

ESPOON SEURAKUNTAYHTYMÄN KIINTEISTÖ- JA TILAOHJELMA 2017–2021

Kiinteistöt ja seurakuntien toiminta

Espon seurakuntayhtymän kiinteistöpalveluiden keskeisin tehtävä on tarjota seurakunnille niiden toimintaa tukevia toimitiloja, vastata seurakuntayhtymän asunnoista sekä tarjota niitä vuokralle palvelussuhteessa oleville ja ulkopuoliseen käyttöön. Seurakuntayhtymä omistaa maa-alueita sekä sijoitustarkoituksessa hankittuja tiloja, joiden tuotoilla tuetaan yhtymän taloutta.

Seurakuntien toiminta edellyttää tiloja, joissa on luonteva mahdollisuus kohtaamiseen, seurakunnalliseen toimintaan kaikissa muodoissaan sekä seurakunnallisten palveluiden tarjoamiseen.

Kiinteistöohjelman tavoite on optimoida tulevien vuosien korjausvelan ja tilojen käytettävyyden tasapainoa. Taloudelliset puitteet ohjaavat kaikkia tulevia peruskorjaus- tai vuokratilojen mahdollisia muutostarpeita.

Tavoitetila

Kiinteistöpalvelut tarjoaa seurakuntien käyttöön tiloja, joiden sijainnissa huomioidaan yhteiskunnan kehitys ja Espon alueelliset kehitysnäkymät. Tarjottavat tilat vastaavat toiminnallisesti ja varustukseltaan ajan asettamia vaatimuksia. Seurakuntien toimintojen kehittymiseen vastataan tekemällä tiloista muuntojoustavia.

Kiinteistöpalvelut ylläpitää olemassa olevaa rakennuskantaa varmistaen taloudellisesti kestävän, terveellisen ja turvallisen toiminnan käytettävissä tiloissa. Kiinteistöjä ylläpidetään suunnitelmallisesti korjaustarpeet ennakoimalla. Tilojen käyttöä seurataan aktiivisesti, ja kerättävällä seurantatiedolla ohjataan tulevien tilaratkaisujen suunnittelua. Kiinteistösijoitusten osalta tavoitellaan pitkäjännitteistä taloudellista hyötyä ja omassa käytössä olevien kiinteistöjen osalta toiminnallista hyötyä kohtuullisin kustannuksin.

Kiinteistönpidon lähtökohdat

Seurakuntien tarpeet ohjaavat tilojen kehittämistä ja ylläpitoa. Seurakuntien tarpeet ja niiden toteutus kytketään yhtymän taloudellisiin resursseihin hakemalla kustannustehokkaita ratkaisuja. Kiinteistöomistukset ovat oleellinen osa yhtymän varallisuutta. Strategiakauden aikana luodaan järjestelmä, jonka avulla voidaan asettaa kiinteistösijoituskohtaisia tuottotavoitteita ja seurata niiden toteutumista. Korjausrakentamisen myötä tilat pidetään terveellisinä ja turvallisina. Pitkäjänteinen korjaaminen minimoi korjaamiseen sitoutuvat kustannukset. Korjaustoiminnassa huomioidaan arvokiinteistöjen erityistarpeet. Tilojen esteettömyyttä ylläpidetään ja parannetaan.

Painopistealueet

Kiinteistöohjelman keskeisimmät tavoitteet strategiakauden aikana ovat seuraavat:

Laaditaan asunnoille, tiloille ja omistuksille realisointiohjelma.

Sijoitusasuntokannan suhteellinen vuokratuottotavoite on 3-5 prosenttia.

Leirikeskustoiminnan tavoitteet täsmennetään.

Tiloja hankitaan vuokraamalla.

Kiinteistöt seurakunnallisen toiminnan tukena

Palveluita keskitetään liikenneväylien varteen kaupallisten palveluiden yhteyteen.

Seurakuntia palvelevien tilojen tulee olla hyvin saavutettavissa lähellä ihmisiä.

Kiinteistöjen käytössä tulee huomioida tilojen käytön tehokkuus ja käytön tulee pohjautua selkeisiin pelisääntöihin.

Tilojen käyttöä rajoittavista toimintatavoista pyritään eroon yhteistyössä seurakuntien kanssa. *(Espoon seurakuntayhtymän tilojen käyttöä selvittäneen työryhmän raportti yhteiselle kirkkovaltuustolle 17.11.2015)*

Kehitetään menettely seurakuntien tilankäytön tehostamiseen.

Seurakuntien välistä tilojen yhteiskäyttöä kehitetään yhteistyössä seurakuntien kanssa.

Uusissa ja korjattavissa tiloissa tulee huomioida monikäyttöisyys, tilajoustavuus sekä uuden tekniikan hyödyntäminen.

Kiinteistöomistukset

Maaomistukset ja kiinteistöt ovat pitkäjänteinen ja turvallinen sijoitusmuoto.

Omistukset priorisoidaan ja tilat asetetaan järjestykseen, mistä voidaan tai ei voida luopua ja mikä on oleellinen toiminnan kannalta, ja realisoinneille laaditaan pitkätähtäimen suunnitelma. Niistä tiloista, jotka eivät täytä toiminnallisia tavoitteita, pyritään luopumaan strategiakauden aikana. Ydinkiinteistöt luetteloidaan, ja niistä ei luovuta. Tarkastelussa huomioidaan kunkin kohteen korjausvelka.

Tila vuokrataan ulkopuoliseen käyttöön tai tilasta luovutaan, mikäli käyttöaste omassa käytössä jää matalaksi. *(Espoon seurakuntayhtymän tilojen käyttöä selvittäneen työryhmän raportti yhteiselle kirkkovaltuustolle 17.11.2015)* Strategiakauden aikana määritellään, mitä matala käyttö tarkoittaa.

Peruskorjausta vaativien tilojen korjaus ajoitetaan siten, että tieto tilojen käytöstä korjauksen jälkeen on käytettävissä ennen korjaustoimenpiteiden aloittamista. *(Espoon seurakuntayhtymän tilojen käyttöä selvittäneen työryhmän raportti yhteiselle kirkkovaltuustolle 17.11.2015)*

Korjauksia ja rakennuksia suunniteltaessa pyritään aina punnitsemaan suunniteltuihin ratkaisuihin liittyvät ympäristönäkökohdat.

Asunto-omistukset

Seurakuntayhtymän omistamat asunnot on ensisijaisesti tarkoitettu omalle henkilökunnalle. Näiden asuntojen vuokratasossa pyritään lähemmäksi markkinahintatasoa ja vuokrasopimusten määräaikaisuuteen.

Asuntojen hankinnassa painotetaan asuntojen hankintaa Espoosta.

Asuntojen hankinnassa voidaan hyödyntää vaihtokauppaa maakaupan yhteydessä tai pienimittakaavaista omaa rakentamista kaavoitukseen liittyen.

Asuntorahastot ovat vaihtoehto omille asuntosijoituksille.

Diakonia-asuntoja tarjotaan jatkossakin täyttämään seurakuntatyön perustehtävää.

Ulkopuolisille vuokrattavissa asunnoissa voidaan käyttää sekä määräaikaista että toistaiseksi voimassa olevia sopimuksia, ja vuokrien tulee olla asuntojen vuokrattavuus huomioiden markkinahintaisia.

Suurimmista ja huonokuntoisimmista asunnoista luovutaan ja asuntokantaa muokataan paremmin vastaamaan kysyntää sijainnin ja kokojakauman osalta.

Leirikeskukset

Leirikeskustoiminta on tulevaisuudessakin osa keskeistä seurakunnallista toimintaa.

Leirikeskustoimintaa tehostetaan huomioimalla nykyistä paremmin kunkin keskuksen potentiaalinen kapasiteetti ja toimintaedellytykset. Hilan ja Velskolan leirikeskuksiin liittyviä erilaisia tulevaisuuden kuvia selvitetään sekä toiminnallisista että taloudellisista näkökulmista.

Leirikeskusten maankäyttöä sekä teknisiä että toiminnallisia toimintaedellytyksiä kehitetään tarvittaessa investoimalla.

Leirikeskusten kapasiteetin myymistä ulkopuolisille kehitetään ja tehostetaan kausittaisen vajaakäytön vähentämiseksi.

Kaavoitusta koskeva edunvalvonta

Espoon kaavoitukseen vaikutetaan aktiivisesti.

Omien maa-alueiden kaavoitus ajoitetaan ajallisesti samaan yhteyteen ympäröivän alueen kehityksen kaavoituksen etenemisen kanssa. Kaavoituksen eteenpäin viemisessä huomioidaan alueen ja markkinatilanteen kehittyminen.

Omistetuista maa-alueista ja niiden kehityksestä tavoitellaan pitkäjänteisiä tuottoja.