

A modern residential building with a courtyard. The building has a light-colored, vertically-slatted facade and several windows. In the foreground, a paved walkway leads to a courtyard area with greenery and people walking. A blue semi-transparent banner is overlaid on the image, containing the title and date.

Asumisneuvonta TVT Asunnot Oy:ssä 2022

Asumisneuvonnan ja isännöinnin yhteistyö

13.12.2022

TVT Asunnot Oy konserni

- Olemme osa Turun kaupunkikonsernia
- Toteutamme valtakunnallista ja alueellista asuntopolitiikkaa
- Henkilökuntaa on n. 60
- Yhtiö muodostaa konsernin ja sen omistuksessa ovat mm.:
 - Turun Osakehuoneistot Oy 100 %
 - Turun Palvelutilat Oy 100 %
 - Turun Päiväkodit Oy 100 %
- Asuntokiinteistökantaa hallitaan lukuisten asunto- ja kiinteistöyhtiöiden kautta
- Lisäksi konserniin kuuluu osuuksia aluehuoltoyhtiöistä ym.



Missio

- Ylläpitää ja edistää hyvinvointia asumisen keinoin sekä osaltaan edistää toimialueensa menestystä tasapainossa ympäristön kanssa

Ydinprosessit

- Asuntojen vuokraus ja markkinointi
- Kiinteistöjen asuntojen ylläpito, hoito ja korjaus
- Vuokravalvonta
- Kiinteistökannan kehittäminen
- Asumisneuvonta
- Hallinto



Strategiset päämäärät



Asiakas ja palvelu

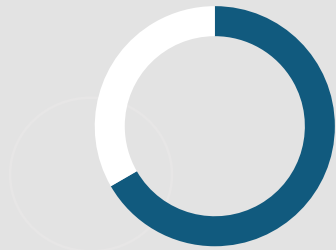
- Miellyttävä asumiskokemus
- Palvelutuotanto on asiakasystävällinen ja tehokas
- Koti ja kotiympäristö ovat miellyttäviä ja turvallisia
- Tyytyväisiä asukkaita ja asukasyhteisöjä
- Kohtuuhintainen asuminen

Talous ja omistaminen

- Omistetaan, ylläpidetään ja tuotetaan ihmisten haluamia ja tarvitsemia koteja ja kiinteistöjä
- Vastuullinen taloudenpito
- Konsernirakennetta kehitetään ja muutetaan

Asukkaat

19 500



■ 2/3 työssäkäyviä

■ 1/3 opiskelijoita, eläkeläisiä tai vailla työtä



n. 1/10
TURKULAISISTA
ASUU TVT:LLÄ

KESKIVUOKRA

10,7 € /AS M²

- Asukkaat voivat vaikuttaa yhtiön toimintaan ja heitä koskevaan päätöksentekoon
- Hyvät tulokset asukastyytyväisyydessä
- Vuosittain saamme noin 10 000 asuntohakemusta, niistä pääosa on alle 35-vuotiailta ja pääosa hakee asuntoa keskusta-alueelta

Asuntokanta

YLEISIMMÄT ASUNTOTYYPIT N.

2-3h+k 55-75m²

HUONEISTONELIÖITÄ
N.

600 000

SIJAINTI N.

20%

KESKUSTA-ALUEELLA



- n. 7 500 kerrostaloasuntoa
- n. 2 200 rivi-, luhti- ja pientaloasuntoa
- n. 1 200 asunto-osakehuoneistoa

ASUNTOJEN MÄÄRÄ N.

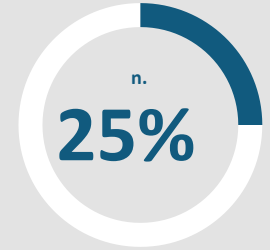
n. 11 000

UUDISTUOTANTOTAVOITE VUODESSA

yli 300 asuntoa

INVESTOINTITASO KESKIMÄÄRIN
VUODESSA

70 000 000 €



TURUN VUOKRA-
ASUNNOISTA



TURUN
ASUNTOKANNASTA

LIIKEVAIHTO

88 166 000 €

TASE

554 079 000 €

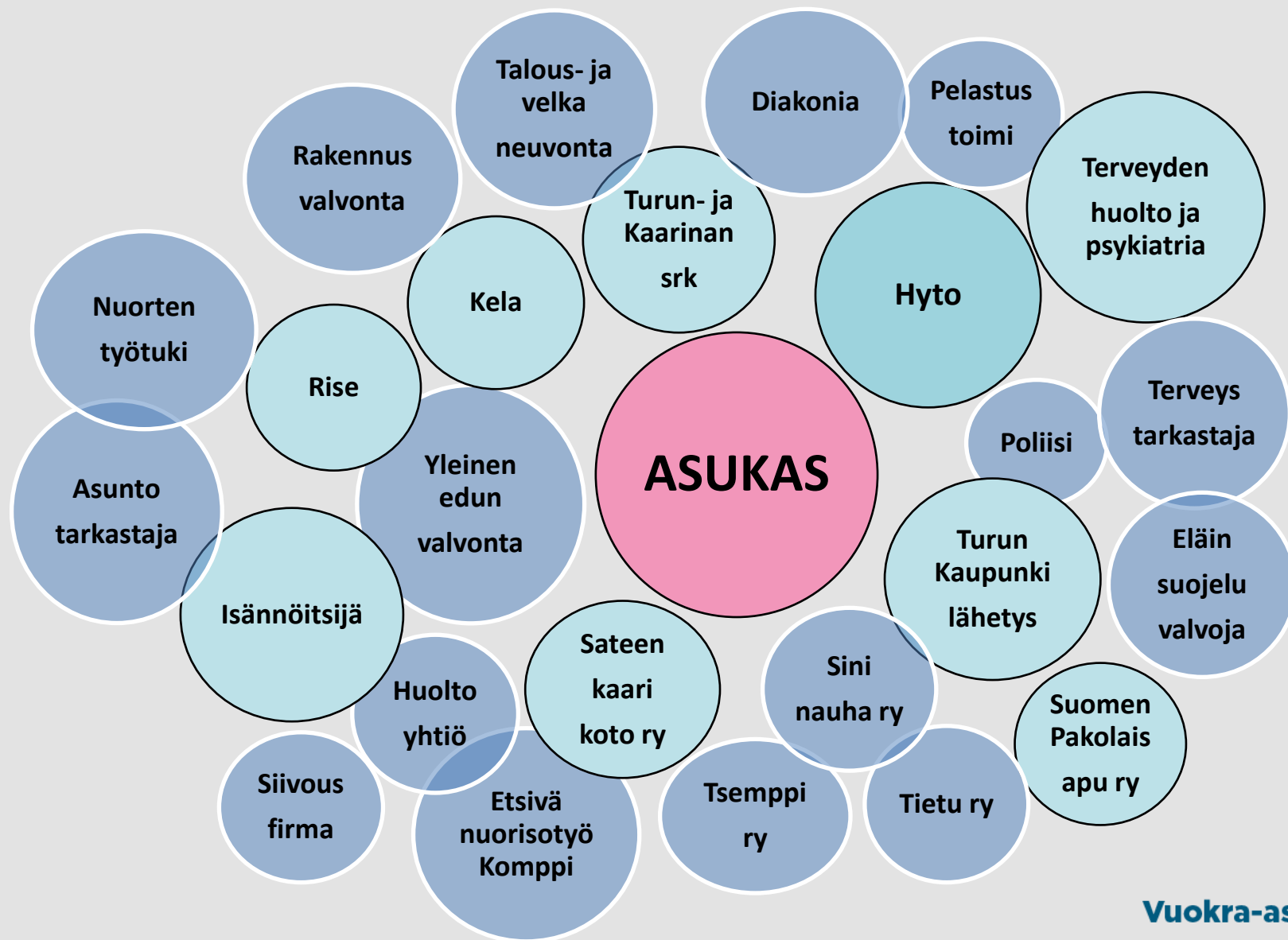
- Korjaamme ja kehitämme jatkuvasti asuntokiinteistöjä ja asuntokantaa vastaamaan asukkaiden tarpeita ja yhteiskunnan tavoitteita

Aika ennen asumisneuvontaa ja viranomaisyhteistyötä

- Isännöitsijällä ei ollut viranomaiskontakteja.
- Ongelmatilanteissa työkaluina varoitus ja häätö.
- Elokuu 2009 ensimmäinen asumisneuvoja TVT:lle.
- Käännekohta viranomaisyhteistyölle 2011, TVT:n kannassa 5 tulipaloa, joista 4 enemmän tai vähemmän asukkaasta johtuvia.
- Osa tulipaloista olisi ollut estettävissä, jos yhteistyö olisi ollut silloin tämän päivän tasolla.



Yhteistyö tänään



Yhteistyö tänään

- TVT:lla kolme asumisneuvojaa, tarve neljännelle olemassa.

Esimerkki hyvästä viranomaisyhteistyöstä

- Terveystarkastaja Iiris Henriksson
- Palotarkastaja Matias Ketola
- Valvontaeläinlääkäri Tiina Korte-Mattila
- Asumisneuvojat varaavat kohdekäynnit tarkastajien kalentereihin, ilmoitus käynnistä asukkaalle kirjeellä ja/tai puhelimitse. Kohdekäynnille osallistuu pääsääntöisesti asumisneuvoja, isännöitsijä ja nimetty viranomainen (1-2)



Kohdekäynnit

- Viranomaisen auktoriteetti asukkaan suuntaan
- Puolueeton näkemys asunnon kunnosta
- Pöytäkirja vuokranantajalle jatkotoimenpiteitä varten
 - varoitus
 - sopimuksen purku
 - häätö
- Ja mikä tärkeintä, avun saaminen asukkaalle.



Case 1

Vuokravelka ja häätö

- Käräjäoikeuden häätöpäätös, haastemiehen luvalla asunnon tyhjentäminen ja irtaimiston hävittäminen.
- Asunto erittäin siisti, irtaimisto käyttöarvoltaan arvokasta. Ikkunalaudalla mm. iso Suomen Joutsenen pienoismalli.
- Asukas passiivinen, edelliskevään ylioppilas.
- Asukkaan vanhemmat isännöitsijän tiedossa.
- Pohdittavana, voiko täysi-ikäisen asukkaan asioista olla vanhempiin yhteydessä ?



Case 2

Määräaikaisen sopimuksen jatkaminen

- Asukas ei saa aikaiseksi, uhkana asunnon menettäminen.
- Menestyvä yliopisto-opiskelija, muu elämänhallinta hukassa.
- Jalkautuminen asunnolle tapaamaan asukasta.
- Palvelutarpeen kartoitus, kyyti toimistolle allekirjoittamaan sopimus.
- Asukkaan puhelimen akku tyhjä, latausjohto rikki. Ei saa asioitaan hoidettua. Lahjoitettu uusi johto.
- Hyvin pienillä toimenpiteillä asukkaan asumisasiat kuntoon.



Case 3

Kun mikään ei auta

Iltasanomat 21.1.2022



”Hirviövuokralainen” piinasi toistuvasti taloyhtiön asukkaita – mies antoi kummallisen selityksen ammuttuaan naapurin ikkunaan.

Mies ammuskeli naapureittensa ikkunoita ja autoja, asukkaat olivat vaarassa ja kotihoitajat pelkäsivät mennä vanhusten luokse.

- Käräjäoikeus katsoi ratkaisussaan, että vuokranantajalla oli oikeus purkaa vuokrasopimus asukkaan häiritsevän ja pelkoa herättävän menettelyn vuoksi ilman varoitusta.
- Vuokralainen yritti saada kumotuksi häätöpäätöksen ja vei asiansa Turun hovioikeuteen, joka ei myöntänyt jatkokäsittelylupaa.
- Noin viiden kuukauden asumishäiriöt naapureille.

Case 4

Asumisneuvojan, isännöitsijän, huoltomiehen oma henkinen hyvinvointi

25.6.2008 Alibi

Nekalan kaksoismurha

Kiristettiin, ryöstettiin ja tapettiin

- Nekalan kaksoismurhan oikeudenkäynti paljasti, miten sattumanvaraisen ja mielettömän väkivallan uhriksi ihminen voi joutua jopa omassa kodissaan. Tekijät ja uhrin olivat toisilleen täysin tuntemattomia.
- Asumisen kanssa haasteita noin 3-4 kuukautta ennen murhia. Isännöitsijään kohdistunut ”uhkaus”. Mikä vaikutus työntekijän henkiseen hyvinvointiin ?



www.tvt.fi

@TVTkotimme
@tvtaasunnot



YouTube