

Environmental approach to driving facility performance improvement

Δρ. Στέλλα Πιτσαρή

Environmental Specialist, MSc



Διαχείριση εγκαταστάσεων



(IFMA, 2012) International Facility Management Association

(BIFM, 2010) British Institute of Facilities Management

Κοινό σημείο ορισμών ΔΕ: η διαχείριση μη βασικών δραστηριοτήτων ενός οργανισμού με τέτοιο τρόπο ώστε να υποστηρίζουν βέλτιστα τις επιχειρηματικές δραστηριότητές του

Η διαχείριση εγκαταστάσεων όχι μόνο υποστηρίζει μία επιχείρηση.. τη διαμορφώνει (Noor, Pitt, 2009)



2000 – 2010: υπηρεσίες διορθωτικής συντήρησης εγκαταστάσεων & διαχείρισης φυσικών πόρων στοχεύοντας στη μείωση κόστους, την εύρυθμη λειτουργία

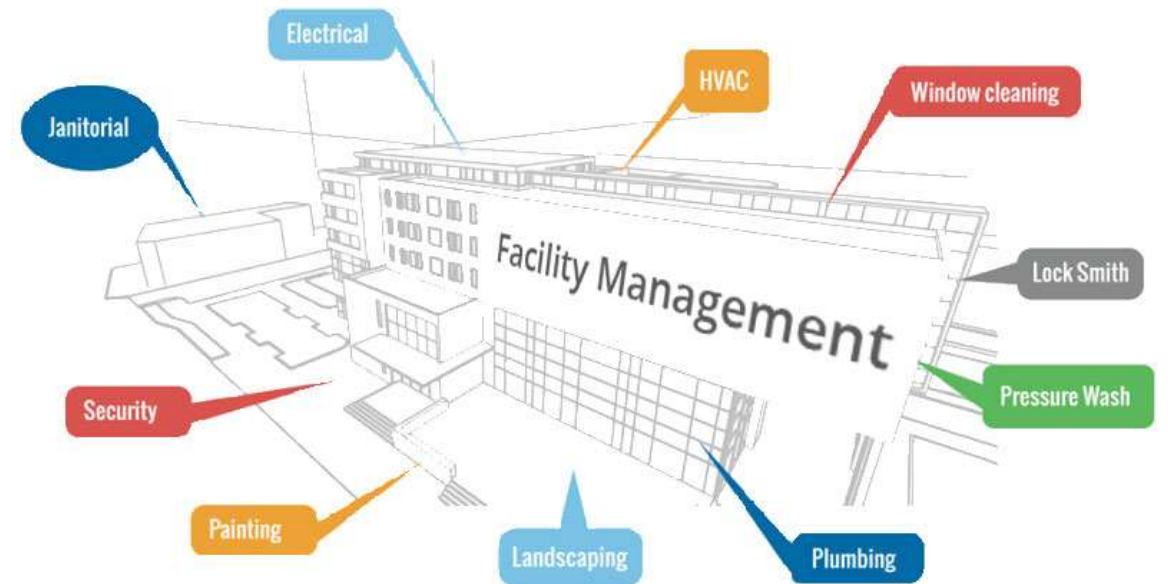




Στρατηγική και ολιστική προσέγγιση



Πρώιμο στάδιο έρευνας



Άξονες & λειτουργίες



Στρατηγική

- ✓ κόστος **vs** καινοτομία & ποιότητα υπηρεσιών
- ✓ outsource υπηρεσίες υποστήριξης κτιριακών εγκαταστάσεων

Απόδοση

- ✓ εργαλεία υπό διερεύνηση: KPIs, benchmarking, balanced scorecard
- ✓ καινοτομία: ενίσχυση συνεργασιών

Λειτουργία

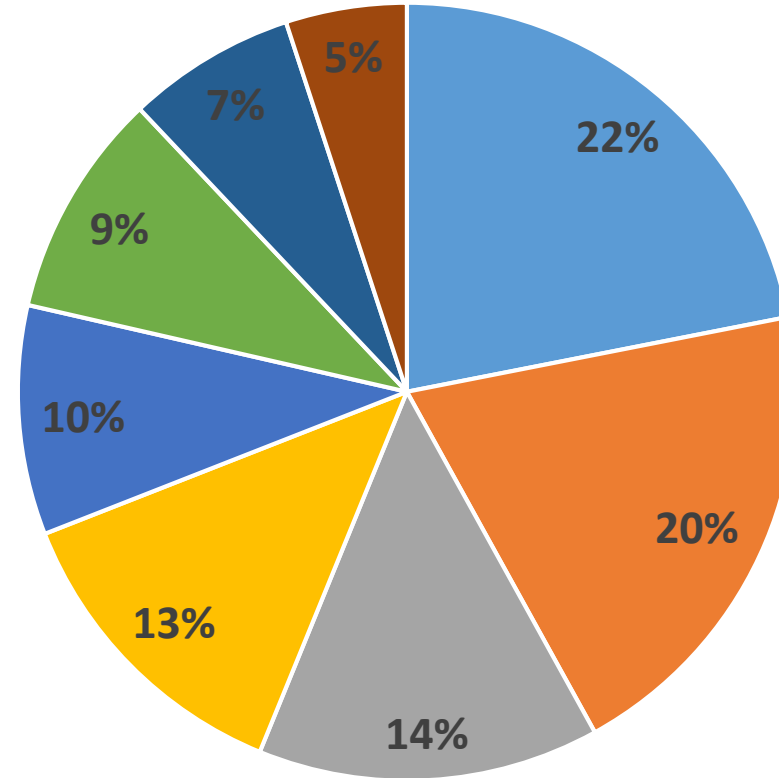
- Πλάνο συντήρησης: αυτοματοποιημένη και επιχειρησιακή προσέγγιση
- FM ενσωμάτωση κατά τη φάση κατασκευής, μείωση ετησίου λειτουργικού κόστους έως 20%

Βιωσιμότητα & καινοτομία

- πυλώνες: περιβαλλοντικοί, κοινωνικοί, οικονομική ανάπτυξη & ευημερία
- άμεσο αντίκτυπο στις βασικές επιχειρηματικές στρατηγικές του οργανισμού
- καινοτομία εστιάζει στην περιβαλλοντική βιωσιμότητα καταλήγοντας στην αρχή της περιβαλλοντικής διαχείρισης

Κίνητρα-οδηγοί βιώσιμων πρακτικών

- Νομοθεσία
- Εταιρική εικόνα & ανταγωνιστικότητα
- Εταιρική πολιτική
- Διοίκηση
- Απαίτηση πελατών
- Μείωση κόστους κύκλου ζωής
- Εργαζόμενοι
- Ενδιαφερόμενα μέρη/μέτοχοι



Περιβαλλοντική διαχείριση

- Διαδικασίες και πρακτικές που εισάγει ένας οργανισμός στοχεύοντας στη μείωση, την εξάλειψη και τη πρόληψη των περιβαλλοντικών επιπτώσεων που απορρέουν από τη λειτουργία του (Cooper, 1998)
- IFMA: «η διαχείριση βιώσιμων εγκαταστάσεων επιτρέπει σε έναν οργανισμό να κατασκευάζει και να λειτουργεί εγκαταστάσεις που να ανταποκρίνονται στους οργανωτικούς στόχους, να επιτρέπουν την παραγωγικότητα των εργαζομένων στον εργασιακό χώρο παράλληλα με την εναρμόνιση με το περιβάλλον»
- FM& αειφόρος ανάπτυξη: ελαχιστοποίηση & βελτιστοποίηση πρακτικών στοχεύοντας στην εξοικονόμηση φυσικών πόρων





Σε όλα τα στάδια του κύκλου ζωής της διαχείρισης εγκαταστάσεων

- Μελέτη
- Σχεδιασμός
- Κατασκευή
- Λειτουργία (*role of facility manager*)
- Επίβλεψη/συντήρηση
- Ανακαίνιση/κατεδάφιση

Πρακτικές βιωσιμότητας



Περιβαλλοντική προσέγγιση

- ✓ SWOT analysis, κοινοποίηση της στρατηγικής σε όλους τους ενδιαφερομένους
- ✓ Μετρήσιμοι επιχειρησιακοί στόχοι

Πρακτικές

- συστήματα διαχείρισης ενέργειας, τεχνολογίες/πρακτικές διαχείρισης νερού & αποβλήτων, ποιότητα εσωτερικού περιβάλλοντος, διαχείριση χώρου και περιουσιακών στοιχείων
- μείωση παραγόμενων αποβλήτων & εκπομπών: max απόδοση & παραγωγικότητα

Ενεργειακή διαχείριση κτιρίων

- Εργαλεία: ενεργειακή επιθεώρηση, ενεργειακή παρακολούθηση (έλεγχος & καταγραφή), σωστή συντήρηση εξοπλισμού, μέτρα για εξοικονόμηση ενέργειας
- Εισαγωγή συστημάτων ελέγχου
- Μέτρα χαμηλού ή μηδενικού αρχικού κόστους



Ορθολογική διαχείριση υδατικών πόρων

- σχεδιασμός-μελέτη: εξασφαλίζοντας χαμηλή κατανάλωση, εγκατάσταση πόσιμου νερού (υγιεινή) στο στάδιο λειτουργίας
- τεχνικές μείωσης κατανάλωσης νερού
- διαχείριση και συλλογή όμβριων υδάτων
- επεξεργασία υγρών αποβλήτων - επαναχρησιμοποίηση νερού
- εξοπλισμός: συστήματα αυτόματης καταγραφής δεδομένων



Διαχείριση αποβλήτων φάση λειτουργίας

✓ RRR

επαναχρησιμοποίηση, ανακύκλωση, ανάκτηση

✓ Διάθεση αποβλήτων



Κτιριακές εγκαταστάσεις

Παγκοσμοίως – σημαντική
συνεισφορά των εμπορικών-
διοικητικών κτιρίων

- ✓ Ενεργειακή κατανάλωση
- ✓ Ατμοσφαιρική ρύπανση

Κλιματική αλλαγή

Ποσοστό συνεισφοράς εμπορικών
κτιρίων αποδίδεται κατά 80-90% στη
φάση λειτουργίας των υφιστάμενων
κτιρίων



Κατασκευαστικός κλάδος

- ✓ 40% κατανάλωση φυσικών πόρων
- ✓ 40% απόβλητα
- ✓ 40% αέρια του θερμοκηπίου
- ✓ 45% παραγόμενης ενέργειας
χρησιμοποιείται στην παραγωγή
ενέργειας & θερμότητας

Agenda / πολιτική αειφορίας CSR:

- ✓ Κόστη συντήρησης,
νομοθετικές/διοικητικές/κανονιστικές διατάξεις
- ✓ Εξοικονόμηση ενέργειας, μείωση εκπομπών CO₂, κατανάλωση νερού

Πράσινα κτίρια

- Ο ρόλος των υπηρεσιών FM και των εγκαταστάσεων στον τομέα των οικολογικών κτιρίων βρίσκεται σε πολύ πρώιμο στάδιο σε μελέτες
- Έμφαση πρέπει να δοθεί ώστε η διαχείριση εγκαταστάσεων να είναι προσανατολισμένη στις περιβαλλοντικές πρακτικές των οργανισμών
- Χαμηλό οικολογικό αποτύπωμα, μείωση φυσικών πόρων, αερίων ρύπων, υγρών και στερεών αποβλήτων



Καλές πρακτικές

- ενεργειακή διαχείριση (90% των εταιριών)
- υποβολή εκθέσεων για τη βιοποικιλότητα, την ενέργεια
- in house διαχείριση υγρών αποβλήτων – βιολογικός καθαρισμός, συστήματα επεξεργασίας νερού, επαναχρησιμοποίηση επεξεργασμένου νερού, άρδευση
- αποτύπωμα άνθρακα, προδιαγραφές για αειφόρο ανάπτυξη, ευέλικτη εργασία (ωράρια) (81% των εταιριών)
- ορθολογική διαχείριση υδατικών πόρων

- μέτρηση απόδοσης και αξιολόγηση
- δράσεις αυξημένης ευαισθητοποίησης
- κλιματική αλλαγή
- διαχείριση αποβλήτων & ανακύκλωσης, δράσεις / πρωτοβουλίες (90% των εταιριών)
- βιώσιμα ταξίδια (66% των εταιριών)

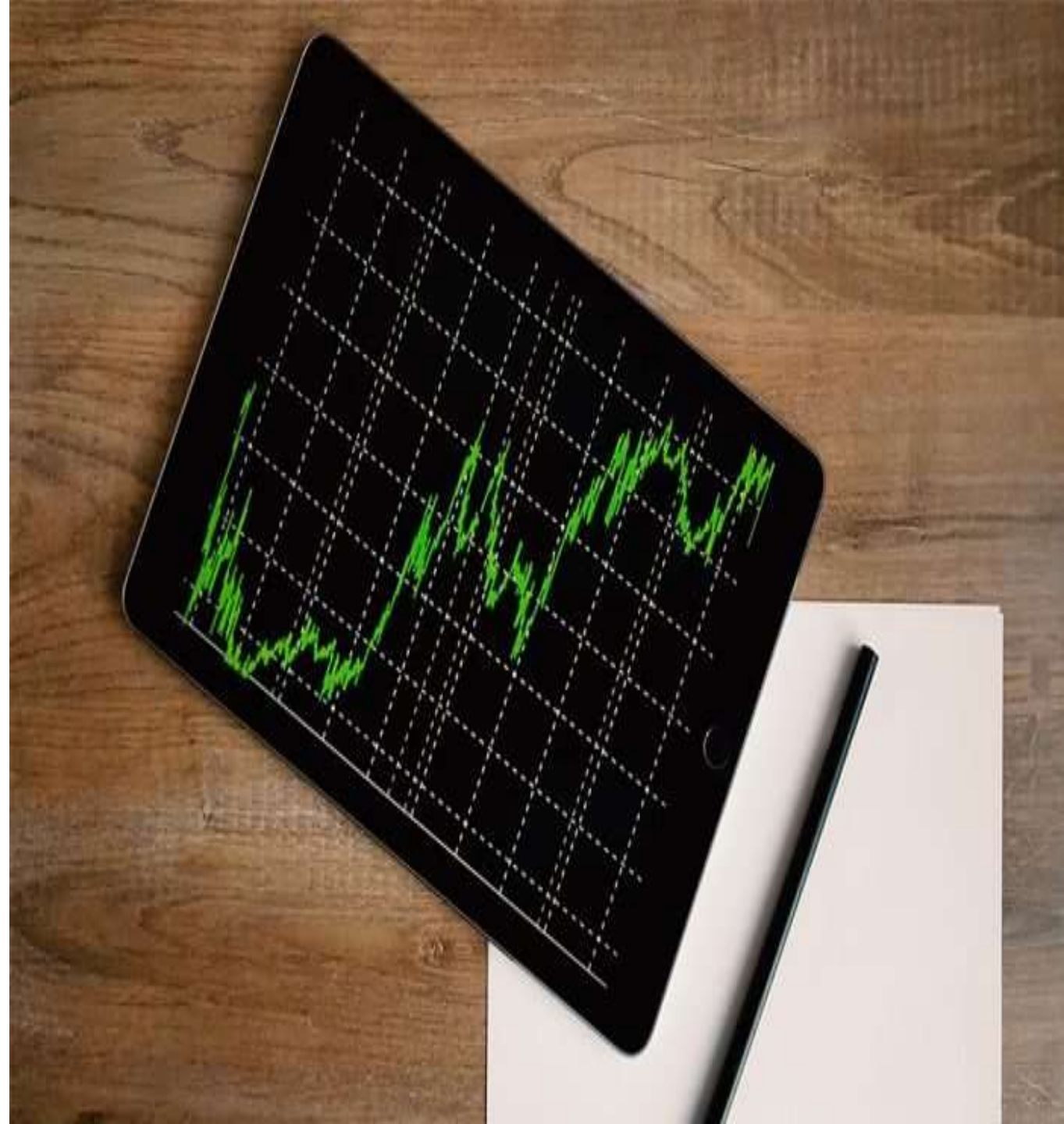
Περιβαλλοντική προσέγγιση: Εργαλείο ενίσχυσης της παραγωγικότητας και ανταγωνιστικότητας ενός οργανισμού ??

- ✓ περιορισμός χρόνου, χρονοδιαγράμματα
- ✓ ειδίκευση/γνώση
- ✓ δέσμευση διοίκησης, διασφάλιση πόρων

Στις αναπτυσσόμενες χώρες περιβαλλοντική πολιτική των οργανισμών σχετίζεται με τη μείωση κόστους και τη νομοθετική συμμόρφωση

Πρώθηση βιώσιμων πρακτικών:

- ✓ εκπαίδευση, έρευνα
- ✓ πολυεθνικές εταιρίες – οργανισμοί (Ευρώπη, Αμερική):
περισσότερες απαιτήσεις για FM υπηρεσίες προσανατολισμένες
στο περιβάλλον





Ευχαριστώ