

Konkurransetsetting innen Bygg- og Eiendomsforvaltning

Begreper, roller, trender - i Norge og Norden



Tore I B Haugen, professor, NTNU
<http://www.metamofose.ntnu.no>

Konkurransetsetting i Bygg og eiendomsforvaltning - november 2004



Konkurransetsetting innen Bygg- og Eiendomsforvaltning

Hva vil en oppnå?

- Mer for pengene
- Effektivisering
- Kvalitet
- Stordriftsfordeler

Tiltak

- Bestiller - utførermodell (intern service/tjenester)
- Kontrahering av enkelt-tjenester (outasking)
- Utkontrahering (outsourcing)

Konkurransetsetting i Bygg og eiendomsforvaltning - november 2004



Forvaltning, drift, vedlikehold Til FM

Fra vaktmesteren... - enkelttjenester



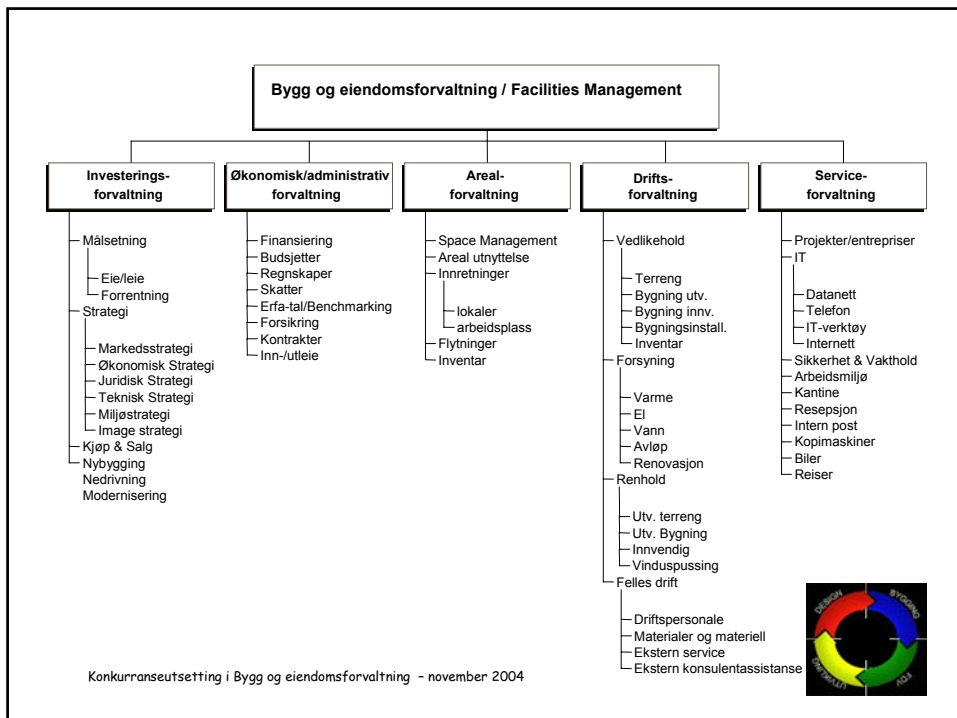
"Reparere, redusere, reflektere, reformere..."



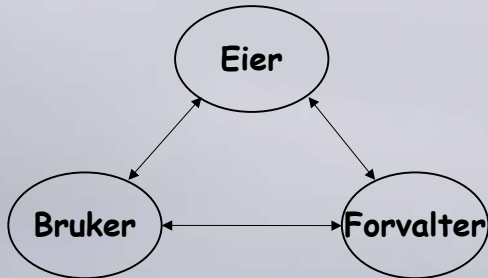
- til ... bestiller - utfører modell
- ... kjøp av tjenester - service
- ... utkontrahering -
- ... OPS - Offentlig Privat Samarbeid



Konkurransetsetting i Bygg og eiendomsforvaltning - november 2004



Rolleavklaring Bestiller - utfører



- **Outsourcing** is a common term for external provision of services that were previously provided internally. Outsourcing is therefore a term for the process where services change from in-house production to external supply.
- Going from in-house production of FM services to external supply of similar FM services often, but not always means to transfer the employees to the FM company that has been awarded the FM contract.
- The national terms for this process, used mainly in the public sector ultimately due to EU procurement directives rules are:
 - Denmark - "udlicitering"
 - Finland - "ulkoistaminen"
 - Iceland -
 - Norway - "utkontrahering"
 - Sweden - "upphandling"
- **Outtasking** is sometimes used as a term denoting outsourcing of one single service, for instance cleaning.



Utkontrahering

- Overføring av hele eller deler av en virksomhet inklusiv ansatte og eiendeler til et annet selskap
- Til gjengjeld mottas en tjeneste av målbar og avtalt kvalitet til en avtalt pris.
- Tjenesten er service-orientert, ikke produktorientert

Kilde : Magne Lea, BP, Stavanger - NfN-møte Okt 2004

Konkurransetsetting i Bygg og eiendomsforvaltning - november 2004



Outtasking

- Begrepet outtasking betyr i hovedsak det samme som outsourcing. Outtasking berører dog kun enkeltvise service-ytelser, mens outsourcing kan omfatte en gruppe service-ytelser.
- Ved outtasking gjennomfører virksomheten en bortsetting av det operative leddet, mens taktiske nøkkelpersoner sitter igjen i egen organisasjon. Dette medfører at virksomhetens driftsledere har ansvaret for å definere de enkelte oppdrag, og bestille tjenestene fra eksterne håndverkere, servicefirma etc.

Konkurransetsetting i Bygg og eiendomsforvaltning - november 2004



Terminology of contracting-out (K Leväinen)

Source: Facilities Management – Towards Best Practice.
 Edited by Peter Barrett. Blackwell Science, 1995, pp. 124-125:

Contracting-out is the general term, when a user employs a supplier under contract to perform a function, which could alternatively been performed by in-house staff. (The upper term)

Outsourcing includes the transfer of employees and management responsibilities, too.

Out-tasking is the alternative, when management remains, but performing the task is bought from a supplier. The different alternatives are "single services", "packaged services" or "total Facilities Management".

"Public private partnership (PPP) and private finance initiative (PFI)" are examples, when the public sector makes a contract of getting the right to occupy premises (building) and getting related services for a long period (normally some 25 years).



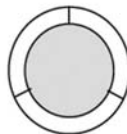
Innomhus (in house)

Konkurransetsatt



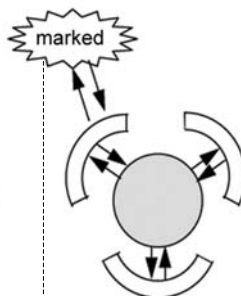
Sammenslutning

Integret



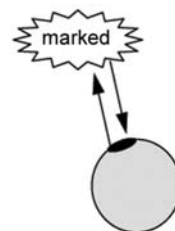
Kjerne og støttefunksjoner

Bestiller / utfører



Mellom kjerne og marked

Enkelt tjenester



Outsourced

Utkontrahert



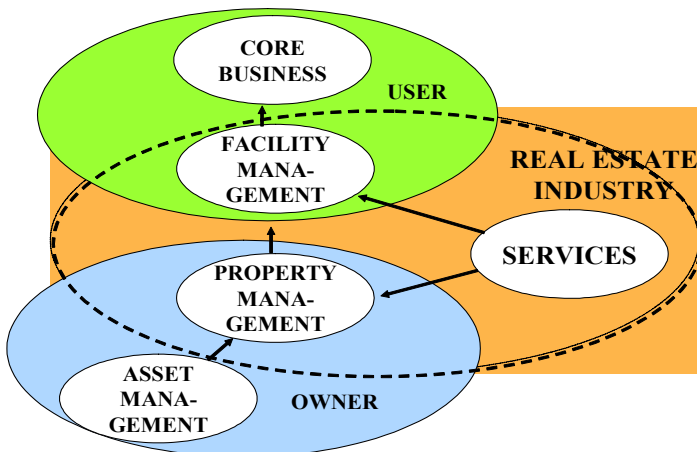
Konkurransetsetting = Privatisering

- Konkurransetsetting innebærer for en kommune betyr at en det offentlige har ansvaret for levering av tjenester. Ved konkurranseutsetting er det utførerfunksjonen som blir eksponert for konkurranse.
- Ved privatisering ligger både bestiller- og utførerfunksjonen i private hender. Det offentlige vil ikke lenger ha ansvar for levering av tjenestene.

Konkurransetsetting i Bygg og eiendomsforvaltning - november 2004



Focus On Real Estate Sector (Tuominen /Tulla)



Konkurransetsetting i Bygg og eiendomsforvaltning - november 2004

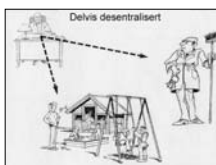


Offentlig bygg og eiendomforvaltning - store endringer



- Staten
 - Statsbygg
 - Forsvarsbygg / Skifte
 - Avinor
 - Entra
 - Telenor
 - Mesta
- Fylkeskommunene
- Kommunene

Konkurranseutsetting i Bygg og eiendomsforvaltning - november 2004



Kommunene

De tradisjonelle modellene:

- Desentralisert modell
- Delvis desentralisert modell
- Sentralisert modell
- Bestiller - utførermodell
- Kommunal bedrift
- Aksjeselskapmodell

Konkurranseutsetting i Bygg og eiendomsforvaltning - november 2004



OPERATION AND SERVICE MANAGEMENT CONTRACTING-OUT

DRAFT 12 C (09.11.2004)



INTERNAL USE ONLY

The Current State of the Art in the Nordic Countries.

FM Norway – key players in the private sector (no ranking)	Turnover mill. EUR in Norway	Investment management	Property management	Facility management	Project management	Property services	Facility services
1. ISS	34,5	X	X	X		X	
2. Manpower	19,5	X	X				
3. Eurest	50	X		X			
4. Sodexo (Partena)	19,7	X					
5. YIT (former ABB FM)	300,2			X		X	
6. Hydro Business Partner Office Parks and Industrial Parks	75	X	X	X		X	
7. NEAS	13,3	X	X	X			
8. OPAK-DALKIA	0,55	X	X				X
9. Aberdeen Property Investors Norway	18,5	X	X	X	X		X
10. Forvaltningskompaniet	17,2	X	X	X	X	X	X
11. Tschudi & Malling	4,2	X	X	X	X	X	X
12. Basale	5,67	X	X	X	X		
13. Portal Eiendom	1,0	X	X	X		X	
14. Siemens FM	3,7	X	X	X		X	
15. Siemens FM (project)	107	X	X		X	X	

Konkurransetsetting i Bygg og eiendomsforvaltning - november 2004



Strategisk nivå
Eiendomsforvaltning (AM)

Konsept
Finans

Taktisk nivå
Facility Management (FM)

Planlegging
Benchmarking
Arealøsning

Operativt nivå
Facilities Services (FS)

Renhold

Post

Outsourcing

Outtasking

Strategisk, taktisk og operativt nivå innen FM

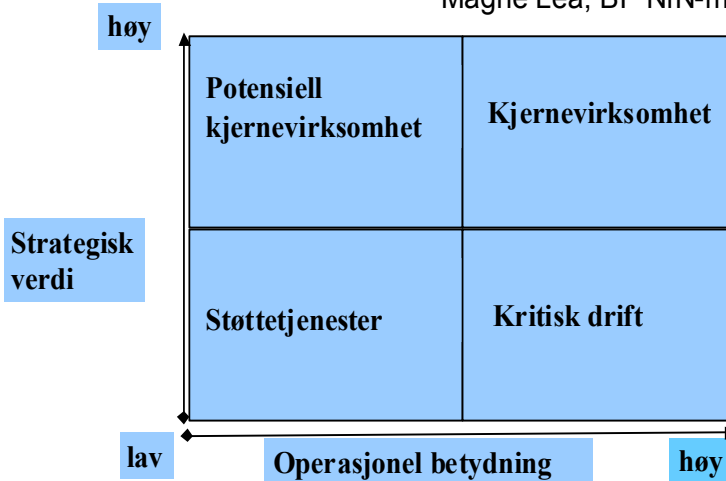
Konkurransetsetting i Bygg og eiendomsforvaltning - november 2004



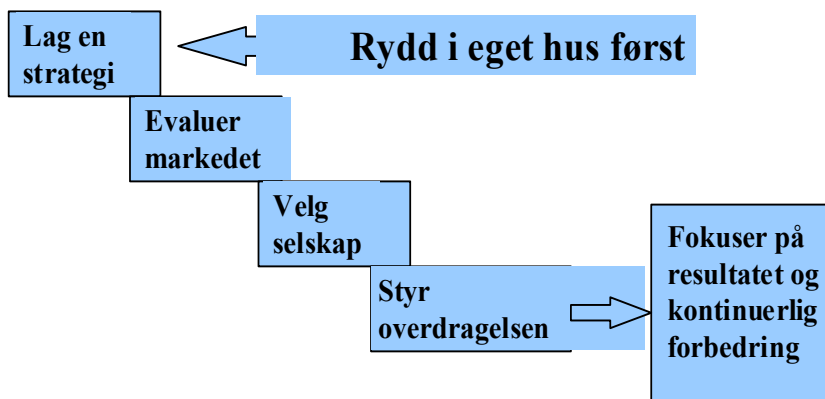
Hva kan utkontraheres



Magne Lea, BP NfN-møte okt 2004



Forutsetninger for en vellykket utkontrahering





Mulige risiki ved utkontrahering

Magne Lea, BP NfN-møte okt 2004



Prinsippet som bygger på privat finansiering av offentlige prosjekter har flere navn:

- PFI: Private Financed Initiative
- PPP: Public Private Partnership
- OPS: Offentlig Privat Samarbeid (norsk for PPP)

Definisjon OPS: En offentlig tjeneste som utvikles og/eller drives av private (eller sammen med det offentlige) etter forespørsel fra det offentlige, og der risiko fordeles mellom privat og offentlig sektor.



OPS - Offentlig Privat Samarbeid

- OPS gir mer kostnadseffektive tjenester basert på erfaringer fra England
- Kvalitet vurderes ut i fra krav fra det offentlige - foreløpig ikke lang nok driftstid av OPS-prosjekter i Norge til å gi en systematisk vurdering
- En fordeling av risiko som gir begge parter mulighet til å levere en best mulig tjeneste

Trender og utvikling

- Hovedfokus går fra å være et virkemiddel for å sikre finansiering av infrastruktur til å bli et virkemiddel for innovasjon, bedre kvalitet og bedre tjenesteleveranser
- OPS synes å brukes stadig mer innenfor kjerneoppgaver som sykehus- og skoledrift

Konkurransetsetting i Bygg og eiendomsforvaltning - november 2004



Planlegging - bygging - FDVU - Overlevering

BOT: Build, Operate, Transfer

- Objektet prosjekteres og bygges av den private
- Under driftsperioden eies objektet av det offentlige, den private drifter og har rett til bruk, men ikke eiendomsrett
- Alle rettigheter går automatisk over til det offentlige etter utløp av kontrakten

Planelegging - finansiering - bygging - FDVU - Overlevering

BOOT: Build, Own, Operate, Transfer

- Objektet prosjekteres og bygges av den private
- Objektet eies og driftes av den private i driftsperioden
- Det offentlige har opsjon på tilbakekjøp etter driftsperiodens slutt

Konkurransetsetting i Bygg og eiendomsforvaltning - november 2004



NordicFM - Microsoft Internet Explorer

File Edit View Favorites Tools Help

Address http://www.nordicfm.org/

nordic FM http://www.nordicfm.org/

Info Top 10 Udskriv Log ind Søg

Du er her: NordicFM

Forside

- 1. The network project
- 2. Results
- 3. How do I become a member
- 4. Calender
- 5. The next activities
- 6. Information

NordicFM

Nordic FM is a network of private companies and public bodies, trade associations and education and research institutions in Finland, Sweden, Norway, Denmark and Iceland. This Nordic network has been established to promote a common Nordic development within the area of Facility Management. The network shall contribute to increase value creation in

NBEF
NORGES BYGG- OG EIENDOMSFORENING

**Resultatmål/
hovedaktiviteter**

Nordic FM har prioritert tre resultatmål:

- 1. Utvikling av felles standard / standarder for FM.** Dette arbeidet vil bli knyttet til det europeiske initiativet CEN/BT/WG 136 "Facility Management".
- 2. Rammer for benchmarking mellom aktørene i det nordiske FM markedet.** En vil da ta utgangspunkt i nøkkeltallsprosjekt som finnes i Danmark og Norge, og den aktiviteten som skjer i regi av EuroFM.
- 3. Utarbeiding av felles rammer og struktur for utdanning innen FM på Bachelor og Master nivå.**
 - Tilpasses de endringene og utviklingen som skjer i Europa.
 - Fagutdanning, enkelt kurs og system for sertifisering som finnes hos BIFM og IFMA vurderes også.

Områder omfattet av FM

nordic FM

msforvaltning - november 2004

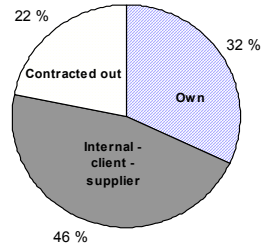
NordicFM
 State of the art in FM –
 Nordic countries 2004



1. Workplace management

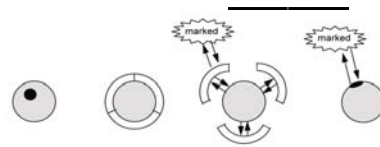


2. Operational and service management



3. Outsourcing – PPP/PFI, SLA, contracts

endomsforvaltning - november 2004

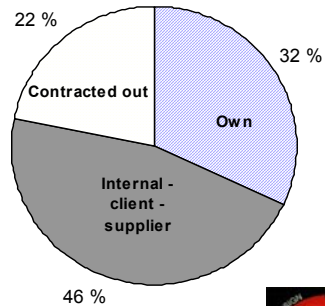


Contracted Property and Facilities Services in Municipalities (Local Government) in Finland

Mika Siltala, EuroFM conference, May 2003

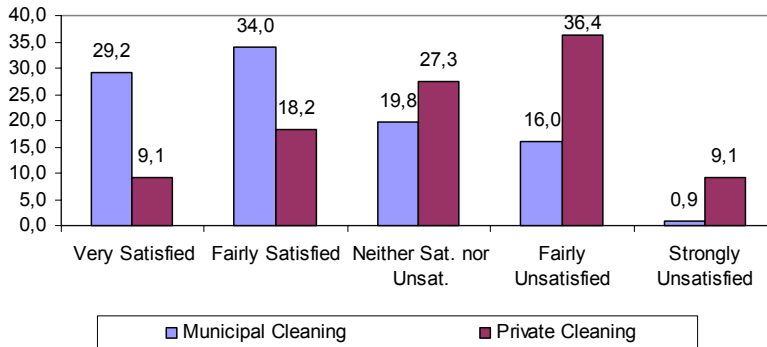
- The main results show that the share of contracted property and facilities services is about 22%.
- Least contracted services are cleaning and the maintenance of the outdoor areas.
- The contracts are mostly small single service agreements.
- There are many existing barriers obstructing the development of contracting the services.

Do-it-yourself, internal service or contract out? Cost weighted distribution of the shares in pilot municipalities. (Siltala 2003).



Konkurranseutsetting i Bygg og eiendomsforvaltning - november 2004

Quality of the work? Satisfaction enquiry of the cleaning work by own vs. contracted out, answered by the employees (the users of the cleaned facilities) of city of Espoo.



Konkurransetsetting i Bygg og eiendomsforvaltning - november 2004



Konkurransetsetting er et generell begrep som brukes når en bestiller en tjeneste utført fra en leverandør under en kontrakt der kvalitet og pris er avtalt.

Utkontrahering (outsourcing) er overføring av hele eller deler av en virksomhet, inklusiv ansatte og eiendeler til et annet selskap.

Utkontrahering er ingen kjapp løsning, men en krevende prosess som kan gi resultater.

Info :

www.metamorfose.ntnu.no

