

Facilities Management 2014 Survey

FM forbedrer resultatet – igen !

'Krisen' er blevet dagligdag og FM arbejder fortsat ufortrødent med at forbedre resultatet. Den gode nyhed er, at der stadig er et potentiale for forbedringer, men det kræver en stadig større indsats og professionalisering.

FM2014 survey viser at:

- Private er i front med porteføljestrategier, men de offentlige organisationer er godt på vej
- Porteføljestrategi skaber først bedre økonomi, og dernæst bedre beslutningsgrundlag
- Konkurrence om både pris og metode giver bedre Right-Sourcing resultater
- Right-Sourcing hæmmes af, at opfølgning på serviceleverancerne halter, samt at SLA'er og KPI'er ikke opdateres regelmæssigt
- Krav om mere for mindre for 5. år i træk. Aktiviteterne forøges, mens budgetterne skrumper
- FM'erne bliver stadig mere professionelle både indenfor porteføljestrategi, Space Management, procesforbedringer, IT og energistyring



Besparelser og overblik med porteføljestrategier

Private i front med porteføljestrategier

Næsten halvdelen af de private organisationer har udarbejdet en porteføljestrategi, især i virksomheder med mere end 50 bygninger.

... men de offentlige organisationer er godt på vej

Knap 30% af de offentlige organisationer har en porteføljestrategi. 40% er i gang med udarbejdelse og yderligere godt 20% overvejer en porteføljestrategi. Dog er der stadig ca. 10%, der trods mange bygninger (ofte +150), ikke overvejer en porteføljestrategi.

Porteføljestrategi skaber først bedre økonomi

Pres på de kommunale budgetter har øget behovet for porteføljestrategier. Reduktion af arealer og bedre anvendelse af driftsbudgetter ses som de to største fordele for at igangsætte udarbejdelse af en porteføljestrategi.

... og dernæst bedre beslutningsgrundlag

For organisationer, der allerede har en porteføljestrategi, er den primære årsag ikke længere besparelser, men mere viden. Over 70% af de organisationer, der allerede har en strategi, får øget værdi med bedre beslutningsgrundlag og muligheder for at overskue alternativer.

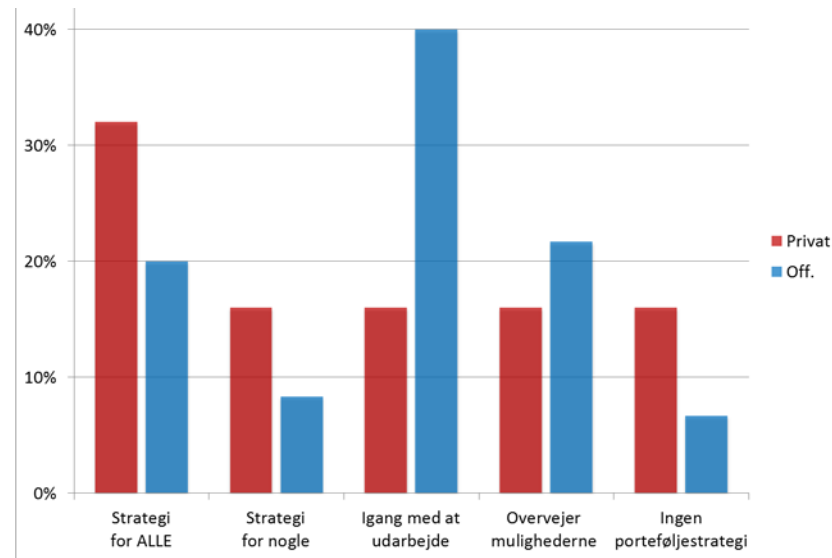
Vil flere offentlige organisationer indføre model for udgifter ?

Meget få offentlige organisationer har modeller for fordeling af omkostninger baseret på arealanvendelse. Der er således hverken et lokalt incitament til besparelser eller central mulighed for styring af de ofte meget store anlægsudgifter og driftsomkostninger.

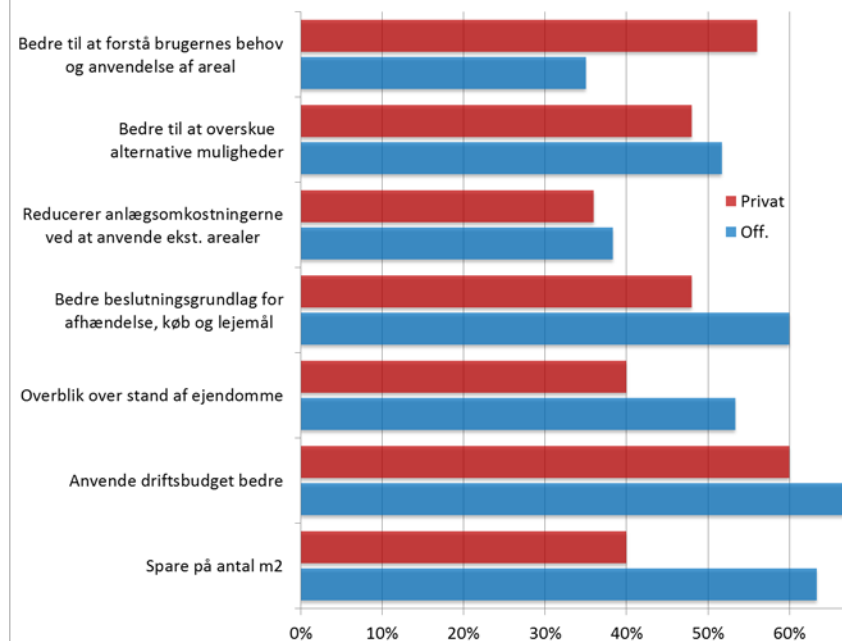
I gennemsnit har en kommune 5-6 m² areal pr. borger til offentlig anvendelse. En kommune med f.eks. 40.000 indbyggere har således omkring 200.000 m² til en samlet nyværdi på ca. kr. 4.000.000.000,-

Med overblik over omkostninger er der forøgede muligheder for en bedre optimering af arealforbrug og nedbringelse af udgifterne.

Status for porteføljestrategi:



Hvilke fordele har en porteføljestrategi for virksomheden:



Right-Sourcing skaber mest værdi...

Med Right-Sourcing løses opgaven af den, der skaber mest værdi

9,4% planlægger at hjemtage flere FM opgaver, og 15,3% planlægger at outsource opgaver. Næsten 40% er ved at undersøge fordele/ulemper ved ændret fordeling mellem interne og eksterne aktiviteter. Så igen i 2014 er der mange Right-Sourcing tiltag.

Konkurrence om både pris og metode giver bedre Right-Sourcing resultater

Et andet udtryk for at der er fokus på Right-Sourcing er, at der ikke kun konkurreres på pris, men også på metode. Mere end 50% af de offentlige organisationer mener, det skaber mest værdi via et fokus på den mest optimale leverance og ikke kun den billigste.

... og private anvender også partnerskabsaftaler

ca. 1/3 af de private mener, at partnerskabsaftaler giver mest værdi, mens kun 15% af de offentlige er af samme opfattelse. Kan det skyldes, at de skrappe udbudsregler for de offentlige virksomheder, der bl.a. begrænser mulighederne for forhandlinger, betyder færre partnerskabsaftaler ?

Opfølgning på serviceleverancerne halter

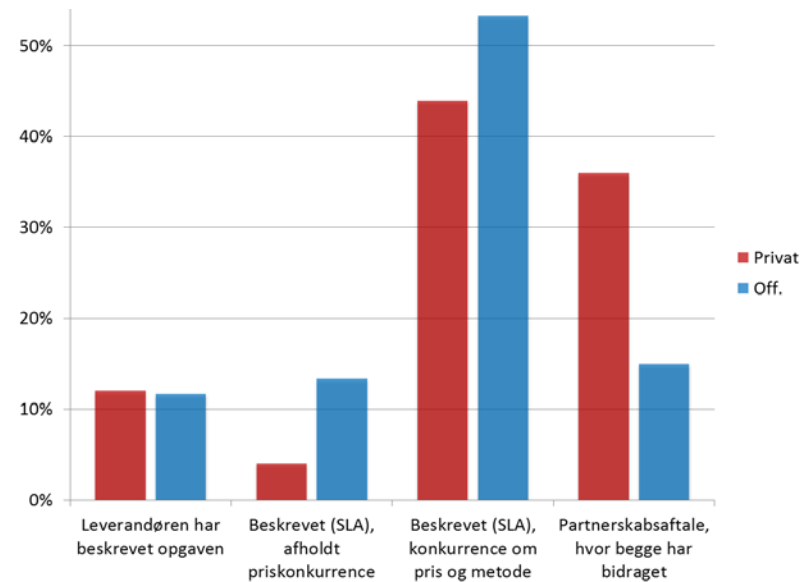
Under 20% af de offentlige følger konsekvent op på de aftalte leverance mål, mens mere end 50% af de private følger op. Alligevel har de færreste et samlet overblik over deres FM-leverancer med en komplet Service Performance Matrix.

Dette uagtet at de offentlige organisationer har mere end 40% af deres FM-aktiviteter outsourcet, mens de private har mere end 65% af FM aktiviteterne outsourcet.

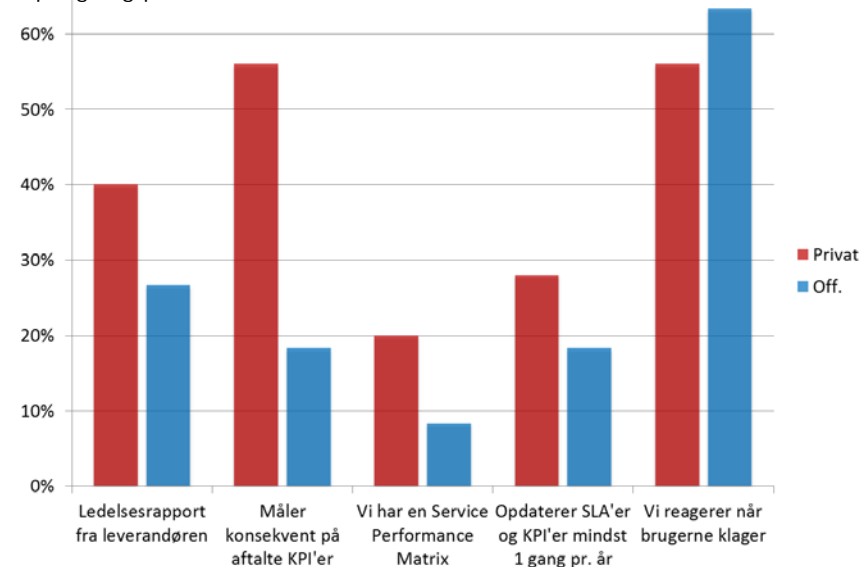
... og SLA'er og KPI'er opdateres ikke regelmæssigt

Kun godt 20% opdaterer deres SLA'er og KPI'er hvert år. Når SLA'er og KPI'er ikke opdateres ved ændringer såsom ændrede processer og nye aktiviteter, bliver den leverede værdi lavere og lavere.

Aftaletype, der giver mest værdi:



Opfølgning på serviceleverancer:



Mere for mindre for 5. år i træk

Aktiviteterne udvides, mens budgetterne skrumper

For femte år i træk stiger omfanget af FM-aktiviteterne, mens budgetterne i bedste fald forbliver uændret, men i mange tilfælde falder.

88,2% vil fastholde eller udvide deres FM-aktiviteter i 2014. Kun 20% vil få udvidet budgetterne, de fleste som følge af overførelse af nye aktiviteter.

Ser vi på udviklingen siden FM-Survey 2010, er der en klar tendens til, at krav i stigning i FM-omfanget er for nedadgående, mens besparelseskravene til FM-budgetterne i samme periode har været næsten konstant. Omkring 25-30% af FM organisationerne har skullet reducere budgetterne samtidig med stigende krav.

Dette kan dels skyldes, at FM nu har fået samlet alle relevante aktiviteter. Dels, at FM nu har nået et 'mætningspunkt' for antal aktiviteter, samt en nedre grænse for hvor billigt en ydelse kan leveres.

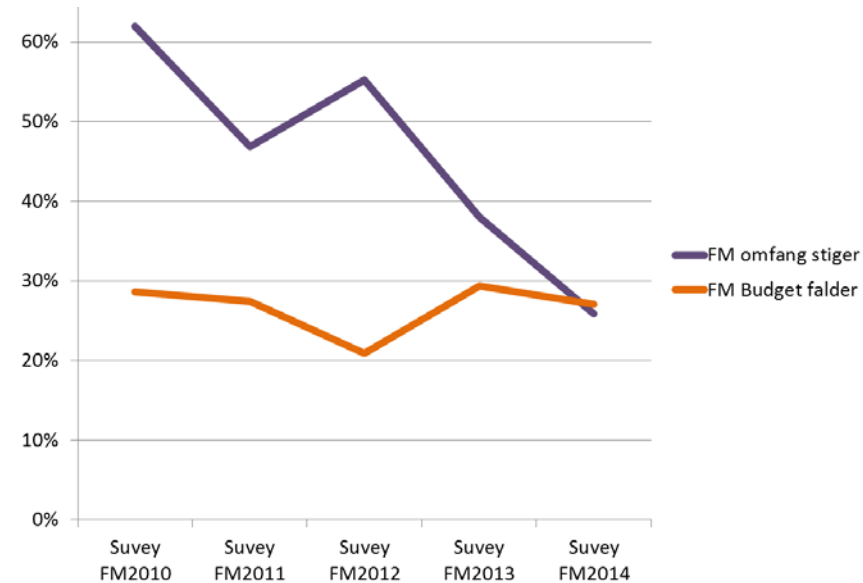
Fortsat optimering – mange muligheder

FM skaber stadig besparelser gennem:

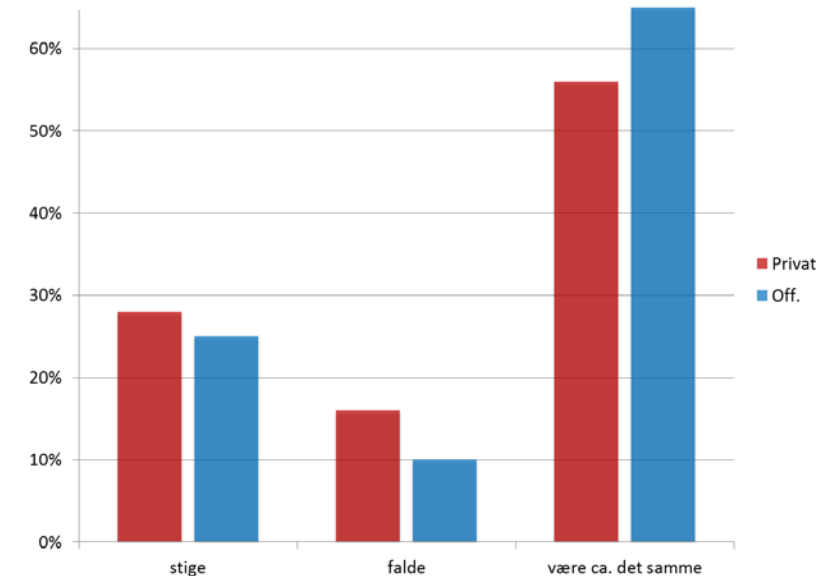
- Optimering af leverance processerne (43,5%)
- Reorganisering af FM-organisationen (27,1%)
- Right-Sourcing (50,6%)
- Genforhandlinger med leverandørerne (22,4%)
- Space Management, inkl. porteføljestrategier (62,4%)
- Energibesparelser (63,5%)
- Besparelser på driftsbudgettet (54,1%)

FM er således en disciplin med mange facetter og der er ikke et facit for, hvordan man kan og skal udvikle en FM organisation for at skabe optimal værdi.

Udvikling i krav til FM organisationen 2010-2014:



Forventet omfang af aktiviteter i 2014:



FM'erne bliver stadig mere professionelle ...

Viden er kilden til bedre resultater

Samlet har næsten 30% særlig fokus på videreuddannelse af medarbejderne, og langt de fleste FM organisationer planlægger uddannelse indenfor forskellige områder.

Hallo derude !

Hver tredje ønsker at blive bedre til kommunikation med brugerne. Dette er drevet af ønsket om, at brugerne anvender FM på den bedste måde, og at man får brugernes behov opfyldt bedst muligt. Dermed skabes der grobund for yderligere forbedring af resultatet, når brugerne kan spare tid og få øget trivsel.

Porteføljestrategi og handlingsplaner

Det store fokus på porteføljestrategier slår også igennem i forhold til ønske om opkvalificering og mere viden. Enkelte taler om at arbejde hen imod en 'karakterbog' for ejendomme, således at man kan sammenligne bygningernes kvaliteter.

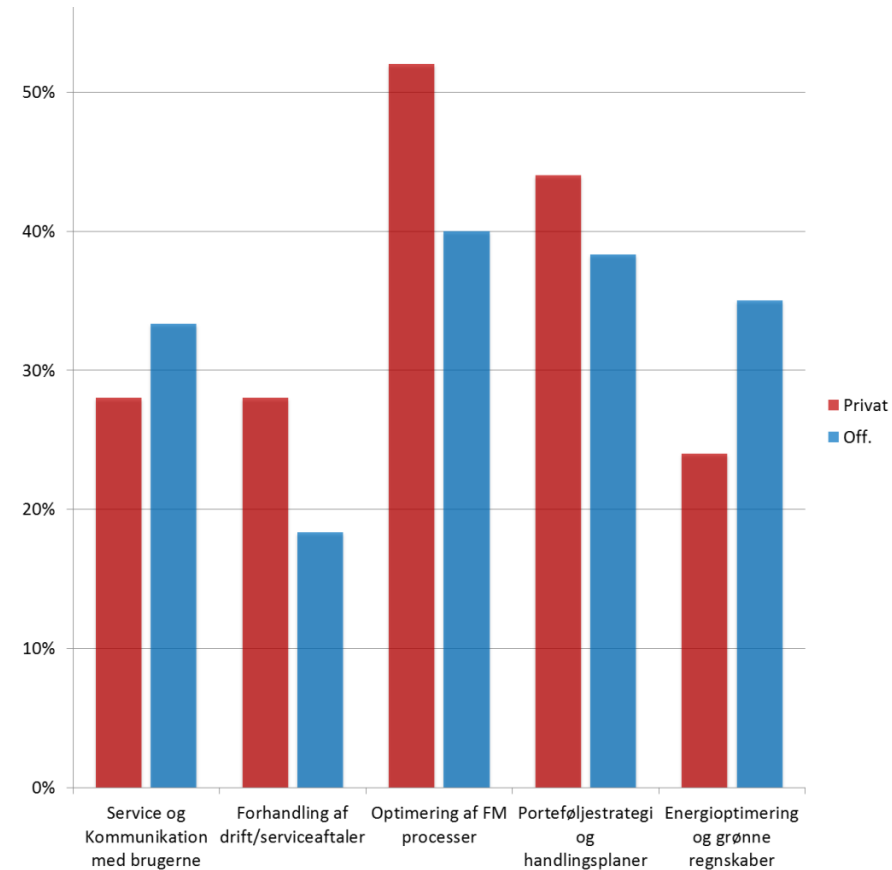
Bedre IT anvendelse = Bedre resultater

Mere end 30% ønsker at anskaffe IT-værktøjer til understøttelse af FM. Derudover har næsten 50% fokus på at blive bedre til at anvende deres nuværende IT-værktøjer, hvilket også vil skabe bedre resultater.

Energibesparelser er stadig cool

De lavthængende frugter er plukket, så nu er der behov for viden og udvikling omkring langsigtet energioptimering. Her vil især Grønne Regnskaber kunne bidrage, ikke kun som bevis for energiforbedringer, men også som datagrundlag til analyse af muligheder for at fortsætte energibesparelserne.

I 2014 ønsker FM at blive dygtigere til:



Sådan har vi gjort ...

I november-december 2013 har 97 personer med aktiviteter indenfor Facilities Management svaret på webbaseret spørgeskema om egne FM aktiviteter i 2013 og forventninger til 2014.

Ca. 35% af besvarelserne er fra private virksomheder, mens de resterende 65% er fra offentlige eller halvoffentlige organisationer.

Spørgeskemaet indeholder i alt 14 spørgsmål til organisationens Facilities Management, blandt andet FM-aktiviteterne i organisationen, vurderinger af fremtidige aktiviteter, data om antal ansatte samt outsourcing af aktiviteter.

Alle svar har været anonyme.

Sammenstillinger og konklusioner er fm3.dk's egne vurderinger. Det har ikke været intentionen at fremhæve noget frem for andet, men at give et dækkende billede af FM-aktiviteterne baseret på de modtagne svar.

Det er intentionen at analysere en række data yderligere, f.eks. generelle FM aktiviteter kontra FM-organisationernes fokus på egne aktiviteter og kompetenceudvikling.

Facilities Management 2014 ?

*Required Question(s)

Progress:

Tema 1: Porteføljestrategi

Nedenfor er nogle få spørgsmål om jeres porteføljestrategi, dvs. plan for hvorledes de forskellige ejendomme i jeres samlede ejendomsportefølje skal håndteres fremadrettet.

* 1.

Hvilken status har jeres Portefølje strategi:
(skriv gerne bemærkninger)

- Vi har en porteføljestrategi for ALLE vores ejendomme
- Vi har en porteføljestrategi for nogle af vores ejendomme
- Vi er igang med at udarbejde en porteføljestrategi
- Vi overvejer mulighederne med en strategi, men er ikke startet på udarbejdelse
- Vi har ikke udarbejdet en porteføljestrategi
- Other

Comment:

500 characters left.

* 2. Hvilke værdier ser I, at en porteføljestrategi kan have for jer ?

- Vi kan spare på antal m2
- Vi kan anvende vores driftsbudget mere målrettet
- Vi får et overblik over stand af vores ejendomme
- Vi får et bedre beslutningsgrundlag for afhændelse, køb og lejemål
- Vi reducerer anlægskostningerne ved at anvende arealer vi har i forvejen
- Vi bliver bedre til at overskue alternative muligheder
- Vi bliver bedre til at forstå brugernes behov og anvendelse af areal
- Vi får et overblik over kapitalbinding i ejendommene

Comment:



Bygningsingeniør
HD(U)
Process Master
Harvard Business School

M: +45 23 20 27 45
@: preben@fm3.dk

www.fm3.dk



GLADSAXE



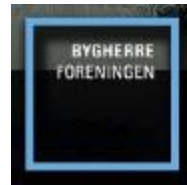
TEKNOLOGISK
INSTITUT



AARHUS UNIVERSITY



LEO Pharma



European Environment Agency



BRØNDBY KOMMUNE

Driftsherrerådgivning

- Portefølje Management og Space Management (færre arealer og bedre anvendt)
- Outsourcing, Insourcing og Rightsourcing af FM-ydelser
- Anskaffelse og implementering af IT og CAFM værktøjer
- Projekt- og procesledelse

Videnformidling

- Kurser, konferencer og artikler for at øge kendskabet til Facilities Management

FM Professionalisering

- Strategisk og faglig sparring til den FM-ansvarlige
- Uddannelse og 'on-the-job' træning
- Organisering og faglig udvikling af FM-afdelinger