

# DET ER DYRT AT VÆRE FATTIG ...



MOGENS KORNBO,  
bestyrelsesformand  
DFM netværk

Kære DFM-kollega

Jeg håber at du har haft en rigtig god sommer, fået pustet ud og samlet fornyet energi til efteråret.

Det er dyrt at være fattig. Eller sagt på en anden måde; når man først er kommet bagud med vedligeholdet af sine ejendomme, kan det være uhyggeligt svært at indhente det igen. En "blød" tommelfingerregel siger, at akut vedligehold er ca. 3 gange så dyrt som planlagt vedligehold. Og der er noget om det ...

I Region Hovedstaden har vi sammen med Rambøll fået lavet en meget systematisk gennemgang og analyse af det vedligeholdelsesmæssige efterslæb på vores hospitaler og andre bygninger. Resultatet er skræmmende, men desværre ikke så overraskende når man til daglig færdes i Regionens fysiske rammer.

Vi er bagud. Helt nøjagtigt skal vi over de kommende 10 år sætte i alt 7,2 mia. kr. af for at komme det tekniske efterslæb til livs og tillægger vi det kvalitetsmæssige efterslæb (at få bragt hospitalerne op til blot en rimelig moderne standard/indretning), skal der afsættes yderligere 6 mia.kr. Dette skal holdes op mod at regionen har ca. 2 mio. m<sup>2</sup> ejendomme – værsgo at regne på det!

Rambølls analyse viser, at selv med alle de midler Region Hovedstaden i dag anvender til vedligehold, så går det stærkt den gale vej, og allerede om få år vil de første m<sup>2</sup> i Regionen være i så ringe stand, at de reelt står til nedrivning. Og dette er endda på trods af, at de nuværende vedligeholdelsesmidler er en del højere end benchmarket pr. m<sup>2</sup>.

For at sætte udfordringen i Region Hovedstaden yderligere i perspektiv kan man holde den økonomiske udfordring på i alt ca. 1,3 mia. kr. pr. år op mod det faktum, at Region Hovedstadens egen samlede anlægsramme er på ca. 750 mio. kr. i 2019. Med andre ord: der skal hjælp "udefra" til at løse dette problem.

Heldigvis er regionens politikere meget optagede af denne udfordring, og de vil givetvis sætte både initiativer og økonomi til for at komme efterslæbet til livs.

Men Region Hovedstaden er formentlig ikke den eneste offentlige ejendomsbesidder med denne krævede opgave foran sig, og derfor skal dette også adresseres nationalt.

For hvordan kan det gå så galt? Det er der ikke én forklaring på, men ingredienser som manglende samlet strategi og fokus, decentrale beslutninger og prioritering af midler, trange budgetter og løbende krav om effektiviseringer er nogle af dem.

Og så er det jo vores rolle som FM'ere at få sat disse udfordringer rettidigt på dagsordenen. Alternativet er nemlig, at det bliver dyrt at være fattig og at man reelt set kan komme i en situation, hvor ens aktiver falder i værdi. Og hvad værre er; det bliver nogle ringe rammer for medarbejdere og brugere. Alt i alt – en på alle måder kostbar, ond spiral.

Her kunne man fristes til at spørge: 'Skal fokus så alene være på økonomi?' Det korte svar er nej; det kan ikke betale sig ikke at have fokus på sin ejendomsstrategi. I Region Hovedstaden vil vi – når vi er tilbage på en rimelig vedligeholdelsesstandard – ende med at bruge færre økonomiske ressourcer end vi gør i dag, hvor vi som sagt blot er ved at grave hullet til en grav.

Og til dem som også interesserer sig for de afledte værdier: At have de fysiske rammer i "god form" kan både aflæses på medarbejdertilfredshed, effektivitet, brugertilfredshed og i sidste ende på den tredobbelte bundlinje.

Ak ja; manglende rettidig omhu og fokus gør, at det bliver dyrt at være fattig. Også derfor er FM-funktions rolle i enhver organisation vigtig, og FM bør af samme grund forankres på direktionniveau.

Mange Hilsner

Mogens Kornbo  
Bestyrelsesformand, DFM netværk