



Häätöjen ennaltaehkäisy käytännössä

Oulun Sivakka Oy

Lyhyesti Sivakasta



Asuntoja
8351



Keskivuokra

11,38 €/m²/kk

(Konsernin keskivuokra)

VUOKRAUSASTE

98,5%

2023 98 %



Asukkaita Sivakan
asunnoissa

14 000

ASUNTO-
HAKEMUKSIA
TAMMIKUUN
LOPUSSA 2024

1549



Uusia hakemuksia
kuukausittain n.
600 – 800 KPL

HENKILÖSTÖÄ



50

Asuntojen
vaihtuvuus

19,39 %

Vuokrasopimuksen
irtisanomisista keskimäärin

128 kpl/kk

LIKEVAIHTO

61,6 M€

KIINTEISTÖJÄ
YHTEENSÄ

207

MARKKINAOSUUS

N. 18 %
OULUN VUOKRA-
ASUNNOISTA

N. 35 %
ARA-ASUNNOISTA

Häätö

Viimeinen keino asumisongelman
ratkaisemiseksi





HÄÄTÖPROSESSI



Toistuvat tilanteet!

- ! Mikäli asukas on päätnyt käräjäoikeuden prosessiin uudelleen, on mahdollisuudet asumisen jatkumiseen heikkomat.

Keskimääräinen häätö 2024

Toimeenpantuja
häätöjä
37
(2023 22)



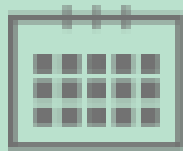
Häätöpäivän velka
2502,75 € (2023 3 027 €)
(ei sisällä tyhjäkäyntiä, korjauslaskuja ja häätökuluja)



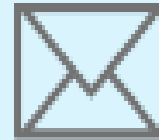
Vuokrasopimuksella
olleiden ikä
36,8 v (2023 35,9)



Ruokakunnan
koko
1,35 hlöä
(2023 1,55)



Vuokra-
sopimuksen
kesto
3 vuotta
(2023 2,5)

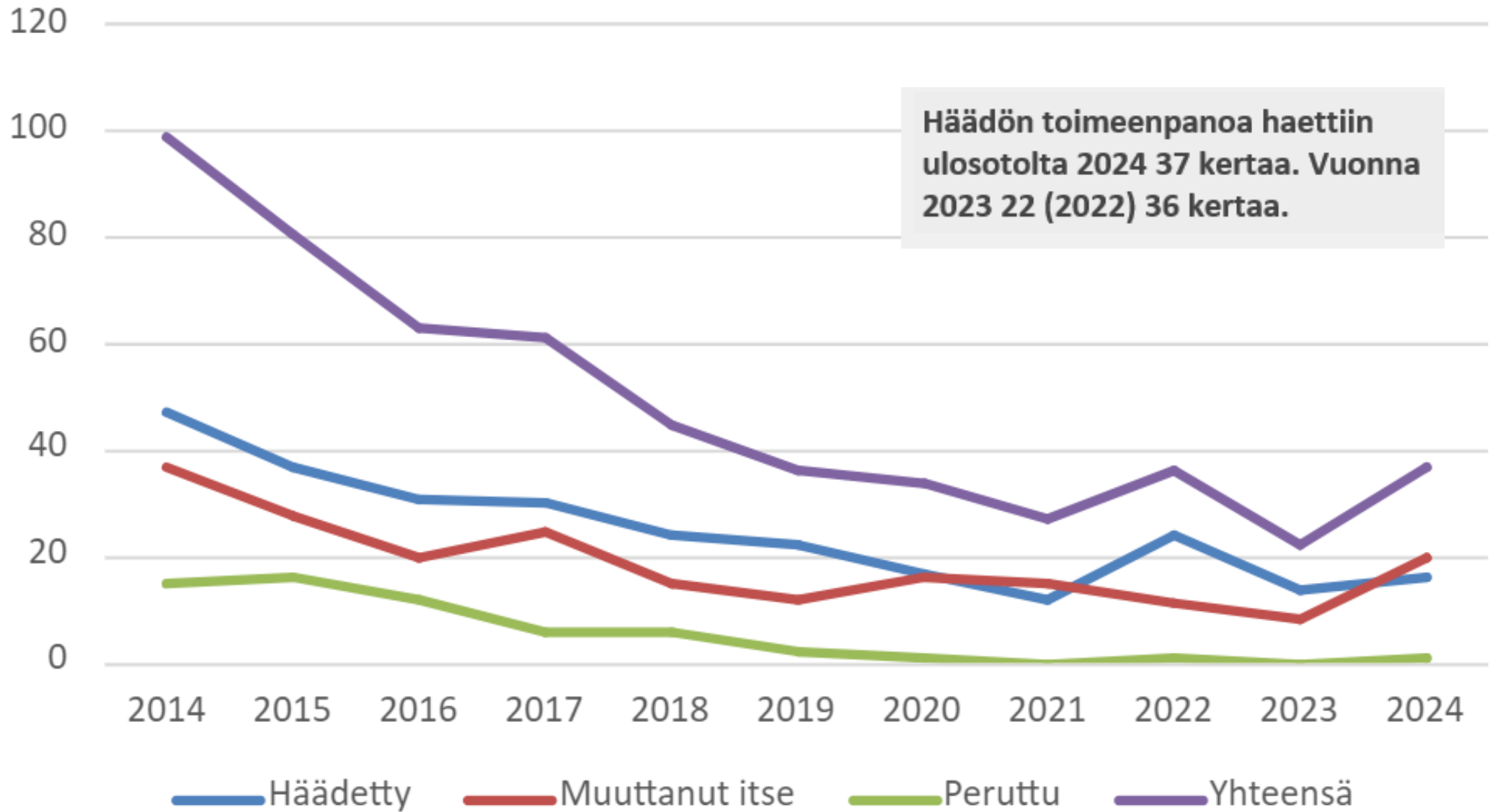


Sähköpostilla paras prosessin
aikainen tavoitettavuus
4/37 hädetystä ei reagoinut
2023 4/22 sähköposteihin



26
(2023 13)
tavoitettiin
kasvotusten
prosessin
aikana

Häädöt



Häätöjen ennaltaehkäisy käytännössä Sivakalla



Asuttaminen

- Asumishistoria
- Asukasvalitsijat tuntevat perinnän tilanteen ja näkevät hakijan mahdolliset velat jälkiperinnässä, onko velkoja lyhennetty
- Luottotietomerkintöjen määrä, ikä ja sisältö ratkaisee. Onko velkajärjestely katkaissut velkaantumisen?
- Sopimuksen muoto riskien mukaan
- Tarvittaessa edellytyksenä kotikäynti asumisneuvojan ja/tai sosiaalityöntekijän kanssa
- Määräaikaisia sopimuksia riittävän pitkään
- Vakuudettomuus

The image shows three overlapping copies of a housing application form from Sivakka. The forms are titled "ASUNTOHAKEMUS" and contain fields for personal information, housing preferences, and financial details. The top form is partially obscured by the middle one, which is in turn obscured by the bottom one. The bottom form is the most visible and shows the following sections:

- 1. HAETTAVA HUONEISTO**
 - City: Oulu
 - Building type: kerrostalo rivitalo luhtitalo mikä tahansa
 - Room type: h + kk/k tai h + kk/k
 - Room size: m²
 - Rent: €/kk
 - Other wishes: Muita toivomuksia
- 2. HENKILÖTIEDOT**
 - 1. Hakijan henkilötiedot
 - Surname: Sukunimi
 - Address: Etunimi
 - Phone: Kot

Asiakkaan kohtaaminen ja toimintakulttuuri

- Kaikki asiakasrajapinnassa (asiakaspalvelu, isännöinti, perintä) työskentelevät suorittavat asumisneuvojan koulutuksen.
- Työnkuvasta riippumatta reagoidaan asiakkaan poikkeavilta vaikuttaviin tilanteisiin.
- Kaikki eivät hoida kaikkia asioita, mutta asiakkaan ongelmatilanteissa ei vedota raja-aitoihin, siiloutumiseen tai vastuualueisiin.
- Asioihin tarttuminen ja oikealle taholle saattaminen.
- Kohdataan asukas itse



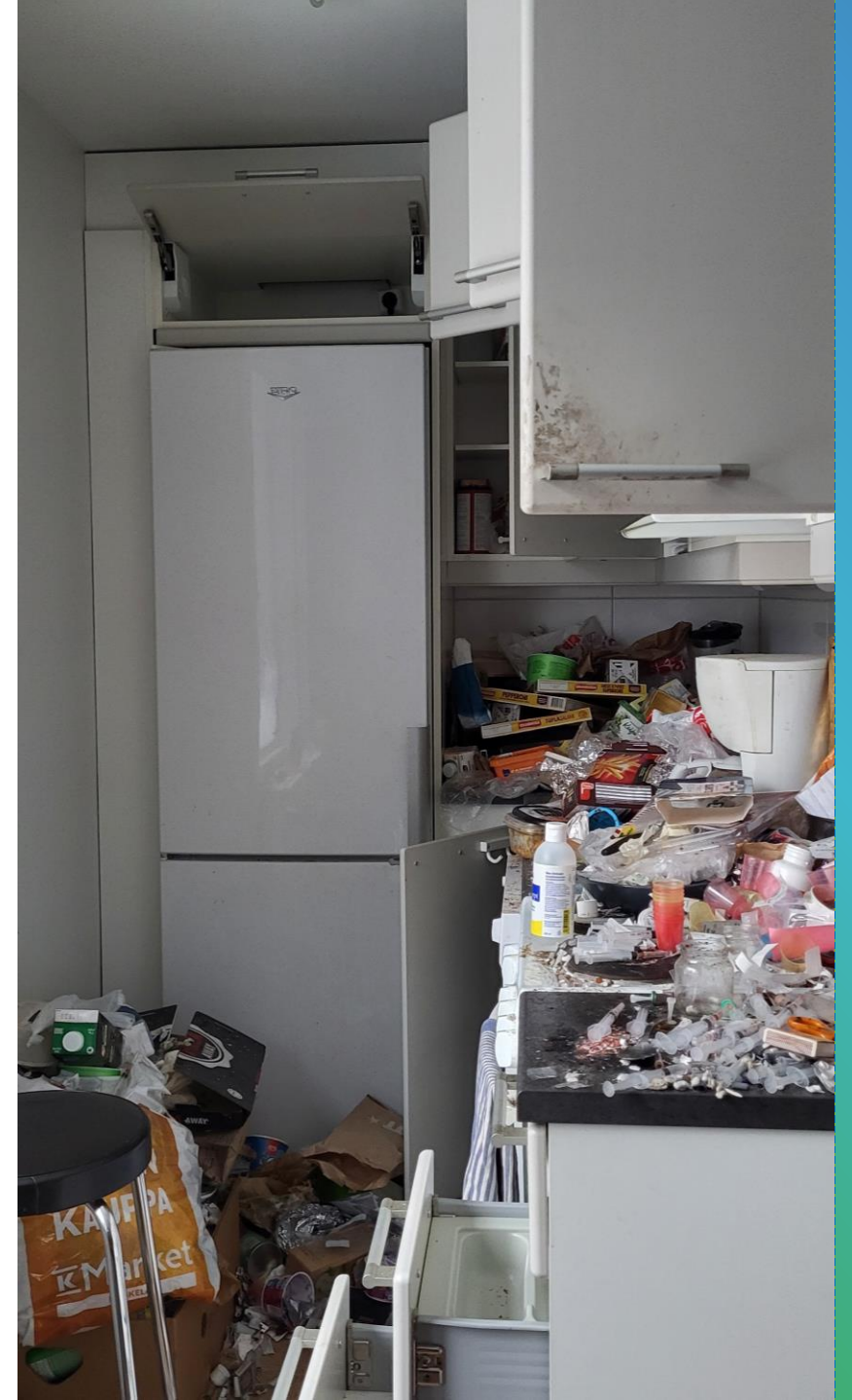
Kotikäynnit

- Kotikäynteihin matalalla kynnyksellä.
- Kokoonpano vaihtelee tilanteen mukaan.
- Alkusysäys voi tulla kiinteistöhoitajalta, remontin tekijältä, naapurilta tai mistä tahansa.
- Päästään nopeasti käsitykseen asiakkaan tilanteesta.
- Mikäli mukana sosiaalityön edustaja, sama tieto saadaan myös viranomaisille.
- Palotarkastukset tarvittaessa.



Vuokrasopimuksen ehtona määräaikaistarkistukset

- Kaikki asunnot koko asuntokannassa tarkistetaan kahden vuoden välein.
- Tarkastuksia tekevät asiaan perehdytetyt yhteistyökumppanit
- Teknisen tarkistuksen lisäksi kiinnitetään huomiota huoneiston hoitoon ja asiakkaan vointiin.
- Osassa tarkastuksia isännöitsijä ja/tai asumisneuvoja.
- Huoli-ilmoitus tarvittaessa.



Vuokrasopimuksen purku häätöä kevyempi keino

- Jos asiat eivät ala ohjauksesta ja varoituksesta huolimatta sujua, päädytään vuokrasopimuksen purkuun.
- Asiakas saa mahdollisuuden lähteä ilman siinä vaiheessa luottotiedoissa näkyvää merkintää ja oikeudenkäyntikuluja.
- Yritetään katkaista negatiivinen kehitys.
- Muuten reagoimatonkin asiakas havahtuu toimimaan.
- Purkutilanteissa tehdään lähes poikkeuksetta huoli-ilmoitus.



ASUMISNEUVONNAN JA SOSIAALITYÖN YHTEISTYÖ

Asumisneuvontaa on tarjolla usealla vuokrataloyhtiöllä.

Asumisneuvontaan kannattaa olla yhteydessä heti kun asumisen asiat mietityttävät!

YHTEYDENOTTO ASUMISNEUVONNASTA SOSIAALITYÖHÖN

- **Asumisen vaarantumista koskevissa tilanteissa** → tehdään SHL-ilmoitus, johon laitetaan päivämäärä, mihin mennessä tilannetta tulee selvittää > ilmoitetun päivän jälkeen asia etenee, jos asiaan ei ole tullut lisätietoa.
Asumisneuvonnasta on mahdollisuus lähteä mukaan kotikäynneille tai tulla etäyhteyksin mukaan asiakastapaamiselle, jolloin suunnitelmaa asumisen turvaamiseen voidaan tehdä yhdessä.
- **Palvelutarpeen kartoittamiseksi** → mikäli ilmenee tarve laajemmalle asukkaan tilanteen selvittelylle > tehdään SHL-ilmoitus, tarvittaessa voidaan sopia yhteinen käynti asukkaan luokse.

YHTEYDENOTTO SOSIAALITYÖSTÄ ASUMISNEUVONTAAN

- **Asukkaiden ohjaaminen yhteydenottoon, jos tulee esille velkatilanne, jonka asiakas voi itse hoitaa** → asumisneuvonnasta mahdollista tehdä vuokranmaksun seuranta ja ennaltaehkäistä velkatilanteen paheneminen. Pääsääntöisesti asumisneuvonnan tavoittaa vuokrataloyhtiön asiakaspalvelun kautta. Sosiaalityöstä voi myös välittää yhteydenottopyynnön asukkaaseen päin esim. sähköpostilla, jos asukkaalla itsellä vaikea lähteä hoitamaan asiaa.
- **Pyynnöt vuokranmaksun seurantaan** → rästitilanteen selkiytymisen jälkeen tilanteen uusiutumisen ehkäisemiseksi tai muuttavalle asiakkaalle, jolla taustalla taloudenhallinnan vaikeuksia.
- **Asumisneuvonnasta on mahdollisuus lähteä mukaan kotikäynneille tai tulla mukaan asiakastapaamiselle etäyhteyksin, jolloin suunnitelmaa asumisen turvaamiseen voidaan tehdä yhdessä** → mahdollisuus esim. käydä läpi mahdollisuutta maksusuunnitelman sopimiseen osalle velasta ja ottaa suunnitelman toteutumisen seurantaan.
- **Ylikallis asuminen**, jolloin asukkaan kanssa voidaan selvittää mahdollisuutta vaihtaa tuloihin nähden kohtuulliseen hintaiseen asuntoon.
- **Sovittelun mahdollisuudet**, jos asiakas tuo esille naapurustoon liittyviä vaikeuksia

Asumisneuvonnan yhteystiedot: www.ouka.fi/asumisneuvonta

Mitä tehdään käytännössä

- Yhteistyökäytännöt vuokravalvonnan kanssa
- Tavoittelu (kaikista kanavista ja ovelta)
- Räätälöidyt kirjeet, takarajat
- Tuomioiden toimittaminen
- Sosiaalihuollon ilmoitukset (riittävän aikaisessa vaiheessa)
- Määräaikaisissa sopimuksissa lupa tietojenvaihtoon
- Toiseen yhteydenottokanavaan ohjaaminen
- Konkreettinen auttaminen esim. etuuksien vireille laittamiseen (selvitykset Kelalle asumisen vaarantumista koskien)
- Toivon luominen, palastelu

Vapaaehtoinen asukastoiminta lisää vuorovaikutusta

- Teematilaisuudet kiinteistöissä tai alueilla
- Muun muassa vesi-iltoja, kuukausi- ja kierrätyskahveja.
- Mahdollistajan rooli, lapsille tapahtumia loma-aikoina jalkapallokoulu, pesis-, yleisurheilu- ja partiopäivä. Erilaisia koko perheen retkiä, harrastusten kokeilu mahdollisuuksia ja tapahtumia.
- Tullaan tutuiksi, kuulutaan joukkoon. Vuokranantaja helpommin lähestyttäväksi.



Yhteisö



JANIKA KESKITALO

Kiitos

Sivakka.fi