

GIS i Aktion har mødt indehaver af rådgivningsvirksomheden fm3.dk, Preben Gramstrup, til en snak om Facilities Management. Han har mere end 20 års erfaring med alle typer Facilities Management opgaver, både som entreprenør, bygherre og bygningsforvalter.

Facilities Management - holder styr på bygninger og

Af: Sofie Hermansen

Facilities Management kan defineres som understøttelse af virksomhedens kerneprocesser. Det kan eksempelvis være en skole, hvor kerneprocesserne er undervisningen og pædagogikken. Men for at de kan fungere optimalt, skal der gøres rent, bygningen skal vedligeholdes, der skal være AV udstyr og møbler. Alt dette skal fungere, men det er egentlig ikke en del af kerneprocessen.

Facilities Management er, efter ca. 20 år som arbejdsfelt i Danmark, ved at modnes, selvom der: "stadig ikke helt er konsensus omkring hvad Facilities Management er og hvad en Facilities Manager laver," siger Preben Gramstrup. Lige nu, mener han, befinder Facilities Management sig i spændingsfeltet mellem omkostningsbesparelser/optimering og medarbejdertrivsel/værdiskabelse.

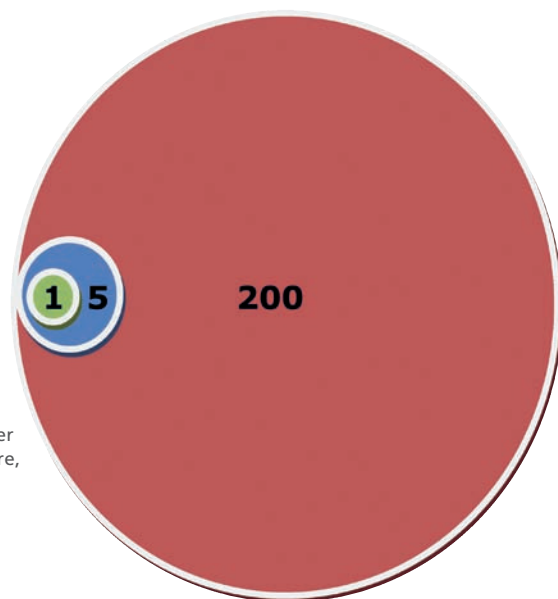
Hvad med de andre 99% af vores bygninger?

"Vi tager ofte vores eksisterende omgivelser og bygninger for givet. De er der jo og der sker ikke så mange forandringer som når der bliver bygget nyt eller bygget ud. Men bygningsmassen udvides kun med ca. 1% om året, så hvad sker der med de andre 99%? Ved at se på det, vi faktisk har og ved at arbejde mere med, hvordan vi anvender bygningerne, kan vi understøtte brugerne af bygningerne, så de får en nemmere og bedre hverdag," fortæller Preben Gramstrup.

3 generationer af Facilities Management

"Jeg mener der er tre generationer af Facilities Management. 1. generation var præget af typer som vicevært Meyer (fra tv-serien Huset på Christianshavn, red.), der gik rundt med sin kost. Der var ikke nogen struktur eller faglighed. 2. generation startede i begyndelsen af 1970'erne med et egentligt Facility Management begreb i USA. Det var baseret på en Henry Ford-tankegang om optimering med meget

For hver krone du bruger på at bygge et hus, bruger du 5 kroner på at drifte og vedligeholde og 200 kroner på lønninger og serviceomkostninger for de medarbejdere, der bruger huset.



fokus på omkostninger og på, at gøre tingene billigere pr. produceret enhed. Men der er en grænse for, hvor meget man kan optimere. Det kan jo for eksempel ikke være 0 vel? Og er man sikker på, at besparelserne ikke ødelægger mere end godt er? Her kommer vi så til 3. generations FM. Vi er gået fra et industrisamfund med maskiner, som det der skabte produktionen, til et videnssamfund. I dag er det medarbejdernes viden, innovation og samarbejde, der skaber en virksomhed, produkter og vækst. Vi ved, at folk der trives præsterer mere, og det betyder, at vi skal sørge for, at de får tid til det væsentlige samt gode arbejdsforhold. Jeg kalder det People Support, fordi medarbejderne nu reelt er virksomheden," fortæller Preben Gramstrup.

For at finde ud af, hvordan FM-branchen selv betragter deres nutid og fremtid, har Preben Gramstrup gennemført en undersøgelse blandt både private og offentlige organisationer.

Den underbygger i vid udstrækning hans tese om, at FM som ar-

fokus på medarbejdertrivsel

bejdsfelt er ved at modnes og at Facilities Managers er ved at udvide deres syn på FM til også at inkludere værdiskabelse for medarbejdere og derigennem virksomheden. "Efterhånden har alle kommuner ansvaret for 200.000-300.000 m² bygninger eller mere, så de er simpelthen nødt til at reorganisere. Men også de private er i gang med at gøre det og det er ud fra en betragtning om, at de har optimeret driften, men nu skal tænke endnu mere på medarbejderne og deres rammer for at skabe vækst for virksomheden," forklarer Preben.

Der er god økonomi i medarbejderfokus

Ingeniører fra Englands Royal Academy of Engineering har lavet en vurdering, der viser, at det også rent økonomisk giver god mening at fokusere på at skabe de optimale rammer for medarbejderne.

Deres undersøgelse viser, at bruger man 1 kr. på at bygge et hus, vil man bruge 5 kr. på at drifte huset – med opvarmning, maling, reparation af tag osv. Men i samme periode bruger man 200 kr. på det, der kaldes business operating costs – det vil sige lønninger, serviceomkostninger mv. til de medarbejdere, der bruger huset.

"I 2. generations FM fokuserer vi meget på 5-tallet og på, om vi kan få det ned på 4,7 eller 4,8. Nogle gange går det højt for sig, og så kigger man på 1-tallet og 5-tallet samtidig i et totaløkonomisk perspektiv. Man kan sige, at de Facilities Managers, der kigger meget på 5-tallet er de rene 2. generations FM'ere, mens dem, der også kigger på 200-tallet, og hvad der får mennesker til at trives i bygningerne, er 3. generations FM'ere. Dem er der ikke så mange af, men flere er på vej," mener Preben.

Fra industrisamfund til vidensamfund

Bevægelsen mod 3. generation af Facilities Management hænger tæt

UNDERSØGELSEN OG PREBEN GRAMSTRUP

"FM2010 Survey" er en spørgeskemaundersøgelse blandt aktivt udøvende inden for Facilities Management. Undersøgelsen tegner et billede af FM'ernes aktiviteter i 2009 og forventninger til 2010. Af de 41 besvarelser er ca. 60% af besvarelserne private, mens 40 % er offentlige organisationer. Se mere her www.fm3.dk

Preben Gramstrup er driftsherrerådgiver og indehaver af fm3.dk. Preben har mange års erfaring indenfor et bredt spektrum af bygge- og ejendomsbranchen, men har især fokus på driftsherrerådgivning samt ejendoms- og servicerelateret Facilities Management, hvor han tilbyder rådgivning og sparring.

sammen med den generelle samfundsudvikling. Medarbejderne er virksomheden og der sker en højere grad af specialisering og professionalisering, da virksomheder og kommuner bliver større, og de generelt skal operere på et marked med stigende kompleksitet. Det betyder, at det ofte ikke er dækkende alene at inddrage parametre som husleje og drift, når man skal afgøre en bygnings værdi.

"Og det er så her, man hurtigt kan komme ind i diskussionen om værdien af et hus. 2. generations Facilities Manageren har det nemt. Han kan sige, den her bygning koster 1.500 kr. pr m² og den der bygning koster 1.200 kr. pr. m². Ergo må den til 1.200 kr. pr. m² være den

bedste, fordi den er billigst. Men hvad nu, hvis den til 1.500 kr. pr. m² ligger et sted, der er nemmere at komme til for kunder og medarbejdere, hvis den har et godt indeklima og hvis den er nem at indrette, så medarbejderne kan sidde sammen, i forhold til hvordan de arbejder? Så får vi pludselig en række andre parametre end bare husleje og driftsomkostninger. Det er de parametre, vi skal ind og diskutere, for så skaber vi meget mere værdi for medarbejderne og dermed organisationen,” siger Preben.

Fra en 2'er til en 3'er

Når en række andre parametre inddrages bevirker det samtidig, at FM ikke er en isoleret disciplin, som primært har fokus på operationelle opgaver. Man vil automatisk inddrage flere taktiske og strategiske opgaver. Dermed overlapper FM også med fx personaleafdelingen, IT-afdelingen, kommunikationsafdelingen og ikke mindst ledelsen. ”Man kan sige, at man skal gå fra omkostningseffektivisering til værdiskabelse og finde den rette balance. Det sker ved at sætte det på dagsordenen og lave videndeling, analyser og scenarier. Man skal engagere sig og det første skridt er at bryde med sine egne vaneforestillinger,” mener Preben.

Men dermed kan det også blive svært at definere, hvad Facilities Management præcist er – eller hvor det afgrænses. ”Man kan sammenligne det lidt med kommunikation. Man kan enten sige, at kommunikation er noget virksomheden har, eller at det er noget virksomheden er. Og hvis det er noget virksomheden er – som en forudsætning – jamen så er alt jo kommunikation. Andre vil sige: Kommunikation er noget vi har, noget vi kan proppe i en kommunikationsplan og dosere til bestemte målgrupper. Det er lidt det samme med Facilities Management – er det et vilkår eller et værktøj?” spørger Preben.

Arbejde er en aktivitet ikke et sted

”Når vi taler om arbejde,” fortsætter Preben: ”mener mange, at ’rigtigt’ arbejde er at sidde ved et bestemt skrivebord. Men flere analyser af virksomheder og organisationer viser, at der ofte er tre-fem typiske arbejdsprofiler. De fordeler sig fra statiske arbejdsprofiler til mobile arbejdsprofiler. En statisk profil opholder sig meget ved sit skrivebord eller i nærområdet, det er fx en afdelingssekretær. De meget mobile profiler er en del hos kunder og leverandører som fx sælgere. Når vi har så forskellige profiler, hvorfor er det så at vi indretter efter at ’one-size-fits-all’? Netop omkring Space Management (anvendelsen af vores arealer, red.) ser jeg i øjeblikket, at flere og flere FM’ere arbejder med at opdele storrumskontoret til en række aktivitetszoner, der understøtter de forskellige arbejdsprofiler og de aktiviteter, der netop er i den organisation. Udover Space Management er der også meget fokus på at få det rette miks af bygninger (Porteføjlje håndtering, red.), således vi har netop de rette bygninger til de rette aktiviteter. Strategier for og planlægning af Space Management og det rigtige miks af bygninger giver meget store besparelser. For hver sparet m2 er både sparet husleje, sparet drift samtidig med større medarbejdereffektivitet og trivsel. Det giver virkelig resultat på bundlinjen,” afrunder Preben.

FM på informi.dk

På www.informi.dk kan du læse mere om Facilities Management, se løsninger indenfor FM samt tilmelde dig vores nye FM-klub – så får du nyt om FM via e-mail, inviteres til gratis seminarer, får adgang til demoer og meget mere.

År	1900-1960		1960-1980		1980-	
Samfundstype	Industrisamfund 1		Industrisamfund 2 -> servicesamfund		Servicesamfund -> videns- og netværks- samfund	
Megatrends	Vækst i håndværksfag >< landbrug		Vækst i servicefag		Professionalisering	
	Begyndende investeringer i maskiner		Centralisering		Større organisationer	
	Begyndende centralisering af håndværk og landbrug				Globalisering	
		Masseproduktion		Begyndende individualisering	Stigende kompleksitet	
		Samlebåndsprincipet		Begyndende specialisering		
1. generations FM	Fokus på: Ad-hoc opgaveløsning Akut vedligehold	2. generations FM	Fokus på: Optimering Struktur Koordinering		3. generations FM	Fokus på: Trivsel Tid Værdiskabelse