

Bilag 11: Årsager til steget behov/efterslæb og metoder til at nedbringe behov/efterslæb

Årsager til steget vedligeholdelsesbehov/efterslæb

I dette bilag opridses de væsentligste hændelser, som har påvirket økonomi og processer i forhold til vedligeholdelse af kommunens ejendomme siden 2018 – og som kan forklare det stigende vedligeholdelsesbehov.

Pris- og lønfremskrivningen matcher ikke prisudviklingen

En af årsagerne til at vedligeholdelsesbehovet er blevet større er, at pris- og lønfremskrivningen på driftsbudgettet ikke har matchet prisudviklingen de seneste år og at der ikke pris- og lønfremskrives på anlægsbudgetterne. Genopretningspuljen på 17,25 millioner kroner, energipuljen på 22,5 millioner kroner, legepladspuljen på 0,5 millioner kroner og tilgængelighedspuljen på 0,9 millioner kroner er således ikke pris- og lønfremskrevet svarende til prisudviklingen. Det betyder, at budgetterne er udhulet med 60-70 millioner kroner de sidste 5-6 år, især de seneste år under Covid-19 og Ukrainekrigen.

Prisstigninger efter Corona og Ukrainekrigen

Efter Corona og Ukrainekrigen har mange leverandører problemer med at levere materialer, tekniske anlæg og reservedele. Der er store forsinkelser på leverancer og stigende priser på materialer og tekniske dele i størrelsesordenen 15-30 procent. Det gælder fx træ, metal, it-chips m.v.

Nyt Bygningsreglement fra 2018

I 2018 kom der et nyt bygningsreglement (BR18), som har givet Furesø Kommune og andre byggherrer nogle ekstra udgifter. Det skyldes, at det nu er et krav, at certificerede brandrådgivere og statikere involveres i et byggeprojekt for at der kan opnås byggetilladelser/ibrugtagningstilladelser. Herudover stilles der flere krav til energi og tilgængelighed, som afføder ekstra udgifter.

Krav til LAR

LAR står for Lokal Afledning af Regnvand og handler overordnet om, hvordan regnvand håndteres på egen grund i stedet for, at vandet ledes i en kloak. I Furesø Kommunes spildevandsplan fra 2020 og regnvandsstrategi er der formuleret en række krav til LAR på kommunens ejendomme.

Det betyder, at der skal regnes på mængder af regnvand og hvordan det tilbageholdes/opbevares, når kommunen igangsætter vedligeholdelsesprojekter, hvor der skal udskiftes tage, tagrender og regnvands-brønde eller belægning på udearealer. Dette indebærer større udgifter til rådgivere og betyder, at budgetterne skal justeres i forhold til de nye krav omkring LAR.

Øget slitage og nedbrud

Vedligeholdelsesbehovet er accelereret de seneste år, da mange tage, kloakrør og vandrør er nedslidte nu. Samtidig har skoler og dagtilbud ændret og forøget deres brug af udearealer og legepladser på grund af Corona, hvilket har accelereret nedslidningen af disse områder. Endelig er voldsomt vejr, hvor arealer oversvømmes, blevet hyppigere forekommende.

For at imødegå dette udgiftspres arbejder forvaltningen på at forbedre og systematisere den forebyggende vedligeholdelse. Det sker blandt andet gennem bygningssyn og ved at bygningsdele løbende tjekkes og repareres – både af eksterne leverandører og af kommunens egne medarbejdere.

Kommunen har ca. 31 tekniske servicemedarbejdere/håndværkere, som udfører forebyggende vedligehold på kommunens ejendomme i form af tilsyn via tjeklister og mindre afhjælpende reparationer. Det er en forudsætning for konklusionerne i denne bygningsanalyse, at de tekniske servicemedarbejdere bruger minimum 70 procent af deres tid på ejendomsrelaterede opgaver.

Kommunen har også indgået serviceaftaler, hvor eksterne leverandører fx renser tagrender og brønde med faste intervaller. Endelig er 2 Strategiske Partnerskaber under etablering med i driftsætning 15. august 2023, som betyder der etableres et bredt kontinuerligt, fagligt samarbejde med 2 partnere de næste ca. 2½ år med mulighed for forlængelse i ca. 1½ år yderligere.

Påbud fra Arbejdstilsynet og Arbejdspladsvurderinger

Der er et stigende antal påbud fra Arbejdstilsynet (AT), som kommunen skal følge og finansiere for at sikre et ordentligt indeklima. Disse påbud drejer sig typisk om helt eller delvis manglende ventilation i daginstitutioner.

I 2020 blev der udarbejdet arbejdspladsvurderinger (APV) i alle kommunens ejendomme. I APV'erne beskrives forskellige problematikker relateret til bygningernes nuværende tilstand og funktion. Efter granskning af de skriftlige arbejdspladsvurderinger og samtale med ledere og bygnings- og teknikansvarlige på visse ejendomme, er problemerne blevet afdækket, og der er skitseret løsningsforslag.

Det er mange af de samme udfordringer, der går igen. Det handler især om 3 forhold:

1. Udfordringer med støj fra elever i lokaler, på gange og i tilstødende lokaler. Der skal arbejdes med akustisk dæmpning af de problematiske rum.
2. Problemer med varme/kulde, både sæsonmæssige og daglige udsving. Der skal arbejdes med bygningernes varmestyring, styring af automatiske vinduer og solafskærmning.
3. Ventilationen fungerer ikke optimalt. Der opleves træk, "død luft" og/eller støj fra udvalgte dele af ventilationsanlæg. Anlæggenes kanalføring ud i bygningerne bør gennemgås og ombygges/indreguleres, så hvert lokale får det fornødne luftskifte.

Indeklimaundersøgelser

Med inspiration fra Realdanias landsdækkende projekt om indeklimaet i de danske folkeskoler er der gennemført indeklimaundersøgelser på 7 af Furesøs skoler: Lyngholmskolen, Lille Værløse Skole, Sønderøskolen Syvstjernes skolen, Stavnsholtskolen, Solvangskolen og Hareskov Skole. Egeskolen følger i 2023.

I undersøgelserne er lyden, lyset og luften i klasselokalerne blevet undersøgt, da det er de 3 vigtigste parametre at have i balance, når det drejer sig om at skabe et indeklima, der giver den bedst mulig indlæring. Undersøgelserne viser typisk, at der skal ske forbedringer i forhold til ventilation, varmeanlæg, belysning eller solafskærmning, samt et enkelt sted, at skabe mere plads og bedre indeklima med et ekstra klasselokale for at skabe bedre rummiljø ved Syvstjernes skolen. Der har været forelagt et ekstraordinært budgetforslag i 2023 om at forbedre indeklimaet på skolerne for knapt 30 millioner kroner over 4 år, som ikke blev bevilget.

På kommunens 30 daginstitutioner indledes der indeklimaundersøgelser af grupperummene for lyd, lys og luft i 2023 og frem.

Ændringer i ejendomsporteføljen

Der er sket ændringer i ejendomsporteføljen, da flere forventede salg af ejendomme, ikke er gennemført. F.eks. er Bybækskolen, Gammel Gårdsvej 88 og Jonstrupvangvej 100 ikke blevet solgt, hvorfor de er blevet lagt til det samlede antal kvadratmeter, som kommunen skal vedligeholde.

Herudover har nybyggeri og tilførte ejendomme betydet, at ejendomsporteføljen er blevet større kvadratmetermæssigt. Siden 2019 er ejendomsporteføljen vokset med Børnehuset Vingesus (DGNB Sølv), botilbud Sønderø (DGNB Guld), ligesom Stenvadhallen er overdraget til kommunen pr. 1. januar 2023.

Vedligeholdelsesmidler er anvendt til nybyggeri og ombygninger

Endelig er vedligeholdelsesbehovet vokset som følge af, at der siden sidste bygningsanalyse fra 2019 er blevet anvendt vedligeholdelsesmidler og genopretningsmidler til nybyggeri, tilbygninger og ombygninger for cirka 25 millioner kroner som særlige undtagelser. Det er fx sket på Hareskov Skole, som har fået en helt ny bygning, ombygninger på Stavnsholtskolen, Sønderøskolen og Stavnsholt Børnehus.

Metoder til at nedbringe vedligeholdelsesbehov/efterslæb

Nedenfor er skitseret en række metoder, som giver mulighed for at nedbringe vedligeholdelsesbehov. Det drejer sig om tiltag inden for energiområdet; kategorisering af ejendomme ud fra ønsket kvalitetsniveau; udarbejdelse af serviceniveauer; arealoptimering; udnyttelse af stordriftsfordele og bedre udbud. Flere af tiltagene indgår i Facility Management Strategi 2023.

Energi

I forbindelse med energioptimering og etablering af alternative energiformer, for at opnå CO2 neutralitet og fossilfrie ejendomme i forhold til el og varmekonsum på kommunens ejendomme i 2030, så indgår energimidlerne også i kombination med vedligeholdelsesmidlerne og med alternative energiløsninger.

Da disse midler er med til at udskifte eksisterende bygningsdele, så indgår energimidler også i bygningsanalysen med 50 % og da der er bevilget en forøgelse af energiinvesteringer med yderligere 11,25 mio.kr om året de næste 8 år til 2030, så indgår disse midler også i bygningsanalysen som midler der er med til at finansiere vedligeholdelsesbehovet, men kan ikke anvendes uden drifts midler og genopretningsmidler som ikke er låneberettiget – der skal være en naturlig balance mellem lånte energimidler og vedligeholdelsesmidler på drift og genopretningsmidler på anlæg.

Endelig er der en beslutning om at anvende 8,32 mio.kr. i 2023 til etablering af solcelleanlæg på kommunens tage, gennem etablering af et anpartsselskab, da kommunen kommer til at købe og sælge strøm gennem solceller. (Vurderingen er p.t., at der de næste 4 år (2023-2026) skal anvendes 4 x 8,32 mio.kr.(Prisindeks 2021K4 127,3) til solcelleanlæg på anslået 17.000 kvm), som er med til at sikre CO2 neutralitet i 2030 på kommunens ejendomme.

Med en energiinvestering i årene 2023-2032 på i alt 303 mio.kr. (som lånefinansieres) i kombination med vedligeholdelsesmidler, vil man ud over bedre vedligehold også reducere el og varme forbruget årligt med 1,35 mio.kr. eller i alt over den kommende 10-årige periode med 10,8 mio.kr., samtidig med, at kommunens ejendomme bliver CO2 Neutrale og fossilfrie i 2030. Som en del af de 303 mio.kr. (se skema 12) indtænkes etablering af solcelleanlæg for 4x8,3 mio.kr. i årene 2023-2026) En samlet plan for anvendelsen af energimidlerne fra 2023-2030 udarbejdes til politisk behandling i 2. kv. 2023.

På baggrund af estimatet, kan man vurdere om andre initiativer kan bringe kommunen frem til, at kommunen i 2030 er CO2 Neutral /fossilfri for færre midler f.eks. ved at etablere mere solcelleenergi, jordvarme eller investere i vindmøller, fremfor at energirenovere på ovenstående niveau.

Med en energiinvestering i årene 2023-2030 på årligt 33,75 mio.kr. (22,5 mio.kr. og 8x11,25 mio.kr.) i kombination med vedligeholdelsesmidler, vil man samtidig reducere CO2 udledningen med anslået årligt i gennemsnit 510 (340+170 tons årligt) tons årligt i årene 2023-2030.

Dertil kommer etablering af et anpartsselskab for etablering af solceller på 10-20 af kommunens ejendomme, alt efter størrelse, årligt fra 2023 vil reducere CO2 udledningen årligt med anslået 270 tons eller 1080 tons i perioden 2023-2026.

Det vil samlet sige at kommunens CO2 udledning som virksomhed samlet vil reducere med 5.150 tons i perioden 2023-2030.

I forhold til CO2-udledningen fra Furesø Kommune som virksomhed i 2018 var 6.342 tons årligt. Med investeringer og optimeringer på kommunens ejendomme i 2019-2022 er udledningen reduceret med 1.203.

Fratrækkes de forventede reduktioner i perioden 2023-2030 på 5.160, så er kommunens ejendomme nede på positivt resultat på 21 tons i 2030, så holder vi niveauet for 2023-2030, så vil kommunen nå CO2 neutralitet og langt hen ad vejen være fossilfri indenfor kommunens ejendomme el og varme forbrug jf. nedenstående skema.

CO2 reduktioner 2023-2030

(Emissionsniveau 2021)

Skema 2

(Tons årligt)		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	I alt
CO2 reduktion - 22,5		340	340	340	340	340	340	340	340	2.720
CO2 reduktion - 11,25		170	170	170	170	170	170	170	170	1.360
CO2 reduktion - solceller		270	270	270	270					1.080
Reduktion i alt		780	780	780	780	510	510	510	510	5.160
CO2 reduktion i alt	5.139	780	780	780	780	510	510	510	510	-21

Forventet energibudget 2023-2030

(Prisindeks 2021K4 127,3%)

Skema 3

(I mio.kr.)		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	I alt
Energiinvestering		22,5	22,5	22,5	22,5	22,5	22,5	22,5	22,5	180
Ekstra energiinvestering		11,25	11,25	11,25	11,3	11,25	11,25	11,25	11,25	90
Solcelleselskab		8,3	8,3	8,3	8,3					33,2
Investering i alt		42,05	42,05	42,05	42,1	33,75	33,75	33,75	33,75	303,2

I dag indgår ca. 50% af energiinvesteringerne til finansiering af vedligeholdelsesbehovet, idet eksisterende nedslidte bygningsdele udskiftes i forbindelse med energirenoveringerne. Så det skal også indgå i overvejelserne ved at tilgå initiativer for CO2 reduktion på en anden måde.

Emissionsfaktoren for udledning af energi er noget forskellig afhængig af om der forbruges el, naturgas eller fjernvarme, men der er også forskel på hvordan forsyningsselskaberne forsyner fjernvarmenettet, og som sådan også elnettet og naturgasnettet. Hvor kommer forsyningerne fra afbrænding af affald, grøn strøm som anvendes i stigende grad, gas, olie m.v.? Derfor kan man ikke tale om en fast emissionsfaktor, men en stærkt varierende som bl.a. afhænger af vind og vejr. Her er brugt emissionsfaktorer som er et skønnet gennemsnit over året 2021.

Ifølge ovenstående estimat så når vi i mål med reduktion af CO2 udledningen en gang i 2030, med ovenstående energiinvesteringer.

Energieffektivisering

Målet om at energieffektivisere kommunens ejendomme gøres ved at renovere bygningerne og de tekniske installationer samt ved at udføre energistyring og udnytte alternative energiformer.

Forvaltningen arbejder med energistyring og bruger de løbende aflæsninger og registreringer af forbrug af el, vand og varme til at få overblik over, hvor der bruges for meget energi. Herefter sættes ind med tekniske ændringer eller brugerne motiveres til at ændre adfærd og dermed reducere CO₂-udledningen sammen med klimaambassadørerne.

Tiltag på energi- og vandområdet er samlet i det nye energiprojekt med følgende fokusområder:

- Adfærdsprojekt (adfærd hos brugerne sættes i fokus)
- Uddannelse af det tekniske personale til energiambassadører
- Organisering af teknisk personale på kommunens ejendomme
- Alternativ energi udbredes mere på kommunens ejendomme
- Der etableres et samarbejde med forsyningsselskaberne (Fjernvarme/Naturgas)
- Tekniske løsninger opsøges og etableres
- Fyrtårnsbygninger og -projekter sættes på landkortet (eksisterende bygninger bliver selvforsynende/0-energi huse)
- Nye initiativer (fx oplagring af strøm fra solceller i batterier opsøges, afprøves og iværksættes)
- Energireduktioner og mindre CO₂-udledning sættes kommunikativt på dagsorden
- Automatisering af aflæsning af el, varme og vand

Alternativ energi

Der er brug for at se nærmere på alle alternative energiformer som solfangere, jordvarme, vindmøller, biogas, varmepumper etc. Der er også brug for et øget samarbejde med interessenter på området (forsyningsselskaber m.fl.), især fordi der er begrænsninger på, hvordan man som kommune må anvende solcelleanlæg. De bedste muligheder for at opsætte solceller opnås i forbindelse med større gennemgribende renoveringer på eksisterende ejendomme. Hvis man skal øge energireduktionerne i kommunens bygninger, så skal man gå nye veje, idet de lavt hængende frugter er plukket med de reduktioner på over 45 %, der er sket i kommunen siden 2008.

Juni 2022 er det besluttet at etablere et anpartsselskab for etablering af solceller på kommunens ejendomme og samtidig arbejdes med pilotprojekter med opsætning af oplagingsbatterier i forbindelse med solcelleanlæg med en tilbagebetalingstid på ca. 11 år, som også er med til at nedbringe CO₂ udledningen.

Energiinvesteringer med en gennemsnitlig tilbagebetalingstid på 25 år

Energiinvesteringerne dækker over en samlet gennemsnitlig tilbagebetalingstid på 25 år. Investeringerne vil give mulighed for en mere holistisk tilgang til bygningsmassen, så energirenoveringen bliver mere helhedsorienteret. Projektet vil desuden typisk give mulighed for at øge fokus på indeklimaforbedringer ved at hæve belysningsniveauet og evt. installere nye ventilationsanlæg. Her udføres altså typisk alle rentable tiltag med fokus på både energibesparelser, indeklimaforbedringer

og nedbringelse af vedligeholdelsesbehov på såvel klimaskærm som tekniske anlæg. En tilbagebetalingstid på 25 år er ligeledes loftet for lånefinansiering.

Kategorisering af ejendommene

Som grundlag for en optimal prioritering af vedligeholdelsesmidlerne bør hver ejendom og bygning kategoriseres i forhold til deres grundstatus samt ønskede kvalitetsniveau og dermed krav til vedligehold.

Niveauet behøver ikke og bør ikke være ens for alle ejendomme og bygninger, men der kan ske en differentiering i forhold til anvendelse og grundstatus, f.eks. om ejendommen ejes af kommunen eller lejes af 3. mand. Ligesom en hal til opbevaring af sneplove vil blive prioriteret lavere end en skole og et teknikrum vil blive prioriteret lavere end et opholdsrum.

Eksempel på Kategorisering på bygningsniveau

Hver ejendom kan rumme et antal bygninger. Nedenfor ses en skabelon for en kategorisering:

Kategori 1: Hovedbygninger med skoleklasser, boliger m.v.

Kategori 2: Sekundære bygninger som depoter, skure m.v.

Kategori 3: Opgaver om matrikelskel, legeområder og legepladser.

Kategori 4: Bygninger, bygningsdele og terræn som ikke er en del af punkt 1, 2 og 3.

Serviceniveauer

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. Endelig stiller det krav til brugerne, som skal vænne sig til, at flere "ejer" rummet og at kommunens bygninger tilhører os alle.

Hvorfor følgende vil ske i den kommende tid:

- Kortlægge ejendommenes anvendelsesgrad
- Undersøge mulige organisatoriske og funktionsmæssige synergieffekter i anvendelsesfællesskaber i samarbejde med fagområderne, herunder: kortlægge ejendommenes egnethed til forskellige formål som fx pædagogik, undervisning, ældrepleje, kontor, foreningsaktivitet og multifunktionel anvendelse
- Udarbejde idékatalog over arealoptimeringer og anvendelsesfællesskaber, som lægges frem til politisk godkendelse
- Undersøge teknologiske muligheder, der kan fremme flere anvendelsesfællesskaber og gøre det let at låne og anvende kommunale arealer.

Arealoptimering

Antal m2 reduceres ved at udnytte eksisterende arealer i kommunen bedre. De ejendomme med størst nedslidning, utidssvarende indretning og høje driftsudgifter sælges eller nedrives og funktioner placeres i andre eksisterende ejendomme eller der tilkøbes areal/ejendomme i bedre stand.

Dette tiltag indgår allerede som en del af de vedtagne budgetbesparelser på ejendomsområdet i budget 2023-2026, hvor ca. 16.000 kvm skal reduceres i ejendomsporteføljen frem mod 2026.

Sammenlægning af funktioner fra flere ejendomme som nedlægges/sælges og der bygges nyt til funktionerne i en ejendom

Køb, salg og leje af ejendomme

Bybækskolen og Bybækhallen

Bybækskolen og Bybækhallen er ikke med i Bygningsanalysen, da begge ejendomme kræver en meget stor renovering og genopretning af bygningerne, så det anbefales, at bygningerne sælges til nedrivning og grunden byudvikles. (Der er alene afsat midler i grundbudgettet til skolen og hallen til almindeligt dagligt afhjælpende vedligehold).

Jf. bygningsynsrapport koster ejendommene følgende at renovere:

Skema 4

	<u>I alt</u>	<u>2023-2025</u>	<u>2026-2032</u>	<u>Efter 2032</u>
Bybækskolen	94.989.500	64.300.500	1.000.000	22.500.000
Bybækhallen	33.795.000	29.295.000		4.500.000
	<u>128.784.500</u>	<u>103.595.500</u>	<u>1.000.000</u>	<u>27.000.000</u>

Funktionerne på Bybækskolen foreslås genhuset i andre af kommunens ejendomme f.eks. i Farum Kulturhus og på skolerne m.fl., ligesom Bybækhallens funktioner foreslås genhuses i f.eks. Farum Arena, Stenvadhallen el.lign.

Salg af overskuds kapacitet – engangsindtægt

Gruppen vil indeholde de ejendomme og faciliteter som kan sælges eller afvikles uden at Furesø Kommune skal afholde anlægsomkostninger. Fælles for ejendommen er at de ikke pt benyttes til et kommunalt formål eller er tomme. Såfremt der er udvidelsesbehov (Familiehus, driftsgård e.l.) vil ikke alle arealer kunne sælges.

Salg som kan medføre driftsbesparelser og engangsindtægt

Ejendommene er i denne gruppe er i brug. Et salg kan betyde en besparelse i driftsbudgettet, men vil kræve nærmere analyse.

Salg som kan medføre driftsbesparelser og engangsindtægt – lejeindtægter i spil

Ejendommene og bygningerne i denne gruppe er i brug. Et salg kan betyde en besparelse i driftsbudgettet, men vil kræve nærmere analyse. Ejendommene og bygningerne i denne gruppe giver alle en lejeindtægt til Furesø Kommune. Et salg vil derfor påvirke budgettet for huslejeindtægter.

Salg som følge af optimering af funktioner og kvm

Gruppen indeholder de ejendomme de bygninger og ejendomme som kan afvikles efter en optimeringsgennemgang. For at opnå besparelsen vil det være nødvendigt med afholdelse af anlægsmidler.

Ejendomme som kan købes for at reducere driftsomkostningerne

I gruppen er de ejendomme som Furesø Kommune lejer hvor det er vurderet at et køb af ejendommen vil betyde at forholdene kan optimeres og en besparelse på driftsbudgettet kan opnås.

Stordrift og systematisering af udbud

Når opgaver og projekter udbydes, kan forvaltningen bruge rammeudbud på håndværkerydelser og rådgivningsydelser, klumpudbud samt strategiske partnerskaber og lignende udbudsformer med henblik på at opnå stordriftsfordele og derved sikres en billigere pris.

I Strategisk Partnerskab indgår kommunen et partnerskab med et eller flere firmaer omkring udførelse af vedligeholdelsesopgaver i et geografisk område.

August 2023 forventes idriftsat 2 Strategiske Partnerskaber for de næste 2½-4 år et for den vestlige del af kommunen og et for den østlige del i kommunen som stort set omhandler alle kommunens ejendomme.

I forbindelse med de Strategisk Partnerskaber indgår de allerede som en del af de vedtagne budgetbesparelser på ejendomsområdet fra budget 2019 og fra budget 2022.

For kommunen er der følgende fordele med Strategiske Partnerskaber:

- Mere vedligehold for pengene gennem stordriftsfordele ved sparet tid på udbudsprocesser og at sætte "nye" leverandører ind i opgaveløsningen af kommunens ejendomme
- Mere kvalificeret opgaveløsning, fordi partneren opbygger et lokalt kendskab til ejendommene over tid og er med til at prioritere opgaver og projekter, så de har kendskabet helt fra starten til hvad der skal udføres og være med til at prissætte opgaverne
- En bygningsfaglig sparringspartner med stort ejerskab til ejendommene, opgaver og projekter
- Mere vedligehold for pengene gennem stordriftsfordele.

Andre metoder

Forvaltningen vurderer endvidere, at vedligeholdelsesbehovet kan sænkes gennem følgende initiativer:

- Alle ejendomme gennemgås løbende for "skæve" aftaler og nye og bedre aftaler indgås. I en gennemgang bliver det synligt, om der er uhensigtsmæssige snitflader mellem ejendomsenhed, brugerne af ejendomme og evt. 3. part i lejede ejendomme/lokaler eller ejendomme. Det er fx tilfældet på Farum Park.
- Der afsættes midler til modernisering, opdatering af læringsmiljøer, understøttelse af pædagogiske overvejelser og anvendelsesprincipper, indretning af lokaler m.v. – tiltag der ikke er en del af midlerne til vedligehold af ejendomme. Fx vil behovet indvendigt mindskes en smule, hvis en bygning som led i en modernisering males indvendigt.
- Der sættes fokus på materialevalg når bygningsdele skal udskiftes – fokus på mere bæredygtige og vedligeholdelsesfrie materialer.

Genforhandle lejemål – hvilket er gjort flere gange. Man kunne også se anderledes på kommunens lejemål, ved at nedbringe antallet af lejemål ved at flytte funktioner ind i egne bygninger og opsige lejemål. Gennem optimering af bruge af egne kvm.