

Facilities Management: Værdiskaber eller omkostning?

Af Preben Gramstrup, driftsherrerådgiver og indehaver af fm3.dk

En arbejdsplads koster omkring 6.000,- pr. måned uanset om arbejdspladsens indretning og tilknyttede services bidrager positivt til bundlinjen. Virksomheder, der anvender FM aktivt, opnår væsentlig mere produktiv værdi og har ikke bare omkostninger til arbejdspladser.

At optimal Facilities Management er nøglen til økonomisk succes er en gammel sandhed. Det blev bl.a. dokumenteret i 1998 af The Royal Academy of Engineering, England (RAENG), der efterviste en ratio på 1:5:200. Ratioen betyder, at for hver gang virksomheden bruger kr. 100,- til opførelse af et hus, vil drift og vedligehold i husets levetid koste kr. 500,-. Lønomkostninger, serviceomkostninger mv. til brugerne af huset vil derimod være hele kr. 20.000,-.

Det er således behov for fokus på andet og mere end opførelse, drift og vedligehold. Kan virksomhederne forbedre husets produktivitet for brugerne er det 40 gange mere værd end optimering af bygningsdriften.

Facilities Management (FM) handler netop om at forbedre bundlinjen gennem at anvende fysiske rammer og services som et ledelsesmæssigt og strategisk redskab. Et redskab der understøtter kerneforretningen, skaber bedre produktivitet, giver mere tid til det væsentlige og trivsel for medarbejderne, så organisationens mål nås.





Medarbejderne er virksomheden

Udgangspunktet for denne tænkning er erkendelsen af, at Karl Marx fik ret, da han krævede at ”arbejderne skal besidde produktionsapparatet”. 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.

Rammerne for medarbejderne kommer ikke af sig selv - der skal en indsats til.

FM bidrager gennem sit arbejde med megen værdiskabende viden, aktivitet og erfaring i forbindelse med indretning af arbejdspladserne og organisering af services så som reception, kantine, IT, mødefaciliteter, office-supply og sikkerhed. Både på kontoret, men nu også i stigende grad for hjemmearbejdspladser, kontorhoteller eller hvor medarbejderne arbejder. Arbejde er ikke et sted, men en aktivitet, der skal understøttes.

I mit daglige virke 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.

Mere fokus på værdiskabelse end på omkostninger

Ofte sammenligner vi bygningerne ved at bedømme husleje pr. kvadratmeter. Med ovenstående ratio bør vi i endnu højere grad fremover også forholde os til værdiskabelsen, hvor man bedømmer den produktivitet, som arbejdspladsen, hvor end den er skaber for brugerne.

Så ønsker man som virksomhed at sikre, at medarbejderne er produktive, hvor de trives og deler viden, er Facilities Management med sikkerhed en del af svaret.

Glædelig jul og rigtig godt nytår.