Kiinteistöstrategiamalliver 1.0

Sisällys

[1 Johdanto kiinteistöstrategiaprosessiin 3](#_Toc65222485)

[1.1 Työryhmän asettaminen 3](#_Toc65222486)

[1.2 Kiinteistöstrategiaprosessin tavoitteet 3](#_Toc65222487)

[1.3 Kiinteistöstrategian sisältö 4](#_Toc65222488)

[1.4 Kiinteistöstrategian laadinta 4](#_Toc65222489)

[1.5 Kiinteistöstrategian päivitys 5](#_Toc65222490)

[2 Seurakunnan / Seurakuntayhtymän arvot ja tavoitteet 5](#_Toc65222491)

[3 Toimintaympäristö ja sen muutokset 6](#_Toc65222492)

[3.1 Väestöennusteet, jäsenmäärä ja jäsenmäärän kehitys 6](#_Toc65222493)

[3.2 Seurakunnan / Seurakuntayhtymän tulot ja menot sekä niiden kehitys 7](#_Toc65222494)

[3.3 Seurakunnan / Seurakuntayhtymän kiinteistömenot ja niiden kehitys 8](#_Toc65222495)

[4 Kiinteistöjen nykytilanne 10](#_Toc65222496)

[4.1 Basis -järjestelmä 10](#_Toc65222497)

[4.2 Toiminnalliset kiinteistöt ja rakennukset 10](#_Toc65222498)

[4.2.1 Kirkolliset rakennukset 10](#_Toc65222499)

[4.2.2 Hautaustoimen rakennukset ja tilat 11](#_Toc65222500)

[4.2.3 Muut seurakunnan rakennukset ja tilat 12](#_Toc65222501)

[4.2.4 Toiminnallisten kiinteistöjen ja tilojen käyttöaste 13](#_Toc65222502)

[4.3 Sijoituskiinteistöt ja -rakennukset 14](#_Toc65222503)

[4.3.1 Asuinkiinteistöt ja asunto-osakkeet 14](#_Toc65222504)

[4.3.2 Liiketilat 15](#_Toc65222505)

[4.3.3 Maa-alueet 15](#_Toc65222506)

[4.3.4 Sijoituskiinteistöjen tuottovaatimus 15](#_Toc65222507)

[4.4 Kiinteistöjen ja rakennusten kunto ja korjaustarpeet 16](#_Toc65222508)

[5 Kiinteistöstrategian visio ja tavoitteet 18](#_Toc65222509)

[6 Mittarit 19](#_Toc65222510)

[7 Kiinteistöstrategiset valinnat 20](#_Toc65222511)

[7.1 Arviointiperusteet 20](#_Toc65222512)

[7.1.1 Rakennusten arviointiperusteet 20](#_Toc65222513)

[7.1.2 Maa-alueiden arviointiperusteet 22](#_Toc65222514)

[7.2 Kiinteistöomaisuuden hallinta ja salkutus 22](#_Toc65222515)

[7.2.1 Säilytettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat 23](#_Toc65222516)

[7.2.2 Kehitettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat 24](#_Toc65222517)

[7.2.3 Luovutettavat tai toistaiseksi säilytettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat 24](#_Toc65222518)

[7.2.4 Ulos vuokrattavat kiinteistöt ja rakennukset sekä tilat 25](#_Toc65222519)

[7.2.5 Sisään vuokrattavat kiinteistöt ja rakennukset sekä tilat 25](#_Toc65222520)

[7.3 Periaatteet ja toimenpiteet kiinteistö- ja rakennusmäärän sopeuttamisessa 25](#_Toc65222521)

[7.4 Vuokran määritys 26](#_Toc65222522)

[7.5 Tilojen yhteiskäyttö sekä saavutettavuus ja esteettömyys 27](#_Toc65222523)

[7.6 10 vuoden kunnossapitosuunnitelma (PTS) 28](#_Toc65222524)

[7.7 Kiinteistöylläpidon hallinta 28](#_Toc65222525)

[7.8 Energia- ja ilmastostrategia 29](#_Toc65222526)

[7.8.1 Energiatehokkuus 30](#_Toc65222527)

[7.9 Investointien rahoittaminen 30](#_Toc65222528)

[7.9.1 Rahoitus 30](#_Toc65222529)

[7.9.2 Investointivarauksen muodostaminen 31](#_Toc65222530)

[8 Kiinteistöstrategian toteutumisen varmistaminen 31](#_Toc65222531)

Kiinteistöstrategiamalliver 1.0

# Johdanto kiinteistöstrategiaprosessiin

Kiinteistöstrategia on kuvaus konkreettisista keinoista, joilla seurakunnan kiinteistöjen ja rakennusten omistamista ja ylläpitoa sekä tilojen käyttöä voidaan kehittää ja tehostaa visiossa määritellyn tavoitetilan saavuttamiseksi.

Tämä kiinteistöstrategiamalli sekä liitteenä oleva ohje on laadittu helpottamaan seurakuntien kiinteistöstrategian laatimista. Kiinteistöstrategiamallissa esitetään prosessi, jonka avulla luodaan kymmenen vuoden päähän ulottuva kiinteistövisio ja sille toimiva kiinteistöstrategia. Ohjeessa puolestaan avataan tarkemmin tämän mallin kappaleiden sisältöä ja kerrotaan, mistä laadintaprosessissa tarvittavaa tietoa on saatavissa.

## Työryhmän asettaminen

Kirkkohallituksen virastokollegio on asettanut 8.10.2020 työryhmän valmistelemaan seurakunnille ja seurakuntayhtymille kiinteistöstrategiamallia ja -ohjetta ajalle 8.10.-31.12.2020 sekä nimennyt työryhmään seuraavat jäsenet

* talousjohtaja Christer Lindvik, Raaseporin seurakuntayhtymä
* kiinteistöpäällikkö Maritta Lukkarinen, Jyväskylän seurakunta
* kiinteistöjohtaja Heikki Päätalo, Tampereen seurakuntayhtymä
* kiinteistöjohtaja Jaana Valjus, Oulun seurakuntayhtymä.

Kirkkohallituksen asiantuntijoina työryhmässä ovat toimineet energia-asiantuntija Bengt Avellan ja kulttuuriperintöasiantuntija Saana Tammisto. Työryhmä on valinnut keskuudestaan puheenjohtajaksi Jaana Valjuksen ja työryhmän sihteeriksi Bengt Avellanin. Työryhmä on pyytänyt lisäaikaa työskentelylleen 31.1.2021 saakka. Työryhmä on kokoontunut yhdeksän kertaa.

## Kiinteistöstrategiaprosessin tavoitteet

Seurakuntien / seurakuntayhtymien haasteina ovat kiinteistö- ja rakennuskannan kasvava korjausvelka sekä kasvavat ylläpito- ja korjauskulut.

Kiinteistöstrategiaprosessissa otetaan huomioon seurakunnan / seurakuntayhtymän yhteisessä strategiassa määritetyt tavoitteet seurakunnan / seurakuntayhtymän toiminnalle, seurakunnan kulttuuriperintö ja paikallisidentiteetti sekä seurakunnan talous ja sen tulevaisuudennäkymät.

Kiinteistöstrategiaprosessin kuvaus auttaa seurakuntaa / seurakuntayhtymää asettamaan oikeat ja hyvät kiinteistöihin, rakennuksiin ja tiloihin liittyvät tavoitteet sekä määrittämään toimenpiteet tavoitteiden saavuttamiseksi. Prosessi käsittää työkalut, joiden avulla seurakunta / seurakuntayhtymä voi muuttaa kiinteistöstrategiansa sanoista tekoihin.

Prosessikuvauksessa esitellään, miten väestö- ja jäsenennusteet sekä ennusteet tulevien vuosien kirkollisverotuotoista vaikuttavat toimitilojen tarpeeseen. Dokumentissa ohjeistetaan olemassa olevan rakennus- ja kiinteistökannan inventointia ja korjausvelan selvittämistä. Lisäksi ohjeistetaan, miten rakennuksiin liittyvät kulttuuriperintöarvot sekä rakennusten merkitys paikallisidentiteetille selvitetään ja huomioidaan arvioidessa rakennusten käytön kehittämistä, ylläpitoa ja mahdollista rakennuksista luopumista.

Prosessin aikana rakennukset luokitellaan ja säilytettävälle rakennuskannalle valitaan työkalut pitkän tähtäimen suunnitteluun (PTS), korjausvelan lyhentämiseen, energiatehokkuuden parantamiseen sekä hyvän sisäilmaston luomiseen. Samalla ohjeistetaan, miten päätöksentekoa voidaan tukea sisäisen vuokran käytöllä.

## Kiinteistöstrategian sisältö

Kiinteistöstrategia sisältää selvityksen seurakunnan / seurakuntayhtymän rakennuksista, huoneistoista ja maa-alueista sekä niiden kuluista ja tuotoista.

Kiinteistöstrategia kattaa kuvauksen seurakunnan kiinteistöomaisuuden omistamisen ja hallinnoimisen suuntaviivoista.

Hautaustoimi ei sisälly kiinteistöstrategiaan, mutta hautaustoimen maa-alueet, rakennukset, rakenteet ja tekniset järjestelmät käsitellään kiinteistöstrategiassa.

Metsäkiinteistöt kuuluvat kiinteistöstrategiaan lähinnä sijoitusomaisuutena. Metsäalueista on laadittu erillinen metsänhoitosuunnitelma.

Arvoesineitä ei ole sisällytetty kiinteistöstrategiaan, mutta osa seurakuntien arvoesineistöstä kuuluu rakennusten kiinteään sisustukseen ja ovat sitä kautta mukana kokonaisuudessa.

Ympäristötoimenpiteiden osalta viitataan kirkon Ympäristöohjelmaan.

## Kiinteistöstrategian laadinta

Kiinteistöstrategian laatii kiinteistöjohtaja / -päällikkö / talousjohtaja / -päällikkö ja kiinteistötoimen johtokunta/kiinteistö- ja hautaustoimen johtokunta. Työryhmä voi ja sen kannattaa käyttää asiantuntijoita apunaan.

Seurakunnan kiinteistövisiossa ja -strategiassa keskeistä on seurakunnan kokonaisedun toteutuminen. Kokonaisedulla tarkoitetaan seurakunnan toiminnallisten, sosiaalisten sekä kulttuuriperinnön vaalimiseen liittyvien seikkojen ja taloudellisten vaikutusten huomioimista vision ja strategian laadinnassa*.*

Kiinteistöstrategian hyväksyy kirkkovaltuusto / yhteinen kirkkovaltuusto.

Kiinteistöstrategian laadinnan päävaiheita:

* Kiinteistöstrategiasta tiedottaminen aloitetaan jo hyvissä ajoin selvitysvaiheessa. Toimenpiteellä vältytään väärinkäsityksiltä, saadaan tärkeää palautetta ja vahvempi sitoutuminen lopputulokseen asianomaisten tahojen puolelta.
* Huolehditaan avoimesta ja läpinäkyvästä prosessista koko kiinteistöstrategian laadinnan ajan.
* Selvitetään väestöennusteet sekä ennusteet jäsenmäärän ja verotulojen kehityksestä seuraavan 10-vuotisjakson ajalta.
* Selvitetään lähtötilanne kiinteistöjen ja rakennusten osalta; rakennusten lukumäärä, laajuus- ja suojelutiedot, käyttöasteet, kiinteistöjen tuotot ja kulut sekä rakennusten korjausvelka.
* Hankitaan riittävä määrä lisätietoa rakennusten kulttuuri- ja rakennushistoriallisen arvon selvittämiseksi.
* Valitaan mahdollisista tavoitteista tärkeimmät ja määritetään niille toimivat mittarit.
* Määritellään ja valitaan toimenpiteet, joiden avulla tavoitteisiin pyritään, unohtamatta nimetä toimenpiteille myös vastuuhenkilöitä.
* Hyväksytetään kiinteistöstrategia kirkkovaltuustossa / yhteisessä kirkkovaltuustossa.
* Kun kiinteistöstrategia on valmis, se julkistetaan ja tiedotetaan niin, että kaikki asianomaiset ovat tietoisia kiinteistöstrategian tavoitteista ja toimenpiteistä, joilla tavoitteet saavutetaan.
* Tämän jälkeen tavoitteisiin pääsemistä seurataan määritettyjen mittareiden avulla vuosittain toimintakertomuksen raportoinnin yhteydessä.

## Kiinteistöstrategian päivitys

Kiinteistöstrategia päivitetään neljän vuoden välein ja päivitys tehdään kunkin valtuustokauden ensimmäisenä vuonna. Tavoitteiden toteutumista seurataan vuosittain.

Päivityksestä vastaa kiinteistöjohtaja / -päällikkö / talousjohtaja / -päällikkö.

# Seurakunnan / Seurakuntayhtymän arvot ja tavoitteet

Kiinteistötoimen arvot perustuvat seurakunnan / seurakuntayhtymän yhteisessä strategiassa määriteltyihin arvoihin, joiden tulee näkyä myös kiinteistötoimen päätöksenteossa ja toimintatavoissa. Esimerkiksi:

Seurakunnan / Seurakuntayhtymän arvot ovat

* usko
* toivo ja
* rakkaus

ja seurakunnan / seurakuntayhtymän toiminnan tavoitteet ovat

* vahvistamme hengellisyyttä ja arjen kristillisyyttä
* toimimme vastuullisesti luomakuntaa viljellen ja varjellen
* edistämme ihmisten välistä yhteyttä vastakkainasettelun sijaan
* kutsumme ihmisiä tekemään työtä, jolla on merkitystä
* kehitämme toimintaamme ja hyödynnämme uuden teknologian tuomia mahdollisuuksia.

# Toimintaympäristö ja sen muutokset

Seurakunnan toimintaympäristö ja siinä tapahtuvat muutokset vaikuttavat merkittävästi kiinteistötoimen strategisiin valintoihin. Loogisesti olisi mielekästä tarjota useampaa toimintatapaa eri jäsenryhmille, koska jäsenyyden merkitys on pirstoutunut voimakkaasti.

Toimintaympäristön muutoksiin vastatakseen seurakuntien on syytä laatia ja suunnitella erityyppisiä kohtaamistapoja eri väestöryhmille. Palvelemalla vain yhtä jäsenryhmää entistä paremmin, ei tavoiteta välttämättä lainkaan muita ryhmiä.

Seuraavat merkittävät muutostekijät toimintaympäristössä ohjaavat kiinteistötoimen suunnittelua:

* maan sisäinen muuttoliike, kaupungistuminen
* väestön ikärakenne ja sen muutos
* seurakuntien talouden tiukkeneminen
* kasvava tarve uudenlaisiin toimintatapoihin
* seurakuntien jäsenmäärissä tapahtuvat muutokset
* monikulttuurisuuden lisääntyminen
* digitaalisuus, sähköinen asiointi ja etätyöskentely
* ilmastonmuutos.

## Väestöennusteet, jäsenmäärä ja jäsenmäärän kehitys

Kiinteistöstrategiassa tehdyissä linjauksissa pyritään määrätietoisesti säilyttämään mahdollisimman joustava reagointikyky toimintaympäristössä tapahtuviin muutoksiin. Jäsenyyden ja talouden tilannetta seurataan aktiivisesti ja muutosten myötä suunnitelmia päivitetään tarpeen mukaan.

Taulukossa 1 on esitetty ennuste esimerkkiseurakunnan alueen väestön määrästä ja sen muutoksesta sekä seurakuntalaisten jäsenmäärästä ja sen muutoksesta vuosien 2020 – 2030 aikana. Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan esimerkkikaupungin väestömäärän huippu saavutettiin vuonna 2012, jonka jälkeen kaupungin väestömäärä kääntyi laskuun. Esimerkkiseurakunnan jäsenmäärän ei ennusteta enää kasvavan ja jäsenmäärä vähenee 1,5 % vuosittain. Kirkon tutkimuskeskuksen tilastojen mukaan esimerkkiseurakunnan jäsenmäärä osuus alueen väestöstä laskee alle 50 %:n vuoden 2044 tienoilla.

Taulukko 1. Esimerkkiseurakunnan ennuste jäsenkehityksestä 2020-2030.



## Seurakunnan / Seurakuntayhtymän tulot ja menot sekä niiden kehitys

Taulukosta 2 voi havaita, että esimerkkiseurakunnan jäsenmäärä ennustetaan hiippakunnallisella tasolla keskimääräistä alhaisemmaksi, mutta valtakunnallisella tasolla jäsenmäärä ennustetaan olevan valtakunnallista keskiarvoa.

Esimerkkiseurakunnan kirkollisvero jäsentä kohden ennustetaan seuraavan 10 vuoden aikana sijoittuvan keskimääräiseen hiippakunnan ja koko maan tasoon.

Taulukko 2. Ennuste esimerkkiseurakunnan kirkollisverokehityksestä 2020 – 2030.



Taulukossa 3 on esitetty ennuste esimerkkiseurakunnan kirkollisverotuloista ja sen muutoksesta sekä kirkollisveroprosentista. Nykyisellä kulurakenteella ja inflaatiokorjauksilla esimerkkiseurakunnan tulos on alijäämäinen pysyvästi jo ennen vuotta 2024.

Taulukko 3. Ennuste esimerkkiseurakunnan kirkollisverokehityksen vaikutuksesta tuloslaskelmaan 2020 – 2030.



## Seurakunnan / Seurakuntayhtymän kiinteistömenot ja niiden kehitys

Tilastokeskuksen mukaan, kiinteistöjen ylläpitokulut ovat kasvaneet keskimäärin 2 % vuodessa viimeisen viiden vuoden ajan. Luku ei sisällä rakennusten peruskorjauksista aiheutuneen varustelutason nostamaa ylläpitokulujen kasvua.

Seurakunnan / Seurakuntayhtymän toimitilojen ylläpitokustannuksia ei tulevaisuudessa pystytä ratkaisevasti alentamaan muulla tavalla kuin tiloja vähentämällä ja luopumalla osasta tuottamattomia tiloja.

Kiinteistöstrategiamallin ohjeen liitteenä on esitetty Kipan tilikartan mukaiset tilit, jotka kohdistuvat kiinteistötoimeen. Näitä tilejä käyttämällä voidaan laatia selkeämpi tuloslaskelma kiinteistötoimeen kohdistuvista tuloista ja kuluista.

Taulukko 4. Esimerkkiseurakunnan kiinteistötoimen tuloslaskelma 2019.



# Kiinteistöjen nykytilanne

## Basis -järjestelmä

Basis on Haahtela-yhtiöiden kanssa kehitetty selainpohjainen Kirkon kulttuuriperinnön ja kiinteistönhallintajärjestelmän perusosa. Basis koostuu kahdesta toisiinsa linkittyvästä tietokannasta: rakennus- ja kiinteistörekisteristä eli *Kohderekisteristä* ja seurakunnan / seurakuntayhtymän arvoesineiden tiedot sisältävästä *Esinerekisteristä*. Kohderekisteri on otettu käyttöön kaikissa seurakuntatalouksissa. Basis-järjestelmään tallennettavista ja tallennetuista tiedoista seurakunta / seurakuntayhtymä saa tarvittavat pohjatiedot kiinteistöstrategian laatimista varten.

Vain tuntemalla seurakunnan / seurakuntayhtymän kiinteistöt, rakennukset ja esineet, niitä voidaan hoitaa oikein ja kustannustehokkaasti. Basis-järjestelmän aktiivisella käytöllä, sekä kohdetietojen ja kohteeseen liittyvien dokumenttien tallentamisella järjestelmään varmistetaan, että tieto ei katoa henkilöstövaihdoksissa ja seurakunnalla / seurakuntayhtymällä on olemassa oikeaa ja ajantasaista tietoa seurakunnan / seurakuntayhtymän omaisuudesta päätöksentekoa varten. Basis-järjestelmän tietojen aktiivinen täydentäminen ja tietojen hyödyntäminen on tärkeää sekä seurakunnan / seurakuntayhtymän että koko kirkon edun kannalta.

Kirkkohallitus on neuvotellut Haahtela yhtiöiden kanssa sopimuksen, jonka mukaan kaikki Suomen ev.-lut. seurakunnat /seurakuntayhtymät saavat ilmaiseksi käyttöönsä Basis-järjestelmän. Kirkkohallitus vastaa Haahtela yhtiöille Basis-järjestelmän ylläpito- ja kehityskustannuksista. Lisäksi seurakuntataloudet voivat halutessaan kilpailuttamatta hankkia käyttöönsä Haahtelan yhtiöiden tuoteperheeseen kuuluvia muita kiinteistöhallinnan sovelluksia sopimuksen mukaisin hinnoin.

Tuoteperheeseen kuuluvat *RES-huoltokirja*, *Rakennuttamistieto*, *PRIS-projektipankki* ja *Kustannustieto TAKU*. Valitsemalla kiinteistön ylläpidon ja rakennuttamisen työkaluiksi maksullisen Haahtela-tuoteperheen tai osia siitä seurakunnat / seurakuntayhtymät tulevat säästämään ohjelmisto- ja henkilöstökuluissa, koska edellä mainittujen sovellusten yhteensopivuutta Basis-järjestelmään kehitetään Kirkkohallituksen ja Haahtela yhtiöiden toimesta.

## Toiminnalliset kiinteistöt ja rakennukset

Suomen ev. lut. kirkon ja sen seurakuntien rakennuksille on laadittu rakennusryhmittely, jonka tarkoituksena on muun muassa auttaa hahmottamaan seurakunnan perustehtävän ja kulttuuriperinnön säilyttämisen kannalta merkittävimmät rakennukset.

### Kirkolliset rakennukset

**Kirkot**

*Kirkkoja* ovat kirkkolain 14 luvun 1-2 §:n mukaiset kirkot. Kirkkolain 14 luvun 2 §:ssä erotetaan kirkolliset rakennukset seurakunnan muista rakennuksista. Kirkon tulee olla vihitty ja seurakunnan rakentamispäätöksen tulee olla kirkkohallituksen tai ministeriön vahvistama. Kirkollisiin rakennuksiin kuuluu myös kirkko, joka on seurakuntatalon yhteydessä. Mikäli kirkko, toimitilat ja asunnot sijaitsevat samassa rakennuksessa, merkitään näiden yhteistilat (aula, wc, ym.) kirkon yhteyteen. Kirkon yhteydessä olevat seurakuntatalo-tilat merkitään ryhmään seurakuntatalot ja –keskukset sekä muut toimitilat + merk. yhdistelmärakennus\*.

**Kellotapulit**

*Kellotapuleja* ovat kirkkolain 14 luvun 2 §:n mukaiset kellotapulit. Kirkkolain 14 luvun 2 §:ssä erotetaan kirkolliset rakennukset seurakunnan muista rakennuksista. Silloin kun kellotapuli on kiinteästi osana kirkkoa (samaa rakennusta), sitä ei merkitä kellotapuliksi.

**Siunauskappelit**

*Siunauskappeleita* ovat kirkkolain 14 luvun 2 §:n mukaiset siunauskappelit. Kirkkolain 14 luvun 2 §:ssä erotetaan kirkolliset rakennukset seurakunnan muista rakennuksista. Muut kuin siunauskappeleissa tai krematorioissa sijaitsevat vainajien säilytys- ja näyttötilat merkitään Muut hautausmaan rakennukseksi. Siunauskappelin yhteydessä olevat krematoriotilat merkitään krematorioksi + merk. yhdistelmärakennus\*.

**Hautakappelit**

*Hautakappeleita* ovat kirkkolain 14 luvun 2 §:n mukaiset hautakappelit. Kirkkolain 14 luvun 2 §:ssä erotetaan kirkolliset rakennukset seurakunnan muista rakennuksista.

Taulukko 5. Esimerkkiseurakunnan kirkolliset rakennukset.



### Hautaustoimen rakennukset ja tilat

**Krematoriot**

*Krematorioiksi* merkitään krematoriotilat, krematoriotekniikan vaatimat tilat sekä krematorioon liittyvät vainajien säilytystilat ja tuhkanluovutustilat. Krematorioon mahdollisesti liittyvät siunauskappelitilat merkitään *Siunauskappeleiksi* + merk. yhdistelmärakennus\*

**Muut hautausmaiden rakennukset**

*Muiksi hautausmaiden rakennuksiksi* merkitään hautaus- ja kiinteistötointa palvelevat tilat, kuten hautausmaiden huoltorakennukset ja varastot, vainajien säilytys- ja näyttötilat sekä hautausmaalla sijaitsevat muut rakennukset. Hautakappelit merkitään kuitenkin kohtaan *Hautakappelit*. Vainajien säilytystilat merkitään *Muiksi hautausmaiden rakennuksiksi* aina, elleivät ne sijaitse krematorion tai siunauskappelin yhteydessä. Hautausmaalla sijaitsevat siunauskappelitilat tilastoidaan *Siunauskappeleiksi*.

Taulukko 6. Esimerkkiseurakunnan hautaustoimen rakennukset ja tilat.



### Muut seurakunnan rakennukset ja tilat

**Kappelit ja muut kirkkorakennukset**

*Kappelit ja muut kirkkorakennukset* ovat muut kuin kirkkolain 14 luvun 2 §:n mukaiset kirkolliset rakennukset, jotka merkitään *Kirkoiksi*. Näitä ovat kyläkirkot, ostoskeskusten kirkkotilat tai kappelit yms. rakennukset tai tilat. Hautakappelit merkitään kohtaan *Hautakappelit*.

**Seurakuntatalot ja –keskukset sekä muut toimitilat**

Tähän rakennusryhmään merkitään seurakuntasalit sekä muut seurakunnan toimintaan ja/tai virastokäyttöön tarkoitetut tilat, jotka eivät sisälly rakennusryhmään *Kirkot* ilmoitettuihin tiloihin. Mikäli kirkko ja toimitilat sijaitsevat samassa rakennuksessa, merkitään kirkkotilat ja yhteistilat kohtaan *Kirkot* + merk. yhdistelmärakennus\*.

**Leiri- ja kurssikeskusrakennukset**

Tähän kohtaan merkitään leiri- ja kurssikeskustoimintaan kuuluvat rakennukset, rakennelmat ja alueet.

**Muut rakennukset ja ulkorakenteet**

Tähän kohtaan merkitään muut kuin edellä mainittuihin kohtiin kuuluvat tilat, rakennukset ja ulkorakenteet. Tähän kohtaan ei merkitä rakennusten yhteydessä olevia aitoja.

Taulukko 7. Esimerkkiseurakunnan muut rakennukset ja tilat.



### Toiminnallisten kiinteistöjen ja tilojen käyttöaste

Seurakunnan tapahtumat ja tilaisuudet kirjataan sähköiseen tilavarausjärjestelmään, *Prime* / *Katriina* / tai jokin muu järjestelmä. Tilojen käyttöä seurataan käyttöasteella, jonka voi hakea järjestelmästä rakennuksittain tai tilatyypeittäin. Järjestelmään syötetään myös tilaisuuksien kävijämäärät. Tavoitteena on tilojen yhteiskäyttö yli seurakunta- ja työmuotorajojen.

Toiminnallisten tilojen käyttöaste on määritetty siten, että tilat ovat käytössä 7 pv / vko jokaisena 365 päivänä vuodessa kello 8.00-21.00, mikäli toimintaa on 21.00-8.00 välisenä aikana järjestelmä laskee sen käyttöasteeseen.

Kohteiden käyttöasteet ja tilaisuuksien kävijämäärät saadaan rakennusryhmittelyn, rakennuksen ja tilatyypin mukaan. Rakennustyyppejä ja tilatyyppejä voi lisätä tarpeen mukaan.

Tilojen käytön tehostamisen suunnittelussa on hyvä muistaa, että luovuttaessa joistakin tiloista seurakunnan toiminta siirtyy jäljelle jääviin tiloihin. Tällöin jäljellejäävien tilojen tavoitteelliset käyttöasteet tulee asettaa luovuttavien tilojen suhteessa.

Taulukossa 8 on esitetty vuoden 2019 käyttöasteet rakennustyypeittäin ja tilatyypeittäin ryhmiteltynä sekä tavoitteelliset käyttöasteet, jos tavoitteena on vähentää 30 % tiloja.

Taulukko 8. Esimerkkiseurakunnan käyttöasteet ja tavoite käyttöasteet rakennustyypin ja tilatyypin mukaan.



## Sijoituskiinteistöt ja -rakennukset

### Asuinkiinteistöt ja asunto-osakkeet

Erilliset asuinrakennukset ja -osakkeet merkitään rakennusryhmään *Asuinkiinteistöt ja asunto-osakkeet*.

Kaikkien sijoituskiinteistöjen vuokrausastetta seurataan säännöllisesti kuukausi- ja vuositasolla. Kaikki vuokrasopimukset on laadittu Haahtelan RES-järjestelmään / johonkin muuhun järjestelmään.

Taulukko 9. Esimerkkiseurakunnan sijoituskiinteistöjen asuinkerrostalot, niiden asuntojen lukumäärä, laajuustiedot, valmistumisvuosi sekä vuokrausaste vuonna 2019.



### Liiketilat

Erilliset liike- tai toimistokiinteistöt ja kiinteistöosakkeet, kuten liike- ja toimistorakennukset, uimahallit, liikuntasalit sekä liike- ja toimisto-osakkeet merkitään rakennusryhmään *Muut rakennetut kiinteistöt ja kiinteistöosakkeet*.

Taulukko 10. Esimerkkiseurakunnan sijoituskiinteistöjen toimistorakennukset, niiden laajuustiedot sekä valmistumisvuosi ja vuokrausaste vuonna 2019.



### Maa-alueet

Taulukossa 11 on esitetty seurakunnan / seurakuntayhtymän omistamat maa-alueet ryhmiteltynä kaavoitetut maa-alueet, kiinteistökehityskelpoiset maa-alueet, metsätalousmaat, viljelysmaat ja vesialueita sekä muut alueet.

Taulukko 11. Esimerkkiseurakunnan omistamat maa-alueet ryhmiteltynä vuonna 2019.



### Sijoituskiinteistöjen tuottovaatimus

Kiinteistöjen tuotto perustuu pääasiallisesti vuotuiseen tuottoon sekä mahdolliseen arvonnousuun kiinteistönpitoajalta.

Sijoituskiinteistöjen tuottovaatimukset ilman arvonnousua:

* asunnoissa 4,0 – 5,5 %
* toimistotiloissa 5,0 – 6,0 %
* maa-alueissa, jotka vuokrataan asumiskäyttöön 4–5 %
* maa-alueissa, jotka vuokrataan toimisto- ja liikekäyttöön 5–6 %.

## Kiinteistöjen ja rakennusten kunto ja korjaustarpeet

Kiinteistöjen ja rakennusten kunnon selvittäminen ovat olennaisia toimenpiteitä toimivan kiinteistöstrategian laatimisprosessissa. Samalla kun selvitetään rakennuskannan uudishankintahinta ja kunto, saadaan hyvä kuva vaadittavista korjaustoimenpiteistä, niiden kiireellisyydestä ja kustannusarviosta.

Kiinteistöjen kunto ja korjausvastuu sekä korjausvelka on laskettu Haahtela *Kiinteistötieto* / Buildercom *BEM* / jollakin muulla ohjelmistolla.

**Uudishinnan arvioiminen.**

Uudishintaa arvioidessa otetaan huomioon jokaisen kohteen käyttötarkoitus ja hintaluokka. Kohteet, joiden hankintahinta on tiedossa, uudishinnan voi arvioida kertomalla rakennuksen hankintahinta hankinta-ajankohdan / valmistumisajankohdan ja tarkasteluhetken tarjoushintaindeksin muutoksella.

**Tekninen nykyarvo.**

Rakennusten käyttöarvoa kuvaa parhaiten rakennuksen tekninen arvo, joka suurella todennäköisyydellä poikkeaa tasearvosta. Teknisen arvon määrittämiseksi on olemassa useita tapoja.

Yksinkertainen tapa teknisen arvon määrittämiseen on menettely, jossa lähtökohtana on määrittää rakennukselle sen jälleenhankinta-arvo. Jälleenhankinta-arvosta vähennetään rakennuksen kulumista kuvaava tekninen poisto sekä lisätään peruskorjausinvestointeja vastaavat arvonkorotukset sekä niiden tekniset poistot. Näin menetelmällä saadaan selvitettyä tarkasteluhetkellä rakennuksen tekninen nykyarvo.

Teknisten arvojen ja sitä kautta rakennusten vuotuisten korjaustarpeiden tarkka määrittäminen kohdekohtaisia kuntotutkimuksia ja käytettävyysselvityksiä käyttäen, vaati huomattavia taloudellisia panostuksia. Tapauskohtaisesti voidaan niiden tekniset arvot selvittää laskennallisesti.

**Kuntotaso.**

Kuntotasoa voidaan katsoa optimialueena, jossa omistaja itse määrittelee eri rakennustyypeille toivotun kuntotason. Suositeltu optimialue vaihtelee 60 % … 75 %.

Nykyinen kuntotaso määräytyy rakennuskohtaisesti riippuen eri rakennusosien käyttöiästä ja rakennuksiin kohdistuvista korjaushistoriasta.

Kuntotasolle on kiinteistöstrategiamallin ohjeessa selostettu arviointiin perustuva menetelmä, joka antaa karkean arvion rakennuksen kuntotasosta.

**Korjausvastuu ja korjausvelka**

Rakennusten korjausvastuun ja korjausvelan arvioiminen aloitetaan selvittämällä rakennuskannan uudishinta ja tekninen nykyarvo. Tähän tarvitaan pääsääntöisesti ulkopuolista asiantuntija-apua, joka pystyy arvioimaan teknisen nykyarvon objektiivisesti.

Eri rakennustyypeille määritellään tavoiteltu kuntotaso, johon todellista kuntotasoa verrataan.

**Kuluma**

Kaikki rakennuksen osat ovat kuluvia. Osa rakenteista kuluu kuitenkin sen verran hitaasti, että voidaan puhua kulumattomista osista. Laskentamenetelmissä kulumattomiksi osiksi katsotaan rakennuksen perustukset ja kantava runko, edellyttäen, ettei rakentamisvaiheessa ole tehty merkittäviä rakennusvirheitä. Näiden rakennusosien käyttöiät ovat pitkiä suhteessa rakennuksen oletettuun toiminnalliseen käyttöikään.

Jokaisella rakennusosalla on käyttöikä ja se kuluu laskennallisen käyttöikänsä puitteissa.

**Rakennusterveys ja hyvä sisäilma**

Tavoitteena ovat terveet, hyvän sisäilman omaavat, käyttäjilleen turvalliset tilat ja vallitseviin olosuhteisiin tyytyväiset tilojen käyttäjät. Käyttäjillä tulisi olla mahdollisuus tehdä jatkuvan huomioinnin periaatteella vikailmoituksia todetuista tilojen vioista ja puutteista. Jos oireilu liitetään sisäilmaan, on olosuhteet aina syytä selvittää. Tiloille asetetun kuntotason säilyttämiseen tarvittavista oikeista ja riittävän perusteellisista korjaustoimenpiteistä voidaan varmistua lisäksi aika ajoin toteutettavalla tilojen käyttäjäkyselyllä.

Rakennuksen kokonaiskunnon vaikutukset rakennuksen käyttäjiin tulee arvioida moniammatillisena yhteistyönä. Sisäilmakorjausten oikeasuhtaisuuden varmistamiseksi kohdetta tulee tarkastella aina kokonaisuutena. Kokonaisuuden hahmottaminen on tärkeää erityisesti silloin, kun rakennukseen on tehty erillisiä korjaustoimenpiteitä ja laajennuksia eri aikakausina. Suunnittelun tulee perustua rakennustekniikan, talotekniikan ja sisäympäristön olosuhteiden tilannearvioon, joiden avulla korjaustoimenpiteet ja -laajuus määritellään.

Kiinteistöstrategiaa laatiessa tulee ensisijaisesti kiinnittää huomiota rakennusten turvallisuuteen ja terveyteen. Sisäilmaongelmaiset tilat tulee arvioida erikseen, ovatko ne kohtuullisilla kustannuksilla mahdollista korjata vai tuleeko niistä luopua. Sisäilmastosta löytyy enemmän tietoa kiinteistöstrategiamallin ohjeesta.

Taulukko 12. Esimerkkiseurakunnan korjausvastuu ja korjausvelka 2020.



# Kiinteistöstrategian visio ja tavoitteet

Kiinteistöstrategian visio pohjautuu seurakunnan / seurakuntayhtymän strategiaan, sen missioon ja visioon. Kiinteistöstrategia tukeutuu seurakunnan / seurakuntayhtymän arvoihin ja kirkon yleiseen arvomaailmaan. Kiinteistöstrategia huomioi toimintaympäristön sekä siinä tapahtuvat muutokset.

Visiosta johdetaan kiinteistöstrategian päätavoitteet ja osatavoitteet, jotka päivittyvät neljän vuoden välein. Tavoitteita määritettäessä tulee asettaa tavoitteita, jotka ohjaavat toimintaa, huomioivat kirkon kiinteistöjen ja rakennusten kantaman kulttuuriperinnön sekä ohjaavat kiinteistön omistamista jatkuvaan toiminnan kehittämiseen, pitkäjänteiseen suunnitelmallisuuteen ja kustannustehokkuuteen.

**Visio**

Vision kannattaa sanoittaa ytimekkäästi, esimerkiksi *Avoimet tilat - aktiiviset seurakuntalaiset* tai lyhyesti yhdellä lauseella *Avoimissa seurakunnan tiloissa toimivat aktiiviset seurakuntalaiset.*

**Toiminnallinen tavoite**

Seurakunnan tilat on kehitetty yhteistyössä kaikille avoimiksi omaehtoiseen hiljentymiseen ja vapaaehtoistoiminnan tarpeisiin.

* *4 vuotiskauden osatavoitteet*
* Toiminnalliset tilat ovat yhteiskäytössä yli seurakuntien ja työmuotojen.
* Kaikki toiminnalliset tilat ovat sähköisessä varausjärjestelmässä.
* Tilat ovat monikäyttöisiä ja eri toimintojen tarpeisiin muuntuvia.
* Tilat ovat terveitä ja sisäympäristöltään soveltuvia suunniteltujen käyttötarkoitusten mukaiseen käyttöön.

**Kulttuuriperintötavoite**

Rakennusten käytön, hoidon ja niihin mahdollisesti tehtävien muutosten tulee pohjautua kattavaan tietoon kohteen koko historiasta ja säilyttämistavoitteista.

* *4 vuotiskauden osatavoitteet*
* Seurakunnalla on ajan tasalla olevat tiedot rakennetusta ympäristöstä ja rakennuksista kulttuuriympäristöineen. Tiedot on tallennettu Basis-järjestelmään.
* Seurakunnan rakennusten kulttuuriperintöarvot sekä alueelliset ja paikalliset erityispiirteet on tunnistettu.
* Rakennukset on arvotettu hankitun tiedon perusteella ja niille on asetettu säilyttämistavoitteet.

**Kustannustehokkuustavoite**

Kiinteistöjä kehitetään aktiivisesti ja ympäristöystävällisesti sekä elinkaari-taloudellisesti koko kiinteistöjen elinkaaren ajan.

* *4 vuotiskauden osatavoitteet*
* Talouden resurssit on määritetty, kuinka paljon kiinteistöomaisuutta seurakunta kykenee ylläpitämään.
* Kiinteistöjen inventointi on tehty. Vähällä käytöllä oleville tiloille on laadittu luopumissuunnitelma.
* Rakennuksille on laadittu 10 vuoden kunnossapitosuunnitelma (PTS).
* Rakennuksille on laadittu huolto-ohjelmat sähköiseen Haahtela RES- / Buildercom BEM- /tai johonkin muuhun järjestelmään.
* Seurakunnalla on tiedossa kaikkien tilojen osalta niiden aiheuttamat kustannukset ja käytössä todellisiin kustannuksiin pohjautuva sisäisten vuokrien järjestelmä.

# Mittarit

Seuraavien mittareiden avulla seurataan kiinteistöstrategiassa asetettujen tavoitteiden saavuttamista vuositasolla verrattuna vuoden 2020 tasoon. Ohjeessa on lisää esimerkkejä mittareista.

Taulukko 13. Tärkeimmät mittarit suosituksineen, lähtötilanne 2020 ja tavoitteet vuosille 2024, 2028 ja 2030:



# Kiinteistöstrategiset valinnat

## Arviointiperusteet

Strategiassa tunnistetaan seurakunnan tai seurakuntayhtymän toiminnan käytössä olevat, seurakunnan kulttuuriperinnön kannalta merkittävät sekä sijoitusvarallisuudeksi luokiteltavat kiinteistöt ja laaditaan niille hallintasuunnitelma.

Vähäarvoiset rakennukset, kuten kylmät varastot, voidaan arvioida kevyemmin kuin seuraavassa esitetty.

### Rakennusten arviointiperusteet

Seurakunnan / Seurakuntayhtymän rakennusten vähentäminen tulee toteuttaa läpinäkyvästi, hallitusti ja siten, että seurakunnan / seurakuntayhtymän omaisuutta ei hukata, koska seurakunnan / seurakuntayhtymän kiinteistöhankinnat on toteutettu julkisin varoin ja useiden kiinteistöjen kulttuuriperintöarvo on merkittävä.

Rakennusten tai tilojen vähentämistä tulee tarkastella useasta näkökulmasta, jolloin mikään yksittäinen tekijä kuten seurakunnan/seurakuntayhtymän korjausvelka ei pelkästään ratkaise tilasta luopumista. Lisäksi kaikilla osapuolilla tulee olla mahdollisuus osallistua tiloista luopumisen valmisteluun.

Seuraavat arviointiperusteet ja niiden prosentuaaliset painotukset on todettu esimerkkiseurakunnassa käytännössä toimiviksi. Kukin seurakunta / seurakuntayhtymä asettaa omaan tilanteeseensa nähden tarkoituksenmukaisimmat arviointiperusteet ja painotusprosentit. Arviointiperusteiden avulla valmistelusta saadaan läpinäkyvää ja oikeudenmukaista sekä esitetyt ratkaisut ja päätöksenteko perustuvat arviointiprosessissa kerättyyn tietoon.

Kiinteistöstrategiamallin ohjeen liitteinä on esimerkit arviointilomakkeista Excel-muodossa.

1. Soveltuvuus toimintaan 25 %
2. Tilojen käyttöaste 20 %
3. Investointitarve 20 %
4. Jäsenmäärän kehitys ja väestöennusteet 15 %
5. Kiinteistön kulttuuriperintöarvo ja merkitys seurakunnan identiteetille 10 %
6. Kiinteistökehittämisen mahdollisuudet 10 %.

**Soveltuvuutta toimintaan,** arvioitaessa tutkitaan

* ovatko tilat oikean kokoiset
* ovatko tilat esteettömät
* onko tilojen sijainti tarkoituksenmukainen
* soveltuvatko tilat vapaaehtoistoiminnan tarpeisiin
* onko tiloissa työskentely käytännöllistä ja sujuvaa
* ovatko tilat houkuttelevat ja kutsuvat.

Tämän arviointiosuuden tekee yleensä tilojen käyttäjä.

**Tilojen käyttöasteille** on hyvä laatia luokitukset, jolloin syntyy parempi yhteinen ymmärrys seurakunnan / seurakuntayhtymän tavoitteellisesta tilojen käytöstä.

* erinomainen, kun > 50 %
* hyvä, kun 41 – 50 %
* tyydyttävä, kun 20 – 40 %
* välttävä, kun 10 – 19 %
* huono, kun < 9 %.

Kohteen tai tilan arvioinnissa huomioidaan rakennukseen kohdistuva **investointitarve** seuraavan 10 vuoden aikana. Mikäli kohde on luovuttavien rakennusten luokassa, tiloista tulee luopua ennen tarvittavaa investointia. Arviointiperusteena voidaan käyttää myös kohteen korjausvelkaa tai korjausvastuuta. Investointitarpeen arvioinnissa on syytä huomioida kohteen rakennustekniikka ja korjauskelpoisuus pitkällä aikavälillä. Arvioinnissa sovelletaan KH 18-11061 ohjekorttia *Kiinteistön kuntoarvio. Kuntoluokan määräytyminen.*

**Jäsenmääräennusteena** käytetään ko. seurakunnan jäsenmäärä ennustetta kohdan 3.1 mukaisesti seuraavan kymmenen vuoden aikana selvitystyö ajankohdasta laskien.

**Kulttuuriperinnön** osalta kohteet **arvioidaan** ohjeessa olevalla arviointilomakkeella joko suojelu- / inventointitiedon perusteella tai arviointilomakkeessa esitettyjen kysymysten pohjalta. Arviointi edellyttää kohteen perustietojen lisäksi rakennukseen kohdistuva suojelun selvittämistä. Lisäksi otetaan selvää inventoinneista, esim. maakunnalliset rakennusinventoinnit tai RKY, joissa kohde on mainittu. Edellä esitetty arviointi riittää, mikäli rakennus päätyy kokonaisarvioinnin perusteella strategiassa luokkaan *säilytettävät*.

**Mikäli** rakennusta aiotaan kehittää tilamuutoksin tai siitä aiotaan luopua, **tulee** kohteen **kulttuuriperintöarvo** **ja merkitys** seurakunnan **identiteetille** **selvittää** huomattavasti perusteellisemmin. Arvon selvittäminen tapahtuu arvottamisprosessin avulla ja edellyttää riittävää ja ajantasaista tietoa kohteesta. Tämä tarkoittaa kohteen perus- ja suojelutietojen lisäksi vaihtelevaa määrää muita selvityksiä ja analyyseja, joiden pohjalta arvottaminen on mahdollista tehdä. Arvottamisprosessilla varmistetaan osaltaan, ettei suunniteltu toimenpide ole seurakunnan kokonaisedun vastainen.

Kaikki kiinteistöt ja rakennukset tulee tarkastella **kiinteistökehittämisen** näkökulmasta: selvitetään, voidaanko kohde saada paremmin seurakunnan toimintaa palveleviksi tai voidaanko kohdetta kehittää tuottamaan lisää ulkoisia tuloja seurakunnalle / seurakuntayhtymälle tila- ja / tai tonttivuokralla, maankäytönkehittämisellä tai myymällä ko. rakennus tai tila.

Kiinteistökehittämisen mahdollisuuksia arvioitaessa tutkitaan

* kiinteistön makrosijainti kunnan / kaupungin alueella
* kiinteistön mikrosijainti kunnan / kaupungin alueella
* alueen kehityspotentiaali
* kiinteistön kehityspotentiaali
* kiinteistön arvonkehitysnäkymät
* rakennuksen elinkaarivaihe
* kiinteistön myytävyys
* kiinteistön vuokrattavuus.

### Maa-alueiden arviointiperusteet

Maa-alueiden arvioinnissa käytetään Maanmittauslaitoksen tontin hinnan arviointi menetelmää [Tilastotietoa kiinteistökaupoista (maanmittauslaitos.fi)](https://khr.maanmittauslaitos.fi/tilastopalvelu/rest/API/kiinteistokauppojen-tilastopalvelu.html?v=2.0.0) , Haahtelan simulaatiomallia / kunnan / kaupungin määrittämää vyöhykehinnoittelua / jotain muuta laskentamallia.

Vaativien kohteiden osalta käytetään auktorisoitua asiantuntija-apua.

## Kiinteistöomaisuuden hallinta ja salkutus

Seurakunnan toiminnan tilojen tarve muuttuu ja muuttaa muotoaan. Tilojen vähentäminen ei tarkoita toiminnan supistamista. Seurakunnan toiminta näyttää kehittyvän jatkossa suuntaan, jossa omien kokoontumistilojen tarve vähenee ja seurakuntalaisten kohtaaminen tapahtuu enenevässä määrin siellä missä ihmiset muutenkin ovat. Keskiössä on myös vahvistuva tilojen yhteiskäyttö.

Tilojen palveluverkoston tulee jatkossakin olla riittävän tiheä, jotta seurakunnan tilat ovat liikkumisen mahdollisuudet huomioiden kohtuudella seurakuntalaisten saavutettavissa.

Kiinteistöomaisuuden hallinta ja luokittelu perustuvat seurakunnan kiinteistöjen ja tilojen omistukselle, käytölle ja kehittämiselle asetettuihin strategisiin tavoitteisiin. Kiinteistöomaisuuden luokituksella tarkoitetaan **kiinteistöjen, rakennusten ja tilojen luokittelua *säilytettäviin*, *kehitettäviin*, *luovuttaviin* ja *toistaiseksi säilytettäviin*.**

Tilanteessa, jossa kiinteistöstä aiotaan luopua, selvitetään ensin mahdollisuus kehittää kiinteistöä muuhun tuottavaan käyttöön ennen luopumista. Ennen luopumiseen liittyvää päätöksentekoa kohteesta teetetään arvio, jonka perusteella esitetään luopumistapa, vuokraus, myynti tai purkaminen.

Maaomaisuus pidetään pääsääntöisesti omassa omistuksessa. Maa-alueet, jotka eivät ole omassa käytössä, vuokrataan ulos markkinahinnalla:

* Yleiskaavan mukaiset alueet kehitetään ja kaavoitetaan.
* Asemakaavan vahvistuttua rakennettaviksi korttelialueiksi merkityt alueet vuokrataan.
* Asemakaavoitetut tontit vuokrataan ulos markkina-arvolla.
* Puisto- sekä tiealueet myydään, vaihdetaan kunnan kanssa maanvaihtona tai mahdollisesti lain mukaan luovutetaan kunnalle.

Taulukko 14. Esimerkkiseurakuntayhtymän kiinteistöt jaettuna strategisiin ryhmiin, kiinteistöjen nykyinen kuntotaso ja korjausvelka vuonna 2019 sekä tavoite kuntotaso kohteille.



### Säilytettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat

**Toiminnalliset tilat**

Säilytettävien kiinteistöjen ja tilojen ryhmään kuuluvat ne toiminnalliset tilat, jotka ovat seurakunnan perustehtävän kannalta välttämättömiä.

Säilytettäviä kiinteistöjä ja tiloja ovat lähtökohtaisesti

* kirkot
* kellotapulit
* siunauskappelit
* hautakappelit
* seurakunnan toiminnan kannalta välttämättömät tilat
* krematoriot
* välttämättömät huoltorakennukset.

Mikään rakennus ei kuitenkaan ole automaattisesti säilytettävä, vaan omistamisen tarkoituksenmukaisuus tulee selvittää kappaleen 7.1.1 mukaisen arviointiprosessin kautta tai muulla luotettavalla tavalla.

Seurakunnan / seurakuntayhtymän talouden kantokyvyn puitteissa säilytettäviin kiinteistöihin kuuluu myös seurakuntakeskuksia ja seurakuntataloja niiltä osin kuin ne ovat toiminnan kannalta välttämättömiä.

Mikäli toiminta jonkin seurakuntatilan kohdalla oleellisesti vähenee tai seurakunnan / seurakuntayhtymän taloudellinen tilanne niin edellyttää, on erityisesti seurakuntatalojen strategista tilannetta syytä tarkastella uudestaan.

**Sijoituskiinteistöt, -rakennukset ja -tilat**

Säilytettävien sijoituskiinteistöjen, -rakennusten ja –tilojen ryhmään kuuluvat ne sijoituskiinteistöt ja –tilat, jotka saavuttavat niille asetetun tuottotavoitteen ja joiden vuokrausaste on korkea > 95 %.

**Käyttö ja ylläpito**

Säilytettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat pidetään käytön kannalta hyvässä kunnossa ja ne ovat terveet ja käyttäjilleen turvalliset. Tähän ryhmään kuuluvien kiinteistöjen ja tilojen käyttö seurataan aktiivisesti ja ylläpito on suunnitelmallista ja pitkäjänteistä sekä ennakoivaa. Kaikissa tähän ryhmään kuuluvissa rakennuksissa

* on käytössä sähköiset huoltokirjat
* vuosikorjaukset toteutetaan 10 vuoden PTS-ohjelmaa noudattaen
* vuokra on määritetty sisäisen vuokran laskentaperiaatteita noudattaen
* olemassa olevien taloteknisten järjestelmien tarpeen mukaiset säädöt ovat mahdollisia.

### Kehitettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat

Kehitettäviin kiinteistöihin, rakennuksiin ja tiloihin kuuluvat kiinteistöt ja tilat, joiden nykyinen käytettävyys, kunto tai käyttöaste edellyttävät tilojen kehittämistä. Tähän ryhmään kuuluvat myös ne kiinteistöt ja rakennukset, joiden käyttötarkoitusmuutos on ajankohtainen. Tällainen tilanne voi syntyä seurakunnan toimintaympäristön muutoksen vaikutuksesta toiminnan muuttuessa toisenlaiseksi tai toiminnan laajentuessa tai loppuessa tai uuden käynnistyessä.

Kehitettäviä kiinteistöjä, rakennuksia ja tiloja ylläpidetään kuten säilytettäviä kiinteistöjä. Kaikissa tähän ryhmään kuuluvissa rakennuksissa

* on käytössä sähköiset huoltokirjat
* vuosikorjaukset toteutetaan 10 vuoden PTS-ohjelmaa noudattaen
* vuokra on määritetty sisäisen vuokran laskentaperiaatteita noudattaen.

### Luovutettavat tai toistaiseksi säilytettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat

Luovutettaviin tai toistaiseksi säilytettäviin kiinteistöihin, rakennuksiin ja tiloihin kuuluvat pääsääntöisesti kohteet joiden

* nykyinen käyttötarve tulee muuttumaan tai loppumaan
* tilalle tullaan rakentamaan korvaavat tilat
* käyttökulut ovat korkeat suhteessa toimintaan
* kohteessa on lähitulevaisuudessa tiedossa korjaustarve, jonka kustannukset ovat huomattavat
* sijoituskohteessa ei saavuteta asetettua tuottotavoitetta
* kiinteistön asemakaava tulee muuttumaan
* lähialueella on vuokrattavissa oleva vastaava tila.

Luovutettavaa tai toistaiseksi säilytettävää kiinteistöä, rakennusta tai tilaa hoidetaan turvallisuuden ja terveellisyyden osalta normaalisti niin kauan kuin se on tavanomaisessa käytössä. 10 vuoden PTS:n mukaisia korjauksia voidaan viivyttää suunnitelmallisesti eikä investointeja tehdä. Tällaiset kohteet ns. käytetään loppuun.

### Ulos vuokrattavat kiinteistöt ja rakennukset sekä tilat

Ulosvuokrattaviin kiinteistöihin ja rakennuksiin sekä tiloihin kuuluvat kohteet, jotka eivät ole seurakunnan perustehtävän kannalta välttämättömiä ja niistä saadaan kohdan 7.4. mukaisen vuokranmäärittämisen perusteella käypä vuokra.

Seurakunta / seurakuntayhtymä voi olla tällaisen kohteen osassa tiloista vuokralla.

Ulosvuokrattavia kiinteistöjä ja rakennuksia sekä tiloja ylläpidetään kuten säilytettäviä kiinteistöjä.

### Sisään vuokrattavat kiinteistöt ja rakennukset sekä tilat

Sisään vuokrattavissa tiloissa on erityisen tärkeää seurata tilojen käyttöastetta ja tilaisuuksissa kävijöiden määrää, jotta tiloja vuokrataan todelliseen tarpeeseen hyvällä käyttöasteella.

Sisään vuokrattavissa tiloissa tilojen yhteiskäyttö on tavoiteltava ratkaisu, jolloin vuokraa maksetaan vain seurakunnan oman käytön osalta.

Erityisesti leiritoiminnan tilatarpeet ovat kausiluonteisia, jolloin leiritoiminnan tiloja tulee hankkia myös vuokraamalla. Leirikeskusten omistaminen on perusteltua silloin, kun keskuksen käyttöaste saavuttaa hyvän tason (> 40 %) ja käyttö on ympärivuotista.

Sisään vuokrattavia rakennuksia ja tiloja ovat myös kohteet, joiden tarve on tilapäistä toimintaympäristön muuttuessa tai tilantarve kestää määräajan kuten seurakunnan / seurakuntayhtymän omistaman kohteen peruskorjauksen ajaksi järjestettävä väistötila.

Muuhun kuin seurakunnan perustehtävään hankittavien tilojen ensisijainen ratkaisu on vuokratilat.

Sisään vuokrattavia tiloja suunniteltaessa tulee selvittää, onko naapuri seurakunnassa tarjolla vuokratiloja erityisesti juhlatilojen osalta.

Vuokrattavien tilojen turvallisuus ja terveellisyys tulee selvittää ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

## Periaatteet ja toimenpiteet kiinteistö- ja rakennusmäärän sopeuttamisessa

Rakennusryhmiin *Kirkolliset rakennukset ja Hautaustoimen rakennukset ja tilat* kuuluvien rakennusten osalta on perusteltua keskittyä tilojen käytettävyyden ja monikäyttöisyyden kehittämiseen sekä korjaus- ja energiakustannusten hallintaan.

Keskustelu kirkollisesta rakennuksesta luopumisesta tulisi käydä avoimesti ja siinä tulisi huomioida seurakunnan kokonaisetu: toiminnalliset, sosiaaliset ja kulttuuriperinnön vaalimiseen liittyvät seikat sekä taloudelliset vaikutukset. Lisäksi hautaustoimen varastotilojen todellinen tarve tulee perustua käytössä olevien varusteiden ja laitteiden varastointiin.

Rakennusryhmään *Muut seurakunnan rakennukset ja tilat* kuuluvat seurakuntatalot ja leirikeskukset ovat kohteita, joiden määrä, laajuus ja kuntotaso muodostavat merkittävimmän osan seurakuntien korjausvelasta ja ylläpitokuluista. Edellä mainittujen kohteiden majoitustilojen ja työhuoneiden ylläpitäminen terveellisinä ja turvallisina on julkisen toimijan ja työnantajan velvollisuus.

Rakennusryhmään *Asuinkiinteistöt ja asunto-osakkeet sekä liiketilat* kuuluvien kohteiden omistaminen on perusteltua ainoastaan silloin, kun niiden tuotto on kappaleen 4.3.4 asetetun tavoitteen mukainen.

Rakennusmäärän sopeuttamisessa on seuraavia vaiheita

1. Kiinteistöjen ja rakennusten sekä tilojen nykytila-analyysi tehdään kappaleen 4 mukaisesti.
2. Selvitetään jäsenmäärän kehitys ja tilojen tarve sekä niiden toivottu sijainti.
3. Määritetään talouden resurssit, kuinka paljon rakennuskantaa seurakunta / seurakuntayhtymä kykenee ylläpitämään.
4. Kiinteistöjen, rakennusten ja tilojen luokittelu tehdään kappaleen 7.2 mukaisesti.

Tehdään rakennusten ja tilojen arviointi liitteenä olevia arviointilomakkeita hyödyntäen. Rakennukset ja tilat, jotka saavat arvioinnissa korkeimmat pistemäärät ovat pitkällä aikajänteellä tarkasteltuna järkevää omistaa ja heikoimmat pisteet saanneille kohteille tulee laatia luopumissuunnitelma.

1. Luokkaan Luovutettavat tai Toistaiseksi säilytettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat sijoitetuille kohteille teetetään ulkopuolisen asiantuntijan toimesta kunnonarviointi sekä markkina-arvon tai vuokratason määrittäminen päätösesityksen tueksi.
2. Laaditaan toimenpidesuunnitelma kiinteistöjen ja rakennusten sekä tilojen sopeuttamisen aikataulusta sekä toteutusjärjestyksestä.
3. Kiinteistöstrategiset valinnat tehdään kappaleen 7 mukaisesti.
4. Pyydetään lausunnot ratkaisuesityksestä seurakuntaneuvosto(i)lta ja yhteistyötoimikunnalta sekä johtokunnilta, tarvittaessa myös Museovirastolta.
5. Laaditaan päätösesitys kirkkoneuvostolle / yhteiselle kirkkoneuvostolle.
6. Kirkkovaltuusto / yhteinen kirkkovaltuusto päättää rakennusten määrän sopeuttamisesta.
7. Toteutetaan hyväksyttyä toimenpidesuunnitelmaa kohdekohtaisesti.

## Vuokran määritys

Seurakunnan / seurakuntayhtymän vuokran määritys sisäiseen ja ulkoiseen käyttöön perustuu samaan laskentaperiaatteeseen. Vuokrat on laskettu Basis-järjestelmään syötettyjen tietojen avulla. Varsinainen laskentaohjelma on Haahtea Kiinteistötieto / jokin muu laskentaohjelma.

Sisäisen vuokran tavoitteena on ohjata tilojen käyttäjiä optimoimaan toiminnan tarvitseman tilamäärä suhteessa varsinaiseen toimintaan.

Sijoituskiinteistöissä vuokralaisilta perittävän vuokran tulee kattaa kyseisen kiinteistön uudisrakentamisen, kiinteistön ylläpidon ja kunnossapidon kulut pitkällä aika välillä.

Sisäisten vuokrien avulla voidaan verrata omistamisen ja vuokraamisen tarkoituksenmukaisuutta päätöksen teon apuna.

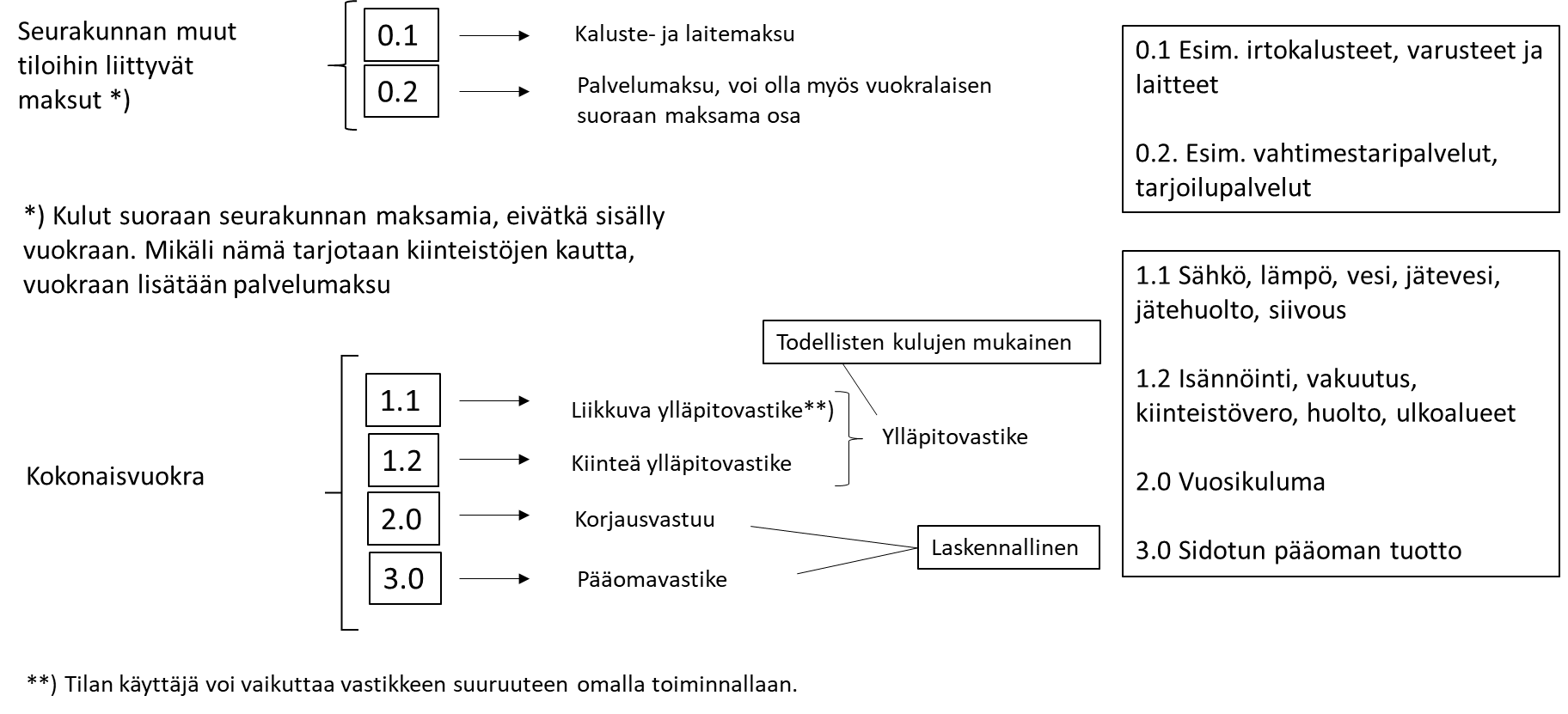
Sisäisten vuokrien määrittämisessä on eritelty mikä on käyttäjän irtaimistoa ja mikä sisältyy kiinteistöön esim. urut.

Seurakuntien kalusteet, varusteet ja laitteet sekä erilliset palvelut, kuten aulapalvelut ja tarjoilupalvelut on hinnoiteltu myös erikseen.

**Kuvassa 1** on esitetty suurten seurakuntien ja seurakuntayhtymien kiinteistöjohtajien yhdessä laatima sisäisten vuokrien laskentamalli.

Perittävä kokonaisvuokra muodostuu ylläpitovastikkeesta, korjausvastuusta ja pääomavuokrasta.

Ylläpitovastike muodostuu kiinteistöjen käyttötalouskuluista, kuten henkilöstökulut, verot, energiakulut ja kiinteistöhuolto. Korjausvastuu on laskettu rakennuksittain Basis-järjestelmän tietojen avulla kappaleen 4.4 mukaan. Pääomavastikkeeseen lasketaan kiinteistöön laskentahetkellä sidotun pääoman tuottoarvo. Toiminnallisten rakennusten ja tilojen pääoman tuottotavoitteena on hyvä käyttää maltillista korkostrategiaa, kuten valtion pitkäaikaisten lainojen keskimääräistä korkoprosenttia. Seurakunnan / seurakuntayhtymän on hyvä kuitenkin asettaa sidotulle pääomalle minimiarvo esim. vähintään 1,5 % sijoitetun pääomanarvosta. Tällöin seurakunnan / seurakuntayhtymä sisäiset vuokrat suhteessa markkinavuokraan ovat paremmin vertailukelpoisia pitkällä aikavälillä. Sijoituskiinteistöjen osalta asiaa on linjattu kappaleessa 4.3.4.



Kuva 1. Sisäisen ja ulkoisen vuokran laskentamalli.

## Tilojen yhteiskäyttö sekä saavutettavuus ja esteettömyys

Uusia tiloja tai olemassa olevien tilojen peruskorjauksia suunniteltaessa tilojen yhteiskäytön tai monikäytön kehittäminen sisältyy aina hankkeeseen. Suunnitelmallinen tilojen yhteiskäyttö yli työmuotojen ja seurakuntarajojen johtaa tilojen käytön tehostumiseen ja siten tilatarpeiden vähenemiseen, jolloin seurakunnalla / seurakuntayhtymällä on enemmän taloudellisia resursseja kohdistaa seurakunnan toimintaan. Lähtökohtana tilojen yhteiskäytön kehittämiselle on tilojen varauskalenterin avaaminen kaikille työntekijöille seurakunnassa / seurakuntayhtymässä. Hankkeissa tulee selvittää myös mahdollisuudet tilojen yhteiskäyttöön toisten organisaatioiden kanssa kuten koulujen, kunnan ja erilaisten yhdistysten kanssa.

Kirkolla on perusteltua kantaa erityistä huolta myös yhteiskunnan erityisryhmistä. Erityisryhmien huomioiminen nousee vahvasti kirkon perusarvoista. Seurakuntien tuleekin kiinnittää erityistä huomiota tilojensa saavutettavuuteen ja esteettömyyteen.

Esteettömyys ja saavutettavuus huomioidaan kaikessa rakentamisessa ja korjaamisessa. Tavoitteena on lakien ja asetusten edellyttämä taso. Suunnittelussa huomioidaan Ev.-lut. kirkon saavutettavuus ja esteettömyys ohje. Uudisrakennuksista tehdään tavoitteellisesti esteettömiä ja korjauskohteissa esteettömyys huomioidaan mahdollisuuksien mukaan kohteen ominaispiirteet huomioiden.

Tehtäviä ratkaisuja erityisesti korjauskohteissa ohjaa kuitenkin myös taloudellisuus ja harkittavana olevien parannusten vaikuttavuus.

## 10 vuoden kunnossapitosuunnitelma (PTS)

Kiinteistöön sijoitettu pääoma kuluu rakennuksen tai sen rakennusosan teknistaloudellisen pitoajan aikana. Mikäli rakennuksen arvo halutaan säilyttää, tulee korjaustoimenpiteisiin varata rahaa niin, että kuluvat rakennusosat voidaan uusia oikea-aikaisesti.

10 vuoden kunnossapitosuunnitelma eli pitkäntähtäimen suunnitelma (PTS) toimii useamman kiinteistön kattavan investointiohjelman pohjana sekä vuosikorjausohjelmana, jossa esitetään tarvittavat kunnossapitotyöt, tulevat korjaushankkeet sekä kiinteistölle esitetyt energiansäästöhankkeet. PTS:ssä määritellään myös korjausten priorisoinnit.

PTS tulee laatia kaikille omistuksessa oleville kohteille, lukuun ottamatta luovutettavia kohteita.

Rakennuksen korjaustarve syntyy, kun rakennuksen rakenteet ja laitteet saavuttavat niille määritetyn kunnossapitoiän tai rakennus ei enää kykene täyttämään käyttäjänsä sille asettamia vaatimuksia. Rakennukselle asetetut vaatimukset voidaan jakaa teknisiin ominaisuuksiin ja koettavuusominaisuuksiin. Teknisiä ominaisuuksia ovat muun muassa lämpö- ja kosteustekninen toimivuus, hyvä sisäilmasto sekä rakennuksen käyttöturvallisuus.

Koettavuusominaisuuksia ovat tilojen toimivuus ja sopivuus eri tarkoituksiin sekä esteettiset vaatimukset esimerkiksi tilojen ulkonäölle tai pintamateriaalien laatutasolle.

Kiinteistöjen korjaustarve kasvaa ajan kuluessa rakennuksen rakennusosien teknisen kulumisen vuoksi sekä rakennuksen teknisille ominaisuuksille asetettujen vaatimusten muuttuessa. Myös käytettävissä olevien järjestelmien ja uusien materiaalien kehitys aiheuttavat olemassa oleville kiinteistöille korjaustarvetta, mikäli rakennuksien toiminnallinen kilpailukyky halutaan ylläpitää uudisrakennuksiin verrattavalla riittävällä tasolla.

Rakennusten korjauksiin varatusta rahasta 20 % on hyvä varata kulumisesta syntyvien kunnossapitokorjausten eli vuosikorjausten määrärahaksi.

Suunnitelmallisten kunnossapidon korjausten eli vuosikorjausten toteuttamisella hallitaan ja ohjataan peruskorjausten laajuutta ja ajankohtaa. Rakennuskohtaiset PTS:t on laadittu RT-kortin *RT 18-10922 Kiinteistön tekniset käyttöiät ja kunnossapitojaksot* mukaisesti. Rakennusten kuntoluokat ja siten investointien ajankohta on määritetty RT-kortin *KT 18-11061 Kiinteistön kuntoarvio. Kuntoluokan määräytyminen* avulla.

Korjauskustannusarvioiden laatiminen budjetoinnin vaatimalla tarkkuudella ja kustannus-tietokantoja hyödyntäen laaditaan Haahtela yhtiöiden *Kustannustieto TAKU*-ohjelmalla / muulla kustannuslaskenta ohjelmalla.

## Kiinteistöylläpidon hallinta

Kiinteistön ylläpito sisältää kiinteistön huollon ja kunnossapidon. Kunnossapito on käsitelty kappaleessa 7.6.

Kiinteistö- tai rakennuskohtaiset huoltosuunnitelmat laaditaan noudattamalla jakoa tehtävien luonteen perusteella:

* toiminnan ja kunnon tarkkailu sekä varmistaminen (toimintakunnon varmistaminen)
* ennakoivat huollot tiettynä ajankohtana vuosikellon mukaisesti
* vikakorjaukset ja uusiminen kiireellisyys- tai vasteaikamääritysten mukaisesti.

Huoltokalenterissa esitettävät tehtävät aikataulutetaan suoritustaajuuden mukaisesti esim. kuukausi- tai vuositasolle. Tehtäväkuvauksissa tulee huomioida osaamis- ja pätevyysvaatimukset sekä ostopalveluna teetettävät tehtävät. Vuositason tehtävissä tulee olla myös lisäksi korjaustarpeiden läpikäynti ja toteutuksen suunnittelu.

On suositeltavaa, että rakennusten hoitoon ja kunnossapitoon liittyvät tehtävät ja vastuurajat ristiin tarkastellaan myös muiden osapuolien tehtäväsisältöjen kanssa, kuten kiinteistönjohdon, puhtaanapidon, vartioinnin ja jätehuollon sekä ulkoalueiden hoidon tehtävien sisällön kanssa.

Kiinteistön ylläpidon strategisten linjauksien tarkoituksena on määrittää seurakunnan ylläpidon periaatteet ja tavoitteet sekä toimia pohjana kiinteistöinvestoinneille ja ylläpitotoiminnan kehittämiselle, suunnittelulle ja ohjaamiselle.

Kiinteistöjen ylläpidon tavoitteena on, että ylläpitotoiminta on järjestetty johdonmukaiseksi ja yhtenäiseksi kokonaisuudeksi siten, että

* ylläpitoprosessit tehtävineen on määritetty
* ylläpitoprosesseille ja sen tehtäville on määritelty vastuuhenkilöt
* ylläpitoprosesseja ja tuloksia voidaan mitata ja arvioida kohdekohtaisesti
* arvioituja tuloksia raportoidaan säännönmukaisesti
* ylläpitoa johdetaan ja kehitetään säännönmukaisilla palaverikäytännöillä, kuten vahti- mestaritapaamisilla tai palveluntuottajien kuukausi- ja kehittämispalavereilla ja yhtenäisillä mittareilla.

Kaikkiin säilyttäviin kiinteistöihin laaditaan sähköinen huoltokirja, jossa on kuvattu ja vastuutettu päivittäiset, viikoittaiset ja määräajoin tehtävät kiinteistön huoltotehtävät. Kiinteistön huoltokirja voidaan laatia rakenteittain ja laitteittain suoritettavan kiinteistöhuolto tehtävän kuvauksena tai asetetun tavoitetason määrityksenä.

Huoltokirjat / kiinteistönpito on laadittu soveltaen KH-korttien nro 90-00611 – 90-00614 ohjeita Haahtela yhtiöiden *RES* / Buildercom *BEM* / Granlund *Manager* / johonkin muuhun järjestelmään.

## Energia- ja ilmastostrategia

Kirkon energia- ja ilmastostrategia, Hiilineutraali kirkko 2030, on valmistunut vuonna 2019 ja se on otettu käyttöön seurakunnassa / seurakuntayhtymässä. Toimenpiteet energia- ja ilmastostrategian tavoitteisiin pääsemiseksi on määritetty seurakunnan / seurakuntayhtymän ympäristöohjelmassa.

Seurakunta / seurakuntayhtymä sitoutuu Hiilineutraali kirkko 2030 –strategiaan sekä sen tavoitteisiin ja toimii energia- ja ilmastokysymyksissä erityisen vastuullisesti.

Uusien tilojen suunnittelussa tulisi hiilijalanjäljen laskenta kattaa rakennuksen koko oletettavissa olevan elinkaaren.

Tällä hetkellä kiinteistöjen hiilijalanjäljestä suurin osa syntyy käytönajan energiasta. Energiatehokkuuden paraneminen, uusiutuvan energian käytön kasvu rakennuksissa ja energiajärjestelmien kehitys vähäpäästöisemmiksi muuttavat tilannetta. Energiatehokkuuden myötä talotekniikan tarve kuitenkin kasvaa sekä materiaalien valmistuksesta ja niiden elinkaaren aikaisesta ylläpidosta ja korjauksista syntyvät päästöt kasvavat ainakin toistaiseksi.

Tutkimusaineisto osoittaa, että rakennusmateriaalien osuus elinkaaren päästöistä on merkittävä. Rakennusten elinkaaren hiilijalanjälki syntyy rakennusmateriaalien valmistuksesta, kuljetuksesta, työmaatoiminnoista, rakentamisesta ja kunnossapidosta, materiaalien vaihdoista, energian ja veden käytöstä sekä rakennuksen purkamisesta ja materiaalien loppukäsittelystä.

Rakennuksen koko elinkaaren päästöjä ei tällä hetkellä säännellä Suomessa. Laskenta-menetelmiä kuitenkin kehitetään (mm. EN 15978). Rakennushankkeiden määräysten mukaisuutta Suomessa valvoo kunnallinen rakennusvalvonta. Tällä hetkellä rakennusten elinkaaren päästölaskenta on vapaaehtoista ja sitä tehdään erityisesti kaupallisten ympäristöluokitusjärjestelmien kannustamana.

Rakennustuotteiden CO2-päästötietoja on saatavilla eri lähteistä, mutta niiden laatu on vaihteleva. Sääntelyn kannalta olennaista on, että tiedot noudattavat yhteistä standardia (EN 15804). Päästölaskentaa voidaan tehdä tuoteryhmien keskiarvotietojen tai tarkemman tuotekohtaisen hiilijalanjäljen pohjalta. Tuotetason tietoa tarjoavat erityisesti ympäristöselosteet, joita julkaisee mm. Rakennustietosäätiö. Tietojen lisäksi tarvitaan hiilijalanjäljen laskentatyökaluja ja -osaamista, joka on toistaiseksi alalla puutteellista. Laskenta yksinkertaistuu ja tuottavuus paranee merkittävästi tietomallien käytön yleistyessä.

Kirkon ilmastostrategia sisältää tavoitteen Suomen evankelis-luterilaisen kirkon kiinteistöjen päästölaskennasta vuoteen 2020 mennessä ja laskentamallin yhteishankinnasta.

### Energiatehokkuus

Toimenpiteet energiatehokkuuden parantamiseksi on kuvattu Ympäristökäsikirjan osassa ”Energiankulutuksen vähentäminen ja energiatehokkuus”.

[Energiatehokkuus - evl.fi](https://evl.fi/ymparistodiplomi/ymparistokasikirja/energia-ja-kiinteistot/energiatehokkuus)

Olennainen työkalu energiakustannusten seurantaan ja energiansäästötoimenpiteiden suorittamiseen on toimiva ja helppokäyttöinen rakennusautomaatio. Rakennusautomaation ja sähköisen tilavarausjärjestelmän integroinnilla voidaan edelleen parantaa energian kulutuksen optimointia. Tehokkaimmat energiansäästökeinot ovat

* tarpeettomista tiloista luopuminen
* uudisrakentamisessa rakennetaan tiloja vain todelliseen tarpeeseen
* yleensä taloteknisten järjestelmien kytkeminen osateholle silloin, kun tiloja ei käytetä.

## Investointien rahoittaminen

### Rahoitus

Investoinneilla tarkoitetaan uusien rakennusten tai rakennelmien hankkimista tai rakennusten peruskorjausta tai muuta isoa hankintaa. Myös maa-alueen osto voi olla investointi.

Seurakunnallisten tilojen hankinta, laajennus tai peruskorjaus tulee rahoittaa kirjanpidollisen tuloksen ylikatteella tai mikäli tämä ei onnistu, niin muuta kiinteistöomaisuutta myymällä tai pankkilainalla. Investointien rahoitus ei voi perustua kirkkohallituksen myöntämään rakennusavustukseen tai muuhun avustukseen.

Sijoituskiinteistöjen, kuten asuinkerrostalojen ja toimistohuoneistojen, hankintaan ei käytetä kirkollisverotuloja, vaan ulkopuolista rahoitusta tai aiempien vuosien säästöjä.

Investointien suunnittelussa tulee huomioida

* toiminnan muutostarpeet
* kiinteistön ylläpidon kulut
* korjausvelan lyhentäminen
* kulttuuriperinnön arvokohteet
* tarpeettomista tiloista luopuminen

Jotta pidettäväksi määritelty rakennuskanta säilyttäisi arvonsa, olisi tasapainoisen talouden kannalta suotavaa, että investoinnit olisivat samansuuruiset kuin poistot, olettamuksella että poistojen määrä on linjassa kuluman tuottaman arvonalennuksen kanssa. Tämän takia on suotavaa selvittää kohdassa 3.2 talouden sallima keskimääräinen investointitaso pitkällä aikavälillä, kuten 10 vuoden aikana.

Tavoitteena on, että vuosikate kattaisi poistojen ja lainalyhennysten määrää.

Korjausvelan vähennys

+ Uudis- ja muutoshankkeet

+ Kuluma

= Investoinnit rakennuskantaan yhteensä

### Investointivarauksen muodostaminen

Investointivarauksen tekemistä suositellaan vain huomattavan suurten investointien rahoittamista varten. Seurakunnalla / seurakuntayhtymällä on kuitenkin mahdollisuus tehdä investointivaraus. Investointivarausten avulla seurakuntatalous voi varautua tulevina vuosina tehtäviin, seurakunnan / seurakuntayhtymän talouden kannalta merkittäviin investointeihin.

Investointivaraus voidaan tehdä vain kirkkovaltuuston/yhteisen kirkkovaltuuston päättämään kohteeseen ja investointivarauksen kohde tulee yksilöidä seurakuntatalouden toiminta- ja taloussuunnitelmassa.

# Kiinteistöstrategian toteutumisen varmistaminen

Kiinteistöstrategian täytäntöönpanon tavoitteena on saada kohtuullinen varmuus siitä, että tehtävät hoidetaan seurakunnassa / seurakuntayhtymässä niin kuin ne on suunniteltu hoidettavaksi ja että hyväksytyn kiinteistöstrategian toteutuminen onnistuu.

Kiinteistöstrategian tavoitteena on auttaa seurakunnan / seurakuntayhtymän johtoa havaitsemaan seurakunnan / seurakuntayhtymän kiinteistötoimintaan liittyvät riskit ja varmistaa, että ne pysyvät hyväksyttävällä tasolla. Riskillä tarkoitetaan tässä yhteydessä myös kaikkea sitä mitä voi tapahtua, jos rakennusten ylläpitoa ja korjausta laiminlyödään.

Kirkkovaltuusto / yhteinen kirkkovaltuusto päättää seurakunnan / seurakuntayhtymän kiinteistöstrategian visiosta ja sen toteuttamiseen tarvittavasta kiinteistöstrategiasta. Strategia tarkistetaan valtuustokausittain tai toimintaympäristössä tapahtuvien oleellisten muutosten vuoksi.

Strategian toteuttamiseen tarvittavat vuositason toiminnalliset ja kulttuuriperinnön säilymisen varmistavat sekä kustannustehokkuustavoitteet ja tehtävät määritellään toiminta- ja taloussuunnitelmassa. Tavoitteiden toteutumista seurataan tilivuosittain mittareiden avulla toimintakertomuksessa. Vuosittain tulee varmistaa, että toiminnalliset ja kulttuuriperintö- sekä kustannustehokkuustavoitteet eivät ole keskenään ristiriidass