

Vaasan asumisneuvontapalvelun perustaminen ja kehittäminen

Asumisneuvojen valtakunnalliset verkostoitumispäivät Vaasassa
8.–9.11.2023

V A A S A
V A A S A

11/2023

JONAS NYLÉN & TIINA UDELIUS
Asuntopäällikkö & asumisneuvoja

1. Vaasan asumisneuvontapalvelun perustaminen
2. Asumisneuvonnan tarvetta lisäävät trendit
3. Tulokset, hyvät käytännöt ja mitä jatkossa?

Boenderådgivare: Sök hjälp
innan problemen hopar sig



Vasabladet 19.9.2023

1. Vaasan asumisneuvontapalvelun perustaminen

V A A S A .
V A S A .

1. Vaasan asumisneuvontapalvelun perustaminen

Palvelu perustettiin
toukokuussa 2022!

-> Toiminnan perustaminen Vaasan
aspol ohjelmaan tavoitteeksi
keväällä 2019

Vapautuvien asumisen tuen
verkoston (VAT) seminaari
Vaasassa syksyllä 2018

- 1. esitys syksyllä 2019; lautakuntakäsittelyssä 7 jäsentä kannatti esityksen poistamista ja 4 kannatti palvelun perustamista
- 2. esitys syksyllä 2020; lautakunnassa äänet 5-5, puheenjohtajan ääni ratkaisi -> esitys poistettiin kuitenkin kaupunginjohtajan talousarvioesityksestä kaupungin heikentyneen taloustilanteen vuoksi.
- 3. esitys syksyllä 2021; Vihdoin tärppäsi!
 - Paikalliset ARA-yhteisöt mukana vastaamassa kuluista, noin 16 %
 - ARAn avustus nousi 60 prosenttiin
 - Kaupungin omarahoitusosuus noin 24 %
- 4. esitys 2023; asumisneuvojen tointen vakinaistaminen

V A S A .
V A S A .

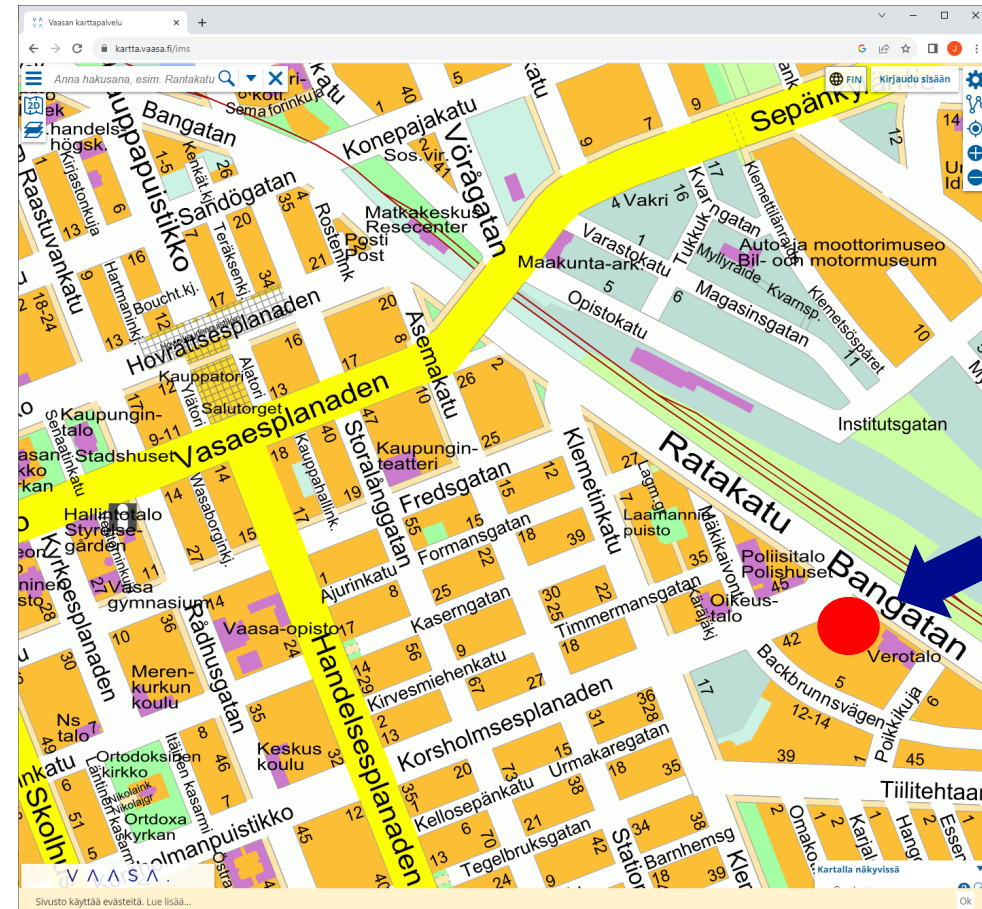
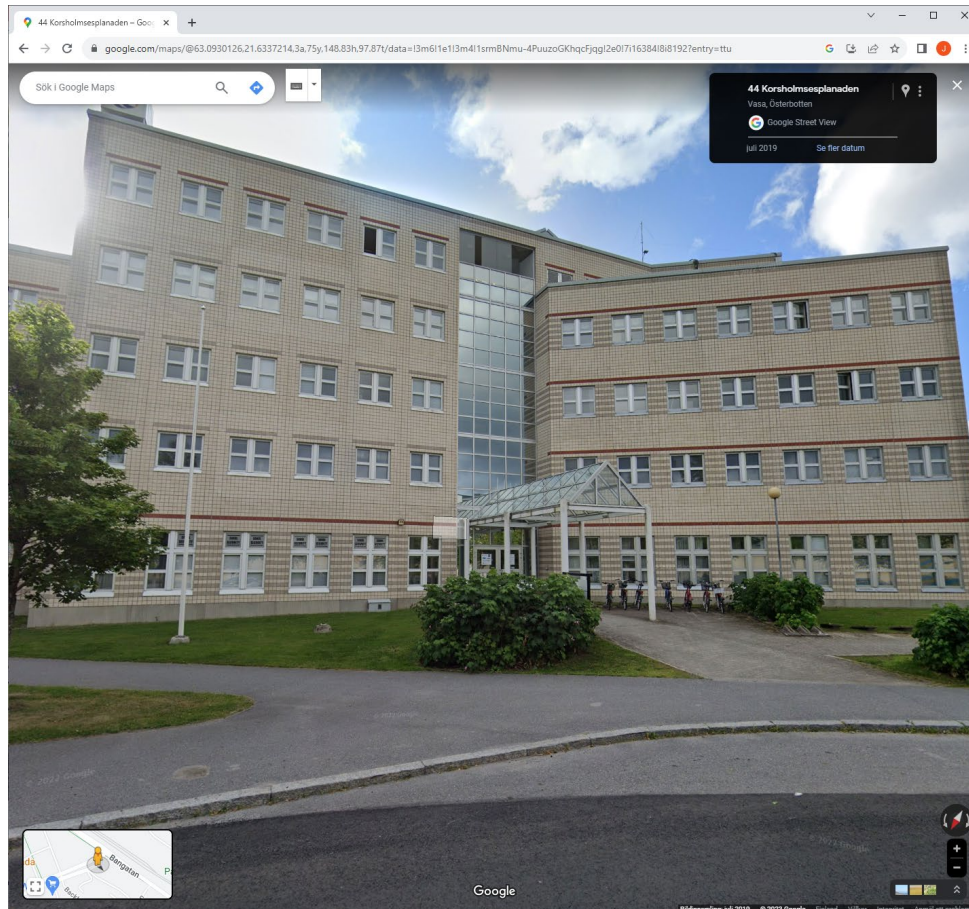
1. Vaasan asumisneuvontapalvelun perustaminen

- Alusta alkaen asiaa edistämässä
 - Rikosseuraamuslaitos
 - KOy Pikipruukki ja Vaasan kaupungin muut vuokrataloyhtiöt
 - VOAS
 - Sote -> Hyvinvointialueen sosiaalipalvelut
 - Vaasan kaupungin kotouttamispalvelut
 - Vaasan Setlementtiyhdistys ry
 - Ja tietenkin Vaasan kaupungin kaupunkiympäristön kiinteistötoimen tulosalue!

V A A S A .
V A S A .

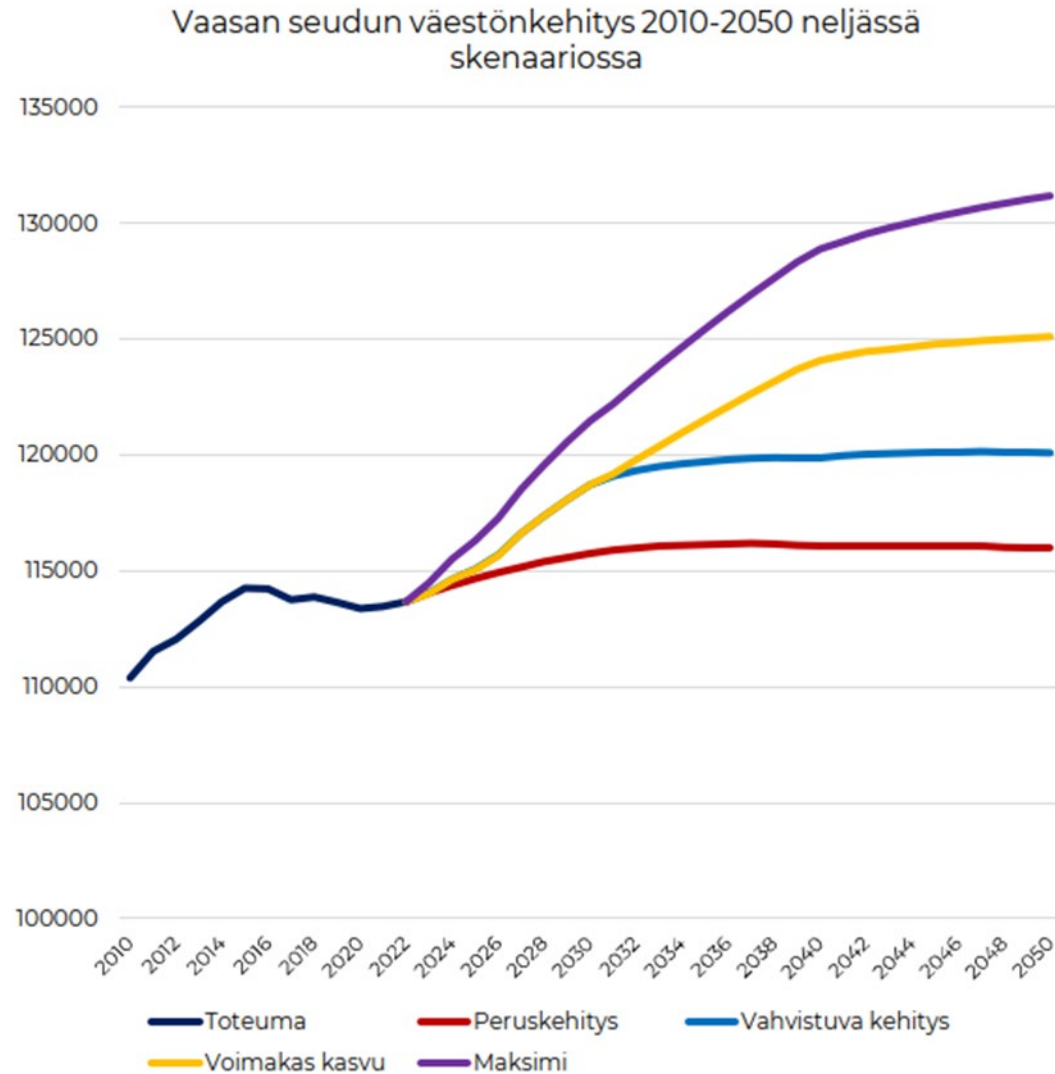
1. Vaasan asumisneuvontapalvelun perustaminen

- Hallinnollinen sijaintipaikka: Vaasan kaupungin kiinteistötoimi
- Fyysinen sijaintipaikka: Korsholmanpuistikko 44, samoissa tiloissa kaupungin kotouttamispalveluiden kanssa
 - Samassa talossa: Hyvinvointialueen aikuisten sosiaalityö, kolmannen sektorin toimijoita, sovittelutoimisto
 - Etäisyys kauppatorille noin 1 km



Korsholmanpuistikko 44

Λ S Λ .
S Λ .



Lähde: Vaasan seudun asuntoselvitys 2023

2. Asumisneuvonnan tarvetta lisäävät trendit

V A S A .
V A S A .

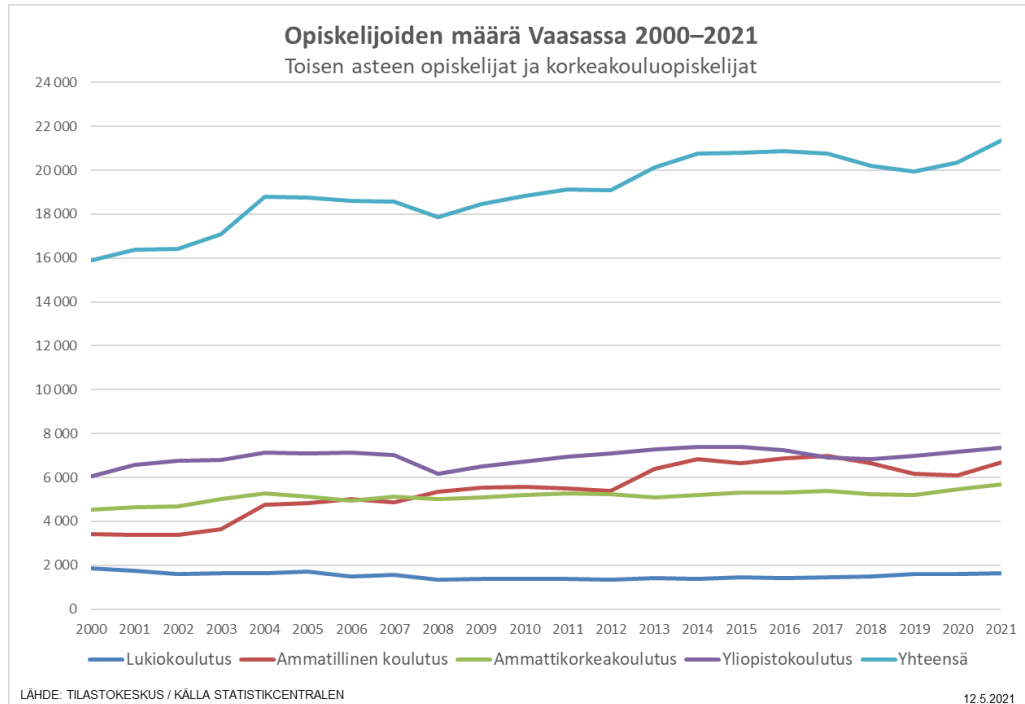
2. Asumisneuvonnan tarvetta lisäävät trendit

- **Vaasassa kasvussa olevat väestöryhmät, joiden asumisneuvonnan tarve on erityisen suuri**
 - Nuoret
 - Opiskelijat
 - Nuoret aikuiset
 - Vieraskieliset
 - Ikäihmiset
- **Keskeisiä asumisen haasteita lisääviä trendejä ovat**
 - pienituloisuuden yleistyminen,
 - nuorten ikäryhmien heikko tulokehitys ja
 - kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen puute!

V A A S A .
V A S A .

2. Asumisneuvonnan tarvetta lisäävät trendit

- Nuorten (16-24-vuotiaat) määrä kasvanut yli 1 500 henkilöllä (18 %) Vaasassa viimeisen 20 vuoden aikana
 - Puolet kasvusta toteutunut viime 5 vuoden aikana
- Opiskelijoiden määrä kasvanut yli 21 000:een (~34 prosentin kasvu vuodesta 2000 ja ~16 prosentin kasvu vuodesta 2010)



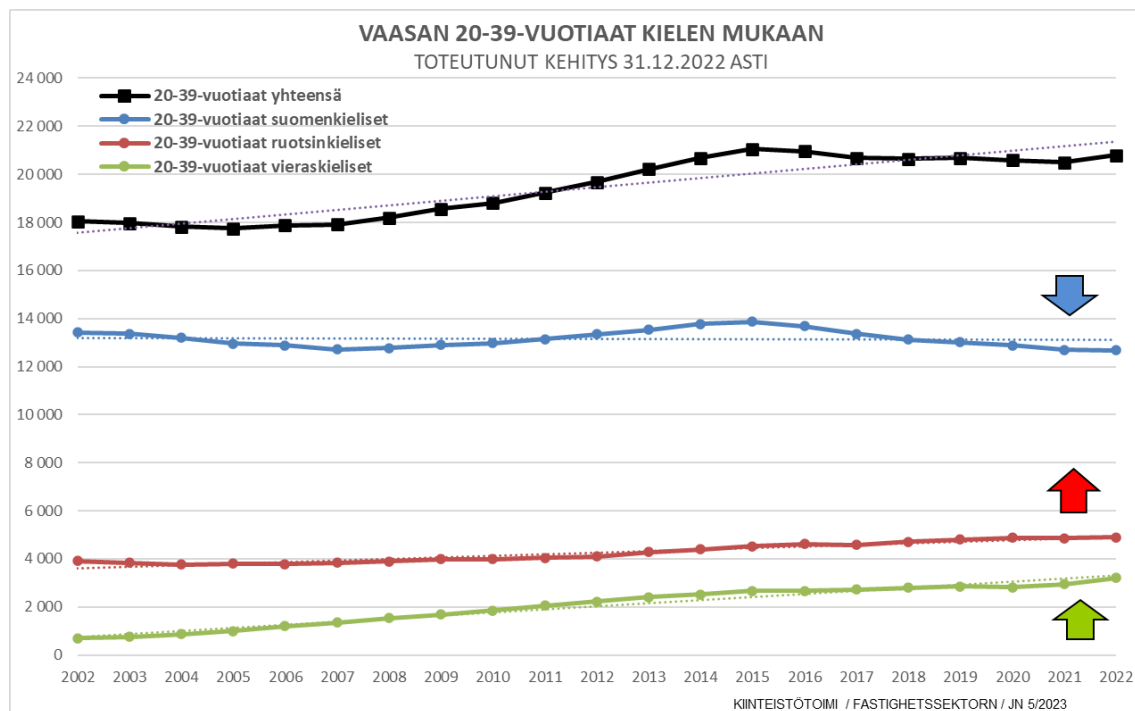
	Muutos 2000-2021	Muutos (%) 2000-2021	Muutos 2010-2021	Muutos (%) 2010-2021
Lukiokoulutus	-227	-12,2 %	263	19,1 %
Ammatillinen koulutus	3 238	94,3 %	1 113	20,0 %
Ammattikorkeakoulutus	1 156	25,5 %	503	9,7 %
Yliopistokoulutus	1 292	21,3 %	639	9,5 %
Yhteensä	5 459	34,3 %	2 518	15,8 %

Lähde: Tilastokeskus

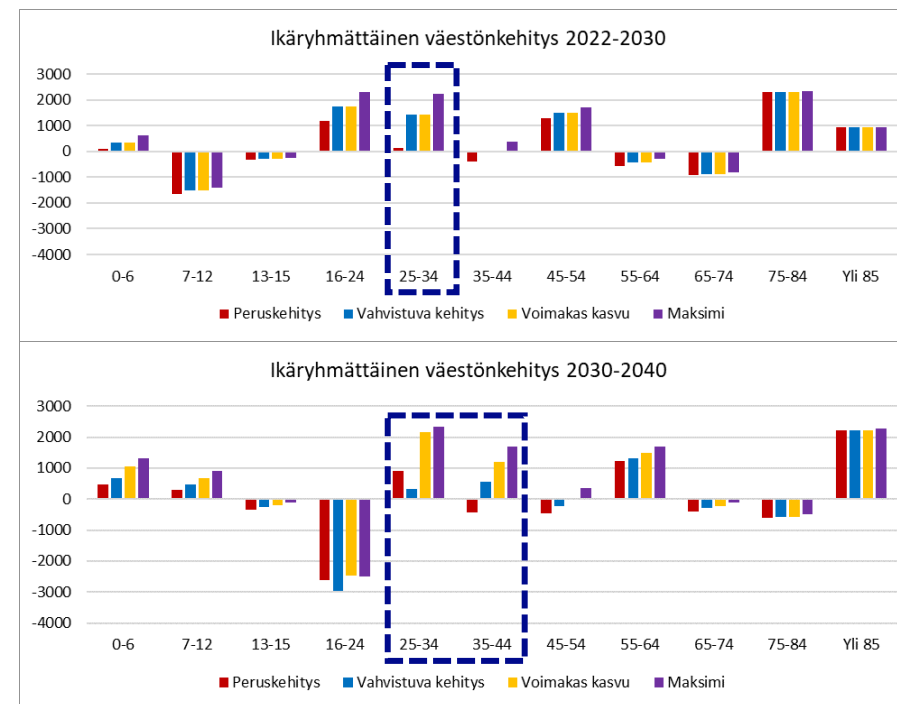
2. Asumisneuvonnan tarvetta lisäävät trendit

- Vaasan edellisen kasvukauden 2005–2015 aikana 20–39-vuotiaiden määrä kasvoi noin 3 000:lla
 - Ruotsin- ja vieraskielisten 20-39-vuotiaiden määrä jatkanut kasvuaan viime vuosien aikana
- Akkutehtaiden etablointien myötä 25–44-vuotiaiden määrän ennakoitaan kasvavan jopa noin 4 500:lla 2020- ja 2030-luvuilla
 - Kasvua ennakoitaan olevan etenkin vieraskielisissä

Toteutunut kehitys 2002–2022



Ennakoitu kehitys eri skenaarioissa 2020- ja 2030-luvuilla

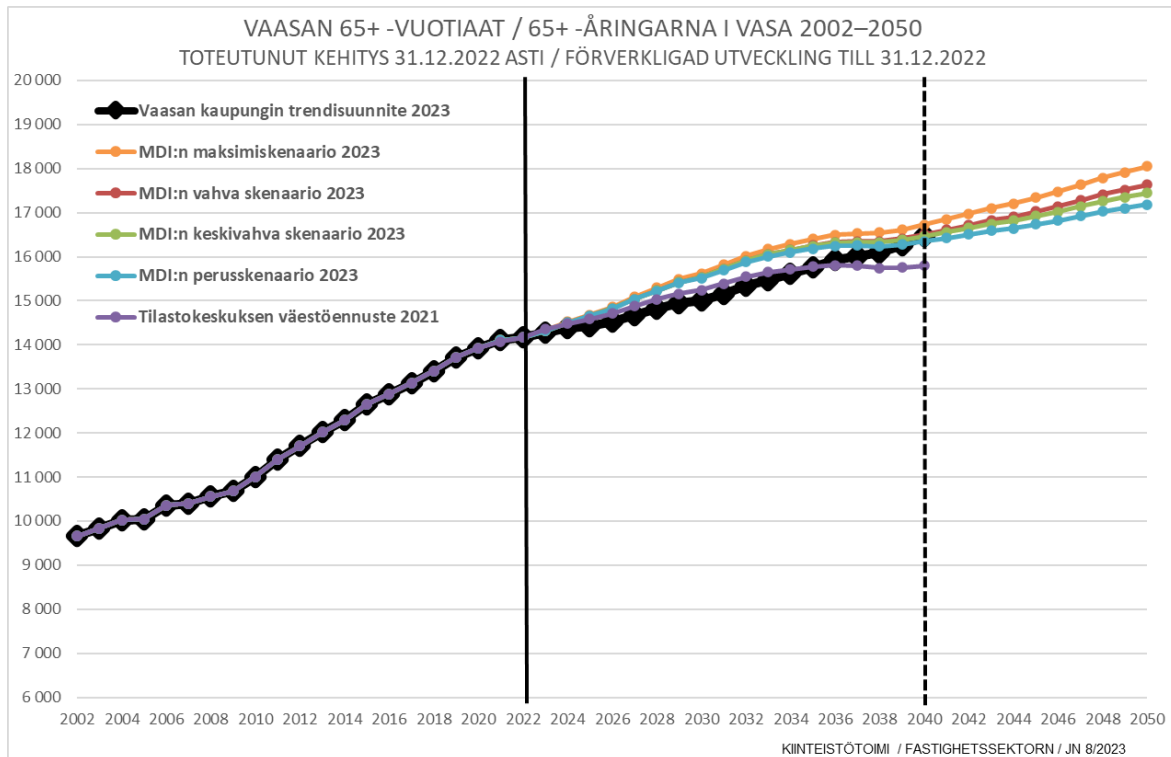


Lähde: Vaasan seudun asuntoselvitys & Tilastokeskus

2. Asumisneuvonnan tarvetta lisäävät trendit

- Yli 64-vuotias väestö kasvoi voimakkaasti erityisesti 2010-luvulla
- Jatkossa kasvua etenkin yli 85-vuotiaissa
- Mikäli Vaasa kasvaa voimakkaasti akkutehtaiden myötä, kasvattaa tämä 64-vuotiaista väestöä edelleen 2040-luvulla (aikaisemmista projektioista poiketen)

-> Senioreille soveltuvaa asumista tarvitaan merkittäviä määriä + asumisneuvontaa!



Ikä	2021-2040	
	Muutos	%
60-64	245	6,9 %
65-69	-593	-15,7 %
70-74	-224	-6,2 %
75-79	359	13,0 %
80-84	596	28,8 %
85-89	1 019	85,0 %
90+	809	114,1 %

Lähde: Vaasan seudun asuntoselvitys & Tilastokeskus

2. Asumisneuvonnan tarvetta lisäävät trendit

- Pitkittyneesti pienituloisten määrä kaksinkertaistunut Vaasassa vuodesta 2000
 - Vaasassa suhteellinen kasvu on suurempi kuin vertailukaupungeissa
 - Määrällinen kasvu kuitenkin Joensuun ja Lappeenrannan tasolla
- Selittäviä tekijöitä etenkin
 - Opiskelijoiden määrän kasvu (+34 % vuosina 2000-2021)
 - Vieraskielisen väestön määrän kasvu (*Vaasassa voimakkain kasvu keskikokoisten kaupunkien joukossa*)
 - Huomionarvoista on se, että moni vieraskielinen on nuori ja pienituloisuus yleisempää nuoressa väestönosassa
 - Pätkätyöt, nuorten heikko tulokehitys, väliin putoaminen...

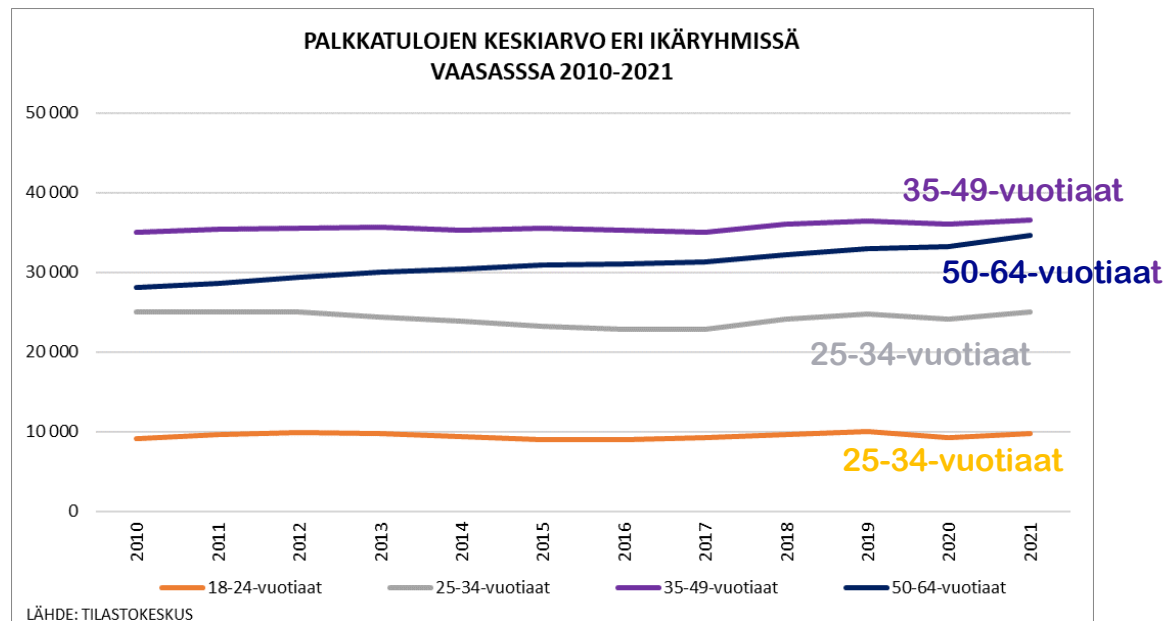
Pitkittyneesti pienituloisen määrän muutos vertailukaupungeissa 2002–2021

Pitkittyneesti pienituloisten lukumäärä asuntoväestössä vuosina 2000-2021				
	2000	2021	Muutos, lkm	Muutos, %
Joensuu	6 119	9 028	2 909	47,5 %
Pori	6 067	7 690	1 623	26,8 %
Kouvola	5 503	7 494	1 991	36,2 %
Lappeenranta	4 150	7 146	2 996	72,2 %
Vaasa	2 768	5 733	2 965	107,1 %
Seinäjoki	2 844	4 442	1 598	56,2 %

Lähde: Tilastokeskus

2. Asumisneuvonnan tarvetta lisäävät trendit

13



- 50-64-vuotiaiden palkkatulojen kehitys hyvä
- 35-49-vuotiaiden tulokehitys sen sijaan heikompi
- 25-34-vuotiaiden tulokehitys on polkenut paikoillaan, joskin viime vuosina on ollut pientä nousua
 - ➔ Nuorten aikuisten heikko tulokehitys keskeinen tekijä vuokra-asumisen yleistymisen taustalla
 - ➔ Ensiasunnon ostajien lukumäärä on viime vuosina ollut noin 35 % pienempi kuin finanssikriisiä 2008-2009 edeltävinä vuosina
 - ➔ ikäryhmittäinen tulokehitys ajankohtainen aihe, osana keskustelua leikkausten kohdentumisesta, eläkkeistä ja sukupolvien välisestä oikeudenmukaisuudesta jne.
 - ➔ Ruotsissa on nyt ymmärretty, että sisäiset levottomuudetkin ovat suuresti oireita myös taloudellisesta turvattomuudesta. /Juha Pantzar HS 29.10.2023

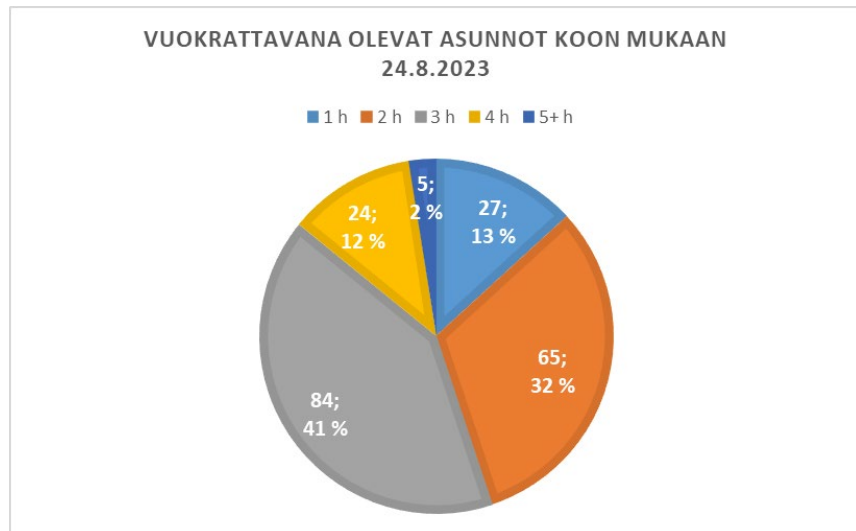
Lähde: Tilastokeskus

HS 29.10.2023. <https://www.hs.fi/mielipide/art-2000009952344.html>

V A S A .
V A S A .

2. Asumisneuvonnan tarvetta lisäävät trendit

Vuokrattavista yksioista rupeaa olemaan pulaa – noin 200 opiskelija-asuntoa hakevalle opiskelijalle ei voitu tarjota opiskelija-asuntoa syksyllä 2023



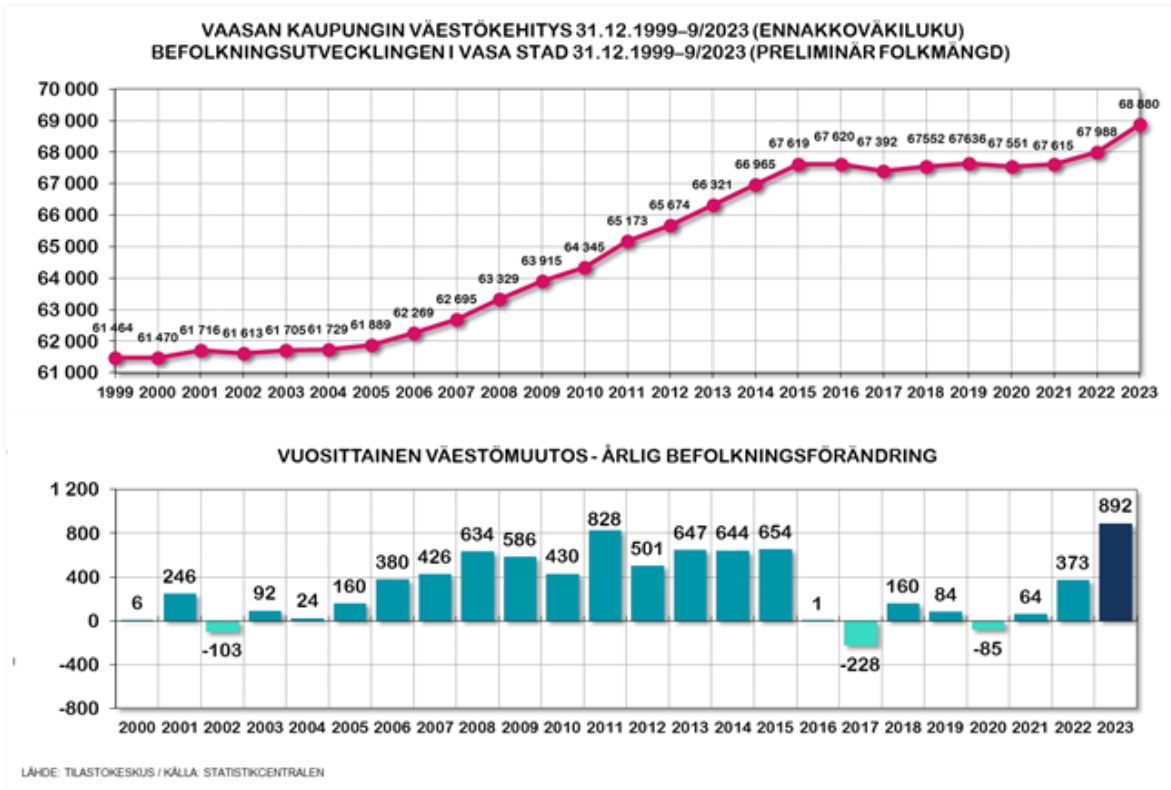
- Vuokrattavana olevia asuntoja oli **232 kpl*** 24.8.2023.
- Vuokrattavien asuntojen lukumäärä on hieman pienempi kuin aikaisempina vuosina (huomioitava, että tilastoinnin ajankohta vaikuttaa lukumäärään ja vaihtelu vuoden aikana voi olla suurtakin):
 - 268 kpl 2.11.2022
 - 375 kpl 10.1.2022
 - 315 kpl 13.7.2021
 - 303 kpl 15.7.2020
 - 252 kpl 28.8.2019
- Vuokralle on tarjolla eniten 2 huoneen asuntoja (32 %) ja 3 huoneen asuntoja (41 %).
- 1 huoneen asuntoja on melko pieni määrä tarjolla, vain 27 asuntoa (13 % vuokrattavista).
- Tänä syksynä VOAS:n kaikki asunnot täyttyivät ja noin 200 opiskelija-asuntoa hakevalle opiskelijalle ei VOAS ole voinut asuntoa tarjota.
- Vaasassa perustoimeentulotuessa hyväksyttävien asumismenojen kuntakohtainen raja yksin asuvalle 515 € (+vesimaksu) -> marraskuun alussa ehdon täyttäviä asuntoja tarjolla vain 26 kpl.

**) Vuokrattavien asuntojen lukumäärä (232 kpl) on suurempi kuin piirakkakuviassa (205 kpl), sillä joidenkin vuokrattavien asuntojen ilmoituksiin ei vuokraovi.fi -palvelussa ole merkitty asunnon kokoa.*

V A S A .
V A S A .



1. Vaasan asumisneuvontapalvelun perustaminen



- Vaasan väkiluku on kasvanut 892 asukkaalla tammi-syyskuun 2023 aikana*
- Vaasan vuoden 2023 väestönkehityksen osatekijät:
 - Nettomaahanmuutto +1 025 henkilöä
 - Kuntien välinen nettomuutto +27 henkilöä
 - Luonnollinen väestönlisäys (syntyneet - kuolleet) -164 henkilöä
 - Väkiluvun korjaus +4 henkilöä

Vaasan ennakkoväkiluku oli 68 880 asukasta syyskuussa 2023 (31.12.2022: 67 988 asukasta).

*) Tilastokeskuksen ennakkoväkilukutietojen mukaan.

V A S A .
 V A S A .

2. Asumisneuvonnan tarvetta lisäävät trendit

- Vaasan asuntosektori* vastaa edellä esitettyihin trendeihin edistämällä
 - opiskelija-asuntojen rakentumista
 - ARA- ja ASO-kannan kunnostamista (~4 000 asuntoa)
 - tavallisten ARA-vuokra-asuntojen uudistuotantoa (myös ASO, jollain aikavälillä)
 - Uusia ARA-yhteisöjä mahdollisesti etabloitumassa Vaasaan
 - vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen rakentumista
 - senioriasuntojen rakentumista (ARA ja vapaarahoitteiset)
 - asuinympäristön ja asuintalojen esteettömyyskorjauksia (*Vaasan kaupungilla oma, ainutlaatuinen esteettömyysavustus*)
 - monipuolisten asuinalueiden rakentumista, fokuksessa etenkin kerrostalojen täydennysrakentamisalueet

- And, last but not least,
 - kohdentamalla asumisneuvontaa eri väestöryhmien tarpeisiin!

**) Asuntosektorilla tarkoitetaan tässä lähinnä asunto- ja maankäyttöpolitiikasta vastaavia kaupungin yksiköitä sekä kaupungissa toimivia ARA-yhteisöjä ja Vaasan opiskelija-asuntosäätiötä (VOAS)*

V A A S A .
V A S A .

3. Tulokset, hyvät käytännöt ja mitä jatkossa?

V A A S A .
V A S A .

3. Tulokset, hyvät käytännöt ja mitä jatkossa?

Tulokset vuonna 2022 ja 2023

- 1.5.–31.12.2022 aikavälillä 133 asiakasta
- 1.6.2022–31.5.2023 noin 300 asiakasta (kipuraja ~300 asiakasta / 150 per neuvoja)
- 1.1.–31.10.2023 aikavälillä 230 asiakasta (lyhyet asiakkuudet erikseen)
 - Neuvonta asunnon haussa
 - Ohjaus muihin palveluihin
 - Suurin osa asiakkuuksista lyhyitä, 0-3 kk
 - Osa asiakkaista erittäin haastavassa tilanteessa ja osa myös palannut asumisneuvontaan, kun asumisen ongelma uusiutunut
- Vuonna 2023
 - Runsaasti asunnottomia tai asunnottomuushan alla olevia
 - Vaasassa noin 35-40 asunnotonta (ARA-tilasto)
 - Ilmiöön liittyy monenlaisia haasteita, joita olisi hyvä tuoda esiin lukujen lisäksi
 - Häätöilmoitukset ulosotosta, keskimäärin 2 kpl per kuukausi (vuositasolla ~25 kpl)
 - Erityisenä haasteena häätöuhan saaneet lapsiperheet
 - Pieniä, kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja riittämätön määrä
 - Vuokrien kallistuminen haasteena – jatkossa myös tukien karsimiset
 - Monen tilanne kestämaton jo nyt

V Λ Λ S Λ .
V Λ S Λ .

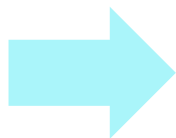
3. Tulokset, hyvät käytännöt ja mitä jatkossa?

Hyvät käytännöt 1

- Asunnon haun starttipaketti* kolmella kielellä (suomi, ruotsi ja englanti), jossa tietoa mm.
 - asunnon hausta (starttipaketin liitteenä lista vuokranantajista, ~30 kpl)
 - vuokravakuudesta,
 - muuttoon liittyvistä asioista
 - asumistuesta

**) Starttipaketti voidaan lähettää pdf-muodossa, sähköpostiviestin liitteenä*

Starttipaketti löytyy myös www.vaasa.fi/asumisneuvonta



Starttipaketti asunnon etsiville Vaasan alueella/ Ohjeita asunnon hakemiseen

ASUNNON HAKEMINEN

- Tee hakemuksia mahdollisimman moneen paikkaan (lista vuokranantajista liitteenä)
- Perustele hakemuksessa mahdollisimman tarkasti asunnon tarve
- Seuraa aktiivisesti yksityisten vuokranantajien ilmoituksia (hakuvahti)
- Uusi hakemus tarvittaessa (hakemus voimassa määräajan)
- Yleisimmät liitteet ovat esitäytetty veroilmoitus sekä tosite tuloista

V A S .
V A S .

3. Tulokset, hyvät käytännöt ja mitä jatkossa?

Hyvät käytännöt 2

- Asumisen opas kolmella kielellä (suomi, ruotsi ja englanti)
 - Löytyy sekä paperiversiona että asumisneuvonnan internetsivuilta www.vaasa.fi/asumisneuvonta



Sisällysluettelo

Asunnon etsiminen	7
Miten asuntoa haetaan	7
Mistä löydät vuokra-asuntoja	9
Vuokrasopimuksen tekeminen	11
Vuokravakuus	11
Muuttaminen asuntoon	13
Muuttajan muistilista	13
Vuokralaisen oikeudet ja velvollisuudet	15
Asunnosta huolehtiminen	17
Jätteet ja kierrätys	19
Kodin turvallisuudesta huolehtiminen	21
Erilaiset ongelmatilanteet ja keneen olla yhteydessä	23
Taloyhtiö ja yhteiset tilat	25
Asunnosta pois muuttaminen	26
Hyödyllisiä linkkejä	27

Pikavinkit asumiseen

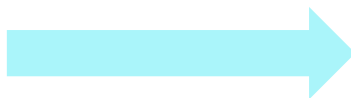
- **Maksa vuokra** ajallaan joka kuukausi.
- **Pidä hyvää huolta** asunnostasi.
- **Pidä asunnon avaimet** hyvässä tallessa. Älä jätä avaimia oven lukkoon.
- **Muista**, että sinulla on oikeus kotirauhaan.
- **Älä kaada vettä** asunnon lattialle, kun siivoat.
- **Jos haluat remontoida** tai tehdä muutoksia asunnossa, sinun täytyy pyytää tähän lupa vuokranantajaltasi.
- Jos käytät taloyhtiön pyykinpesutupaa tai saunaa, sinun **täytyy varata oma vuorosi**.
- **Noudata** myös muita taloyhtiön ohjeita ja järjestyssääntöjä.
- **Kunnioita** hiljaisuusaikoja.
- **Siivoa asunto** ja vie roskat roskakatokseen säännöllisesti.
- **Huolehdi**, että asunnossasi on palohälytin.

S Λ .
V Λ S Λ .

3. Tulokset, hyvät käytännöt ja mitä jatkossa?

Hyvät käytännöt 3

- Kirjalliset pelisäännöt laadittu aikuisten sosiaalityön kanssa tehtävän yhteistyön sujuvoittamiseksi
 - Pelisäännöt käyty läpi yhdessä aikuisten sosiaalityön henkilöstön kanssa
 - Ihanteellinen asiakasprosessi



V A A S A .
V A S A .

3. Tulokset, hyvät käytännöt ja mitä jatkossa?

Hyvät käytännöt 4

- **Ennaltaehkäisevä työ**
 - Asumisneuvojat ovat osallistuneet yhteistyökumppaneiden järjestämiin, eri kohderyhmille suunnattuihin tilaisuuksiin, joissa asumisneuvojat ovat kertoneet toiminnastaan
 - Tiedotetaan asumisneuvonnasta ja madalletaan kynnystä yhteydenotoille asumisneuvontaan
 - Vuonna 2022 noin 10 isompaa tilaisuutta, joissa paikalla yhteensä arviolta noin 500 henkilöä (puolet heistä opiskelijoita)
 - Vuonna 2023 noin 8 isompaa tilaisuutta, joissa paikalla yhteensä arviolta noin 300 henkilöä
 - Vuonna 2023 toimintaa markkinoitu erityisesti seniori- ikäisille ja markkinointia jatketaan 2024 aikana

V A A S A .
V A S A .

3. Tulokset, hyvät käytännöt ja mitä jatkossa

Mitä jatkossa?

- **Avoin asumisneuvonta**
 - Tullaan käynnistämään vuoden 2024 aikana, jolloin toinen asumisneuvojista toimii päivystävänä asumisneuvojana.
 - Päivystävää asumisneuvontaa tarjotaan kerran viikossa. Muina ajankohtina asumisneuvontaan pääsee ainoastaan ajanvarauksella.
- **Mihin avointa asumisneuvontaa tarvitaan:**
 - Vaasan kaupungin asumisneuvonta on tähän saakka toiminut ajanvarauksella. Ajanvarauskäytännöistä huolimatta, asiakkaita on usein saapunut ilman aikaa asumisneuvonnan tiloihin.
 - Osalla asiakkaista on haasteita päästä paikanpäälle sovittuina ajankohtina.
 - Avoimella ajalla asiakas pystyy itse aikatauluttamaan saapumisen. Avointa asumisneuvontaa pystytään suosittelemaan myös asiakkaille, joilla ei ole esimerkiksi puhelinta tai muuta yhteydenpitovälinettä, joilla pystyisi varaamaan ajan asumisneuvontaan.

V A A S A .
V A S A .

3. Tulokset, hyvät käytännöt ja mitä jatkossa?

Mitä jatkossa?

- GigaVaasa –alueen akkutehdasetabloinnit -> asumisneuvontaa uusille tulijoille, tarpeen mukaan -> Asunnon haun starttipaketin kehittäminen
- Yhteistyön rakentaminen Vaasaan etabloituvien uusien ARA-yhteisöjen kanssa
- Asumisneuvonnan turvallisuuden parantaminen
 - Mahdollisuus kutsua vartija paikalle
 - Lyhyempi vasteaika hälytyksissä
 - Vartija paikalla avoimen asumisneuvonnan aikana
- Toiminnan jatkuva ja monipuolinen kehittäminen!

V A S A .
V A S A .



KIITOS

tiina.udelius@vaasa.fi
jonas.nylen@vaasa.fi

V A A S A .
V A S A .