

Af Preben Gramstrup
 Indehaver, fm3.dk
 preben@fm3.dk



Forøg bundlinjen

Der kan være gevinster på bundlinjen for både udlejere og lejere, når udlejer også tilbyder Facilities Management ydelser. Der er fortsat plads til både udvidelser og forbedringer på trods af, at der allerede findes udlejere og kontorhoteller, der har forøget værdikæden med FM aktiviteter

Ofte sammenligner vi bygninger ved at bedømme husleje og driftsomkostninger pr. kvm. Men det er ikke engang den halve sandhed.

Huslejen udgør nemlig kun 40-45 procent af de samlede årlige omkostninger for en arbejdsplads. De øvrige 55-60 procent af omkostningerne anvendes til services såsom kantine, posthåndtering, rengøring og reception samt til afskrivninger på inventar, IT-cabling, telefonsystemer mv.

Facilities Management (FM) er at organisere og lede (manage) disse services samt sikre at indretning af arbejdspladsen optimeres for at understøtte virksomhedens kerneaktiviteter bedst muligt.

Erfaringen viser, at Facilities Management rollen i mindre virksomheder næsten altid varetages af økonomiafdelingen. Da mere end 95 procent af alle virksomheder i Danmark har under 50 ansatte, anvendes der mange kræfter i adskillige økonomiafdelinger på FM, som hverken er økonomiafdelingens kerneaktivitet end sine kernekompetence.

Udvid værdikæden og markedsunderlaget med Facilities Management

For en institutionel investor eller et ejendomsselskab er det nemmest at udleje til store virksomheder og organisationer for derefter 'blot' at indkræve husleje.

Men virkeligheden er, at der kun er få store virksomheder i markedet. Derfor har mange udlejere naturlig nok opdelt deres bygninger i et antal lejemål for mindre og mellemstore virksomheder.

En naturlig udvidelse af værdikæden for udlejerne er derfor at se på, om der kan tilføres yderligere værdi ved at udvide udlejningsforretningen med Facilities Management ydelser.

Ved at tilbyde et udvalg af FM ydelser til lejerne, får udlejer både en større bid af værdikæden og et større markedsunderlag i de mindre virksomheder.

Muligheder i markedet

Der findes allerede i dag udbydere af lejemål med en større eller mindre andel af FM ydelser tilknyttet. Dog er den 'almindelige' udlejer stadig i overtal.

Den bredeste værdikæde finder man på kontorhotellerne såsom Brink Serviced Offices eller Regus, der mere opererer som FM virksomheder end som traditionelle udlejere. Her kan virksomheder rykke ind med kort varsel i fuldt udstyrede lokaler med en række tilhørende faciliteter samt FM serviceydelser (f.eks. rengøring, forplejning og sekretærbistand).

Andre løsninger med mere 'klassiske' FM ydelser ser man f.eks. i NCC's Company House. Her er der til lejemålene knyttet

enkelte fællesfaciliteter (f.eks. mødelokaler), men ingen FM ydelser i øvrigt.

At der er plads i markedet ses f.eks. ved, at Jeudan i november meddelte, at de i samarbejde med FirstClients etablerer kontorhoteller for at dække efterspørgslen efter mindre lokaler med mulighed for fleksibilitet og kontorservices.

Større stabilitet og mindre besvær

Fordelene for kontorhotellerne og bygninger med tilknyttede FM ydelser er til at få øje på.

For udlejerne giver det for det første mere stabilitet, da der ikke er enkeltstående store fraflytninger. For det andet vil der oftere være tale om længerevarende kundeforhold, da det tit er muligt at imødekomme ændringer, uden at lejerne skal flytte.

For lejeren betyder det mindre besvær med at indrette et lejemål samt større fleksibilitet ved forandringer. Endvidere kan der tilkøbes services som variable omkostninger fremfor som faste kapacitetsomkostninger.

Økonomiske fordele for både udlejer og lejer

Regner man på tallene vil man i langt de fleste tilfælde opdage, at virksomheder med mindre end 50 ansatte har økonomiske fordele ved at bo til leje i bygninger med tilknyttede FM ydelser. Dette er, fordi udlejerne har stordrifts- og specialiseringsfordelene, samt at lejerne ikke skal binde ressourcer til aktiviteter udenfor deres kerneforretning.

Alt i alt er der således både fordele for udlejere og lejere, hvis udlejerne udvider værdikæden med en række FM ydelser, og lejerne ikke insisterer på at gøre alt selv.

Hvad venter vi på? ■



FOTO: © SHUTTERSTOCK/TISCHENKO IRINA