

FM2012 SURVEY

FM FORBEDRER ORGANISATIONENS BUNDLINJE YDERLIGERE ...



Af PREBEN GRAMSTRUP, Driftsherrerådgiver og indehaver af fm3.dk

For tredje år i træk er der gennemført en undersøgelse blandt de professionelle FM'ere og resultatet viser, at Facilities Management bliver et stadig vigtigere strategisk område for mange organisationer, og at FM har bidraget positivt til at forbedre virksomhedernes bundlinje.

Facilities Management som fag og begreb er derfor trådt endnu mere i karakter og der sker, og er sket, en yderligere professionalisering af området til gavn for både faget og virksomhederne.

Mere værdiskabelse med right-sourcing

Facilities Management er ikke længere 'bare' lig med outsourcing. Flere og flere arbejder med at skabe den rette balance mellem at gøre tingene selv og få andre til det.

Med right-sourcing sikrer FM'erne, at det er virksomheden selv, der optimerer FM processerne i en samlet helhed med organisationens strategi, og derigennem sikrer skabelse af den optimale værdi.

Rigtig mange har ikke oplevet de lovede besparelser og effektiviseringer efter en outsourcing, men til gengæld faldende serviceniveau og øgede krav om betaling for ydelser uden for kontrakt. Det har givet bagslag med formindsket medarbejdertilfredshed og større andel af skjult 'gør-det-selv', der stjæler tid fra kerneforretningen.

Næsten 40% er ved at undersøge fordele og ulemper ved at ændre fordelingen mellem interne aktiviteter og eksterne aktiviteter. Dermed er ganske mange FM'ere i gang med, at værdoptimere med rightsourcing. Dette skaber en ny balance mellem in- og outsourcing

Selvom tallene er små, kan man nu se, at hjemta-

gelse af opgaver (insourcing) forventes at bliver større end outsourcing i 2012. De opgaver der hjemtages er operationelle opgaver som rengøring, kantine, og håndværksydelser.

Aktiviteterne stiger – Omkostningerne følger ikke med

FM organisationerne bliver større og udvider deres aktiviteter uden at omkostningerne bliver forøget. Produktivitetstigninger og effektiviseringer går således hånd i hånd.

95,6% af FM organisationerne vil udvide deres aktiviteter i 2012, mens 65,7% vil fastholde deres nuværende FM budget pr. medarbejder trods generelle nedskæringer. 13,9% vil få forøget deres budget pr. medarbejder, mens kun ca. en femtedel vil få reduceret deres budget.

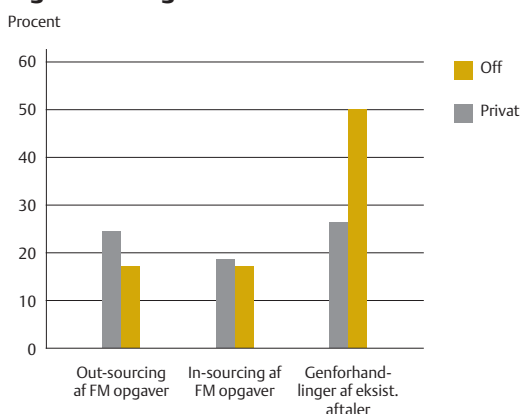
For tredje år i træk stiger FM aktiviteterne, mens FM budgettet pr. medarbejder fastholdes eller falder. Dette skyldes formentlig både en øget produktivitet som følge af effektiviseringer, men også at FM organisationerne overtager flere og flere enkeltstående FM-aktiviteter fra andre dele af organisationen og herigennem kan skabe stordrift og procesoptimeringer.

1/3-del forventer at deres FM-organisationen bliver større. I de fleste tilfælde, fordi der sker en hjemtagelse af aktiviteter, der tidligere har været udført af eksterne leverandører eller fordi der overtages aktiviteter fra andre del af organisationen.

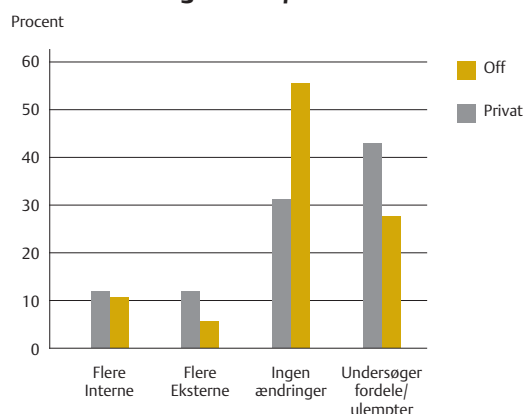
Betydelige besparelser på energi og arealer

Energibesparelser og bedre udnyttelse af arealerne (Space Management) er igen højdespringerne i effektivisering af besparelser.

Right-sourcings aktiviteter i 2012



Ændre fordeling Interne/Eksterne aktiviteter





Med den øgede politiske bevågenhed og de stigende energi-priser er besparelser på energi igen årets højest prioriterede aktivitet hos i alt 68,6% af alle organisationerne.

Flest offentlige organisationer har energibesparelser højest på listen med ca. 75% ligesom ca. 15% af de offentlige organisationer vil indgå ESCO-aftaler med garanterede energibesparelser i 2012.

Arealreduktioner kombineres med porteføljestrategi

Optimering af arealanvendelse er den mest effektive måde at effektivisere besparelser både på kort og langt sigt, fordi der spares både drift og husleje.

Over halvdelen af dem, der optimerer arealet, etablerer desuden en ny porteføljestrategi. Herigennem skabes der et grundlag for langsigtet fokus på anvendelse og reduktion af arealer, der over tid vil inddrive betydelige besparelser for de fleste porteføljeejere.

Det er især de offentlige organisationer, der er aktive på området, hvilket måske skal ses i relation til, at der nu ses en effekt af kommune sammenlægningerne. Dette har for mange betydet større porteføljer og behov for mere fokus på de skjulte værdier, samt betydelige omkostninger ved for stort arealforbrug.

Større strategisk indflydelse – og ansvar

Knap 1/3 del af FM organisationerne vokser, hvilket kombineret med at over halvdelen af toplederne har en stor eller meget stor interesse for FM, øger den strategiske indflydelse. FM er blevet mere synlige i hele organisationen og betragtes nu mere og mere som et strategisk valg og mulighed.

Med indflydelse følger ansvar, som især kan ses forvaltet med øget produktivitet, øget service overfor kerneforretning og langsigtede strategiske beslutninger, der styrker virksomhedernes bundlinje.

Det strategisk ansvar skal fortsat løftes, og FM skal stadig i sit virke vise, hvordan de understøtter kerneforretningen samt medvirker til vækst, trivsel og produktivitet.

Øget professionalisering gennem uddannelse og IT

Med den øgede strategiske indflydelse af FM er det nødvendigt med en opkvalificering, og historien viser at dette kommer tifold tilbage gennem en bedre bundlinje. Mere end 30% har fokus på videreuddannelse af medarbejderne. Der findes dog endnu ikke FM uddannelse i Danmark i samme omfang og på samme niveau som i f.eks. Norge og Sverige.

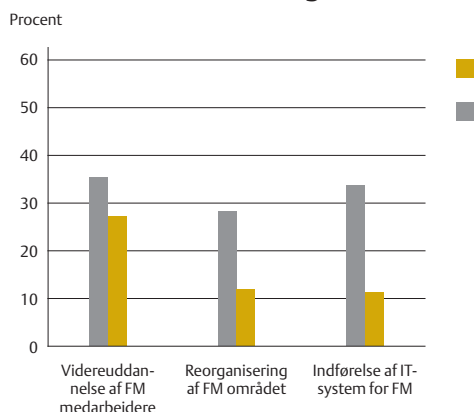
Næsten 30 procent vil investere i IT-værktøjer til FM organisationen, hovedsagligt til styring af drift og vedligehold samt til styring af ejendomsporteføljen.

Investering i IT-værktøjer er et sikkert tegn på øget professionalisering. FM afdelingerne er blevet større, så der nu er et rationalt i digitalisering af en række opgaver, opsamling og deling af viden i et fælles system, samt muligheder for yderligere optimeringer gennem analyse af data.

2012 bliver et endnu et spændende år

Konklusionen er således, at FM er rigtig godt på vej og 2012 tegner til, uanset fortsat lav vækst og begrænset økonomisk aktivitet, at blive endnu et spændende år – også for alle udøvere af Facilities Management.

Fokusaktiviteter for FM organisationen i 2012



Fakta

FM2012 survey er en årlig spørgeskemaundersøgelse, der gennemføres af fm3.dk. FM2012 survey blev gennemført i december 2011, hvor en kreds af personer med aktiviteter inden for FM har svaret på et webbaseret spørgeskema om egne FM aktiviteter i 2011 og forventninger til 2012.

67 personer aktive inden for FM (ikke leverandører, men brugere/aftagere) har deltaget i undersøgelsen. Ca. 30% af besvarelserne er fra private virksomheder, mens de resterende 70% er fra offentlig eller halvoffentlige organisationer.

Se hele FM2012 undersøgelsen på www.fm3.dk