

Facilities Management: Guld for bygningsejere

FORFATTER PREBEN GRAMSTRUP, INDEHAVER AF RÅDGIVNINGSVIRKSOMHEDEN FM3.DK

Huslejen er ikke længere eneste konkurrenceparameter. Lejerne bedømmer også den produktivitet og trivsel, som bygningen skaber for brugerne. Facilities Managements kerneopgave er at skabe tid og trivsel for brugerne af bygninger med optimale fysiske rammer og services. Bygningsejere, der anvender Facilities Management aktivt, får derfor væsentlig mere værdi af deres bygninger.

Optimal bygningsdrift bør være mantraet for enhver professionel bygningsejer, og den aktuelle opbremsning i økonomien er med til at understrege, at optimal bygningsdrift kan være forskellen mellem succes og tvangsauktion.

At optimal bygningsdrift er nøglen til økonomisk succes, er en gammel sandhed, der blev dokumenteret i 1998 af The Royal Academy of Engineering, England (RAENG). Gennem et omfattende studie af totaløkonomien for kontorbygninger har RAENG opgjort ratioen for levetidsomkostningerne til 1:5:200.

Lad mig kort forklare det. Ifølge RAENG er opførelsesomkostningerne („Construction cost“) basis indeks 1. Vedligehold og drift („Maintenance and building operation cost“) er indeks 5, mens personaleomkostninger mv. til de personer, der anvender bygningen („Business operation cost“) er opgjort til indeks 200.

Så for hver gang, man bruger kr. 100 til opførelsen, vil drift og vedligehold i husets levetid koste kr. 500. Lønomsomkostninger mv. til brugerne af huset vil derimod være hele kr. 20.000. Det vil altså sige, at der er behov for fokus på andet og mere end opførelse, drift og vedligehold. Kan bygningsejeren forbedre husets produktivitet for brugerne, er det 40 gange mere værd end optimering af bygningsdriften.

Ikke kun teknik, men også services

Nogle bygningsejere er alene udlejere og har derfor kun fokus på bygningsdrift og vedligehold. Men optimal bygningsdrift er andet og mere end klimaskærm og tekniske installationer. Det er i høj grad også optimal arealanvendelse og service til bygningens brugere.

Facilities Management (FM) handler netop om at anvende fysiske rammer og services som et ledelsesmæssigt og strategisk redskab. Et redskab, der understøtter kerneforretningen, skaber bedre produktivitet og trivsel for medarbejderne, så organisationens mål nås.

For bygningsejere, der også selv anvender huset, eller som har skabt en forretning som full-service udlejere, er det at skabe fremragende fysiske rammer og services essentielt for forretningens succes.

Medarbejderne er virksomheden

Udgangspunktet for denne tænkning er erkendelsen af, at Karl Marx fik ret, da han krævede, at „arbejderne skal besidde produktionsappara-

tet“. I vores videnssamfund er det ikke længere jorden eller råvarerne, der er de væsentligste produktionsfaktorer.

De væsentligste produktionsfaktorer er vores viden, vores evne til innovation og muligheder for samarbejde. Derfor: Medarbejderne er virksomheden.

Uden medarbejdere fungerer virksomheden ikke. Og jo bedre medarbejderne har det – jo bedre virksomhed. Medarbejderne skal derfor (også) have optimale fysiske rammer og services for at fremme trivsel, innovation, videndeling og opnåelse af resultater.

Disse rammer kommer ikke af sig selv – der skal en indsats til. Det er her, Facilities Management bidrager med viden og erfaring med optimal bygningsdrift og servicering.

Facilities Management skaber merværdi

For „Maintenance and building operation cost“ kan FM bidrage med mange gode løsninger, der er billige i drift, har stor holdbarhed og lave vedligeholdelsesomkostninger.

For „Business operation cost“ kan Facilities Management bidrage med megen værdiskabende viden og erfaring i, hvorledes indretning, anvendelse og services (såsom reception, kantine, intern rokering, mødefaciliteter, office-supply og sikkerhed) til brugerne af bygninger kan optimeres.

I mit daglige virker oplever jeg, at virksomheder, der tager Facilities Management alvorligt, enten med ekstern rådgivning eller med egen FM-afdeling, får væsentlig mere værdi ud af FM-funktionen, end hvis det blot er endnu en arbejdsopgave hos ejendomsadministratoren.

Mere fokus på værdiskabelse end på omkostninger

Ofte sammenligner vi bygningerne ved at bedømme husleje og driftsomkostninger pr. kvadratmeter. Med ovenstående ratio vil vi i endnu højere grad fremover også forholde os til omkostninger for anvendelsen, hvor man bedømmer den produktivitet og den trivsel, som bygningen skaber for brugerne af bygningen.

Så ønsker man som bygningsejer at sikre, at man kan tilbyde bygninger, hvor brugerne har succes, hvor de trives og deler viden, er Facilities Management med sikkerhed en del af svaret.

Preben Gramstrup, indehaver af rådgivningsvirksomheden FM3.dk

