

Helsingin seurakuntayhtymän kiinteistöstrategia 2024 – 2035

Johdanto

Seurakuntien käytössä olevat tilat on henkilöstön ohella yksi tärkeimmistä toimintaa palvelevista tekijöistä. Tilat antavat toiminnalle välttämättömät toimintaedellytykset. Kirkkojen pyhyyden tunnetta synnyttävä ilmapiiri on omiaan tukemaan hengellisyyttä ja yhteisöllisyyttä. Kirkot ovat osa kulttuurihistoriaa ja siirtävät jatkuvuuden perinnettä. Kirkkorakennukset ovat myös olennainen osa seurakuntien näkyvyyttä ja viestintää. Helsingin seurakuntayhtymän (jäljempänä ”Yhtymä”) tilat ovat moninaiset ja palvelevat erilaisia tarkoituksia: seurakunnan kokoontumisia, elämän juhlahetkiä kehdosta hautaan, diakoniatyötä, hallinnollisia tarpeita ja vaikkapa eri tyyppistä asumista. Kiinteistöt ja muut tilat ovat myös erittäin merkittävä osa Yhtymän taloutta. Vastuullinen toiminta edellyttää siten myös kiinteistöjen kokonaisuuden hyvää ja kustannustehokasta hallintaa.

Kiinteistöstrategian tavoitteet

Kiinteistöstrategian tarkoitus on toimia Helsingin seurakuntayhtymän (jäljempänä ”Yhtymä”) seurakuntien ja yhteisten palvelujen yhtenäisen omistajapolitiikan työväliseinä kiinteistöjen hallinnan ja hoidon näkökulmasta. Yhtymän kaikessa toiminnassa ja myös kiinteistötoimessa huomioidaan taloudelliset, sosiaaliset ja ympäristölliset näkökohdat (ESG).

Kiinteistöstrategian tavoitteena on kiinteistövarallisuuden hallinta ja hoitaminen taloudellisella ja kestäväällä tavalla nykyisissä ja muuttuvissa olosuhteissa. Kiinteistöstrategian tavoitteiden toteutuminen tulee varmistaa kaikissa Yhtymän omistuksessa tai määräysvallassa olevaa kiinteistövarallisuutta koskevissa ratkaisuisissa.

Tilankäytön taloudellinen tehokkuus tarkoittaa sekä tilatehokkuutta että tilojen korkeaa käyttöastetta. Tällöin voidaan alentaa tilakustannuksia ja edistää energiatehokkuutta ja kestäväää kehitystä.

Kiinteistöstrategiaa toteutetaan ottamalla huomioon Yhtymän kokonaisuus sekä lyhyellä että koko kiinteistön elinkaaren kattavalla aikajänteellä. Yhtymä toimii yhteiskuntavastuullisesti. Kiinteistöstrategiaan sisältyviä asioita käsitellään yksityiskohtaisemmin erillisessä taustamuistiossa.

Yhtymän kiinteistövarallisuus luokitellaan seuraavasti 4 eri kategoriaan/salkkuun:

- | | |
|-----------------|---|
| A-luokka | Pysyvät kiinteistöt, joihin kohdistetaan korkeatasoinen hoito ja ylläpito |
| B-luokka | Käyttökiinteistöt, joita käytetään kustannustehokkaasti ja tarpeen mukaan. Hoito ja ylläpito perustasoa. |
| C-luokka | C-1 luokka Käyttökiinteistöt, joista on päätetty luopua taloudellisen pitoajan päättyessä. Luopumispäätös tehdään hyvissä ajoin ennen luopumista. Hoito ja ylläpito vain minimitarpeiden mukaan.
C-2 luokka Vajaakäyttöiset tilat joista pyritään luopumaan mahdollisimman nopeasti. Hoito ja ylläpito vain välttämättömään jotta kiinteistön arvo ei laske. |

Kiinteistöyksikkö valmistelee yhdessä seurakuntien kanssa, mitkä kirkot ja muut kiinteistöt kuuluvat kuhunkin ryhmään. Päätökset tehdään luottamuselimissä normaalien päätöksentekorajojen mukaisesti kiinteistöjohtokunnan käsiteltäviä asian ja annettuaan siitä lausuntonsa. Yksittäisten kohteiden ryhmittelyä voidaan tarkistaa tarvittaessa vuosittain.

Pysyvästi omistettavat kiinteistöt ovat sellaisia kiinteistöjä, joista ei luovuta seuraavien 30 vuoden aikana. Pääsääntöisesti nämä ovat Yhtymän keskeisimpiä kirkkorakennuksia.

Käyttökiinteistöjä ovat kiinteistöt, jotka on tarkoituksenmukaista omistaa seurakuntien tehtävienhoidon, alueellisen kattavuuden, yhteiskunnallisen tai taloudellisen merkityksen tai omaisuuden luonteen vuoksi.

Käyttökiinteistöt, joista on päätetty luopua taloudellisen pitoajan lopussa, ovat kiinteistöjä, joista luopumispäätös tehdään hyvissä ajoin ennen luopumista, mutta joita käytetään taloudellisen pitoajan loppuun asti.

Kiinteistöistä, joita Yhtymän ei ole välttämätöntä omistaa pitkäjänteisesti, luovutaan ensi sijaisesti myymällä ne tai toissijaisesti vuokraamalla ne ulos. Mikäli luopumisen yhteydessä on välttämätöntä joiltakin osin korvata seurakuntien ja yhteisten palvelujen toimintaa varten tarvittavia tiloja, se voidaan toteuttaa esimerkiksi tehokkaammilla vuokratiloilla, jotka antavat joustoa toimitilojen tarpeiden muuttuessa.

Yhtymän tilojen suuren määrän vuoksi ja tilakustannusten hallitsemiseksi yleisenä periaatteena on, että kaikessa toiminnassa käytetään ensisijaisesti omassa omistuksessa ja mieluiten myös omalla maalla olevia tiloja silloin, kun tarve arvioidaan pysyväksi. Vuokratiloja voidaan kuitenkin käyttää, kun se harkitaan tarkoituksenmukaiseksi.

Seurakuntien rakennusten sijoittuminen kaupunkirakenteessa

Seurakuntien ja yhteisten palvelujen kesken pyritään päättämään yhteisesti kirkkojen ja muiden seurakuntatilojen verkostosta siten, että jokaisen seurakunnan alueella on kirkko ja yhdessä tilat kattavat koko Yhtymän toiminta-alueen. Tilojen yhteiskäyttöä koskevilla periaatteilla ja sisäisellä vuokrajärjestelmällä tavoitellaan kustannusten kohdistamista oikein ja ohjaamaan tilojen käyttöä siten, että toimitilat palvelevat kustannustehokkaasti ja kestävästi kehityksen periaatteet huomioiden (esim. hyvät joukkoliikenneyhteydet) seurakuntalaisia.

Muut kiinteistötyypit

Yhtymällä on omistuksessaan myös muita kiinteistöjä kuin varsinaisia seurakuntatiloja. Omat selkeät ryhmänsä muodostavat leirikeskukset, sijoituskiinteistöt, joihin kuuluvat myös asuin- ja osakkeet sekä maaomaisuus. Niille tehdään omat erilliset strategiset linjaukset. Sijoituskiinteistöjen hallinnointilogiikka poikkeaa olennaisesti seurakunnallisten tilojen hallinnoinnista ja niitä käsitellään sijoitustoiminnan yhteydessä. Maaomaisuus pidetään pääsääntöisesti yhtymän omistuksessa ja sitä kehitetään tukemaan Yhtymän omaa toimintaa tai sijoitustoimintaa tuottojen saamiseksi Yhtymän perustoimintoja varten. Hautausmaiden rakennukset ja maa-alueet kuuluvat myös kiinteistöstrategian piiriin ja niitä kehitetään hautaustoiminnan luonteen ja arvokkuuden mukaisesti.

Seurakuntien kiinteistövarallisuuden hallinta ja sisäisten vuokrien järjestelmä

Yhtymän kaikista tiloista peritään sisäistä vuokraa erikseen päätettävän vuokrajärjestelmän mukaisesti. Periaatteet voivat olla erilaisia eri tilatyypin osalta. Vuokrajärjestelmä kuvaa kiinteistön omistamisen ja tilojen käytön suhdetta ja vastuiden jakoa. Se ohjaa tehokkaaseen ja tarkoituksenmukaiseen tilankäyttöön. Vuokrajärjestelmän tehtävänä on auttaa päättäjiä ja muita toimijoita ymmärtämään todellisten tilakustannusten tasoa ja muodostumisperiaatteet.

Kiinteistöjen hoito- ja ylläpito

Yhtymän tavoitteena on kiinteistöjen hoitaminen ja kehittäminen vastuullisesti, hiilijalanjäljen pienentämistavoitteen ja negatiivisten luontovaikutusten vähentämisen huomioiden siten, että ne palvelevat hyvin käyttäjiään, omaisuuden arvo säilyy ja kasvaa siten, että tulevilla sukupolvilla on hyvät taloudelliset edellytykset hoitaa seurakuntatyötä. Hoidon ja ylläpidon suunnittelua ohjaa kiinteistövarallisuuden luokittelu.

Kiinteistöistä luopuminen

Yhtymälle tarpeettomista omistuksista luovutaan velkojen vähentämiseksi ja omaisuuteen sidotun pääoman vapauttamiseksi seurakunnallisen työn muihin tarpeisiin. Tavoitteena on, että tilojen määrä vuonna 2030 on enintään 110.000 k-m². Kiinteistöt, joista on tarkoitus luopua, siirtyvät kiinteistöyksikköön, joka vastaa luopumisjärjestelyistä ja mahdollisesta kiinteistökehittämisestä.

Seurakuntien kiinteistövarallisuutta saa luovuttaa (myydä, vuokrata ja antaa käyttöoikeuksia jne.) vain käyvästä hinnasta tai vastikkeesta, jollei käypää hintaa alemmalle hinnalle tai vastikkeelle ole erityisen painavaa syytä. Toiminnan tulee olla avointa ja syrjimätöntä ja varmistaa Yhtymän kokonaisuus.

Uusien tilojen hankkiminen yhtymälle

Yhtymä hankkii omistukseensa kiinteistöjä pitkäaikaista käyttöä varten vain silloin kuin ostaminen on Yhtymän kokonaisedun mukaista. Tällaisia tilanteita voivat olla esimerkiksi tilojen järjestäminen kokonaan uusille asuinalueille tai epätarkoituksenmukaisten tilojen korvaaminen kustannustehokkaammilla uusilla tiloilla.

Kiinteistöjen ilmastovaikutukset

Yhtymän kiinteistöstrategiassa seurakunnat ja yhteiset palvelut sitoutuvat hiilineutraali kirkko 2030 -strategian tavoitteisiin ja ottavat huomioon ympäristölliset seikat, elinkaariajattelun, kestävä kehityksen, hiilijalanjäljen ja negatiivisten luontovaikutusten pienentämisen kiinteistöjä rakennettaessa, peruskorjattaessa, purettaessa ja ylläpidettäessä sekä energiatehokkuuden edistämisen.. Yhtymässä toimii ympäristötyöryhmä, joka tukee ympäristötyötä kaikissa Helsingin seurakunnissa ja yhteisissä palveluissa.

Kiinteistöstrategian toteutumisen seuranta

Kiinteistöjohtokunnan toimesta toteutetaan vuosittain kiinteistöstrategian toteutumista koskeva arviointi, jota varten kootaan tietoa Yhtymän kiinteistöistä ja niiden käytöstä sekä muutoksista. Kiinteistöstrategian toteutumista koskevat raportit ja yhteenveto toimitetaan yhteiselle kirkkoneuvostolle tiedoksi ja mahdollisia päätöksiä varten. YKN raportoi asiasta yhteiselle kirkkovaltuustolle. Suurimmat kiinteistölinjauksia koskevat päätökset tehdään yhteisessä kirkkoneuvostossa tai -valtuustossa, mikä varmistaa tiedonsaannin näistä asioista ajantasaisesti.