

Selvitys valtuustoaloitteeseen 12.3.2026

Äänekosken Kiinteistöhoito Oy:n toiminnan kustannusten ja kannattavuuden selvittäminen verrattuna yksityiseen palvelutuotantoon

Asia

Valtuutettujen Joni Kotilaisen ja Antti Peltomäen 10.11.2025 jättämä valtuustoaloite, jossa esitetään puolueettoman selvityksen laatimista Äänekosken Kiinteistöhoito Oy:n toiminnan kustannuksista, tehokkuudesta ja kannattavuudesta verrattuna yksityiseen palvelutuotantoon.

Valmistelijat

Tekninen johtaja
Kaupunkirakennepäällikkö
Talousjohtaja

Yleisesti

Äänekosken kiinteistöhoito Oy tuottaa yhdessä omistajansa kanssa, strategisen kumppanuuden mallilla, laadullisesti ja taloudellisesti kilpailukykyistä palvelua Äänekosken kaupungin asukkaille ja Äänekosken kaupungin kiinteistöjen käyttäjille.

Kumppanuuden tavoitteet ovat ylittäneet kaikki odotukset. Edellisellä valtuustokaudella saavutettiin 1,4 M€ säästö vuosisopimushinnassa ja yli 6 M€ säästö kumulatiivisesti. Kumulatiivisuus kertyy myös tulevaisuudessa alentuneen vuosikustannuksen kautta. **Se on todellinen käyttökulusäästö.**

Kustannusten vertailussa verrattuna yksityiseen palvelutuotantoon, on otettava huomioon sopimusten sisältö, josta emme saa tarkempaa tietoa muiden kuntien osalta mistään. Sopimukset ostopalveluna eivät ole julkisia ja niitä saattaa koskea salassapitovelvoite kolmansille osapuolille. Lisäksi hintoja ei voida suoraan verrata toisiinsa, vaan siihen on sisällytettävä ymmärrystä ja kokemustietoa toimialoista, sekä eri kuntien toiminnoista.

Äänekosken kiinteistönhoito Oy:n toiminnan kustannuksia on vertailtu esimerkiksi vuonna 2014 muiden kuntien vastaavien palveluiden neliöhintoihin, jolloin todettiin, että palveluiden hinnat ovat hyvin lähellä kilpailutettujen verrokkikuntien neliöhintoja. Tästä on edetty suunnitelmallisella kehittämisellä tilanteeseen, jossa **Äänekosken kaupungin ja Äänekosken Kiinteistönhoito Oy:n välisen sopimuksen arvo 2025 vastasi vuoden 2014 kustannusta.**

Kahdentoista vuoden aikana kaupungin maksaman palvelun hinta ei ole noussut, ja samaan aikaan kaupunki ja yhtiö ovat laajentaneet sopimusta kattamaan entistä enemmän palveluita.

Säännöllinen palveluiden laadun seuranta osoittaa, että Äänekosken kaupunki ja Äänekosken Kiinteistönhoito Oy tuottavat asukkaille ja kiinteistöjen käyttäjille korkealaatuista palvelua, joka on samalla erittäin kilpailukykyisesti hinnoiteltua.

Nykyinen tietopohja ja tehdyt selvitykset

Äänekosken kaupungin kiinteistönhoitopalvelujen järjestämistapaa, kustannusrakennetta ja toiminnan laatua on viime vuosien aikana arvioitu useissa erillisissä asiantuntija- ja konsulttiselvityksissä sekä osana kaupungin ja sen tytäryhtiöiden toiminnan kehittämistä.

Selvitykset ovat kohdistuneet muun muassa:

- palvelujen kustannustehokkuuteen ja kokonaistaloudellisuuteen
- palveluprosessien toimivuuteen ja laatuun
- tilaaja–tuottajamallin ja strategisen kumppanuuden kehittämiseen
- kaupungin omistajaohjauksen ja konsernirakenteen toimivuuteen

Näiden selvitysten perusteella Äänekosken Kiinteistöhoito Oy:n tuottamien palveluiden on arvioitu olevan laadukkaita, toimintavarmoja ja kaupungin kokonaisedun kannalta taloudellisia. Lisäksi kaupungin ja Kiinteistönhoito Oy:n välillä on sovittu kehityskohteiksi raportoinnin ja seurannan kehittämistä, jolla tavoitellaan koko toiminnan osalle lisää läpinäkyvyyttä ja toiminnan ohjaamista sovittuun suuntaan.

Nämä toimenpiteet tukevat osaltaan sitä, että tulevan toiminnan mahdolliset säästökohteet ja niiden vaikutukset voidaan jatkossa määritellä yhdessä entistä tarkemmin.

Toimintaa on johdonmukaisesti kehitetty tehtyjen selvitysten johtopäätösten pohjalta, eikä tarkasteluissa ole ilmennyt sellaisia merkittäviä puutteita tai kustannuspoikkeamia, jotka edellyttäisivät uuden laajan vertailuselvityksen teettämistä.

Kokonaistaloudellinen näkökulma

Äänekosken Kiinteistöhoito Oy toimii kaupungin kokonaan omistamana inhouse-yhtiönä ja tuottaa palveluja pääosin omakustannusperiaatteella. Toiminnan tavoitteena ei ole voiton maksimointi, vaan kaupungin palvelutarpeiden turvaaminen kustannustehokkaasti, ennakoitavasti ja toimintavarmasti.

Kokonaistaloudellisessa tarkastelussa on huomioitava pelkkien yksikkökustannusten lisäksi muun muassa:

- palvelujen jatkuvuus ja saatavuus
- huoltovarmuus ja riskienhallinta
- palvelujen laatu ja reagointikyky
- kaupungin oma ohjaus- ja vaikutusmahdollisuus

Aiemmissä selvityksissä näitä tekijöitä on tarkasteltu kokonaisuutena, ja niiden perusteella nykyisen toimintamallin on katsottu tukevan kaupungin taloudellisia ja toiminnallisia tavoitteita.

Uuden selvityksen tarkoituksenmukaisuus

Uuden erillisen selvityksen laatiminen merkitsisi kaupungille lisäkustannuksia ja henkilöstöressurssien sitomista ilman, että sen voidaan perustellusti arvioida tuottavan olennaisesti uutta tai päätöksenteon kannalta merkittävää lisätietoa verrattuna jo olemassa olevaan aineistoon.

Valmistelijoiden arvion mukaan:

- käytettävissä olevat selvitys- ja seurantatiedot ovat riittäviä
- nykyinen toimintamalli on todettu toimivaksi ja kokonaistaloudelliseksi
- toiminnan kehittäminen on mahdollista jatkuvan seurannan ja normaalin omistajaohjauksen keinoin ilman erillistä selvityshanketta.

Tämän vuoksi uutta selvitystä ei tässä vaiheessa voida pitää tarkoituksenmukaisena.

Johtopäätös ja esitys

Valmistelijat esittävät, että kaupunginhallitus:

1. merkitsee valtuustoaloitteeseen annetun vastauksen tiedoksi
2. toteaa, että Äänekosken Kiinteistöhoito Oy:n toimintaa on arvioitu viime vuosina useissa selvityksissä
3. katsoo, ettei uuden erillisen selvityksen laatiminen ole tässä vaiheessa tarpeellista tai tarkoituksenmukaista
4. toteaa, että kiinteistöhoitopalvelujen kustannuksia, laatua ja toimivuutta seurataan jatkossakin osana normaalia omistajaohjausta ja toiminnan kehittämistä.

Äänekoskella 12.3.2026



Tapani Hämäläinen
talousjohtaja



Riitta Ilmasti
kaupunkirakennepäällikkö



Tommi Rautjärvi
tekninen johtaja