

FM-USBUD FOR TO MIA. KR. INDVARSLER NY EPOKE FOR FACILITY MANAGEMENT



Af Svend Bie, direktør i DFM netværk og DFM benchmarking

Midt i august sendte Bygningsstyrelsen første bølge af statslige FM-opgaver i udbud. Næste etaper følger i 2020 og 2022 og derefter vil alle statslige FM-opgaver være udliciteret – formentligt i udbud med én leverandør til alle opgaver på de enkelte udbud på samme måde som vi allerede kender det fra Forsvaret og Politiet.

Der er i FM-branchen mange holdninger til, om det er fornuftigt med integrerede kontrakter eller om det er bedre at de store virksomheder selv sammen sætter deres hold af leverandører. Tilsvarende er der forskellige holdninger til hvilke fordele, der er ved at outsource FM-opgaverne og ved selv at stå for dem. De spørgsmål vil blive ved med at køre så langt øjet rækker, men det som ikke står til diskussion er, at det store statslige udbud er endnu et skridt i en opprioritering af FM som strategisk indsatsområde.

Det nye statslige udbud fra Bygningsstyrelsen følger af den facility management-strategi, som staten lancerede sidste sommer. Det var et strategisk oplæg, der både fastlagde, hvordan staten skulle gøre og hvordan staten ville ”opfordre” kommuner og regioner til at gøre, nemlig at sikre at man havde tilstrækkelig store enheder og samarbejder på tværs, til at man kan sikre en professionel og strategisk varetagelse af FM-opgaverne.

Det pres man dér lagde på kommunerne, var på mange måder at løbe åbne døre ind, eftersom rigtigt mange kommuner siden seneste kommunalreform har opbygget stærke ejendomscentre, der har størrelse til at løfte opgaverne på et både professionelt og strategisk niveau. Og Kommunernes Landsforening kunne kort efter offentliggøre rapporten ”Facility Management i kommunerne”, der var udarbejdet af EY – og tegnede et billede af, at kommunerne på den ene side er godt i gang med at professionalisere FM, men også at der stadig er store gevinster at hente, både i

forhold til omkostninger og i forhold at se facility management som noget der hjælper med at skabe mere velfungerende og produktive arbejdspladser.

Det er ikke mange år siden, at facility management primært var et begreb for branchens egne. Det er derfor et stort gennembrud, at facility management nu er blevet et begreb, der er på den politiske agenda. Det kan også de private organisationer bruge til at øge deres strategiske gennemslagskraft.

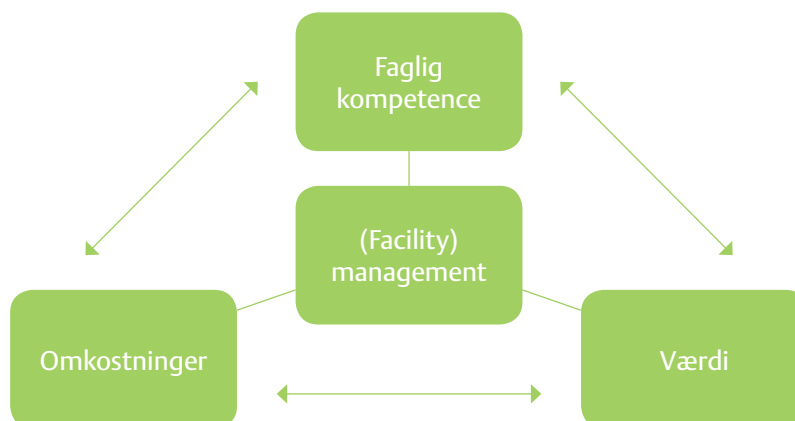
Både i det offentlige og det private får FM-afdelingerne et større ansvarsområde og det er i dag almindeligt at samle ansvaret for bygninger, bygningsanvendelse, bygningsdrift og organisationservice i en samlet enhed. Bygherre og driftsherreansvaret vokser dermed sammen.

Men udviklingen går videre end det. Det er også blevet almindeligt at organisere FM som ”én af flere supportfunktioner”, hvor man vælger den samme organisationsform for alle supportfunktioner og dermed sikrer både, at alle supportfunktioner har nemt ved at blive integreret i den samlede forretning og nemmere ved at arbejde ubesværet sammen.

Både for finans, HR, logistik, procurement og FM går tendensen i retning af, at funktionerne skal bidrage til at kerneforretningen får succes. Det betyder, at supportfunktionerne ikke kun bliver målt på deres omkostninger, men også på i hvor høj grad de skaber værdi for organisationen.

Både offentlige og private virksomheder har meget stor fokus på deres produktivitet og der er en tendens til at alle funktioner i virksomheden, bliver vurderet på baggrund af deres bidrag til at effektivisere de kerneprocesser, der skaber værdi hos kunderne.

ALLE SUPPORTFUNKTIONER SKAL ARBEJDE INDEN FOR EN TREKANT AF:



I DFM netværk bruger vi tommelfingerreglen, at når det koster 1 krone at bygge en bygning, så koster det 5 kroner at drifte og vedligeholde bygningen i sin levetid målt i nutidskroner. Og de samlede aktiviteter, der foregår i bygningen, repræsenterer omkostninger for 100 bygninger – målt i nutidskroner. I andre dele af byggeriet bruges andre modeller, men de har alle det til fælles, at vi skal flytte fokus, så vi får et ligeværdigt perspektiv på faglig kompetence, omkostninger og værdi for dem vi skaber bygninger og faciliteter til.

Alle i FM-værdikæden fra anlægsleverandører til serviceleverandører, rådgivere m.m. ville kunne levere

bedre ydelser til en lavere pris, hvis de offentlige og private virksomheder, der er brugere af faciliteterne, i højere grad forstod hvilken betydning faciliteter har for både de enkelte virksomheder og for samfundets produktivitet og værdiskabelse. Gode og gennemtænkte bygningsmæssige rammer og faciliteter er ikke en luksus, vi kan tillade os, når vi har råd. De er en del af at skabe effektive virksomheder og et effektivt samfund, hvor de fysiske rammer medvirker til, at alle præsterer deres bedste. Skal vi komme igennem med det synspunkt, må vi have et forståeligt begrebsapparat til at tale om den værdi, som bygninger og faciliteter kan bidrage med til den fælles succes.

DEADLINES FOR STOF TIL MAGASINET:

#4: Den 11.11. – udkommer primo december

FM Update udgives af Dansk Facilities Management netværk (DFM netværk)

Redaktion: Anja Kiersgaard (redaktør redaktion@dfm-net.dk). Redaktionsudvalg: Mogens Kornbo (bestyrelsesformand, DFM netværk) og Svend Bie (direktør, DFM netværk)

Layout: heddabank.dk, Tryk: Rosendahls a/s

Forsidefoto: Bygningsstyrelsens enhed Facility Management fejrer det første store udbud