettavia vain tässä yhteydessä. Lämmitysjärjestelmän perussäätö myös kohdassa 9				
8) Erillisten korvausilma- ja poistoilmaventtiilien asentaminen, silloin kun se on tarpeen toimenpiteiden 2 – 5 yhteydessä		10 %		
9) Ilmanvaihdon lämmöntalteenoton rakentaminen. Samassa yhteydessä on tehtävä lämmitys- ja järjestelmän perussäätö sekä perussäädöstä aiheutuva patteri- ja linjasäätöventtiilien uusiminen tarvittaessa		10 %		
10) Liittyminen kauko- tai aluelämmitykseen		10 %		
11) Lämmitysjärjestelmän muuttaminen maalämpöpumpulla toimivaksi keskuslämmitys- ja järjestelmäksi. Maalämpöpumpun tulee hyödyntää maaperän, kallioperän, pohjaveden tai pintavesistön lämpöä		15 %		
12) Lämmitysjärjestelmän muuttaminen vähäpäästöisellä pellettejä tai muuta puuperäistä polttoainetta käyttävällä kattilalla toimivaksi keskuslämmitys- ja järjestelmäksi		15 %		
Rakennettava puuperäinen keskuslämmitys- ja järjestelmä on <input type="checkbox"/> pelletti <input type="checkbox"/> halko <input type="checkbox"/> hake				
13) Aurinkolämpöjärjestelmän lisääminen käyttöveden tai tilojen lämmitys- ja järjestelmään		15 %		
14) Lämmitys- ja järjestelmän täydentäminen ilmalämpöpumpulla		10 %		

Liittynyt energiansäästö-sopimukseen nro

Mikäli hakija on sitoutunut pitkäjänteiseen energiansäästötoimintaan ja siitä raportointiin liittymällä valtakunnalliseen energiansäästö-sopimukseen, myönnetään avustukset korotettuina.

¹⁾ Avustus on kuitenkin enintään 10 % kustannuksista.

27.10.2010

Kuntien korjausavustuksista vastaaville viranomaisille

EHDOTUS KORJAUSAVUSTUSTEN HAKUA, MYÖNTÄMISTÄ JA MAKSATUSTA KOSKEVAKSI LISÄOHJEEKSI

Kuntien korjausavustusten rahatilauksissa on ilmennyt paljon virheitä, jotka aiheuttavat lisätyötä sekä ARAlle, että kunnalle itselleen. Tämän lisäohjeen tarkoitus on ohjata kuntia tekemään rahatilaukset oikein, jotta lisäselvityksiltä vältyttäisiin. Tämä ohje ei kata kaikkia korjausavustuksia, vaan keskittyy yleisimmin havaittuihin virheisiin rahatilauksissa.

Väärä avustusmuotokoodi

Energia-avustusta (avustusmuotokoodi E) myönnetään vain yhteisöille, esimerkiksi asunto-osakeyhtiölle tai kiinteistöosakeyhtiölle. Tätä energia-avustusta ei koskaan myönnetä yksityishenkilöille. Yksityishenkilöille on myönnettävissä pientalojen energia-avustus (PE). Pientalojen energia-avustus on tarvehankintainen, eli sen myöntämiseen sovelletaan tulo rajoja. Tulorajat löytyvät ARAn internet-sivuilta (www.ara.fi → avustukset → korjaus- ja energia-avustukset).

Veteraanihakijoille voidaan myöntää avustusta kolmella eri tavalla:

- pelkästään normaalista korjausavustusmäärärahasta → avustusmuotokoodi V → enintään 40 %
- jaettuna normaalista korjausavustusmäärärahasta ja veteraanimäärärahasta → V+VE → perusavustus enintään 40 % ja poikkeuksellinen veteraanilisä enintään 30 %
- kokonaan veteraanimäärärahasta → VE → enintään 70 %

Määräraha, josta avustus myönnetään, määräytyy veteraanihakijan tulojen mukaan. Jos hakijan tulot jäävät alle normaalin tulorajan, myönnetään avustus jaettuna, V+VE. Jos taas tulot ovat yli normaalin tulorajan, mutta alle veteraanitulorajan, myönnetään avustus kokonaan veteraanimäärärahasta, VE. Alla tulorajat.

TULORAJAT		Ruokakunnan koko			
		1 henkilö	2 henkilöä	3 henkilöä	4 henkilöä
2008	Normaali tuloraja	1 070 €	1 785 €	2 385 €	3 040 €
	Veteraanituloraja	1 390 €	2 320 €	3 100 €	3 950 €
		Yli 4 henkilöä: tulorajojen korotus 690 €/lisähenkilö			
2009	Normaali tuloraja	1 230 €	2 055 €	2 745 €	3 495 €
	Veteraanituloraja	1 600 €	2 670 €	3 570 €	4 545 €
		Yli 4 henkilöä: tulorajojen korotus 795 €/lisähenkilö			
2010	Normaali tuloraja	1 230 €	2 055 €	2 745 €	3 495 €
	Veteraanituloraja	1 600 €	2 670 €	3 570 €	4 545 €
		Yli 4 henkilöä: tulorajojen korotus 795 €/lisähenkilö			

27.10.2010

Puuttuvat tiedot

Rahatilauksessa ja rakennusvaihetodistuksessa on tärkeää täyttää kaikki lomakkeen kohdat. On myös syytä varmistaa, että tiedot on merkitty oikein. Rahatilausta ei voida maksaa, mikäli jokin tieto puuttuu. Näissä tapauksissa ARA pyytää lisäselvityksen kunnalta erikseen. Usein rahatilauksesta tai rakennusvaihetodistuksesta puuttuu allekirjoitus. Allekirjoituksen puuttuessa rahatilausta ei voida maksaa, tällöin kunnan tulee pyynnöstä lähettää uusi allekirjoitettu lomake.

Rahatilauksen ja rakennusvaihetodistuksen kunnan myöntämispäivämäärät ja määrärahavuosi tulee täsmätä keskenään. Avustuksen määrärahavuosi määräytyy aina kunnan myöntämispäivämäärän mukaan. Esimerkiksi SUH10-avustukset on myönnetty vuonna 2010, joten määrärahavuosi on myös 2010, vaikka avustushakemus olisi vuodelta 2009.

Suhdanneluonteiset avustukset

Suhdanneluonteista avustusta voi myöntää ainoastaan yhteisöille. Tällöin korjauksen kohteena olevan rakennuksen omistaa yhteisö (asunto-osakeyhtiö, kiinteistöosakeyhtiö). Avustusta ei voi myöntää yksityishenkilölle tai yksityisessä omistuksessa olevalle talolle. Esimerkiksi yksityisessä omistuksessa oleva vuokratalo tai asuntoyhtymä jää avustuksen ulkopuolelle.

Mikäli korjaustoimenpiteet kohdistuvat yksittäisiin huoneistoihin, tulee korjattavia huoneistoja olla vähintään kaksi. Yksittäisiin asuntoihin kohdistuvat korjaukset tulee olla taloyhtiön vastuulla, sillä yksityishenkilölle ei avustusta voida myöntää.

Suhdanneavustuksen korjaustoimenpiteiden kustannukset tulee olla vähintään 5 000 euroa. Tätä pienemmille kustannuksille ei avustusta myönnetä.

Mikäli jokin näistä suhdanneluonteisen avustuksen ehdoista ei täyty, ARA ei maksa avustusta.

Energia-avustus

Energia-avustusta voi pääsääntöisesti myöntää enintään 10 % kustannuksista. ARAn lomakkeella ARA 36b/09 on lueteltu eri korjaustoimenpiteet ja niille myönnettävissä olevien avustusten enimmäis-euromäärät, ehtona on kuitenkin enintään 10 % kustannuksista. Avustusta myönnettäessä ja maksettaessa joudutaan ottamaan huomioon molemmat rajaukset. Vain uusiutuvien energiamuotojen käyttöönottoa avustetaan 15 %. Mikäli avustuksen saaja on liittynyt valtakunnalliseen energiansäästösopimukseen, avustukset myönnetään korotettuina.

27.10.2010

Kustannusten jakaminen rakennusvaihetodistuksessa

Mikäli avustusta tilataan useammassa kuin yhdessä erässä, tulee eri erien kustannukset ja maksetut avustukset erotella rakennusvaihetodistukseen niille kuuluvaan kohtaan. Esimerkiksi jos avustusta tilataan toisessa erässä, merkitään ensimmäisen erän kustannukset ja tilattu avustus lomakkeelle omaan kohtaansa ja nyt tilattavan erän kustannukset erikseen. Ei ilmoiteta tähän mennessä toteutuneita kustannuksia ensimmäisen ja toisen erän yhteissummana.

Edellä mainitut kohdat ovat yleisimpiä virheitä, joita kuntien rahatilauksissa on havaittu. Jos näitä puutteita ei rahatilauksissa olisi, se vähentäisi ylimääräisiä työvaiheita niin ARAssa kuin kunnissakin. Maksatusmenettely nopeutuisi, kun ARAn ei tarvitsisi pyytää kunnilta lisäselvityksiä tällaisissa asioissa.

OsoitePL 30
Vesijärvenkatu 11 A
15141 Lahti**Adress**PB 30
Vesijärvenkatu 11 A
15141 Lahtis**Puhelin • Telefon**

020 610 125

E-mailkirjaamo.ara@ara.fi
etunimi.sukunimi@ara.fi
förnamn.släktnamn@ara.fi**Web**

www.ara.fi

ara

Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

Korjaus- ja energia-avustusten haku-, myöntämis- ja maksatusmenettely 2010



SOVELTAMISALA JA VOIMAANTULO

Vuoden 2010 korjausavustuksia myönnettäessä noudatetaan lakia asuntojen korjaus-, energia- ja terveyshaitta-avustuksista (1184/2005, muut. 1059/2008), valtionavustuslakia (688/2001), valtioneuvoston asetusta asuntojen korjaus-, energia- ja terveyshaitta-avustuksista (128/2006) sekä edellä mainitun asetuksen muuttamisesta annettuja valtioneuvoston asetuksia (115/2008 ja 11/2009). Ensin mainittu laki on merkitty tekstissä sulkuihin kirjaimella L, Valtionavustuslain vastaava lyhennys on VAL ja valtioneuvoston asetuksen VNA.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) antaa kunnille seuraavat korjaus-, energia- ja terveyshaitta-avustusten hakemiseen, myöntämiseen ja maksamiseen liittyvät ohjeet. Nämä ohjeet annetaan asuntojen korjaus-, energia- ja terveyshaitta-avustuksista annetun lain 14 §:n ja edellä mainitun valtioneuvoston asetuksen 26 §:n nojalla. Ohjeet ja lomakkeet löytyvät ARAn www-sivuilta osoitteesta www.ara.fi kohdasta ”Ohjeet ja lomakkeet”.

ARA on antanut suhdanneluonteisista energia-avustuksista erilliset ohjeet. Sama koskee hissiavustuksia ja terveyshaitta-avustuksia. Nekin ja niitä koskevat lomakkeet löytyvät samasta kohdasta ARAn www-sivuilta.

Edellä mainitut asetukset samoin kuin edellä mainitut lait löytyvät internetosoitteesta www.finlex.fi.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Hakumenettely	4
1.1 Kunnan myöntämät avustukset	4
1.2 Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen myöntämät avustukset	5
2. Avustusten yleiset myöntämisedellytykset.....	5
3. Avustusmuodot sekä avustusten myöntäminen	7
3.1 Vanhusväestön ja vammaisten asuntojen avustus	7
3.2 Avustus hissien rakentamiseen, perusparantamiseen sekä liikuntaesteiden poistamiseksi	13
3.3 Avustus kiinteistökohtaisen talousjätevesijärjestelmän parantamiseen	13
3.4 Avustus terveyshaitan poistamiseen	15
3.5 Avustus suunnitelmallisen korjaustoiminnan edistämiseksi	16
3.6 Energia-avustukset pientaloille	17
3.7 Muut energia-avustukset	19
4. Myöntöpäätöksen tekeminen	20
5. Muutoksenhaku	20
6. Avustusten maksaminen	20
7. Valvonta	22
8. Määrärahan käyttö	24
9. Vuoden 2008 korjausavustusmäärärahojen käytöstä tehtävä tilitys.....	24

1. HAKUMENETTELY

Kunta, jonka alueella korjattava asuinrakennus tai asunto sijaitsee, myöntää avustukset vanhusväestön ja vammaisten asuntojen korjauksiin, kuntoarvion laatimiseen, kuntotutkimuksiin ja perusparannustoimenpiteitten suunnitteluun sekä avustukset kiinteistökohtaisten talousjätevesijärjestelmien parantamiseen (L 9 § 1 mom.). Lisäksi kunnat myöntävät energia-avustukset.

ARA myöntää kuitenkin avustuksen kuntoarvion laadintaa, kuntotutkimusta ja perusparannustoimenpiteiden suunnittelua varten sekä energia-avustukset silloin, kun avustus myönnetään kunnan tai kuntayhtymän suorassa omistuksessa olevalle kohteelle. ARA myöntää aina avustukset hissittömiin taloihin rakennettävien hissien suunnittelukustannuksiin (L 9 § 1 mom.).

ARA myöntää terveyshaitan poistamista koskevan avustuksen ja avustukset hissien rakentamiseksi sekä liikuntaesteiden poistamiseksi (L 9 § 1 mom.). Terveyshaitta-avustuksista ja hissiavustuksista sekä suhdanneluonteisista energia-avustuksista on annettu erilliset ohjeet.

Vuonna 2010 noudatetaan korjaus- ja energia-avustusten osalta valtakunnallista hakumenettelyä. Sekä kunnan että ARAn myöntämien korjausavustusten hakuaika päättyy 9.4.2010. Hakemukset jätetään kuntaan. Kuntien tulee ottaa huomioon, ettei hakuajan jälkeen hakemuksensa jättäneille hakijoille voida myöntää avustusta silloinkaan, kun määrärahaa on jäänyt jäljelle.

Terveyshaittojen, rakennettävien hissien ja rakennettävien hissien suunnittelun osalta voidaan avustushakemuksia vastaanottaa myös em. päivämäärän jälkeen ja niitä myönnetään niin kauan kuin kyseisiin tukiin varatut määrärahaosuudet riittävät.

ARAn myöntämiä avustuksia koskevat hakemukset tulee kunnan toimittaa, tarvittaessa kunnan lausunnolla varustettuna, välittömästi ARAan. Kunta voi toimittaa kuntaan tulevat liitteet jälkikäteen ARAan tai ARA pyytää puuttuvat liitteet hakijoilta.

Korjaus- ja energia-avustuksia haetaan ARAn lomakkeilla ARA 35/10, ARA 36a/10, 36b/10, 36c/10 ja 36d/10. Lomakkeita voi tulostaa ARAn kotisivulta www.ara.fi.

1.1 KUNNAN MYÖNTÄMÄT AVUSTUKSET

Avustusten myöntämisestä vastuussa olevana viranomaisena kunnan tulee huolehtia tiedotustoiminnan järjestämisestä omalla alueellaan niin, että korjaus-, energia- ja terveyshaitta-avustuksiin mahdollisesti oikeutetut hakijat voivat saada tietoonsa tarvittavat korjaus- ja energia-avustusten hakemista ja myöntämistä koskevat seikat.

Hakemus jätetään kunnan ilmoittamalle viranomaiselle.

ARA ja ympäristöministeriö katsovat, ettei kuntien ole perusteltua periä korvauksia avustusten hallintomenettelyyn liittyvistä tehtävistä, esim. päätöksenteosta ja maksatuksen kannalta välttämättömistä tarkastuksista. Sen sijaan, mikäli kunta tarjoaa hakijalle erityispalveluja, esim. suunnittelua ja työnvalvontaa, kunta voi hakijan kanssa tehdyn sopimuksen perusteella periä kohtuullisen korvauksen näistä palveluista.

1.2 ASUMISEN RAHOITUS- JAKEHITTÄMISKESKUKSEN (ARA) MYÖNTÄMÄT AVUSTUKSET

Kunnat huolehtivat myös ARAn päätösvaltaan kuuluvien avustusten haettavaksi julistamisesta.

Hissin rakentamista, liikuntaesteiden poistamista, terveyshaitta-avustusta sekä hissittömiin taloihin rakennettavien uusien hissien suunnittelua koskevat hakemukset toimitetaan kunnalle, joka toimittaa ne välittömästi ARAan. Mukaan kunta liittää omat tarvittavat lausuntonsa. Tarkemmin kunnan lausunnonantotarve selviää kutakin avustusmuotoa koskevasta ohjekohdasta.

Kunnat tai kuntayhtymät hakevat avustusta suorassa omistuksessaan olevien kiinteistöjen kuntoarvioiden laadintaan, kuntotutkimukseen ja perusparannuksen suunnitteluun sekä energiataloudellisiin toimenpiteisiin ARAn lomakkeilla ARA 36a/10 ja 36c/10. Niille yhteisöille, joissa kunnilla on määräysvalta, kunnat myöntävät itse em. avustukset (L 9 § 1 mom.).

2. AVUSTUSTEN YLEISET MYÖNTÄMISEDELLYTYKSET

Korjaus- ja energia-avustukset myönnetään täysinä euroina.

Korjaus- ja energia-avustusten yleisistä myöntämisedellytyksistä on säännöksiä laissa sekä valtioneuvoston asetuksissa. Näitä ja avustusten erityisiä myöntämisedellytyksiä on selvitetty lähemmin luvussa 3 kunkin avustusmuodon kohdalla.

Yleisiä myöntämisedellytyksiä ovat seuraavat:

- käytettävissä on avustusmäärärahaa ko. tarkoitukseen (L 1 ja 3 §)

- kohde on ympärivuotisessa asuinkäytössä oleva asunto tai asuinrakennus (L 4 § 1 mom.). Kohde ei siten voi olla sellainen, jota vasta saatetaan ympärivuotiseen asumiseen soveltuvaksi. Terveyshaitta-avustus voidaan myöntää poikkeustapauksessa myös uuden asunnon rakentamiseen sekä hissiavustus ja avustus liikkumisesteiden poistamiseen ympärivuotiseen asuinkäyttöön otettavan rakennuksen kustannuksiin

- avustuksensaaja on ko. rakennuksen tai asunnon omistaja tai osakkeenomistaja, jonka osakkeet tuottavat oikeuden hallita korjattavaa **asuntoa** taikka se, jolle korjaus- ja kunnossapitovastuu on lailla tai kirjallisella sopimuksella siirretty pysyvästi tai pitkäaikaisesti (L 8 § 1 mom.). Terveyshaitta-avustus asunnon rakentamis- tai hankintakustannuksiin voidaan myöntää vain asumis- tai korjauskelvottomaksi käyneen asunnon omistajalle (L 8 § 2 mom.)

- kunnat, kuntayhtymät sekä yhteisöt, joissa kunnilla on määräysvalta, voivat saada avustuksen hissiin ja liikuntaesteiden poistamiseen sekä avustuksen kuntoarvion laadintaan, kuntotutkimus- ja suunnitteluavustuksen ja energiaavustuksen (L 8 § 3 mom. ja VNA 5, 6 ja 7 luku)

- avustettavat toimenpiteet ovat, ottaen huomioon rakennuksen asuinkäyttötarve ja asuinkäyttöaika, tarkoituksenmukaiset sekä kustannuksiltaan kohtuulliset (L 4 § 1 mom.). Yksinomaan vuosikorjausluonteisiin korjauksiin avustuksen myöntäminen ei hallituksen esityksen (HE 134/2005) mukaan ole tarkoituksenmukaista, ellei korjauksilla edistetä rakennuksen kunnon säilymistä

- korjattaessa asuntoa/asuinrakennusta voidaan hyväksyttäviin kustannuksiin sisällyttää korjaustöiden edellyttämien rakennustarvikkeiden ja rakennukseen kiinteästi asennettavien laitteiden hankintakustannukset, vesi-, viemäri-, sähkö- ja kaukolämpöön liittymismaksu sekä kustannukset arviointi-, tutkimus-, laittamis-, suunnittelu-, rakennus-, asennus-, katselmus-, säätö-, mittaus- ja purkutöistä sekä töitten valvonnasta, ei kuitenkaan laskennallista kustannusta omasta työstä eikä kustannusta vastikkeetta tehdystä työstä (VNA 24 §).

- samaan toimenpiteeseen ei voida myöntää useampia korjaus- tai energiaavustuksia, ellei kyseessä ole saman korjaustoimenpiteen eri vaiheitten avustaminen erikseen (L 4 § 3 mom.). Tällä tarkoitetaan sitä, että suunnitteluun, kuntoarvion laadintaan ja kuntotutkimuksen suorittamiseen myönnetty avustus ei ole esteenä myönnettäessä avustusta varsinaisiin korjaustoimenpiteisiin.

- avustusta myönnetään vain sellaisiin toimenpiteisiin, joiden rahoittamiseksi hakijalla ei ole oikeutta saada muuta julkista tukea. Siltä osin kuin avustuksen hakijalla on oikeus saada hyväksyttävistä kustannuksista hyvitystä vakuutussovimuksen tai muun sopimuksen perusteella, lain nojalla tai muulla vastaavalla perusteella taikka kustannukset tai osa niistä kuuluvat asunto-osakeyhtiölain (809/1991) tai yhtiöjärjestyksen nojalla asunto-osakeyhtiön maksettaviksi, ei avustusta myönnetä (L 10 §).

Muuta julkista tukea on esim. vammaispalvelulain mukainen korvaus, joka siis on aina ensisijainen korjausavustukseen nähden. Avustusta ei voida myöskään myöntää niihin toimenpiteisiin, joihin veteraani saa sotilasvammalain mukaista avustusta.

Tässä tarkoitettu hyvitys voi olla em. säännöksen mukaan mikä tahansa korvaus, jolla katetaan tai voidaan kattaa korjauskustannuksia (esim. vakuutus- ja vahingonkorvaus). Vastaavaa menettelyä sovelletaan myös Raha-automaattiyhdistyksen avustuksiin sekä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen myöntämiin investointiavustuksiin. Näin ollen, mikäli hakija haluaa esim. hissiavustuksen, joudutaan investointiavustusta myönnettäessä ottamaan huomioon kyseisen avustus.

- ko. toimenpiteitä ei ole aloitettu ennen kuin avustuspäätös on annettu tai toimenpiteiden tarkoituksenmukaisuus on hyväksytty (kohteelle annettu aloituslupa), ellei avustuksen myöntäjä erityisestä syystä toisin päättä (L 4 § 2 mom). Tällainen päätökseen vaikuttava erityinen syy voi olla esim. toimenpiteen kiireellisyys ja välttämättömyys.

3. AVUSTUSMUODOT SEKÄ AVUSTUSTEN MYÖNTÄMINEN

3.1. VANHUSVÄESTÖN JA VAMMAISTEN ASUNTOJEN AVUSTUS (L 5 § 1 mom. ja 6 § 1 mom. 1 kohta ja 2 mom. sekä VNA 2-7 §)

Avustuksen hakeminen

Avustusta haetaan lomakkeella ARA 35/10.

Koska vanhusväestön ja vammaisten asuntojen korjaustoimintaa avustettaessa otetaan huomioon tuen sosiaalinen tarkoituksenmukaisuus ja taloudellinen tarpeellisuus, on varmistettava, että hakulomakkeelle on merkitty näkyviin kaikki ruokakuntaan kuuluvat henkilöt syntymäaikoineen, jotta voidaan varmistaa kaikkien asianosaisten huomioiminen päätöstä tehtäessä.

Tässä avustusmuodossa ovat hakemusasiakirjat hakulomakkeen lisäksi vähintään seuraavat:

- tulojen osalta yli 65-vuotiaalta tai täyden kansaneläkkeen saavalta työkyvyttömyyseläkeläiseltä riittää verottajalta maksutta (VAL 31 § 2 mom. ja L 12 §) saatava selvitys ennakonpidätysperusteista ao. vuodelle. Muiden osalta työnantajan todistukset nykyisistä kuukausituloista ja/tai vastaavat todistukset eläketuloista ja tapaturma- yms. korvauksista. Tuloselvityksien ja todistuksien tulee kohdistua hakijaruokakunnan nykyisiin bruttotuloihin. Kansaneläkelaitoksen maksamia etuuksia koskevat tiedot kunta saa suoraan kansaneläkelaitoksen paikallisesta toimistosta maksutta (VAL 31 § 2 mom. ja L 12 §). Kunnan käytössä olevasta verotuksen julkisia tietoja koskevasta luettelosta ei saa riittäviä tietoja.
- vammaisten osalta asiantuntijan antama selvitys vamman laadusta tai selvitys myönnetystä pysyvästä työkyvyttömyyseläkkeestä ja vammaisuuksista kansaneläkelaitoksen tekemä päätös
- ruokakunnan kaikkia jäseniä koskevat viimeisimmät verotuspäätökset. Kunta saa tarvittavat selvitykset (nimeltään verotuslaskelma) verottajalta maksutta (VAL 31 § 2 mom. ja L 12 §).
- kiinteistöverolippu
- selvitys ruokakunnan nettovarallisuudesta. Kunnan on selvitettävä hakijaruokakunnanrealisoitavan varallisuuden arvo eli omaisuudesta myöntöhetkellä saatava mahdollinen myyntitulo. Omaisuuden arvioinnissa tukena tarvitaan esitetyt veroilmoituksen erittelyosa viimeksi toimitetusta verotuksesta. Kunnan on lisäksi selvitettävä hakijaruokakunnan muu omaisuus, myös esim. mahdolliset pankkitalletukset. Tästä syystä kunnan tulee huolehtia, että kaikki hakemuslomakkeen varallisuutta koskevat kohdat tai erillinen varallisuusselvitys (ARA 35L/10) on täytetty kaikilta osin huolellisesti. Mikäli kunnalla on tiedossaan, että hakija on lähivuosina luovuttanut/lahjoittanut omaisuuttaan, tämä tulee ottaa huomioon hakijan varallisuutta arvioitaessa.
- jäljennös asuntoa koskevasta vuokrasopimuksesta tai syytinkisopimuksesta (=yleensä kauppakirja), mikäli asunto ei ole omistajan omassa käytössä

- korjaussuunnitelmia ja –kustannuksia koskevat asiakirjat. Kustannusten alustavassa arvioinnissa voidaan apuna soveltuvilta osin käyttää omakotitalon perusparannuksen toimenpide- ja kustannusluetteloa (lomake YM 33a).

- selvitys koko hankkeen kustannukset kattavasta rahoitussuunnitelmasta. Hakemuslomake on tältä osin täytettävä huolellisesti (mm. esitettävä erillinen todistus mahdollisesti tarvittavasta lainasta).

- muut mahdollisesti tarvittavat asiakirjat.

Avustuksen myöntäminen

Avustuksen myöntää kiinteistön sijaintikunta.

Avustusta ei myönnetä kunnalle, kuntayhtymälle eikä yhteisöille, joissa kunnilla on määräysvalta (L 8 § 3 mom.).

Vanhusten ja vammaisten asuinolojen menestyksellä hoito edellyttää kunnan eri hallinnonalojen kiinteää yhteistyötä, jossa osallisina ovat asunto- ja sosiaaliviranomaiset, rakennusteknisiä asioita hoitavat viranomaiset sekä kotipalvelu- ja kotisairaanhoidopalveluja tuottavat tahot. Päätöksenteossa tulisi pyrkiä siihen, että eri osa-alueiden asiantuntemusta käytetään hyväksi sekä teknistä että taloudellista tarveharkintaa suoritettaessa.

Avustuksen saaja ja kohde

Avustusta voidaan myöntää vain ympärivuotisessa asuinkäytössä olevaan, ei tällaiseen käyttöön tulevaan asuinrakennukseen (L 4 § 1 mom.). Tällöin esim. pitkään tyhjänä ollut kiinteistö ei tule kysymykseen avustuksen kohteena ellei tyhjillään olo johdu vanhuksen tai vammaisen laitoksessa olosta ja elleivät toimenpiteet ole välttämättömiä asukkaalle kotiin paluun turvaamiseksi.

Vanhusväestölle ja vammaisille tarkoitettu avustus myönnetään pääsääntöisesti luonnolliselle henkilölle eli omakotitalon omistajalle, asunto-osakeyhtiötaloissa osakkeenomistajalle hänen vastuullaan olevien kustannusten osalta eli huoneiston sisäisten korjausten osalta tai hakijalle, jolle korjaus- ja kunnossapitovastuu on lailla, yhtiöjärjestyksellä tai kirjallisella sopimuksella siirretty pysyvästi tai pitkäaikaisesti (L 8 § 1 mom.).

Edellä esitetystä johtuen ei asunto-osakeyhtiön kyseessä ollessa avustusta voida yhtiön korjausvastuulla olevien toimenpiteiden osalta myöntää yksittäiselle osakkeenomistajalle. Avustuksen myöntämisen edellytyksenä taloyhtiölle normaalisti kuuluvien toimenpiteiden osalta on, että yhtiöjärjestyksessä on korjausvastuu siirretty osakkeenomistajille.

Jos kuolinpesän omistamassa kiinteistössä asuu kuolinpesään kuuluva leskeksi jäänyt vanhus, suositellaan, että niissä tapauksissa, joissa asukas tosiasiallisesti vastaa korjaus- ja kunnossapitokustannuksista, kuolinpesä ja vanhus tekevät asiasta kirjallisen sopimuksen. Avustuksen haku- ja saantioikeus voidaan siirtää asukkaalle myös valtakirjalla. Tällöin avustus myönnetään suoraan vanhukselle. Veteraanilisän myöntäminen ei tällöin viimeksi mainitussa tapauksessa ole kuitenkaan mahdollista.

Useampiasuntoisessa vuokratalossa tai asunto-osakeyhtiössä avustus myönnetään omistajalle. Myöntämisen edellytyksenä on, että yli puolet asukkaista on vanhusväestön avustukseen oikeutettuja (VNA 6 §).

Yksittäisten vuokra-asuntojenkin osalta avustus myönnetään asunnon omistajalle. Avustusta myönnettäessä otetaan huomioon vuokralaisen taloudellinen ja sosiaalinen asema. Vastaavaa menettelyä sovelletaan myönnettäessä avustusta ns. "syytinkitapauksissa", ellei avustusta myönnetä itse asukkaalle, jolle korjaus- ja kunnossapitovastuu on kirjallisella sopimuksella/syytinkisopimuksella siirretty pysyvästi tai pitkäaikaisesti.

Avustuksen suuruus

Avustuksen enimmäismäärä on 40 % hankkeen hyväksytyistä kustannuksista.

Lain 6 §:n 1 momentin 1 kohdan ja valtioneuvoston asetuksen 7 §:n mukaan avustusta voidaan myöntää enintään 70 % hyväksytyistä korjauskustannuksista silloin, kun ruokakuntaan kuuluva vanhus tai vammainen joutuisi ilman korjaustoimenpiteitä välittömästi pysyvästi muuttamaan pois asunnosta liikkumisesteitten vuoksi tai sen vuoksi, ettei asunnossa voida antaa hänen tarvitsemiaan sosiaali- ja terveydenhuollon palveluja. Korjaustoimenpiteitä voivat tällöin olla esim. liikkumisesteitten poistaminen, asunnon varustaminen saniteetti- ja/tai peseytymistiloilla ja em. yhteydessä tarvittavien vesi- ja viemärijohtojen asentaminen.

Hyväksyttävät toimenpiteet ja kustannukset

Energiatehokkuuden parantaminen otetaan vuoden 2010 talousarvion mukaan merkittävällä painoarvolla huomioon myönnettäessä myös vanhusväestön ja vammaisten korjausavustuksia. Tähän on syytä kiinnittää huomiota korjauksien suunnittelussa sekä niiden ohjauksessa ja hyväksynnässä.

Korjausavustuksen piiriin toimenpiteitä hyväksyttäessä tulee ottaa huomioon toisaalta asukkaan asumisen kannalta välttämättömät tarpeet ja toisaalta rakennuksen säilymisen kannalta perustellut toimenpiteet. Korjaustoimenpiteiden laajuus tulee suhteuttaa sekä nykyisiin tarpeisiin että mahdolliseen rakennuksen jatkokäyttöön.

Edellä esitetyn perusteella kunnan tulee myöntää korjausavustus hakijan esittämiin toimenpiteisiin vain siltä osin kuin kunta katsoo toimenpiteet tarkoituksenmukaisiksi ja välttämättömiksi vanhuksen/vammaisen kannalta. Tällöin kunta saattaa joutua karsimaan hakijan esittämiä toimenpiteitä.

Korjauskustannusten tulee olla kohtuulliset (L 4 § 1 mom.). Kohtuullisuus tulee harkita em. lähtökohdat huomioon ottaen kunkin kohteen osalta erikseen. Kohtuullisuutta arvioitaessa on myös huomioitava kohteen korjauskustannukset suhteutettuna vastaavien korjausten kustannuksiin paikkakunnalla. Keskimääräinen avustus vanhusten ja vammaisten korjausavustuksissa on vuonna 2008 ollut 3706 euroa. Kohtuullisena ei voida pitää sitä, että koko kiinteistö yhdellä kertaa saatetaan vastaamaan nykyajan rakennusnormeja.

Oman ja vastikkeetta tehdyn työn osuus ei kuulu avustettaviin kustannuksiin (VNA 24 §).

Avustettavalla asunnolla tarkoitetaan asuntoa ja asunnon välttämättömiä aputiloja. Avustus on siis tarkoitettu ensisijaisesti niihin toimenpiteisiin, jotka ovat tarpeen vanhuksen tai vammaisen kotioiloissa selviytymisen kannalta, esim. peseytymis- ja saniteettitilojen rakentamiseen, rakennuksen lämmöneristyksen ja tiiviyn parantamiseen, LVIS-järjestelmien parantamiseen sekä esteettömyyttä parantaviin toimenpiteisiin. Vesi- ja jätehuollon sekä sähköistyksen kohdalliset liittymiskustannukset ovat avustettavia.

Lisätilan rakentaminen laajenuksena hyväksytään vain silloin, kun vanhuksen tai vammaisen asumisen kannalta välttämättömän lisätilan rakentaminen ei ole mahdollista olemassa olevan rakennuksen puitteissa. Laajennuksen koko ja sisältö tulee rajoittaa vain sellaiseen tilaan, jota ilman vanhus tai vammainen ei voi jatkaa kotona asumistaan. Uuden asunnon rakentaminen laajenuksena ei ole avustettava korjaustoimenpide silloinkaan, kun se tehdään olemassa olevan rakennuksen sisäpuolelle.

Pelkät sisäpuoliset pintakäsittelyt eivät yleensä ole avustettavia, ellei toimenpide ole perusteltu. Kodinkoneista voidaan avustuksen piiriin sisällyttää asuntoihin yleisesti kuuluvat liedet ja kylmäsäilytyskalusteet.

Vanhusten ja vammaisten asuntoja korjattaessa tulee pyrkiä liikuntaesteettömyyteen. Esim. pesutiloja rakennettaessa olisi vältettävä ratkaisuja, joissa tilat sijoitetaan kellari- tai ullakkokerrokseen.

Mikäli kunta haluaa, voidaan toimenpiteitä korvata myöhemmin toisilla, milloin esim. korjauksen kiireellisyys sitä vaatii (esim. ennalta arvaamattomat putki- vuodot). Milloin kunta muuttaa tekemäänsä päätökseen sisältyviä toimenpiteitä, on kunnan tehtävä tätä koskeva muutospäätös. Mikäli sen sijaan korjaustoimenpiteet tulevat hakijalle ennakoitua edullisemmiksi ja hänelle jää näin ollen käyttämätöntä avustusta, ei loppuavustusta voida myöntää uusille, jätettyyn hakemukseen sisällyttömille toimenpiteille.

Vammaisuus

Vammaisuudella tarkoitetaan tässä yhteydessä, että hakijalla on vamman tai sairauden vuoksi pitkäaikaisesti erityisiä vaikeuksia suoritua tavanomaisista elämän toiminnoista (VNA 2 §). Mikäli hakija on pysyvällä työkyvyttömyyseläkkeellä, voidaan vammaisuuskriteerin katsoa pääsääntöisesti täyttyvän. Kunnan tulee kaikissa em. tapauksissa selvittää vammaisen oikeus vammaispalvelulain mukaisiin korvauksiin ennen korjausavustuksen myöntämistä.

Tuloarvostelu

Asunnossa asuvan ruokakunnan pysyvät yhteenlasketut bruttokuukausitulojen enimmäismäärät (VNA 3 §) ovat:

Henkilöluku	1	2	3	4
Tulot (brutto) €/kk	1 230	2 055	2 745	3 495

Yli 4 henkilön ruokakunnissa tulojen enimmäismäärää korotetaan 795 €/lisähenkilö.

Tuloiksi ei lueta asumistukea, asumistukiasetuksen (949/1993) 1 §:ssä mainittuja tuloja eikä omaishoidon tuesta annetun lain (937/2005) 8 §:ssä tarkoitettua omaishoitoa koskevaan sopimukseen perustuvaa hoitopalkkiota.

Asumistukiasetuksen (949/1993) 1 §:n mukaan asumistuen saamisen edellytyksenä olevaan pysyvien kuukausitulojen määrään ei lueta seuraavia tuloja:

- 1) kansaneläkelain (568/2007) mukaista lapsikorotusta ja lapseneläkettä, lapseneläkkeenä maksettavaa kansaneläkelain 6§:ssä tarkoitettua työeläkettä, tapaturmavakuutuslain (608/1948 ja liikennevakuutusta koskevan lainsäädännön mukaista tai muuta lakisääteistä lapseneläkettä taikka vastaavaa ulkomailta maksettavaa etuutta;
- 2) rintamasotilaseläkelain (119/1977) mukaista rintamalisää ja ylimääräistä rintamalisää;
- 3) sotilasvammalain (404/1948) mukaisia korvauksia;
- 4) vammaisetuksista annetun lain (570/2007) mukaista etuutta;
- 5) lapsen elatusapua, jota suoritetaan tuomioistuimen päätöksen tai kirjallisen sopimuksen perusteella;
- 6) elatusturvalain (671/1998) mukaista elatustukea;
- 7) lapsilisälain (796/1992) mukaista lapsilisää;
- 8) asumistukilain (408/1975) 3 a §:n 4 momentissa tarkoitettua kuolinpesän osuuden tuottoa
- 9) toimeentulotuesta annetun lain (1412/1997) mukaista toimeentulotukea;
- 10) julkisesta työvoimapalvelusta annetun lain (1295/2002) mukaista ylläpitokorvausta tai muuta vastaavaa ylläpitokorvausta
- 11) opintotukilain (65/1994) mukaista opintotukea.

Varallisuusarvostelu

Kunnan on selvitettävä hakijaruokakunnan verotettavan, realisoitavissa olevan varallisuuden arvo eli myytävissä olevasta omaisuudesta myöntöhetkellä saatava mahdollinen myyntitulo. Selvitystä tehtäessä kunta voi käyttää apunaan esim. piirimetsälautakuntaa ja kiinteistöväylittäjiä.

Kunnan on lisäksi selvitettävä hakijaruokakunnan muu omaisuus eli esim. mahdolliset pankkitalletukset. Tällöin kunnan tulee huolehtia, että hakemuslomakkeen asianomaiset kohdat on täytetty huolella.

Hakemuslomakkeen liite varallisuudesta on annettava hakijan itsensä täytettäväksi, mikäli esim. korjausneuvoja täyttää hakemuslomakkeen vanhuksen puolesta. Liitteessä annetut tiedot tulee allekirjoittaa. Tässä yhteydessä on muistettava, että virheellisten tietojen antaminen on sekä takaisinperinnän peruste että oikeudellisesti rikos.

Varallisuutta arvioitaessa tulee ottaa huomioon myös sellainen merkittävä omaisuus, jonka hakija on viimeisten vuosien aikana luovuttanut vastikkeetta. Mikäli hakija on myynyt omaisuutensa alle käyvän hinnan, katsotaan luovutus tapahtuneen osittain vastikkeetta eli käyvän hinnan ja luovutushinnan välinen ero tulee ottaa huomioon hakijan varallisuusarvostelussa. Kunta voi pyytää tarvittavat selvitykset hakijaruokakunnalta (VAL 10 §).

Varallisuutta arvioitaessa on huomioon otettava hakijaruokakunnan koko yhteinen varallisuus (VNA 5 §). Varallisuutena ei oteta huomioon varallisuutta, joka on välttämätön ruokakuntaan kuuluvien elinkeinon tai ammatin harjoittamista varten kohtuullisen toimeentulon hankkimiseksi, ruokakunnan omassa asuin-

käytössä olevaa korjattavaa asuntoa eikä vähäistä varallisuutta. Myöntämisen esteenä ei näin ollen ole pidettävä hakijalle mahdollisesti korjaustoimenpiteen suorittamisen jälkeen jääviä vähäisiä säästöjä tai muuta realisoitavissa olevaa vähäistä varallisuutta. Vähäisenä voidaan tällöin pitää esimerkiksi hautauskuluihin tai mahdollisiin sairauksiin varattua varallisuutta (pääsääntöisesti n. 6 000 – 7 000 €/henkilö). Varat voivat olla jonkin verran suuremmat muun muassa silloin, jos on tiedossa, että hakijalla on lähitulevaisuudessa tulossa välttämättömiä menoja esimerkiksi sairaanhoitokulujen tai osakeasunnossa asunto-osakeyhtiötalon muiden korjausten muodossa. Tällaisista poikkeamista ja niiden syistä tulee aina tehdä merkintä asiakkaan hakemusasikirjoihin.

Rintamaveteraaneille ja rintamaveteraanien leskille myönnettävät avustukset

Niissä tapauksissa, joissa veteraani tai rintamaveteraanin leski mahtuu normaaleihin tulorajoihin, 40 % suuruinen perusavustus myönnetään kunnan normaalista korjausavustusmäärärahaosuudesta. Mikäli veteraani- tai leskiruokakunta ei mahdu normaaleihin tulorajoihin, avustus myönnetään korotetuilla tulo rajoilla (veteraanimääräraha).

Korotetut tuloajat ovat seuraavat (VNA 4 §):

Henkilöluku	1	2	3	4
Tulot (brutto) €/kk	1 600	2 670	3 570	4 545

Yli 4 henkilön ruokakunnissa tulojen enimmäismäärää korotetaan 795 €/lisähenkilö.

Tuloiksi ei lueta asumistukea, asumistukiasetuksen (949/1993) 1 §:ssä mainittuja tuloja (katso sivu 11) eikä omaishoidon tuesta annetun lain (937/2005) 8 §:ssä tarkoitettua omaishoitoa koskevaan sopimukseen perustuvaa hoitopalkkiota.

Myös tarveharkintainen enintään 30 % suuruinen veteraanilisä myönnetään veteraanimäärärahasta (L 6 § 1 mom.1 kohta ja VNA 7 §). Veteraanilisan saannin edellytyksenä on veteraanin tai veteraanin lesken kuuluminen hakijaruokakuntaan joko kiinteistön omistajana tai muuna ruokakunnan jäsenenä tai veteraanihakijalla on kirjallinen korjaus- ja kunnossapitosopimus.

Veteraanilisan myöntäminen edellyttää lisäksi, ettei hakijalla ole mahdollisuutta toteuttaa suunniteltua korjaustoimenpidettä ilman erityistukea eli ottaen huomioon asunnon välttämättömistä korjaustoimenpiteistä aiheutuvat kustannukset suhteutettuna veteraanin tuloihin ja varallisuuteen, veteraani tai veteraanin leski ei kykene korjausta omaehtoisesti vähäisemmän avustuksen turvin toteuttamaan.

Avustusta ei voida myöntää niihin toimenpiteisiin, joihin hakija saa sotilasvammalain mukaista avustusta. Kunnan tulee ennen korjausavustuspäätöksen tekemistä tarkistaa Valtiokonttorista, onko hakija mahdollisesti hakenut/saanut hakemiinsa toimenpiteisiin avustusta Valtiokonttorilta.

Käyttörajoitus

Asuntoa, jonka korjaamiseen on myönnetty vanhukselle tai vammaiselle tarkoitettua avustusta, on käytettävä avustuksensaajan tai muun vastaavan ruokakun-

nan asuntona viiden vuoden ajan avustuksen myöntämisestä lukien (L 11 §). Asukkaana tulee siis kyseisen ajan olla avustuksen myöntöhetkellä kiinteistösä/asunnossa asunut vanhus tai vammainen tai muu sellainen ruokakunta, joka luovutushetkellä täyttää tämän avustuksen saamisen ehdot. Asunto voidaan ilman perintäseuraamuksia rajoitusaikana luovuttaa sellaiselle ruokakunnalle, joka luovutushetkellä täyttää em. ehdot. Kaikissa muissa tapauksissa kunnan tulee myöntää vapautus käyttörajoituksesta tai periä avustus/sen osa takaisin. Vapautus on myönnettävä silloin, kun rajoituksen voimassa pitäminen olisi olosuhteet huomioon ottaen kohtuutonta.

3.2 AVUSTUS HISSIN RAKENTAMISEEN, PERUSPARANTAMISEEN SEKÄ LIIKKUMISESTEEN POISTAMISEEN (L 6 § 1 mom. 4 kohta ja VNA 13 §)

ARA on antanut näistä avustuksista erilliset ohjeet (Ohje hissiavustuksen ja liikumisesteen poistamista koskevan avustuksen hakemiseen myöntämiseen ja maksamiseen 2010). Ne löytyvät ARAn verkkosivuilta www.ara.fi kohdasta Avustukset/Korjaus- ja energia-avustukset, hissiavustukset.

3.3 AVUSTUS KIINTEISTÖKOHTAISEN TALOUSJÄTEVESIJÄRJESTELMÄN PARANTAMISEEN (L 2 § 1 mom. 2 kohta, 5 § 1 mom. ja 6 § 2 mom. sekä VNA 8-10 §)

Avustusta haetaan lomakkeella ARA 35/10. Avustuksen myöntää kunta.

Avustusta myönnetään kunnan vesihuoltolain mukaan hyväksymän vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen ulkopuolella olevien asuinkiinteistöjen talousjätevesijärjestelmien parantamiseen. Liittymismaksut vesiosuuskuntien jätevesijärjestelmiin ovat avustuksella tuettavia kustannuksia.

Jätevesijärjestelmän parantamisen tarpeen tulee perustua ympäristönsuojelulakiin ja sen nojalla annettuun asetukseen (542/2003), kunnan ympäristönsuojelumääräyksiin, terveydensuojelulakiin (763/1994) tai muun lainsäädännön perusteella annettuihin säännöksiin tai määräyksiin.

Koska avustuksen myöntö perustuu tuloja varallisuusharkintaan, tulee hakemusasiakirjoista ilmetä kaikki ruokakunnan taloudellisen aseman selvittämiseksi vaadittavat asiakohdat. Hakemuslomakkeeseen tulee tästä syystä liittää vähintään seuraavat asiakirjat:

- ruokakunnan kaikkia jäseniä koskevat verotuspäätökset ja esitäytetyn veroilmoituksen erittelyosa viimeksi toimitetusta verotuksesta. Kunta saa tarvittavat selvitykset (nimeltään verotuslaskelma) verottajalta maksutta (VAL 31 § 2 mom. ja L 12 §). Kunnan käytössä olevasta verotuksen julkisia tietoja koskevasta luettelosta ei saa riittäviä tietoja.

- kiinteistöverolippu

- työnantajan todistukset nykyisistä kuukausituloista ja/tai vastaavat todistukset eläketuloista ja tapaturma- yms. korvauksista. Selvitysten ja todistusten tulee kohdistua hakijaruokakunnan nykyisiin bruttotuloihin. Verotuksen julkiset tiedot eivät anna riittävän tarkkoja perustietoja.

- selvitys ruokakunnan nettovarallisuudesta. Kunnan on selvitettävä hakijaruokakunnan verotettavan realisoitavan varallisuuden arvo eli omaisuudesta myön-

töhetkellä saatava mahdollinen myyntitulo. Kunnan on lisäksi selvitettävä hakijaruokakunnan muu omaisuus eli esim. mahdolliset pankkitalletukset. Tämän selvittämiseksi kunnan tulee huolehtia, että kaikki hakemuslomakkeen varallisuutta koskevat kohdat tai erillinen varallisuus selvitys (ARA 35L/10) on täytetty kaikilta osin huolellisesti.

- selvitys suunnitelluista toimenpiteistä ja niiden kustannuksista

- selvitys koko hankkeen kustannukset kattavasta rahoitussuunnitelmasta. Hakemuslomake on tältä osin täytettävä huolellisesti

- muut mahdollisesti tarvittavat asiakirjat.

Jätevesijärjestelmän rakentaminen vaatii maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaisen toimenpideluvan.

Avustettavia toimenpiteitä ovat kiinteistön liittyminen vesiosuuskunnan jätevesiviemäriin, osuus vesiosuuskunnan kustannuksista sen mahdollisesti liittyessä vesihuoltolaitoksen viemäriverkkoon siihen liittyvine kustannuksineen sekä asetetut vaatimukset täyttävän jätevesijärjestelmän toteuttamiseksi tarvittavien viemäreiden sekä jätevesien ja jätteiden käsittelylaitteiden rakentaminen. Avustuksen piiriin kuuluisivat tällöin muun muassa kiinteistön liittämiseksi yhteiseen viemäriin tarvittavan kiinteistöviemäriin rakentaminen tarvittavine varusteineen, viemäriin rakentaminen uudelle puhdistamolalle, uusien puhdistuslaitteiden hankinta ja asennus, huoltotien rakentaminen ja tarvittavat vesi- ja sähköliitännät. Vastaavasti kuivakäymälän rakentamista voidaan tukea.

Ruokakunnan tulot

Ruokakunnan huomioon otettaviin tuloihin ei kuitenkaan lueta asumistukea, asumistukiasetuksen (949/1993) 1 §:ssä mainittuja tuloja (katso sivu nro 11) eikä omaishoidon tuesta annetun lain (937/2005) 8 §:ssä tarkoitettua omaishoitoa koskevaan sopimukseen perustuvaa hoitopalkkiota.

Asunnossa asuvan ruokakunnan pysyvät yhteenlasketut bruttokuukausitulojen enimmäismäärät (VNA 9 §) ovat:

Henkilöluku	1	2	3	4
Tulot (brutto) €/kk	1 640	2 790	3 655	4 545

Yli 4 henkilön ruokakunnissa tulojen enimmäismäärää korotetaan 990 €/lisähenkilö

Tuloiksi ei lueta asumistukea, asumistukiasetuksen (949/1993) 1 §:ssä mainittuja tuloja eikä omaishoidon tuesta annetun lain (937/2005) 8 §:ssä tarkoitettua omaishoitoa koskevaan sopimukseen perustuvaa hoitopalkkiota (ks. lähemmin s. 11-12).

Ruokakunnan varallisuus

Avustusta ei myönnetä, jos ruokakunnalla on varallisuutta siinä määrin, että se kykenee parantamaan talousjätevesijärjestelmän ilman avustusta.

Varallisuutta arvioitaessa huomioon on otettava ruokakunnan yhteenlaskettu varallisuus lukuun ottamatta vähäistä varallisuutta tai varallisuutta, joka on välttämätön ruokakuntaan kuuluvien elinkeinon tai ammatin harjoittamista varten. Varallisuutta voi pitää vähäisenä, jos hakijaruokakunnalle jäisi talousjätevesijärjestelmän toteuttamisen jälkeen yhteenlaskettua varallisuutta enintään n. 7 000 – 8 000 euroa/henkilö, kuitenkin enintään 25 000 euroa/ruokakunta. Varat voivat olla jonkin verran suuremmat silloin, jos on tiedossa, että ruokakunnalla on lähitulevaisuudessa tulossa välttämättömiä menoja, jotka olennaisesti heikentävät ruokakunnan taloudellista tilannetta. Tällaisista poikkeamista ja niiden syistä tulee aina tehdä merkintä asiakkaan asiapapereihin.

Varallisuusaseman arvioimiseksi kunnan on selvitettävä hakijaruokakunnan verotettavan, realisoitavissa olevan varallisuuden arvo eli myytävissä olevasta omaisuudesta myöntöhetkellä saatava mahdollinen myyntitulo. Selvitystä tehtäessä kunta voi käyttää apunaan esim. piirimetsälautakuntaa ja kiinteistönlitittäjiä. Kunnan on lisäksi selvitettävä hakijaruokakunnan muu omaisuus eli esim. mahdolliset pankkitalletukset.

Varallisuutta arvioitaessa tulee ottaa huomioon myös sellainen merkittävä omaisuus, jonka hakija on viimeisten vuosien aikana luovuttanut vastikkeetta. Mikäli hakija on myynyt omaisuutensa alle käyvän hinnan, katsotaan luovutus tapahtuneen osittain vastikkeetta eli käyvän hinnan ja luovutushinnan välinen ero tulee ottaa huomioon hakijan varallisuusarvostelussa. Kunta voi pyytää tarvittavat selvitykset hakijaruokakunnalta (VAL 10 §).

Avustusta kiinteistökohtaisten talousjätevesijärjestelmien parantamiseen myönnetään enintään 35 % hyväksyttävistä kustannuksista.

Käyttörajoitus

Kiinteistöä, johon on myönnetty talousjätevesiavustus, on käytettävä avustuksensaajan tai muun vastaavan ruokakunnan asuntona viiden vuoden ajan avustuksen myöntämisestä lukien (L 11 §). Asukkaana tulee siis kyseisen ajan olla avustuksen myöntöhetkellä kiinteistössä/asunnossa asunut avustuksensaajaruokakunta tai muu sellainen ruokakunta, joka luovutushetkellä täyttää tämän avustuksen saamisen ehdot. Asunto voidaan ilman perintäseuraamuksia rajoitusaikana luovuttaa sellaiselle ruokakunnalle, joka luovutushetkellä täyttää em. ehdot. Kaikissa muissa tapauksissa kunnan tulee myöntää vapautus käyttörajoituksesta tai periä avustus/sen osa takaisin. Vapautus on myönnettävä silloin, kun rajoituksen voimassa pitäminen olisi olosuhteet huomioon ottaen kohtuutonta.

3.4 AVUSTUS TERVEYSHAITAN POISTAMISEEN (L 2 § 1 mom. 3 kohta ja 5 § 2mom. sekä VNA 11-12 §)

ARA on antanut tästä avustuksesta erilliset ohjeet (Ohje terveyshaitta-avustuksen hakemiseen 2010). Ne löytyvät ARAn verkkosivuilta www.ara.fi kohdasta Avustukset/Korjaus- ja energia-avustukset, hissiavustukset.

3.5 AVUSTUS SUUNNITELMALLISEN KORJAUSTOIMINNAN EDISTÄMISEKSI (L 6 § 1 mom. 5 kohta ja VNA 14, 15 ja 17 §)

Suunnitelmallisen korjaustoiminnan edistämiseksi myönnetään avustuksia kuntoarvion laadintaan, kuntotutkimusavustuksia ja avustuksia perusparannustoimenpiteitten suunnitteluun.

Avustusta haetaan lomakkeella ARA 36a/10. Avustuksen myöntää kunta. ARA myöntää avustuksen, jos hakijana on kunta tai kuntayhtymä.

Avustuksen myöntäminen

Kuntoarvioavustus

Kuntoarvioavustuksen saaminen edellyttää, että kuntoarvion taso vastaa alalla sovittua hyvää tasoa ja sen tulee sisältää rakenteiden ja rakennusosien, lämmitys- ja ilmanvaihtojärjestelmän, vesi- ja viemärlaitteiden, sähköjärjestelmän sekä piha-alueen kunnan arviointi tekniseltä ja tarvittaessa toiminnalliselta kannalta (14 §). Kiinteistön toiminnallisuus (esteettömyys) on syytä selvittää aina kuntoarviota laadittaessa.

Kuntoarviota koskevat kiinteistöhoitokortit ovat:

KH 90-00293 TILAAJAN OHJE
KH 90-00294 SUORITUSOHJE
ESIMERKKIRAPORTIT
KH 90-00295 JA LVI 01-10326
KH 90021 PTS-EHDOTUS

Kuntoarvioavustuksen saaminen edellyttää kuntoarvioon liitettyä PTS-ehdotusta sekä laajennettua energiataloudellista selvitystä, jota koskevat kortit ovat:

KH 90-00314
LVI 01-0353
RT 18-10785

Avustusta kuntoarvion kustannuksiin voidaan myöntää enintään 50 prosenttia kuntoarvion hyväksytyistä kustannuksista (L 6 § 1 mom. 5 kohta).

Kuntotutkimusavustus

Avustettavalla kuntotutkimuksella tarkoitetaan jonkin VNA 15 §:ssä tarkoitetun osa-alueen tai rakennuksen laitejärjestelmän yksityiskohtaista tutkimista korjaustarpeiden täsmentämiseksi. Kuntotutkimusavustusta voidaan myöntää, jos kyseessä on betonijulkisivun, rapatun julkisivun, sisäilmaston, vesi- ja viemäriverkoston, sähköjärjestelmän tai kosteusvaurioituneen rakennuksen kuntotutkimus. Tutkimus tehdään käyttäen tarvittavassa laajuudessa rakenteiden koetusta, näytteiden ottoa ja mittauksia.

Avustusta kuntotutkimuksen kustannuksiin voidaan myöntää enintään 50 prosenttia kuntotutkimuksen hyväksytyistä kustannuksista (L 6 § 1 mom. 5 kohta)

Avustus perusparannustoimenpiteitten suunnitteluun

Avustuksen tarkoituksena on suunnittelun tason parantaminen sekä tarkoituksenmukaisten hankkeiden vireille tulon edistäminen. Avustusmuoto koskee koko asuinrakennuskantaa hallintamuodosta riippumatta.

Samaan toimenpiteeseen ei ole mahdollista myöntää avustusta sekä hankesuunnitteluun että varsinaiseen suunnitteluun. Suunnitteluavustus on pääsääntöisesti tarkoitettu varsinaista suunnittelua varten, mutta hakijalla on kuitenkin mahdollisuus valita hankesuunnitteluavustus, jolloin varsinaiseen suunnitteluun ei voida enää myöntää avustusta.

Vaikka suunnitteluavustuksen myöntämisen edellytyksenä onkin, että arvioidut perusparannuskustannukset ovat vähintään 50 euroa huoneistoalan neliometriä kohden, ei hissien rakentamisen suunnittelun osalta ole asetettu kustannusrajoituksia (VNA 17 §). Hissien suunnitteluavustus on tarkoitettu myös hissiä koskevan esisuunnittelun asiantuntijapalkkioihin. Suunnitteluavustuksen maksatus ei edellytä hissien rakentamista.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus myöntää hissien suunnitteluavustuksen.

Avustusta perusparannustoimenpiteitten suunnitteluun voidaan myöntää enintään 50 prosenttia hyväksytyistä suunnittelukustannuksista (L 6 § 1 mom. 5 kohta).

3.6 TARVEHARKINTAISET PIENTALOJEN ENERGIA-AVUSTUKSET (L 2 § 1 mom. 6 kohta, 5 § 3 mom. ja 6 § 1 mom. 7 kohta sekä VNA 23a –23b §)

Tällä avustuksella tuetaan pientalossa tehtäviä toimenpiteitä energiatalouden parantamiseksi ja uusiutuvien energia-lähteiden käyttöönottamiseksi. Pientalolla tarkoitetaan enintään kaksi asuinhuoneistoa käsittävää ympärivuotisessa asuinkäytössä olevaa asuinrakennusta.

Työkustannusten osuuteen avustusta ei myönnetä. Niiden osalta hakija voi haakea verottajalta kotitalousvähennystä.

Tätä avustusta haetaan kunnalta ARAn lomakkeella ARA 36d/10. Hakemukseen on liitettävä seuraavat selvitykset::

- tulojen osalta yli 65-vuotiaalta tai täyden kansaneläkkeen saavalta työkyvyttömyyseläkeläiseltä riittää verottajalta maksutta (VAL 31 § 2 mom. ja L 12 §) saatava selvitys ennakonpidätysperusteista ao. vuodelle. Muiden osalta työnantajan todistukset nykyisistä kuukausituloista ja/tai vastaavat todistukset eläketuloista ja tapaturma- yms. korvauksista. Tuloselvityksien ja todistuksien tulee kohdistua hakijaruokakunnan nykyisiin bruttotuloihin. Kansaneläkelaitoksen maksamia etuuksia koskevat tiedot kunta saa suoraan kansaneläkelaitoksen paikallisesta toimistosta maksutta (VAL 31 § 2 mom. ja L 12 §). Kunnan käytössä olevasta verotuksen julkisia tietoja koskevasta luettelosta ei saa riittäviä tietoja

- ruokakunnan kaikkia jäseniä koskevat viimeisimmät verotuspäätökset. Kunta saa tarvittavat selvitykset (nimeltään verotuslaskelma) verottajalta maksutta (VAL 31 § 2 mom. ja L 12 §)

- kiinteistöverolippu
- korjaussuunnitelmia ja –kustannuksia koskevat asiakirjat
- selvitys koko hankkeen kustannukset kattavasta rahoitussuunnitelmasta. Hakemuslomake on tältä osin täytettävä huolellisesti (mm. esitettävä erillinen todistus mahdollisesti tarvittavasta lainasta)
- muut mahdollisesti tarvittavat asiakirjat.

Avustuksen hakijana ja saajana on ehdot täyttävä asunnon/kiinteistön omistaja-ruokakunta. Enintään kaksiasuntoisessa asunto-osakeyhtiötalossa tai paritalossa avustus voidaan myöntää asunnon omistajalle silloin, kun ko. omistajalla on korjaus- ja kunnossapitovastuu haettujen toimenpiteiden osalta. Asunto-osakeyhtiössä tämä edellyttää yhtiöjärjestyksessä määriteltyä vastuuta.

Avustuksen myöntäjä on kunta.

Avustuksen suuruus on enintään 25 % hyväksytyistä kustannuksista.

Myöntäminen

Pienituloisuusedellytys

Ruokakunta on pienituloinen, jos ruokakuntaan kuuluvien pysyvät tulot kuukaudessa (bruttokuukausitulot) eivät yhteenlaskettuina ylitä seuraavia tulo rajoja (VNA 23b ja 3 §):

Henkilöluku	1	2	3	4
Tulot (brutto), €/kk	1 230	2 055	2 745	3 495

Yli 4 henkilön ruokakunnissa tulojen enimmäismäärää korotetaan 795 €/lisähenkilö.

Tuloiksi ei lueta asumistukea, asumistukiasetuksen (949/1993) 1 §:ssä mainittuja tuloja eikä omaishoidon tuesta annetun lain (937/2005) 8 §:ssä tarkoitettua omaishoitoa koskevaan sopimukseen perustuvaa hoitopalkkiota (ks. lähemmin s. 11-12).

Varallisuuden määrälle ei tässä tukimuodossa ole asetettu rajoituksia.

Avustettavat toimenpiteet

Energiatohokkuuden parantaminen otetaan valtion vuoden 2010 talousarvion mukaan merkittävällä painoarvolla huomioon myönnettäessä korjaus- ja terveyshaitta-avustuksia. Pientalon energia-avustuksen myöntäminen edellyttää jo tarkoituksensa vuoksi tämän huomioon ottamista.

Avustettavalta korjaukselta edellytetään, että sillä

- parannetaan energiataloutta tai
- otetaan lämmityksessä käyttöön uusiutuvaa energiaa.

Avustettavia toimenpiteitä ovat kunnan harkinnan mukaan mm. ulkovaipan korjaukset ja lämmitystapamuutokset

Avustuksen myöntäminen ei edellytä energiakatselmusta tai muuta energiatar-
kastelua.

3.7 MUUT ENERGIA-AVUSTUKSET (L 2 § 1 mom. 6 kohta sekä VNA 18 § 1 kohta, 19 § 1 kohta, 20 § 1 kohta ja 23 §)

Korjausavustuslain mukaisella energia-avustuksella voidaan edellisessä luvus-
sa tarkoitettujen pientalojen lisäksi tukea vuonna 2010 vain erillistä energiakat-
selmusta. Kerros- ja rivitalojen energiapainotteisiin toimenpiteisiin voi sen sijaan
hakea kunnalta suhdanneavustuslain mukaista suhdanneluonteista avustusta
1.4.2010 lukien (ks. lähemmin ARAn ohje suhdanneluonteisten energia-
avustusten hakemiseen, myöntämiseen ja maksamiseen kerros- ja rivitalojen
korjauksia varten 2010).

Avustusta haetaan lomakkeella ARA 36b/10. Hakemus jätetään kunnalle. Lo-
makkeen voi tulostaa ARAn verkkosivuilta www.ara.fi kohdasta Lomak-
keet/Korjausavustukset.

Avustusta myönnetään pääsääntöisesti vähintään kolmiasuntoisen asuinraken-
nuksen korjaamista koskevan energiakatselmuksen laadintakustannuksiin. Jos
rakennuksen omistaja on kunta, kuntayhtymä tai muu yhteisö (esim. asunto-
osakeyhtiö), kuuluvat avustuksen piiriin myös 1-2 –asuntoiset asuinrakennuk-
set. Vastuun avustettavien toimenpiteiden suorittamisesta on tällöin kuuluttava
omistajayhteisölle. Jos rakennuksen omistaa yksityinen henkilö, siinä on oltava
vähintään kolme asuinhuoneistoa. Pientalon energiataloudelliseen korjaukseen
yksityinen henkilö voi saada edellisessä luvussa selostetun tarveharkintaisen
energia-avustuksen, jos sen edellytykset täyttyvät.

Avustuksen hakija ja saaja on asuinrakennuksen omistaja. Avustuksen myön-
tää kunta. ARA myöntää avustuksen, jos asuinrakennuksen omistaja on kunta
tai kuntayhtymä.

Hakulomakkeen lisäksi tarvitaan

-korotettua avustusta haettaessa selvitys valtakunnalliseen energiasäästösopi-
mukseen liittymisestä.

Avustuksen suuruus on 720 euroa, kun asuinrakennuksen huoneistoala on alle
1000 m², 960 euroa, kun mainittu ala on 1000-3000 m² ja 1360 euroa, kun
mainittu ala on yli 3000 m². Avustus on kuitenkin enintään 40 % hyväksytyistä
kustannuksista.

Jos avustuksensaaja on sitoutunut pitkäjänteiseen energiansäästötoimintaan ja
seurantaan liittymällä valtakunnalliseen alaa koskevaan energiansäästösopi-
mukseen, sovelletaan seuraavia avustuksen enimmäiseuromääriä: 900 euroa,
kun asuinrakennuksen huoneistoala on alle 1000 m², 1200 euroa, kun mainittu
ala on 1000-3000 m² ja 1700 euroa, kun mainittu ala on yli 3000 m².

Hakijalle voidaan myöntää energia-avustuksia siten, ettei kolmen vuoden aika-
na myönnettyjen avustusten yhteismäärä ylitä 200 000 euron enimmäisrajaa.

4. MYÖNTÖPÄÄTÖKSEN TEKEMINEN

Valtion talousarvion perusteella myönnetty avustus on maksatuskelpoinen myöntövuoden ja kaksi seuraavaa vuotta. Siirtomäärärahan luonne edellyttää, että ARA on maksanut suorituksen kunnalle ennen viimeisen voimassaolovuoden loppumista.

Avustuspäätöksestä tulee ilmetä:

- saaja (VAL 11 §)
- käyttötarkoitus eli avustettavat toimenpiteet (VAL 11 §)
- hankkeen hyväksyttävät kustannukset (VAL 11 §)
- valtionavustuksen maksuperuste (myöntöprosentti) ja enimmäismäärä euroina (VAL 11 §)
- tiedot käyttörajoituksista sosiaalista tarveharkintaa edellyttävien tukimuotojen osalta (viiden vuoden sääntö, L 11 §)
- tieto valtionavustuksen voimassaoloajasta (Valtion talousarvio 2010; siirtomääräraha, maksatuskelpoinen myöntövuoden ja 2 seuraavaa vuotta). Päätöksen voimassaoloaika tulisi rajata päättyväksi syyskuun lopussa 2012, jolloin varmistetaan, että maksatus ehditään hoitaa ajoissa silloinkin, kun joitain ongelmia tulee esiin maksatusvaiheessa
- kuittiperusteinen maksatus (VNA 25 §). Päätöksessä on todettava myös maksuerät.
- sanktiot mahdollisten virheellisten tai puutteellisten tietojen tai avustuksen väärinkäytön johdosta (VAL 21 §)
- ilmoitusvelvollisuus asunnon käyttötarkoituksen tai omistajan muutoksesta sekä sanktiot ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönnistä (VAL 14 §)
- tiedot muutoksenhakumenettelystä (VAL 34 §)
- se, että kunnan viranomaisen tekee korjauksen kohteena olevissa alkutarkastuksen, välitarkastuksia ja korjaustöiden valmistuttua lopputarkastuksen, sekä peruste tarkastusten suorittamiselle (esim. asumisen edistäminen, asumisterveys, L 13 §).

Malli avustuspäätökseksi henkilökohtaisten avustusten osalta (ARA 36e/10) löytyy ARAn verkkosivulta kohdasta Ohjeet ja lomakkeet.

5. MUUTOKSENHAKU

Kunnan tekemään päätökseen voidaan hakea valtionavustuslain 34 §:n perusteella oikaisua 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi saamisesta. Päätökseen tulee liittää asianmukainen oikaisuvaatimusosoitus.

Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallintolainkäyttölain mukaisesti ao. hallinto-oikeudelta. Mainittuun päätökseen tulee liittää asianmukainen valitusosoitus.

6. AVUSTUSTEN MAKSAMINEN

Kunta tilaa kaikki tarvittavat määrärahat lomakkeella ARA 38/10, johon liitetään mukaan rakennusvaihetodistus tai -todistukset (lomake ARA 50/10). Rahatilaukset rakennusvaihetodistuksineen lähetetään verkkolaskuina valtionhallinnon verkko-operaattorina toimivan Itella Information Oy:n kautta. Verkkolaskuosoitteet ovat:

Virasto	Verkkolaskuosoite / OVT-tunnus	Y-tunnus
Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus	003709483205	0948320-5

Itella Information Oy:n välittäjä-tunnus on 003710948874.
Itellan yhteyshenkilötiedot ovat 020 538 8500, helpdesk@itella.com.

Jos rahatilaukset rakennusvaihetodistukseen eivät vielä voi lähteä verkkolas-
kuina, ne lähetetään alla olevaan palveluntuottajan osoitteeseen, jossa huoleh-
ditaan niiden muuttamisesta sähköiseen muotoon:

Viraston nimi:	Osoite:
Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus	PL 96644 01051 Laskut

Rahantilauslomake (ARA 38/10) löytyy ARAn verkkosivuilta www.ara.fi kohdas-
ta Lomakkeet. Rahatilaukseen tulee liittää kustakin kohteesta kunnan viran- tai
toimihaltijan antama rakennusvaihetodistus (ARA 50/10, löytyy samasta koh-
dasta). Vastaavasti kuntien, jotka toimittavat maksatusta koskevat tiedot tieto-
konelistoilla, tulee varmistaa, että kaikki vaadittavat tiedot sisältyvät rahatilauk-
seen.

**Suoraan virastoon tai palvelukeskukseen tulevat rahatilaukset palaute-
taan kuntaan.**

Lisätietoja verkkolaskujen vastaanotosta ja skannauspalvelusta antavat tarvit-
taessa Valtiokonttorin palvelukeskuksen palveluesimies Minna Lukanniemi,
puh. 050 373 9195, sähköposti: minna.lukanniemi@valtiokonttori.fi ja maksulii-
keasiantuntija Pauliina Koistinen, puh. 09 7725 9257, sähköposti: paulii-
na.koistinen@valtiokonttori.fi.

Kunnan on rahantilauslomakkeeseen merkittävä huolellisesti peruuntuvien mää-
rärahojen suuruus avustuskohteen tultua loppuun maksetuksi. Peruuntuvat
määrärahat huomioidaan kunnan kyseisen vuoden määrärahaosuudessa lu-
kuun ottamatta kuluvan kalenterivuoden määrärahoja, joihin kunnalla on edel-
leen käyttöoikeus.

Avustus maksetaan täysinä euroina.

Täyttäessään rakennusvaihetodistusta tulee kunnan kirjata todistukseen huolel-
lisesti tiedot kaikista pääasiallisista korjaustoimenpiteistä (esim. ikkunakorjaus,
keittiön korjaus, pesutilan rakentaminen), valmiusastetta osoittava prosenttitie-
to, tieto hyväksytystä kustannusarviosta, myönnetystä avustuksesta, toteutu-
neet kustannukset kuittien perusteella sekä tarkistettu avustus.

Avustus maksetaan hankkeen toteutuneista kustannuksista avustuspäätökses-
sä määritellyn myöntöprosentin ja valmiusasteen perusteella.

Vuonna 2008 myönnetty avustukset on maksettava viimeistään tänä vuonna,
mistä kuntia kehoitetaan muistuttamaan ko. vuoden avustuksensaajia.

Vanhusten ja vammaisten avustusten maksatus

Kunta tilaa vanhusten ja vammaisten osalta korjausavustusrahat töiden edistymisen mukaan joko yhdessä tai useammassa erässä (enintään 4 erää). Avustuksen maksatuksen perustana tulee aina olla kuiteilla todennetut todelliset kustannukset.

Kunta maksaa edellä esitetyllä tavalla tilaamansa erät välittömästi edelleen avustuksensaajalle. Viimeisen erän kunta maksaa sen jälkeen, kun korjausneuvoja, rakennustarkastaja tai muu viran- tai toimenhaltija on todennut korjauksen suoritetuksi hakemuksen mukaisesti loppuun.

Kiinteistökohtaisen talousjätevesijärjestelmän parantamiseen myönnetyn avustuksen maksatus

Kunta tilaa korjausavustusrahat töiden edistymisen mukaan joko yhdessä tai kahdessa erässä. Avustuksen maksatuksen perustana tulee aina olla kuiteilla todennetut todelliset kustannukset.

Kunta maksaa edellä esitetyllä tavalla tilaamansa erät välittömästi edelleen avustuksensaajalle. Viimeisen erän kunta maksaa sen jälkeen, kun rakennustarkastaja on todennut toimenpiteen lainsäädännön edellyttämällä tavalla suoritetuksi.

Muiden korjaus- ja energia-avustusten maksatus

Kunta tilaa tarvittavan määrärahan yhdessä erässä sen jälkeen, kun korjaustoimenpide on suoritettu ja kunta on kuittien perusteella hyväksynyt syntyneet kustannukset.

Kunta maksaa avustuksen saajalle saatuaan määrärahan käyttöönsä.

Avustusmäärärahojen palautus

Mikäli kunta joutuu palauttamaan avustusmäärärahoja joko virheellisen suorituksen, takaisinperinnän tai muun syyn johdosta, palautetaan määrärahaosuus Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskusten tulotilille Sampo Pankki Oyj 800019-49702 tai Nordea Pankki Oyj 166030-111826 tai OKO-Osuuspankkien-Keskus-Pankki Oyj 500001-20378541.

Kunnan tulee samanaikaisesti toimittaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuselle vapaamuotoinen selvitys siitä, kenelle myönnetystä avustuksesta on kysymys, palautuksen perusteet (esim. perintätapauksissa perinnän syy, alkuperäisen, myönnetyn avustuksen määrä, määrärahavuosi, peritty osuus yms.) sekä palautettavan määrärahan suuruus.

7. VALVONTA

Avustusjärjestelmiin sisältyvästä avustuksensaajiin kohdistuvasta valvonnasta säädetään valtionavustuslain 4 luvussa. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskusten kuntiin kohdistuvasta valvonnasta säädetään asuntojen korjaus-, energia- ja terveyshaitta-avustuksista annetun lain 14 ja 15 §:ssä.

Kuntien suorittama valvonta

Kuntien tulee valvoa sekä avustusvarojen käyttöä että käyttörajoitusten noudattamista.

Avustusvarojen käytön valvonta toteutuu paikalla tehtävien tarkastusten sekä kuittimenettelyn kautta.

Kunnan on määrättävä avustuksen maksaminen lopetettavaksi sekä maksettu avustus kokonaan tai osittain ARA:lle palautettavaksi esimerkiksi silloin, kun kunta havaitsee, että hakija on antanut virheellisiä tai olennaisesti puutteellisia tietoja tai käyttänyt rahat muuhun tarkoitukseen (VAL 21 §).

Käyttörajoitusten valvonta edellyttää kunnilta avustuksen kohteena olevien asuntojen ja asuinrakennusten käytön valvontaa viiden vuoden rajoitusaikana. Tämä voidaan toteuttaa esim. ajoittain suoritettavalla väestörekisterin tietojen tarkastuksella.

Kunnan tulee määrätä avustus tai sen osa palautettavaksi ARAan niissä tapauksissa, joissa kunta ei myönnä vapautusta käyttörajoituksesta. Kunnan päätös tarvitaan kaikissa käyttörajoituksen poikkeamatapauksissa, myös silloin kun avustuksen saanut vanhus/vammaisuus kuolee tai joutuu pysyvästi laitoshoittoon.

Kunnan harkinnanvaraisesta takaisinperinnästä on säännökset valtionavustuslain 22 §:ssä.

Perittävälle avustusmäärälle tulee avustuksen saajan tai hänen edunsaajansa maksaa korkoa valtionavustuslain 24 – 26 §:n mukaisesti, mikäli kunta ei vapauta perinnän kohdetta osittain tai kokonaan maksettavista koroista.

Takaisinmaksettava summa maksetaan kunnalle, joka tilittää sen välittömästi edelleen ARA:lle.

ARAN suorittama valvonta

ARA valvoo kuntien menettelyä avustuksen myöntämisessä ja avustukseen liittyvissä asioissa asuntojen korjaus-, energia- ja terveyshaitta-avustuksista annetun lain 14 §:n nojalla. ARA:lla on oikeus saada valvontaa varten tarpeelliset asiakirjat, tiedot ja selvitykset. Valvontaa suoritetaan mm. avustusten maksatuksen yhteydessä sekä erillisillä tarkastuskäynneillä.

Mikäli valvonnan yhteydessä havaitaan kunnan tekemiä, muita kuin vähäisiä virheitä tai laiminlyöntejä, voi ARA jättää kunnan myöntämän avustuksen kokonaan tai osittain maksamatta tai periä kunnalta kokonaan tai osittain takaisin kunnan myöntämän avustusmäärän (L 15 §).

Kunnan tulee huomioida, että perittävä avustusmäärä tai avustuksen maksamatta jättäminen ei synnytä kunnalle oikeutta periä myönnettyä avustusta takaisin avustuksensaajalta tai jättää myönnettyä avustusta maksamatta avustuksensaajalle, mikäli tämä on toiminut vilpittömästi.

Perusteettomasti myönnetyn avustuksen kyseessä ollessa, tulee kunnan maksaa perittävälle summalle korkoa asuntojen korjaus- ja energia-avustuksista

annetun lain 15 §:n säännösten mukaisesti, ellei Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus vapauta kuntaa kokonaan tai osittain koronmaksuvelvollisuudesta.

8. MÄÄRÄRAHAN KÄYTTÖ

Kunnilla on mahdollisuus myöntää vuoden 2010 aikana korjausavustuksia vain kunnalle myönnetystä vuoden 2010 määrärahasta.

9. VUODEN 2009 KORJAUSAVUSTUSMÄÄRÄRAHOJEN KÄYTÖSTÄ TEHTÄVÄ TILITYS

Kunnan on tehtävä ARAlle tilitys käyttämistään vuoden 2009 avustusmäärärahoista. Tilitys tehdään ARAn lomakkeella. Menettelystä tullaan antamaan tarkemmat ohjeet erikseen.

Ohje suhdanneluonteisten avustusten hakemiseen, myöntämiseen ja maksamiseen kerros- ja rivitalojen korjauksia varten 2009



SISÄLLYSLUETTELO

1 UUSI MÄÄRÄRAHA JA SOVELLETTAVAT LAIT	3
2 AVUSTUKSEN KOHDE, SAAJA JA MYÖNTÄJÄ.....	3
3 AVUSTETTAVAT TOIMENPITEET JA KUSTANNUKSET	4
4 AVUSTUKSEN SUURUUS JA MUU RAHOITUS	5
5 AVUSTUKSEN KÄSITTELYVAIHEET JA ASIAKIRJAT.....	5
5.1 Hakeminen.....	5
5.2 Kunnan määrärahaosuuden hakeminen ARAlta	6
5.3 Avustuspäätöksen tekeminen	6
5.4 Muutoksenhaku.....	7
5.5 Avustuksen maksaminen	7
5.6 Avustusmäärärahojen palautus.....	7
6 VALVONTA.....	8
6.1 Kuntien suorittama valvonta.....	8
6.2 ARAn suorittama valvonta.....	8
6.3 Verohallinnon suorittama valvonta	8
7 VUODEN 2009 SUHDANNELUONTEISEN AVUSTUS- MÄÄRÄRAHAN KÄYTÖSTÄ TEHTÄVÄ TILITYS	9

1 UUSI MÄÄRÄRAHA JA SOVELLETTAVAT LAIT

Valtion vuoden 2009 ensimmäisessä lisätalousarviossa tullaan osoittamaan 125 miljoonan euron valtuus käytettäväksi suhdanneluonteisiin avustuksiin kerros- ja rivitalojen korjauksia varten. Nämä tuet liittyvät valtion ns. elvytyspakettiin työllisyyden edistämiseksi.

Korjaus-, energia- ja terveyshaitta-avustuksiin ja suhdanneluonteisiin avustuksiin tälle vuodelle myönnettävät kaksi eri määrärahaa joudutaan pitämään hallinnollisesti erillään toisistaan. Uudesta määrärahasta myönnetään siis uudet suhdanneluonteiset avustukset kerros- ja rivitalojen korjauksiin.

Lisätalousarvion antamisen yhteydessä on annettu laki suhdanneluonteisista avustuksista eräiden asuinrakennusten korjauksiin (178/2009) Laki on voimassa vain tämän vuoden. Sen jälkeen sitä voidaan soveltaa avustusten maksamiseen, ohjaukseen, valvontaan sekä avustusmäärän maksamatta jättämiseen ja takaisinperimiseen. Tämän lain mukaisia avustuspäätöksiä voidaan tehdä siten vain tänä vuonna.

Lain tavoitteena on ennen kaikkea elvyttää rakentamista ja lisätä rakennusalan työllisyyttä. Sen vuoksi säännöksistä on pyritty tekemään mahdollisimman joustavia.

Tämän uuden lain lisäksi suhdanneluonteisiin avustuksiinkin sovelletaan valtionavustuslakia (688/2001). Lait löytyvät internetosoitteesta www.finlex.fi. Uusi laki on merkitty tässä tekstissä kirjaimella L ja valtionavustuslaki kirjaimilla VAL.

2 AVUSTUKSEN KOHDE, SAAJA JA MYÖNTÄJÄ

Avustuksen kohteena voi olla parannus- ja korjaustoimenpide vähintään kaksi asuinhuoneistoa käsittävässä, ympärivuotisessa asuinkäytössä olevassa asuinrakennuksessa sekä rakennukseen liittyvässä yhteistilassa ja piha-alueella, jos vastuu toimenpiteestä kuuluu yhteisölle. Avustusta voidaan myöntää myös, jos samassa korjaushankkeessa korjattavissa asuinrakennuksissa on vähintään kaksi asuinhuoneistoa (L 2 §). Asuntojen hallintamuotoa ei ole rajattu.

Avustuksen hakija ja saaja on asuinrakennuksen omistava yhteisö (yritys- yhteisötietolaki, 244/2001 3 §). Jos rakennuksen kunnossapitovastuu on lain nojalla tai kirjallisella sopimuksella siirretty pysyvästi tai pitkäaikaisesti jollekulle muulle yhteisölle kuin asuinrakennuksen omistajalle, avustus voidaan myöntää kunnossapitovastuussa olevalle/oleville (L 5 §). Avustusta ei voi myöntää muulle kuin yhteisölle, joten esim. yksityisessä omistuksessa olevat vuokratilat jäävät avustuksen ulkopuolelle.

Avustuksen myöntää se kunta, jossa korjattava asuinrakennus sijaitsee. Kunnat voivat keskenään sopia myös toisin avustuksen myöntävästä kunnasta. ARA myöntää avustuksen silloin, kun avustus myönnetään kunnalle tai kuntayhtymälle. Kunta antaa näissä tapauksissa tarvittaessa lausunnon avustushakemuksesta (L 6 §). Niille yhteisöille, joissa kunnilla on määräysvalta, kunnat myöntävät itse avustukset.

3 AVUSTETTAVAT TOIMENPITEET JA KUSTANNUKSET

Avustusta voidaan myöntää asuinrakennuksen sekä rakennukseen liittyvän yhteistilan ja piha-alueen parannus- ja korjaustoimenpiteeseen (L 2 §).

Korjattavia toimenpiteitä voivat olla esim.

- rakennuksen ulkovaipan korjaaminen ja parantaminen vesi- ja kosteuseristyksen, lämmöneristyksen, tiiviynen sekä rakenteen kunnan osalta. Ulkovaippaan kuuluvat vesikatto, yläpohja, alapohja, ulkoseinät, parvekkeet, ikkunat ja ulko-ovet
- lämmitys- ja ilmanvaihtojärjestelmän uudistaminen ja parantaminen
- vesi- ja viemärilaitteiden rakentaminen ja parantaminen
- kiinteistön sähkö- ja telejärjestelmien korjaaminen ja uusiminen
- yhteistilojen parantaminen tai rakentaminen
- piha-alueen parantaminen
- saavutettavuuden ja turvallisuuden parantaminen (esim. sprinklaus).

Tavanomaista vähäistä rakennuksen huoltoon ja ylläpitoon liittyvää toimintaa ei ole tarkoitus tukea. Arvioitujen kustannusten minimiraja on 5000 euroa (L 3 §).

Toimenpiteiden tulee olla energia-tehokkuuden kannalta hyväksyttäviä (L 3 §).

Avustukseen ei ole säädetty liittyväksi samanlaisia pakollisia teknisiä edellytyksiä kuin energia-avustuksiin. Ulkovaipan korjauksiin liittyvien tai vastaavien avustettavien toimenpiteiden ei siten tämän avustuksen osalta tarvitse perustua energia-katselmukseen tai muuhun hyväksyttävään energiataloudelliseen tarkasteluun.

Toimenpiteille on säädetty aikarajat (L 3 §). Avustusta voidaan myöntää toimenpiteisiin, jotka on aloitettu aikaisintaan 1.2.2009 ja viimeistään 31.12.2009 sekä toteutettu viimeistään 31.12.2010. Aloittamisajankohta määritellään urakkasopimuksessa tai muussa vastaavassa sopimuksessa määritellyn aloittamispäivän mukaan. Toteuttamisen ajoittuminen määritellään loppukatselmuksen,

vastaanottotodistuksen tai muun luotettavan selvityksen perusteella. Toimenpiteet voi aloittaa vapaasti ilman kunnan antamaa aloituslupaa ennen kunnan avustuspäätöstä.

4 AVUSTUKSEN SUURUUS JA MUU RAHOITUS

Avustusta myönnetään 10 % hyväksyttävistä kustannuksista, ellei erityisestä syystä ole tarpeen myöntää avustusta tätä pienempänä. Hyväksyttävät kustannukset ovat enintään toteutuneet kustannukset (L 4 §). Avustus maksetaan siten toteutuneista kustannuksista myöntöprosentin mukaisesti.

Avustusta ei voida myöntää samaan korjaustoimenpiteeseen, jolle myönnetään esim. energia-avustusta. Samaan toimenpiteeseen voidaan kuitenkin myöntää avustus suunnitelmallisen korjaustoiminnan edistämiseksi (suunnittelu-, kuntotutkimus- ja kuntoarvioavustus) sekä vuokra- tai asunto-osakeyhtiötalon perusparannuksen korkotukilaina (ks. L 7 §). ARA hyväksyy lainan vuokra- tai asunto-osakeyhtiötalon perusparannuksen korkotukilainaksi.

Siltä osin kuin avustushakijalla on oikeus saada hyväksyttävistä kustannuksista hyvitystä lain, vakuutus sopimuksen tai muun sopimuksen perusteella tai muulla vastaavalla perusteella, ei suhdanneluonteista avustusta myönnetä (L 7 §).

Mikäli hakija hakee sekä energia- että suhdanneluonteista avustusta, tulisi suhdanneluonteinen avustus asettaa etusijalle, jos avustuksen myöntämisen edellytykset täyttyvät. Kunta voi myös hakijan suostumuksella muuttaa suhdanneluonteisen avustushakemuksen energia-avustusta koskevaksi hakemukseksi, jos esim. aloitus- tai valmistumisaikataulu asettaa esteen ensin mainitun avustuksen myöntämiselle.

5 AVUSTUKSEN KÄSITTELYVAIHEET JA ASIAKIRJAT

5.1 Hakeminen

Avustus haetaan siltä kunnalta, missä korjattava asuinrakennus sijaitsee, ellei kunta ole sopinut toisin jonkin toisen kunnan tai toisten kuntien kanssa.

Haku aika on jatkuva.

Avustusta haetaan lomakkeella ARA 37/09. Lomake löytyy ARAn verkkosivuilta www.ara.fi kohdasta Ohjeet ja lomakkeet/ Lomakkeet. Hakemukseen tulee liittää kopiot urakkasopimuksen tai muun sopimusasiakirjan töiden aloittamisajankohtaa,

urakkahintaa ja sopimusosapuolia (käytävä ilmi myös Y-tunnukset) koskevista sivuista.

5.2 Kunnan valtuusosuuden hakeminen ARAlta

Kunta voi hakea vireille tulleisiin hakemuksiin tarvittavaa valtuusosuutta ARAlta ensimmäisen kerran 30.4 mennessä ARAn lomakkeella, joka toimitetaan kunnille myöhemmin.

Seuraavat määrärahan hakuajat päättyvät 31.7, 2.10 ja 27.11. Tämän jälkeen kunta voi toimittaa vielä lisämääräraha-hakemuksen 15.12.2009 mennessä. Työt on aloitettava tämän vuoden puolella.

5.3 Avustuspäätöksen tekeminen

Kunnat tekevät avustuspäätökset saamiensa määrärahaosuuksien puitteissa tämän vuoden puolella. Avustus myönnetään täysinä euroina hakemusten vireillepanojärjestyksessä.

Avustuspäätöksestä tulee ilmetä ainakin:

- saaja (VAL 11 §)
- käyttötarkoitus eli avustettavat toimenpiteet (VAL 11 §)
- hankkeen hyväksyttävät kustannukset (VAL 11 §)
- avustuksen maksuperuste (myöntöprosentti) ja euromäärä (VAL 11 §)
- tieto siitä, milloin hanke on viimeistään aloitettava ja toteutettava (L 3 §, ks. tämän ohjeen luku 3 viimeinen kappale)
- kuittiperusteinen maksatus jälkikäteen hankkeen valmistuttua yhdessä erässä (L 4 §)
- sanktiot mahdollisten virheellisten tai puutteellisten tietojen tai avustuksen väärinkäytön johdosta (VAL 21 §)
- tiedot muutoksenhakumenettelystä (VAL 34 §).

Malli avustuspäätökseksi suhdanneluonteisten avustusten osalta (ARA 37b/09) löytyy ARAn verkkosivulta kohdasta Lomakkeet.

Kunnan ei edellytetä tekemän avustukseen liittyviä tarkastuksia korjauksen kohteena olevissa tiloissa missään vaiheessa.

5.4 Muutoksenhaku

Kunnan tekemään päätökseen voidaan hakea oikaisua 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi saamisesta. Päätökseen tulee liittää asianmukainen oikaisuvaatimus (VAL 34 §).

Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallintolainkäyttölain mukaisesti ao. hallinto-oikeudelta. Mainittuun päätökseen tulee liittää asianmukainen valitusosoitus (VAL 34 §).

5.5 Avustuksen maksaminen

Kunta tilaa tarvittavan määrärahan Mikkelissä sijaitsevan ympäristöhallinnon palvelukeskuksen kautta yhdessä erässä sen jälkeen, kun korjaustoimenpide on suoritettu ja kunta on kuittien perusteella hyväksynyt toteutuneet kustannukset. Avustuksen maksamiseen tarvittava määräraha on myöntöprosentin mukainen osuus toteutuneista kustannuksista, ei kuitenkaan enempää kuin myönnetyn avustuksen määrä. Avustus maksetaan täysinä euroina.

Maksatuspyyntö voidaan esittää lomakkeella (ARA 38/09 yhtenä kappaleena) tai sähköisesti. Lomakkeen postitusosoite on Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus, Ympäristöministeriön palveluyksikkö (YPY), PL 600, 50101 Mikkeli ja sähköisten laskujen laskutusosoite on Virastotunnus 701, OVT-tunnus 003709483205, Operaattori Itella.

Lomake on tulostettavissa ARAn verkkosivulta www.ara.fi tai tilattavissa ARAsta. Rahatilaukseen tulee liittää kustakin kohteesta kunnan viran- tai toimenhaltijan antama rakennusvaihetodistus (ARA 50/09). Vastaavasti kuntien, jotka toimittavat maksatusta koskevat tiedot tietokoneistoilla, tulee varmistaa, että kaikki vaadittavat tiedot sisältyvät rahatilaukseen.

5.6 Avustusmäärärahojen palautus

Mikäli kunta joutuu palauttamaan avustusmäärärahoja joko virheellisen suorituksen, takaisinperinnän tai muun syyn johdosta, palautetaan määrärahaosuus Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tuloilille Sampo Pankki Oyj 800019-49702 tai Nordea Pankki Oyj 166030-111826 tai OKO-Osuuspankkien-Keskus-Pankki Oyj 500001-20378541.

Kunnan tulee samanaikaisesti toimittaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle vapaamuotoinen selvitys siitä, kenelle myönnetystä avustuksesta on kysymys, palautuksen perusteet (esim. perintätapauksissa perinnän syy, alkuperäisen, myönnetyn avustuksen määrä, määrärahavuosi, peritty osuus yms.) sekä palautettavan määrärahan suuruus.

6 VALVONTA

Avustusjärjestelmiin sisältyvästä avustuksensaajiin kohdistuvasta valvonnasta säädetään valtionavustuslain 4 luvussa. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen kuntiin kohdistuvasta valvonnasta säädetään suhdanneluonteisista avustuksista kerros- ja rivitalojen korjauksiin annetun lain 8 ja 9 §:ssä.

6.1 Kuntien suorittama valvonta

Kuntien tulee valvoa avustusvarojen käyttöä.

Avustusvarojen käytön valvonta toteutuu lähinnä kuittimenettelyn kautta.

Kunnan on määrättävä avustuksen maksaminen lopetettavaksi sekä maksettu avustus kokonaan tai osittain ARA:lle palautettavaksi esimerkiksi silloin, kun kunta havaitsee, että hakija on antanut virheellisiä tai olennaisesti puutteellisia tietoja tai käyttänyt rahat muuhun tarkoitukseen (VAL 21 §).

Kunnan harkinnanvaraisesta takaisinperinnästä on säännökset valtionavustuslain 22 §:ssä.

Perittäväälle avustusmäärälle tulee avustuksen saajan tai hänen edunsaajansa maksaa korkoa valtionavustuslain 24 – 26 §:n mukaisesti, mikäli kunta ei vapauta perinnän kohdetta osittain tai kokonaan maksettavista koroista.

Takaisinmaksettava summa maksetaan kunnalle, joka tilittää sen välittömästi edelleen ARA:lle.

6.2 ARA:n suorittama valvonta

ARA ohjaa ja valvoo kuntien menettelyä avustuksen myöntämisessä ja avustukseen liittyvissä asioissa. ARA:lla on oikeus saada valvontaa varten tarpeelliset asiakirjat, tiedot ja selvitykset. Valvontaa suoritetaan mm. avustusten maksatuksen yhteydessä sekä erillisillä tarkastuskäynneillä kunnissa (L 8 §).

6.3. Verohallinnon suorittama valvonta

Verohallinto keskittyy tänä vuonna harmaan talouden torjumisprojektissaan erityisesti korjausrakentamiseen. Tästä syystä verohallinto tulee keräämään suhdannepoliittisten avustusten osalta tietoja töitä suorittavista urakoitsijoista. Verohallinto tulee ottamaan yhteyttä kuntiin saadakseen sähköisessä muodossa (esim. excel-pohja) seuraavat tiedot: avustuksen hakija ja yritystunnus, urakoitsija ja yritystunnus, urakan alkamisajankohta ja urakkasumma.

7 VUODEN 2009 SUHDANNELUONTEISEN AVUSTUSMÄÄRÄRAHAN KÄYTÖSTÄ TEHTÄVÄ TILITYS

Kunnan on tehtävä ARAlle tilitys suhdanneluonteisiin avustuksiin käyttämistään vuoden 2009 määrärahoista ARAn lomakkeella. Menettelystä tullaan antamaan tarkemmat ohjeet erikseen.