



Kirkkoneuvosto 09.10.2024 89 §
Kirkkovaltuusto 22.10.2024 17 §

SIMON SEURAKUNNAN KIINTEISTÖSTRATEGIA





Sisällys

| | | |
|-------|---|----|
| 1 | JOHDANTO KIINTEISTÖSTRATEGIAPROSESSIIN | 4 |
| 1.1 | Työryhmän asettaminen | 4 |
| 1.2 | Kiinteistöstrategiaprosessin tavoitteet | 4 |
| 1.3 | Kiinteistöstrategian sisältö..... | 5 |
| 1.4 | Kiinteistöstrategian laadinta | 5 |
| 1.5 | Kiinteistöstrategian päivitys..... | 5 |
| 2 | SEURAKUNNAN ARVOT JA TAVOITTEET | 6 |
| 3 | TOIMINTAYMPÄRISTÖ JA SEN MUUTOKSET | 7 |
| 3.1 | Väestöennusteet, jäsenmäärä ja jäsenmäärän kehitys | 7 |
| 3.2 | Seurakunnan tulot ja menot sekä niiden kehitys..... | 8 |
| 3.3 | Seurakunnan kiinteistömenot ja niiden kehitys | 11 |
| 4 | KIINTEISTÖJEN NYKYTILANNE..... | 13 |
| 4.1 | Basis -järjestelmä | 13 |
| 4.2 | Toiminnalliset kiinteistöt ja rakennukset | 13 |
| 4.2.1 | Kirkolliset rakennukset | 13 |
| 4.2.2 | Hautaustoimen rakennukset ja tilat..... | 13 |
| 4.2.3 | Muut seurakunnan rakennukset ja tilat | 14 |
| 4.2.4 | Toiminnallisten kiinteistöjen ja tilojen käyttöaste | 15 |
| 4.3 | Sijoituskiinteistöt ja -rakennukset..... | 15 |
| 4.3.1 | Maa-alueet | 15 |
| 4.4 | Kiinteistöjen ylläpito ja korjausvastuu | 16 |
| 4.4.1 | Kiinteistöjen ylläpidon hallinta..... | 16 |
| 4.5 | Rakennusterveys ja hyvä sisäilma | 18 |
| 5 | KIINTEISTÖSTRATEGIAN VISIO JA TAVOITTEET | 18 |
| 6 | MITTARIT | 20 |



Kirkkoneuvosto 09.10.2024 89 §
Kirkkovaltuusto 22.10.2024 17 §

| | | |
|------------|---|-----------|
| 7 | KIINTEISTÖSTRATEGISET VALINNAT | 21 |
| 7.1 | Arviointiperusteet..... | 21 |
| 7.1.1 | Kiinteistöjen arviointiperusteet..... | 21 |
| 7.1.2 | Maa-alueiden arviointiperusteet | 23 |
| 7.2 | Kiinteistöomaisuuden hallinta ja salkutus | 23 |
| 7.2.1 | Säilytettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat | 23 |
| 7.2.2 | Kehitettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat..... | 24 |
| 7.2.3 | Toistaiseksi säilytettävät tai kiinteistöt, rakennukset ja tilat, joista luovutaan..... | 24 |
| 7.3 | Periaatteet ja toimenpiteet kiinteistö- ja rakennusmäärän sopeuttamisessa..... | 25 |
| 7.4 | Tilojen yhteiskäyttö sekä saavutettavuus ja esteettömyys | 25 |
| 7.5 | Energia- ja ilmastostrategia..... | 26 |
| 7.6 | Investointien rahoittaminen | 27 |
| 7.6.1 | Rahoitus | 27 |



Kiinteistöstrategia Simon seurakunta

1 Johdanto kiinteistöstrategiaprosessiin

Simon seurakunnassa ei ole aiemmin laadittu kiinteistöstrategiaa. Tämän laadinnan pohjana on käytetty Kirkkohallituksen hyväksymää mallia.

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

Kiinteistöstrategiassa esitetään prosessi, jonka avulla luodaan kymmenen vuoden päähän ulottuva kiinteistövisio ja sille toimiva kiinteistöstrategia.

1.1 Työryhmän asettaminen

Simon seurakunnan kirkkoneuvosto on asettanut 23.3.2023 § 12 kiinteistötyöryhmän toimikaudelle 2023–2024. Kiinteistötyöryhmän jäsenet ovat Arto Isokääntä, Raija Kylmä, Jari Miettunen, Pirjo Pakanen, Toivo Pirneskoski, Maiju Tihinen, Laura Kinnunen pj. ja Teija Onkalo sihteeri.

Kiinteistötyöryhmä osallistuu Simon seurakunnan kiinteistöstrategian luomiseen Kirkkohallituksen laatiman kiinteistöstrategiamalli ohjeen mukaan.

Oulun hiippakunnan tuomiokapituli on hyväksynyt Simon seurakunnan osallistumaan pienryhmään, jossa DI Anne Karhula, Karhulat Oy:stä on opastanut strategian luomista. Ryhmään on kuulunut seuraavat seurakunnat: Hailuoto, Kolari, Pello, Utajärvi ja Simo.

1.2 Kiinteistöstrategiaprosessin tavoitteet

Kiinteistöstrategian tavoite on varmistaa ja turvata Simon seurakunnan ydintoimintaa palvelevat tarkoituksenmukaiset sekä turvalliset ja terveelliset toimintatilat.

Tavoitteisiin pyritään seurakunnan toiminnan, seurakunnan kulttuuriperinnön ja paikallisidentiteetin sekä talouden näkökulmasta. Kiinteistöstrategian tavoitteiden määrittämisessä otetaan huomioon seurakuntien tulevaisuuden näkymät.

Kiinteistöstrategiaprosessi on jatkuvaa. Säännöllisin määräajoin päivitettävä kiinteistöstrategia auttaa seurakuntaa asettamaan oikeat ja hyvät kiinteistöihin, rakennuksiin ja tiloihin liittyvät tavoitteet sekä määrittämään toimenpiteet tavoitteiden saavuttamiseksi.

Prosessissa syntyvä strategiaraportti on tiedolla johtamisen väline. Se havainnollistaa päätöksentekoa varten, miten toimitilojen käyttöasteet, väestö- ja jäsenennusteet sekä ennusteet tulevien vuosien kirkollisverotuotoista vaikuttavat toimitilojen tarpeeseen.



1.3 Kiinteistöstrategian sisältö

Kiinteistöstrategia sisältää selvityksen seurakunnan rakennuksista 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 vuosille 2021–2030.

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

Ympäristötoimenpiteiden osalta viitataan kirkon Ympäristöohjelmaan.

1.4 Kiinteistöstrategian laadinta

Kiinteistöstrategian laatii talouspäällikkö ja kiinteistötyöryhmä. Työryhmä käyttää asiantuntijoita apunaan.

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

Kiinteistöstrategiasta päättää kirkkovaltuusto.

Kiinteistöstrategiatyö on jatkuva tiedon hallinnan ja suunnitelmallisen toteutuksen prosessi.

Kiinteistöstrategian tärkeitä lähtötietoja ovat

- seurakunnan toimitilojen tarveselvitykset ja niiden päivitykset
- kiinteistöjen ja rakennusten ajantasaiset tiedot: rakennusten lukumäärä, laajuus- ja suojelutiedot, käyttöasteet, kiinteistöjen tuotot ja kulut sekä rakennusten korjausvastuu ja investointitarve
- kunnan ja suuralueiden väestöennusteet
- ennuste jäsenmäärän ja verotulojen kehityksestä seuraavalle 10 vuoden jaksolle
- kirkon tulevaisuuden selonteot ja väestödemografiset ennusteet.

1.5 Kiinteistöstrategian päivitys

Kiinteistöstrategia päivitetään neljän vuoden välein tai poikkeuksellisesti välistrategiana toimintaympäristössä tapahtuvien oleellisten muutosten vuoksi. Tavoitteena on, että päivitys tehdään kunkin valtuustokauden ensimmäisenä vuonna jatkuvana prosessina. Seurakunnat ovat tietoisia kiinteistöstrategian rullaavasta päivittämisestä.

Päivityksestä vastaa talouspäällikkö yhdessä kiinteistötyöryhmän kanssa.



Kirkkoneuvosto 09.10.2024 89 §
Kirkkovaltuusto 22.10.2024 17 §

2 Seurakunnan arvot ja tavoitteet

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

Simon seurakunnan strategia vuoteen 2026

Ovet auki Sinulle!

Simon seurakunta haluaa olla osa sinun elämäsi.

”Meillä on usko, toivo ja rakkaus.”

- Puhumme rohkeasti Kristuksesta
 - Pidämme yllä toivoa
 - Kuljemme ihmisten kanssa
- Elämme yhteydessä kolmiyhteiseen Jumalaan, toinen toisiimme ja ympäristöön. Yhdessä kohtaamme, palvelemme, kysymme mukaan ja uudistumme.

Meillä on ovet auki sanomalle

Julistamme rohkeasti evankeliumia Kristuksesta muuttuvassa maailmassa. Käytämme kieltä, jota ihmiset ymmärtävät. Puhumme Jumalasta, kutsumme Kristuksen yhteyteen ja pyrimme vuorovaikutukseen heidän kanssaan, jotka ovat vieraantuneet kirkosta tai eivät ole kirkon jäseniä. Kutsumme ihmisiä hengellisen kasvun polulle koko elämän aikana. Toimimme niin, että jokainen kokee seurakuntayhteyden voimavarakseen ja kirkon jäsenyyden merkitykselliseksi. Kehitämme jumalanpalveluselämäämme kutsuviksi ja mielenkiintoisiksi. Järjestämme jumalanpalveluksia myös muualla kuin kirkossa. Kehitämme verkon välityksellä toteutuvia hengellisyyden ja yhteisöllisyyden muotoja.

Ovet ovat auki kohtaamiselle

Toimimme siellä missä ihmiset kohtaavat. Painotamme kasteen merkitystä, kristillistä kasvatusta ja otamme yhteyttä aktiivisesti muuttajiin ja vastasyntyneen perheisiin. Tuemme kasvun polkua kasteesta aikuisuuteen. Edistämme lasten ja nuorten osallisuutta, perheiden hyvinvointia ja ylisukupolvisuutta vuorovaikutusta. Viestimme näkyvästi seurakunnan toiminnasta. Tuemme vapaaehtoisuutta ja kustumme seurakuntalaisia mukaan kehittämään ja toteuttamaan yhteistä toimintaa. Uudistamme kirkkotilojen käyttöä.

Ovet ovat auki sinulle

Olemme aloitteellinen ja aktiivinen kuuntelija ja keskustelija. Etsimme keinoja lievittää yksinäisyyttä tuomalla ihmisiä yhteen ja kehittämällä yhteistä toimintaa. Pidämme teoissamme ja puheissamme heikomman puolta. Kohdistamme diakoniaa entistä vahvemmin sinne, missä vaikeudet kasautuvat tai mihin muu apu ei ulotu. Pidämme yllä ajatusta siitä, että olemme osa maailmanlaajuisia kirkkoa. Pyrimme tunnistamaan syrjäytymisen ja asetumme heikompien puolelle ja voimistamme niiden ääntä, joilla sitä yhteiskunnassa ei ole. Kaikki ihmiset ovat tervetulleita seurakunnan toimintaan.

Ovet ovat auki tulevaisuudelle

Asetamme määrälliset, laadulliset ja vaikuttamiseen liittyviä tavoitteita, joita sitoudumme noudattamaan. Arvioimme kriittisesti työtämme. Uskallamme luopua vähäisellä käytöllä olevista kiinteistöistä, hiipuneesta toiminnasta sekä tarkastella virkojen kokoaikaisuuden tarvetta. Strategiakau-



den aikana ratkaisemme, miten seurakunnan toiminta resursoidaan tulevaisuudessa. Olemme valmiita yhteistyöhön seurakuntien välillä, mutta myös muiden toimijoiden kanssa. Huomioimme päätöksenteossa ja viranhoidossa taloudellisen epävarmuuden ja sen vaikuttavuuden. Varjelemme ja suojelemme luomakuntaa. Pidämme yllä kirkon perussanomassa kunnioitusta luomakuntaa kohtaan, kohtuullista elämäntapaa ja vastuullisuutta.

Ovet auki yhteiselle työlle ja kumppanuuksille

Hakeudumme kumppanuuksiin, verkostoihin tehden yhteistyötä seurakuntien välillä, mutta myös muiden toimijoiden kanssa. Työntekijöitä kannustetaan aktiiviseen ja laajaan verkottuneeseen työotteeseen. Uudistamme johtamista. Teemme työtä jäsenlähtöisesti

3 Toimintaympäristö ja sen muutokset

Seurakunnan toimintaympäristö ja siinä tapahtuvat muutokset vaikuttavat merkittävästi kiinteistötoimen strategiaan ja 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.

Kiinteistöstrategian laatimisessa ja päivityksessä seurakuntien tulevaisuuden näkymien arvioimisessa käytetään uusimpia kirkkohallituksen selontekoja.

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.

3.1 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 Simon alueen väestön määrästä ja sen muutoksesta sekä seurakuntalaisten jäsenmäärästä ja sen muutoksesta vuosien 2020–2030 aikana. Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan väestömäärän laskee sekä kunnassa että seurakunnassa. Tilastokeskuksen väestöennusteet ovat ns. demografisia trendilaskelmia, joissa lasketaan mikä olisi alueen tuleva väestö, jos viime vuosien väestönkehitys jatkuisi samanlaisena.



Taulukko 1. Ennuste jäsenkehityksestä 2020–2030.

| Seurakunta: | Simo | | | |
|--------------------|--------|---------|---------|---------|
| Kunta: | Simo | | | |
| | 2020 | 2024 | 2028 | 2030 |
| Asukasluku | 2 950 | 2 765 | 2 600 | 2 526 |
| - muutos | | -185 | -350 | -424 |
| - muutos% | | -6,3 % | -11,9 % | -14,4 % |
| Kirkkoon kulumis-% | 71,0 % | 68,0 % | 64,0 % | 62,0 % |
| SRK-jäsenet | 2 344 | 2 108 | 1 917 | 1 827 |
| - muutos | | -236 | -427 | -517 |
| - muutos% | | -10,1 % | -18,2 % | -22,1 % |

3.2 Seurakunnan tulot ja menot sekä niiden kehitys

Taulukosta 2 voi havaita, että Simon seurakunnan jäsenmäärä ennustetaan hiippakunnallisella tasolla keskimääräistä suuremmaksi sekä myös valtakunnallisella tasolla jäsenmäärä ennustetaan olevan valtakunnallista keskiarvoa suurempi.

Simon seurakunnan kirkollisvero jäsentä kohden ennustetaan seuraavan 10 vuoden aikana sijoittuvan suuremmaksi kuin hiippakunnan ja koko maan tasoon.



Taulukko 2. Ennuste Simon seurakunnan kirkollisverokehityksestä 2020–2030.

| Simo srk | 2020 | 2024 | 2028 | 2030 |
|-------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Asukasluku | 2 950 | 2 765 | 2 600 | 2 526 |
| Jäsenmäärä | 2 344 | 2 108 | 1 917 | 1 827 |
| Kirkollisveroa maksavat | 1 597 | 1 458 | 1 354 | 1 298 |

| Suhde: Jäsenmäärä/asl. | 2020 | 2024 | 2028 | 2030 |
|------------------------|------|------|------|------|
| Simon srk | 79 % | 76 % | 74 % | 72 % |
| Hiippakunta | 77 % | 73 % | 69 % | 68 % |
| Koko maa | 68 % | 63 % | 60 % | 58 % |

| Suhde: Veroa maksavat/asl | 2020 | 2024 | 2028 | 2030 |
|---------------------------|------|------|------|------|
| Oma suhdeluku | 54 % | 53 % | 52 % | 51 % |
| Hiippakunta | 50 % | 48 % | 47 % | 46 % |
| Koko maa | 47 % | 44 % | 42 % | 41 % |

| Kirkollisvero 1000 e | 2020 | 2024 | 2028 | 2030 |
|----------------------|------|------|------|------|
| Simon srk | 559 | 677 | 687 | 688 |

| Kirkollisvero/jäsen | 2020 | 2024 | 2028 | 2030 |
|---------------------|------|------|------|------|
| Simon srk | 239 | 321 | 358 | 377 |
| Hiippakunta | 223 | 285 | 320 | 338 |
| Koko maa | 241 | 303 | 338 | 355 |

| Veroprosentti | 2020 |
|---------------|------|
| Simon srk | 1,65 |
| Hiippakunta | 1,70 |
| Koko maa | 1,66 |



Kirkkoneuvosto 09.10.2024 89 §
Kirkkovaltuusto 22.10.2024 17 §

Taulukossa 3 on esitetty ennuste Simon seurakunnan kirkollisverotuloista ja sen muutoksesta sekä kirkollisveroprosentista. Nykyisellä kulurakenteella ja inflaatiokorjauksilla Simon seurakunnan tulos on laskevasti ylijäämäinen.

Taulukko 3. Ennuste Simon seurakunnan kirkollisverokehityksen vaikutuksesta tuloslaskelmaan 2020–2030.

| Seurakunta: Simo Kunta: Simo | | | | |
|---------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| [1000 €] | 2020 | 2024 | 2028 | 2030 |
| Verotettava tulo | 33 900 | 41 030 | 41 640 | 41 696 |
| Kirkollisvero-% | 1,65 % | 1,65 % | 1,65 % | 1,65 % |
| Kirkollisvero | 559 | 677 | 687 | 688 |
| Muutos | | 118 | 128 | 129 |
| Muutos-% | | 21,0 % | 22,8 % | 23,0 % |
| Valtionapu | 58 | 58 | 58 | 58 |
| Muut Menot (keskusrahastom.) | -56 | -56 | -55 | -56 |
| Tulot ja muut menot yhteensä | 561 | 679 | 690 | 690 |
| Toimintakate | -523 | -563 | -598 | -616 |
| Tulos ennen poistoja | 38 | 116 | 92 | 74 |
| Poistot | -71 | -71 | -71 | -71 |
| Tulos poistojen jälkeen | -33 | 45 | 21 | 3 |



3.3 Seurakunnan kiinteistömenot ja niiden kehitys

Tilastokeskuksen mukaan, kiinteistöjen ylläpitokulut ovat kasvaneet keskimäärin 2 % vuodessa viimeisen viiden vuoden ajan ennen vuotta 2021. Luku ei sisällä rakennusten peruskorjauksista aiheutuneen varustelutason nostamaa ylläpitokulujen kasvua. Covid-19 pandemian ja Ukrainan sodan aiheuttaman materiaali- ja energiahinnannousun lopullisia vaikutuksia kiinteistön ylläpitoon ei ole vielä tarkalleen tiedossa, mutta on syytä varautua pysyvästi korkeampaan kulurakenteeseen.

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

Simon seurakunnassa joka kolmas veroeuro kuluu kiinteistöjen ylläpitoon.

Taulukko 4. Simon seurakunnan hautatoimen ja kiinteistötoimen tuloslaskelmat 2020–2023.

| HAUTATOIMI | TOT 2020 | TOT 2021 | TOT 2022 | TOT 2023 |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Toimintatuotot | -14 392,40 | -21 480,40 | -21 090,80 | -22 694,45 |
| Maksutuotot | -14 392,40 | -21 480,40 | -21 090,80 | -22 626,00 |
| Kolehdit, keräykset ja lahjoitusvarat | | | | -68,45 |
| Toimintakulut | 49 956,65 | 59 354,81 | 62 793,27 | 72 385,89 |
| Henkilöstökulut | 23 083,86 | 23 386,10 | 24 565,79 | 23 243,23 |
| Palkat ja palkkiot | 18 781,41 | 19 027,96 | 20 528,80 | 18 980,33 |
| Henkilösivukulut | 4 302,45 | 4 358,14 | 4 036,99 | 4 262,90 |
| Palvelujen ostot | 22 636,02 | 31 023,63 | 31 195,81 | 38 555,78 |
| Vuokratkulut | | | | 489,80 |
| Aineet ja tarvikkeet | 4 236,77 | 4 945,08 | 6 081,67 | 10 057,08 |
| Ostot tilikauden aikana | 4 236,77 | 4 945,08 | 6 081,67 | 10 057,08 |
| Muut toimintakulut | | | 950,00 | 40,00 |
| TOIMINTAKATE | 35 564,25 | 37 874,41 | 41 702,47 | 49 691,44 |
| Rahoitustuotot- ja kulut | | | 2 190,76 | 3 023,95 |
| Sisäiset korkokulut | | | 2 190,76 | 3 023,95 |
| VUOSIKATE | 35 564,25 | 37 874,41 | 43 893,23 | 52 715,39 |
| Poistot ja arvonalentumiset | 7 031,05 | 8 373,58 | 4 825,58 | 8 583,12 |
| Suunnitelman mukaiset poistot | 7 031,05 | 8 373,58 | 4 825,58 | 8 583,12 |
| Sisäiset vyörytyserät | 20 505,85 | 23 093,82 | 27 578,50 | 30 693,38 |
| TILIKAUDEN TULOS | 63 101,15 | 69 341,81 | 76 297,31 | 91 991,89 |
| Tilikauden ALIJÄÄMÄ | 63 101,15 | 69 341,81 | 76 297,31 | 91 991,89 |



Kirkkoneuvosto 09.10.2024 89 §
Kirkkovaltuusto 22.10.2024 17 §

| KIINTEISTÖTOIMI | TOT 2020 | TOT 2021 | TOT 2022 | TOT 2023 |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Toimintatuotot | -38 773,05 | -28 695,14 | -84 264,98 | -11 110,55 |
| Vuokratuotot | -12 735,40 | -10 318,88 | -7 042,57 | -7 489,34 |
| Metsätalouden tuotot | -26 037,65 | -10 898,75 | -77 222,41 | -2 017,50 |
| Muut toimintatuotot | | -7 477,51 | | -1 603,71 |
| Toimintakulut | 168 469,24 | 121 740,98 | 144 979,22 | 131 959,66 |
| Henkilöstökulut | 20 888,17 | 19 308,71 | 20 193,78 | 19 161,04 |
| Palkat ja palkkiot | 17 352,47 | 15 914,98 | 16 934,35 | 16 103,79 |
| Henkilösivukulut | 3 535,70 | 3 393,73 | 3 259,43 | 3 057,25 |
| Palvelujen ostot | 102 335,08 | 48 369,50 | 74 207,29 | 61 722,22 |
| Vuokrakulut | 514,38 | 937,33 | 643,13 | 474,33 |
| Aineet ja tarvikkeet | 36 875,51 | 46 003,51 | 39 080,91 | 43 066,04 |
| Ostot tilikauden aikana | 36 875,51 | 46 003,51 | 39 080,91 | 43 066,04 |
| Muut toimintakulut | 7 856,10 | 7 121,93 | 10 854,11 | 7 536,03 |
| TOIMINTAKATE | 129 696,19 | 93 045,84 | 60 714,24 | 120 849,11 |
| Toiminta-avustukset | | -15 800,00 | | |
| VUOSIKATE | 129 696,19 | 77 245,84 | 60 714,24 | 120 849,11 |
| Poistot ja arvonalentumiset | 64 668,03 | 83 460,95 | 78 345,32 | 74 163,89 |
| Suunnitelman mukaiset poistot | 64 668,03 | 83 460,95 | 78 345,32 | 74 163,89 |
| TILIKAUDEN TULOS | 194 364,22 | 160 706,79 | 139 059,56 | 195 013,00 |
| Tilikauden ALIJÄÄMÄ | 194 364,22 | 160 706,79 | 139 059,56 | 195 013,00 |



4 Kiinteistöjen nykytilanne

4.1 Basis -järjestelmä

Simon seurakunnalla on käytössä kirkkohallituksen kustantama Basis-ohjelma, joka sisältää rakennus- ja kiinteistörekisterin eli Kohderekisterin ja seurakunnan arvoesineiden tiedot sisältävän Esinerekisterin. Basis-järjestelmän Kohderekisteriin talletetaan rakennusten ja kiinteistöjen tietoja ja Esinerekisteriin talletetaan rakennuksissa olevat esineistö. Basis-järjestelmän rakennus- ja kiinteistötietoja päivitetään jatkuvasti ja se on aktiivisessa käytössä.

4.2 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.

4.2.1 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.

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.

Taulukko 5. Simon seurakunnan kirkolliset rakennukset.

| Simon seurakunta | Rakennusryhmä, pääryhmä | Rakennusryhmä, alaryhmä | Bruttoala brm ² | Valmistumis-päivä | Suojeltu |
|------------------|----------------------------|-------------------------|----------------------------|-------------------|----------|
| Kirkko | 1. Kirkolliset rakennukset | 1.1 Kirkot | 510 | 30.11.1846 | Kyllä |
| Kellotapuli | 1. Kirkolliset rakennukset | 1.2 Kellotapulit | 74 | 31.12.1773 | Kyllä |
| Yhteensä | | | 584 | | |

4.2.2 Hautaustoimen rakennukset ja tilat

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. Vainajien säilytystilat merkitään *Muiksi hautausmaiden rakennuksiksi* aina, elleivät ne sijaitse krematorion tai siunauskappelin yhteydessä.



Taulukko 6. Simon seurakunnan hautaustoimen rakennukset ja tilat.

| Simon seurakunta | Rakennusryhmä, pääryhmä | Rakennusryhmä, alaryhmä | Bruttoala brm ² | Valmistumis-päivä | Suojeltu |
|-----------------------|---------------------------------------|------------------------------------|----------------------------|-------------------|----------|
| Hautausmaan taukotupa | 2. Hautaustoimen rakennukset ja tilat | 2.2 Muut hautausmaiden rakennukset | 63 | 31.12.1964 | Ei |
| Talvihauta | 2. Hautaustoimen rakennukset ja tilat | 2.2 Muut hautausmaiden rakennukset | 69 | 31.12.1864 | Kyllä |
| Yhteensä | | | 132 | | |

4.2.3 Muut seurakunnan rakennukset ja tilat

Seurakuntatalot ja –keskukset sekä muut toimitilat

Tähän rakennusryhmään merkitään seurakuntasalit sekä muut seurakunnan toimintaan ja/tai vi-rastokäyttöön tarkoitetut tilat, jotka eivät sisälly rakennusryhmään *Kirkot* ilmoitettuihin tiloihin.

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. Simon seurakunnan muut rakennukset ja tilat.

| Simon seurakunta | Rakennusryhmä, pääryhmä | Rakennusryhmä, alaryhmä | Bruttoala brm ² | Valmistumis-päivä | Suojeltu |
|-----------------------------------|--|--|----------------------------|-------------------|----------|
| Seurakuntakeskus | 3. Muut seurakunnan rakennukset ja tilat | 3.2 Seurakuntatalot ja -keskukset sekä muut toimitilat | 655 | 1.2.1984 | Ei |
| Seurakuntatalo | 3. Muut seurakunnan rakennukset ja tilat | 3.2 Seurakuntatalot ja -keskukset sekä muut toimitilat | 126 | 31.12.1900 | Ei |
| Leirikeskus, pääarakennus | 3. Muut seurakunnan rakennukset ja tilat | 3.3 Leiri- ja kurssikeskukset | 208 | 1.1.1975 | Ei |
| Leirikeskus, sauna | 3. Muut seurakunnan rakennukset ja tilat | 3.3 Leiri- ja kurssikeskukset | | 1.6.1977 | Ei |
| Seurakuntakeskus, varistorakennus | 3. Muut seurakunnan rakennukset ja tilat | rakennukset ja ulkorakenteet | 54 | 1.12.1998 | Ei |
| Yhteensä | | | 1043 | | |



4.2.4 Toiminnallisten kiinteistöjen ja tilojen käytöstä

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

Simon seurakunnassa Katriina järjestelmä on ollut käytössä niin vähän aikaa, ettei tähän strategiaan vielä saada ohjelmasta tietoja. Tähän taulukkoon poimittu tietoja tilinpäätös 2023 sisäisestä laskennasta.

Tilojen käytön tehostamisen suunnittelussa on hyvä muistaa, että luovuttaessa joistakin tiloista seurakunnan toiminta siirtyy jäljelle jääviin tiloihin.

Taulukko 8. Simon seurakunnan käyttöasteet ja tavoite käyttöasteet rakennustyyppin ja tilatyyppin mukaan.

| Simon seurakunta | | |
|-----------------------------------|-------------------------|---------|
| Tila | Käyttöaste (vuosi 2023) | Tavoite |
| Rakennustyyppi | | |
| Kirkko | 20 % | >25% |
| Seurakuntatalo | 16 % | >25% |
| | | |
| Tilatyyppit (Seurakuntakeskus) | | |
| Kahvio ja keittiö | 22 % | >25% |
| Kerhuhuone | 22 % | >35% |
| Sali | 56 % | >35% |

4.3 Sijoituskiinteistöt ja -rakennukset

4.3.1 Maa-alueet

Taulukossa 9 on esitetty seurakunnan omistamat maa-alueet ryhmiteltynä (vuosi 2023).

| Simon seurakunta | | |
|--------------------------------------|-------|-------------|
| Maa-alueet | ha | käyttö |
| Metsätalousmaa | 194,7 | Metsätalous |
| Maatalousmaa | 2,2 | Vuokrattuna |
| Muuta maata yhteensä | 12,5 | *) |
| josta hautausmaata | 7,3 | hautausmaa |
| | | |
| *) hautausmaa, tontti, joutomaa tms. | | |



4.4 Kiinteistöjen ylläpito ja korjausvastuu

Seurakunnan tavoite on, että käytössä olevat toimitilat ovat terveelliset ja turvalliset sekä toimivat suunnitellusti koko rakennuksen elinkaaren ajan.

Toimitilojen kuntoa seurataan aktiivisesti ja rakennuksille päivitetään viiden vuoden välein kuntoarviot. Kuntoarvioissa rakennuksille arvioidaan korjaustarpeet seuraavalle 10 vuodelle. Korjaustarpeet syötetään Granlund huoltokirja ohjelmaan tai johonkin muuhun järjestelmään. Korjaustarvetietoja hyödynnetään rakennuskannan kokonaiskorjaustarpeen määrittämisessä.

Uudishinta ja tekninen nykyarvo lasketaan rakennuksen kuntotason ja korjausvastuun määrittämiseksi. Seurakunta on tilannut laskelmat arkkitehti Jari Miettuselta. Kuntotasolla kuvataan rakennuksen kuntoa suhteessa uuteen rakennukseen. Korjausvastuu on korjaustarve, joka rakennukseen tulisi investoida, jotta rakennuksen kuntotaso olisi 100 prosenttia eli rakennus olisi uutta vastaava.

Korjausvastuun arvioimisessa on käytetty nykyarvomenetelmää. Granlund Manageriin kirjataan jatkuvassa käytössä olevien rakennusten tehdyt kunnossapidonkorjaukset ja peruskorjaukset vuosittain, jotta rakennusten laskennallinen kuntotaso voidaan helposti arvioida.

Oikein ajoitetuilla ennakoivilla kunnossapidonkorjauksilla ns. vuosikorjauksilla pidennetään rakennuksen teknistä käyttöikää ja peruskorjaushankkeet pystytään toteuttamaan hallitusti optimaaliseen aikaan. Rakennusosien vauriot ja teknisten laitteiden viat korjataan viivytyksettä, jotta merkittäviltä tilojen käytön häiriöiltä ja esim. sisäilmaongelmilta vältyttäisiin.

Seurakunnan tasapainoisen talouden varmistamiseksi toimitilojen investointien tulee olla keskimäärin rakennuksista tehtävien poistojen suuruisia. Rakennusten kulumisen ja investointien kesken on löydetty tasapaino, kun korjausvastuusta noin 20 % toteutetaan vuosittain kunnossapitokorjauksina. Kiinteistöjen kunnossapitokorjausten ja peruskorjausten suunnittelussa noudatetaan ns. 10 vuoden rullaavaa budjetointia.

Kiinteistöomaisuuden keskimääräinen kunnan tavoitetaso on 75 % uudishankintahinnasta, jolloin korjausvastuu pysyy hyvin hallittavissa. Suositeltu optimialue vaihtelee 60 % ... 75 % rakennuksen käyttötarkoituksen mukaan.

4.4.1 Kiinteistöjen ylläpidon hallinta

Kiinteistön ylläpito sisältää kiinteistön huollon ja kunnossapidon.

Seurakunnassa kiinteistöjen ylläpitotoiminta on järjestetty johdonmukaiseksi ja yhtenäiseksi kokonaisuudeksi siten, että

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



Kiinteistöjen ylläpidon hallinnassa hyödynnetään Granlund Manageri järjestelmää, jossa on esitetty ylläpidon toteutuksessa tarvittavat lähtötiedot ja siihen tallennettu tapahtumahistoria. Huoltokirjan tietosisällön laadinnassa sovelletaan Rakennustiedon ohjekortteja.

4.4.1.1 Kiinteistön huoltotyöt

Kiinteistöjen ja rakennusten huoltotyöt ovat luonteeltaan seuraavat:

- toiminnan ja kunnon tarkkailu sekä toimintakunnon varmistaminen
- ennakoivat huollot tiettyinä ajankohtana vuosikellon mukaisesti
- vikakorjaukset ja uusiminen kiireellisyys- tai vasteaikamääritysten mukaisesti.

Huoltosuunnitelmassa esitettävät tehtävät aikataulutetaan suoritustaajuuden mukaisesti esim. kuukausi- tai vuositasolle. Tehtäväkuvauksissa huomioidaan osaamis- ja pätevyysvaatimukset sekä ostopalveluna teetetävät tehtävät. Vuositehtävissä tulee olla huomioitu korjaustarpeiden arviointi, läpikäynti ja korjausten toteutuksen suunnittelu.

Granlund Manager huoltokirja -järjestelmä toimii perehdyttämisen, toiminnanohjauksen ja palveluiden hankinnan työkaluna.

4.4.1.2 Kiinteistön kunnossapito (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 uusida oikea-aikaisesti.

10 vuoden kunnossapitosuunnitelma eli pitkäntähtäimen suunnitelma (PTS) toimii useamman kiinteistön kattavan investointiohjelman pohjana. Vuosikorjausohjelmanä esitetään rakennusten kunnossapitotyöt, sisältäen kiinteistön tarpeelliset energiansäästöhankeet.

PTS laaditaan ja ylläpidetään kaikille omistuksessa oleville kohteille, lukuun ottamatta kohteita, joista luovutaan.

Simon seurakunnassa suunnitelmallisten kunnossapidon korjausten eli vuosikorjausten toteuttamisella hallitaan ja ohjataan peruskorjausten laajuutta ja ajankohtaa.

Rakennuskohtaiset PTS:t laaditaan RT-kortin *RT 18-10922 Kiinteistön tekniset käyttöiät ja kunnossapitojaksot* mukaisesti. Rakennusten kuntoluokat ja siten investointien ajankohta määritetään RT-kortin *KT 18-11061 Kiinteistön kuntoarvio. Kuntoluokan määräytyminen* avulla.



Taulukko 10. Kuntoluokat ja niiden kuvaus / KH-90-00495-ohjekortti/

| Kuntoluokka | Kuvaus |
|-------------|--|
| 5 | uusi, ei toimenpiteitä seuraavan 10 vuoden kuluessa |
| 4 | hyvä, kevyt huoltokorjaus 6...10 vuoden kuluessa |
| 3 | tydyttävä, kevyt huoltokorjaus 1...5 vuoden kuluessa tai peruskorjaus 6...10 vuoden kuluessa |
| 2 | välttävä, peruskorjaus 1...5 vuoden kuluessa tai uusiminen 6...10 vuoden kuluessa |
| 1 | heikko, uusitaan 1...5 vuoden kuluessa |

4.5 Rakennusterveys ja hyvä sisäilma

Simon seurakunnan 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.

5 Kiinteistöstrategian visio ja tavoitteet

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

Visiosta johdetaan kiinteistöstrategian päätavoitteet ja osatavoitteet, jotka päivitetään 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

Avoimissa seurakunnan tiloissa toimivat aktiiviset seurakuntalaiset ja työntekijät terveellisissä ja käyttötarkoituksiinsa soveltuvissa tiloissa.

Kiinteistöstrategian 10 vuoden tavoitteet vuoteen 2032

- Toiminnallinen tavoite

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

- Kulttuuriperintötavoite

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



- **Kustannustehokkuustavoite**

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

Kiinteistöstrategian 6-vuotiskauden osatavoitteet vuoteen 2028

- **Toiminnallinen tavoite**

- Toiminnalliset tilat ovat yhteiskäytössä yli 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**

- 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 arvioitu hankitun tiedon perusteella ja niille on asetettu säilyttämistavoitteet.

- **Kustannustehokkuustavoite**

- 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 Granlund Manager järjestelmään.
- Seurakunnalla on tiedossa kaikkien tilojen osalta niiden aiheuttamat kustannukset.



6 Mittarit

Seuraavien mittareiden avulla seurataan kiinteistöstrategiassa asetettujen tavoitteiden saavuttamista vuositasona verrattuna vuoden 2024 tasoon.

Taulukko 11. Simon seurakunnan kiinteistöihin kohdistuvat mittarit suosituksineen, lähtötilanne 2024 täydennetään tilinpäätöksen jälkeen ja tavoitteet vuosille 2028 ja 2030. Nykytilan jäsenmääränä on käytetty tilannetta 8/2024, 2136 jäsentä. Toiminnallisia tiloja 1681 brm2, taulukko 12. Korjausvelka 2.217.000,00 €, taulukko 12.

| Mittari | Suositus | Tavoitteet | | |
|---|-----------------|---------------|--------|-------|
| | | Nykytila 2024 | 2028 | 2030 |
| Tilat | | | | |
| Toiminnallisia tiloja brm2 / jäsen | 0,20 brm2/jäsen | 0,79 | 70 % | 0,61 |
| Toiminnallisten tilojen keskimääräinen käyttöaste % | 25% | | 25% | 25% |
| Kulut | | | | |
| Kiinteistökulut (toiminnalliset) % verotuloista + valtionrahoitus | < 23% | <28% | < 25% | < 23% |
| Korjausvelka | | | | |
| Korjausvelkaa / jäsen | < 1 000 €/jäsen | 1038 € | | |
| Korjausvelkaa / brm2 | < 300 €/brm2 | 1319 € | | |
| Keskimääräinen kuntotaso %. | > 70% | >61% | > 68 % | > 70% |
| Muut | | | | |
| Sähköiset huoltokirjat käytössä | käytössä 2026 | | | |
| Rakennusten energiankulutus kirjataan vuosittain | | | | |
| Basis-järjestelmään/huoltokirjaan | käytössä 2024 | | | |



7 Kiinteistöstrategiset valinnat

7.1 Arviointiperusteet

Arvioinnin avulla tunnistetaan seurakunnan toiminnan käytössä olevat ja seurakunnan kannalta merkittävät kiinteistöt. Seurakunnan kiinteistöjen, rakennusten ja tilojen arviointi tapahtuu alla esitettyjen arviointiperusteiden pohjalta. Vähäarvoiset rakennukset, kuten kylmät varastot, voidaan arvioida kevyemmin kuin seuraavassa esitetty.

7.1.1 Kiinteistöjen arviointiperusteet

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

Kiinteistöjä, rakennuksia tai tiloja tulee tarkastella useasta näkökulmasta, jolloin mikään yksittäinen tekijä kuten seurakunnan korjaustarve ei pelkästään ratkaise tilasta luopumista. Lisäksi kaikilla osapuolilla tulee olla mahdollisuus osallistua tiloista luopumisen valmisteluun.

Seuraavat arviointiperusteet ja niiden prosentuaaliset painotukset on todettu esimerkiseurakunnassa 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. Tällöin vältetään hukkainvestoinneilta. 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 päättyy 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: selvittää, voidaanko kohde saada paremmin seurakunnan toimintaa palveleviksi tai voidaanko kohde kehittää tuottamaan lisää ulkoisia tuloja seurakunnalle tila- ja / tai tonttivuokralla, maankäytönkehittämisellä tai myymällä ko. rakennus tai tila.

Kiinteistökehittämisen mahdollisuuksia arvioitaessa tutkitaan

- kiinteistön makrosijainti kunnan alueella
- kiinteistön mikrosijainti kunnan alueella
- alueen kehityspotentiaali
- kiinteistön kehityspotentiaali
- kiinteistön arvonkehitysnäkymät
- rakennuksen elinkaarivaihe
- kiinteistön myytävyyys
- kiinteistön vuokrattavuus.



7.1.2 Maa-alueiden arviointiperusteet

Maa-alueiden arvioinnissa käytetään Maanmittauslaitoksen tontin hinnan arviointi menetelmää [Tilastotietoa kiinteistökaupoista \(maanmittauslaitos.fi\)](https://www.maanmittauslaitos.fi).

Vaativien kohteiden osalta käytetään auktorisoitua asiantuntija-apua.

7.2 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.

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 kiinteistöä 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.

Tauluko 12. Simon seurakunnan toiminnallisten tilojen salkku ja niiden nykyinen kuntoluokka ja korjausvelka vuonna 2024.

| Salkutus | Toiminnalliset tilat | Bruttoala brm ² | Hallinta- peruste | Valmistumis- päivä | Kuntoluokka KL | Korjausvelka (€) |
|---------------------------|--------------------------------|-------------------------------|----------------------|-----------------------|-------------------|---------------------|
| Säilytettävä | Simon kirkko | 510 | Oma | 1.1.1846 | KL 2-3 | 1 750 000 € |
| Säilytettävä | Simon kirkon tapuli | 65 | Oma | 1.1.1773 | KL 4 | - |
| Toistaiseksi säilytettävä | Simon seurakuntakeskus | 655 | Oma | 1.2.1984 | KL 2 | 420 000 € |
| Toistaiseksi säilytettävä | Simon seurakuntatalo | 126 | Oma | 1.1.1900 | KL 3 | 22 000 € |
| Toistaiseksi säilytettävä | Simon seurakuntakeskus varasto | 54 | Oma | 1.12.1998 | KL 3-4 | - |
| Luovuttava | Leirikeskus | 208 | Oma | 1.1.1975 | KL 2 | 10 000 € |
| Säilytettävä | Hautausmaan taukotupa | 63 | Oma | 31.12.1964 | KL 3 | 15 000 € |
| | | 1681 | | | | 2 217 000 € |

7.2.1 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

- Simon kirkko
- Simon kellotapuli
- Simon hautausmaan huoltotupa



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

Seurakunnan 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 taloudellinen tilanne niin edellyttää, on erityisesti seurakuntatalojen strategista tilannetta syytä tarkastella uudestaan.

Käyttö ja ylläpito

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

- Simon seurakunta ottaa käyttöön sähköisen huoltokirjan
- Simon seurakunnassa rakennusten vuosikorjaukset toteutetaan tekeillä olevaa 10 vuoden PTS-ohjelmaa noudattaen
- Simon seurakunnan omistamille toimitiloille tarvittavat säädöt ja huollot tehdään ajallaan.

7.2.2 Kehitettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat

Simon seurakunnan kehitettäviin kiinteistöihin, rakennuksiin ja tiloihin kuuluvat kiinteistöt ja tilat, joiden nykyinen käytettävyyden, kunto tai käyttöaste edellyttävät tilojen kehittämistä. Tähän ryhmään kuuluvat myös ne kiinteistöt ja rakennukset, joiden käyttötarkoituksenmuutos on ajankohdainen. 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

- Simon seurakunnassa ei ole kehitettäviin salkutettuja rakennuksia

7.2.3 Toistaiseksi säilytettävät tai kiinteistöt, rakennukset ja tilat, joista luovutaan

Simon seurakunnan toistaiseksi säilytettäviin tai kiinteistöihin, rakennuksiin ja tiloihin, joista luovutaan kuuluvat pääsääntöisesti kohteet joiden

- nykyinen käyttötarve tulee muuttumaan tai loppumaan
- käyttökulut ovat korkeat suhteessa toimintaan
- kohteessa on lähitulevaisuudessa tiedossa korjaustarve, jonka kustannukset ovat huomattavat.

Toistaiseksi säilytettävää tai kiinteistöä, rakennusta tai tilaa, josta luovutaan, 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.



7.3 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.

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

Simon seurakunta ei ole luopumassa kirkollisista rakennuksistaan. Hautausmaan varasto- ja huoltotiloissa on tarpeenmukaiset. Kylmäsäilytystilojen kokonaistarvetta tulee jatkossa määrittellä uudelleen.

Simon seurakunnassa rakennusryhmään *Muut seurakunnan rakennukset ja tilat* kuuluvat seurakuntakeskus on kohde, jonka laajuus ja kuntotaso muodostavat merkittävän osan seurakunnan korjausvelasta ja ylläpitokuluista. Simon seurakunnassa seurakuntatyöntilat ja yhteiset työhuoneet pidetään terveellisinä ja turvallisina, joka on julkisen toimijan ja työnantajan velvollisuus.

Simon seurakunnan seurakuntakeskus on peruskorjattu vuosina 2011–2017. Seurakuntakeskuksessa on vuonna 2024 tehty kuntotutkimus sisäilmaongelmien takia. Kuntotutkimuksessa todettujen rakennusvaurioiden korjaaminen kengittämällä (ei ole laskettu korjausvelkaan) tulisi maksamaan arvioidusti vähintään 450 000 euroa, jonka lisäksi kustannuksiksi tulevat rakennusosien vuosikorjaukset.

7.4 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 johtaa tilojen käytön tehostumiseen ja siten tilatarpeiden vähenemiseen, jolloin seurakunnalla on enemmän taloudellisia resursseja kohdistaa seurakunnan toimintaan. Lähtökohtana tilojen yhteiskäytön kehittämiseksi on tilojen varauskalenterin avaaminen kaikille työntekijöille seurakunnassa. 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 tulee 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.



7.5 Energia- ja ilmastostrategia

Kirkon energia- ja ilmastostrategia, Hiilineutraali kirkko 2030, on valmistunut vuonna 2019. Toimenpiteet energia- ja ilmastostrategian tavoitteista määritellään seurakunnan ympäristöohjelmassa. Simon seurakunnassa ei ole vielä laadittu ympäristöohjelmaa.

Simon seurakunta sitoutuu Hiilineutraali kirkko 2030 –strategiaan sekä sen tavoitteisiin ja toimii energia- ja ilmastokysymyksissä erityisen vastuullisesti. Simon kirkon lämmitysmuoto on vaihdettu öljystä maalämpöön vuonna 2016. Seurakuntakeskuksen lämmitysmuoto öljystä kunnalliseen kaukolämpöön vuonna 2004.

Tällä hetkellä kiinteistöjen hiilijalanjäljestä suurin osa syntyy käytönajan energiasta. Energiatohokkuuden paraneminen, uusiutuvan energian käytön kasvu rakennuksissa ja energijärjestelmien kehitys vähäpäästöisemmiksi muuttavat tilannetta.

Energiatohokkuuden myötä talotekniikan tarve kuitenkin kasvaa sekä materiaalien valmistuksesta ja niiden elinkaaren aikaisesta ylläpidosta, ja korjauksista syntyvät päästöt kasvavat ainakin tois-
taiseksi.

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.

Kirkon ilmastostrategia sisältää tavoitteen Suomen evankelis-luterilaisen kirkon kiinteistöjen päästölaskennasta. Tavoite on yhä voimassa ja sen toteutuminen edellyttää, että kaikki seurakunnat, ja niin myös Simon seurakunta, selvittävät rakennustensa energiankulutuksen ja kirjaa-
vat sen Basis-järjestelmään.

[Energiatohokkuus](#)

Toimenpiteet energiatohokkuuden parantamiseksi kuvataan Simon seurakunnan tulevassa Ympäristökäsikirjan osassa ”Energiankulutuksen vähentäminen ja energiatohokkuus”.

[Energiatohokkuus - evl.fi](#)

Simon seurakunnalla tehokkaimmat energiansäästökeinot ovat

- toimitilojen yhteiskäyttö
- vajaakäyttöisistä tiloista luovutaan
- rakennuksia ylläpidetään ja vuosikorjaukset hoidetaan vastuullisesti.

Toimiva ja helppokäyttöinen rakennusautomaatio on energiakustannusten seurantaan ja energian käytön hallintaa hyvä työkalu.



7.6 Investointien rahoittaminen

7.6.1 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.

Investointien suunnittelussa tulee huomioida

- toiminnan muutostarpeet
- kiinteistön ylläpidon kulut
- korjausvastuun ja -velan hallinta
- 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.

Korjausvastuun vähennys

+ Uudis- ja muutoshankkeet

+ Kuluma

= Investoinnit rakennuskantaan yhteensä