

Jätehuoltoselvitys

Jessica Örn, Mikko Hietala
ja Hanna Kaleva, KTI



Selvityksen tavoitteet

1. Analysoida kerros- ja rivitalojen jätehuollon toteutuneita kustannuksia kaupungeittain ja toimintamallin mukaan (kunnan vs kiinteistön haltijan kilpailuttama palvelu)
 - Aineistona KTI:n ylläpitokustannustietokanta, Kiinteistöliiton indeksitaloaineisto sekä selvitystä varten koottu aineisto
 2. Selvittää jätehuollon eri toimintamallien ominaisuuksia, vahvuuksia ja heikkouksia eri toimijoiden näkökulmasta
 - Asiantuntijahaastattelut; kohderyhmänä isännöitsijät, valtakunnalliset ja paikalliset kiinteistönomistajat, huoltoyhtiöt, jätehuoltoyhtiöt, kunnan edustajat
- Selvityksen toimeksiantajia ovat Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ja Kiinteistöliitto Päijät-Häme
 - Selvityksen toteutti KTI Kiinteistötieto Oy (www.kti.fi)

Tausta: KTI on puolueeton ja riippumaton kiinteistömarkkinoiden asiantuntija

KTI:n informaatio- ja asiantuntijapalvelut parantavat kiinteistöliiketoiminnan tuottavuutta ja kilpailukykyä.

Yli 20 vuotta pitkäjänteistä kehittämistä

KTI Kiinteistötalouden instituutti ry perustettiin vuonna 1993 ja KTI Kiinteistötieto Oy 1999.

KTI:ssä työskentelee 20 asiantuntijaa.

Taustalla kiinteistöalan merkittävät järjestöt

KTI:n omistavat RAKLI ry, Suomen Kiinteistöliitto ry sekä yrityksen avainhenkilöt.

Laaja asiakas- ja yhteistyöverkosto

KTI:n asiakkaita ovat kaikki merkittävät suomalaiset kiinteistösijoittajat, -kehittäjät, -käyttäjät, sekä alan palveluyritykset. KTI:llä on laaja kansainvälinen yhteistyöverkosto.

Sisältö

- Taustatietoa
- Jätehuollon kustannukset v. 2015
- Asiantuntijahaastattelut

Tiivistelmä

- Selvityksen perusteella ei ole todennettavissa, että kumpikaan malli olisi toista selkeästi parempi
- Asiantuntijoiden näkemykset ja mielipiteet olivat tyypillisesti vahvasti jommankumman mallin puolesta
- Samoja ominaisuuksia / tekijöitä voidaan käyttää perustelemaan molempien mallien paremmuutta
- Selvityksen perusteella molemmilla malleilla voidaan päästä kohtuullisiin kustannuksiin ja hyvään laatuun, kunhan kilpailutus tehdään hyvin, volyyymi on riittävä ja alueella on palvelutarjontaa



Taustatietoa



Jätelaki 35 §

Kiinteistöittäisen jätteenkuljetuksen järjestäminen

- Kunnan on huolehdittava siitä, että 32 §:n 1 momentissa tarkoitetun jätteen kuljetus järjestetään kiinteistön haltijan järjestämästä vastaanottopaikasta 36 tai 37 §:n mukaisesti (*kiinteistöittäinen jätteenkuljetus*). Kunta voi lisäksi huolehtia 32 §:n 1 momentissa tarkoitetussa toiminnassa syntyvän erilliskerätyn pakkausjätteen kiinteistöittäisen kuljetuksen järjestämisestä tuottajan järjestämään jätehuoltoon.
- Kiinteistöittäinen jätteenkuljetus on järjestämistavasta riippumatta järjestettävä niin, että tarjolla on **jätteen kuljetuspalveluja kattavasti ja luotettavasti sekä kohtuullisin ja syrjimättömin ehdoin**.
- Kiinteistöittäisessä jätteenkuljetuksessa on noudatettava kunnan jätehuoltomääräyksiä. Jäte on toimitettava kunnan määräämään vastaanotto- tai käsittelypaikkaan.
- **Kunta voi päättää, että kiinteistöittäistä jätteenkuljetusta ei järjestetä alueella, jossa on hankalat kulkuyhteydet, vähän jätteen haltijoita tai vähän kuljetettavaa jätettä, jollei kuljetusta ole ympäristö- tai terveyssyistä pidettävä tarpeellisena.**

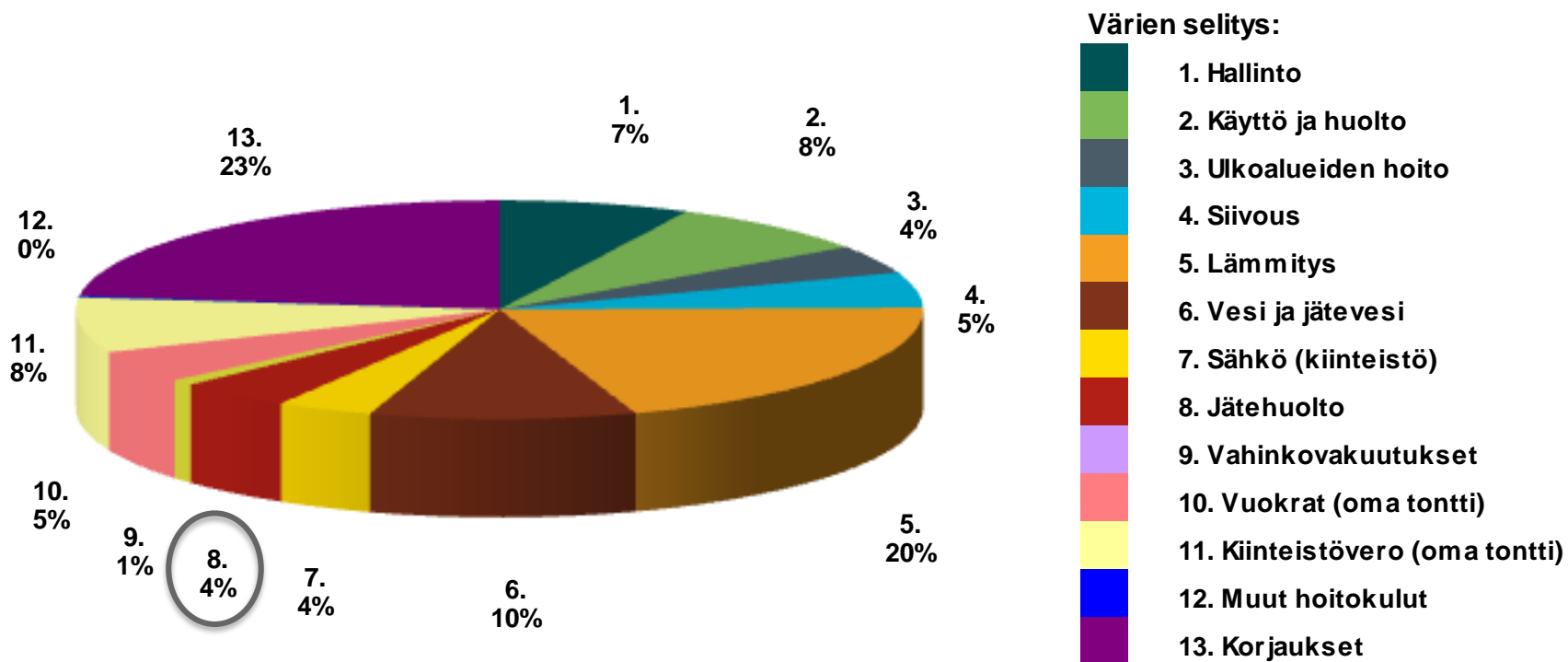
Jätelaki 37 §

Kiinteistön haltijan järjestämä jätteenkuljetus

- Kunta voi päättää, että kiinteistöittäinen jätteenkuljetus järjestetään kunnassa tai sen osassa siten, että kiinteistön haltija sopii siitä jätteen kuljettajan kanssa (*kiinteistön haltijan järjestämä jätteenkuljetus*), jos:
 1. 1) näin järjestetty jätteenkuljetus täyttää 35 §:n 2 momentissa säädetyt edellytykset;
 2. 2) jätteenkuljetus edistää jätehuollon yleistä toimivuutta kunnassa, tukee jätehuollon alueellista kehittämistä eikä aiheuta vaaraa tai haittaa terveydelle tai ympäristölle;
 3. 3) päätöksen vaikutukset arvioidaan kokonaisuutena myönteisiksi ottaen erityisesti huomioon vaikutukset kotitalouksien asemaan sekä yritysten ja viranomaisten toimintaan.
- Kunta voi päättää, että kiinteistön haltijan järjestämä jätteenkuljetus koskee lajiltaan tai laadultaan tietyntyyppistä jätettä.
- Kunnan on seurattava ja valvottava 1 momentissa tarkoitetun päätöksen täytäntöönpanoa ja sen edellytysten täyttymistä sekä tarvittaessa käsiteltävä jätteenkuljetusta koskeva asia uudelleen.

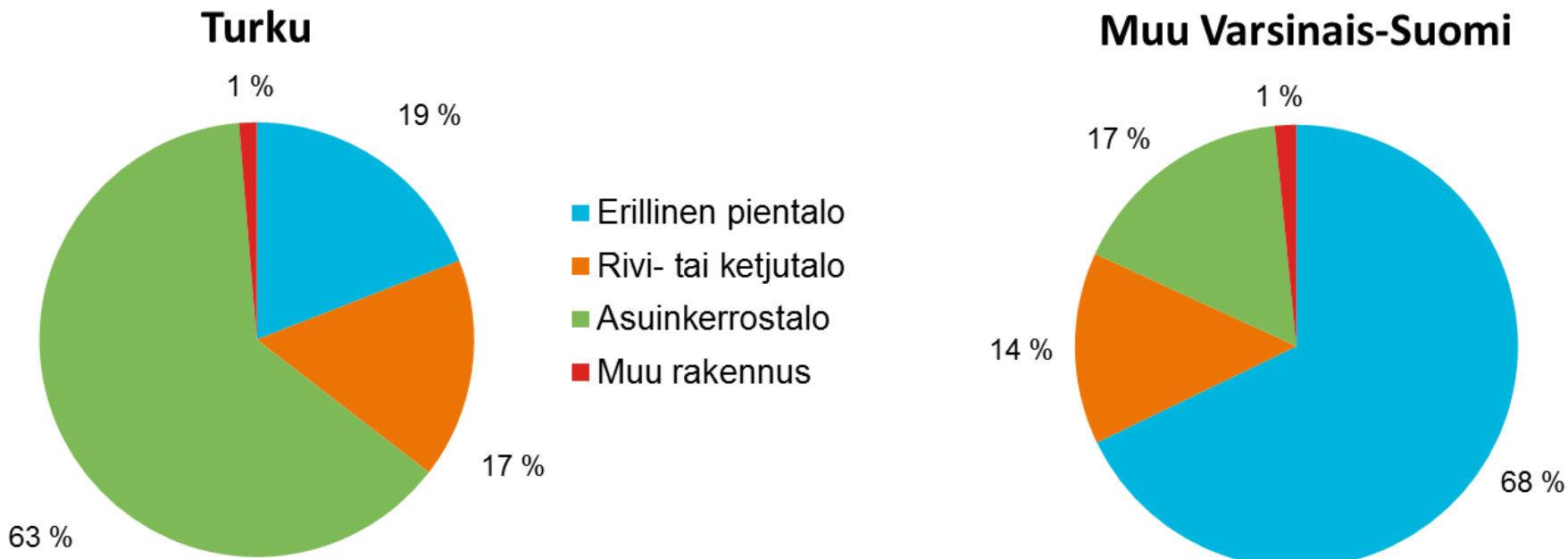
Asuinkerrostalojen kuluerien suhteellinen osuus kokonaiskustannuksista (koko Suomi) v. 2015

Jätehuollon osuus ylläpitokustannuksista on n. 4 prosenttia (0,21 €/m²/kk)



Asuntoväestön jakauma talotyypeittäin v. 2015

Varsinais-Suomi

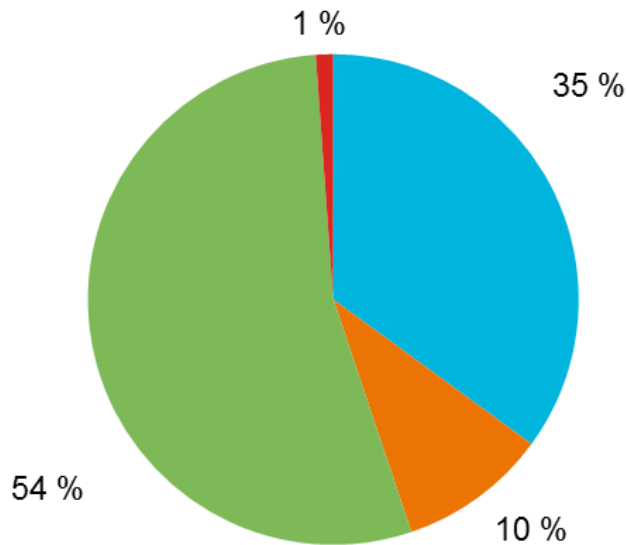


Koko Varsinais-Suomessa 49 % asukkaista asuu pientalossa, 35 % kerrostalossa ja 15 % rivitalossa

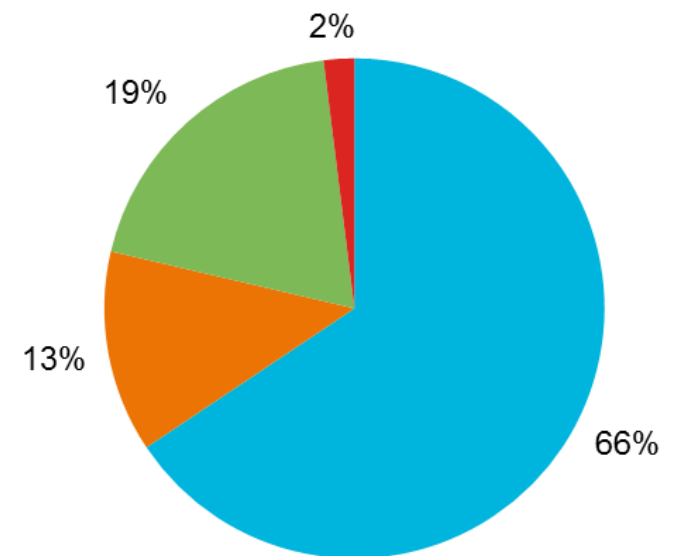
Asuntoväestön jakauma talotyypeittäin v. 2015

Päijät-Häme

Lahti



Muu Päijät-Häme



- Erillinen pientalo
- Rivi- tai ketjutalo
- Asuinkerrostalo
- Muu rakennus

Koko Päijät-Hämeessä 48 % asukkaista asuu pientalossa,
40 % kerrostalossa ja 11 % rivitalossa

Jätehuollon kustannukset

Toteutuneet kustannukset
v. 2015



KTI-aineiston kuvaus

- Seuraavilla kalvoilla on esitetty tunnuslukuja (alakvartiili, mediaani, keskiarvo, yläkvartiili, kvartiiliväli, kiinteistöjen lukumäärä) KTI:n Ylläpitokustannusvertailun aineistosta. Luvut on suhteutettu pääasiassa huoneistoalaan (htm²)
- Aineisto koostuu ammattimaisten sijoittajien ja kaupunkien vuokrataloyhtiöiden kohteista, joista n. 80 % on kerrostaloja (lopun rivitaloja). Luvut ovat vuonna 2015 toteutuneita jätehuollon kustannuksia, ellei toisin mainita (sis. alv 24 %)
- Taulukoissa on esitetty kunnat, joista aineistossa on vähintään n. 20 kohdetta ja kattavuus on muutenkin riittävää
- Kuntien keskiarvo -riville on laskettu kuntakohtaisten keskilukujen keskiarvot ilman mitään painotusta (eli esim. Helsinki ei saa suurempaa painoa kuin Hyvinkää, vaikka kohteiden lukumäärä aineistossa selvästi suurempi)

Tilastolliset tunnusluvut

Keskiarvo

- Raportissa käytetään aritmeettista keskiarvoa. Aritmeettinen keskiarvo saadaan laskemalla kaikki havaintojen arvot yhteen ja jakamalla saatu summa havaintojen lukumäärällä. Kaikki havainnot ovat samanarvoisina laskennassa. Keskiarvo on herkkä poikkeuksellisen korkeille tai matalille arvoille.

Mediaani

- Mediaani on suuruusjärjestykseen järjestetyn aineiston keskimäinen arvo tai kahden keskimäisen keskiarvo, jos havaintoja on parillinen määrä. Puolet havainnoista on korkeampia ja puolet pienempiä kuin mediaani. Mediaani on keskiarvoa vakaampi tunnusluku suuren hajonnan aineistoissa, sillä poikkeuksellisen korkeat tai matalat yksittäiset arvot eivät vääristä tunnuslukua ylös- tai alaspäin.

Alakvartiili

- Alakvartiili eli alaneljännes jakaa aineiston siten, että neljäsosa (25 prosenttia) arvoista on pienempiä kuin alakvartiili ja kolme neljäsosaa (75 prosenttia) arvoista on suurempia kuin alakvartiili.

Yläkvartiili

- Yläkvartiili eli yläneljännes jakaa aineiston siten, että neljäsosa (25 prosenttia) arvoista on suurempia kuin yläkvartiili, ja kolme neljäsosaa (75 prosenttia) arvoista on pienempiä kuin yläkvartiili.

Kvartiiliväli

- Kvartiiliväli on ylä- ja alakvartiilin erotus. Kvartiiliväli kuvaa vaihteluvälin, jolle sijoittuu jakauman keskellä olevat havaintoarvot eli 50 prosenttia kaikista tapauksista.

KTI-aineiston tunnuslukuja kaupungeittain, €/htm²/kk (vuokra-asuntokohteet)

Kunnan kilpailutus	Alakv.	MD	KA	Yläkv.	Kvartiiliväli	Lkm
Espoo	0,20	0,22	0,23	0,25	0,06	293
Helsinki	0,19	0,23	0,24	0,28	0,09	362
Hyvinkää	0,19	0,24	0,24	0,28	0,09	19
Jyväskylä	0,17	0,19	0,19	0,21	0,05	212
Kerava	0,16	0,18	0,18	0,21	0,05	31
Kuopio	0,16	0,18	0,18	0,20	0,04	39
Lappeenranta	0,19	0,20	0,21	0,22	0,04	20
Tampere	0,15	0,18	0,19	0,21	0,07	284
Vantaa	0,22	0,25	0,26	0,29	0,07	303
Kuntien keskiarvo	0,18	0,21	0,21	0,24	0,06	

Kiinteistön haltijan kilpailutus	Alakv.	MD	KA	Yläkv.	Kvartiiliväli	Lkm
Hämeenlinna	0,21	0,28	0,28	0,34	0,13	29
Lahti	0,15	0,17	0,19	0,22	0,07	121
Oulu	0,17	0,19	0,19	0,21	0,05	166
Rovaniemi	0,20	0,24	0,23	0,26	0,06	26
Turku	0,24	0,28	0,28	0,33	0,09	134
Kuntien keskiarvo	0,19	0,23	0,24	0,27	0,08	

KTI-aineiston tunnuslukuja kaupungeittain, €/huoneisto/v (vuokra-asuntokohteet)

Kunnan kilpailutus	€/huoneisto/v MD	Pinta-ala, m ² KA	m ² /huoneisto KA
Espoo	162	3100	61
Helsinki	162	4600	60
Hyvinkää	147	1300	60
Jyväskylä	121	1900	56
Kerava	132	2400	59
Kuopio	124	2000	59
Lappeenranta	139	1800	61
Tampere	127	3000	60
Vantaa	178	3300	61
Kuntien keskiarvo	144		

Kiinteistön haltijan kilpailutus	€/huoneisto/v MD	Pinta-ala, m ² KA	m ² /huoneisto KA
Hämeenlinna	207	1800	60
Lahti	125	3000	59
Oulu	125	2400	58
Rovaniemi	144	1400	56
Turku	197	3800	61
Kuntien keskiarvo	160		

KTI-aineiston tunnuslukuja kaupungeittain, €/htm²/kk (vuokra-asuntokohteet), **mediaanien kehitys**

Kunnan kilpailutus	2014	2015
Espoo	0,21	0,22
Helsinki	0,25	0,23
Hyvinkää	0,24	0,24
Jyväskylä	0,18	0,19
Kerava	0,22	0,18
Kuopio	0,18	0,18
Lappeenranta	0,20	0,20
Tampere	0,17	0,18
Vantaa	0,25	0,25
Kuntien keskiarvo	0,21	0,21

Huom! Lukujen taustalla oleva kanta on vaihtunut jonkin verran, mikä selittää osan kuntakohtaisista eroista vuosien välillä. Kuntien keskiarvot ovat kuitenkin pysyneet lähes samalla tasolla molemmissa malleissa.

Kiinteistön haltijan kilpailutus	2014	2015
Hämeenlinna	0,25	0,28
Lahti	0,16	0,17
Oulu	0,20	0,19
Rovaniemi	0,21	0,24
Turku	0,28	0,28
Kuntien keskiarvo	0,22	0,23

KTI-aineiston mediaanikustannukset kiinteistöjen pinta-alan mukaan jaoteltuna suurimmissa kaupungeissa, €/htm²/kk

Kunnan kilpailutus

Kiinteistön haltijan kilpailutus

Huoneisto-ala	Espoo	Helsinki	Jyväskylä	Tampere	Vantaa	Lahti	Oulu	Turku
-2000 m ²	0,26	0,26	0,20	0,18	0,27	0,21	0,20	0,33
2001 – 3000 m ²	0,22	0,23	0,17	0,18	0,24	0,17	0,18	0,27
3001 – 4000 m ²	0,21	0,22	0,17	0,16	0,25	0,15	0,19	0,28
4001- m ²	0,21	0,22	0,17	0,16	0,24	-	0,17	0,25

KTI-aineiston mediaanikustannukset rakennusvuosikymmenittäin suurimmissa kaupungeissa, €/htm²/kk

Kunnan kilpailutus

Kiinteistön haltijan kilpailutus

Rakennusvuosi	Espoo	Helsinki	Jyväskylä	Tampere	Vantaa	Lahti	Oulu	Turku
-1969	0,22	0,24	0,20	0,18	-	0,16	0,19	0,26
1970 – 1979	0,21	0,24	0,17	0,18	0,25	0,15	0,17	0,22
1980 – 1989	0,22	0,25	-	-	0,27	0,19	-	-
1990 – 1999	0,24	0,22	0,19	0,17	0,25	0,17	0,19	0,29
2000-	0,21	0,21	0,19	0,17	0,24	0,20	0,19	0,30

Jätteenkäsittelymaksut vertailun kaupungeissa, €/tonni (sis. alv 24 %)

Kunta	Sekalaisen jätteen nimike	Sekalainen jäte	Biojäte
Espoo	Yhdyskuntajäte	156,74	100,81
Helsinki	Yhdyskuntajäte	156,74	100,81
Hyvinkää	Yhdyskuntajäte	163,00	134,10
Jyväskylä	Sekajäte	167,40	99,16
Kerava	Yhdyskuntajäte	163,00	134,10
Kuopio	Sekajäte	145,08	99,20
Lappeenranta	Hyödyntämiskelvoton kuivajäte, loppusijoitukseen	201,38	106,14
Tampere	Sekajäte	99,20	31,00
Vantaa	Yhdyskuntajäte	156,74	100,81
Hämeenlinna	Yhdyskuntajäte	163,00	134,10
Lahti	Sekajäte	137,64	97,96
Oulu	Polttokelpoinen jäte	117,49	55,80
Rovaniemi	Polttokelpoinen jäte	166,16	80,60
Turku	Polttokelpoinen jäte	224,44	99,20
Kuntien keskiarvot		158,43	98,13

Varsinais-Suomen ja Päijät-Hämeen asunto-osakeyhtiöiden tunnuslukuja kaupungeittain

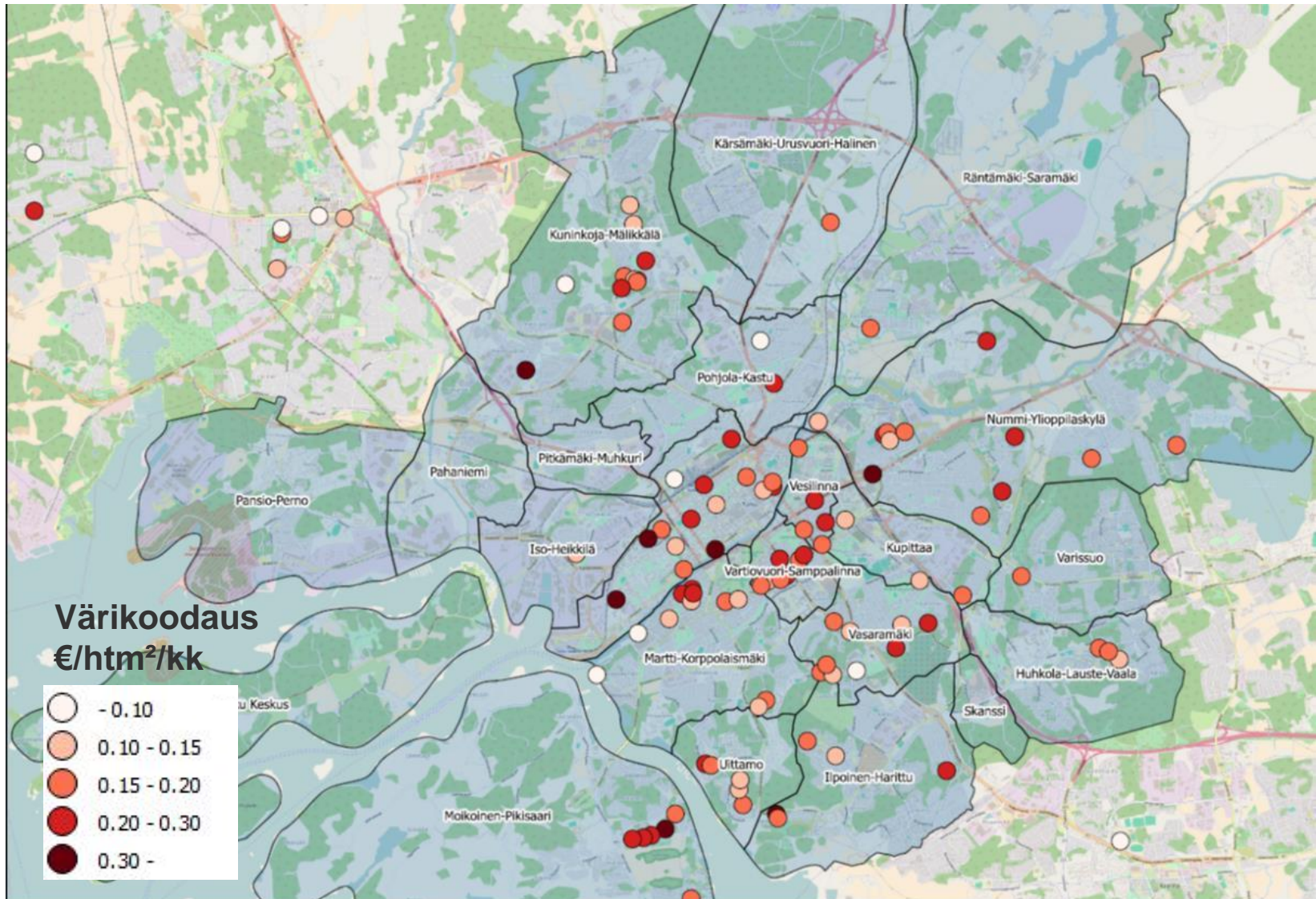
€/htm2/kk	Alakv.	MD	KA	Yläkv.	Kvartiiliväli	Lkm
Turku	0,15	0,19	0,20	0,23	0,08	98
Muu Varsinais-Suomi	0,12	0,16	0,16	0,19	0,07	21
Lahti	0,12	0,16	0,16	0,19	0,07	51
Muu Päijät-Häme	0,13	0,15	0,16	0,19	0,06	27

€/huoneisto/v	MD	Pinta-ala, m ² KA	m ² /huoneisto KA
Turku	127	3700	66
Muu Varsinais-Suomi	152	1300	80
Lahti	104	2100	58
Muu Päijät-Häme	95	1500	61

Turun kohteiden huoneistoala on keskimäärin selvästi suurempi kuin muilla alueilla, mikä selittää ylemmän taulukon korkeampia kustannuksia. Sen sijaan muualla Varsinais-Suomessa huoneistojen keskikoko on näistä alueista suurin, mikä selittää, että €/huoneisto/v-mediaani on siellä korkein.

- Aineisto kerätty osana selvitystä alueiden isännöitsijöiltä.
- Luvut ovat v. 2015 toteutuneita jätahuollon kustannuksia (sis. alv 24 %)

Jätehuollon kustannustaso Turussa, vain isännöitsijöiden toimittamien asunto-osakeyhtiöiden kustannukset



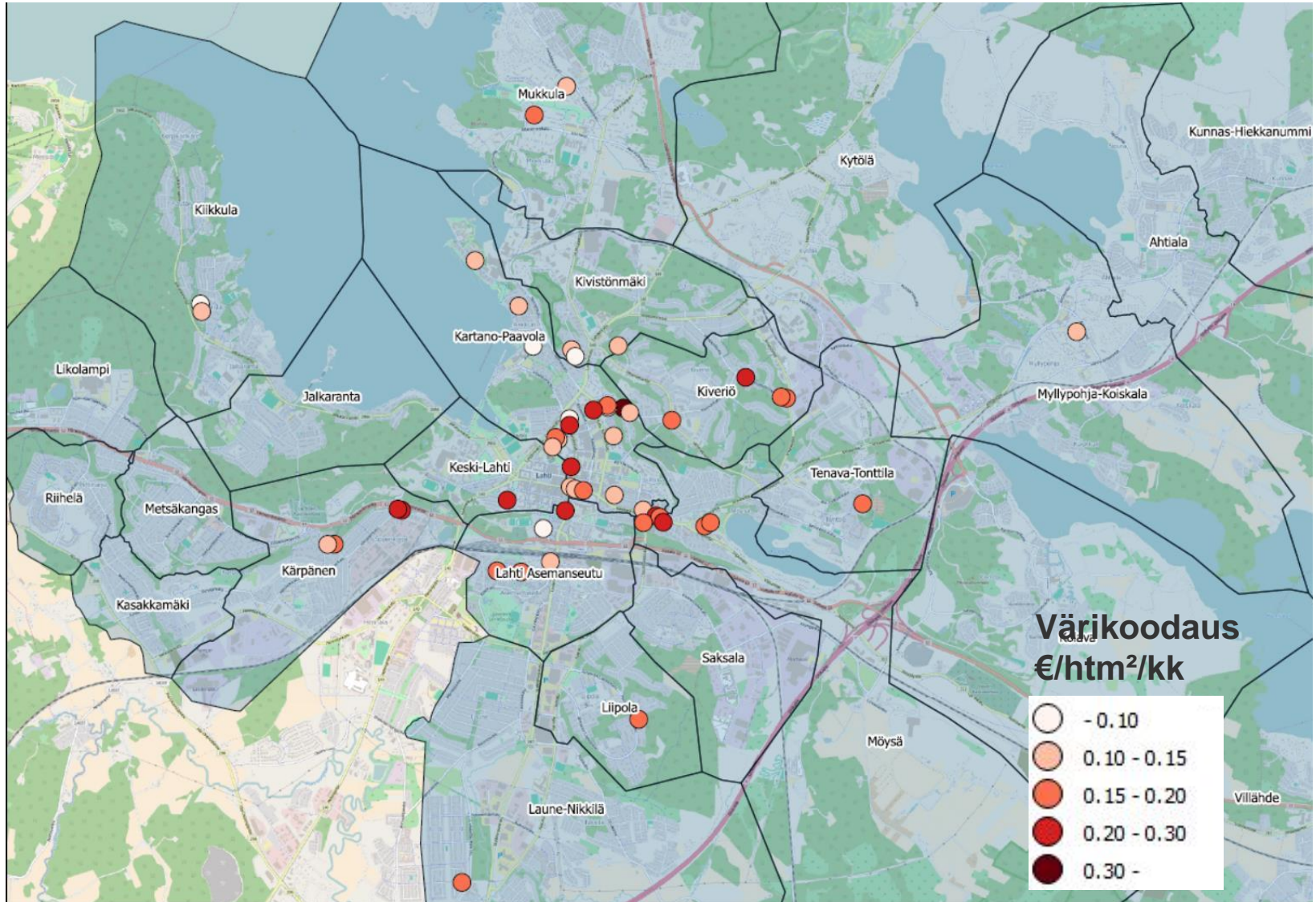
Kerrostalojen alueellinen vertailu - Turku

isännöitsijöiden toimittamien asunto-osakeyhtiöiden kustannukset

Turku	keskiarvo, €/htm ² /kk
Keskusta (n=15)	0,177
Muu Turku (n=12)	0,171

- Turun keskustassa (postinumerot 20100, 20500, 20700 ja 20810) on tämän otoksen mukaan 3,6 % korkeammat jätekustannukset kuin muualla Turussa, kun tarkastellaan samankokoisia (huoneistoala 3000 - 6000 m²) kerrostaloja. Tällöin kerrostalon koko ei korreloi neliökustannusten kanssa.

Jätehuollon kustannustasot Lahdessa, vain isännöitsijöiden toimittamien asunto-osakeyhtiöiden kustannukset



Kerrostalojen alueellinen vertailu - Lahti

isännöitsijöiden toimittamien asunto-osakeyhtiöiden kustannukset

Lahti	keskiarvo, €/htm ² /kk
Keskusta (n=24)	0,151
Muu Lahti (n=22)	0,165

- Lahden keskustassa (postinumerot 15100, 15110, 15140) on tämän otoksen mukaan 8,2 % matalammat jätekustannukset kuin muualla Lahdessa, kun tarkastellaan kerrostaloja. Keskustan kerrostalot ovat aineistossa keskimäärin hieman suurempia (2200 m²) kuin muun Lahden (2030 m²), mikä saattaa selittää osan kustannuserosta.

Indeksitalo 2015

Kiinteistöliiton Indeksitalo-tutkimuksessa verrataan vakimuotoisen ns. indeksitalon veroja ja kustannuksia maamme suurimmissa kaupungeissa käyttäen voimassa olleita maksuperusteita ja hintoja.

Jätehuolto yhteensä €/htm ² /kk	Alakv.	MD	KA	Yläkv.	Kvartiiliväli	Lkm
Kunnan kilpailutus	0,13	0,15	0,15	0,16	0,03	30
Kiinteistön haltijan kilpailutus	0,17	0,21	0,21	0,26	0,09	18

Sekajäte 600 l €/tyhjennys/astia	Alakv.	MD	KA	Yläkv.	Kvartiiliväli	Lkm
Kunnan kilpailutus	10,02	10,35	10,49	11,21	1,19	30
Kiinteistön haltijan kilpailutus	10,95	13,02	13,00	15,24	4,30	19

Biojäte 240 l €/tyhjennys/astia	Alakv.	MD	KA	Yläkv.	Kvartiiliväli	Lkm
Kunnan kilpailutus	6,36	7,21	7,45	8,71	2,35	32
Kiinteistön haltijan kilpailutus	8,28	9,83	11,21	13,64	5,36	17

Ekomaksu

- Eko- eli perusmaksua kerättiin vuonna 2015 Indeksitalon 50 kunnasta 21:ssä. Näistä kymmenessä oli käytössä kunnan ja kymmenessä kiinteistön haltijan malli (yhdessä sekamalli).
- Ekomaksua kerättiin suhteessa enemmän kiinteistön haltijan mallin kunnissa, minkä seurauksena mallien väliset kustannuserot olisivat pienemmät, jos ekomaksua ei huomioitaisi (ks. taulukko alla).
- Kunnissa, joissa ekomaksua peritään, sen osuus jätehuollon kokonaiskustannuksista oli keskimäärin 20 %.

Jätehuolto yht. €/htm ² /kk, poistettu ekomaksun osuus	Alakv.	MD	KA	Yläkv.	Kvartiiliväli	Kuntien lkm
Kunnan kilpailutus	0,13	0,14	0,14	0,15	0,02	30
Kiinteistön haltijan kilpailutus	0,16	0,18	0,19	0,21	0,05	18

Kustannustasojen taustalla, huomioitavaa

- Pinta-alaltaan pienemmissä kohteissa (esim. rivitalot) kustannukset neliötä kohden ovat jonkin verran suuremmat kuin suuremmissa kohteissa.
- Rakennusvuodella ei ole systemaattista vaikutusta - toisissa kunnissa uudemmilla kohteilla on pienemmät kustannukset ja osassa kunnissa toisin päin.
- Kunnan sisäisellä sijainnilla ei vaikuta olevan selvää vaikutusta kustannustasoon (Turku ja Lahti). Pitää kuitenkin huomioida, että taustalla vaikuttavat kohteiden muutkin ominaisuudet (erityisesti koko, joka vaihteli alle 1000 m²:stä jopa yli 10 000 m²:iin)
- Turussa KTI:n vuokra-asuntokiinteistöjen (0,28 €/htm²/kk) ja isännöitsijöiden toimittaman (0,19 €/htm²/kk) aineiston välillä oli huomattava tasoero. Isännöitsijöiden alemman kustannustason taustalla on ainakin osittain aktiiviset kilpailutukset ja muodostetut alueelliset yhteistyömallit.
- Indeksitalo-luvuissa kiinteistön haltijan malli näyttää selvästi kalliimmalta, mutta nämä hinnat eivät ole kaikissa tapauksissa kilpailutettuja hintoja, vaan voivat perustua listahintoihin.

Asiantuntijahaastattelut

Yhteensä 13 haastattelua



Haastattelujen tavoitteet

- Selvittää jätehuollon eri toimintamallien ominaisuuksia, vahvuuksia ja heikkouksia eri toimijoiden näkökulmasta
 - Asiantuntijahaastattelut; kohderyhmänä isännöitsijät, valtakunnalliset ja paikalliset kiinteistönomistajat, huoltoyhtiöt, jätehuoltoyhtiöt, kunnan edustajat
- Yhteensä 13 haastattelua
- Haastattelut tehtiin puhelimitse ja Skype-keskusteluina kesä-elokuussa 2016
- Haastattelujen keskipituus oli noin tunti

Haastatellut asiantuntijat ja heidän edustama organisaatio

- Kaija Savolainen, toiminnanjohtaja, Omakotiliitto
- Jukka Kero, pääekonomisti, Kiinteistöliitto
- Ayla Dinçay, energia- ja ympäristöasiantuntija, VVO-yhtymä Oyj
- Tiia Granberg, Isännöitsijä, Isännöinti Granberg
- Timo Laaksonen, toimitusjohtaja, Maininki Kiinteistöpalvelut Kaarina
- Olli Manni, Turun KH:n pj, Lounais-Suomen jätehuolto Oy:n pj, TVT Asunnot Oy hallituksen jäsen
- Jukka Heikkilä, toimitusjohtaja ja Cati Huhta, asukaspalvelupäällikkö, Lounais-Suomen jätehuolto
- Tuula Honkanen, toimitusjohtaja, Päijät-Hämeen jätehuolto Oy
- Jorma Mikkonen, yhteiskuntasuhdejohtaja, Lassila & Tikanoja
- Paula Pöysti, toimitusjohtaja, Isännöinti Pöysti
- Reijo Aaltonen, kiinteistöpäällikkö, Osuuskauppa Hämeenmaa
- Timo Hämäläinen, kehityspäällikkö, Jätelaitosyhdistys
- Heikki Laurila, toimitusjohtaja, Rasion Vuokra-asunnot Oy

Kunnan kilpailuttama kuljetusjärjestelmä - arviointi

VAHVUUDET	HEIKKOUEDET
Isompi ja uskottavampi toimija kilpailutustilanteessa kuin yksittäinen omakotitalo/as oy, mikä saattaa johtaa alempiin hintoihin.	Kunnan kilpailutusosaamisen riittävyys (huomioidaanko muutkin tekijät kuin hinta). Skaala- / massaostoedun katoaminen, jos kilpailutetaan pienissä yksiköissä.
Kaikki kiinteistöt tulevat kunnallisen jätehuollon piiriin ja palvelu tavoittaa kaikki. Valvonta helpottuu ja jäte päätyy varmasti oikeaan paikkaan.	Sidoksissa usean vuoden samaan palveluntoimittajaan. Jos palvelu ei vastaa tarpeita, voi kuluttaja reklamoida, muttei vaihtaa palveluntarjoajaa. Toimimattomuuteen puuttuminen voi olla hankalaa.
Tehokas keräyslogistiikka, reittien optimointi; ei turhaa ajoa eikä montaa toimijaa ajamassa samaa katuja, mikä vähentää sekä kustannuksia että päästöjä.	Tiedonkulku kuljetusyrityksen ja kunnan yhtiön välillä mahdollisista ongelmista; jääkö negatiivinen palaute välittämättä tulospalkkioiden menettämisen pelosta. Reklamoinnin merkitys häilyvää.
Läpinäkyvyys, avoimuus, ja ennustettavuus, kun sovelletaan jätehuoltolautakunnan määrittämiä hintoja.	Muutoksia on vaikea viedä läpi. Malli on joustamaton suhteessa asiakaskohtaisiin tarpeisiin (etenkin pienille toimijoille).
Kiinteistön haltijan ei tarvitse tehdä kilpailutusta	Malli ei ota huomioon alueiden välisiä eroja hinnoittelussa, esim. keskusta-, taajama- ja syrjäseudulla asuville hinnat ovat samat, vaikka kustannusten aiheuttamisperuste on eri.
Kilpailutus voi tuoda uusia yrittäjiä markkinoille, kun esim. yksikkötasolla varmennetaan, että yrittäjällä on mahdollisuus tehdä kalustoon liittyviä investointeja.	Pienelle yrittäjälle kilpailutus voi olla kohtalokas; voi menettää koko liiketoiminnan. Suurella toimijalla paremmat resurssit ja sopeutumiskyky muuttuneissa tilanteissa.
Uusien keräysjärjestelmien/astiatyyppien saaminen kattavasti käyttöön helpompaa kuin useamman toimijan mallissa.	Luo keskittyneitä toimintaa (johtaako tilanteeseen, jossa ollaan parin toimijan varassa?), ei ylläpidä kilpailua.
Keräyksestä vastaa usein iso ja ammattimainen toimija, jolla riittävät resurssit.	Alihankkijoiden määrä voi tehdä tiedonkulusta haastavaa, kun on monitahoinen toimitusketju.
Kaikille sama palvelu	

Kiinteistön haltijan kilpailuttama kuljetusjärjestelmä - arviointi

VAHVUUDET	HEIKKOUEDET
Kuluttajan / taloyhtiön mahdollisuus vaikuttaa ja päättää (valinnanvapaus).	Hankintaosaaminen ei aina taattua.
Laajalla kilpailuttamisella saadaan kustannussäästöä (esim. ammattimaiset omistajat, managerit, suuremmat isännöintitoimistot ja mahdolliset yhteenliittymät).	Kiinteistön haltijan halukkuus ja valmiudet kilpailuttamiseen; ostetaanko pitkään samalta toimittajalta ilman kilpailutusta.
Asiakslähtöisyys eri luokkaa, kun kaikilla suora sopimussuhde palveluntarjoajaan. Palveluntarjoajan oltava lähellä asiakasta.	Palvelutarjonnan vähäisyys taajaman ulkopuolella syrjäseuduilla, jolloin hinnat voivat olla kohtuuttomia ja kaikki eivät välttämättä ulotu jätekeräyksen piiriin.
Optimointi asiakaskohtaisesti, kehittäminen (esim. astiatyyppit) ja innovaatioiden läpivienti helpompaa ja nopeampaa.	Hankintavolyymit pienempiä kuin kunnallisella puolella.
Tehokkuus, kustannushallinta parempaa suorassa sopimussuhteessa, esim. tyhjennysvälien joustava muuttaminen tarpeen mukaan.	Voi johtaa ylimääräiseen liikennöintiin ja sitä kautta lisätä päästöjä. Todettiin kuitenkin, että reittien optimointi merkittävä tekijä kummassakin mallissa, kun kenenkään ei kannata ajaa turhia kilometrejä.
Valtakunnallisella kiinteistönomistajalla voi olla esim. koko maassa sama toimittaja, jonka kanssa tehdään tiivistä yhteistyötä.	
Vähentää pienten yritysten epävarmuutta ja helpottaa esim. kalustoinvestointien tekemistä, kun ei ole riippuvainen kunnan kilpailutuksista.	
Kannustaa toiminnan kehittämiseen.	

Mallit eri osapuolten kannalta

TAAJAMA- ALUEEN TALOYHTIÖ

KUNNALLINEN KULJETUS	KIINTEISTÖN HALTIJAN JÄRJESTÄMÄ KULJETUS
Tasapuolinen kustannustaso kaikille ja kaikkialle; ominaisuudet (esim. kilometrit, olosuhteet) eivät näy kustannustasossa, jolloin muodostuu tilanne, jossa taajamassa asuvat subventoivat syrjäseuduilla asuvien aiheuttamia kustannuksia	Laajemmat vaikutusmahdollisuudet palveluntarjoajaan ja laatuun, suora sopimussuhde palveluntarjoajaan
Kustannukset ennakoitavissa, ei vaadi kilpailuttamiseen tarvittavaa työpanosta/osaamista	Omalla aktiivisuudella voidaan aikaansaada säästöjä ja kehitystä
Tasalaatuinen palvelu kaikille	Tilaaja voi suunnitella ja johtaa pitkäjänteisesti, mikä mahdollistaa esimerkiksi kehittämisinvestoinnit


PIENTALOSSA HAJA-ASUTUS- ALUEELLA ASUVA

KUNNALLINEN KULJETUS	KIINTEISTÖN HALTIJAN JÄRJESTÄMÄ KULJETUS
Tietää mistä ostaa kuljetus ilman erillistä kilpailuttamista	Asukkaan oma päätösvalta palvelun ostoon ja järjestämiseen
Palvelun kustannustaso on ennakoitavissa	Kilpailuttamismahdollisuudet asukkaalla, kustannustason ennakoitavuus
Palvelun saatavuus varmempaa	Palveluntarjoaja voi olla suppeaa

Kummassa mallissa seuraavat tekijät toteutuvat mielestäsi paremmin?

a) Kunnallinen kilpailutus b) Kiinteistön haltijan kilpailuttama malli c) Ei vaikutusta

- 1) Kustannustehokkuus
- 2) Palvelujen laatu, toimivuus ja luotettavuus
- 3) Palvelujen kehitys, innovointi
- 4) Kuljetusten tehokkuus
- 5) Jätteen kierrätysasteen nostaminen
- 6) Jätteen hyötykäytön lisääminen
- 7) Jätteen määrän pienentäminen
- 8) Asiakkaiden tasapuolisuus
- 9) Asiakslähtöisyys, palvelujen selkeys ja helppous
- 10) Jäteneuvonta, tiedottaminen, asiakkaiden opastaminen
- 11) Toiminnan läpinäkyvyys
- 12) Kestävän kehityksen mukaiset tavoitteet

- 
- Vastaajista 4 totesi, ettei osaa/halua arvioida tällä tarkkuustasolla
 - Vastaajista 2 vastasi systemaattisesti, että joko kunnallinen (1) tai kiinteistön haltijamalli (1) on kaikessa parempi
 - Kuuden vastaajan arviot taulukoituna. Lisäksi kirjattu keskeisiä kokemuksia / havaintoja

Kummassa mallissa seuraavat tekijät toteutuvat mielestäsi paremmin?

Tavoitteet	Kunnallinen malli	Kiinteistönhaltijamalli	Ei vaikutusta
1) Kustannustehokkuus			
2) Palvelujen laatu, toimivuus ja luotettavuus			
3) Palvelujen kehitys, innovointi			
4) Kuljetusten tehokkuus			
5) Jätteiden kierrätysasteen nostaminen			
6) Jätteiden hyötykäytön lisääminen			
7) Jätteiden määrän pienentäminen			
8) Asiakkaiden tasapuolisuus			
9) Asiakaslähtöisyys, palvelujen selkeys ja helppous			
10) Jäteneuvonta, tiedottaminen, asiakkaiden opastaminen			
11) Toiminnan läpinäkyvyys			
12) Kestävän kehityksen mukaiset tavoitteet			

Lähes yksimielisyys siitä, että kuljetusjärjestelmällä ei vaikutusta näihin



Suuri osa vastaajista arvioi, että mallista riippumatta voidaan aikaansaada suurin osa tavoitteista.

Keskeisiä tavoitteita	Kokemuksia / havaintoja / huomioitavia asioita
1) Kustannustehokkuus	<ul style="list-style-type: none">- Kunnallisen mallin etuna laaja kilpailutus yksittäiseen asukkaaseen / yhtiöön verrattuna- Poistaa kuitenkin oman aktiivisuuden luoman kilpailuedun ja mahdollisen kustannussäästön- Esim. perusmaksu nostaisi kustannuksia nykytasosta, lisäksi uuden organisaation ja toimintojen muodostaminen (toiminnot päällekkäisiä jo yksityisten toimintojen kanssa?)
2) Palvelujen laatu, toimivuus ja luotettavuus	<ul style="list-style-type: none">- Arjessa kumpikin varmasti saadaan toimimaan, esim. kuljetuskalusto on sama- Kunnallisessa ei vaikutusmahdollisuuksia sopimuskauden aikana, vaikka saatu palvelu ei vastaisi tarpeita- Kokemuksen mukaan kiinteistönhaltijamallissa ennustettavuus on parempi (esim. tyhjennysajankohta aina ennalta tiedossa)- Poikkeustilanteisiin voidaan kiinteistönhaltijamallissa reagoida nopeammin- Kehittämisdialogi toimii paremmin kiinteistönhaltijamallissa; helpotetaan esim. yhdessä lajittelumahdollisuuksia
3) Palvelujen kehitys, innovointi	<ul style="list-style-type: none">- Kiinteistönhaltijamalli on mahdollistanut pilotoinnit ja erilaiset kehittämiskokeilut- Kehitysideoihin ei kunnallisessa mallissa tartuta kovin helposti

Suuri osa vastaajista arvioi, että mallista riippumatta voidaan aikaansaada suurin osa tavoitteista.

Keskeisiä tavoitteita	Kokemuksia / havaintoja / huomioitavia asioita
4) Kuljetusten tehokkuus	<ul style="list-style-type: none">- Kunnallisen mallin etuna on laaja reittioptimointi, mihin nähdään olevan kiinteistönhaltijamallia paremmat edellytykset. On kuitenkin huomioitava, että kiinteistönhaltijamallissa kuljetusliike tekee optimoinnin välttämättä ylimääräisen ajon muodostumisen.
5) Jätteiden kierrätysasteen nostaminen	<ul style="list-style-type: none">- Sekajäte -jakeena herätti paljon keskustelua, tavoitellaanko sitä vai pyritäänkö minimoimaan; kunnallisessa mallissa sekajätettä jopa arvostettiin – tämän nähtiin vaikuttavan kierrätysasteen heikkenemiseen- Kiinteistönhaltijamallissa on kyetty nopeastikin ottaa uusia jakeita keräykseen, mikä on edesauttanut kierrätysasteen nousua
6) Jätteiden hyötykäytön lisääminen	<ul style="list-style-type: none">- Kuljetusjärjestelmällä ei nähty olevan vaikutusta tähän
7) Jätteiden määrän pienentäminen	<ul style="list-style-type: none">- Tavoitteena on määrän vähentäminen ja kierrätysasteen parantaminen, mutta keskeiseksi tavoitteeksi asetettiin, että jätteiden keräys tavoittaisi kaikki ja jäte päätyisi varsinaisiin keräyspaikkoihin

Suuri osa vastaajista arvioi, että mallista riippumatta voidaan aikaansaada suurin osa tavoitteista.

Keskeisiä tavoitteita	Kokemuksia / havaintoja / huomioitavia asioita
8) Asiakkaiden tasapuolisuus	<ul style="list-style-type: none">- Tasapuolisuuden arviointi riippui hyvin pitkälti näkökulmasta; osan mielestä kustannuksen tulisi olla aiheuttamisperusteinen, mikä ei toteudu kunnallisessa mallissa (sama hinta asuinpaikasta ja -muodosta riippumatta). Osan mielestä on tasapuolista se, että hinnat ovat kaikille samat asuinpaikasta ja –muodosta riippumatta, kun taas osa kokee aiheuttamisperusteisen hinnoittelun tasapuoliseksi. Tällöin ei muodostu tilannetta, jossa toinen subventoi toisen palvelua.
9) Asiakslähtöisyys, palvelujen selkeys ja helppous	<ul style="list-style-type: none">- Kiinteistönhaltijamallissa ollaan suorassa sopimussuhteessa, jolloin asiakslähtöisyyden on koettu toteutuvan paremmin- Reklamaatioiden vaikutusta kunnallisessa mallissa epäiltiin (esim. tiedonkulku kunnan yhtiön ja kuljetuksen järjestäjän välillä sekä sopimuskauden pituus)
10) Jäteneuvonta, tiedottaminen, asiakkaiden opastaminen	<ul style="list-style-type: none">- Jäteneuvonnan tulisi olla mahdollisimman selkeää. Kunnallisessa mallissa sekä kunnan yhtiöllä että kuljetusliikkeellä on omat osittain päällekkäiset neuvonnat
11) Toiminnan läpinäkyvyys	<ul style="list-style-type: none">- Jätehuollon läpinäkyvyyttä ja informaatiota jätehuoltoon liittyvistä asioista tulisi parantaa- Kunnallisessa mallissa asiakkaan suora sopimusyhteys palveluntarjoajaan katoaa; kiinteistönhaltijamalli on siten läpinäkyvämpi sopimuskomppanien välillä
12) Kestävän kehityksen mukaiset tavoitteet	<ul style="list-style-type: none">- Kummallakin mallilla voidaan aikaansaada kestävän kehityksen mukaisia tavoitteita- Kokonaisuuden hallinta on yksissä käsissä kunnallisessa mallissa

Lisätietoja:

KTI Kiinteistötieto Oy
Eerikinkatu 28, 7. krs
00180 HELSINKI

Puh. 020 7430 130
etunimi.sukunimi@kti.fi
www.kti.fi

