

Ejendomsdrift som forretningsmulighed

Med den økonomiske krise er der kommet øget fokus på ejendomsdrift i virksomhederne. Der kan være store gevinster at hente på en effektivisering

FORFATTER ANNE LOUISE FRANSDEN

FOTO ULRIK JANTZEN (PREBEN GRAMSTRUP)

Toplevelserne har aldrig været så interesserede i facilities management og ejendomsdrift, som de er nu, ifølge en undersøgelse foretaget af rådgivningsvirksomheden fm3.dk. For skal der skrues på forrentningen af porteføljen, så er det oplagt at kigge nærmere på ejendomsdriften.

– Der er stor forskel i ejendomsbranchen på, hvor meget fokus man har på driften.

Det er på det private område typisk enten-

eller. Enten har man etableret sig med en professionel facilities management-afdeling, eller også har man en tilgang, hvor man har accepteret, at der er en række driftsomkostninger, som det ikke er muligt at sænke. Men flere og flere virksomheder tænker over at effektivisere driften i kraft af lavkonjunkturerne. Man kan ikke altid gøre det billigere, men nogle gange kan man få mere for penge, siger Eva Karholm, der er direktør i Dansk Facilities Management netværk (DFM).

Hun nævner et eksempel, hvor et medlem med en større ejendomsportefølje valgte at samle sine forskellige aftaler om servicering af elevatorerne hos én leverandør og sparede 35 procent af opgavens tidligere driftsbudget, på trods af at elevatorerne var spredt i forskellige byer. Samtidig fik han kraftigt reduceret antallet af interne fakturaer.

– Der er en oplagt mulighed i at effektivisere sin drift ved at samle nogle af sine aftaler. I stedet for at have tyve forskellige leverandører handler det om at overveje, om der vil være en fordel i at samle nogle af

aftalerne hos én leverandør, siger Eva Karholm.

EJENDOMSDRIFT HANDLER OM LEJERNE

Fra 1995 til 2010 er omkostningerne ved ejendomsdrift steget med 15 procent for bolig- og erhvervsjendomme. Men hvis man alene ser på årene 2008-2010, er der sket et væsentligt fald i omkostningerne. Det viser tal fra DFM-benchmarking.

Som driftsansvarlig kan det være svært at gennemskue, om de ressourcer, man skal

Effektiv drift begynder med en sammenligning

Direktør i Dansk Facilities Management netværk (DFM) Eva Karholm anbefaler, at man begynder med at afklare sit udgangspunkt, hvis man ønsker at effektivisere sin drift.

– Det giver ikke mening at bruge en masse ressourcer fx på at energioptimere, hvis man ikke aner, hvor bygningens

aktuelle performance ligger. Man er nødt til at foretage en eller anden sammenligning – eller benchmarking. Nogle har så store porteføljer, at de kan sammenligne sig med sig selv, mens andre har brug for at kende tallene fra eksterne virksomheder, siger hun.

DFM driver en database med driftstal på de vigtigste områder. Database indeholder driftstal for over seks mio. m² hos private, kommunale og statslige virksomheder og giver et grundlag for at vurdere, hvor driftsorganisationen finder sit største forbedringspotentiale.



Eva Karholm, direktør i Dansk Facilities Management netværk.



bruge for at afdække, om der er mulighed for effektiviseringer, kan stå mål med resultatet. Eva Kartholm mener, at det altid kan betale sig – ikke mindst når man har fokus på den vigtigste værdi for ejendommen – nemlig lejerne. En veltilrettelagt ejendomsdrift kan betyde, at ejendommen fremstår veldrevet og vedligeholdt med et højt serviceniveau. Det kan være med til at fastholde de eksisterende lejere, så man holder udgifterne til udskiftning i lejemålene nede, og samtidig tiltrække nye lejere.

– De virksomheder, som tager seriøst fat på at afdække de forbedrings- og effektiviseringsmuligheder, der ligger i ejendomsdriften, får to ting ud af anstrengelserne. Dels får de dokumenteret deres praksis, hvilket i sig selv kan tælle som en gevinst. Dels får de i de allerfleste tilfælde også øje på forbedringer, som både på kvalitet, komfort og bundlinje giver et udbytte, der står mål med indsatsen. Der kan være store gevinster at hente selv i små organisationer, siger hun.

Der kan blandt andet være muligheder i at se nærmere på snerydningen omkring ejendommen. Det er en opgave, som typisk løses af interne medarbejdere.

– Det kan ofte betale sig at undersøge, om opgaven kan outsources. Eller hvis det ikke er en mulighed, om der findes bedre maskiner, som kan effektivisere opgaven. Hvis man har afdækket ressourcerne, er det muligt at beregne rentabiliteten, så man kan foretage et velovervejet indkøb, siger Eva Kartholm.

OUTSOURCING HAR IKKE LEVET OP TIL FORVENTNINGERNE

I de senere år har både private virksomheder og offentlige institutioner i stigende grad



Preben Gramstrup, bygningsingeniør og ejer af fm3.dk.

valgt at outsource ejendomsdriften eller dele af den til såkaldte facilities management-serviceleverandører. Blandt andet har offentlige organisationer som DR, forsvaret og politiet valgt at sætte en række af deres drifts- og serviceydelser i udbud.

Det ser dog ud til, at interessen for outsourcing ikke vil fortsætte med at stige i år. Der vil tilsyneladende blive taget en anelse flere driftsopgaver hjem, end der outsources i 2012. Det viser en undersøgelse foretaget af rådgivningsvirksomheden fm3.dk blandt personer med aktiviteter inden for facilities management i private og offentlige virksomheder. Det er opgaver som kantine, rengøring og håndværksydelser, der hjemtages.

Mange virksomheder har ifølge bygningsingeniør og ejer af fm3.dk Preben Gramstrup ikke oplevet de lovede besparelser og effektiviseringer, men til gengæld faldende serviceniveau og øgede krav om betaling for ydelser uden for kontrakten.

– Der har været en tendens til, at man har fået outsourcet lidt for meget, og nu sker der en tilpasning. Virksomhederne har nu fundet ud af, at outsourcing ikke er den evige lykke. Det har vist sig at koste for meget, og virksomhederne har ikke fået de forventede kvalitets- og synergieffekter. De skal nu til at finde balancen – det, som vi kalder right-sourcing, siger Preben Gramstrup.

VICEVÆRT MEYER MED KOSTEN FORSVINDER

Ser man længere ud i fremtiden, vil især de mindre ejendomsbesiddere muligvis begynde at interessere sig mere for at få andre til at tage sig af deres driftsopgaver.

For ejendomsdrift er blevet et komplekst arbejdsområde. Der stilles større krav til ejendommens driftsansvarlige, der både skal kunne betjene tekniske varme anlæg, følge lovgivningens regler for blandt andet affaldshåndtering, eftersyn og sikkerhedsforanstaltninger samt kunne servicere lejerne.

Den stigende kompleksitet vil i de følgende år udmønte sig i, at flere ejendomsbesiddere vælger at outsource deres ejendomsdrift. Det mener man hos en af branchens serviceudbydere, Dan-Ejendomme as, der blandt andet tilbyder at styre og håndtere den løbende drift for ejendomsbesidderne.

– Vi tror på, at man over de næste tre-fire år vil se en stigende tendens til, at man går fra at have en vicevært eller varmemester ansat til at drive en specifik ejendom til at benytte sig af en serviceudbyder, der har specialiserede folk inden for de forskellige kompetencefelter som renhold, vedligeholdelse af de tekniske anlæg og flyttesyn, siger Peter Blomgreen, der er driftchef hos Dan-Ejendomme.

Preben Gramstrup ser også god mening i, at flere ejendomsbesiddere vælger at gå den vej.

– Vi har jo i mange år outsourcet enkle aktiviteter som rengøring. Nu begynder man så at outsource mere komplicerede opgaver. Der er behov for mange kompetencer i ejendomsdriften i dag, og kan man ikke selv opnå stordriftsfordelene, kan der være meget god logik i at tilkøbe disse ydelser, siger han, men han tror dog ikke på, at den lokale vicevært vil forsvinde helt fra ejendommene.

– Der vil ske en professionalisering. Viceværten vil få andre kompetencer i fremtiden og skifte karakter, så han går fra den traditionelle viceværtfunktion til mere at blive udlejers repræsentant og lokale facilities manager, som får opgaverne til at glide. Han har overblik over ejendommens samlede drifts- og serviceaktiviteter og står for den daglige kontakt med lejerne og ved, hvem han skal kontakte, når fyret går i stykker, siger Preben Gramstrup.