

Gys og lettet latter!

NIRAS's erfaringer med DFM Benchmarking

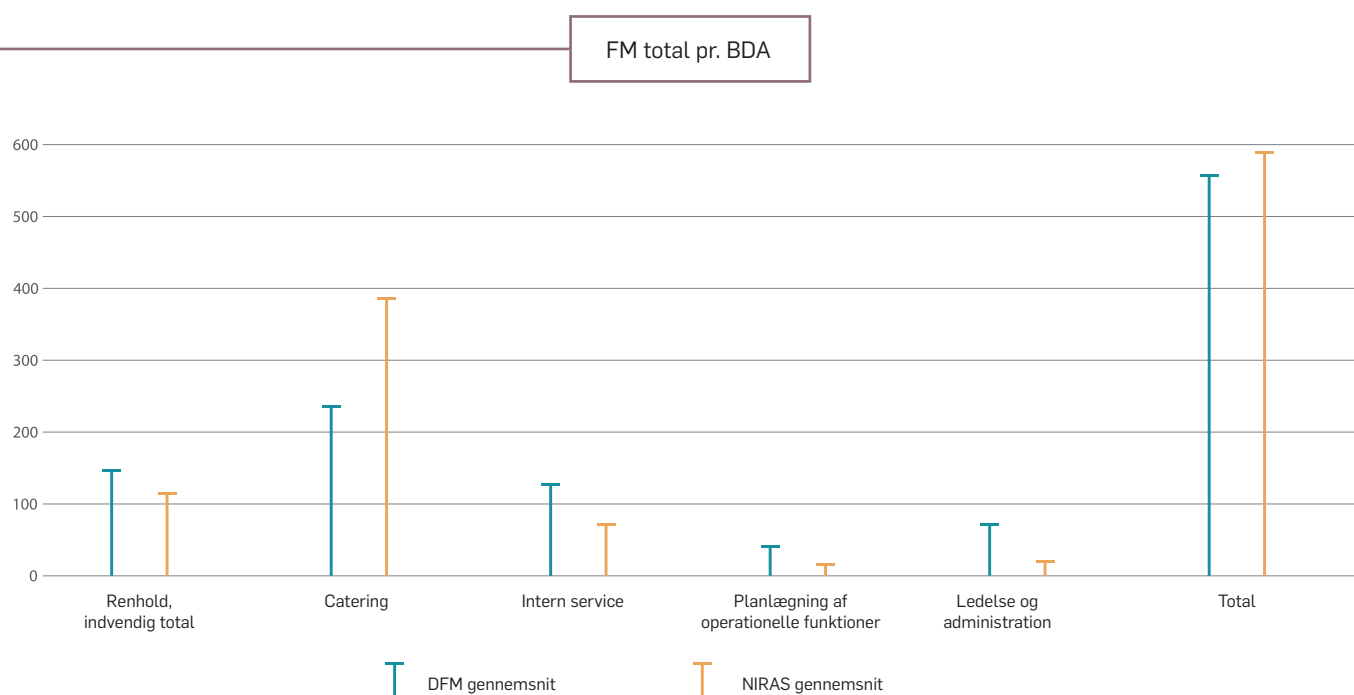
NIRAS har indrapporteret 2018-tal til DFM Benchmarking og står for første gang med en tilbagemelding på udgiftsniveauer og et nyt blik på egne økonomital.

Af Susanne Balslev Nielsen, Trine Nygaard Petersen og Louise Fisker, NIRAS

Tag sin egen medicin

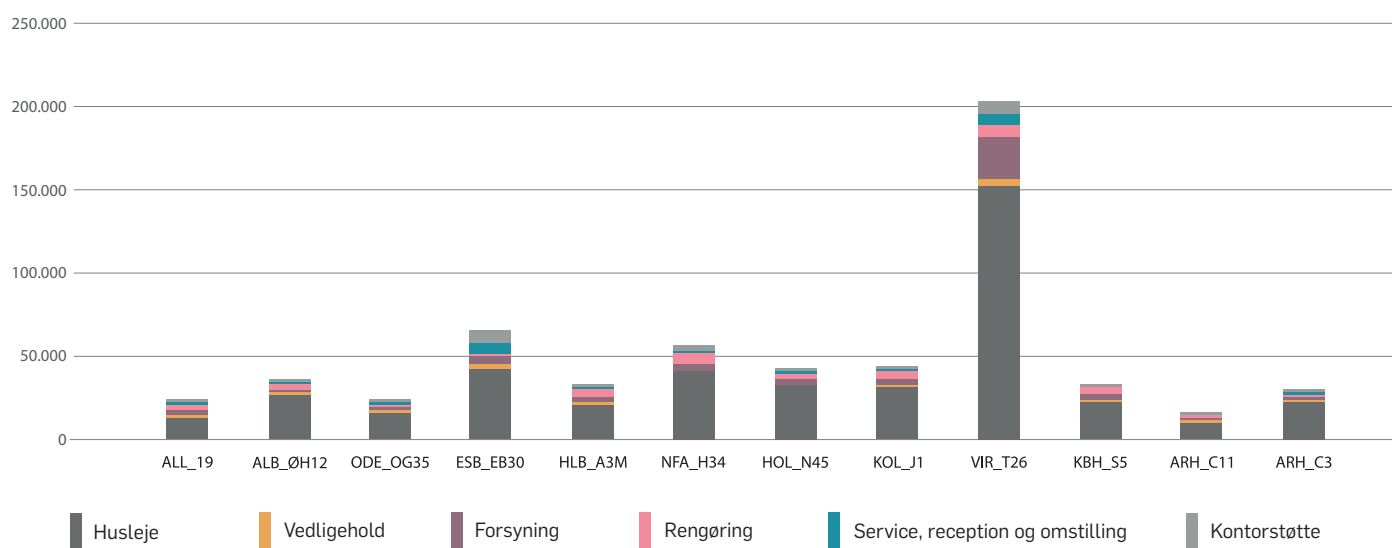
Som ny strategisk FM rådgiver i NIRAS søgte Susanne Balslev Nielsen en FM organisation som ville teste DFM nøgletal med henblik på at kunne hjælpe kunder med identificere deres FM nøgletal, som et grundlag for at udvikle deres FM organisation og FM services. Hvad var mere oplagt end at samarbejde med NIRAS' egen FM or-

ganisation FACM, som forvalter NIRAS' 12 danske kontorer. Det var Louise Fisker og Trine Nygaard Petersen fra FACM helt med på. For de havde styr på intern økonomi, men vidste ikke om deres udgiftsniveauer var høje eller lave i forhold til tilsvarende FM organisationer. Dette blev startskuddet på et frugtbart samarbejde om at anvende DFM Benchmarking systemet til at kortlægge og analy-



Afholdte FM-udgifter pr. kvadratmeter BDA (Bygningsdriftareal) på NIRAS-kontorer til sammenligning med DFM Benchmarkings gennemsnit for administrationsejendomme i perioden 2008-2018 (indeks 2018-niveau).

Udgifter i kroner pr. ansatte pr. kontor – 2018



Afholdte FM-udgifter pr ansatte på NIRAS-kontorer. Virum kontoret (VIR_T26) blev fraflyttet i efterår 2018 og derfor var det gennemsnitlige antal ansatte væsentlig lavere end da kontoret var i normal drift.

sere NIRAS Danmarks FM nøgletal. En proces som undervejs gav anledning til både gys og lettet latter. Gys, fordi at FACM frygtede dårlige nøgletal blandt andet fordi at vores kantineudgifter var så høje at systemet spurgte om der var en indlæsningsfejl. Lettet latter fordi at nøgletallene viste, at FACM ligger helt på niveau med gennemsnittet af andre som har indlæst tal for administrationsejendomme. Det var en dokumentation, som gav ro i maven hos både FACM og NIRAS' økonomidirektør.

Dette gjorde vi

NIRAS har tegnet et medlemskab af DFM Benchmarking for at kunne hjælpe kunder til FM nøgletal, samtidig med at hver indberetning bidrager til et mere retvisende billede af udgiftsniveauer for branchen. Som nye medlemmer fik vi hjælp til opstarten af Flemming Wulff Hansen, som er medlem af DFM Benchmarkings bestyrelse. Flemming Wulff Hansen demonstrerede systemet for os, og vi havde en diskussion af DFM nøgletallene og databasens styrker og svagheder. Derefter gik vi i gang. Det økonomiske grundlag for vores arbejde var et stor Excel-ark med alle bogførte udgifter i 2018 på de 12 kontorer samt adgang til alle udgiftsbilag. Udgifterne skulle sorteres efter DFM Benchmarking systematikken og det gik let for nogle poster. Andre gange, var det et større detektivarbejde at udspecificere poster og somme tider skulle der omregnes for eksempel fra kroner til kWh. Dertil kom at NIRAS ikke har et FM system med de nødvendige ejendomsdata, så vi måtte se dybt i lejekontrakter, offentlige ejendomsregistre med mere. Alt dette stod på i nogle måneder, hvor vi som nybegyndere brugte cirka 200 ti-

mer. Derefter var det endelig tid til at indsende data til systemet. Få timer efter, kunne vi trække de første analyser af vores nøgletal, og sammenligne vores nøgletal med andres. Det var en stor dag!

DFM Benchmarking er en stor database, med næsten uendelige muligheder for at specificere hvilke data man søger og hvilke data det er relevant at sammenligne med. Der opereres med forskellige bygningstyper og ejerformer. Også her var der et møde med Flemming Wulff Hansen, som guidede os i anvendelsen af søgefunktionerne til at finde meningsfulde sammenligningsmuligheder og tolkninger af vores egne nøgletal. Vi valgte at sammenligne os med andre administrationsejendomme (men ikke andre bygningstyper), som enten var lejede (som vores) eller som var ejet og anvendt af ejer. Nøgletal fra de sidste 10 år blev indekseret, så de kunne sammenlignes med vores tal fra 2018. Derefter stod vi med grafer og nøgletal, som blev indarbejdet i en PowerPoint til møde med NIRAS' økonomidirektør. Inden længe tager vi fat på nøgletallene for 2019, og det bliver godt at kunne følge en udvikling i vores egne nøgletal fra år til år.

Dette fik vi ud af det

Louise Fisker og Trine Nygaard Petersen har fået en tilbagemelding på at de faktisk gør det ret godt med hensyn til udgiftsniveauer, hvilket er helt nyt for dem, da de ikke før har kendt til tal fra andre i branchen, udover det som leverandører har præsenteret for dem. Arbejdet med nøgletallene har givet en positiv tilbagemelding fra firma ledelsen, og nøgletallene bruges nu til de løbende diskussioner om åbning/flytning/lukning af kontorer. >>

Kendskabet til nøgletallene giver også værdi i forhold til kommende servicekontrakter og udviklingstendenser. For eksempel at virksomheder som vores har stigende udgifter til kantinedrift, fordi at det er en konkurrenceparameter i kampen om medarbejdere.

I lighed med Louise Fisker og Trine Nygaard Petersen, har NIRAS' økonomidirektør fået et overskueligt og nuanceret indblik i firmaets FM økonomi, som ikke var set før, og driftsomkostningerne har, sammen med huslejen, absolut økonomidirektørens bevågenhed. Erfaringerne fra 2018 regnskabet har gjort at NIRAS' FM kontoplan bliver tilpasset DFM systematikken, så næste gang kan nøgletalsberegninger gennemføres hurtigere.

Som FM rådgiver har Susanne Balslev Nielsen fået et referenceprojekt, som illustrerer en rådgivningsydelse. Derudover er nøgletallene og systematikken præsenteret i bygherrerådgivningen under overskriften »Dette koster det at drive et kontor«. Viden som er relevant, ikke kun i FM-organisationer, men også ved de indledende faser af et byggeri,

Hvorfor FM benchmarking?

- Nøgletal vedrørende virksomheders FM-drift og -disponering er et vigtigt informationsværktøj for ledelsen til at vurdere om virksomhedens omkostningsniveau er tilfredsstillende i forhold til den politik, der er udstukket for virksomhedens services og ejendomsportefølje.
- Nøgletal bliver således et vigtigt værktøj til brug ved beslutninger

i forbindelse med ejendoms køb, lejevilkår, outsourcing og den daglige drift.

- DFM Benchmarking rummer FM data fra 80 millioner kvadratmeter (DBA) fordelt på 12.500 datasæt (årsforbrug pr. ejendom). Indeksering sikrer sammenlignelighed med tidligere år. De første tal er fra 2000.

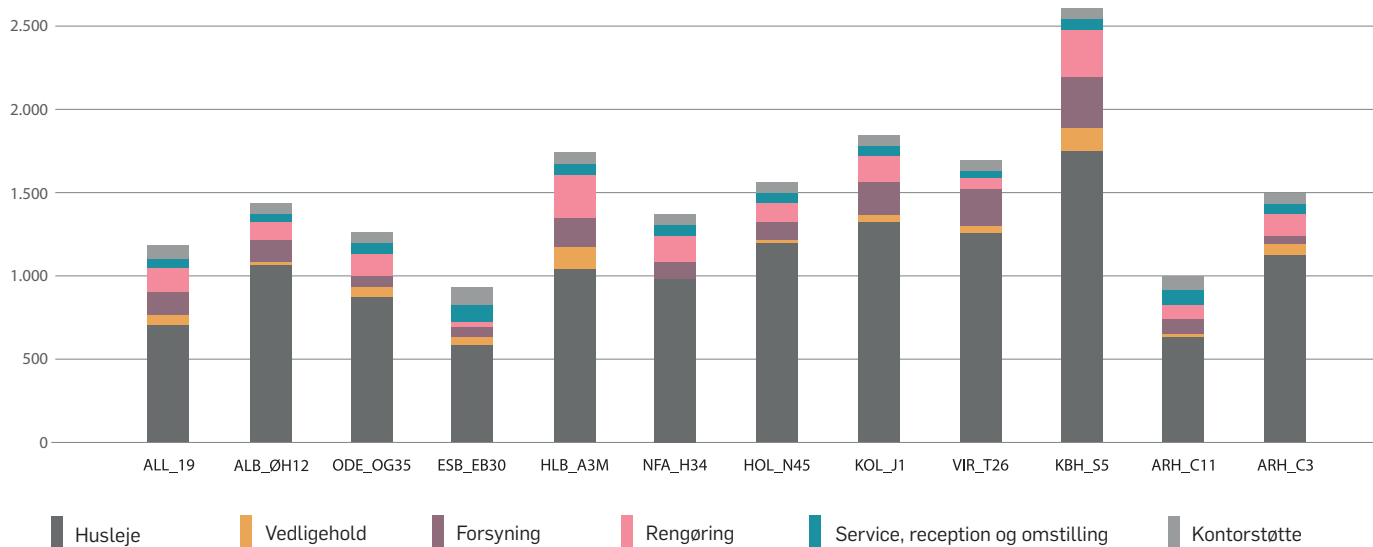
hvor der diskuteres arealstørrelse og totaløkonomi. Her rummer DFM Benchmarking databasen en lang række relevante nøgletal.

Et råd til andre

Vores samlede anbefalinger til andre FM-organisationer er at DFM Benchmarking er en absolut brugbar systematik, hvis du vil kende dine nøgletal, og vi ser det som en styrke, at den er baseret på faktiske tal fra medlems-

virksomheder. Det er hverken helt enkelt eller omkostningsfrit at gøre forarbejdet til nøgletallene, så man skal være klar til at investere tid og penge i et godt datagrundlag. Der har været tidspunkter hvor processen var ved at gå i stå undervejs på grund af datamangel eller usikkerhed om fordelingsnøgler mellem kontorer, men ved fælles hjælp og godt humør, står vi nu med dokumentation for prisen for et kontor hos NIRAS pr. ansat og pr. kvadratmeter. II

Udgifter i kroner pr. kvadratmeter BDA pr. kontor – 2018



Afholdte FM-udgifter pr. kvadratmeter BDA (Bygningsdriftareal) på NIRAS-kontorer. Virum kontoret (VIR_T26) blev fraflyttet i efterår 2018, men er med i opgørelsen for 2018. Københavnerkontoret (KBH_S5) ligger højest, hvilket kan forklares med en central placering på Sølvtorvet og 5. etage i en ældre ejendom.