

Benchmarking af ejendomme

Af Henrik Carlsen, næstformand i Dansk Facilities Management, netværks- og projektchef i E. Pihl og Søn A/S.

Udgifterne til de forskellige områder inden for ejendomsdriften i Danmark gøres op på vidt forskellige måder. Der er forskellige kontosystemer, men fælles for dem alle er, at det er vigtigt at definere, hvor udgifterne skal placeres. Det er vigtigt, fordi det giver mulighed for at benchmarke ud fra tallene. Benchmarking er således et aktivt værktøj til optimering af driften af ejendomme.

De facto standard

DFM - nøgletal har udviklet en de facto standard, som inddeler nøgletallene i fire hovedområder: Vedligehold, forsyning, renhold og fælles drift. Og der måles både på privat og offentligt ejede ejendomme. Nøgletallene dækker alle typer ejendomsdrift.

Benchmarking-processen bygger på, at man sammenligner sig med andre på nøgletal, så grundlaget for ændringer og tilpasninger bliver forbedret. Det er derfor vigtigt, at man sammenligner på

viden om nøgletallene for ejendomsdrift anvendes rigtigt. Af eksempler på virksomheder, der har gode erfaringer, kan nævnes Novo Nordisk Servicepartnere, Forsøgsstationen RISØ og Slots- og Ejendomsstyrelsen.

Processen

Benchmarking er en del af en proces, hvor man som resultat kan måle sig op mod de bedste inden for ens virkefelt.

” Benchmarking kan beskrives som en sammenligning med de bedste vedrørende produkter, processer og ledelse mv. samt gennemførelse af de nødvendige forbedringer for selv at blive blandt de allerbedste ”

samme grundlag og efter samme definitioner, niveauer etc.

Et systematisk angreb på udgifterne kan være med til at sikre, at fokus bliver rettet direkte mod optimering af driften. Dermed kan der spares penge. Og der er mange penge at hente.

Erfaringer viser, at der kan spares op imod 10 procent, hvis den indsamlede

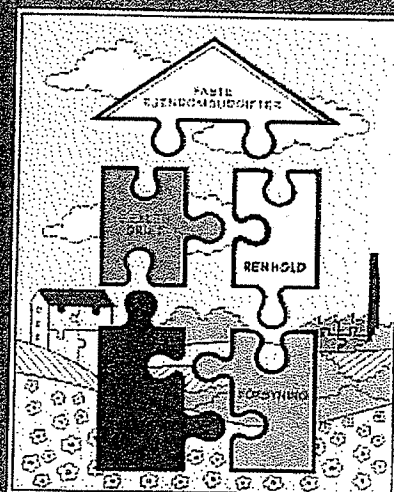
Indberetning af Nøgletal

Stamoplysninger:

- Ejer-/brugerforhold
- Alder
- Materialer
- Areal
- Hovedanvendelse

Driftsudgifter:

- Vedligehold
- Forsyning
- Renhold
- Fælles drift
- Faste ejendomsudgifter



Processen starter med, at man analyserer sine egne omkostninger eller forbrug pr. enhed (kr., medarbejder, m² ect.) Alle bør samle deres nøgletal på ens måde f.eks. i den »de facto standard«, som er udviklet i foreningen DFM-nøgletal.

Ved dette analysearbejde får man et meget stort kendskab til ens eget forbrug og nøgletal, og ved en efterfølgende benchmarking med f.eks. andre kommuner er det muligt at se, hvor man selv gør tingene optimalt, og hvor

” Et systematisk angreb på udgifterne kan være med til at sikre, at fokus bliver rettet direkte mod optimering af driften ”

andre er bedre. Efterfølgende er det muligt at optimere sit eget forbrug. Det er processen man skal igennem for at opnå den maximale besparelse – man kan ikke »bare« bruge nøgletallene og opnå det samme. Ved at arbejde med nøgletal opnås bl.a.:

- Et bedre grundlag for erfaringsudveksling og sammenligning med en forøget troværdighed og dermed et bedre beslutningsgrundlag
- en bedre mulighed for optimering af driften ved effektiv styring og kontrol af økonomi samt af kvalitet udfra fastlagte planer
- en mere gennemsigtig dokumentation ved daglig drift, ejendomskøb og

DFM-nøgletal

DFM-nøgletal er resultatet af en statistisk bearbejdning af stamoplysninger og driftsudgifter indsamlet fra en række forskelligartede ejendomme i Danmark. Oplysningerne indsamles og bearbejdes anonymt.

lejevilkår

- et stærkt ledelsesværktøj

Foreningen DFM-nøgletal

Foreningen DFM-nøgletal er stiftet den 31.01.96 af interessenter blandt medlemmerne i DFM-netværk ud fra ønsket om at skabe en selvstændig organisatorisk ramme for arbejdet med og udviklingen af nøgletal.

” Det er vigtigt, at man sammenligner på samme grundlag og efter samme definitioner, niveauer etc. ”

Foreningen DFM-nøgletal har til formål at indsamle og udgive nøgletal for driftsområderne: Vedligehold, forsyning, renhold, fælles drift og faste

udgifter inden for ejendomsvirksomhed og beslægtede virksomheder, således at disse nøgletal kan danne grundlag for benchmarking mv. blandt foreningens medlemmer.

Foreningen drives som en nonprofit virksomhed for at skabe nytteværdi og værditilvækst for medlemmerne og samfundet i sin helhed.

DFM - nøgletal, søsterorganisation til DFM - Netværk, har i mange år indsamlet detaljeret viden om dansk ejendomsdrift – i alt nøgletal for 4.5 mio. m². Der ligger altså en guldgrube af informationer til benchmarking gemt i de mange kvadratmeter.

Benchmarking i 10 år

I DFM-regi har vi arbejdet med benchmarking af ejendomme i godt 10 år. Vores opfattelse var, at der manglede et ledelsesværktøj på området, og derfor blev de facto standarderne udviklet.

De facto standarderne gør det nemt at være enige. Enige om hvordan og på hvad, vi måler de nøgletal, der kan identificere, hvor der kan spares på driften. Derfor arbejder vi i DFM-netværk og Nøgletal med disse problemstillinger og har den nødvendige viden, der gør benchmarking af ejendomsdrift til et aktivt værktøj.

Dansk Facilities Management

Hos DFM-netværk er medlemmerne enige om, at facilities management er en ledelsesdisciplin. Det sikrer den nødvendige opmærksomhed og dermed en øget fokus på optimering af driften.

Se mere om DFM-netværk på www.dfm-net.dk

DFM - nøgletal er en søsterorganisation, som er tæt tilknyttet DFM - netværk.

” Facilities management er en ledelsesdisciplin ”

Her arbejdes der med nøgletal og benchmarking. Alle data bearbejdes elektronisk og resultaterne bruger medlemmerne i deres daglige arbejde med at optimere driften af ejendomme. Se mere på www.dfm-key.dk

Behov for nøgletal

Vigtigt informationsværktøj

– til vurdering af indtjening og omkostningsniveau

– Til beslutninger vedrørende

- Ejendomskøb
- Lejevilkår
- Den daglige drift

