

Tiedolla johtaminen

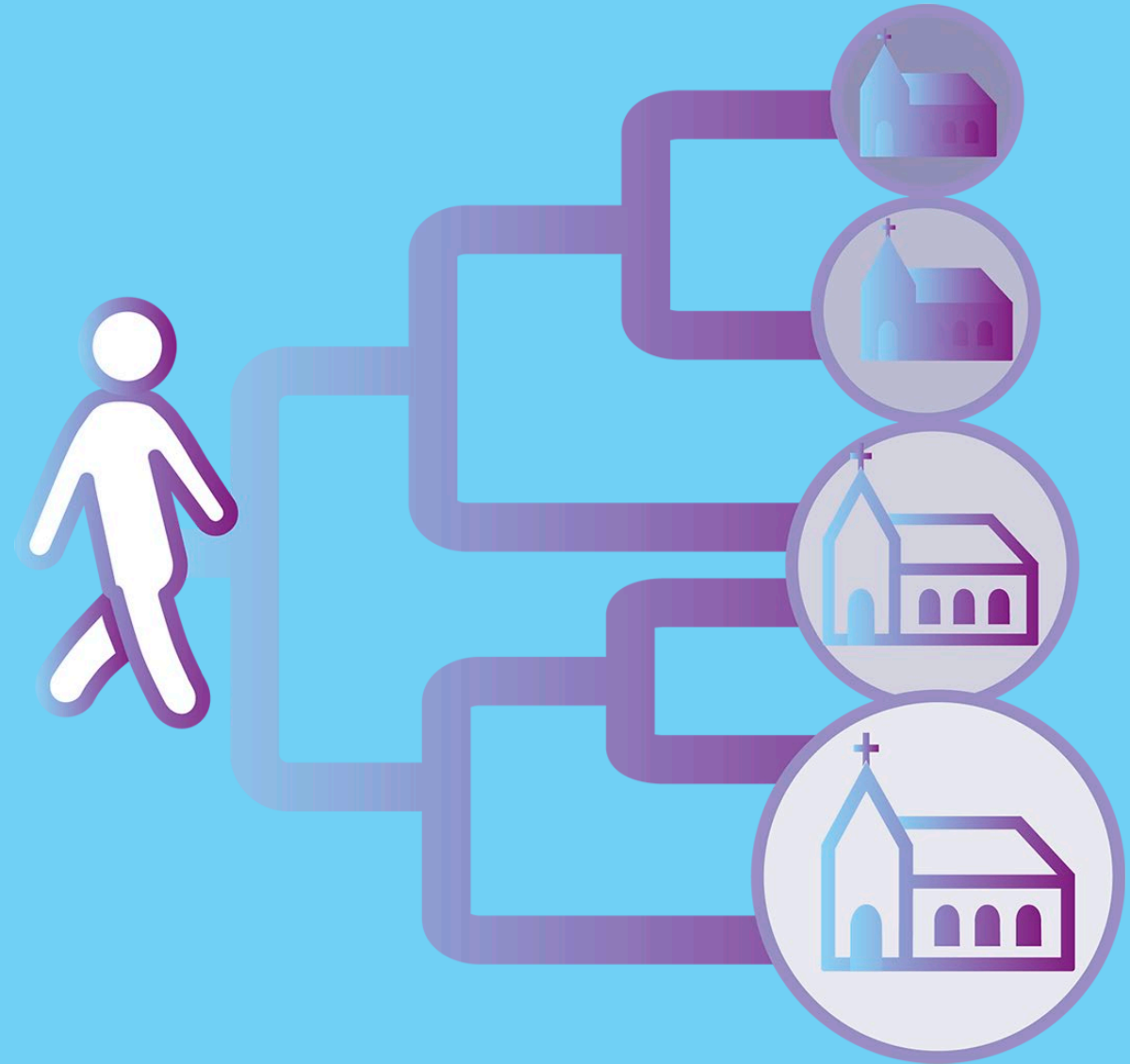
Seurakunnan luottamushenkilöiden
teemamateriaalit 2023–2026

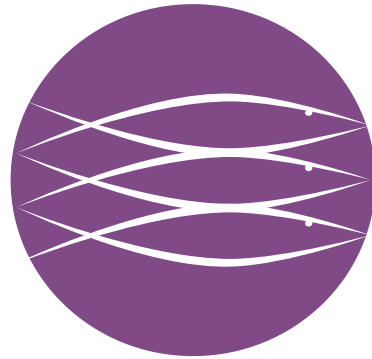


Tiedolla johtaminen seurakuntien kiinteistöjä koskevissa päätöksissä

Heikki Päätalo, kiinteistöjohtaja
Tampereen ev.lut. seurakunnat

Luotsi-webinaari 6.3.2024





Tiedolla johtaminen seurakuntien kiinteistöjä koskevassa päätöksenteossa

6.3.2024
Heikki Päätalo

Tiedolla johtaminen

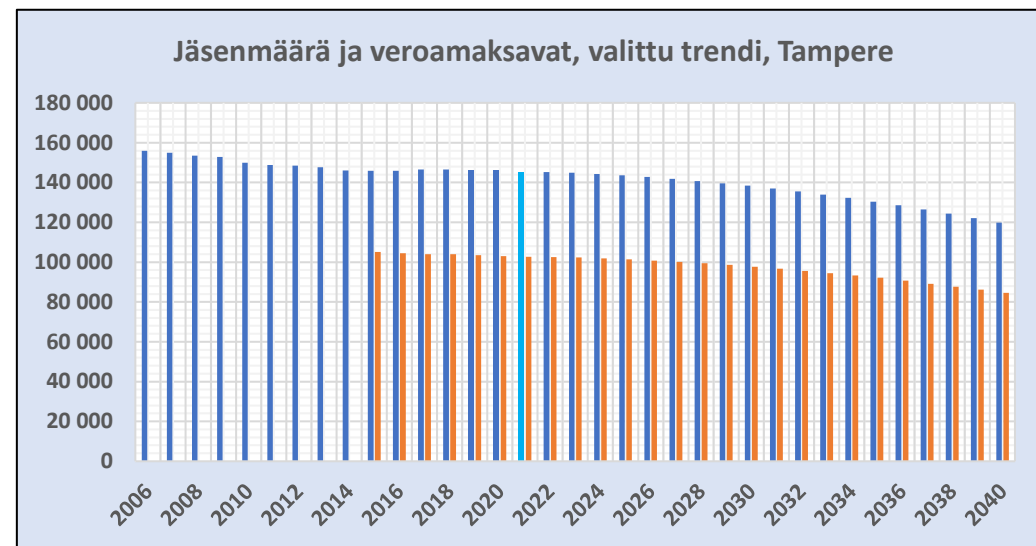
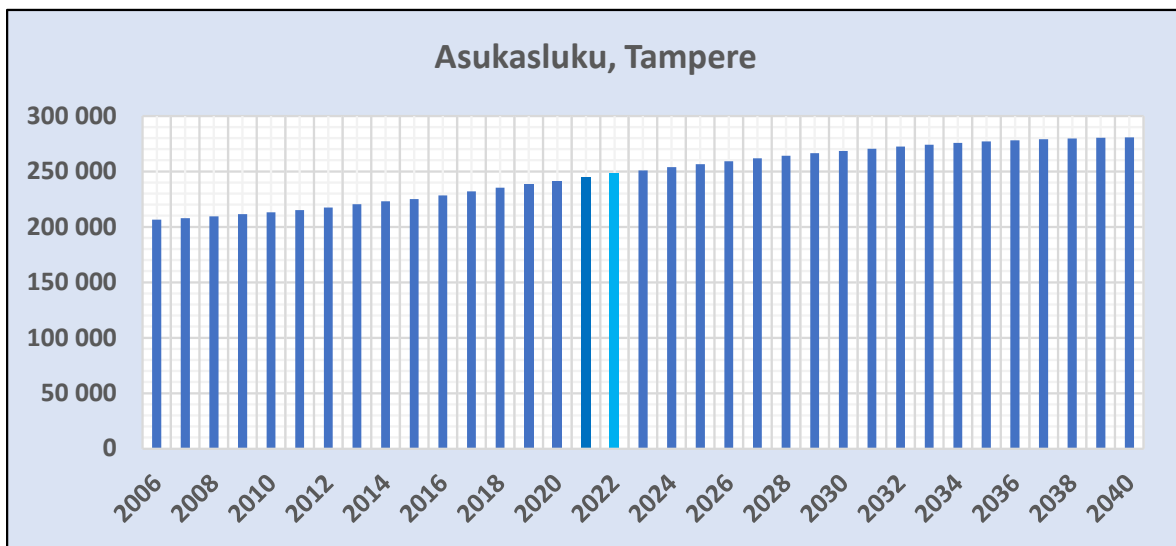
Tieto

- **Kohteet ja perustiedot**
 - Basis, kiinteistötietojärjestelmä, kohdekortit, excel jne.
- **Kohteiden tunnusluvut**
 - pinta-ala, kulutustiedot jne. sekä näistä laskettavat tunnusluvut
- **Kustannukset**
 - käyttökustannukset ja tunnusluvut
 - Korjauskustannukset ja korjausvelka
- **Kohteen kunto**
 - kuntoarviot ja PTS
 - korjaushistoria ja tulevat peruskorjaustarpeet
- **Kohteiden kulttuuriperintöarvot**
- **Tieto toimintaympäristöstä**
 - Jäsenennuste, talousennuste, kaupunkikehitys



Jäsenennuste

FCG:n raportti 31.5.2022



Tampere (1000 eur)	2006	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Asukasluku	206 368	213 217	225 118	228 274	231 853	235 239	238 140	241 391	244 315	247 918	250 958	253 843	256 586	259 191	261 677	264 062	266 346	268 502
Muutos-%				1,40 %	1,57 %	1,46 %	1,23 %	1,37 %	1,21 %	1,47 %	1,23 %	1,15 %	1,08 %	1,02 %	0,96 %	0,91 %	0,86 %	0,81 %
Jäsenmäärä	155 990	149 989	145 869	145 907	146 600	146 572	146 067	145 989	145 357	145 308	144 871	144 291	143 581	142 747	141 802	140 759	139 621	138 377
Muutos kpl				38	693	-28	-505	-78	-632	-49	-438	-579	-710	-834	-945	-1 043	-1 138	-1 244
Muutos %				0,03 %	0,47 %	-0,02 %	-0,34 %	-0,05 %	-0,43 %	-0,03 %	-0,30 %	-0,40 %	-0,49 %	-0,58 %	-0,66 %	-0,74 %	-0,81 %	-0,89 %
Suhde jäsenmäärä / asukasluku %	75,6 %	70,3 %	64,8 %	63,9 %	63,2 %	62,3 %	61,3 %	60,5 %	59,5 %	58,6 %	57,7 %	56,8 %	56,0 %	55,1 %	54,2 %	53,3 %	52,4 %	51,5 %
Veroa maksavat			105 070	104 415	103 913	104 053	103 567	103 079	102 666	102 605	102 294	101 884	101 389	100 809	100 154	99 426	98 630	97 758
Muutos kpl				0	103 913	140	-486	-488	-413	-60	-312	-410	-494	-581	-655	-728	-797	-872
Muutos %				0,00 %	99,52 %	0,13 %	-0,47 %	-0,47 %	-0,40 %	-0,06 %	-0,30 %	-0,40 %	-0,49 %	-0,57 %	-0,65 %	-0,73 %	-0,80 %	-0,88 %

Tampere (1000 eur)	2006	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Asukasluku	206 368	213 217	225 118	228 274	231 853	235 239	238 140	241 391	244 315	247 918	250 958	253 843	256 586	259 191	261 677	264 062	266 346	268 502
Muutos-%				1,40 %	1,57 %	1,46 %	1,23 %	1,37 %	1,21 %	1,47 %	1,23 %	1,15 %	1,08 %	1,02 %	0,96 %	0,91 %	0,86 %	0,81 %
Jäsenmäärä	155 990	149 989	145 869	145 907	146 600	146 572	146 067	145 989	145 357	145 113	144 475	143 691	142 772	141 725	140 564	139 301	137 941	136 471
Muutos kpl				38	693	-28	-505	-78	-632	-244	-638	-784	-919	-1 047	-1 161	-1 262	-1 361	-1 470
Muutos %				0,03 %	0,47 %	-0,02 %	-0,34 %	-0,05 %	-0,43 %	-0,17 %	-0,44 %	-0,54 %	-0,64 %	-0,73 %	-0,82 %	-0,90 %	-0,98 %	-1,07 %
Suhde jäsenmäärä / asukasluku %	75,6 %	70,3 %	64,8 %	63,9 %	63,2 %	62,3 %	61,3 %	60,5 %	59,5 %	58,5 %	57,6 %	56,6 %	55,6 %	54,7 %	53,7 %	52,8 %	51,8 %	50,8 %
Veroa maksavat			105 070	104 415	103 913	104 053	103 567	103 079	102 666	102 467	102 014	101 459	100 818	100 087	99 279	98 396	97 443	96 412
Muutos kpl				0	103 913	140	-486	-488	-413	-198	-453	-555	-642	-731	-807	-883	-954	-1 031
Muutos %				0,00 %	99,52 %	0,13 %	-0,47 %	-0,47 %	-0,40 %	-0,19 %	-0,44 %	-0,54 %	-0,63 %	-0,73 %	-0,81 %	-0,89 %	-0,97 %	-1,06 %

Korjausvelka

1. Omaisuuden määrätiedot

Seurakuntatalous	Tampereen srky		
Seurakuntalaisten määrä 31.12.2016	145 907 hlö		
Kustannuspaikat	73 kpl		
Rakennukset	86 kpl		
Huoneala yhteensä	80 886 hum ²	0,554 hum ² /hlö	
Bruttoala	89 723 brm ²	0,615 brm ² /hlö	

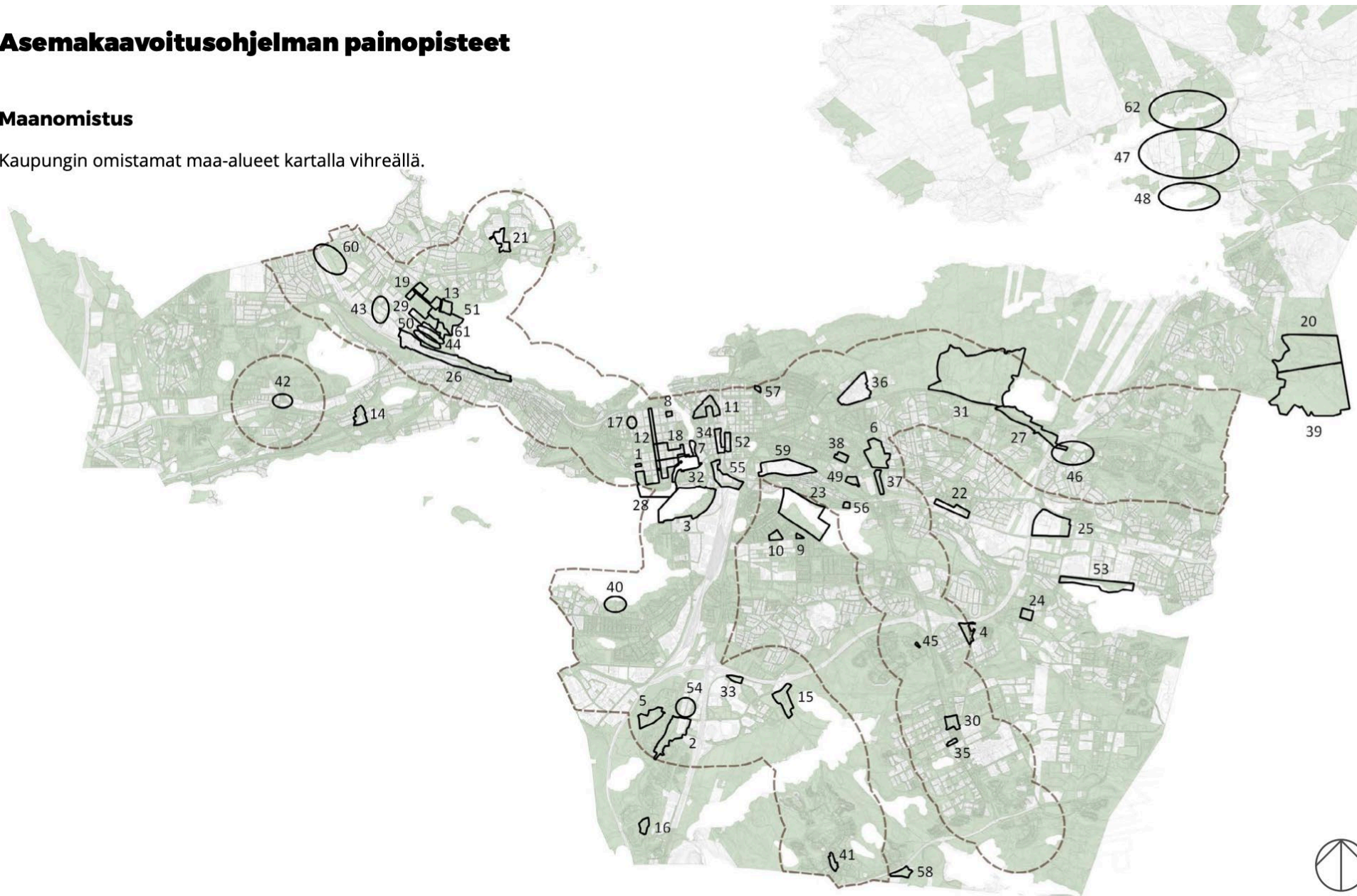
2. Omaisuuden hintatiedot

			€/brm ²	€/hlö
Uudishinta	JHA	275 520 661 €	3 071	1 888
Tekninen nykyarvo	TNA	162 646 922 €	1 813	1 115
Kuntotaso	KU%	59,0 %		
Korjausvastuu	KVA	112 873 739 €	1 258	774
Korjausvelka	KVE	49 501 293 €	552	339
Kuntotasotavoite	TA%	75 %		
Kuluma vuonna 2018		-3 301 960 €/a	-3,07 €/brm ² /kk	-1,89 €/hlö/kk
Suhteellinen kuluma vuonna 2018		-1,20 %/a		

Asemakaavoitusohjelman painopisteet

Maanomistus

Kaupungin omistamat maa-alueet kartalla vihreällä.



Tiedolla johtaminen

Johtaminen

”Suunnitelmien laatiminen, päätöksenteko ja toimenpiteiden toteuttaminen laadittujen suunnitelmien pohjalta”

- riittävän pitkäjänteinen suunnitelmallisuus
- tehtävien toimenpiteiden perustelevuus



Kiinteistöstrategia tiedolla johtamisen tukena

- mahdollistaa kokonaiskuvan ymmärtämisen
 - päättäjät
 - viranhaltijat
- luo raamit pitkän tähtäimen suunnitelmallisuudelle ja tuleville päätöksille
- antaa pohjan yhteiselle sitoutumiselle myös vaalikausien yli



Kiinteistöstrategia tiedolla johtamisen tukena

- sisältää periaatteet ja linjaukset kiinteistöihin liittyvästä toiminnasta
 - salkutus
 - korjausvelka
 - kuinka suuri osuus resursseista halutaan ohjata kiinteistöihin jne.
- osapuolten sitouttaminen yhteiseen pitkän ajan suunnitelmaan (käyttäjät, johtajat ja päättäjät)



Salkutus

Salkutus & laskennallinen korjausvelka



Arvokohde
Säilytettävä
Kehitettävä
Luovutettava

2018 => 2024
6

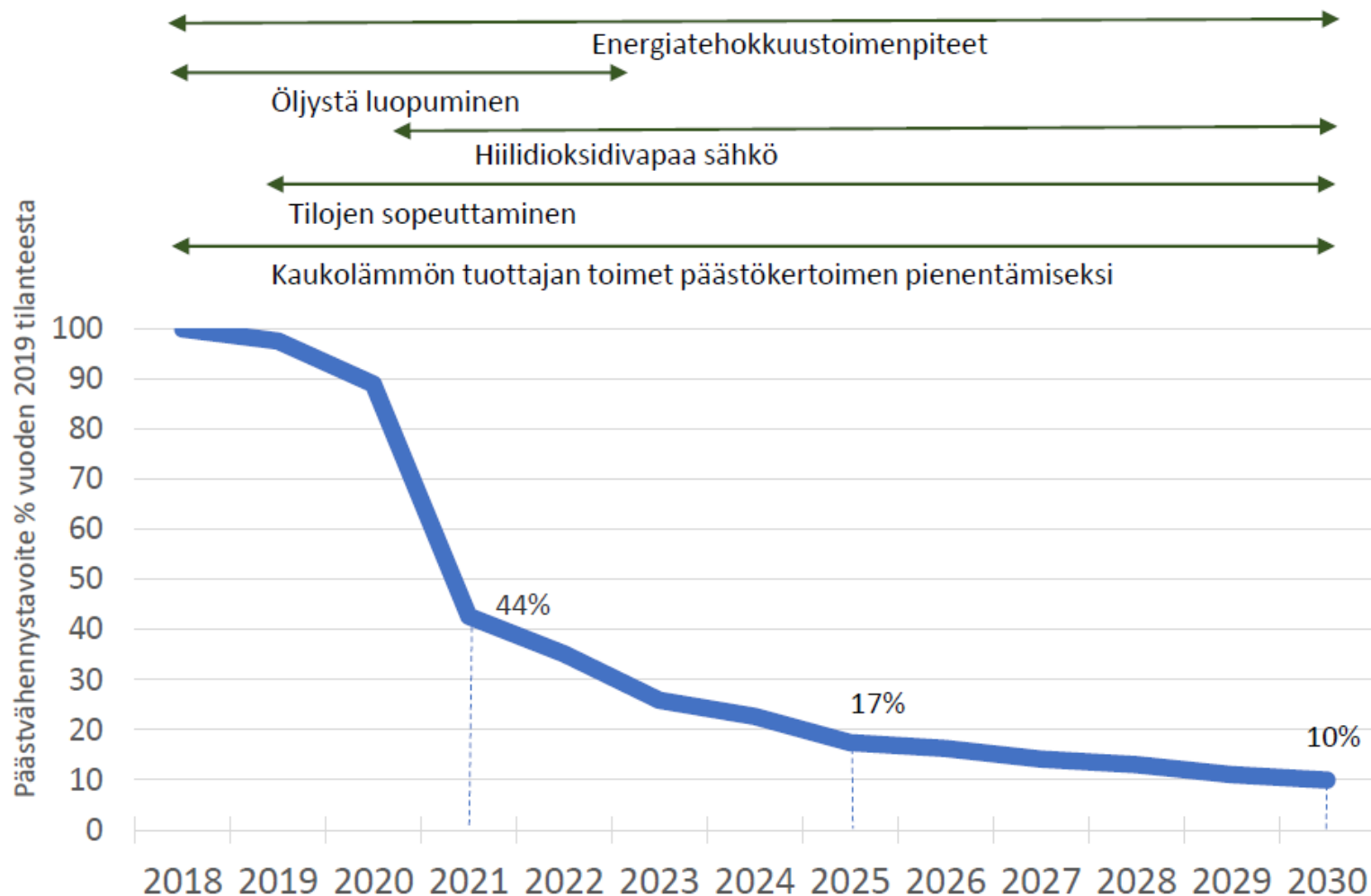
Laskennallinen päivitys tehty vuodesta 2018 vuoteen 2024.
Vuotuinen kuluma huomioitu 6 vuoden osalta
Hintoihin tehty indeksipäivitys
Kohdekohtaisia korjauksia ei huomioitu vuoden 2019 jälkeen

Salkku	YKSILÖINTITIEDOT	LAAJUUSTIEDOT				VNUUSLUV	KULUMA			KORJAUSVELKA			
		Huoneala (hum ²)	Kerrosala (kem ²)	Bruttoala (brm ²)	Rakennusvuosi (VVVV)		Päivitetty kuntotaso (%)	Kuluma (€/a)	Kuluma (%/a)	Kuluma (€/kk/brm ²)	Kuntotaso- tavoite (%)	Kuluma- päivitetty korjausvelka (€)	Kuluma- ja Indeksikorjattu korjausvelka (€)
	Kirjoniemen päärakennus-80	1 893	2 064	2 082	1980	64,8 %	-93 500	-1,6 %	-3,74	75 %	614 256	691 038	53 258
	Kirjoniemen laajennusosa-08	277	302	305	2008	81,2 %	-15 029	-1,7 %	-4,11	75 %	0	0	0
	Kirjoniemen laajennusosa-93	1 836	2 002	2 020	1993	72,5 %	-77 434	-1,5 %	-3,19	75 %	129 056	145 188	0
	Kirjoniemen huoltorakennus	88	96	97	1993	65,5 %	-2 692	-1,6 %	-2,31	75 %	15 983	17 981	0
	Kirjoniemen Virkkula	199	216	218	1904	70,7 %	-5 520	-1,8 %	-2,11	75 %	13 182	14 830	0
	Kirjoniemen saunarakennus	88	96	97	1970	26,0 %	-2 378	-1,0 %	-2,04	75 %	116 504	131 066	102 238
	Vatjalan hautausmaa/ Krematorio	700	763	770	2013	89,0 %	-32 695	-1,0 %	-3,54	75 %	0	0	0
	Aitolahden hautausmaa/ uusi huoltorakennus	190	207	209	2004	70,0 %	-7 589	-2,0 %	-3,03	75 %	18 973	21 345	0
	Vatjalan hautausmaa/ varastorakennus	339	370	373	1988	44,0 %	-5 094	-1,0 %	-1,14	65 %	106 975	120 347	76 410
	Vatjalan hautausmaa/ huoltorakennus	339	370	373	1960	41,5 %	-7 043	-1,0 %	-1,57	65 %	158 882	178 742	116 622
	Vatjalan hautausmaa/ porttirakennus	9	10	10	1960	24,4 %	-37	-0,4 %	-0,31	65 %	3 768	4 239	3 545
	Kalevankankaan talousrakennus/ruokala,verstas,sos.tila	239	260	262	1956	56,0 %	-9 518	-2,0 %	-3,03	75 %	90 421	101 724	33 313
	Kalevankankaan talousrak. Laajennus	516	562	567	1994	50,0 %	-20 574	-2,0 %	-3,02	75 %	257 170	289 317	133 729
	Kalevankankaan talousrakennus LJ	275	300	303	1966	26,8 %	-1 690	-0,4 %	-0,46	75 %	203 587	229 035	193 450
	Kalevankankaan toimistorakennus	110	120	121	1880	39,8 %	-1 541	-0,6 %	-1,06	75 %	96 147	108 165	86 902
	Kalevankankaan itäpäähän asuinrakennus	51	65	56	1946	41,2 %	-1 613	-1,3 %	-2,40	75 %	40 708	45 796	31 030
	Kalevankankaan itäpäähän talousrakennus	124	135	136	1946	38,3 %	-2 768	-1,1 %	-1,70	75 %	90 588	101 911	73 983
	Kalevankankaan varastorakennus	50	55	56	1988	44,0 %	-774	-1,0 %	-1,15	75 %	24 005	27 006	19 359
	Kalevankankaan katos muurilla	73	79	80	1955	36,1 %	-54	-0,2 %	-0,06	75 %	13 801	15 527	13 475
	Kalevankankaan pääportin wc:t	37	40	40	1934	35,5 %	-140	-0,3 %	-0,29	75 %	19 062	21 444	18 222
	Aitolahden kirkko	1 521	1 658	1 673	2002	68,4 %	-180 564	-1,8 %	-8,99	74 %	561 754	631 973	0
	Aitolahden kirkon seurakuntatalo	497	542	547	1980	67,4 %	-22 627	-1,6 %	-3,45	75 %	110 945	124 813	0
	Aitolahden vanha kirkko	326	355	358	1928	42,3 %	-11 171	-1,0 %	-2,60	55 %	138 480	155 790	71 452
	Aitolahden vanhan kirkon kellotapuli	48	52	52	1928	32,7 %	-909	-0,4 %	-1,46	55 %	45 457	51 139	40 006
	Pispalan kirkko	362	395	399	1971	52,5 %	-17 450	-0,9 %	-3,64	75 %	414 215	465 992	309 513
	Pispalan kirkon seurakuntatalo	962	1 049	1 059	1949	56,1 %	-24 863	-0,9 %	-1,96	75 %	533 990	600 738	384 812
	Pispalan kirkko=laajennusosa	92	100	101	2018	94,0 %	-2 693	-1,0 %	-2,22	75 %	0	0	0
	Pispalan kirkon kirkon kellotapuli kirkossa	9	10	10	1971	36,6 %	-313	-0,8 %	-2,61	75 %	15 022	16 899	13 144
	Lielahden kirkko	875	954	963	1961	38,7 %	-37 085	-1,0 %	-3,21	75 %	1 295 119	1 457 009	1 072 610
	Lielahden kirkon asunnot A1 ja A4	161	175	177	1961	47,9 %	-4 884	-1,4 %	-2,30	75 %	96 061	108 068	66 754
	Lielahden kirkon kellotapuli	9	10	10	2003	70,2 %	-704	-1,8 %	-5,87	75 %	1 878	2 112	0
	Tesoman kirkko	963	1 050	1 060	1978	55,0 %	-51 021	-1,3 %	-4,01	75 %	784 937	883 054	478 812
	Tesoman kirkon kellotapuli	9	10	10	1978	42,2 %	-313	-0,8 %	-2,61	75 %	12 831	14 435	10 953
	Hervannan kirkko	2 739	2 985	3 012	1979	45,9 %	-111 573	-1,0 %	-3,09	75 %	3 246 780	3 652 627	2 577 341
	Hervannan kirkon kellotapuli	9	10	10	1979	43,0 %	-313	-0,8 %	-2,61	75 %	12 518	14 083	10 640
	Härmälän kirkko	358	390	394	1972	39,0 %	-8 994	-0,8 %	-1,90	75 %	380 935	428 552	326 969
	Härmälän kirkon kellotapuli	9	10	10	1972	37,4 %	-313	-0,8 %	-2,61	75 %	14 709	16 547	12 831
	Härmälän kirkon seurakuntatalo	542	591	596	1949	50,8 %	-14 963	-0,9 %	-2,09	75 %	385 211	433 362	295 434
	Härmälän pappila/ asuinrakennus	247	314	272	1949	30,2 %	-6 558	-1,2 %	-2,01	75 %	248 968	280 089	209 622
	Kalevan kirkko	3 303	3 600	3 633	1966	56,4 %	-222 066	-0,9 %	-5,09	75 %	4 523 988	5 089 486	3 191 591
	Aleksanterin kirkko	1 587	1 730	1 746	1881	37,0 %	-60 051	-0,8 %	-2,87	65 %	2 205 896	2 481 633	1 845 589
	Aleksanterin kirkon krypta	393	812	820	2008	79,2 %	-35 887	-1,8 %	-3,65	75 %	0	0	0
	Keskustorin Vanha kirkko	463	505	510	1824	43,3 %	-16 258	-0,8 %	-2,66	55 %	230 109	258 872	132 558
	Vanha kirkko/ kellotapuli	90	98	99	1828	38,1 %	-2 019	-0,5 %	-1,70	55 %	64 763	72 859	52 649

Tilojen sopeuttaminen 2016 - 2040

Tampereen ev.lut seurakuntayhtymä	Kiinteistöpalvelut / H.Päätalo 26.1.2024													
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2030	2040
Jäsenmääräennuste (FCG 31.8.23)	145907	146600	146572	146567	145989	145357	145113	143604	143261	142950	142616	142348	142395	139757
Jäsenmääräennuste (Treen srky)	145907	146600	146572	146567	146443	145357	143999	143489	142540	141705	140845	139960	137220	127250
	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2
Eteläinen seurakunta	10173	9712	8871	9035	9035	9000	9000	8786	8666	8666	8443	7525	6248	6007
Tuomiokirkkoseurakunta	10778	10490	10193	10027	10027	9889	9889	9889	9588	9246	9021	8996	8695	7970
Messukylän seurakunta	10432	9756	9229	8748	8465	8429	8429	8429	8429	8429	8403	8206	6797	6877
Harjun seurakunta	5648	5498	5591	5853	5853	5798	5798	5110	4033	4113	4113	4113	3911	3661
Ruotsalainen seurakunta	302	302	173	173	173	201	201	201	251	236	220	215	200	200
Yhteensä	37333	35758	34057	33836	33553	33317	33317	32415	30967	30690	30200	29055	25851	24715
	0 %	-4 %	-9 %	-9 %	-10 %	-11 %	-11 %	-13 %	-17 %	-18 %	-19 %	-22 %	-31 %	-34 %
Yhteinen kasvatus	1287	1287	1287	1287	1200	1056	1100	1100	1100	1100	1100	1100	1100	1100
Yhteinen diakonia	2042	1964	1964	1422	1422	1378	1851	1851	1902	1902	1902	1850	1750	1600
Yhteiset tehtävät/tukipalvelut	3200	2991	2991	2779	2750	3055	2815	2815	2797	2797	2750	2700	2600	2400
Yhteensä	6529	6242	6242	5488	5372	5489	5766	5766	5798,5	5798,5	5751,5	5650	5450	5100
	0 %	-4 %	-4 %	-16 %	-18 %	-16 %	-12 %	-12 %	-11 %	-11 %	-12 %	-13 %	-17 %	-22 %
	0,045	0,043	0,043	0,037	0,037	0,038	0,040	0,040	0,041	0,041	0,041	0,040	0,040	0,040
Leirikeskukset	9714	9714	13116	11002	10725	9721	7657	7657	7953	7953	7953	8053	8053	7995
Muutos lähtötilanteeseen	0 %	0 %	35 %	13 %	10 %	0 %	-21 %	-21 %	-18 %	-18 %	-18 %	-17 %	-17 %	-18 %
Kappelit	3845	3845	3845	3845	3845	3845	3845	3845	3845	3845	3845	3845	3845	3845
Krematorio	763	763	763	763	763	763	763	763	763	763	763	763	0	0
Hautausmaahuolto	3623	3543	3543	3543	3727	3607	3857	3857	3917	4117	4017	3813	3251	3251
Yhteensä	8231	8151	8151	8151	8335	8215	8465	8465	8525	8725	8625	8421	7096	7096
Muutos lähtötilanteeseen	0 %	-1 %	-1 %	-1 %	1 %	0 %	3 %	3 %	4 %	6 %	5 %	2 %	-14 %	-14 %
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2030	2040
	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2
Kaikki yhteensä	61807	59865	61566	58477	57985	56742	55205	54303	53244	53167	52530	51179	46450	44906
m2/jäsen	0,424	0,408	0,420	0,399	0,396	0,390	0,383	0,378	0,374	0,375	0,373	0,366	0,339	0,353
muutos	0	-1942	-241	-3330	-3822	-5065	-6602	-7504	-8563	-8640	-9277	-10628	-15357	-16901
Muutos lähtötilanteeseen	0 %	-3 %	0 %	-5 %	-6 %	-8 %	-11 %	-12 %	-14 %	-14 %	-15 %	-17 %	-25 %	-27 %

Päästövähennyksen tiekartta



- Tilojen sopeuttaminen suunnitelman mukaisesti
- Jäljellä olevien kiinteistöjen energiatehokkuustoimien kautta 1,5% energiansäästö vuosittain
- Öljystä luopuminen 2023 loppuun mennessä
- Hiilidioksidivapaan sähkön hankinta vuodesta 2021 eteenpäin
- Kaukolämmön toimittajan toimet fossiilivapaamman lämmön tuottamiseksi



Luottamushenkilön rooli kiinteistöasioissa

- **Luottamushenkilö on päätöksentekijä**
 - päätöksentekijän vastuu päätöksistä
 - myös vaikeista asioista päättämättömyys on päätös
- **Luottamushenkilön tarve ja oikeus saada tietoa päätöksenteon tueksi**
- Kiinteistöt muodostavat taloudellisesti erittäin merkittävän kokonaisuuden. Siksi tarvitaan
 - tietoa
 - kokonaiskuvan ymmärrystä sirpaleisuuden ja osaoptimoinnin sijaan
 - pitkäjänteistä suunnitelmallisuutta
 - jatkuvuutta ja vaikuttamisen mahdollisuutta







Seurakunnan luottamushenkilöiden teemamateriaalit 2023–2026

Heikki Päätalo, kiinteistöjohtaja
Tampereen ev.lut. seurakunnat

Kirkkopalvelut ry /
STEP-opintokeskus 2024

