

# *Seurakuntien kiinteistöt - kiinteistöstrategia*

*Kirkon ympäristöpäivät  
Webinaari 23.-24.9.2020*

kiinteistöjohtaja Jaana Valjus

Oulun seurakuntayhtymä



## Kirkon energia- ja ilmastostrategia

—

### Hiilineutraali kirkko 2030

#### Tavoite 1: Vähennetään kiinteistöjen hiilidioksidipäästöjä

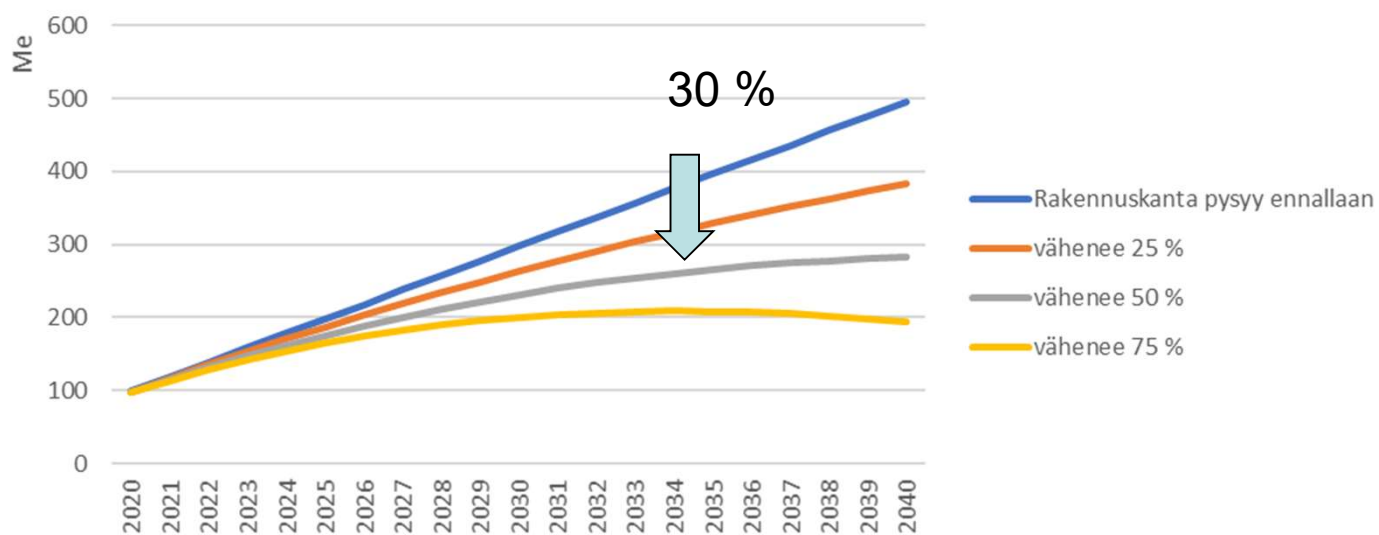
- Suositus 1; Öljylämmityksestä luovutaan vuoteen 2025 mennessä.
- Suositus 2; Fossiilisilla polttoaineilla tuotetun sähkön käytöstä luovutaan vuoteen 2025 mennessä.
- Suositus 3; Seurakunnat selvittävät rakennustensa energiankulutuksen ja kirjaavat sen Basis-järjestelmään vuoden 2020 loppuun mennessä. Rakennusten energiatehokkuutta parannetaan.
- Suositus 4; Kirkkohallitus tarjoaa seurakunnille energianeuvontaa.
- **Suositus 5; Vähällä käytöllä olevista tiloista luovutaan ja tilojen yhteiskäyttöä lisätään.**





### Seurakuntien rakennusten korjausvelka 2020-2040 rakennuskannan pysyvyyden mukaan

(oletuksena että 20 % korjauksista jää vuosittain tekemättä)



# Kiinteistöjen omistamisen strategisia tavoitteita

- **Kustannustehokas** toiminta koko kiinteistön elinkaaren ajan
- **Muuntojoustavat kiinteistö- ja tilaratkaisut**
- Kaikki toiminnalliset tilat ovat **yhteiskäyttöisiä**
- Aktiivinen **kiinteistöjen kehittäminen**
- Aktiivinen **vuorovaikutus** ja yhteistyö käyttäjien sekä sidosryhmien kanssa



# Kiinteistöjen salkuttaminen

## Ryhmittely

### rakennukset

- kirkot ja siunauskappelit
- seurakuntatalot (seurakuntakeskukset, -talot ja -kodit)
- leirikeskukset
- asunnot
- huoltorakennukset
- muut

### maa-alueet

- asemakaava-alue
- metsät
- puistot ja tiealueet

## Salkut

- omistetaan ja kehitetään
- myydään
- puretaan
- vuokrataan ulos
- vuokrataan sisään



# Kiinteistöjen arvioinnin näkökulmia ja painotuksia

- Tilojen soveltuvuus toimintaan 25 %
- Tilojen käyttöaste 20 %
- Korjaustarve (investointitarve) 20 %
- Kiinteistökehittämisen mahdollisuudet 15 %
- Jäsenmäärän kehitys ja väestöennusteet 15 %
- Kulttuuri- ja rakennushistoriallinen arvo 5 %

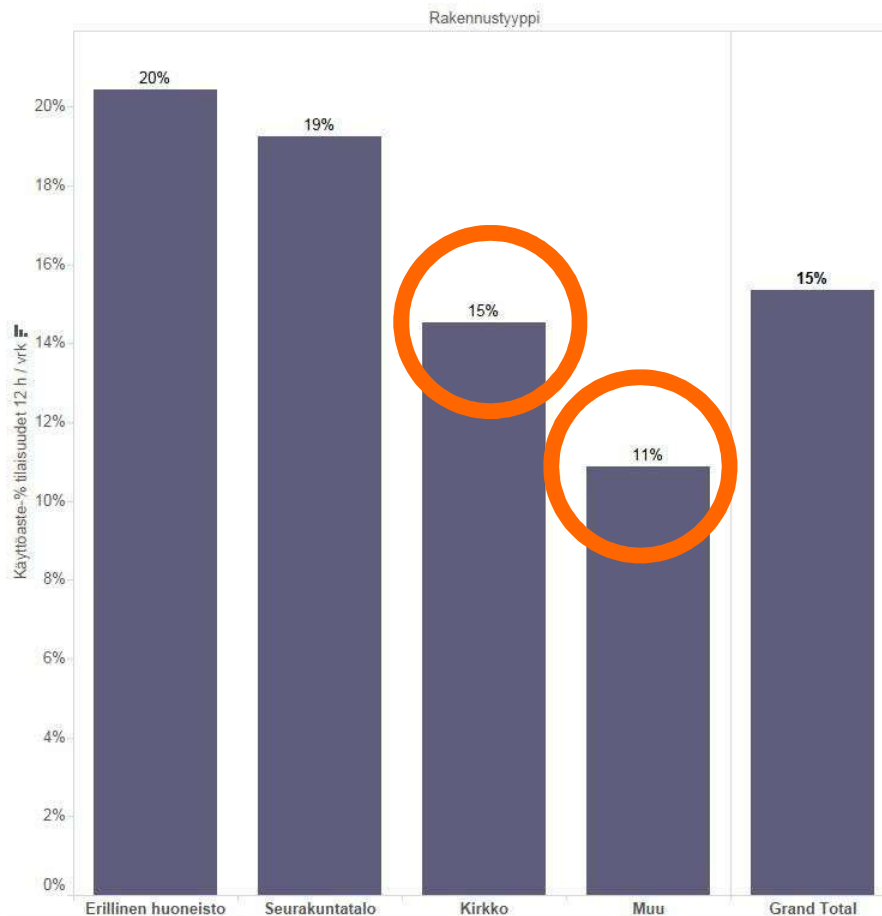


# Arviointi

- johdon sitoutuminen
- arviointiin ja keskusteluun mukaan **kaikki osapuolet**, jolloin sitoutuminen kiinteistöjen vähentämiseen on helpompaa
- arvioinnin **vastuhenkilöt** nimetään
- varataan riittävästi **aikaa keskustelulle**



# Tilan käytön mittaus rakennuksittain



## Käyttöasteen laskenta periaate

- käyttö 12 h/vrk (8-20)
- 7 päivänä viikossa
- poikkeuksena leirikeskukset laskentaperuste

käytetyt vuodepaikat  
vuodessa/vuodepaikkamääräx365

## Käyttöasteiden arvottaminen

erinomainen, kun yli 50 %

hyvä, kun 41 – 50 %

tydyttävä, kun 16 – 40 %

välttävä, kun 5 – 15 %

huono, kun 5 %.

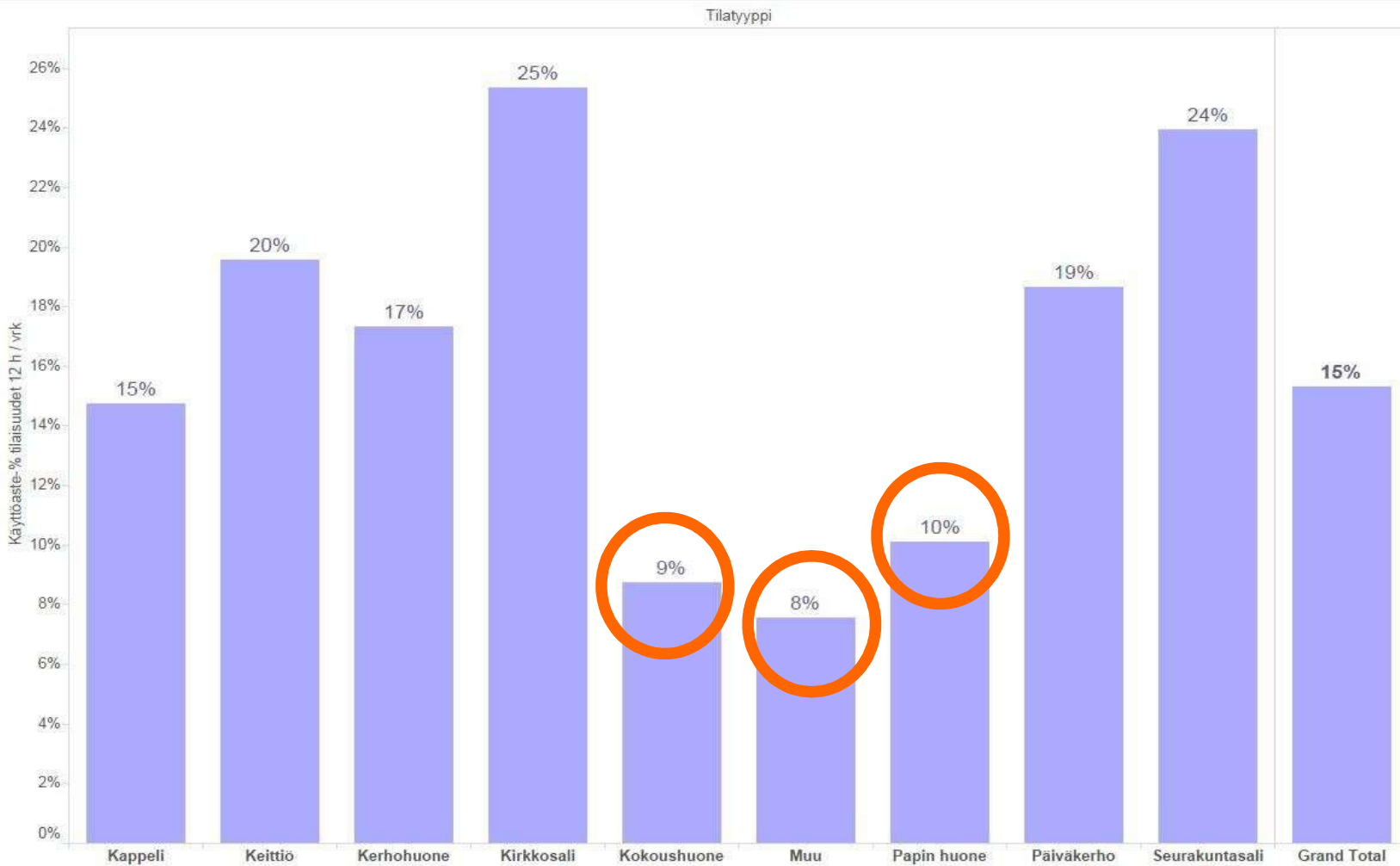






OULUN  
seurakuntayhtymä

# Tilan käytön mittaus tilatyypeittäin



# Korjaustarpeet

- suunnitelmallisesti toteutetut vuosikorjaukset eli kunnossapidontyöt perustuvat kohdekohtaiseen 10 vuoden PTS
- kiinteistön tekniset käyttöiät ja kunnossapitajakset, RT 18-10922
- kuntoarviot->PTS -> vuosikorjaukset -> investoinnit



# SISÄISEN VUOKRAN MÄÄRITTÄMINEN

Tärkeää erottaa mikä on käyttäjän irtaimistoa ja mikä sisältyy kiinteistölle. Esim. urut kiinteistö, muut soittimet seurakunta

Seurakunnan muut kiinteistökulut \*)

0.1

→ Kaluste- ja laitemaksu

0.2

→ Palvelumaksu, voi olla myös vuokralaisen suoraan maksama osa

0.1 Esim. irtokalusteet, varusteet ja laitteet

0.2 Esim. siivous, vahtimestaripalvelut, tarjoilupalvelut

\*) Kulut suoraan seurakunnan maksamia, eivätkä sisälly vuokraan. Mikäli nämä tarjotaan kiinteistöjen kautta, vuokraan lisätään palvelumaksu

Kokonaisvuokra

Kiinteä vuokra

1.1

→ Liikkuva ylläpitovastike

1.2

→ Kiinteä ylläpitovastike

ylläpitovastike

2.0

→ Korjausvastuuvastike

3.0

→ Pääomavastike

Laskennallinen

Todellisten kulujen mukainen

1.1 Sähkö, lämpö, vesi, jätevesi, jätehuolto

1.2 Isännöinti, vakuutus, kiinteistövero, huolto, ulkoalueet

2.0 Vuosikuluma = keskim. vuosi- ja peruskorjauskulu

3.0 Pääomavastike Sidotun pääoman tuottotavoite

Kiinteä vuokra on sidottu indeksikorotukseen (kiinteistön ylläpitoindeksi)

# Mihin rahat riittävät

- kun investoinnit poistojen suuruiset, talous pysyy pitkällä aikavälillä tasapainossa
- kun toiminnallisista tiloista vähennetään pääkirkot ja siunauskappelit, seurakuntien talous kestää keskimäärin toiminnan tilamäärän 0,1 huom2/seurakuntalainen
- tiloihin riittää vielä toimintaa 15 % käyttöasteella



# Kiinteistöjen hiilidioksiidipäästöt

Merkittävimmät keino vähentää kiinteistöjen hiilidioksiidipäästöjä on

- luopua vähällä käytöllä olevista tiloista, joiden käyttöaste alle 15 %
- rakentamalla vain todelliseen tarpeeseen tehokkailla tilaohjelmilla
- siirtymällä yhteiskäyttöisiin tiloihin seurakuntien kesken tai ulkopuolisten tahojen kanssa



*Kiitos!*

