

# Spark døren ind til bestyrelseslokalet !

DFM Konferencen 2009

Billund, 29. januar 2009



# Hvem er vi ?



## **Claes Brylle Hallqvist**

Manager | Strategisk Ejendomsudvikling  
Tlf.: +45 36 10 21 59 | Mobil: +45 30 93 48 64  
challqvist@deloitte.dk | [www.deloitte.dk](http://www.deloitte.dk)



## **Bjørn Tejmers**

Senior Konsulent | Strategisk Ejendomsudvikling  
Tlf.: +45 36 10 34 77 | Mobil: +45 30 93 46 37  
btejmers@deloitte.dk | [www.deloitte.dk](http://www.deloitte.dk)

# Hvad er ideen bag Strategisk Ejendomsudvikling ?



Fra ingenting...



...til indtjening

# Hvad er det vi laver ?



Optimering



Salg



Indtægter



Workshops



Rapporter



Vurdering af byggeprogrammer

BUF (KØR)		KEjd (WeDo)	
Org.nr.	Huslejeopstilling	Org.nr.	Huslejeopstilling
XX	Leje af ejendom	XX	Fra leje af kommunal ejendom
YY	Leje af ejendom	YY	Fra leje af 3. mands ejendom
ZZ	Leje af ejendom	ZZ	Ingen opstilling fra KEjd?
	Org.nr. findes ikke på adressen	II	Fra leje af 3. mands eller kommunal ejendom
JJ	Leje af ejendom	JJ	Fra leje af flere adresser

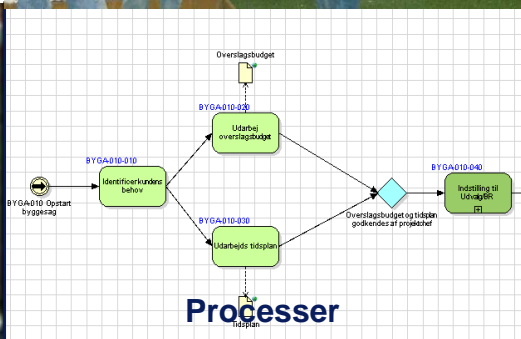
**Arbejdsgange**



Samlokalisering



Branding



Processer

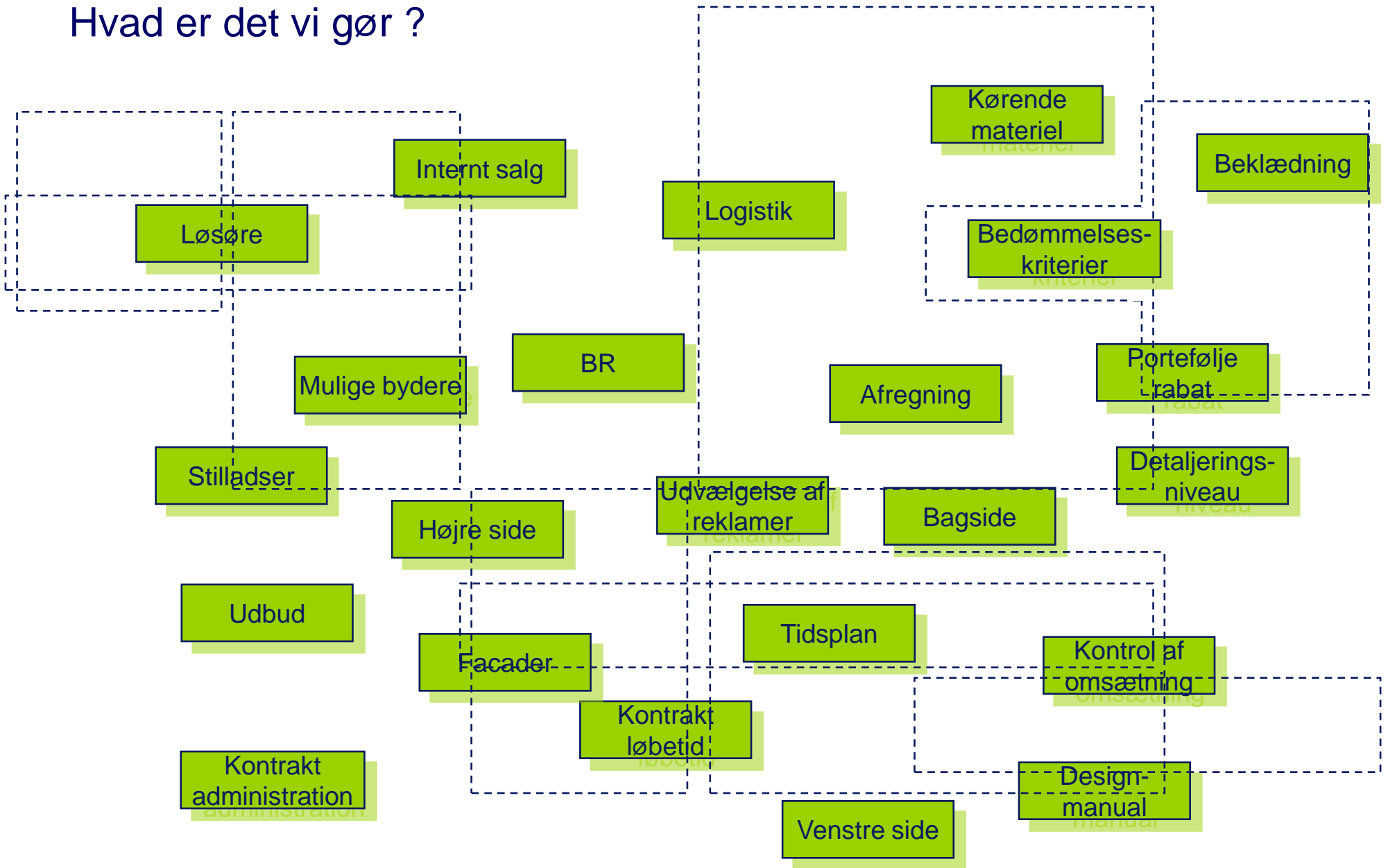


Benchmarking



Strategi

# Hvad er det vi gør ?



# Spark døren ind til bestyrelseslokalet !



# Spark døren ind til bestyrelseslokalet !





# Bølgelængde - Teknik og andre sprog

Det var det, der hændte med Hr. Bigum, idet han ganske simpelt blev forelsket i Frøken Edele. Og det hjalp slet ikke, at han forandrede Verdenhistorien til Undskyldning for denne sin Kjærlighed, hjalp ikke heller, at han kaldte Edele for Beatrice, for Laura eller for Vittoria Colonna, thi alle de kunstige Glorier, hvormed han kronede sin Elskov, sluktes ligesaa fast som han kunde tænde dem, af den umedgjørlige Sandhed, at det var i Edeles Skjønhed han var forelsket, og at det hverken var Aandens eller Hjærtets Egenskaber, der havde bedaaet ham, men derimod hendes Elegance, hendes lette Verdenstone, hendes Selvsikkerhed, ja endogsaa hendes gratiøse Uforskammethed. Det var i alle Henseender en Kjærlighed, der var skikket til at fylde ham med en skamfuld Forundring over Menneskenes Børns deres Ubestandighed. Og hvad gjorde saa det! Hvad havde de at sige, alle de evige Sandheder og midlertidige Løgne, som tog hinanden Ring i Ring og fletted sig sammen til den Brynjebyrde, han kaldte sin Overbevisning, hvad havde de at sige mod hans Kjærlighed? De var jo Livets Styrke, Marv og Kjærne, saa lad dem vise deres Styrke, var de svagere, saa: brist, var de stærkere ... Men de var brustne, trukne fra hinanden som var det Væv af møre Traade, de var. Hvad brød hun sig om de evige Sandheder? Og de mægtige Syner, hvad hjalp ham de? Tanker, der lodded det Uendeliges Dyb, kunde han vinde hende med dem? Det var værdløst alt, hvad han ejed. Lyste hans Sjæl end i en Herlighed som Solens hundrede Gange, hvad baaded det, naar den gjemtes under en Diogeneskappes armodshæslige Filt?

**Form, Form, giv mig Formens tredive Sølvpenge**

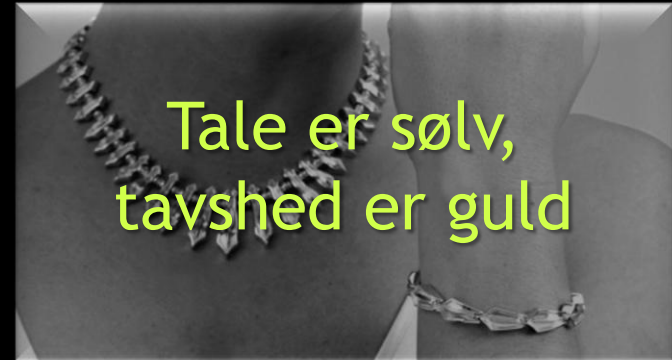
**for mit Indhold**, giv mig Alcibiadeses Legeme, Don Juans Kappe og en Kammerjunkers Rang!

*Fra "Niels Lyhne" af J.P. Jacobsen, 1880*



- FM'ere er detalje-teknikere
- Bestyrelser er overblik-DJØF'ere

# Spark døren ind til bestyrelseslokalet !



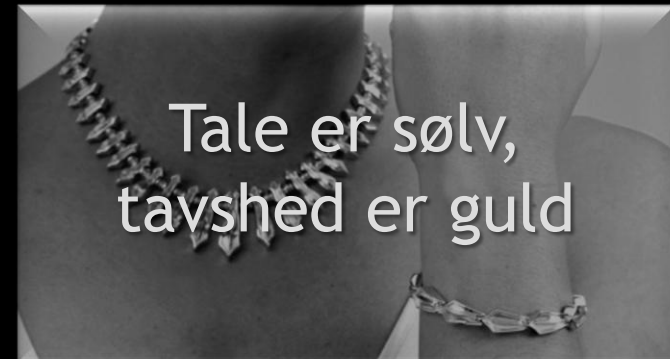
# Udnyttelsesgrad – Undervisningslokaler uge 41 kl. 9 - 14



# Spark døren ind til bestyrelseslokalet !



Bølgelængde



Tale er sølv,  
tavshed er guld



Spørg ind  
til spørgsmålet

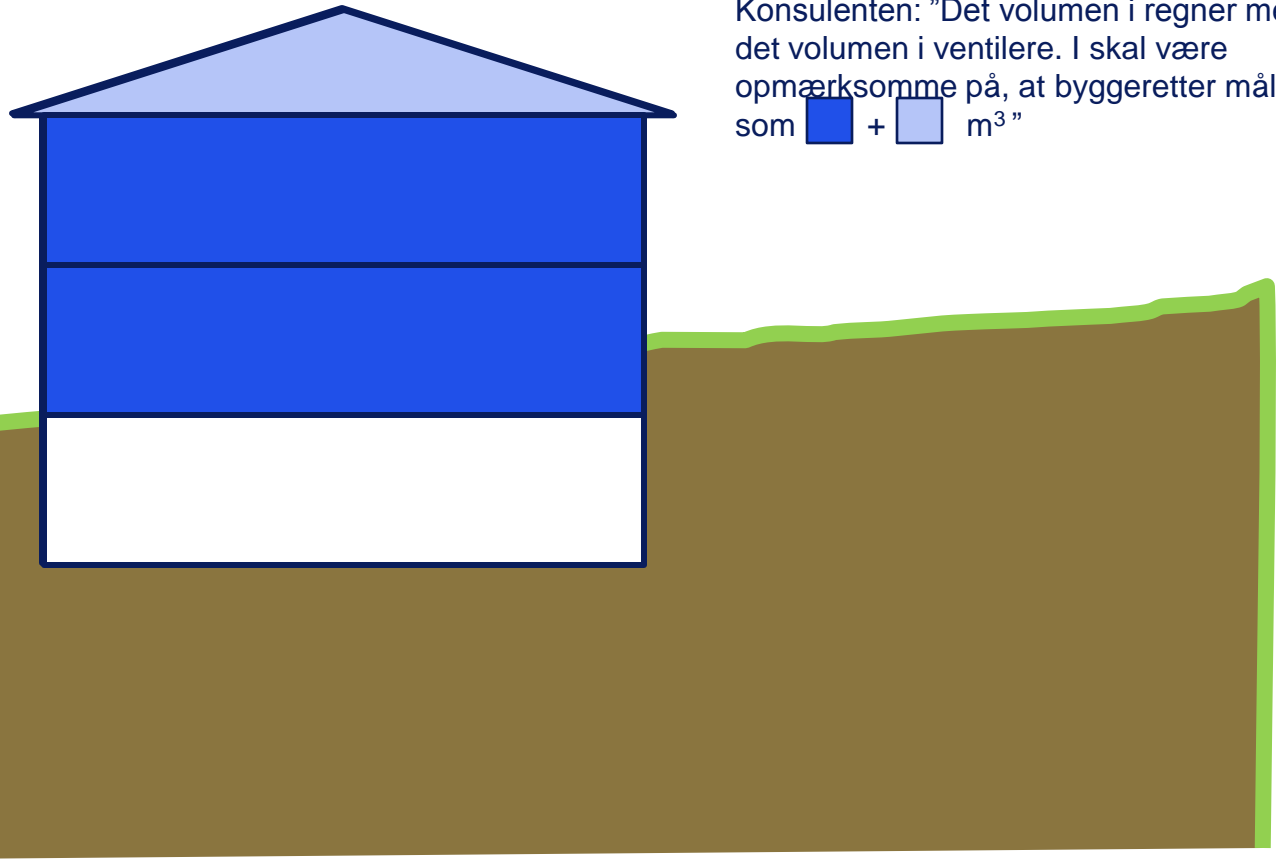


# Hvor mange m<sup>3</sup> har vi ?

Direktion: "Vi kan læse i lokalplanen at grunden maksimalt må udnyttes med 3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>."

Direktion: "Kære FM'er: hvor mange m<sup>3</sup> hus har vi og hvor stor er vores grund i m<sup>2</sup> ?"

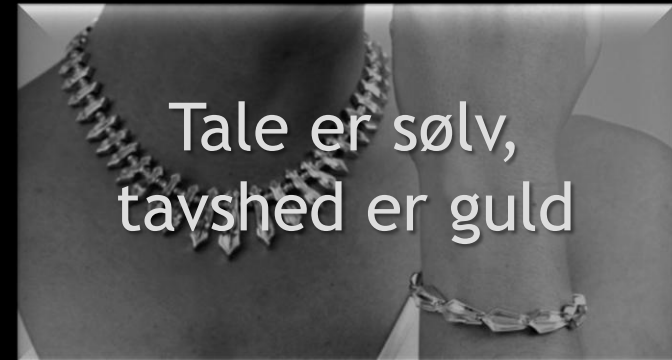
FM'er: "Det kan jeg hurtigt svare på, for det registrere vi i vores FM-system. Vi har   +   m<sup>3</sup> og grunden er på X m<sup>2</sup>."



Lokalplan: "Byggeret maksimalt 3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>"

Konsulenten: "Det volumen i regner med er det volumen i ventilere. I skal være opmærksomme på, at byggeretter måles som   +   m<sup>3</sup>"

# Spark døren ind til bestyrelseslokalet !

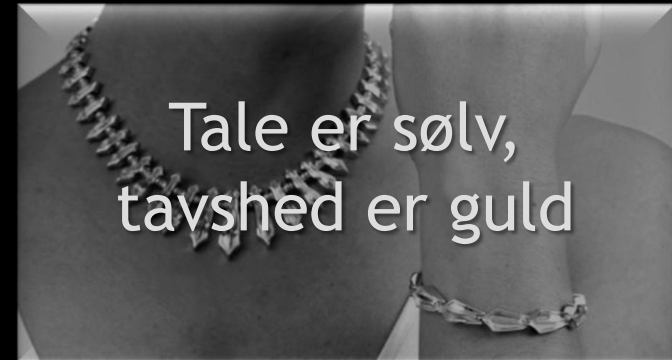








# Spark døren ind til bestyrelseslokalet !



# WIGs - Wildly Important Goals

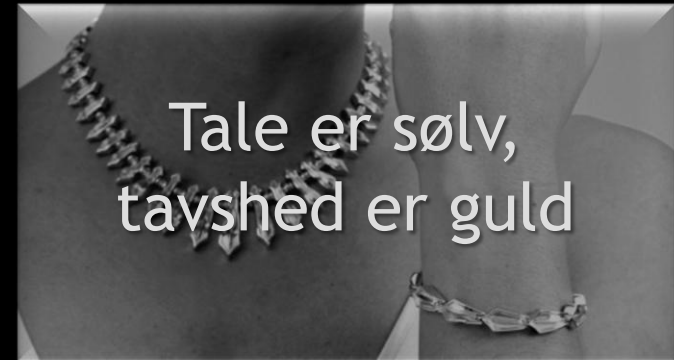
## Få styr på de Vildt Vigtige Mål

De Vildt Vigtige Mål er dem der er tilbage når det virkelig gælder – når alt andet er ligegyldigt.

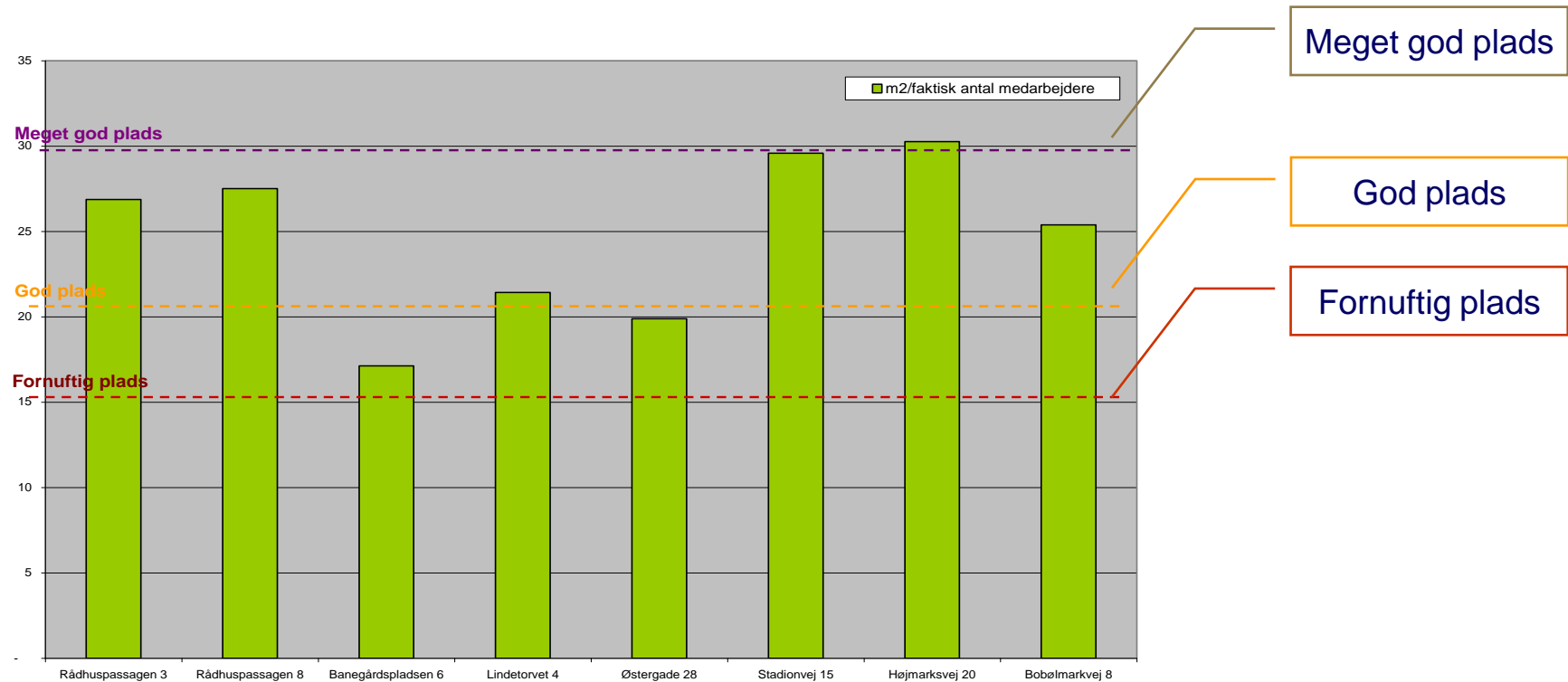
Er der succes i forhold til de Vildt Vigtige Mål, så er det meget nemmer at få alt det andet på plads.



# Spark døren ind til bestyrelseslokalet !



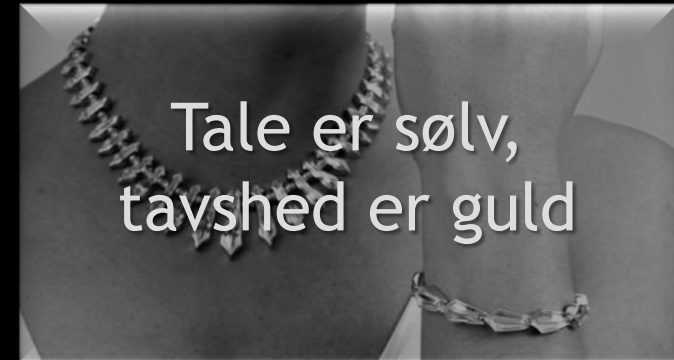
# Eksempel på arealudnyttelse



Adresse	By	em2	Faktisk antal medarbejdere	m2/faktisk antal medarbejdere
Rådhuspassagen 3	Vejen	2.284	85	27
Rådhuspassagen 8	Vejen	1.293	47	28
Banegårdspladsen 6	Vejen	788	46	17
Lindetorvet 4	Vejen	300	14	21
Østergade 28	Rødning	2.208	111	20
Stadionvej 15	Brørup	2.189	74	30
Højmarksvej 20	Holsted	1.725	57	30
Bobølmarkvej 8	Føvling	660	26	25
<b>Gennemsnit</b>		<b>11.447</b>	<b>460</b>	<b>25</b>

Note: Vakante stillinger er medtaget i faktisk antal medarbejdere

# Spark døren ind til bestyrelseslokalet !



# Eksempel: Mellemindkomstfamiliernes rådighedsbeløb til bolig



- Hvilke muligheder har familier i mellemindkomstgruppen for at skaffe en bolig i familiestørrelse i X Kommune?
- Hvilke boligformer er mest tilgængelige for mellemindkomstfamilierne?
- Hvor stort månedligt rådighedsbeløb til bolig?
- Hvad har finanskrisen betydet?
- Hvor langt skal de flytte væk fra kommunen?



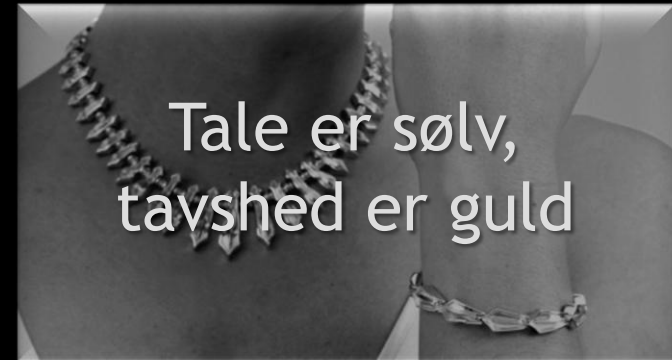
Folkeskolelærer	Håndværker	Politibetjent	Sygeplejeske	Pædagog	Sosu-assistent
-----------------	------------	---------------	--------------	---------	----------------

Par med 1 barn	Par med 2 børn	Enlig med barn	Par





# Spark døren ind til bestyrelseslokalet !

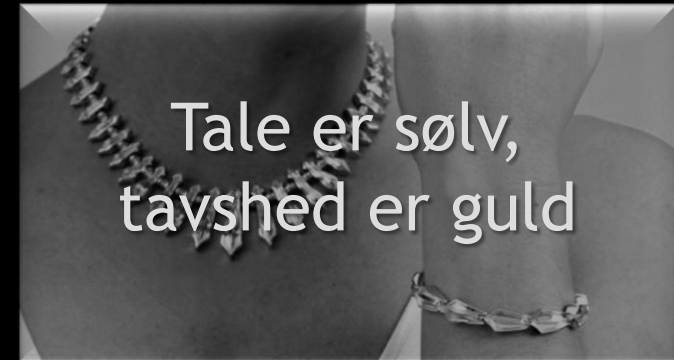




## Følsomhedsanalyse - m2 pr. arbejdsplads

m2/arbejdsplads	Størrelse af nybyggeri (m2)	Årlige udgifter til ejendomsdrift	Nybyggeri (Totalomkostning)
12	4.692	2.392.920	84.456.000
13	5.083	2.592.330	91.494.000
14	5.474	2.791.740	98.532.000
15	5.865	2.991.150	105.570.000
16	6.256	3.190.560	112.608.000
17	6.647	3.389.970	119.646.000
18	7.038	3.589.380	126.684.000
19	7.429	3.788.790	133.722.000
20	7.820	3.988.200	140.760.000
<b>21</b>	<b>8.211</b>	<b>4.187.610</b>	<b>147.798.000</b>
22	8.602	4.387.020	154.836.000
23	8.993	4.586.430	161.874.000
24	9.384	4.785.840	168.912.000
25	9.775	4.985.250	175.950.000

# Spark døren ind til bestyrelseslokalet !



# ASAP!

~~Any Surprise, Any Place~~

~~As Slow as Possible~~

~~Alternative Solutions and Possibilities~~