



Vuokravelkapäivät

Maritta Schavikin asuntopalvelupäällikkö

Sanna Määttä asumisneuvoja

Oulun Sivakka Oy

Lyhyesti Sivakasta



Asuntoja
8351



Keskivuokra

11,38 €/m²/kk

(Konsernin keskivuokra)

KIINTEISTÖJÄ
YHTEENSÄ

207

VUOKRAUSASTE

98%

(Vuosi 2023)



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
irtisanomisia keskimäärin

128 kpl/kk

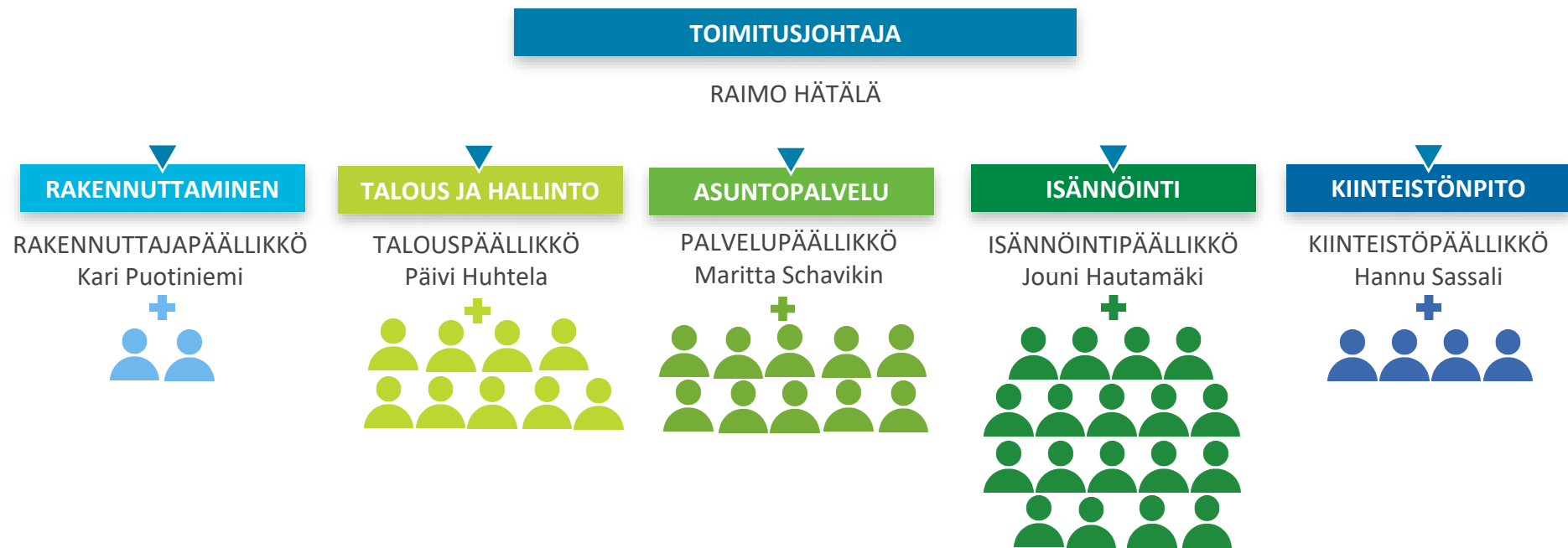
LIKEVAIHTO

61,6 M€

MARKKINAOSUUS

N. 18 %
OULUN VUOKRA-
ASUNNOISTA

N. 35 %
ARA-ASUNNOISTA



OULUN SIVAKKA OY:N ORGANISAATIO

Asiantuntijatehtävissä **46** toimihenkilöä.
Oulun Sivakka Oy tuottaa hallintopalvelut kaikille Sivakka-konsernin yhtiöille.

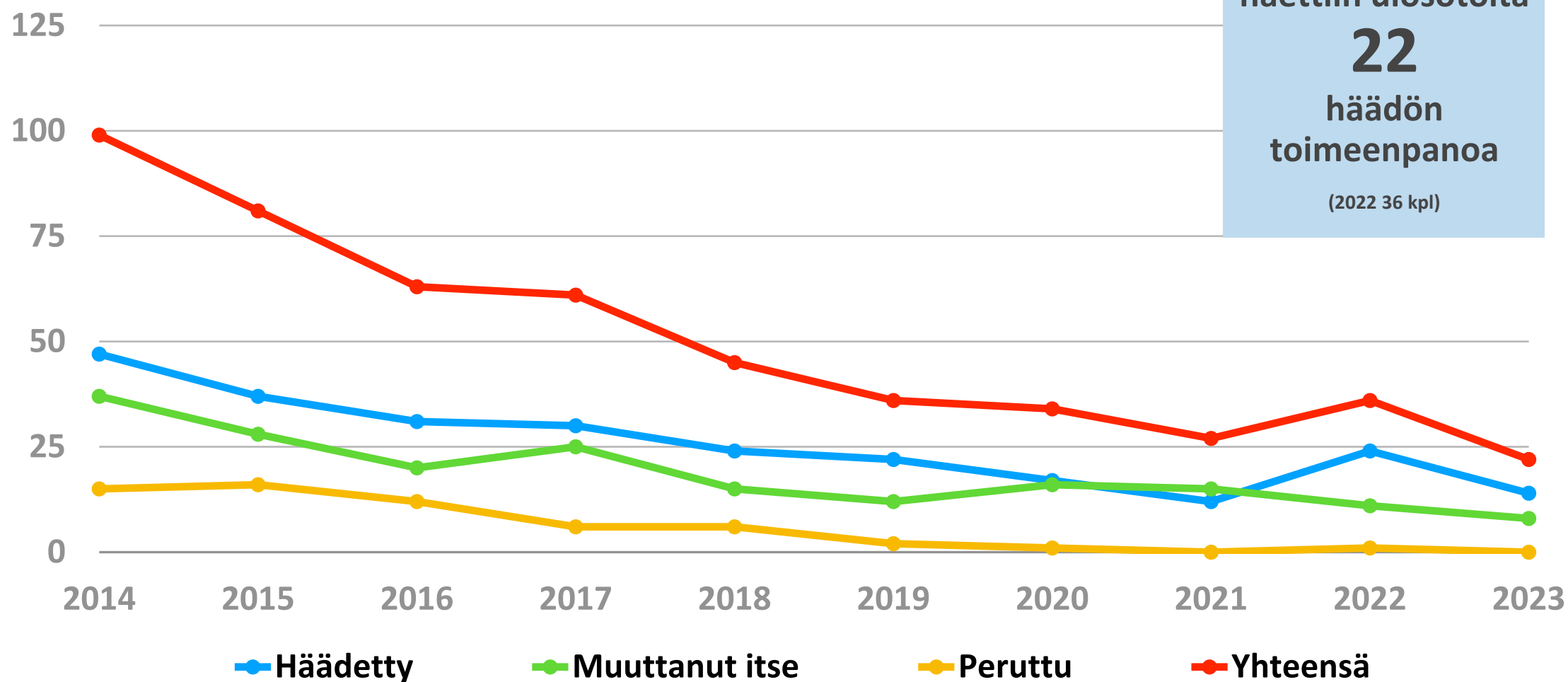
PALVELUPISTEET
HAUKIPUDAS JA OULUNSALO

ASUKASTOIMINTA
Mika Kauppinen

Häätötilanne Sivakalla



Häädöt



Keskimääräinen hädetty 2023

Toimeenpantuja
hätöjä

22



Hätöpäivän velka

3 027 €

(ei sisällä tyhjäkäyntiä, korjauslaskuja ja häätökuluja)



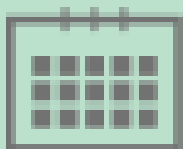
Vuokrasopimuksella
olleiden ikä

36,1 vuotta



Ruokakunnan
koko

1,55 hlöä



Sopimuksen
kesto

2,5 vuotta



Sähköpostilla paras prosessin
aikainen tavoitettavuus

4/22 hädetystä ei reagoinut
sähköposteihin



13

tavoitettiin
kasvotusten
prosessin
aikana

Häätöjen ennaltaehkäisy käytännössä Sivakalla



Asuttaminen

- 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
- Määräaikaaisia sopimuksia riittävän pitkään
- Vakuudettomuus

Kotikäynnit

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



Hyvä tiedonkulku ja asioihin reagoiminen

- Työnkuvasta riippumatta reagoidaan asiakkaan poikkeavilta vaikuttaviin tilanteisiin
- Asiakkaasta huolehtiminen on kaikkien asia organisaatiossa
- Perintä on osa asiakaspalvelua
- Perinnän osia ei ole ulkoistettu
- Asumisneuvoja kuuluu asiakaspalveluun, mutta toimii myös isännöitsijän työparina
- Ystävällinen palvelu helpottaa yhteydenottoa vaikeissakin asioissa



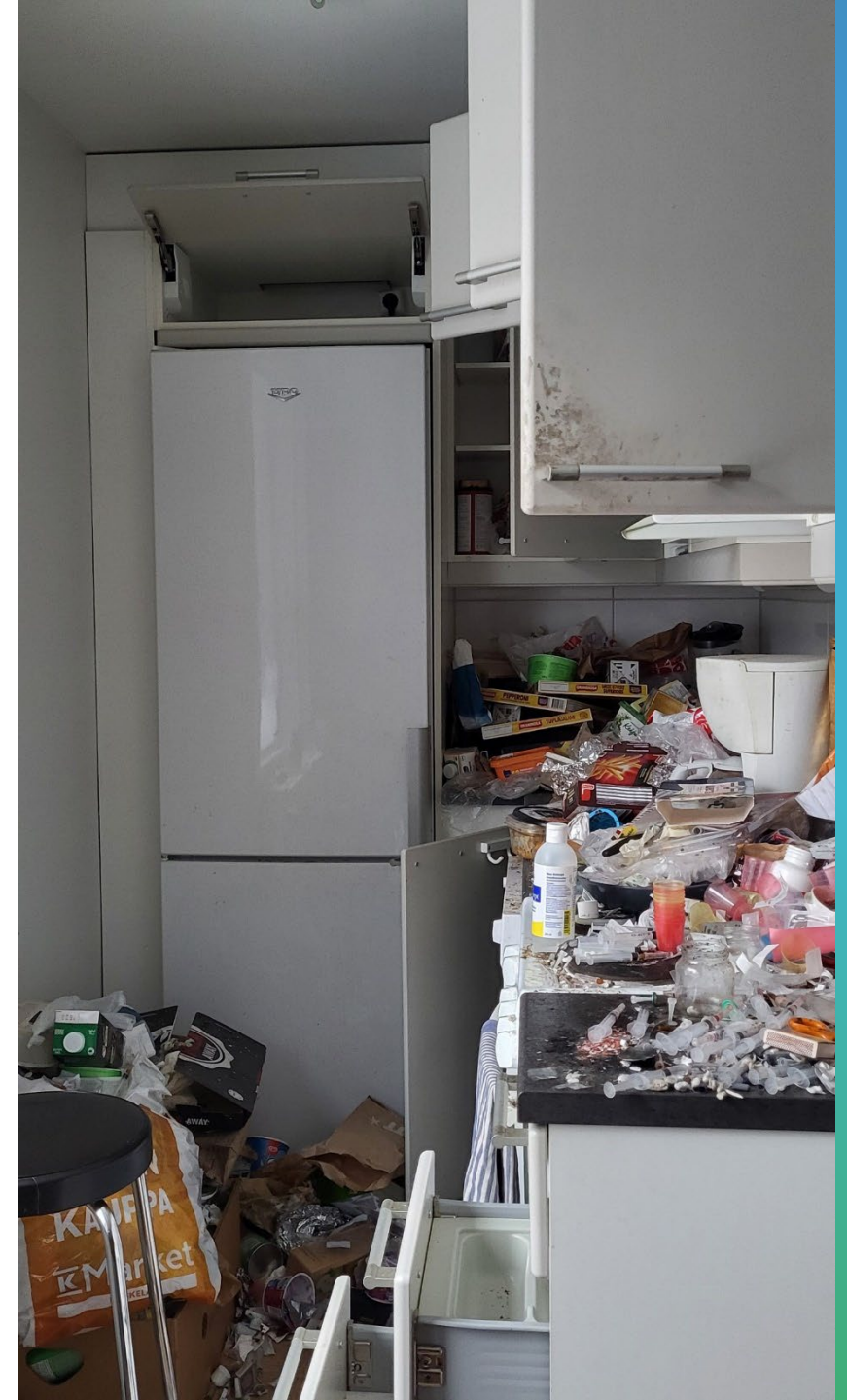
Henkilökunnan koulutus

- Kaikki asiakasrajapinnassa (asiakaspalvelu, isännöinti, perintä) työskentelevät suorittavat asumisneuvojan koulutuksen
- Sovittelukoulutusta, puheeksi ottamista
- Puhejudoa, talousneuvontaa
- Kaikki eivät hoida kaikkia asioita, mutta asiakkaan ongelmatilanteissa ei vedota raja-aitoihin, siiloutumiseen tai vastuualueisiin
- Asioihin tarttuminen ja oikealle taholle saattaminen



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. Huumeiden kasvatus tai -käyttöhavainnoista ilmoitus poliisille.
- Huoli-ilmoitus tarvittaessa.



Vuokrasopimuksen purkaminen

- 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

Ohjausta

- Yhteydenottoja, suullisia ja kirjallisia huomautuksia käytetään kevyissä tapauksissa
- Monet naapureita ärsyttävistä ongelmista johtuvat kieliongelmistä tai osaamattomuudesta
- Ystävällisellä ohjauksella hyviä tuloksia
- Talouskoulutuksia
- Vesilaskutukseen siirtyvissä kohteissa ennen varsinaista laskutusta, lumelaskut
- Viestintä sillä välineellä, joka tavoittaa asiakkaan
- Sovittelua naapuruusriidoissa



Pidä kämppäs!-kiertueet vuosittain

- Sivakka mukana vuosittain Oulun toisen asteen oppilaitoksissa järjestettävällä oppilaitos kiertueella
- Messutyyppinen tapahtuma, jossa yhteistyökumppaneiden kanssa annetaan näkökulmaa asumiseen ja itsenäistymiseen liittyen
- Rahan käyttöä ja tärkeysjärjestystä, kierrätystä, asumisen vastuita
- Ohjausta Talous- ja velkaneuvonnan verkkosivuille ja valmennukseen
- [Pidä kämppäs! -kiertue 2023 | Nuorten Oulu](#)
- Opasvideoita aiheesta [Sivakka - Omaan kotiin muuttaminen \(youtube.com\)](#)

Vapaaehtoinen asukastoiminta

- Teematilaisuudet kiinteistöissä tai alueilla
- Muun muassa Vesi-iltoja, Kuukausi- ja Kierrätyskahveja
- Mahdollistajan rooli, lapsille tapahtumia lomaaikoina jalkapallokoulu, pesis-, yleisurheilu- ja partiopäivä. Erilaisia koko perheen retkiä, harrastusten kokeilu mahdollisuuksia ja tapahtumia.
- Tullaan tutuiksi, kuulutaan joukkoon. Vuokranantaja helpommin lähestyttäväksi.



Kiitos!



sivakka.fi