

Center for Kommunale Ejendomme og Anlæg

Facility Management strategi 2023

Gode bygningsmæssige rammer for
borgere og medarbejdere



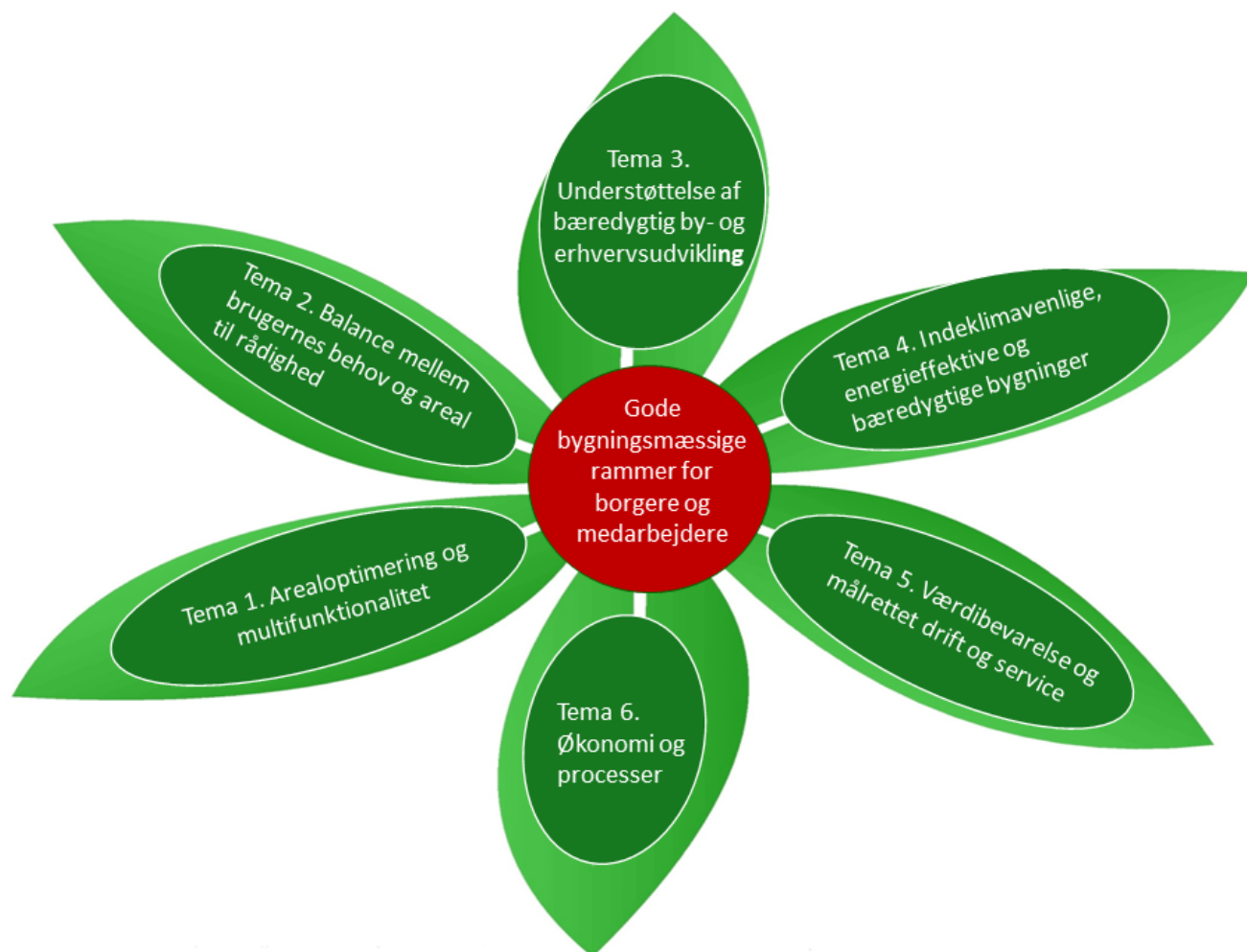
FURESØ
KOMMUNE

Indhold

Indhold	2
Indledning	3
Arealoptimering	4
CO ₂ neutralitet	5
Forskel på og i bygningerne	5
Modernisering og anlæg	5
1. Arealoptimering og multifunktionalitet	6
Indsatsområder	6
2. Balance mellem brugernes behov og areal til rådighed	7
Indsatsområder	7
3. Understøttelse af bæredygtig by- og erhvervsudvikling	8
Indsatsområder	8
4. Indeklimavenlige, energieffektive og bæredygtige bygninger	9
Indsatsområder	10
5. Værdibevarelse og målrettet drift og service	11
Indsatsområder	12
6. Økonomi og processer	13
Indsatsområder	14
7. Furesøs ejendomme i tal	15
Opførelsestidspunkt	15
Anvendelse	16
Ejendomsværdi	17
Ejerformer	17



Indledning



Denne strategi er en opdatering af "Facility Management Strategi 2018-2022". Den er baseret på visionen om at skabe gode bygningsmæssige rammer for kommunens borgere og medarbejdere – for leg og læring, undervisning, pleje og omsorg, forebyggelse, sundhedsfremme og specialiserede indsatser, borger og -erhvervsservice samt idræts- og kulturaktiviteter.

Strategien tager afsæt i det helt centrale princip i Facility Management: At bygninger og services skal understøtte kerneforretningen, så kommunens medarbejdere kan koncentrere sig fuldt om det, de er ansat til – at give borgerne den bedst mulige service inden for de fastlagte rammer og mål.

Formålet med strategien er at skabe en langsigtet retning for udvikling og optimering af ejendomsområdet, som er i tråd med visionen for Furesø Kommune, 2030-målene, de politiske fokusområder i konstitueringsaftalen samt kommunens øvrige politikker, strategier og planer. Samtidig er det ønsket, at strategien

kan skabe en fælles forståelse af, hvilke mål der arbejdes efter på ejendomsområdet. Strategien indeholder de seks strategiske temaer, som ses i figuren ovenfor.

De største ændringer i forhold til den tidligere strategi kan sammenfattes under fire overskrifter:

- Arealoptimering
- CO₂ neutralitet
- Forskel på og i bygningerne
- Modernisering og anlæg

Arealoptimering

Den mest bæredygtige kvadratmeter, der findes, er den, vi ikke har. Det er væsentligt mere belastende og dyrere at bygge eller leje nye kvadratmeter end det er at udnytte de eksisterende bedre. En bygnings arealforbrug er den største enkeltstående udgift på ejendomsområdet. Hver kvadratmeter skal bygges, driftes, opvarmes, rengøres og vedligeholdes. Derfor er det en kongstanke i strategien, at der skal ske en arealoptimering og at ejendomsporteføljen skal være så lille og fleksibel som mulig – jævnfør tema 1 "Arealoptimering og multifunktionalitet" og tema 2 "Balance mellem brugernes behov og areal til rådighed".

Arealer er et fælles gode – arealer bør derfor opfattes som noget, vi deler. Der skal være aktivitet og brugere i kommunens bygninger i en større del af døgnets timer. For gode daginstitutions-, skole og fritidstilbud kan udføres under forskellige rammer, ligesom der er forenings- og fritidsaktiviteter, der ikke er stedbundne. Da der er følelser i mursten, vil det kræve en stor indsats til planlægning og eksekvering samt en høj beslutningskraft at justere i brugen og antallet af kvadratmeter.

Furesø Kommune har 195 ejendomme, som er samlet på ca. 250.087 kvadratmeter, hvilket svarer til 38 11. mandsfoldboldbaner. Derudover har kommunen jordbesiddelser på 4,7 kvadratkilometer.



Undervisningen er rykket udenfor på Hareskov Skole.

CO₂ neutralitet

Byrådet har i deres konstitueringsaftale sat som mål, at Furesø skal være CO₂ neutral senest i 2030 og CO₂ positiv i 2035. Dermed er overlæggen hævet ganske betragteligt, hvilket betyder, at der skal sættes turbo på kommunens bestræbelser på at formindske CO₂ udslippet – også på bygningsområdet – jævnfør tema 4 ”Indeklimavenlige, energieffektive og bæredygtige bygninger”.

Det vil dog kræve en massiv indsats og investering at gøre alle kommunens ejendomme CO₂ neutrale, da der er flere især ældre ejendomme, som sluger meget energi. Supplerende kunne kommunen derfor investere i solceller, vindmølleparker eller lignende for på den måde at nedbringe CO₂ udslippet. Endelig vil det have effekt på CO₂ regnskabet, hvis Furesø lykkes med at arealoptimere og reducere sin ejendomsportefølje.

Forskel på og i bygningerne

I strategien er der sket en skærpelse i forhold til behovet for at skelne mellem bygningerne, så vedligeholdelsen kanaliseres hen til de bygninger og bygningsdele, som er mest forretningskritiske for kommunen – jævnfør tema 5 ”Værdibevarelse og målrettet drift og service”. Der vil derfor i større omfang end i dag være forskel på serviceniveauet.

Strategiens tema 5 skærper ideen om, at ejendomsservice, kantinedrift og rengøring skal optimeres. For at ressourcerne kan blive kanaliseret hen til de opgaver, som er mest forretningskritiske for kommunen at få løst og for at opgaverne kan blive udført på en standardiseret måde, bør der ligge fastlagte serviceniveauer for hele ejendomsdrift og -serviceområdet og ikke blot som i dag på udvalgte områder.

Modernisering og anlæg

Det er et nybrud, når der i denne strategi lægges op til, at der skal udarbejdes en proces omkring modernisering og anlæg, som tager afsæt i en langsigtet analyse af behov og som danner grundlag for prioritering af kommunens anlægsprogram – jævnfør tema 6 ”Økonomi og processer”.

Dette ligger i tråd med at udarbejde porteføljeoverblik, som samler demografibehov med planer for faciliteter på hvert fagområde – og som dermed forholder sig til anlæg, moderniseringer, ombygninger og frasalg. Det vil give kommunen et langt bedre grundlag for at optimere ejendomsporteføljens størrelse og sammensætning – jævnfør tema 2 ”Balance mellem brugernes behov og areal til rådighed”.



Udbygningen af Plejehjemmet Lillevang er godt i gang.

1. Arealoptimering og multifunktionalitet



Den kommunale ejendomsportefølje består af et stort antal forskellige bygninger med et varieret brugsmønster. Flere borgere og ændret demografi vil udløse et behov for en ændret arealanvendelse.

Den mest bæredygtige kvadratmeter, der findes, er den, vi ikke har. Det er væsentligt mere belastende og dyrere at bygge eller leje nye kvadratmeter end det er at udnytte de eksisterende kvadratmeter bedre. I forbindelse med vedtagelse af Budget 2023 blev det besluttet at optimere ejendomsporteføljen, så den er reduceret med 16.000 kvadratmeter i 2026.

Furesø er begunstiget af at være en relativt kompakt kommune og de kommunale bygninger ligger relativt tæt. Derfor er målet at opnå en højere anvendelsesgrad af kommunens bygninger ved at fremme multifunktionalitet på tværs af kommunens kerneområder og evt. også med frivillige og private foreninger. Med multifunktionalitet menes, at hele bygninger eller udvalgte lokaler bruges til flere funktioner eller deles af flere enheder/brugergrupper. Med en høj anvendelsesgrad vil der være aktivitet og brugere i en bygning i en større del af døgnets timer.

Arbejde er som udgangspunkt en aktivitet, der kan foregå flere steder. Borgerne vil tilsvarende kunne modtage Furesøs kerneydelser – gode daginstitutioner-, skole- og fritidstilbud, tryk ældrepleje m.v. – under forskellige fysiske rammer. Samtidig vil nogle medarbejdergrupper have gavn af at kunne indgå i arbejdsfællesskaber og dele arbejdssted. Tilsvarende er der forenings- og fritidsaktiviteter, som ikke er stedbundne, men som kan udøves i flere slags lokaler og i forskellige bygninger.

En mere effektiv udnyttelse af kommunens kvadratmeter stiller krav til bygningernes indretning og fleksibilitet. Rum viser, hvem vi er og rum påvirker vores adfærd. Føler vi os velkomne eller opfatter vi os som gæster? Tilsvarende stiller det krav til driften og vedligeholdelsen af rummet – med flere brugere, sker der en større nedslidning, ligesom der kan være behov for mere rengøring. Endelig stiller det krav til brugere, som skal vænne sig til, at flere "ejer" rummet og at kommunens bygninger tilhører os alle.

Indsatsområder

1. Kortlægge ejendommenes anvendelsesgrad
2. Undersøge mulige organisatoriske og funktionsmæssige synergieffekter i multifunktionalitet i samarbejde med fagområderne, herunder:
 - a. kortlægge ejendommenes egnethed til forskellige formål og multifunktionel anvendelse
3. Udarbejde idékatalog over arealoptimeringer og multifunktionalitet, som lægges frem til politisk godkendelse
4. Undersøge teknologiske muligheder, der kan fremme multifunktionalitet og gøre det let at låne og anvende kommunale arealer.

2. Balance mellem brugernes behov og areal til rådighed



Arealer og bygninger skal være tidssvarende og imødekomme de behov, kommunen har for at kunne levere velfærdsydelser til borgerne. Ejendomsporteføljen skal derfor styres og udvikles ud fra dette fokus.

Der ses på bygningernes egnethed, driftsomkostninger og fremtidsmuligheder i forhold til kommunens udviklingsplaner, demografianalyser og politikker. Målet er at skabe overblik over, hvilke ejendomme kommunen skal have, deres stand og hvor ejendommene geografisk skal ligge.

For at kunne understøtte dette bør der i samarbejde med hvert fagområde udarbejdes et overblik over planer for de relevante faciliteter, herunder behov for anlæg, moderniseringer og ombygninger. I den forbindelse bør fagområdet tydeliggøre, hvad der er særligt forretningskritisk, så det kan understøttes bygningsmæssigt. Samtidig skal det vurderes, om driften kan blive billigere og om kvadratmeterne kan bruges mere effektivt.

Arealer og bygninger, der ikke forventes at blive anvendt kommunalt, skal vurderes i forhold til eventuelt salg eller udlejning. Kan arealbehovet reduceres, så den kommunale ejendomsportefølje bliver mindre, vil det nedsætte de årlige udgifter til drift og bygningsvedligeholdelse. Dertil kommer indtægter via ejendomsalg. Tilsvarende skal der ses på fremtidige behov for at købe arealer og grunde – og disse behov skal tænkes sammen med den overordnede kommuneplanlægning.

Indsatsområder

1. Tænke moderniseringsplaner sammen med energirenovering og vedligeholdelsesplaner, herunder:
 - a. vurdere den enkelte ejendoms tilstand, egnethed og fremtidsmuligheder som en del af ejendomsporteføljen.
2. Udarbejde porteføljeoverblik, herunder:
 - a. kortlægge hvilke behov samfunds- og demografiudviklingen afføder på hvert fagområde
 - b. skabe overblik for hvert fagområdes planer for faciliteter, herunder behov for anlæg, moderniseringer, ombygninger og frasalg.

3. Understøttelse af bæredygtig by- og erhvervsudvikling



Der er mange betingelser, der skal være opfyldt for at skabe byudvikling. Den kommunale bygningsmasse lægger – alt andet lige – beslag på areal, der alternativt kan anvendes til bl.a. boliger og erhverv og rekreative arealer, som kan bidrage anderledes til den ønskede byudvikling i Furesø Kommune.

Det er derfor 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 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. Dette fordrer, at planloven og salg/køb af ejendomme tænkes sammen og at der er et strategisk samarbejde mellem planmyndighed og bygningsejer – og mellem de relevante fagudvalg.

Indsatsområder

1. Løbende tilvejebringe overblik over muligheder for, at kommunale ejendomme og jordstykker kan anvendes til at understøtte by- og erhvervsudvikling
2. Sælge/opkøbe kommunale ejendomme og jordstykker for at skabe by- og erhvervsudvikling.



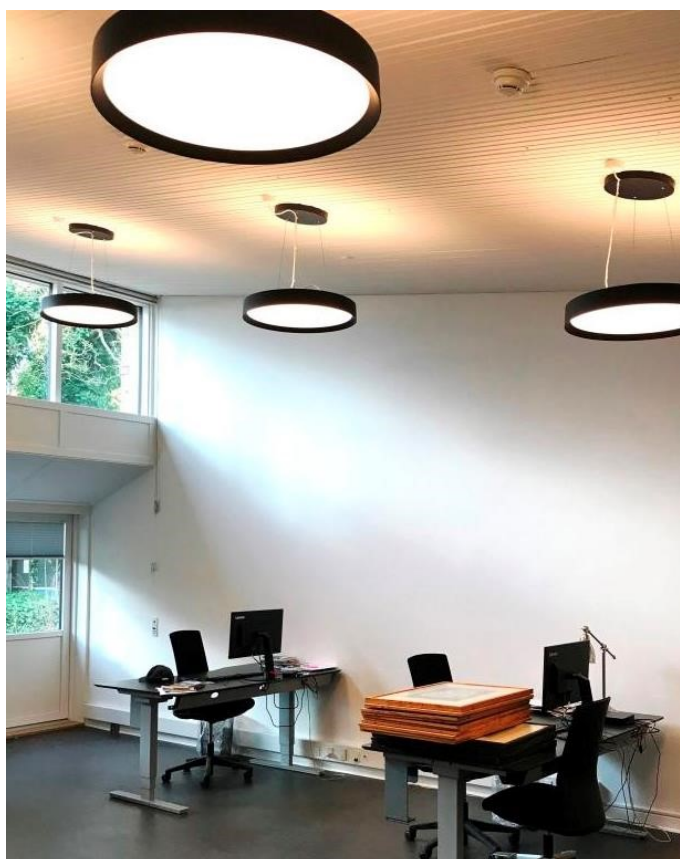
Kollekollevej 39, hvor der planlægges opført et etagebyggeri (lokalplan 158).

4. Indeklimavenlige, energieffektive og bæredygtige bygninger



Byrådet har i konstitueringsaftalen sat som mål, at Furesø skal være CO₂ neutral senest i 2030 og CO₂ positiv i 2035. Dermed er overlæggen hævet ganske betragteligt, hvilket betyder, at der skal sættes turbo på kommunens bestræbelser på at formindske CO₂ udslippet – også på bygningsområdet.

Indsatsen med at gøre kommunens ejendomme stadig mere klimavenlige og energieffektive skal derfor fortsætte og om muligt intensiveres. Energirenovering og energiforsyning uden CO₂ udledning er vigtige redskaber. Ligesom optimering af selve driften af varme- og ventilationsanlæg er afgørende for at holde energiforbruget nede. Herudover vil CO₂ udledningen mindskes, hvis kommunen reducerer sin ejendomsportefølje.



Furesø Museer fik bedre og mere energirigtigt lys efter en belysningsrenovering i 2021.

Furesø Kommune ønsker at foretage bæredygtige indkøb, øge genanvendelsen, skabe mere biodiversitet, udfase den fossile energiforsyning til fordel for en CO₂ neutral energiforsyning og tilpasse ejendommene til klimaet og sikre, at regnvandet afledes lokalt.

Nybyggeri og ombygninger bør ske i bæredygtige, langtidsholdbare materialer og i en gennemtænkt, bæredygtig byggeproces.

Bæredygtigt byggeri vil for det meste være billigere i drift, men typisk er projektering og opførelse en anelse dyrere. Det samme gælder ved ombygning og bygningsvedligeholdelse.

Langtidsholdbare materialer er dyrere at købe, men betaler sig hjem, hvis man ser på deres levetid. Inden der bygges nyt, undersøges alternative løsninger i den eksisterende bygningsmasse i relation til projektets CO₂ udledning.

Furesø Kommune har brug for sunde og funktionelle bygninger. Der skal udvikles et godt indeklima i bygningerne bl.a. gennem styring af luftkvalitet og anvendelse af bæredygtige og rengøringsvenlige bygningsmaterialer. Der skal arbejdes med at gøre bygningerne intelligente, så det bliver lettere at opretholde et godt indeklima og styre energiforbruget.

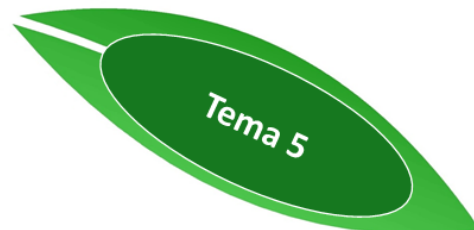
Indsatsområder

1. Fortsætte med at energirenovere bygningernes klimaskærm (tag, facade og fundament)
2. Udfase den fossile energiforsyning og erstatte den med energiforsyning uden CO₂ udledning eksempelvis fjernvarme, solenergi, affalds- og overskudsvarme, jordvarme, varmepumper eller lignende
3. Fortsætte med at overvåge og styre energiforbrug (vand, varme, ventilation og lys) i bygningerne og bruge innovativ teknologi
4. Fortsætte med at påvirke brugerne til energirigtig adfærd gennem ordningen f.eks. med klimaambasadorer og brug af innovativ teknologi
5. Bruge og udvikle brugen af bæredygtige materialer eller genbrugsmaterialer, når der bygges nyt, ombygges og renoveres
6. Bruge bæredygtige maskiner, udstyr og produkter til brug i drift og rengøring af kommunes bygninger
7. Fortsætte med at kortlægge udfordringer med indeklima (lys, lyd og luft) i skoler, dagtilbud, plejehjem med flere og gradvist håndtere de udfordringer, der kommer frem i kortlægningen
8. Forankre affaldssortering i 10 fraktioner på kommunens ejendomme
9. Imødekomme mere voldsomt vejr ved at forbedre kloakering og etablere løsninger til lokal afledning af regnvand og genbrug af regnvand.



Stavnsholtsskolen fik nyt tag med tyk isolering nedenunder i 2021.

5. Værdibevarelse og målrettet drift og service



Furesø Kommunes bygninger skal have et kvalitetsniveau, der understøtter de borgerrettede aktiviteter. Bygningsdele skal vedligeholdes med faste frekvenser og tekniske anlæg skal løbende tilses – og der hvor kommunen lejer bygninger ud, har vi aftalt en arbejdsdeling mellem lejer og udlejer. Det er der god økonomi i. Materialer og tekniske installationer i god kvalitet har en væsentlig længere levetid, hvorfor der bør være standarder for kvalitetsniveauet for disse. Værdibevarelse handler også om, at der er standarder for komforten i bygningerne og at kommunens arkitekturpolitik indtages, når der bygges nyt, ombygges eller renoveres.

For at man kan arbejde systematisk med vedligeholdelse, skal der fortsat foretages bygningssyn på alle ejendomme og udarbejdes en vedligeholdelsesplan for hver ejendom. For at få overblik over det samlede vedligeholdelsesbehov udarbejdes en bygningsanalyse – og i forlængelse heraf en plan for håndtering af det afdækkede vedligeholdelsesefterslæb. Vedligeholdelsen af kommunens ejendomme prioriteres i samspil med kerneforretningen i forbindelse med den årlige budgetproces. Endvidere skal der fortsat arbejdes med at kortlægge og forbedre tilgængeligheden for borgere med funktionsnedsættelser.



Udeliv i et af kommunens dagtilbud.

Kommunens ejendomstyper/ejendomme skal fortsat kategoriseres ud fra hvilket kvalitetsniveau, de bør have. Kvalitetsniveauet, som er styrende for vedligeholdelsen, bør ikke være ens for alle bygninger. Der bør ses på anvendelsen og om der er tale om ejendomme eller dele af ejendommen, der er særlig forretningskritisk.

Ejendomsservice, rengøring, kantinedrift er medvirkende til at få kernerdriften i kommunen til at hænge sammen.

For at ressourcerne kan blive kanaliseret hen til de opgaver, som er mest forretningskritiske for kommunen at få løst og blive udført på en standardiseret måde, bør der ligge fastlagte serviceniveauer for hele ejendomsdrift og -serviceområdet og ikke blot som i dag på udvalgte områder.

Dette muliggør en mere tydelig forventningsafstemning med brugerne omkring opgaveløsningen – og at ressourcer og leverandøromkostninger prioriteres, så de gør mest gavn for kommunen.

Eksempelvis kan man i forhold til rengøring prioritere at gøre mest rent der, hvor brugerne bor eller opholder sig meget på gulvet (fx plejehjem, botilbud og dagtilbud) og mindre rent i administrationsejendomme og på arealer, som ikke bruges særlig ofte fx depoter og kældertrapper eller arealer, som bruges af kommunens personale fx personalerum og -garderobe. Dette sker allerede i dag, men vil kunne skærpes yderligere.

En bygnings vedligeholdelsesstand kan have betydning for brugerens oplevelse af serviceniveauet. Serviceniveauet på rengøring og ejendomsdrift bør derfor om muligt afbalanceres med vedligeholdelsestilstanden, så ekstra service evt. kan bruges til at kompensere for udskudt eller manglende vedligeholdelse på en ejendom. I den forbindelse kan der også tages hensyn til eventuelle særlige hygiejnekrav.

Der bør arbejdes på at bruge særlige jobs og funktioner inden for ejendomsservice, rengøring og kantinedrift til at understøtte kommunens indsats over for borgere, der er uden arbejde, herunder ældre der er uden for arbejdsmarkedet.

Furesø skal have mest vedligehold og ejendomsdrift for pengene. Det kan fx ske ved at inddrage innovativ teknologi til at løse de opgaver, som tager lang tid eller er besværlige at løse for et menneske eller ved at udbyde en mængde kommende vedligeholdelsesopgaver i én samlet pakke som et Strategisk Partnerskab.



Rengøring på plejehjemmet Svanepunktet.

Indsatsområder

1. Fortsætte med at udarbejde flerårige vedligeholdelsesplaner og bygningsanalyse med samlet overblik over vedligeholdelsesbehovet
2. Opdatere kategorisering af kommunens ejendomme ud fra hvilket kvalitetsniveau, de bør have
3. Opdatere serviceniveauer for ejendomsdrift og -service, herunder se på:
 - a. hvilke typer opgaver, der løses
 - b. balancen mellem rene serviceopgaver og driftsopgaver, der forlænger levetiden på en bygningsdel
 - c. hvordan ekstra service kan bruges som compensation for manglende vedligeholdelse
 - d. mulighederne for at adfærdsregulere med intern betaling på visse områder
4. Fortsætte med at kortlægge og forbedre tilgængeligheden for borgere med funktionsnedsættelser med afsæt i den årlige pulje
5. Fastlægge standarder for komfort, materialer og tekniske installationer som fx ABA-anlæg og alarmer
6. Bruge rengøring og ejendomsservice som træningsbane for ledige fra jobcentret
7. Bruge innovativ teknologi og nye samarbejdsformer (som eksempelvis Strategiske Partnerskaber) til at udføre vedligeholdelse, ejendomsdrift og -service på en effektiv og arbejdsmæssig forsvarlig måde.

6. Økonomi og processer



Furesø Kommune skal have overblik over, hvad arealer og bygninger koster på kort og lang sigt. Derfor skal der arbejdes med totaløkonomiske analyser og benchmarking som led i porteføljeoverblikket og i forbindelse med udvalgte anlægssager.

I en totaløkonomisk analyse opgøres de samlede udgifter til at anskaffe, eje og anvende en ejendom. Der ses på udgifterne til ejendomsanskaffelse, bygningsindretning, bygningsdrift og -vedligeholdelse, serviceudgifter og administrationsomkostninger. Analysen kan inspirere til at vurdere alternative løsninger med henblik på at reducere de totale bygningsomkostninger på kort og lang sigt, ligesom den kan bruges til at tage proaktivt stilling til, om en given ejendom fortsat bør være i kommunens ejendomsportefølje.



Effektiviseringer i driften kan bidrage til besparelser, men den største effekt er reduktion i kvadratmeter, som ikke længere skal vedligeholdes. Dette er også væsentligt i forhold til at reducere kommunens CO₂ fodaftryk.

Dog opfattes arealer ofte som et "gratis gode", da omkostningerne hertil sjældent er synliggjort i de enkelte institutioners budgetter. Der bør derfor foretages en intern sammenligning af arealforbrug på udvalgte ejendomme for at synliggøre de bygningsmæssige omkostninger.

Digitale bygningstegninger og ejendomsdata er centrale forudsætninger for at tilvejebringe et overblik over, hvordan bygningerne bruges og hvad bygningerne koster på kort og lang sigt, ligesom det er til gavn i den daglige ejendomsdrift og projekthåndtering på ejendomsområdet.

Derfor skal der fortsat arbejdes med og investeres i at samle, opbygge og digitalisere bygningsdata.

I 2021 fik Hareskov Skole en ny tilbygning, som både bruges af skolen og af lokale foreninger.

Processen omkring modernisering af kommunens bygninger bør tage afsæt i en langsigtet analyse af behov, så moderniseringsopgaver prioriteres på et oplyst grundlag på samme vis som vedligeholdelsesopgaver prioriteres med afsæt i en langsigtet bygningsanalyse. Dette bør tænkes ind i den årlige budgetproces.

Der bør være mest mulig transparens i forhold til, hvordan budgettet til vedligeholdelse og moderniseringsønsker prioriteres. Tilsvarende bør det være gennemsigtighed om, hvordan kategorisering af ejendomme og fastlæggelse af serviceniveauer for ejendomsdrift og -service anvendes som prioriteringsredskab.

Indsatsområder

1. Udarbejde totaløkonomisk overblik for at vurdere alternative løsninger fx om en given ejendom bør fastholdes i ejendomsporteføljen og om de samlede midler på området kan anvendes bedre
2. Foretage intern sammenligning af ejendommens arealforbrug for til stadighed at udvikle og optimere ejendommene
3. Fortsætte med at udarbejde forslag/scenarier til mulige forbedringer af drift og økonomi og udnyttelse af bygninger i Furesø Kommune
4. Fortsætte med at digitalisere bygningstegninger og samle/opbygge bygningsdata i ét system
5. Udarbejde en proces omkring modernisering og anlæg, som tager afsæt i en langsigtet analyse af behov og som danner grundlag for prioritering af kommunens anlægsprogram
6. Skabe transparens i forhold til prioritering af budgettet til vedligeholdelse og modernisering samt brug af ejendoms-kategorisering og serviceniveauer som prioriteringsredskab.



Billedet er fra Plejehjemmet Solbjerghave.

7. Furesøs ejendomme i tal

Aktuelt omfatter ejendomsporteføljen 195 ejendomme, heraf 158 med bygning på. Porteføljen udgør cirka 250.087 kvadratmeter og er inklusive private/selvejende institutioner, som anvender kommunalt ejede ejendomme. Derudover ejer kommunen en del jordarealer på i alt ca. 4,7 kvadratkilometer.

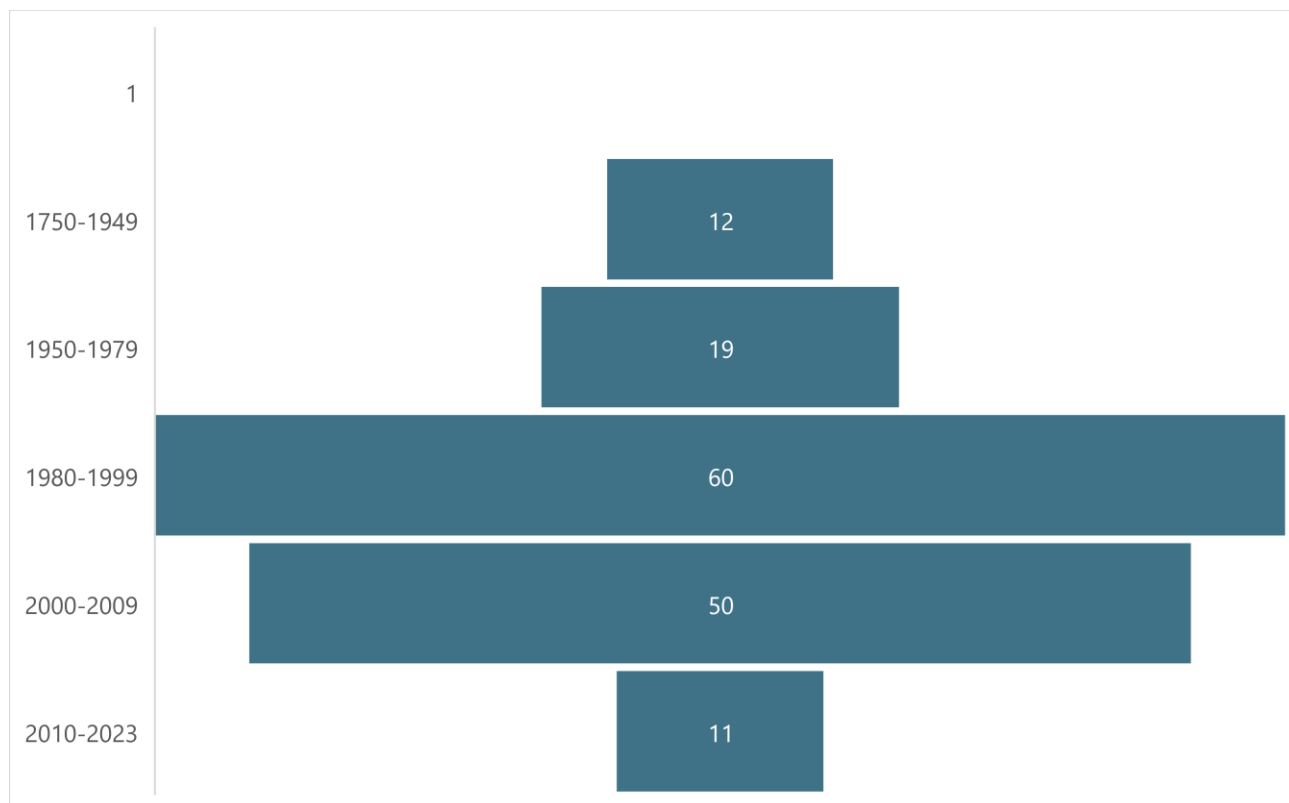
Der tages forbehold for fejl i tallene i grunddata, som er indsamlet i 2022-23.

Opførelsestidspunkt

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

Hovedparten af ejendommene er opført i perioden 1980-2009 – se figur 1 nedenfor. "Nye" ejendomme siden 2019 er Børnehuset Vingesus, Hareskov Børnehus. Børnehuset Farum Nordby, Botilbud Syvstjernevænge, Boltilbud Søndersø, Stenvadhallen samt Stationsvej 2 i Hareskov.

Figur 1: Fordeling af Furesø Kommunes ejendomme efter opførelsestidspunkt.



Anvendelse

Ejendommene har gennem årene ændret anvendelse, når nye behov opstod, også til anvendelsesformer, som ejendommene oprindeligt ikke var tiltænkt til. Anvendelsen af bygningerne ændrer sig løbende og der kan forekomme småjusteringer i forhold til oplyste data.

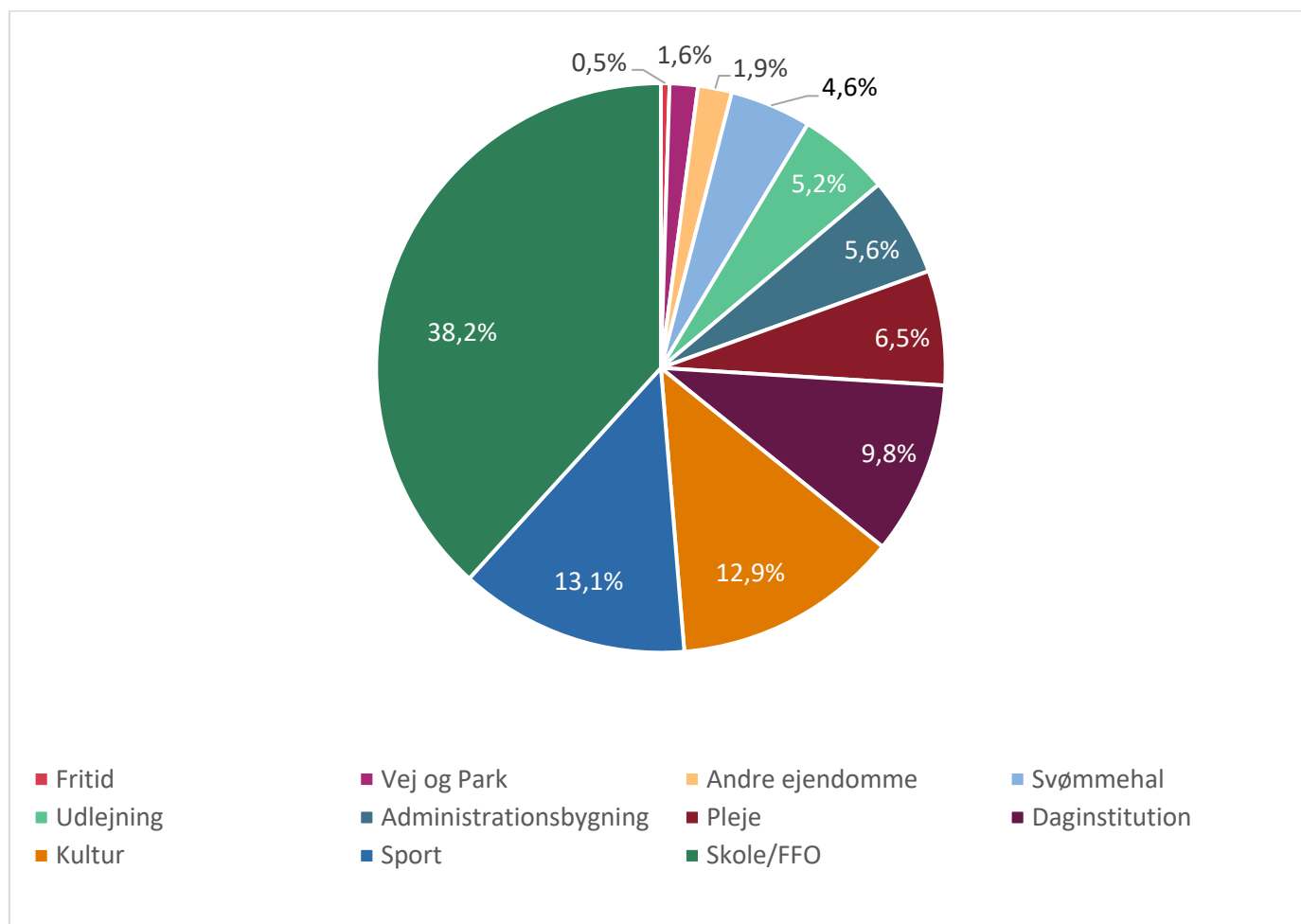
Som det ses af figur 2 er skole/FFO-området suverænt det største kvadratmetermæssigt. Fritidsordninger og -klubber er talt med modsat de fire haller, der også benyttes af skolerne (Farum Arena, Søndersøhallen, Hareskov Hallen og Farum Arena). Disse fire haller indgår under Sport. Skole/FFO udgør mere end 1/3 (38,2 procent) af kommunens samlede ejendomsportefølje på cirka 250.087 kvadratmeter.

Sports- og kulturområdet lægger begge beslag på cirka 13 procent af det samlede antal kvadratmeter, mens dagtilbudsområdet og plejeområdet (plejehjem, genoptæning, botilbud m.fl.) udgør henholdsvis 9,8 procent og 6,5 procent.

Administrationsbygninger (rådhuset, jobcentret, familiehuset, dagplejen m.fl.), udlejningsbygninger og svømmehaller er tre områder, som hver især fylder cirka 1/20 del af ejendomsporteføljens kvadratmeter. Udlejning dækker blandt andet Ungekulturhuset og stude- og antennepladser.

Den mindste kvadratmeter-andel udgøres af "Andre ejendomme" (toiletbygninger og nyttehaver m.v.), "Vej og Park" (Driftsgården, Genbrugsstationen m.fl) og "Fritid", som primært dækker spejderhuse.

Figur 2: Furesø Kommunes ejendomme fordelt efter, hvor mange kvadratmeter de forskellige anvendelsesområder udgør.



Ejendomsværdi

Den regnskabsførte ejendomsværdi for Furesø Kommunes ejendomme er på cirka 1,4 milliarder kroner. Heraf er ejendomsværdien for folkeskoler og FFO'er 0,6 milliarder kroner, mens ejendomsværdien er 0,6 milliarder kroner for sportshaller og 0,2 milliarder kroner for daginstitutioner.

Nyopførelsesværdien på den samlede bygningsmasse er vurderet til cirka 5,5 milliarder kroner.

Ejerformer

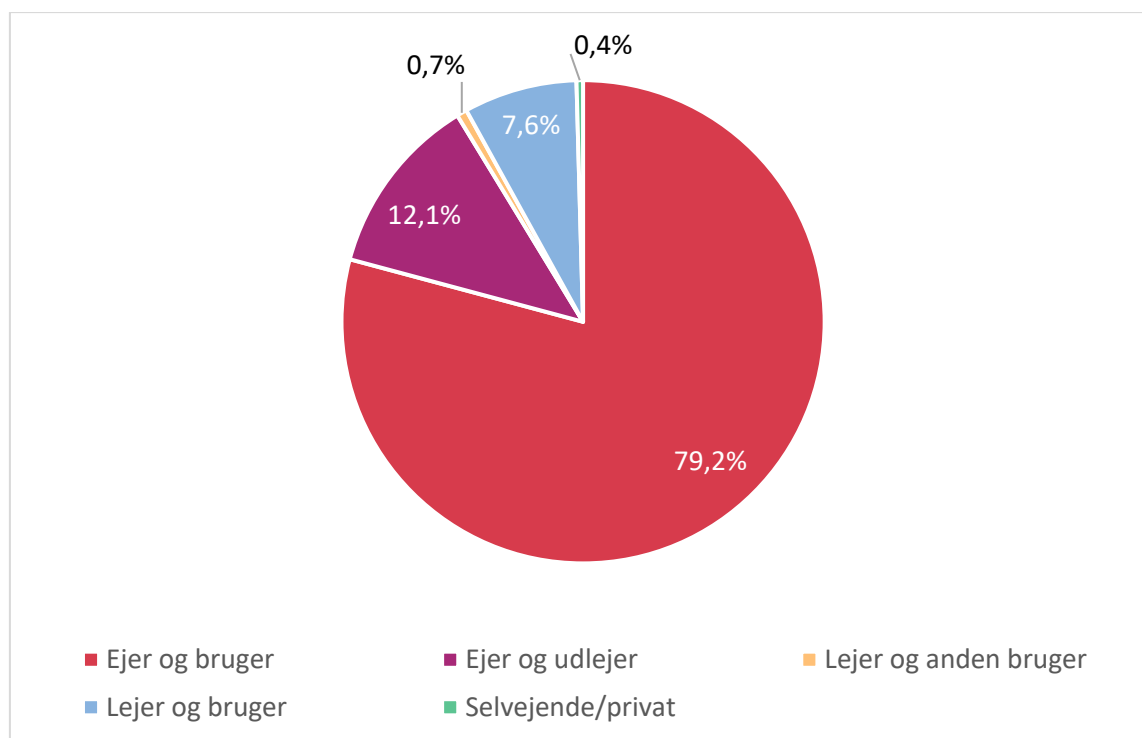
Som det ses af figur 3 nedenfor er "Ejer og bruger" den mest udbredte ejerform. På 79,2 procent af den 250.087 kvadratmeter store ejendomsportefølje er det kommunen, der både ejer og bruger ejendommene. Det er fx tilfældet på alle folkeskolerne, hovedparten af dagtilbuddene og mange kulturejendomme.

12,1 procent af ejendomsporteføljen udgøres af ejendomme, hvor kommunen ejer og udlejer til fx private, foreninger, sportsklubber m.v.

7,6 procent af ejendomsporteføljen består af ejendomme, hvor kommunen er lejer og bruger. Det er fx tilfældet på Plejehjemmet Svanepunktet, dagtilbuddet Mimers Brønd og tandlægeklinikken på Nygårdsterrasserne.

På 0,7 procent af ejendomsporteføljens kvadratmeter er kommunen lejer og anden bruger, hvilket er tilfældet på Plejehjemmet Lillevang. Endelig er der to selvejende institutioner, som samlet set udgør 0,4 procent af den samlede ejendomsportefølje.

Figur 3. Furesø Kommunes ejendomme fordelt efter, hvor mange kvadratmeter de forskellige ejerformer udgør.



Furesø Kommune

Center for Kommunale Ejendomme og Anlæg

Stiager 2

3500 Værløse

Tlf.: 7235 4000

Udarbejdet: Marts 2023



FURESØ
KOMMUNE