

NÅR FM STYRKER VIRKSOMHEDENS SLAGKRAFT



MOGENS KORNBO,
bestyrelsesformand
DFM netværk

Kære DFM netværk-kollega

Sidst i marts mødtes flere af os til FM-konference i Helsingør og endnu en gang slog vi deltagerrekord – denne gang med hele 227 deltagende medlemmer!

Årets tema var "Strategisk FM - Når FM styrker virksomhedernes kampkraft" – Et tema som indlægsholderne havde taget til sig og som de deltagende medlemmer efterfølgende har givet en rigtig flot evaluering. For mig at se viste de enkelte oplæg da også, at det faktum at FM har fået strategisk betydning, ikke længere bare er noget vi siger til hinanden; både de deltagende virksomheder, leverandører og rådgivere bidrog nemlig med oplæg, som tydeligt viste, at FM virkelig rykker i disse år.

Nogle har kaldt FM for en "Askepot-funktion", fordi man lever uden den store opmærksomhed på trods af, at man slider og slæber for at få dagligdagen til at fungere for alle andre. Og selvfølgelig var det en drøm, der gik i opfyldelse, da regeringen sidste efterår for første gang formulerer en samlet facility management-strategi for den offentlige sektor – ligesom det er realiseringen af et længe næret ønske, når der opbygges stærke FM-organisationer/ejendomscentre i de nye storkommuner. En udvikling der betyder, at det offentlige kommer mere på linje med det private.

Men der følger meget med, når man udskifter kittel og træsko med balkjole og glassko. Det er en omfattende transformation at skabe en FM-organisation, der er klædt på til at være strategisk partner.

Det er for eksempel en naturlig del af denne udvikling, at FM's ansvar bliver så bredt, at det også dækker bygningsporteføljen. Når FM går ind og får ansvaret for, om man har den rigtige bygningsportefølje til at understøtte virksomhedens mission, så får man flyttet fokus over på, at bygningerne ikke er et formål i sig selv, men at deres værdi skal ses i forhold til om de øger virksomhedens slagkraft. Mange mennesker er tilbøjelige til at vurdere en bygning ud fra dens omkostninger og eventuelt fortjeneste eller tab ved salg,

men for langt de fleste organisationer er det meget vigtigere, at man har de rigtige rammer for organisationen. De aktiviteter, som bygningen rummer, repræsenterer omkostninger i bygningens levetid, der er 100 gange større end anskaffelsen af bygningen. Så det første spørgsmål, en strategisk FM'er skal stille, er: Har vi de rigtige bygninger på de rigtige lokationer?

Tilsvarende er der også forskel på at angribe space management ud fra et taktisk og et strategisk perspektiv. Set ud fra et omkostningsperspektiv er det meget attraktivt at reducere arealforbruget. Ofte er det en rigtig god løsning, for det viser sig gerne, at organisationen med en professionel indsats kan blive mere velfungerende på mindre areal. Men igen er det ikke det rigtige, at starte med omkostningsperspektivet. Skal FM være strategisk partner må vi kunne redegøre for, om den måde vi bruger vores areal understøtter virksomhedens formål.

I dette nummer af Update beskrives, hvordan Flemming Engelhardt ser på "space as a service" og favner at se både bygninger og bygningsareal som et strategisk aktiv. Flemming optrådte på årskonferencen, og han trækker i artiklen meget fint de strategiske perspektiver op for at udvide synsfeltet og i langt højere grad se ejendomsforvaltningen i et helhedsperspektiv.

Derudover bringer vi – både i dette og i næste nummer af Update – en række artikler med udgangspunkt i årskonferencen, hvor vi i forhold til at øge virksomhedens slagkraft havde indlæg inden for alle fem klassiske FM-discipliner: Bygningsportefølje, drift og vedligehold, arealanvendelse, servicering af organisationen og organisering og forretningsmodel for FM.

Vi er nået langt inden for alle disse områder, men det står også klart, at rejsen mod en mere strategisk placering af FM kun lige er begyndt. Der er nok at tage fat på, og de næste år skal nok blive både udfordrende og sjove!

Mogens Kornbo
Bestyrelsesformand, DFM netværk