

Reducer huslejen, og forøg produktiviteten

Virksomheder, der har satset på Facilities og Space Management, står i dag bedre rustet mod overflødige og dyre kvadratmeter. Men det kræver et opgør med vanetænkning. Arbejde er nemlig en aktivitet – ikke et sted

FORFATTER PREBEN GRAMSTRUP, DRIFTSHERRERÅDGIVER
OG INDEHAVER AF FM3.DK

Mens mange virksomheder i dag lider under en huslejebyrde til kvadratmeter, der kun delvist er brug for, har andre haft lettere ved at tilpasse sig. Mange virksomheder oplever i øjeblikket, at professionel Facilities Management både har været et godt værktøj i de tider, hvor der skulle skabes plads til vækst, men også et redskab, der muliggør at håndtere ændringer nemmere, når forudsætningerne ændrer sig.

Facilities Management i almindelighed – og Space Management i særdeleshed – er et opgør med vanetænkning, som tilgodeser nye brugsmønstre, hvor arbejdspladsen har indbygget mobilitet og fleksibilitet. Det er et supplement til arkitektens og indretningsarkitektens viden om æstetik og møblering.

Det handler blandt andet om at gøre mere på mindre plads – eller at flere yder mere på den samme plads.

AKTIVITETSZONER FREM FOR STORRUMSKONTORER

Flere og flere aktiviteter udføres projektbaseret i tværgående teams med forskellige organisationer involveret og flere projektilknyttede freelancere. Udfordringen er, at mange virksomheder ikke har optimeret deres arealer til denne nye arbejdsform, hvor opgaver løses i de rum, på det sted og på det tidspunkt, der passer til aktiviteten.

Arealerne bliver derfor i bedste fald brugt ineffektivt og i værste fald forkert, og de tilhørende services understøtter ikke medarbejderne i tilstrækkeligt omfang.

Tidligere tiders storrumskontorer giver hverken den nødvendige differentiering eller det nødvendige brede udvalg af forskellige aktivitetszoner og servicefaciliteter.

Ved at fokusere på de mest værdiskabende aktiviteter kan der skabes en helhedsløsning med optimale fysiske rammer og services for medarbejderne. Denne helhedsløsning reducerer ofte arealforbruget, og øger medarbejdernes trivsel og tidsanvendelse til det væsentlige. Derigennem skabes større produktivitet.

ARBEJDE ER EN AKTIVITET – IKKE ET STED

Den første erkendelse skal være: Arbejde er en aktivitet, ikke et sted. Kontoret skal omformes til et „videns-knudepunkt“, hvor man udveksler

viden, diskuterer projektets fremdrift og fordeler opgaver. Herefter udfører den enkelte eller mindre team projektets del-aktiviteter, inden man igen mødes. En sådan arbejdsform har brug for en række forskellige aktivitetszoner til både individuelle aktiviteter samt teamaktiviteter.

Space Management er også at se på udnyttelsesgraden af de øvrige arealer i virksomheden – møderum, kantine, gange og lobby. Erfaringerne viser, at mange af disse ofte sekundære områder med fordel kan omdannes til steder for arbejdsrelaterede aktiviteter. Ved at etablere „lounge-områder“ på gange og caféhjørner i nicher kan mange interne møder ændres til en kortere, uformel snak.

Muligheden for, at medarbejdere kan anvende kontorhoteller eller distancearbejdspladser, ligesom en intensiveret udnyttelse af lokalerne i flere timer af døgnet, indgår også i Space Management-analysen.

TAG DRIFTSHERREROLLEN ALVORLIGT

I byggefasen er det naturligt, at man finder sig en ekstern byggherre-rådgiver for at sikre sig, at alt bliver, som det skal være. Men det er de færreste, der vælger sig en ekstern driftsherrerådgiver til at rådgive om Facilities og Space Management under byggefasen, eller når bygningen er færdig, og dagligdagen overtager.

Men det er jo netop i hverdagen, at forandringerne sker. Det er her, man driver management. Man justerer budgetter og regulerer kravene til produktion og medarbejderstab.

Fundamentet for at kunne foretage disse justeringer findes i virksomheden, men mine erfaringer som driftsherrerådgiver viser, at det kan være svært for ledelse og medarbejdere at se nøgternt og objektivt på arealforbruget. Når det går godt, er det endnu sværere at tage højde for, at væksten kan gå i stå, og holde igen på forbruget.

DROP VANETÆNKNING, OG FORBERED FORANDRINGERNE

Muligheder, vækst og behov forandres. Derfor er det en god idé, at virksomhederne til stadighed har en rullende femårig Space Management-plan, hvor både worst case og de mest optimistiske scenarier er tænkt igennem.

Vigtigt er det både at se på, hvordan de faciliteter, man råder over, kan udnyttes bedst lige nu samt optimeres, når lysere tider kommer tilbage. Det kræver et nøgternt og objektivt udsyn, og det kræver, at man lægger vanetænkningen bag sig.



Har du et synspunkt omkring ejendomsbranchen, bringer vi det gerne. Dit indlæg må højst fylde 4.500 tegn inklusive mellemrum, og vi forbeholder os retten til at redigere det.

Du skal blot sende det til rik@ejendomsforeningen.dk, mrk. Synspunkt.