



Jyväskylän  
seurakunta

## JYVÄSKYLÄN SEURAKUNNAN KIINTEISTÖSTRATEGIA VUOSILLE 2010 - 2020

---

Päivämäärä: Jyväskylän seurakunnan kirkkoneuvosto 17.2.2010

Hyväksytty: Jyväskylän seurakunnan kirkkovaltuusto 9.3.2010

17.2.2010

1.	Kiinteistöstrategian laatijat ja aikataulu .....	3
2.	Yhteystiedot.....	4
3.	Kiinteistöstrategian taustalla olevat toiminnalliset ja strategiset linjaukset .....	4
4.	Kiinteistöstrategian tarpeellisuus ja sen tavoitteet .....	6
4.1.	Kiinteistöstrategian tarpeellisuus .....	6
4.2.	Kiinteistöstrategian tavoitteet.....	8
5.	Kiinteistöjen nykyinen tilanne .....	10
5.1.	Kiinteistöjen nykyinen tilanne .....	10
5.2.	Korjaus- ja ylläpitokustannusten kehitysarvio strategiakaudella.....	11
5.3.	Seurakunnan toiminnot ja tilankäytön tehostaminen.....	12
6.	Toteutussuunnitelma .....	14
6.1.	Toimenpiteet kiinteistöluopumisien osalta .....	14
6.2.	Yleiset toimenpiteet kiinteistöjen korjauksien yhteydessä .....	15
6.3.	Toimenpiteet ylläpitokustannusten hallitsemiseksi.....	16
6.4.	Toimenpiteet osake- ja liikehuoneistojen kustannusten hallitsemiseksi sekä sijoitetun pääoman tuoton turvaamiseksi .....	16
6.5.	Strategian keskeisimmät toimenpiteet .....	17
6.6.	Resursointi ja vastuut .....	17
7.	Henkilöstövaikutukset .....	18
8.	Kiinteistöstrategian seuranta ja päivittäminen .....	19
8.1.	Aikataulu ja raportointi.....	19

## Liitteet:

1. Arvio seurakunnan talouskehityksestä
2. Kiinteistöluokitukset
3. Kiinteistöjen sijainnit

17.2.2010

## 1. Kiinteistöstrategian laatijat ja aikataulu

Jyväskylän maa- ja kaupunkiseurakunta sekä Korpilahden seurakunta yhdistyivät 1.1.2009 Jyväskylän seurakunnaksi. Jyväskylän seurakunnan kiinteistöstrategia on laadittu Jyväskylän seurakunnalle marraskuun 2009 ja maaliskuun 2010 välisenä aikana.

Kiinteistöstrategian lähtötietoaineisto on koottu vuoden 2009 aikana ulkopuolisen asiantuntijan toimesta haastattelemalla kiinteistö-, hautaus- ja leirikeskustoiminnoista vastaavat. Työn aikana on kuultu aluekappalaiset (yhdeksän henkilöä), alueneuvostojen puheenjohtajat ja alueneuvostot. Kiinteistöjen peruskorjaustarpeet ja käytöasteet on selvitetty tutustumalla seurakunnan kiinteistöihin ja haastattelemalla aluekappalaisia sekä kiinteistöpäällikkö Veikko Toivakkaa. Lähtötiedot on koottu raportiksi ”Jyväskylän seurakunnan kiinteistöselvitys 2010 – 2020”, joka on esitelty kirkkoneuvostolle ja –valtuustolle.

Kiinteistöstrategian on valmistellut kirkkoneuvoston toimeksiannosta kiinteistöstrategiatyöhön nimetty ohjausryhmä, johon ovat kuuluneet Jyväskylän seurakunnan kirkkoherra Jukka Keskitalo, hallintojohtaja Mirja Niemi ja kiinteistöpäällikkö Veikko Toivakka sekä kirkkoneuvoston valitsemina edustajina Briitta Järvenpää, Tapio Lampinen ja Pentti Vilpunaho. Strategiatyössä avustajana on toiminut Infonia Oy:stä kehityspäällikkö Petri Kontula.

Strategian valmistelun yhteydessä on lisäksi käyty neuvotteluja Keski-Suomen Museon ja Jyväskylän kaupungin edustajien kanssa.

Työryhmä on toimeksiantonsa mukaisesti valmistellut kirkkoneuvostolle kiinteistöstrategian.

17.2.2010

## 2. Yhteystiedot

Jyväskylän seurakunta  
Yliopistonkatu 12, 40100 Jyväskylä  
gsm. 040 5352 551  
hallintojohtaja Mirja Niemi  
[mirja.l.niemi@evl.fi](mailto:mirja.l.niemi@evl.fi)

tai

Jyväskylän seurakunta  
Yliopistonkatu 12, 40100 Jyväskylä  
gsm. 050 363 2300  
kirkkoherra Jukka Keskitalo  
[jukka.keskitalo@evl.fi](mailto:jukka.keskitalo@evl.fi)

## 3. Kiinteistöstrategian taustalla olevat toiminnalliset ja strategiset linjaukset

Kiinteistöstrategiassa tukeudutaan niihin toiminnallisiin linjauksiin, jotka on ilmaistu kirkon yhteisessä vuoteen 2015 ulottuvassa Meidän kirkko –strategiassa sekä Jyväskylän seurakunnan vuoteen 2010 ulottuvassa Rohkeasti hengellinen – Reilusti välittävä –strategiassa.

17.2.2010

Edellä mainituista linjauksista nostetaan nyt kiinteistöstrategian valmistelun yhteydessä esille erityisesti seuraavat näkökohdat:

- Seurakunnallinen toiminta organisoidaan alue seurakuntamallin pohjalta. Yhteinen seurakuntapalvelu ja kokoseurakunnalliset tehtäväalueet hoitavat erityistehtäviä ja tukevat alue seurakuntien työtä. Tämä merkitsee sitä, että alue seurakunta on se toiminnallinen perusyksikkö, jossa toimintaa ja sen toteutuspaikkoja tarkastellaan kokonaisuutena.
- Kirkon tulevaisuuden kannalta olennaiseksi nähdään kristillisen perinnön siirtyminen sukupolvelta toiselle. Tämän vuoksi lapsi- ja nuorisotyön edellytysten turvaaminen on tärkeää. Työ lasten ja nuorten parissa voi tapahtua omien tilojen lisäksi myös verkostomaisesti yhteistyössä päiväkotien ja koulujen kanssa tai vuokratuissa tiloissa.
- Seurakuntatyössä pyritään jatkossa yhä enemmän verkostoituvaan työotteeseen, mikä vähentää toiminnan sitoutumista pelkästään omiin tiloihin. Käytännössä tämä voi merkitä esim. lisääntyvää yhteistyötä koulujen, päiväkotien, järjestöjen ja työpaikkojen kanssa siten, että seurakunnan toimintaa viedään yhä enemmän sinne, missä seurakuntalaiset jo luonnostaan ovat koolla. Toiminnallisten työntekijöiden työajasta mahdollisimman suuri osa tulee kulua erimuotoisessa kontaktissa seurakuntalaisten kanssa.

17.2.2010

- Verkostoitumista voidaan edistää toisaalta omien tilojen avulla lisäämällä seurakuntasalien/-keskusten ulkopuolista käyttöä. Näin luodaan samalla uutta paikallista yhteisöllisyyttä.
- Kirkkosalien omaa käyttöä monipuolistamalla syntyy tuntu siitä, että se on meidän oma salimme. Näin seurakuntalaiset sitoutuvat entistä vahvemmin seurakuntaan ja omaan kirkkoonsa.

#### **4. Kiinteistöstrategian tarpeellisuus ja sen tavoitteet**

##### 4.1. Kiinteistöstrategian tarpeellisuus

Kiinteistöstrategian tarpeellisuus oli todettu jo kaikkien yhdistyneiden seurakuntien suunnittelussa. Korpilahden seurakunta hyväksyi v. 2008 kiinteistöstrategian vuosille 2008-2015. Strategiassa oli huomioitu tuleva seurakuntien yhdistyminen ja uuden seurakunnan perustaminen. Jyväskylän kaupunkiseurakunta hyväksyi 3.10.2006 oman kiinteistöstrategiansa vuosille 2007-2015. Jyväskylän maa-seurakunnan vuodelle 2015 laaditussa strategiassa linjattiin erikseen resurssien osalta toimitilojen käyttöä ja ylläpitoa. Kaikkien mainittujen strategioiden valmistelun aikana tiedossa on ollut kuntien yhdistymistä koskevat suunnitelmat ja tästä seuraava mahdollinen seurakuntarakenteen muutos.

Jyväskylän seurakunnan kiinteistöselvityksen laatiminen käynnistyi järjestelytoimikunnan 13.8.2008 tekemällä päätöksellä. Kyseisessä päätöksessä kiinteistöhallinnolle annettiin tehtäväksi laatia 15.4.2009 mennessä tekninen selvitys kiinteistöjen kunnosta ja peruskorjaus- ja ylläpitotarpeista. Päätöksessä todettiin, että selvityksen pohjalta tullaan laatimaan Jyväskylän seurakunnan kiinteistö-

17.2.2010

strategia. Perusteina strategian tarpeellisuudelle järjestelytoimikunnassa nähtiin tarve kiinteistökustannusten alentamiseen, kiinteistömassan kasvaminen uuden seurakunnan perustamisen myötä ja näin tarve hallita korjaus- ja investointikustannuksia. Edelleen todettiin tarve toimitilojen käytön tehostamiseen.

Jyväskylän seurakunnan kirkkoneuvosto sai 15.4.2009 käsiteltäväkseen järjestelytoimikunnan toimeksiannon perusteella laaditun kiinteistöraportin. Kirkkoneuvosto hyväksyi sen jatkotoimenpiteiden pohjaksi. Kirkkoneuvosto käsitteli 23.9.2009 Infonia Oy:n laatiman kiinteistöselvityksen esittäen sen edelleen tiedoksi kirkkovaltuustolle, joka käsitteli selvityksen 7.10.2009. Kiinteistöselvityksessä nousi keskeisenä esiin kiinteistöomaisuuden laajuus, n. 43 000 kerrosneliometriä, sekä tämän kiinteistömassan edellyttämä huomattava investointitarve, n. 40 M€ seuraavien 10 vuoden aikana.

Kirkkoneuvoston budjettiseminaarissa 23. - 24.10.2009 todettiin kiinteistöstrategian välttämättömyys. Keskeisiä perusteita olivat kiinteistöjen huomattava korjaustarve ja kiinteistökustannusten odotettavissa oleva voimakas kohoaminen tulevina vuosina. Strategian lähtökohdiksi todettiin seurakunnan strategia ja ydintoiminnot. 18.11.2009 kirkkoneuvosto asetti työryhmän, jonka tehtäväksi annettiin kiinteistöstrategian valmistelun ohjaaminen sekä kiinteistöstrategiaa koskevan esityksen laatiminen.

Kiinteistöstrategian liitteenä olevasta talouden ennusteista laaditusta graafisesta kuvauksesta ja sen sanallisesta selvityksestä ilmenee, että seurakunnan talouden tasapainottaminen edellyttää

17.2.2010

kiinteistöstrategian ohella myös muita toimenpiteitä. Talouden kehitystä koskevat kuvaukset ovat liitteessä 1.

#### 4.2. Kiinteistöstrategian tavoitteet

Kiinteistöjen ja toimitilojen omistamisen tai muun hallinnoinnin tarkoituksena on ensisijaisesti toimitilojen järjestäminen organisaation ydintehtävää, seurakunnan tekemää seurakuntatyötä varten. Keskeisenä tavoitteena strategiaa laadittaessa on kiinteistöistä aiheutuvien kustannusten hallinta: jo kaikissa edellä mainituissa yhdistyneiden seurakuntien aiemmissa strategioissa on tavoitteeksi nimetty kiinteistömenojen pitäminen korkeintaan laatimisajankohdan tasolla ja tarvittaessa kiinteistömassan hallittu vähentäminen tämän tavoitteen toteuttamiseksi. Kiinteistöjen tehokkaalla hallinnoinnilla seurakunnan toiminnoille voidaan osoittaa tarkoituksenmukaiset, turvalliset ja terveelliset toimitilat. Lisäksi kiinteistöstrategian avulla voidaan turvata seurakunnan osake- ja liikehuoneistoihin sijoitettu pääoma ja sen tuotto.

Jyväskylän kaupunkiseurakunnan ja Jyväskylän maaseurakunnan seurakuntarakenteen muuttamista koskevassa sopimuksessa todettiin, että seurakunnan toiminta pyritään sijoittamaan jo ennestään seurakunnan omistuksessa oleviin tiloihin, jolloin tavoitteena on tilaresurssien taloudellinen käyttö. Edelleen yhdistymissopimuksessa sovittiin, että alue seurakunnilla ja työmuodoilla on käytettävissä tasapuolisesti toimintatiloja ottaen huomioon toiminnalliset tarpeet ja asutuksen sijoittuminen.



17.2.2010

Kaikkien edellä mainittujen, jo aiemmissä päätöksissä todettujen tavoitteiden toteuttamiseksi tilojen kokonaisvaltainen kartoitus ja yhtenäisten kiinteistön omistuksen, käytön ja ylläpidon strategisten periaatteiden laatiminen on välttämätöntä.

Seurakunnan talouden rakenteen ja toiminnan resurssien turvaaminen edellyttää, että kiinteistötoimen kulut pidetään enintään nykytasolla. Tulevat kiinteistöjen korjausinvestoinnit tulee suunnitella ja kiinteistöt luokitella kolmeen kategoriaan, 1) niihin, joista ei ole tarkoitus luopua, 2) niihin hankesuunnittelua edellyttäviin kiinteistöihin, joiden osalta käytännön toimenpiteet edellyttävät jatkovalmistelua, sekä 3) niihin, joista luopumisesta tehdään päätös ja käytännön toimenpiteisiin ryhdytään mahdollisimman pikaisesti. Säilytettävien kiinteistöjen tilankäyttö tulee suunnitella tehokkaasti ydintoimintaa palvelevaksi. Suunnitelman toteutumiseen tulee sitoutua pitkäjännitteisesti.

Jotta talouden tasapaino ja toiminnalliset resurssit voitaisiin turvata, arvioitiin kirkkoneuvoston budjettiseminaarissa 23. - 24.10.2009 kiinteistöjen konkreettisen vähennystarpeen vuoteen 2020 mennessä olevan 10.000 - 15.000 kem<sup>2</sup>. Strategiaan sisältyviä valintoja ja kiinteistöjen arviointia ohjaaviksi tekijöiksi määriteltiin seuraavat:

1. Kiinteistön merkityksellisyys ja välttämättömyys strategiselta ja ydintehtävän kannalta.
  - a. Alue seurakuntamallin mukaisesti alue seurakunnalla on kirkko(sali) sekä seurakuntakeskus, molemmat joko yhdessä kokonaisuudessa tai kahdessa eri rakennuksessa sekä vuokratut/omat tilat välttämättömiä toimisto- ja hallintotehtäviä varten.

17.2.2010

- b. Seurakunnan ydintehtävät kyetään hoitamaan siten, että kiinteistösidonaisuutta seurakunnan työssä vähennetään ja verkostoituvaa työtettä lisätään.
- 2. Kiinteistön asema sekä alue seurakunnan että koko seurakunnan kokonaisuudessa
  - a. Huomioidaan kiinteistön käyttötarkoitus ja erityispiirteet, kiinteistön sijainti, käyttöaste ja mahdollinen korvattavuus.
- 3. Taloudelliset tekijät
  - a. Huomioidaan kiinteistön kunto, perus- ja muut korjaustarpeet, yhteiskäyttömahdollisuudet.

## 5. Kiinteistöjen nykyinen tilanne

### 5.1. Kiinteistöjen nykyinen tilanne

Kiinteistönpitoon budjetoitavat määrärahat kamppailevat samoista euroista, joilla rahoitetaan seurakunnan toimintaa ja henkilöstömenoja.

Jyväskylän seurakunnan kiinteistöjen nykytilanne ja ennusteet tulevien vuosien talouden kehittymisestä ovat ajaneet seurakunnan tilaan, jossa on nähtävillä, että nykyiset ja tulevat kiinteistöjen ylläpito ja korjauksiin käytettävissä olevat määrärahat eivät tule riittämään tämän hetkisen kiinteistömassan säilyttämiseen.

Jyväskylän seurakunta on päättänyt valita strategiakseen harkitun kiinteistöistä luopumisen ja säilytettävien omistuskiinteistöjen peruskorjauksista huolehtimisen. Linjauksen mukaan seurakunta tulee luopumaan kymmenen vuoden strategiakaudella noin 10 000 – 15 000 kem<sup>2</sup> suuruisesta kiinteistömassasta. Luopumistarpeessa

17.2.2010

ei ole mukana ennen strategian hyväksymistä tehtyjä vähennyksiä. Kiinteistöjen myynneistä saatavat tulot tullaan kohdistamaan säilytettävien kiinteistöjen peruskorjauskustannusten kattamiseen.

Toimitilojen osalta seurakunnalla on nykyisin käytössään omistamiensa tilojen lisäksi vuokratiloja. Vuokratiloissa kokoontuvat lähinnä päivä- ja perhekerhot. Omistustilojen käyttöasteiden on todettu olevan alhainen. Tilojen käytön painopiste on kerho- ja harrastetiloissa. Seurakunnan säilytettävien omistuskiinteistöjen käyttöä tullaan strategiakaudella tehostamaan.

## 5.2. Korjaus- ja ylläpitokustannusten kehitysarvio strategiakaudella

Ulkopuolisen asiantuntijan Jyväskylän seurakunnalle maaliskuussa laatiman kiinteistöselvityksen mukaan Jyväskylän seurakunnalla on omistuksessaan merkittävä, noin 43 000 km<sup>2</sup>, kiinteistöomaisuus. Selvityksessä esitetty, nykyisen kiinteistömäärän vaatima noin 40 M€ (sis. alv) korjausinvestointitarve on kaksinkertainen seurakunnan investointimahdollisuuksiin nähden.

Korjausinvestointitarpeiden lisäksi kiinteistötoimen kuluja nostaa keskimääräinen kiinteistöjen käyttö- ja ylläpitokustannusten nousu, joka on keskimäärin noin 5 % vuodessa. Jyväskylän seurakunnan kiinteistöjen käyttö- ja ylläpitokustannuksissa 5 % merkitsee noin 230 000 euron vuotuista korotusta nykyisellä kiinteistömäärällä. Ylläpidon vaatima resurssi kasvattaisi kiinteistötoimen menoja nykyisellä kiinteistömäärällä lähes 1,0 M€ neljässä vuodessa ilman voimakkaita toimenpiteitä.

17.2.2010

Alla olevassa kuvassa on esitetty kiinteistötoimen peruskorjausinvestointien ja ylläpitokustannuksien kehitystä kuvaava arvio, kun kiinteistömassaa vähennetään strategiakaudella etupainotteisesti strategian linjauksen mukaisesti vähintään 13 000 kem2. Olemassa olevaa kiinteistömassaa vähentäen ja vaa- jaakäyttöisistä ja – kuntoisista tiloista luopumalla on mahdollista saada kiinteistötoimen kulut pysymään lähes nykytasolla.

Kiinteistöjen ylläpidon ja peruskorjausten kustannuskehitys 2010 - 2020

Vuosi	Massan vähennys/vuosi kem2	Kiinteistömassa	Ylläpitokustannus arvio/kem2 +5 %	Investointitarve arvio/kem2 +3,3%	Ylläpito / vuosi *)	Peruskorjaus keskimäärin / vuosi
2010	1 200	42 100	101	47	4 252 100	1 978 700
2011	2 400	39 700	106	49	4 210 185	1 927 475
2012	2 400	37 300	111	50	4 153 448	1 870 714
2013	2 400	34 900	117	52	4 080 512	1 808 108
2014	2 400	32 500	123	54	3 989 899	1 739 332
2015	1 200	31 300	129	55	4 034 709	1 730 389
2016	1 000	30 300	135	57	4 101 095	1 730 384
2017	-	30 300	142	59	4 306 149	1 787 486
2018	-	30 300	149	61	4 521 457	1 846 473
2019	-	30 300	157	63	4 747 530	1 907 407
2020	-	30 300	165	65	4 984 906	1 970 351
YHT.	13 000				jne	20 296 819

\*) Ylläpidon kustannus ka. 4,3M€ vuodessa (+ poistot)

Strategiaksi valittu etupainotteinen kiinteistöjen vähennys vaikuttaa ylläpitokustannusten hallintaan tehokkaimmin.

### 5.3. Seurakunnan toiminnot ja tilankäytön tehostaminen

Kiinteistöselvityksessä tutkittiin seurakunnan omistuskiinteistöjen käyttötunnit ja laskettiin niiden käyttöasteet (tilanne 03/09). Valittujen laskentaperusteiden mukaan tutkittujen omistuskiinteistöjen keskimääräinen käyttöaste on noin 35 %. Tavoitteena on kiinteistöjen käyttöasteen nostamisen strategiakauden aikana yli 40 %:iin. Kaudelle esitetty kiinteistömassan vähentäminen voidaan toteuttaa seurakunnan toimintoja vaarantamatta. Nykyisille toiminnoille pysytään järjestämään tarkoituksenmukaiset tilat suunnittelemalla uudelleen tilankäyttöä ja toiminnan sijoittamista. Väestö- ja jäsen-

17.2.2010

muutoksista aiheutuvat toiminnallisten tarpeiden muutokset tullaan huomioimaan strategiakauden aikana paikallisesti toimitilasuunnittelussa. Suunnittelussa huomioidaan myös yhteistoiminta- ja yhteiskäyttömahdollisuudet. Väestömuutokset eivät vaikuta strategian mukaiseen omistuskiinteistöjen vähentämistarpeeseen. Alueellisiin väestömuutoksiin, jotka näkyvät voimakkaimmin lapsi- ja varhaisnuorisotyön kerhotoiminnan tilatarpeissa, on tarkoituksenmukaisinta reagoida vuokratiloja lisäämällä ja selvittämällä tilojen yhteiskäyttömahdollisuuksia.

Peruskorjaus- tai mahdollisten uudishankkeiden yhteydessä tullaan jatkossa suorittamaan rakennusteknisen tutkinnan ja suunnittelun lisäksi myös toiminnallinen tarkastelu. Tarpeen mukaan toiminnallinen tarkastelu tehdään koko alue seurakunnan toiminnan osalta. Toiminnallisen tarkastelun tavoitteena on aikaansaada tehokas tilankäyttö suunniteltavaan rakennukseen ja kuvaus suunniteltujen tilojen tarpeellisuudesta osana koko alue seurakunnan toimitiloja.

Tilankäytön arviointi liitetään jatkossa osaksi vuosittaista alue seurakuntien ja hallinnon yhteistä strategiatyöskentelyä. Se helpottaa tilaresurssin suunnittelua, korjaustarpeiden priorisointia ja investointikustannuksien jaksottamista. Tilankäytön arvioinnissa käytetään kirkkohallituksen tilojen käyttöasteen laskemista koskevia ohjeita (Kirkkohallituksen yliarkkitehdin ohjeet). Tilankäytön raportit kootaan seurakunnan käytössä olevasta tilavarausjärjestelmästä.

17.2.2010

## 6. Toteutussuunnitelma

### 6.1. Toimenpiteet kiinteistöluopumisien osalta

Kiinteistöomaisuuden (kiinteistöt ja osakkeet) nykyaikainen hallinta edellyttää vuosittain peruskorjaus-, ylläpito-, ajanmukaistamis- ja kunnossapitomäärärahoja varallisuusarvon ylläpitämiseksi.

Seurakunnan omistamat kiinteistöt on priorisoitu kolmeen kategoriaan korjaustarpeiden priorisoimiseksi ja kiinteistökustannusten jaksottamiseksi:

1. Ensisijaiset, säilytettävät kiinteistöt, jotka ovat strategisen ja ydintoiminnan kannalta välttämättömiä tai muutoin eivät tässä vaiheessa tule realisoitaviksi. Näitä kiinteistöjä ovat mm. korkean kirkollisen statuksen omaavat kirkkokiinteistöt ja hautaus-toimeen suoraan liittyvät kiinteistöt, pois lukien Korpilahden kappeli, joka poistuu strategiakauden lopulla. Kategoriaan kuuluvat lisäksi alue seurakuntamallin mukaiset ja arviointia ohjaavat kriteerit täyttävät kiinteistöt.
2. Hankesuunnittelua edellyttävät kiinteistöt, joiden osalta päätöksenteko edellyttää kiinteistökohtaista hankesuunnitelmaa. Lohikosken ja Halssilan seurakuntakeskuksen kohdalla kiinteistöissä on suojelullisia rajoituksia. Huhtasuon seurakuntakeskus edellyttää eri kehitysvaihtoehtojen tutkiminen esimerkiksi mahdollisen yhteiskäytön osalta. Taloudelliset ja toiminnalliset tai kaavoitukselliset lisäselvitykset hankesuunnitelman tasolla tullaan suorittamaan lisäksi Keskuseurakuntatalon, Keskustan Pappilan, Mutasen leirikeskukseen, Tyyppälän ja Kuokkalan Polttolinja 29/37 tilojen osalta.

17.2.2010

3. Realisoitavat kiinteistöt, joiden myynnistä tehdään päätös ja joiden realisoinnin käytännön toteutus tullaan selvittämään mahdollisimman pikaisesti. Myyntiä koskeva toimeksianto tullaan käynnistämään strategiakauden ensimmäisellä puolikkaalla. Ennen kiinteistöstä luopumista varmistetaan, että luovuttavassa kiinteistössä tapahtuvat seurakunnan toiminnot voidaan jatkossa järjestää niin, ettei kiinteistön myynti uhkaa seurakunnan ydintoimintaa. Lisäksi tutkitaan viranomaistahot ja varmistetaan, ettei kiinteistöstä luopumiseen ole esteitä. Vuokratalo-kiinteistöjen osalta tulee erikseen selvitettäväksi kiinteistöille soveltuvan, yhteiskuntavastuullisen ostajan löytäminen.

Tässä kategoriassa suuren osan muodostavat kiinteistöt, jotka alueneuvostot ovat kuulemiskierroksella nimenneet aiemmin määriteltyjen kriteereiden perusteella. Strategiakauden luopumisvaateiden toteutumiseksi on ohjausryhmä lisäksi arvioinut realisoitavia kiinteistöjä kappaleen 4.2. valintakriteereiden perusteella.

Kiinteistöjen luokitukset on esitetty liitteessä 2.

## 6.2. Yleiset toimenpiteet kiinteistöjen korjauksien yhteydessä

Yleisesti seuraavien vuosien kiinteistökorjauksissa tulee huomioida seurakunnan omistamien kiinteistöjen vesikattojen tarpeenmukaiset korjaus- ja uudistamistyöt. Kosteusvaurioiden vähentämiseksi ja ennaltaehkäisemiseksi tulee huomioida kiinteistöjen perustuksien ympärillä tarpeen mukaan tehtävät maanparannus-, salaojitus- ja viemärointityöt. Lisäksi kiinteistötekniikan (LVISA) uudistamiset

17.2.2010

on otettava huomioon osana tehokkaampaa energiakäytön hallintaa. Rikos- ja paloilmoinjärjestelmien ajanmukaistamisiin ja uudistuksiin tulee myös varautua.

Näillä toimenpiteillä tähdätään terveelliseen, turvalliseen ja ympäristönäkökulman paremmin huomioon ottavaan työympäristöön. Samalla ylläpidetään kiinteistöjen arvoa ja jatketaan niiden elinkaarta.

### 6.3. Toimenpiteet ylläpitokustannusten hallitsemiseksi

Kiinteistöjen ylläpitokustannusten nousupaineesta johtuen tulee strategiakauden ensimmäisen vuoden aikana käynnistää pysyvien kustannussäästöihin tähtäävien toimenpiteiden selvittäminen ja toimeenpano. Kustannusten hallitsemiseksi ja työpanosten tarkempaa kohdistamista varten tullaan selvittämään asiantuntijatyönä kiinteistöjen kunnossapidon hoitotasot työaikamitoituksineen. Selvityksessä huomioidaan kiinteistöjen priorisointi. Selvityksen tavoitteena on henkilökunnan luonnollisen poistuman kautta tarvittavan työpanoksen ja kaluston tarkempi määrittäminen ja kohdistaminen sekä ulkoisen työvoiman käytön arviointi oman henkilöstön poistuman myötä.

### 6.4. Toimenpiteet osake- ja liikehuoneistojen kustannusten hallitsemiseksi sekä sijoitetun pääoman tuoton turvaamiseksi

Liikehuoneistojen (13 kpl, 1419m<sup>2</sup>) ja osakehuoneistojen 81kpl, joista hautainhoitorahasto omistaa 36kpl, omistamista tulee harkita asunto- tai kiinteistöyhtiön elinkaaren mukaan. Aktiiviseen huoneistojen ja tilojen hallintaan tulee kiinnittää entistä paremmin huomiota, jotta huoneistoihin kohdistuvat peruskorjaustarpeet voi-



17.2.2010

daan välttää. Vuokratasot tulee pyrkiä asemoimaan lähemmäksi markkinaehtoista vuokratasoa huoneistojen kustannusten kattamiseksi. Lisäksi seurakuntakeskuksissa tai niiden yhteydessä on yhteensä 25 asuntoa.

#### 6.5. Strategian keskeisimmät toimenpiteet

Sekä kiinteistöjen realisoinnit ja luopumiset, että pysyvien ylläpito-kustannusten säästötoimenpiteet tulee aloittaa viipymättä. Tavoitteellisena lähtökohtana on voimakkaimpien toimenpiteiden painottaminen strategiakauden ensimmäiselle kolmannekselle, jolla voidaan vähentää kiinteistökustannuksien kertymää koko strategiakauden aikana.

#### 6.6. Resursointi ja vastuut

Kiinteistöstrategian päivitystarpeista päättää vuosittain kirkkoneuvosto. Esityksen kirkkoneuvostolle tarvittavista muutoksista tekee kiinteistö- ja hautaustoimi.

Kirkkovaltuuston strategian hyväksymistä koskevaan päätökseen sisältyy toimeksianto ryhtyä myyntiä koskeviin valmistelutoimenpiteisiin kategoriaan 3 kuuluvien kiinteistöjen osalta. Myyntiä valmisteltaessa tulee erikseen huomioida lapsi- ja nuorisotyöstä aiheutuvat tilatarpeet, joiden osalta alueen toiminta tulee turvata. Kunkin kiinteistön myyntipäätöksen tekee kirkkovaltuusto neuvoston esityksestä.

17.2.2010

Kiinteistöstrategian toimeenpanosta vastaa Jyväskylän seurakunnan kiinteistö- ja hautausoimi hallintojohtajan johdolla. Toteutuksessa voidaan käyttää ulkopuolisia asiantuntijoita tarpeen mukaan.

## 7. Henkilöstövaikutukset

Kiinteistöstrategian toimeenpano tulee vähentämään toimitilojen ja hoidettavien kiinteistöjen määrää ja tulee näin vaikuttamaan myös kiinteistöhenkilöstön työtehtäviin, tehtävien määrään ja mm. työtekemispaikkoihin. Ylläpidon ja kunnossapidon mitoitusten tarkistamisella tulee olemaan vastaavia vaikutuksia. Kiinteistöjen karsiminen sekä ylläpitokustannusten mitoittaminen voi merkitä sitä, että kiinteistöistä vastannut henkilökunta siirretään muihin tehtäviin, ensisijaisesti työtekemispaikan muuttuessa muille kiinteistöille ja mahdollisesti myös muihin työtehtäviin. Sama vaikutus on mahdollinen myös leirikeskusten vähentämisellä, jolloin näiden tilojen hoidosta tai palveluista vastannut henkilökunta siirtyy muualle. Työtehtävien määrän väheneminen voi johtaa myös henkilöstön määrän muutoksiin. Koska strategiakauden aikana näköpiirissä oleva henkilöstön melko mittava eläköityminen tulee mm. kiinteistötyöntekijöiden ryhmässä aiheuttamaan huomattavaa luonnollista poistumaa, henkilöstön määrän vähennykset voidaan toteuttaa tätä kautta, eikä irtisanomisia ole tarpeen tehdä. Seurakunnan henkilöstösuunnitelman yhteydessä voidaan kiinteistömuutoksista aiheutuva henkilöstötarpeen väheneminen ja mahdolliset tehtävämuutokset huomioida ja niihin varautua riittävän pitkällä aikataululla.

17.2.2010

## 8. Kiinteistöstrategian seuranta ja päivittäminen

### 8.1. Aikataulu ja raportointi

Kiinteistöstrategian toteutus ulottuu vuoteen 2020. Kunkin kiinteistön kohdalla strategiaan on tehty kappaleen 6 toteutussuunnitelmassa mainittu priorisointi- ja toimenpidesuunnitelma. Toteutussuunnitelman 3. kohdan tarkoittamien kiinteistöjen osalta konkreettisiin toimenpiteisiin ryhdytään välittömästi strategian hyväksymisen jälkeen, koska kiinteistöistä luopuminen tarkoittaa mm. toimintojen uudelleen järjestelyitä sekä eri viranomaistahojen kuulemista. Strategian etupainotteinen toimeenpano merkitsee sitä, että realisointitoimenpiteet kohdan 3 kiinteistöjen osalta tehdään strategiakauden ensimmäisen puoliskon aikana voimakkaimpien toimenpiteiden painottuessa ensimmäiselle kolmannekselle. Kohdassa 2 mainittujen kiinteistöjen osalta toteutussuunnitelman mukaiset hankesuunnitelmatyöt käynnistetään strategian hyväksymisen jälkeen.

Strategian seuranta edellyttää seurantaan paitsi toimenpidetasolla, myös kustannusvaikutusten ennakointia ja seurantaan. Strategian käytännön toteutus edellyttää toimenpiteiden ennakointia ja seurakunnan toiminnan ohjaamista ja suunnittelua ohjaamista riittävän hyvissä ajoin. Seuranta ja toimenpidesuunnitelmien teko on tarkoituksenmukaisinta sitoa seurakunnan talouden suunnittelua ja seurantaan koskevaan päätöksentekoon.

Käytännön toimenpide- ja seuranta-aikataulu on seuraava:

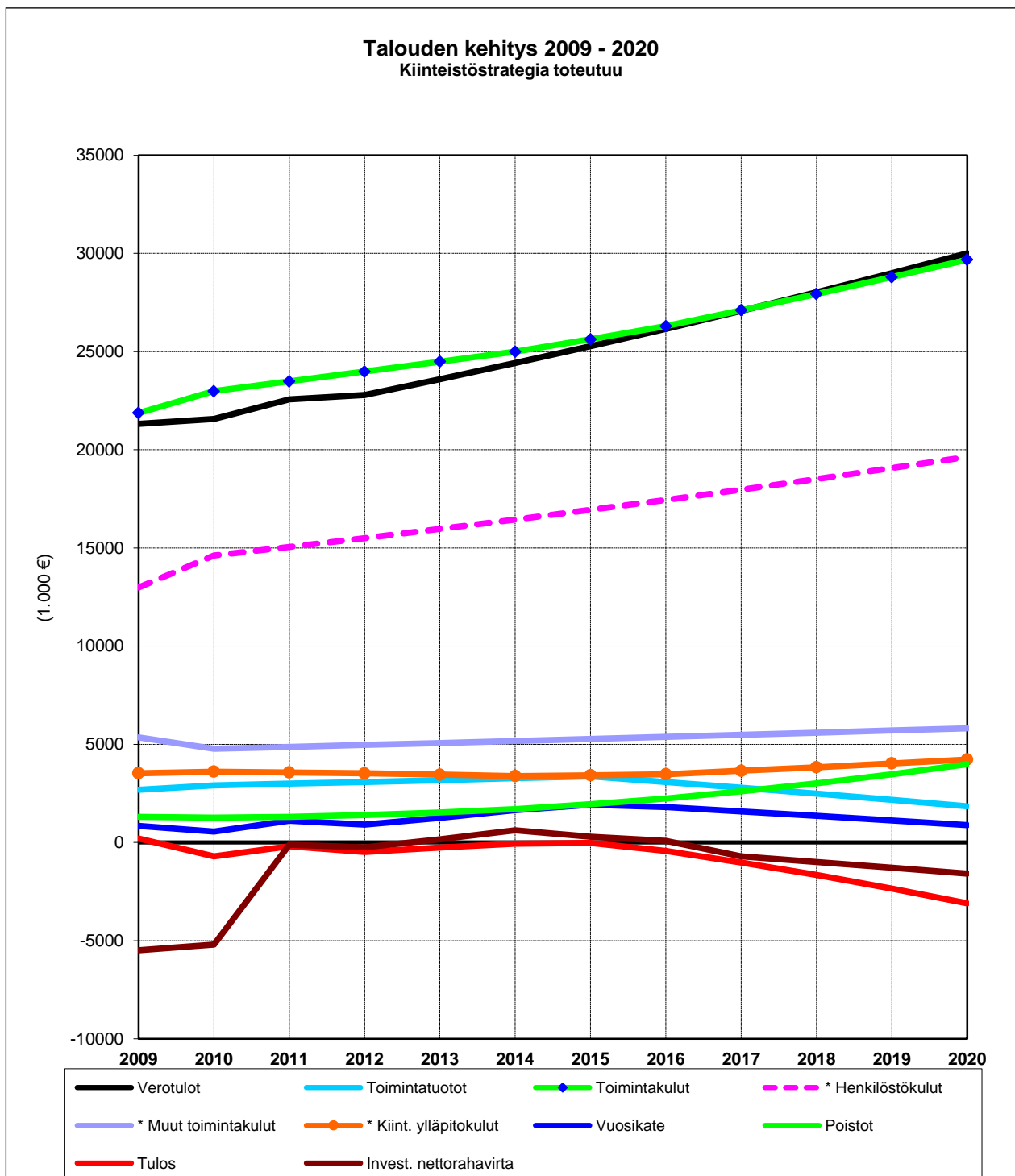
17.2.2010

2010	maaliskuu	Kiinteistöstrategian hyväksyminen päättös 3. kategoriaan kuuluvien kiinteistöjen realisoinnista (KV)
2010	maaliskuu	realisointien valmistelun käynnistäminen (HJ)
2010	huhtikuu	talousarvion juurikokous, toimeenpanosuunnitelma 2010-2011 tapahtuvista realisoinneista
2010	huhtikuu	käynnistetään kategoriaan 2 kuuluvien kiinteistöjen jatkoselvittely ja hankesuunnittelu (KN)
2011	huhtikuu ja vuosittain edelleen	talousarvion juurikokous toimeenpanosuunnitelma talousarviokaudella (seuraava vuosi) tapahtuvista realisoinneista
2011	toukokuu ja vuosittain edelleen	tilinpäätöksen hyväksyminen, sisältää kiinteistöstrategian seurantaraportin
2011	loppuun mennessä	jatkoselvittelyn ja hankesuunnittelun edellyttämät päätökset kategorian 2 kiinteistöjen osalta (KV)

Jos strategian päälinjat ja hyväksymisen yhteydessä sovittu aikataulu edellyttävät päivittämistä, tämä valmistelu ja päätöksenteko on kytkettävissä talouden hallintaa koskevaan seurakunnan päätöksentekoaikatauluun.

17.2.2010

## Liite 1



17.2.2010

**Kiinteistöstrategia toteutuu:**

Yleiset kehitysolettamat:

- verotulot: kehityksen toteutuminen edellyttää, että seurakunnan jäsenmäärän kehityksessä ei tapahdu merkittäviä muutoksia, veroprosentti 1,35 %, tulojen kehitys 2011 +3,5 %, 2012 +3,9 %, 2013- +3,5 %
- toimintatuotot: +3 % siten, että se kertyy nettomenoraamien ulkopuolisista tuloeristä, vuokratulojen poistuvana tulona on huomioitu vuosittain 388.100 € vuodesta 2016 alkaen.
- henkilöstökulut: +3 %, laskelmat eivät sisällä henkilöstöleikkauksia.
- muut toimintakulut: +2 %
- kiinteistöjen ylläpitokulut: +5 %, vähennyksenä vuosittain poistuvan kiinteistöalan mukainen %-osuus ylläpitokuluista
- poistot: lähtökohtana nykyiset rakennusten suunnitelmapoistot, vähennyksenä vuosittain poistuvan kiinteistöalan keskimääräinen poistosumma, lisäyksenä kumulatiivisesti vuosittaisten korjausinvestointien keskimääräiset poistot laskettuna 40 vuoden poistoajalle (2,5 %/v)
- investointien nettorahavirta: vuosikate + poistuvan kiinteistöalan myyntitulo (keskimääräinen tasearvo) – vuotuiset korjausinvestoinnit
- investoinnit: kiinteistöstrategian mukaiset korjausinvestoinnit + 500.000 €/v

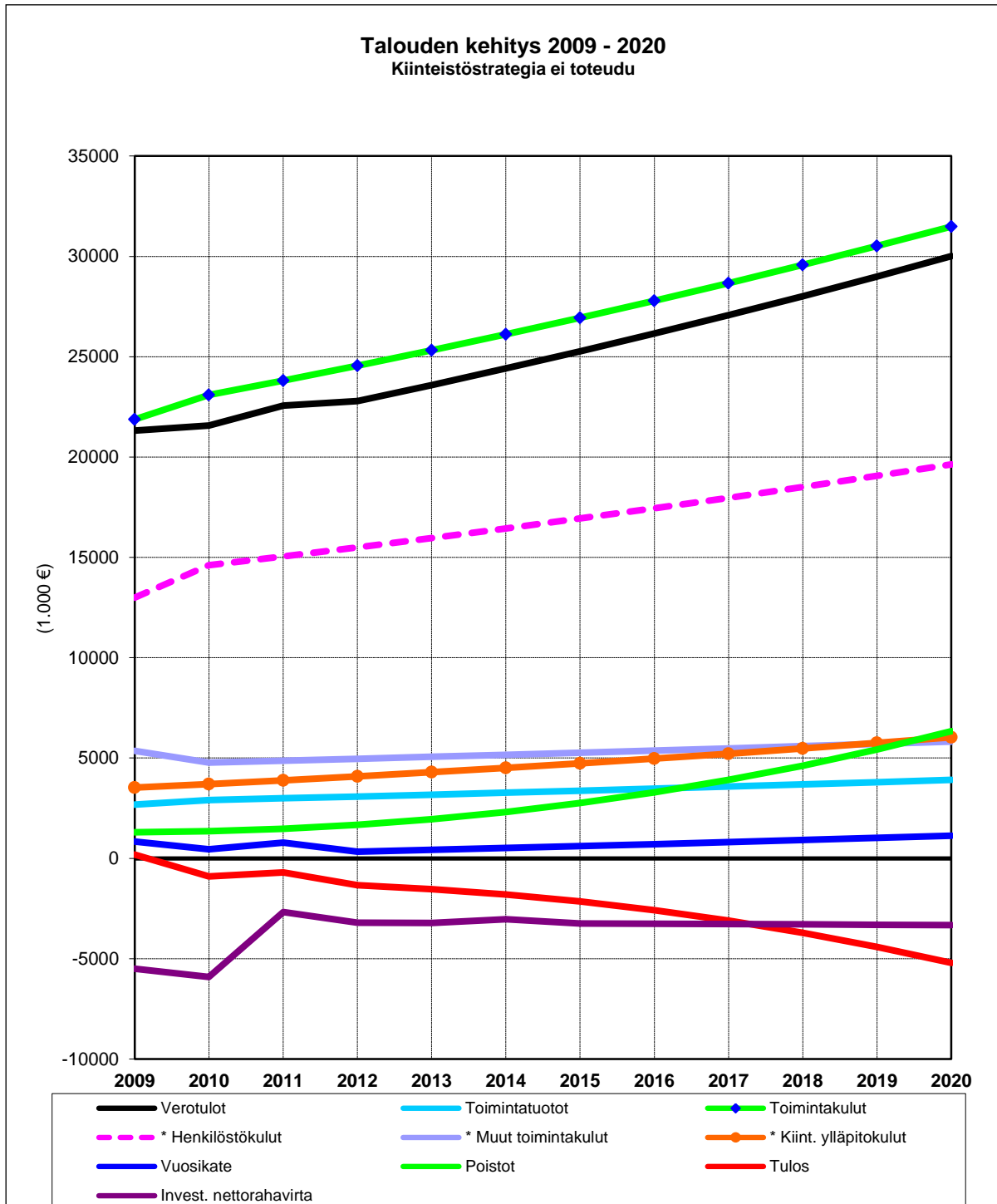
**Talouden kehityksen arviointi:**

- Seurakunnan toimintakulut pysyvät verotulojen yläpuolella tarkastelujakson loppupuolelle saakka. Kestävän kehityksen aikaansaaminen edellyttää tasapainottavia lisätoimenpiteitä (henkilöstökulujen ja muiden toimintakulujen alentaminen, toimintatuottojen lisääminen).
- Kiinteistöjen teknisten ylläpitokulujen (ilman henkilöstökuluja) kokonaiskasvu tarkastelujakson aikana on 19,7 %. Tilanteeseen johtaa kiinteistömäärän supistaminen huolimatta siitä, että yksikkökustannuksiin on laskettu vuotuinen 5 %:n nousu.
- Toimintatuottojen 3 %:n vuotuisen kasvuoletaman tulee kertyä raamibudjetoinnin ulkopuolisista tuloeristä. Vuokratuloista luopuminen huomioitu 388.100 €:n suuruisena toimintatuottojen alennuksena vuodesta 2016 alkaen.
- Vuosikate kattaa käyttöomaisuuspoistot vuoteen 2015 saakka. Tämän jälkeen vuosikate heikenee toimintatuottojen alenemisen seurauksena eikä enää riitä kattamaan poistoja.
- Poistosumma kasvaa peruskorjausinvestoinneista huolimatta hitaasti vuoteen 2016 saakka kiinteistövähennysten ansiosta. Tämän jälkeen poistojen määrä kääntyy edelleen jatkuvien investointien johdosta kasvuun.
- Tulos on lievästi alijäämäinen vuoteen 2015 saakka. Tämän jälkeen alijäämät kääntyvät kasvuun poistojen ylittäessä vuosikatteen. Tarkastelujakson aikana katettavien alijäämien yhteissumma muodostuu 10,1 milj. euroa.
- Investointien kokonaissumma tarkastelujakson aikana on yhteensä 29,7 milj. euroa.
- Kiinteistöomaisuuden vähentämisestä saatava laskennallinen tuotto on yhteensä 6,6 milj. euroa.
- Investointien nettorahavirta on vuosina 2011-2016 tasapainossa realisoitavasta kiinteistöomaisuudesta saatavien tuottojen avulla. Tämän jälkeen nettorahavirta kehittyi negatiivisesti. Tarkastelujakson aikana investointien nettorahaviran alijäämä on yhteensä n. 14,5 milj. euroa.
- Seurakunnan taseeseen sisältyvät aikaisempien vuosien ylijäämät ovat tarkastelujakson aikana yhteensä 28,2 milj. euroa. Katettavien alijäämien ja investointien negatiivisen nettorahavirran yhteismääräksi muodostuu 24,6 milj. euroa. Seurakunnan kokonaistalouden kannalta jäljelle jäävä 3,6 milj. euron liikkumavara on riittämätön jo maksuvalmiuden säilymisen kannalta puhumattakaan kokonaistalouteen vaikuttavista yllättävistä muutoksista tai tarkastelukauden jälkeiseen aikaan ajoittuvista korjausinvestoinneista sellaisiin uudempiin tai äskettäin korjattuihin kiinteistöihin, joihin tarkastelukauden aikana ei kohdistu korjauksia.

17.2.2010

- Kiinteistöstrategian toteuttaminen tasapainottaa seurakunnan talouden kehitystä merkittävästi, mutta talouden pysyvän tasapainotilan saavuttaminen edellyttää myös muita käyttötalouteen kohdistuvia tasapainottamistoimenpiteitä, ts. menojen leikkauksia ja/tai tuottojen lisäyksiä.

17.2.2010





17.2.2010

**Kiinteistöstrategia ei toteudu:**

Yleiset kehitysolettamat:

- verotulot: kehityksen toteutuminen edellyttää, että seurakunnan jäsenmäärän kehityksessä ei tapahdu merkittäviä muutoksia, veroprosentti 1,35 %, tulojen kehitys 2011 +3,5 %, 2012 +3,9 %, 2013- +3,5 %
- toimintatuotot: +3 % siten, että se kertyy nettomenoraamien ulkopuolisista tuloeristä
- henkilöstökulut: +3 %, laskelmat eivät sisällä henkilöstöleikkauksia
- muut toimintakulut: +2 %
- kiinteistöjen ylläpitokulut: + 5 %
- poistot: lähtökohtana nykyiset rakennusten suunnitelmapoistot, lisäyksenä kumulatiivisesti vuosittaisten korjausinvestointien keskimääräiset poistot laskettuna 40 vuoden poistoajalle (2,5 %/v)
- investointien nettorahavirta: vuosikate – vuotuiset korjausinvestoinnit
- investoinnit: kiinteistöselvityksen (14.9.2009) mukaiset korjausinvestoinnit + 500.000 €/v

**Talouden kehityksen arviointi:**

- Seurakunnan toimintakulut ylittävät verotulojen määrän koko tarkastelujakson ajan. Kestävän kehityksen aikaansaaminen edellyttää tasapainottavia lisätoimenpiteitä (henkilöstökulujen ja muiden toimintakulujen alentaminen, toimintatuottojen lisääminen).
- Kiinteistöjen teknisten ylläpitokulujen (ilman henkilöstökuluja) kasvu tarkastelujakson aikana on 71 %.
- Toimintatuottojen 3 %:n vuotuisen kasvuoletettaman tulee kertyä raamibudjetoinnin ulkopuolisista tuloeristä.
- Vuosikate ei kata käyttöomaisuuspoistoja vuoteen 2015 saakka. Tarkastelujakson alussa vuosikatteen osuus poistoista on 67,6 % ja lopussa vain 18 %.
- Poistojen määrä viisinkertaistuu tarkastelujakson aikana 1,3 milj. eurosta lähes 6,3 milj. euroon.
- Tulos on negatiivinen koko tarkastelujakson ajan. Katettavien alijäämien yhteissummaksi muodostuu 27,2 milj. euroa.
- Investointien kokonaissumma tarkastelujakson aikana on yhteensä 45,5 milj. euroa. Investointien toteuttaminen ulkopuolisella rahoituksella lisää tulosta rasittavia korkomenoja.
- Investointien nettorahavirta on negatiivinen koko tarkastelujakson ajan. Nettorahaviran alijäämän yhteissummaksi muodostuu 43,3 milj. euroa.
- Seurakunnan taseeseen sisältyvät aikaisempien vuosien ylijäämät ovat tarkastelujakson aikana yhteensä 28,2 milj. euroa. Tuloksen alijäämien ja investointien negatiivisen nettorahaviran yhteismäärä on 70,5 milj. euroa.
- Kiinteistöselvityksen sisältämien investointien toteuttaminen johtaa seurakunnan talouden sellaiseen katastrofaaliseen tilaan, jonka tasapainottaminen ei enää ole mahdollista. Tarkastelujakson päättyessä talouden kokonaisalijäämä vastaa suuruusluokaltaan kahden vuoden toimintakuluja.

KJ 15:1,3:

"Talousarviossa ja toiminta- ja taloussuunnitelmassa ja niiden hyväksymisen yhteydessä on päätettävä toimenpiteistä, joilla edellisen vuoden taseen osoittama alijäämä katetaan ottaen huomioon myös talousarvion laatimisvuonna kertyväksi arvioitu yli- tai alijäämä."

17.2.2010

Kommentaari, kohta 7:

...”Talousarvion sekä toiminta ja taloussuunnitelman laatimisen yhteydessä on päätettävä toimenpiteistä, miten kertynyt taikka kertymässä oleva alijäämä katetaan. Se tarkoittaa, että seurakunnan tulot on saatava menoja suuremmiksi tulevina vuosina. Toimenpideohjelma voidaan tehdä kolmea vuotta pidemmälle ajalle, mikäli ohjelma on realistinen ja mikäli luottamushenkilöt ja viranhaltijat sitoutuvat toimenpideohjelman toteuttamiseen.”