



# Facility Management strategi 2018-2022

vedtaget af Byrådet den 27. juni 2018

## Indholdsfortegnelse

1. Indledning .....	3
2. Formålet med ejendomsporteføljestrategien.....	4
3. Ejendomsporteføljens strategiske temaer .....	5
3.1 Borger møder borger: Flexibilitet og anvendelsesfællesskab .....	6
3.2 Indeklimavenlige, energieffektive og bæredygtige bygninger .....	7
3.3 Understøttelse af vækst, erhvervs- og byudvikling .....	8
3.4 Balance mellem brugernes ønsker og areal til rådighed .....	9
3.5 Værdibevarelse, målrettet drift og krav til vedligeholdelsesstand.....	10
3.6 Forretningsorientering og synliggørelse af omkostninger .....	13
4. Overblik over data og økonomi vedr. Furesø Kommunes ejendomme .....	14
5. Afsluttende bemærkninger .....	17
BILAG : Facility Management	

## 1. Indledning

Furesø Kommunes ejendomme er rammen om en række aktiviteter og kommunens kerneydelser, både med hensyn til børnepasning, undervisning, pleje, sundhed og forebyggelse, kultur, borgerservice, idræt og pasning af grønne områder.

Vision Furesø bærer overskriften "Vi skaber løsninger sammen" og lægger vægt på at udvikle Furesø som en attraktiv bosætningskommune med fokus på bæredygtig vækst og livskvalitet. Det er væsentligt, at ejendomsporteføljen er med til at understøtte kommunens vision, herunder:

- En kommune med stærke fællesskaber
- En grøn kommune, hvor vi værner om naturen
- Et rigt kultur-, fritids og idrætsliv
- En kommune hvor børn og unge kan uddanne sig og udvikle sig optimalt
- Et sundt og aktivt liv – hele livet

Furesø skal udvikles med respekt for vores smukke natur og med krav om god arkitektur og spændende byrum. Vi skal bl.a. gå foran i den grønne omstilling med vægt på energibesparelser og vedvarende energi.

Ejendommene kan anvendes som et redskab til at løse kerneopgaven, styrke samarbejde og videndeling og sikre trivsel.

Furesø Kommune er arealmæssigt opgjort til 56,81 km<sup>2</sup> og er med et indbyggertal på 40.928. Kommunens ejendomme på samlet ca. 273.111 m<sup>2</sup> har en nyopførelsesværdi på ca. 5,5 mia. kr. Som det er tilfældet med øvrige økonomiske ressourcer, er der behov for en strategi for, hvordan man bedst anvender kommunens ejendomsportefølje i et langsigtet perspektiv, og hvordan ejendomme, som ressource og værdi, forvaltes bedst muligt.

Furesø Kommune drifter 194 ejendomme, hvilket omfatter ca. 395 bygninger. Under afsnittet " data og økonomi" fremgår, hvorledes kommunens ejede samt lejede bygninger anvendes. Derudover ejer kommunen en del grundarealer på i alt ca. 4,7 km<sup>2</sup>.

Den nuværende ejendomsportefølje er opbygget gennem en lang årrække og er placeret i alle kommunens bydele: Jonstrup, Kirke Værløse, Værløse, Hareskovby samt Farum.

Ejendommene i den eksisterende ejendomsportefølje har gennem årene ændret anvendelse, når nye behov opstod, også til anvendelsesformer, som ejendommene oprindeligt ikke var tiltænkt til. Behov for fleksible fysiske rammer er steget f.eks. i takt med ny skolereform og nye læringsmiljøer.

Der er kommet et øget fokus på effektiv drift og økonomisk optimeret vedligeholdelse af kommunens ejendomme samt bevarelse af bygningernes kapitalværdi. En egentlig facility management strategi er derfor relevant og i tråd med KL's anbefalinger.

Organisatorisk har Furesø Kommune etableret en samlet enhed, Center for Kommunale Ejendomme og Anlæg, som i forvaltningens regi varetager ejerfunktionen for størstedelen af porteføljen. Der er med dette, samt etableringen af en tværgående FM funktion, skabt grundlag for at arbejde med og implementere en samlet facility management strategi.

## 2. Formålet med Facility Management strategien

Facility management strategien skal først og fremmest sætte en retning for arbejdet med ejendomsområdet i Furesø Kommune. Det betyder, at strategien vil være med til at skabe en fælles opfattelse af, hvilke mål der arbejdes efter. Strategien skal være forankret i målene og succeskriterierne for kommunens kerneopgave.

Ambitionen for ejendomsområdet er, at der skabes grundlag for en mere effektiv forvaltning af ejendomsporteføljen ud fra en langsigtet helhedstænkning i forhold til ejendommens værdi for Furesøs borgere – her tænkes økonomisk og som ramme for levering af kommunens kerneopgave: velfærd og service. Strategien skal understøtte kommunens by- og erhvervs udvikling, understøtte øvrige planer og strategier herunder kommuneplanen, skolereform mv. Samtidig kan vi vælge som offentlig indkøber at gå forrest i forhold til grønne og bæredygtige løsninger. Endvidere skulle strategien gerne blive en fælles platform for politiske beslutninger.

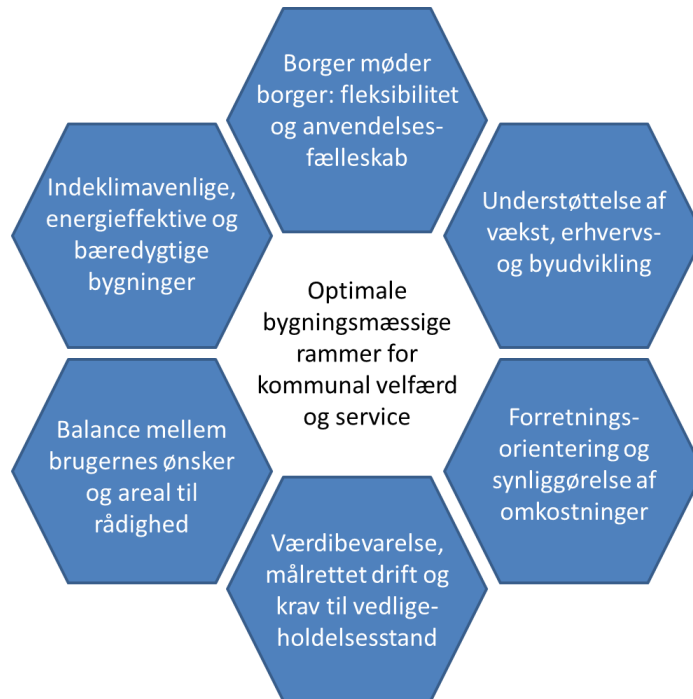
Målet med strategien er at skabe en både kortsigtet og langsigtet ramme for kommunens anlægsprogram. Dette gælder både i forhold til ny-, til- og ombygninger; køb, salg og leje af ejendomme, grunde og arealer.

Udgangspunktet er, at ejendomsporteføljen skal være så lille og fleksibel som muligt. Ejendommene skal drives billigst muligt under hensyntagen til de behov og kvalitetskrav som aktiviteten i bygningen har, herunder i forhold til grønne og bæredygtige løsninger. Dette kan blandt andet understøttes ved at følge TCO-princippet (se afsnit 3.6).

Visionen er at understøtte at kommunens ansatte skal koncentrere sig fuldt om det, de er ansat til: At give borgerne den bedst mulige service indenfor de udstukne mål og planer.

### 3. Strategiske temaer

Strategien er baseret på en central vision om 'Optimale bygningsmæssige rammer for kommunal velfærd og service' med seks strategiske temaer:



Med '**Optimale bygningsmæssige rammer for kommunal velfærd og service**' er der fokus på det helt centrale princip i Facilities Management, at bygninger og services *understøtter* kerneforretningen.

Formålet med bygningerne er således ikke bygningerne i sig selv, men de aktiviteter der foregår i og omkring bygningerne.

Dette understøttes af de seks strategiske temaer.

### 3.1. Borger møder borger og medarbejdere: Flexibilitet og anvendelsesfællesskab

Flere borgere og ændret demografi udløser – alt andet lige – ændret behov for både arealantal og i et vist omfang arealanvendelse.

Med 'borger møder borger og medarbejdere' skal der forsat arbejdes med at øge sammenhængskraften – og øge fællesanvendelsen af bygningerne. Rum påvirker menneskers adfærd. Derfor skal ejendommenes værdiskabelse og fremtoning i forhold til såvel borgere som medarbejdere have et strategisk fokus.

Kommunens m<sup>2</sup> skal udnyttes bedst muligt, og det skal kortlægges, hvordan ejendommene bruges i dag med henblik på en bedre udnyttelse, hvordan arealerne benyttes set over døgnet, og hvordan udnyttelsen kan ske på tværs af faglig og organisatorisk tilknytning, så arealerne kan tilpasses kommunens nuværende og fremtidige aktiviteter og kerneydelser. Samspillet i forhold til den teknologiske udvikling skal i den forbindelse tillige være i fokus.

Arbejde er som udgangspunkt ikke et sted, men en aktivitet. Medarbejderen der møder borgeren, både fysisk og virtuelt, skal understøttes bedst muligt via effektive fysiske omgivelser og services. Det være sig både i forhold til læringsmiljøer, trivsel, arbejdsmiljø og medarbejderproduktivitet etc.

Der skal tænkes i fælles standarder, der understøtter, forenkler og tydeliggør beslutninger omkring m<sup>2</sup> anvendelse og sikrer brugerne fælles kvalitets- og serviceniveauer på tværs af kommunen. Der er sund fornuft i at øge anvendelsesgraden gennem forskellig brug hen over døgnet og alle ugens dage.

#### *Forslag til indsatsområder:*

- udvikle en dialog- og samarbejdsmodel så anvendelsesfællesskab og arealoptimering fremmes.
- kortlægning af organisatoriske og funktions synergier og i den forbindelse overblik over bygningernes egnethed til forskellige formål (pædagogisk, undervisning, ældrepleje, kontor og til multifunktionel anvendelse).
- etablering af fællesstandarder omkring m<sup>2</sup> anvendelse
- undersøge de teknologiske muligheder for at synliggøre mulighederne for at låne og anvende kommunale arealer
- ved fremtidige anlægsopgaver indtænke faciliteter, der giver mulighed for forskellige aktiviteter og arrangementer enten i eller ved bygningerne

### **3.2. Indeklimavenlige, energieffektive og bæredygtige bygninger**

De kommunale ejendomme skal fortsætte indsatsen for at reducere CO<sub>2</sub>-udledningen ved at gøre kommunens bygninger stadig mere klimavenlige og energieffektive, samt ved at reducere i antallet af m<sup>2</sup>.

Furesø Kommune har brug for sunde og funktionelle bygninger, som giver høj livskvalitet for de mennesker, som anvender dem, og som belaster klimaet så lidt som muligt. I en række af kommunens bygninger er indeklimaet udfordret pga. dårlig stand.

Der skal udvikles et godt indeklima i bygningerne, bl.a. gennem styring af luftkvalitet, korrekt belysning, anvendelse af velegnede bygningsmaterialer, anvendelse af svanemærkede rengøringsmidler mv.

#### *Forslag til indsatsområder:*

- sætte mål for gode parametre for indeklima og udarbejde handlingsplan i forhold til lyd, lys og luft i lokaler til undervisning, pasning, pleje, idræt m.v.
- fortsætte energirenoeringen og alternative energiløsninger ved de kommunale bygninger
- sætte relevante energicertificeringskrav til nybygnings- og renoveringsopgaver
- fortsat overvåge og styre vand, varme, ventilation og lys centralt og automatisk for til stadighed at øge komfort og energieffektivisering
- oprette et netværk af kompetencepersoner, der ifm. drift af ejendommen har fokus på, hvordan der hele tiden kan spares på energien og sikre en sikker drift af de tekniske installationer
- i dialog med brugerne påvirke til energirigtig brugeradfærd
- sikre nødvendige, relevante indsatser omkring miljøforhold, herunder bl.a. PCB, radon, asbest og skimmel
- affaldssortering i op til 8 fraktioner på kommunens ejendomme
- fastlægge serviceniveauet for den nødvendige hygiejne og rengøring på hverdage som i weekender og søgnehellidage, hvor lokaler er i brug.

### **3.3. Understøttelse af vækst, by- og erhvervsudvikling**

Der er mange betingelser, der skal være opfyldt for at skabe vækst og udvikling.

Den kommunale bygningsmasse og grunde lægger – alt andet lige – beslag på areal, der alternativt ville kunne anvendes til bl.a. boliger og erhverv og rekreative arealer, som vil kunne bidrage til den ønskede byudvikling i Furesø Kommune. Det er således vigtigt, at Furesø ikke har flere kommunale bygninger end der er behov for, men samtidig skal der heller ikke være for få bygninger, da bygningerne er med til at understøtte det valgte serviceniveau. Det bliver således et spørgsmål om at finde den rette balance – og derfor er ingen kommunal ejendom som udgangspunkt fredet for forandringer.

Med det rette fokus på bygningernes funktion og fællesanvendelse, kan de kommunale bygninger fungere som samlingspunkt, ligesom den strategiske placering af (nye) bygninger, såvel som afvikling af (gamle) bygninger, kan understøtte en ønsket byudvikling og danne grobund for aktive fællesskaber.

*Forslag til indsatsområder:*

- udarbejde et katalog med muligheder for at de kommunale ejendomme kan anvendes til byudvikling
- frigøre lavt benyttede lokaler, som i stedet kan udgå af porteføljen og udvikles til andet formål



### 3.4. Balance mellem brugernes ønsker og areal til rådighed

Kommunens bygninger skal være tidssvarende og kunne imødekomme de krav forvaltningen stiller for at kunne levere den kommunale service.

Ejendomsporteføljen skal tilpasses kommunens egentlige behov særligt med henblik på den demografiske udvikling. Det vil sige, at arealer og bygninger, der ikke forventes at blive anvendt kommunalt, skal vurderes i forhold til eventuelt salg eller udlejning i en periode, således at der løbende foretages en realistisk vurdering af ejendommens fremtid, samt lægges en plan herfor. Dette skal bl.a. ske med henblik på at sikre, at ejendommene ikke ureflekteret anvendes.

For at kunne understøtte dette, bør der i samarbejde med hvert fagområde udarbejdes en plan for de relevante faciliteter, herunder også ønsker til anlæg og ombygninger, der kan billiggøre drift og anlægsomkostninger (anvende færre m<sup>2</sup>). I den forbindelse bør fagområdets faglige succeskriterier tydeliggøres, så det bliver klart hvordan disse kan understøttes bygningsmæssigt (f.x. pædagogiske læringsmiljøer). Fagudvalgene bør derefter prioritere, hvilken strategisk udvikling, der ønskes indenfor fagområdet, og dermed hvilke fysiske rammer, der arbejdes hen imod.

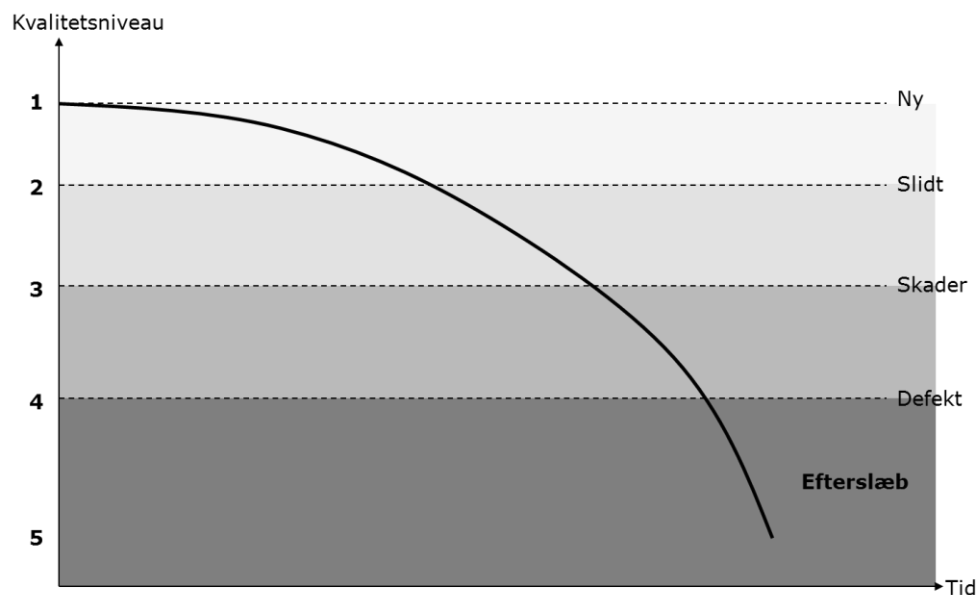
En central beslutningsstruktur for tildeling af lokaler i porteføljen er en styringsmæssig forudsætning.

#### *Forslag til indsatsområder:*

- overblik over behov for kommunale lokaler til de forskellige typer institutioner og forvaltninger (bl.a. indretningskrav, anvendelse, brugeradfærd)
- udarbejde udviklingsplaner for ejendomsporteføljen sat i forhold til samfunds- og demografiudviklingen samt forventninger til vækst, jf. Kommuneplanen
- indarbejdelse af udviklingsplanerne og porteføljestrategierne i budgetprocedurerne, særligt ift. evt. udvidelsesbehov
- løbende vurdere ejer og leje forhold på de ejendomme, bygninger og arealer som anvendes i kommunen
- løbende foretage en realistisk vurdering af den enkelte ejendoms tilstand, egnethed og fremtidsmuligheder som en del af ejendomsporteføljen
- foretage intern sammenligning af arealforbrug og synliggøre de bygningsmæssige omkostninger for hver enkelt ejendom
- foretage eksternt sammenligning og nøgletals benchmarking af arealforbrug og anvendelse for at kunne optimere

### 3.5. Værdibevarelse, målrettet drift og service og krav til vedligeholdelsesstand

Alle bygninger forfalder og slides over tid, hvorved den oprindelige kvalitet og ydeevne reduceres. Ved normalt brug og uden vedligehold vil forfaldet accelerere over tid, hvorved kvalitetsniveauet for de enkelte bygningsdele falder for til sidst at være defekt, dvs. der opstår et efterslæb, jf. illustration nedenfor.



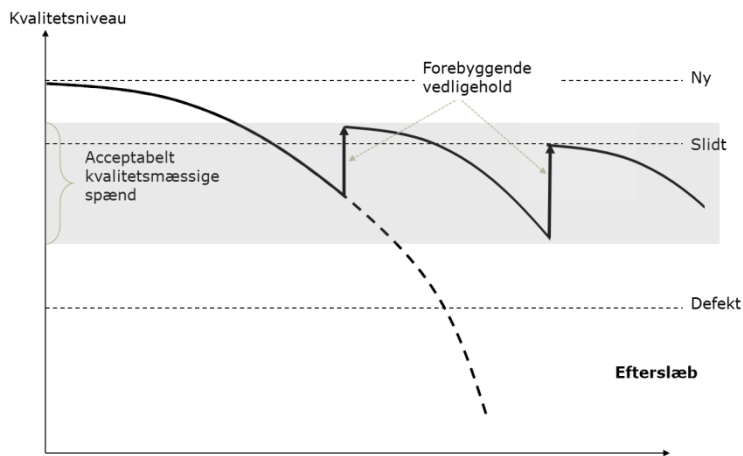
Hastigheden af forfaldet er afhængig af en række faktorer, bl.a. materialer, klimatiske forhold, konstruktionsmetode, udførelse og brugerbetiget slid. For at bevare bygningens ydeevne er det derfor nødvendigt med mellemrum at foretage vedligehold af alle bygningsdele og løbende drift af især de tekniske/mekaniske bygningsdele såsom ventilations- og varme anlæg.

Ud fra såvel en anvendelsesmæssig som økonomisk betragtning er det billigst at vedligeholde bygninger ved at opretholde et rimeligt kvalitetsniveau, da omkostningerne til afhjælpende/akut vedligehold samt genopretning af efterslæb og følgeskader langt overgår omkostningerne til den forebyggende vedligeholdelse.

Den optimale økonomi (laveste udgift og bedste værdibevarelse) opnås, hvis man holder bygningens samlede kvalitetsniveau indenfor et acceptabelt spænd primært gennem forebyggende vedligehold. At holde bygningen indenfor et kvalitetsmæssigt spænd betyder også, at man på den ene side sætter et nedre niveau, men på den anden side også accepterer et øvre kvalitetsniveau.

Herved har det forebyggende vedligehold ikke som mål, at bygningen nødvendigvis altid skal fremstå som ny, dvs. at det forebyggende vedligehold er billigere fordi man ikke ubetinget fornyer de forskellige bygningsdele, men der kan ske reparationer eller partielle fornyelser.

Dette kan illustreres som følger:



Som grundlag for optimal prioritering af vedligeholdelsesmidlerne bør hver bygning eller gruppe af bygninger derfor kategoriseres i forhold til det ønskede kvalitetsniveau og dermed krav til vedligeholdelse. Niveaue behøver ikke og bør ikke være ens for alle bygninger, men der kan ske en differentiering i forhold til anvendelse, f.eks. at en hal til opbevaring af sneplove bliver prioriteret lavere end en skole.

Kommunens ejede og lejede ejendomme er i dag registret i en ejendomsdatabase (Main Manager). Hver ejendom bør gennemgås i forhold til ejendommens vedligeholdelses- og kvalitetsniveau.

Der bør, jf. ovenfor, fastsættes et langsigtet mål for hver ejendom (10 år), set ud fra ejendommens aktuelle stand. I prioriteringen til beslutningsgrundlaget for vedligeholdelsen af ejendommen bør den demografiske udvikling og grunddata medtages. For de ejendomme som er i dårligere stand end ønsket, udarbejdes overslag indeholdende økonomi samt tidsestimater for at bringe ejendommen op til den ønskede stand.

En bygnings vedligeholdsstand kan have betydning for kvaliteten af services (mad, rengøring, teknisk service). Etablering af service niveauer giver grundlag for sikring af at serviceydelserne udføres standardiseret og sammenligneligt. Endvidere danner det grundlag for dialog om serviceleverancen med brugerne. Dette kan endvidere være med at reducere ressourcebehov og leverandøromkostninger.

#### *Digitalisering - overbliksskabende*

For at opnå et tilgængeligt og anvendeligt overblik over data relateret til ejendommene og opgaverne knyttet hertil, bør arbejdet med ejendommene digitaliseres med det formål at skabe rammerne for vidensdeling, tværgående koordinering og et generelt overblik for den administrative såvel som den politiske ledelse.

Fordelen heri er, at økonomien i relation til ejendomsopgaverne kan synliggøres i sammenhæng mellem økonomisystemet og ejendomsregistreringssystemet, og der skal udarbejdes standarder for, hvordan driftsoverskud og salgspøvenu anvendes, herunder også til bygningsvedligehold.

*Forslag til indsatsområder:*

- opsætte mål for kvalitetskategorier og vurdere de enkelte bygningers kvalitet ift. stand og anvendelse
- udarbejde forslag til strategi og handlingsplan for drift og vedligeholdelse af ejendommene (f.x. kvalitetsspænd, kategorisering af ejendomme, energirenovering, indeklima)
- fortsat udarbejde og løbende opdatere en vedligeholdelsesplan for hver enkel ejendom, for at holde ejendommen på det valgte kvalitetsniveau
- etablering af fælles standarder for kvalitets- og serviceniveauer
- digitalisering af kommunens tegningsarkiv, dels for at have det korrekte datagrundlag, og dels for på sigt at kunne overholde IKT-kravet (bekendtgørelse om anvendelse af informations- og kommunikationsteknologi i offentligt byggeri), samt sikre grunddata på ejendommene i form arealer, leje, servicekontrakter, servitutter, skøder byggeår m.m.
- tilrettelæggelse af dataopbygning og strukturering, så data kan anvendes til benchmarking internt såvel som eksternt

### 3.6. Forretningsorientering og synliggørelse af omkostninger

Effektiviseringer i driften kan bidrage til besparelser, men den største effekt er reduktion i m<sup>2</sup>. Dog opfattes areal ofte som et frit gode, da omkostningerne hertil sjældent er synliggjort i de enkelte institutioners budgetter.

Der kan på sigt opstå et behov for en styringsmodel, som kan skabe det nødvendige overblik og beslutningsgrundlag samt sikre, at der er balance mellem ønsker/krav og den samlede økonomiske ramme.

#### *TCO, Total Cost of Operations*

Ved en TCO-model, dvs. de bygningsmæssige totalomkostninger, opgøres de samlede udgifter til at anskaffe, eje og anvende en ejendom opgjort i 5 hovedgrupper: Ejendomsanskaffelse, Bygningsindretning, Bygningsdrift og -vedligeholdelse, Serviceudgifter samt Administrationsomkostninger. I hver hovedgruppe opgøres såvel de årlige driftsbeløb, som de årlige afskrivninger og kapitalomkostninger.

Når man normalt taler om drift af bygninger er der alene medregnet de løbende årlige driftsudgifter, men ikke udgifter eller afskrivninger som følge af bygningens anskaffelse. Hermed får man ikke den reelle omkostning pr. m<sup>2</sup>, da man ikke indregner afskrivninger af anlægsinvesteringerne eller afdrag/ydelse på investeringen, dvs. man reelt ikke forholder sig til den investerede kapital. Dette gør man til gengæld i en TCO-model.

Ved at indføre mål for 'normale' TCO for de forskellige grupper af ejendomme (skoler, daginstitutioner, administration, ældrepleje, idrætshaller mv.) får man dels oversigt over de forskellige områders indbyrdes omkostninger, dels mulighed for intern benchmarking mellem bygninger i samme anvendelsesgruppe.

Endelig er der mulighed for at foretage benchmarking med andre sammenlignelige kommuner. Dette er der også forventning om jf. Økonomiaftalen 2015 mellem regeringen og KL.

I forbindelse med opgørelse af TCO er det også nødvendigt at indføre areal- og servicenormer for forskellige aktiviteter, så man ud fra en politisk beslutning fastlægger det ønskede serviceniveau i forhold til de tilhørende totale omkostninger i en samlet budgetprioritering.

#### *Forslag til indsatsområder:*

- udarbejde forslag til model for totaløkonomiske vurderinger og vurdering af alternative løsninger ved anlægsopgaver
- udarbejde TCO-model for en samlet synliggørelse af de totale bygningsomkostninger for at reducere omkostninger på både kort og lang sigt.
- foretage både intern og ekstern benchmarking af ejendommens anvendelse og værdi for til staidighed at kunne udvikle og optimere ejendommene
- med afsæt i totaløkonomiske og helhedsorienterede vurderinger at arbejde med en mere nuanceret tilgang til ejendomsporteføljen, så der kan tages proaktivt stilling til de ejendomme, som fortsat skal være i ejendomsporteføljen
- forslag/scenarier til mulige forbedringer af drift og økonomi og udnyttelse af bygninger i Furesø Kommune

#### **4. Overblik over data og økonomi vedr. Furesø Kommunes ejendomme**

Kommunen forvalter 273.111 m<sup>2</sup> bygninger. Der er taget udgangspunkt i driftsarealer.

Jordarealer, hvor der ikke er tilknyttet bygninger er ikke medtaget i opgørelsen. Data er opgjort medio 2017 – anvendelsen af bygningerne ændrer sig løbende, og der kan forekomme småjusteringer i forhold til oplyste data. Der tages forbehold for fejl i tallene i grunddata.

Den regnskabsførte ejendomsværdi for de ejede ejendomme udgør 1,327 mia. kr. Heraf fordelt med 0,5 mia. kr. på skoler og FFO'er, 0,5 mia. kr. på haller og idrætsanlæg samt 0,1 mia. kr. på daginstitutioner. Nyopførelsesværdien er vurderet til ca. 5,5 mia. kr.

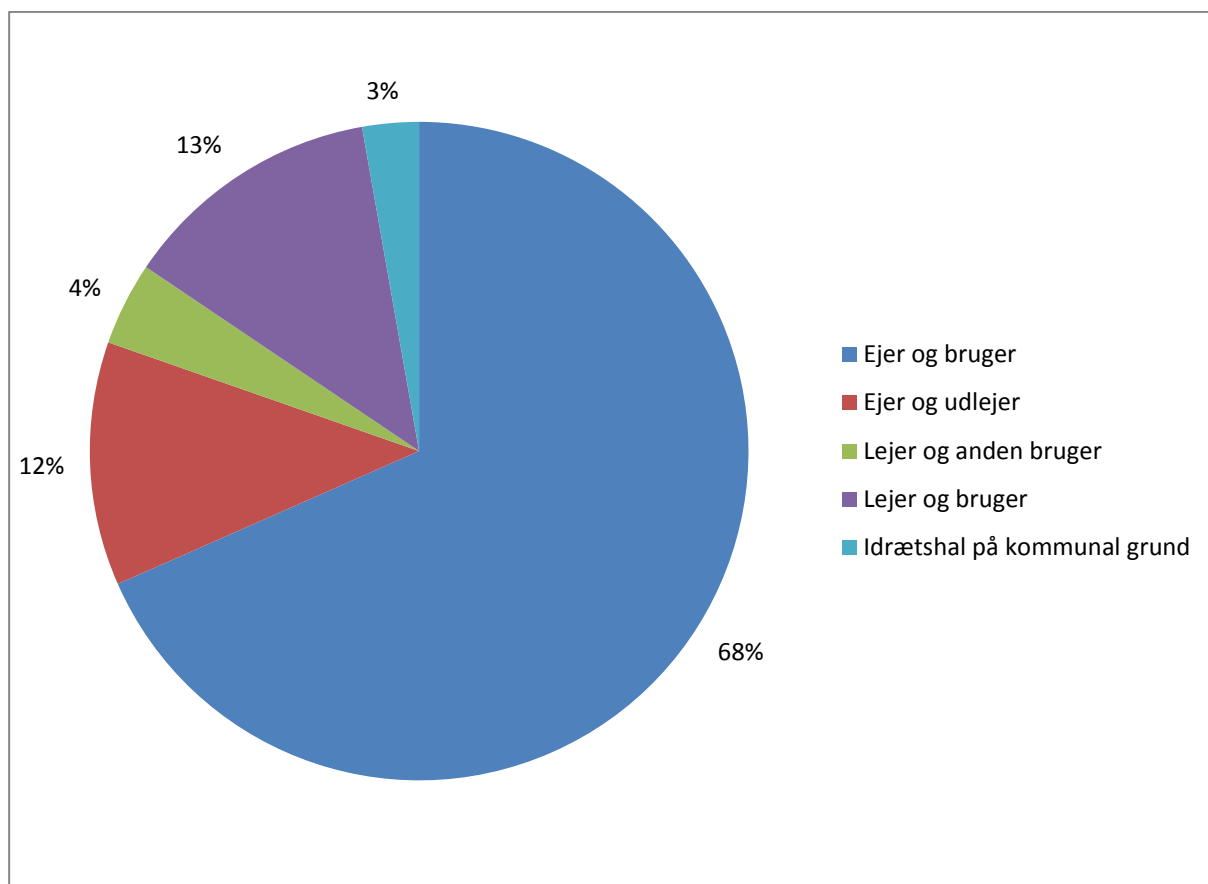
Kommunen har et samlet årligt driftsbudget på kr. 30,7 mio. til vedligehold af kommunens ejendomme (Bygning udvendig, bygning indvendig, tekniske installationer, terræn). Det anbefalede byggetekniske nøgletal for bygningsmæssig middel vedligehold på er ca. 148 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år, såfremt porteføljen er velvedligeholdt.

I Furesø Kommune budgetteres der ca. 112 kr. pr. m<sup>2</sup> til vedligehold af ejendomme excl. genopretningsmidler. Med genopretningsmidler på gennemsnitlig 10 mio.kr. anvendes der 149 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år. Dvs. at de 149 kr. anvendes til akut/afhjælpende vedligehold, forebyggende vedligehold, genoprettende vedligehold. Dvs. vedligehold af eksisterende ejendomme evt. udskiftning til bedre modeller f.eks. et lag glas til energiruder, pumpe udskiftes til nyere model men samme funktion etc. Dette betyder, at der er midler til at holde nuværende standard på kommunens ejendomme, dog eksklusiv et evt. vedligeholdsefterslæb.

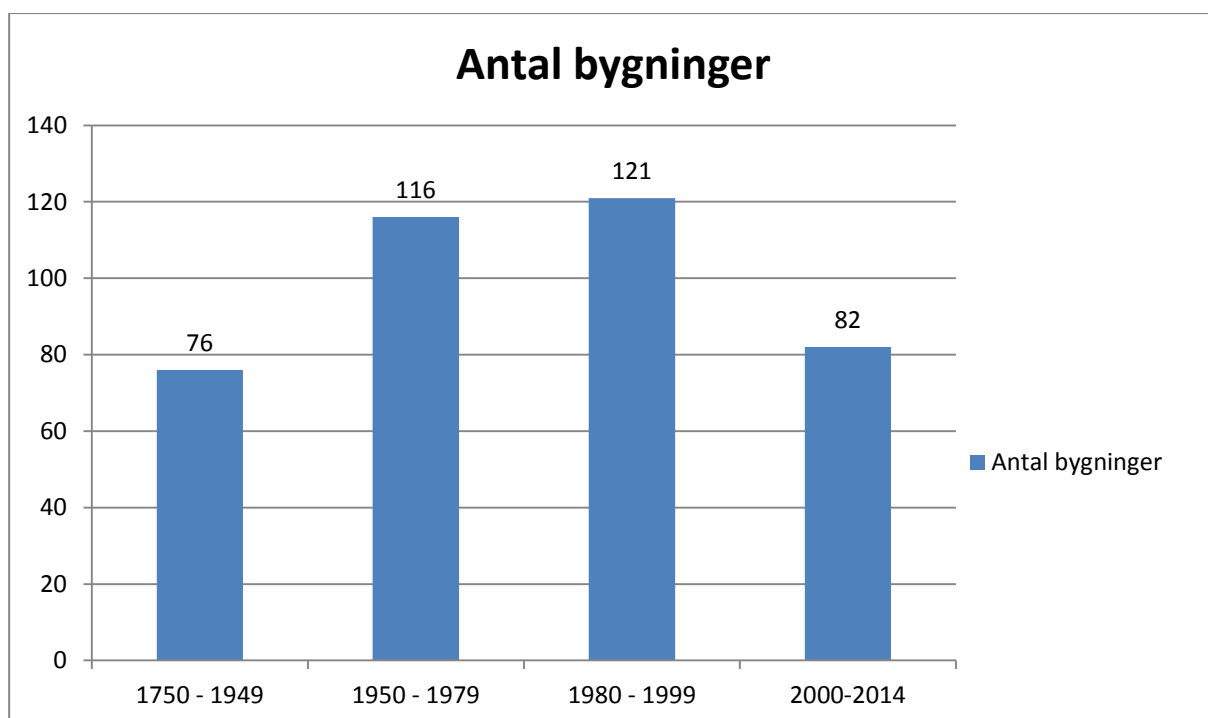
Ny-, til- og ombygning med udgangspunkt i modernisering, funktionel forældelse, opdatering af læringsmiljøer, pædagogiske overvejelser, anvendelsesprincipper, Indretning af lokaler m.v. er ikke en del af midler til vedligehold af ejendomme, det søges ofte løbende ved siden af.

Det nøgletal, som anvendes til at sammenligne kommuners anvendelse af ejendomsarealer, udregnes som antal m<sup>2</sup> pr. borger. Furesø Kommune har (inkl. udlejningsejendommene) et nøgletal på 6,9 m<sup>2</sup> pr. m<sup>2</sup> pr. borger. Landsgennemsnittet ligger på 5,4 m<sup>2</sup>.

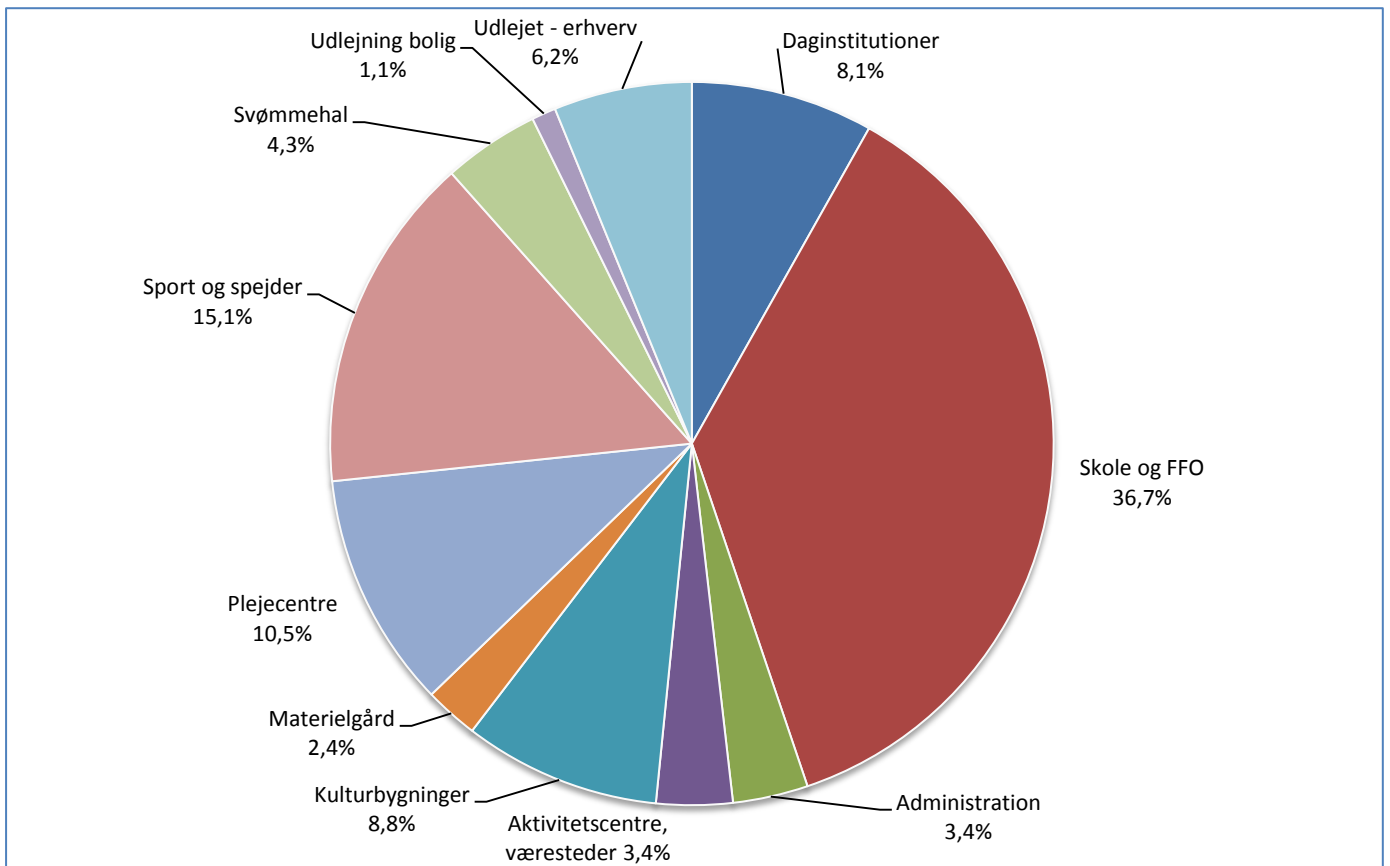
## Fordeling ejer og lejer



## Bygningernes opførelses år



Fordeling anvendelse (folkeskoler, daginstitutioner, plejecentre mv.):



Det bemærkes, at Furesø Kommune har en forholdsvis høj andel af kultur-, sports- og fritidsejendomme med knap 30 % af ejendomsporteføljen.

I sammenlignelige kommuner udgør kultur-, sports- og fritidsejendomme typisk 15-20 % af ejendomsporteføljen.



## 5. Afsluttende bemærkninger

Arealforbrug er den største enkeltstående udgift for ejendomsområdet. Hver m<sup>2</sup> skal bygges, drives og vedligeholdes. Der er derfor et betydeligt bæredygtighedsmæssigt og økonomisk incitament til kun at anvende det areal, der er nødvendigt.

For at begrænse arealforbruget er det nødvendigt at se på både udbudssiden, dvs. hvilke bygninger kommunen har til rådighed, og på efterspørgslen efter bygninger, dvs. hvor mange kvadratmeter, der faktisk er brug for.

Furesø er begunstiget af at være en relativ kompakt kommune, og de kommunale bygninger ligger relativt tæt. Det kan derfor overvejes om en række aktiviteter kan foregå ved deling af arealer, da aktiviteterne foregår på forskellige tidspunkter af døgnet.

Furesø er også begunstiget af, at der er en relativ hurtig omsætning af fast ejendom, hvorfor frigjorte mindre ejendomme hurtigt kan sælges og bidrage økonomisk både med en indtægt, men også med reduktion af driftsomkostningerne.

Det er vurderingen, at der med nærværende ejendomsporteføljestrategi er opsat en række strategiske mål, der kan fortsætte det igangværende arbejde med at skabe optimale bygningsmæssige rammer for kommunal velfærd og service.

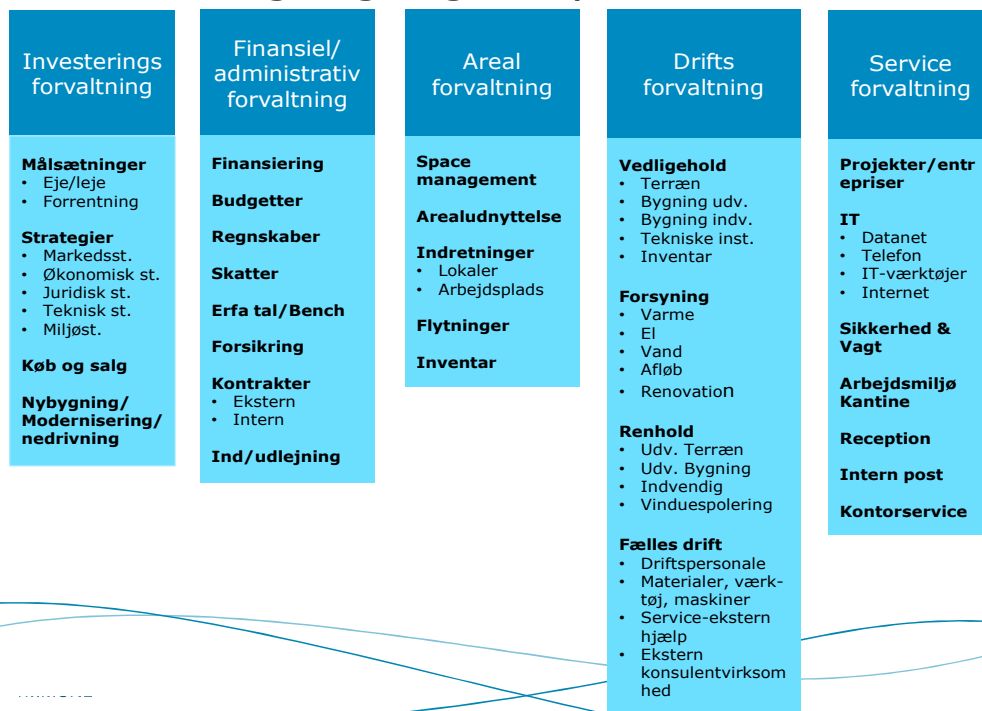
Men det er også en ejendomsporteføljestrategi, der vil kræve en stor indsats til eksekvering og den nødvendige beslutningskraft.

Der er ingen nemme og hurtige løsninger men derimod en række forhindringer, når antal af m<sup>2</sup> skal nedbringes. Der ligger et arbejde i at ændre opfattelsen af arealer som et frit gode, dvs. villigheden til at afgive eller dele areal og der er ofte en begrænset konsekvens for en lokalitet ved at anvende et stort antal m<sup>2</sup>. Der vil efter vedtagelse af strategien vil blive udarbejdet en 4-årig handleplan, som sikrer opnåelse af strategiens målsætninger.

## BILAG : Facilities Management

Facilities Management er understøttelse af rammerne for kerneydelsen med bygningsdrift, bygningsvedligeholdelse, styring af anlægsopgaver samt alle de serviceydelser der er knyttet til driften af disse rammer.

### FM – oversigt og fagdiscipliner



Klassiske FM opgaver jf. "Håndbog i Facilities Management" - IT ses dog i praksis sjældent som en FM opgave.

### FM-opgaverne opdeles i Strategiske, Taktiske og Operationelle opgaver:

