



**Turun ja Kaarinan seurakuntayhtymän
kiinteistöstrategia vuosiksi 2021–2024**

16.02.2021

Sisällys

Kiinteistöstrategia	3
Kiinteistöstrategian sisältö	3
Kiinteistöstrategian tavoitteet	3
Visio	3
Toimenpideohjelma	4
Kiinteistöstrategiaa täydentävät tiedot	5
1. Kiinteistöstrategian laadinta	5
2. Kiinteistöstrategian päivitys	5
3. Kiinteistöjen nykytilanne	5
3.1. Rakennusten määrä	5
3.2. Asuinhuoneistot	5
3.3. Maa-alueet	6
3.4. Leirialueet	6
4. Kiinteistötoimen tulojen ja menojen kehitys v. 2000–2016	7
5. Kiinteistöjen ryhmittely	8
5.1. Pidettävät rakennukset ja tilat.....	8
5.2. Kehitettävät rakennukset ja tilat.....	8
5.3. Luovutettavat rakennukset ja tilat.....	8
5.4. Hautainhoitorahaston kiinteistöt	8
5.5. Leirialueet	9
5.6. Maa-alueet	9
6. Periaatteet, millä perusteilla rakennuksista ja tiloista luovutaan	9
7. Sijoituskiinteistöjen tuottovaatimus	10
8. Kiinteistöjen luovuttamisen periaatteet	10
9. Sisäiset vuokrat	10
10. Investointien rahoittaminen	10
11. Peruskorjausrahaston muodostaminen	11
LIITTEET	
- Hautaustoimen strategia, 16.02.2021	
- Maankäyttösuunnitelman päivitys, 16.02.2021	
- Maa-alueet ja niiden kehittäminen, 16.02.2021	
- Metsänhoitosuunnitelma	
- Seurakuntien käytössä olevat tilat ja toimenpide-ehdotus, 16.02.2021	
- Rakennusten kulu- ja tuottovertailu 16.02.2021	
- Esitys leirialueiden kehittämiseksi 24.08.2020	

Kiinteistöstrategia

Kiinteistöstrategian sisältö

Kiinteistöstrategia sisältää selvityksen seurakuntayhtymän rakennuksista, niiden tuotoista ja kuluista ja ehdotetuista toimenpiteistä sekä hautaustoimen strategian, maankäyttösuunnitelman ja leiritoimintastrategian.

Metsäalueista on laadittu metsänhoitosuunnitelma.

Kiinteistöstrategian tavoitteet

Kartoittaa seurakuntayhtymän rakennus-, kiinteistö- ja maaomaisuus sekä selvittää hautaustoimen tilanne.

Huolehtia siitä, että seurakunnilla on perustehtävänsä varten riittävä määrä tarkoituksenmukaisia, turvallisia ja terveellisiä toimitiloja, joiden käyttökulut ovat kohtuullisia ja jotka ovat mahdollisimman esteettömiä.

Linjata, millä kriteereillä ja miten luovutaan vähäkäyttöisistä taikka ei-seurakunnallisessa toiminnassa olevista tuottamattomista ja kuluiltaan liian suurista toimitiloista.

Edelleen linjata, millä periaatteilla ja millaisella rahoitusmuodolla kiinteistöjä hankitaan tai peruskorjataan.

Esittää tavoitteet sijoituskiinteistöjen tuotolle.

Hallita rakennusten ja kiinteistöjen kokonaiskustannuksia ja alentaa niitä.

Maankäyttösuunnitelmalla varmistetaan maaomaisuuden kehittäminen ja periaatteet, miten ja millä tavalla alueista voidaan luopua.

Visio

Rakennusten ylläpitokulut jatkavat kasvuaan ollen keskimäärin 3–4 %:n kasvuvauhdissa vuodessa. Seurakuntayhtymän rakennuskanta on iäkästä ja sen korjausvelka kasvaa vuosi vuodelta.

Rakennusten ja toimitilojen ylläpitokustannuksia ei tulevaisuudessa pystytä alentamaan muulla tavalla kuin tiloja vähentämällä. Strategiajakson aikana tulee vähentää seurakuntatiloja yhteensä 5 - 10 %:lla.

Poistojen määrää saadaan pienennettyä vain luopumalla osasta suorassa omistuksessa olevasta kiinteistökannasta.

Maaomaisuuden kehittäminen kaavoituksella tuottavaksi vaikeutuu, minkä vuoksi kaavoitusta tulisi kiirehtiä kehitettävillä alueilla.

Toimenpideohjelma

Selvitetään pääkiinteistöjen korjausvelka; tavoite vuosien 2021 - 2022

Strategiajakson aikana vähennetään seurakuntatiloja yhteensä 5 - 10 %:lla.

Tehdään päätös yhden leirialueen luopumisesta joko myymällä tai vuokraamalla; tavoite saada päätös vuoden 2021 aikana

Puutarhanalueen (Uudenmaankatu 45) ja Pallivahan tontin asemakaavoitus asuinkerrostaloalueiksi; tavoite asemakaava valmis vuoden 2022 aikana

Toimitalon työtiloja mietitään osittain pysyvään etäkäyttöön ja vapautuvat tilat suunnitellaan tuottavaan käyttöön; asunto- tai toimistotiloiksi; tavoite saada ratkaisu aikaan vuoden 2022 aikana

Öljylämmitteisten rakennusten lämmitysmuoto muutetaan fossiilittomaan lämmitysmuotoon; tavoite vuosien 2021 – 2023 aikana

Sähkönkäytössä on siirrytty 100% uusiutuvaan sähkövoimaan eli ns. viherrettyyn sähkөөn; tavoite jo saavutettu

Kaukolämmössä siirrytään uusiutuvalla energialla tuetetun kaukolämmön käyttöön; vuonna 2021

Aurinkoenergia otetaan pilottikohteena käyttöön 1 – 2 rakennukseen; tavoite vuonna 2023

Vuokra-asuntojen vuokrausteesta ja vuokrasaatavista raportoidaan kirkkoneuvostoa puolivuositain.

Sisäisten vuokrien käyttöönottoa mietitään uudelleen; tavoite saada ratkaisu vuonna 2022.

1. Kiinteistöstrategian laadinta

Kiinteistöstrategian laatii kiinteistötoimisto ja kiinteistöjohtokunta. Strategian hyväksyy yhteinen kirkkovaltuusto.

2. Kiinteistöstrategian päivitys

Kiinteistöstrategia päivitetään neljän vuoden välein jokaisen vaalikauden toisena vuonna. Seuraava päivitys on siten vuoden 2024 alussa. Päivityksestä vastaa kiinteistötoimisto ja kiinteistöjohtokunta.

3. Kiinteistöjen nykytilanne

3.1. Rakennusten määrä

Kirkkoja	10 kpl
Kirkkoja, joissa seurakuntakeskus	4 kpl (2 ei käytössä)
Seurakuntataloja	24 kpl
Seurakuntahuoneistoja	20 kpl (joista 2 kpl vuokrattu ulos)
Asuinkerrostaloja	16 kpl
Muita asuintaloja	9 kpl
Leirialueita	5 kpl
Siunauskappeleita	5 kpl
Huoltokeskus	1 kpl
Huoltorakennuksia	4 kpl
Toimisto- yms. huoneistoja	9 kpl
Rakennuksia ja huoneistoja yhteensä	
218 kpl + 19 kpl =	237 kpl
(ilman erillisiä asunto-osakehuoneistoja)	
Yhteensä	123.600 krs-m ²

3.2. Asuinhuoneistot

Keskuskirjanpito:

Hannunniitun asuintalot (4 kpl)	216 asuntoa, 6.574 as-m ²
Varissuon asuintalot (4 kpl)	237 asuntoa, 8.460 as-m ²
As.Oy Turun Engelinpuisto	84 asuntoa, 4.379 as-m ²
As.Oy Turun Mikaelinpuisto	64 asuntoa, 3.327 as-m ²
Eerikin asuintalo	43 asuntoa, 2.266 as-m ²

6(11)

Puistokoti	12 asuntoa	732 as-m ²
Yksittäisiä asunto-osakehuoneistoja	27 kpl	1.608 as-m ²
Erilliset asunnot	14 kpl	
Testamenttirahasto:		
Yksittäisiä asunto-osakehuoneistoja	24 kpl,	1.036 as-m ²
Hautainhoitorahasto:		
Jaenin asuintalot (2 kpl)	64 asuntoa,	4.420 as-m ²
Pernon asuintalot (3 kpl)	84 asuntoa,	5.576 as-m ²
Yksittäisiä asunto-osakehuoneistoja	55 kpl,	3.713 as-m ²
Yhteensä asuntoja:		
Keskuskirjanpito	700 kpl	
Testamenttirahasto	23 kpl	
Hautainhoitorahasto	<u>203 kpl</u>	
	926 kpl	
	=====	

3.3. Maa-alueet

Yhteensä maa-alueita n. 379 ha

Metsätalousmaata	n. 233 ha
Viljelysmaata	n. 25 ha
Muita alueita	n. 121 ha

Vuokrattuja asuintontteja yhteensä 46 kpl ja 87.732 m²

Taulukko maa-alueista ja niiden kehitysehdotuksista on maankäyttösuunnitelman liitteenä.

Metsistä on metsänhoitosuunnitelma.

3.4. Leirialueet

Leirialueita yhteensä 5 kpl, joista

- Rymättylän Kunstenniemi ja Piikkiön Pyölinranta. Näissä toimii lähinnä rippikouluja ja muita nuorisoleirejä

-Satavan Heinänokan majoitusrakennukset ovat poissa käytöstä ja siellä toimii vain ruokalarakennus ja saunat

- Kaksikerran Sinappi on lähinnä diakoniatyön käytössä

- Houtskär toimii erämaaleirialueena.

4. Kiinteistötoimen tulojen ja menojen kehitys v. 2000–2020

Kiinteistökanta on kasvanut voimakkaasti 2000-luvulla. Kasvu on kohdistunut suurimmaksi osaksi seurakunnallisiin toimintatiloihin, jolloin kiinteistötoimen vuosikatteen alijäämäisyys on vuosi vuodelta suurentunut. Kun inflaation kehitys lasketaan pois, on menot ja tulot kasvaneet seuraavasti sekä alijäämä kehittynyt suuremmaksi:

Vuosi	Tulot milj. €	Menot milj. €	Alijäämä milj. €
2000	3,7	- 7,1	- 3,4
2001	4,4	- 8,3	- 3,9
2002	4,6	- 8,9	- 4,3
2003	4,8	- 9,5	- 4,7
2004	5,0	- 9,6	- 4,6
2005	4,9	- 9,8	- 4,9
2006	5,3	- 10,0	- 4,7
2007	5,3	- 11,2	- 5,9
2008	5,3	- 11,2	- 5,9
2009	5,3	- 11,0	- 5,7
2010	5,4	- 10,8	- 5,4
2011	5,7	- 11,6	- 5,9
2012	6,0	- 11,8	- 5,8
2013	6,5	- 11,2	- 4,7
2014	6,6	- 11,3	- 4,7
2015	6,6	- 11,9	- 5,3
2016	8,2	- 13,7	- 5,5
2017	8,0	- 13,0	- 5,0
2018	6,7	- 13,2	- 6,5
2019	6,8	- 12,7	- 5,9
TA 2020	6,7	- 13,2	- 6,5

(Huom! Vuodesta 2016 lähtien luvuissa mukana myös leirialueiden kaikki kulut!

Kuten taulukosta voidaan todeta, ovat tulot nousseet 3,0 milj. € (81 %) ja menot kasvaneet 6,1€ (86 %) milj. ja alijäämä kasvanut 3,1 milj. € (91 %) vuodesta 2000 lähtien.

Suurimpiin rakennuksiin on tehty energiakatselmuksat ja niissä havaitut korjaukset ja investoinnit energian säästämiseksi.

Koska rakennuskanta on pääosin iäkästä, tulevat normaalit korjauskulut olemaan vuosittain aina huomattavat, jotta rakennukset pystytään pitämään kunnossa.

Rakennusten aiheuttamia kuluja ei voida tehokkaasti pitää kurissa tai alentaa muulla tavoin kuin luopumalla osasta tuottamattomista tai huonosti tuottavista tiloista.

5. Kiinteistöjen ryhmittely

Kiinteistöjen tarkastelemiseksi, kehittämiseksi ja luopumiseksi tulee kiinteistöt jakaa eriryhmiin.

5.1. Pidettävät rakennukset ja tilat

Tilat, jotka ovat seurakuntien tai seurakuntayhtymän ydintoiminnan kannalta välttämättömiä.

Tällaisia ovat:

- kirkot
- siunauskappelit
- seurakuntien toiminnan kannalta välttämättömät tilat
- välttämättömät huoltorakennukset

5.2. Kehitettävät rakennukset ja tilat

Tilat, joiden nykyinen käyttö muuttuu tai sitä aktiivisesti muutetaan. Tiloissa voi seurakunnallinen toiminta muuttua toisenlaiseksi tai laajentua tai seurakunnallinen toiminta loppuu ja tilat kehitetään muuhun tuottavaan käyttöön.

5.3. Luovutettavat rakennukset ja tilat

Seurakunnalliset tilat, joiden käyttöaste on alhainen ja joissa oleva toiminta voidaan ohjata korvaavaan olemassa olevaan toimitilaan tai sijoituskiinteistö, jonka tuotto on alhainen.

Ennen tiloista luopumista tarkistetaan niiden kunto ja tuleva peruskorjaustarve ja kustannukset sekä pyydetään ulkopuolisen asian-tuntijatahon hinta-arvio.

5.4. Hautainhoitorahaston kiinteistöt

Hautainhoitorahasto omistaa asuinkerrostaloja (5 kpl) sekä yksittäisiä asunto-osakehuoneistoja 55 kpl.

Hautainhoitorahaston omaisuutta saa käyttää vain hautojen hoitoon, joten niillä ei saa kattaa seurakuntien toiminnan alijäämäisyyttä eikä myydä tuottamattomien seurakunnallisten rakennusten rakentamiseksi tai peruskorjaukseksi.

5.5. Leirialueet

Kiinteistöpalveluiden vuosittaiset käyttömenot leirialueisiin ovat yhteensä n. 1,0 milj. €.

Mikäli rippileirien suosio vähenee ja korvaavaa katteellista toimintaa ei löydy, tulee priorisoida leirikeskusten lukumäärä ja tarve. Sinappi ja Kunstenniemi ovat hyväkuntoisimmat leirialueet rakennusten osalta. Heinänokka vaatii uudisrakentamista ja Pyölinranta on selvästi heikkomuotoisempi. Houtskär on erämaaleirialue ilman rakennuksia.

Käyttökuluiltaan Sinappi on kallein ja Pyölinranta vastaavasti edullisin. Leirialueista on strategiassa oma erillinen esitys.

5.6. Maa-alueet

Maankäyttösuunnitelmassa ja sen liitteessä on esitetty seurakuntayhtymän maa-alueet ja niiden asema ja kehittäminen.

Metsänhoitosuunnitelmassa on esitetty metsäalueet ja niiden hoito.

Selvitetään metsä- ja peltoalueiden todellinen myyntiarvo ottaen huomioon suojelu-, luonto- ja virkistysarvot.

6. Periaatteet, millä perusteilla rakennuksista ja tiloista luovutaan

Seurakunnalliset tilat:

- käyttöasteen vähyys
- lähialueella oleva muu toimitila, jossa on mahdollista toimia yhdessä naapuriseurakunnan kanssa
- korkeat käyttökulut
- tulossa olevat suuret korjauskustannukset

Sijoituskiinteistöt:

- vuotuinen tuotto liian pieni
- tulossa olevat suuret korjauskustannukset
- kaavallisen tilanteen muuttuminen

Ennen kuin mistään tilasta luovutaan, arvioidaan sen arvo tai vuokratuotto päätöstä varten.

7. Sijoituskiinteistöjen tuottovaatimus

Kiinteistöjen tuotto perustuu pääasiallisesti vuotuisen tuottoon sekä mahdolliseen arvonnousuun kiinteistönpitoajalta.

Ilman arvonnousua tuottovaatimusten tulisi olla:

- asunnoissa 3,0–3,5 %
- toimistotiloissa 4,5–6 %
- maa-alueissa, jotka vuokrataan asumiskäyttöön 4–5 %
- maa-alueissa, jotka vuokrataan toimisto- ja liikekäyttöön 5–6 %.

8. Kiinteistöjen luovuttamisen periaatteet

Kiinteistöistä teetetään ulkopuolisen arvio, jonka jälkeen määritetään myyntihinta tai vuokrattaessa tavoitevuokran määrä.

Rakennukset voidaan joko myydä tai vuokrata.

Maa-alueet pääsääntöisesti vuokrataan.

Ennen kuin kiinteistöistä tai maa-alueista luovutaan, esitetään mihin tulevat myynnistä saadut varat kohdennetaan.

9. Sisäiset vuokrat

Tutkitaan uudelleen mahdollisuus siirtyä sisäisiin vuokriin. Tällöin on keskusteltava myös mikä määrä tiloja riittää seurakunnalliseen toimintaan ja löytyykö tilojen määrälle yhteinen mittari. Rakennusten käyttökuluja ja käyttöastetta seurataan vuosittain.

10. Investointien rahoittaminen

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

Seurakunnallisten tilojen hankintaa, laajennusta tai peruskorjausta rahoitetaan pääsääntöisesti kirjanpidollisen tuloksen ylikatteella. Mikäli ylikatteisuutta ole riittävästi, suunnitellaan rahoitus rahalaitosten lainan avulla.

Sijoituskiinteistöjen, kuten asuinkerrostalojen ja toimistohuoneistojen hankintaan, korjaukseen tai peruskorjaukseen ei käytetä kirkollisverotuloja, vaan ulkopuolista rahoitusta (pankkilaina) tai aiempien vuosien säästöjä.

11. Peruskorjausrahaston muodostaminen

Aina, kun vuosittainen tilinpäätös on ylijäämäinen, tulee mahdollisuuksien mukaan ylijäämää siirtää peruskorjausrahastoon. Peruskorjausrahastoon siirrettävän ylijäämän suuruus olisi maksimissaan poistojen määrän mukainen. Tätä rahastoa voidaan tarpeen mukaan purkaa eri investointeihin.