



Toimitilaklusterin ProFit I -kehitysohjelma

Tiivistelmä ohjelman työskentelystä
ja
yhteenveto tuloksista

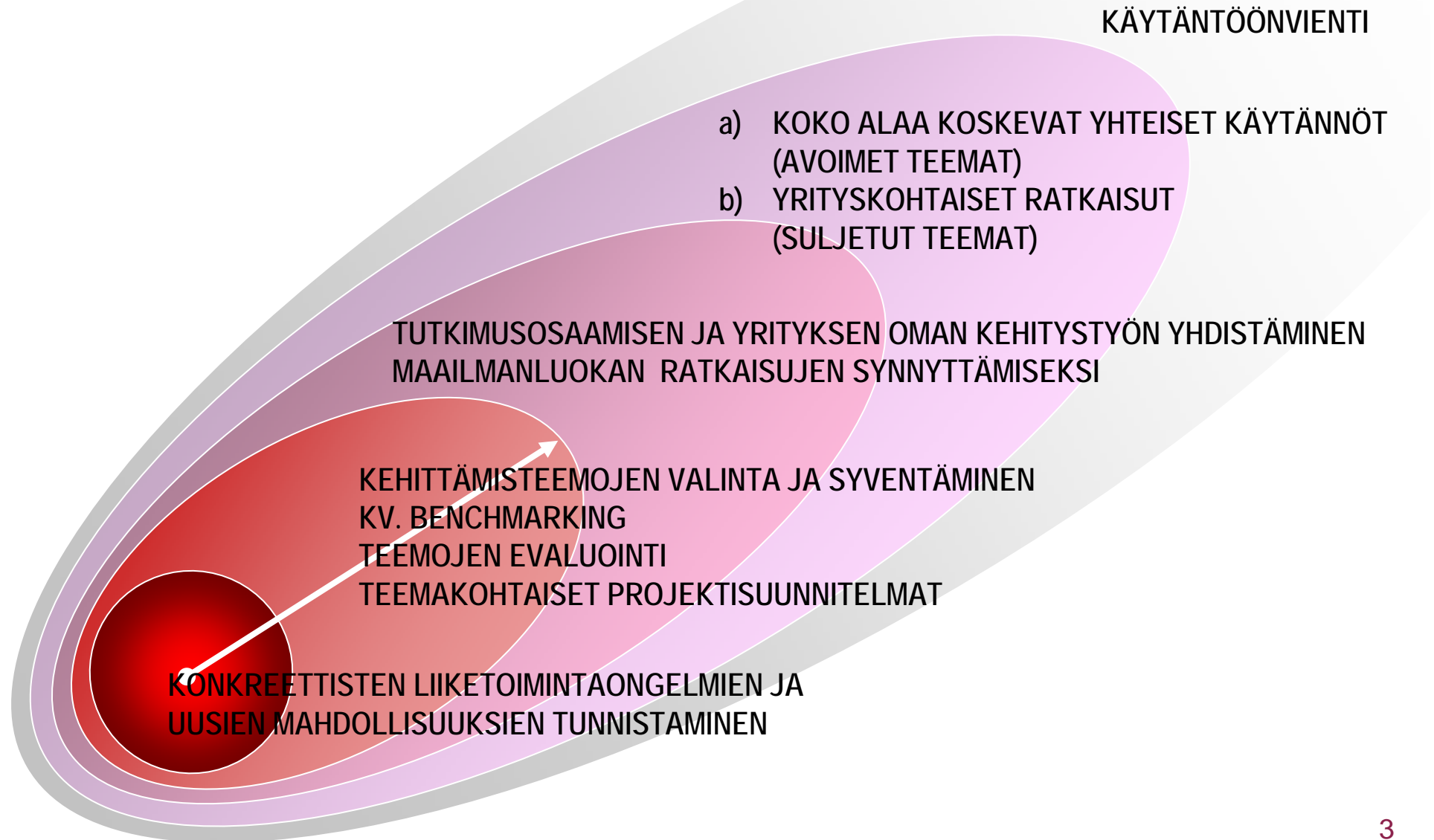
2.1.2007

ProFit I –osallistujaorganisaatiot, yhteyshenkilöt

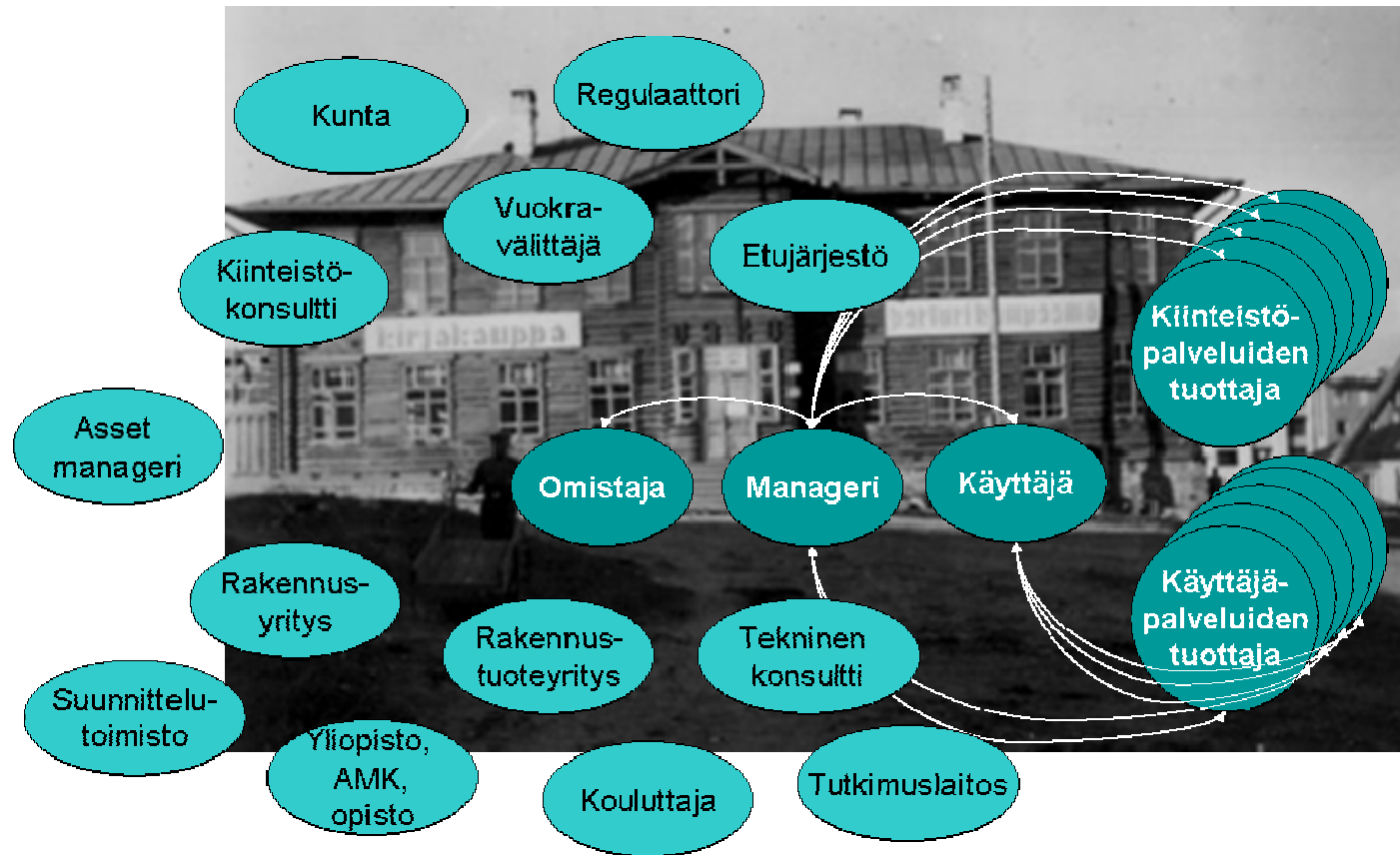
- Are Oy, toimitusjohtaja Jussi Piipponen
- A-Rakennuttajat Oy, toimitusjohtaja Petri Laurikka
- Daxtum Oy, toimitusjohtaja Jussi Aho
- Fujitsu Services Oy, johtaja Taija Engman
- HYKS-tilakeskus, kiinteistöpäällikkö Hannu Lähteenmäki
- Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, kiinteistöjohtaja Tomi Aimonen
- ISS Palvelut Oy, kehitysjohtaja Kari Virta
- Kone Hissit Oy, toimitusjohtaja Ilpo Marjamaa
- Nordea, Head of Premises and Property Management Juha Olkinuora
- Ovenia Oy, toimitusjohtaja Aki Puska
- Senaatti-kiinteistöt, johtaja Kaj Hedvall
- Technopolis Oyj, toimitusjohtaja Pertti Huuskonen
- Oy Veho Group Ab, talousjohtaja Timo Leivo

- VTT: Paula Ala-Kotila, Pekka Huovila, Kari Nissinen, Pekka Pajakkala, Tapani Ryynänen ja Kauko Tulla
- Rakli: Erkki Aalto, Anni Jaakkola ja Jani Saarinen
- Eera: Harri Hagman, Martti Malmivirta ja Kirsti Rove

ProFit I –ohjelma tuottaa sekä koko alaa edistäviä yhteisiä käytäntöjä että yrityskohtaisia kilpailuetekijöitä



ProFit-kehitysohjelma hakee rohkeasti muutoksia toimitilaklusterin toimintaan



Toimitilaklusterin isoina kehittämisen haasteina on siirtyä tilalähtöisestä ajattelusta kiinteistöissä tapahtuvan toiminnan ja sen tarpeiden ymmärtämiseen sekä uusien ratkaisujen löytäminen laadun ja tuottavuuden parantamiseksi.

ProFit I –ohjelman työskentelyn kuvaus

Liiketoimintalähtöisten teemojen tunnistaminen ja dokumentointi

- Veturiorganisaatioiden omien liiketoimintahaasteiden tunnistaminen (organisaatiokohtaiset workshopit). Eera valmistelee tilaisuudet, vastaa niiden toteutuksesta ja dokumentoi tulemat.
- Työseminaareissa esiin nousseiden teema-aihioiden kokoaminen ja konkretisointi kiinnostaviksi teemakokonaisuuksiksi jatkotyöstämistä varten
- Kärkiteemojen fokusointi ja valinta, veturiorganisaatioiden yhteinen workshop 24.8.

Maalis–kesäkuu 2006

Teemojen syventäminen kv-tiedonkeruun ja benchmarkingin kautta

- Tiedonkeruu ja tutkimuksellinen taustatyö valittujen kärkiteemojen osalta. Dokumentointitapa noudattaa edellisessä vaiheessa sovittuja periaatteita.
- Tietoaineiston analysointi ja soveltaminen veturiorganisaatioiden teemakohtaisessa round table -työskentelyssä, 21.9. ja 27.9.
- Analyysin kiteyttäminen ja dokumentointi, selkokiehitykset yhteenvedot teemoittain

Elo–syyskuu 2006

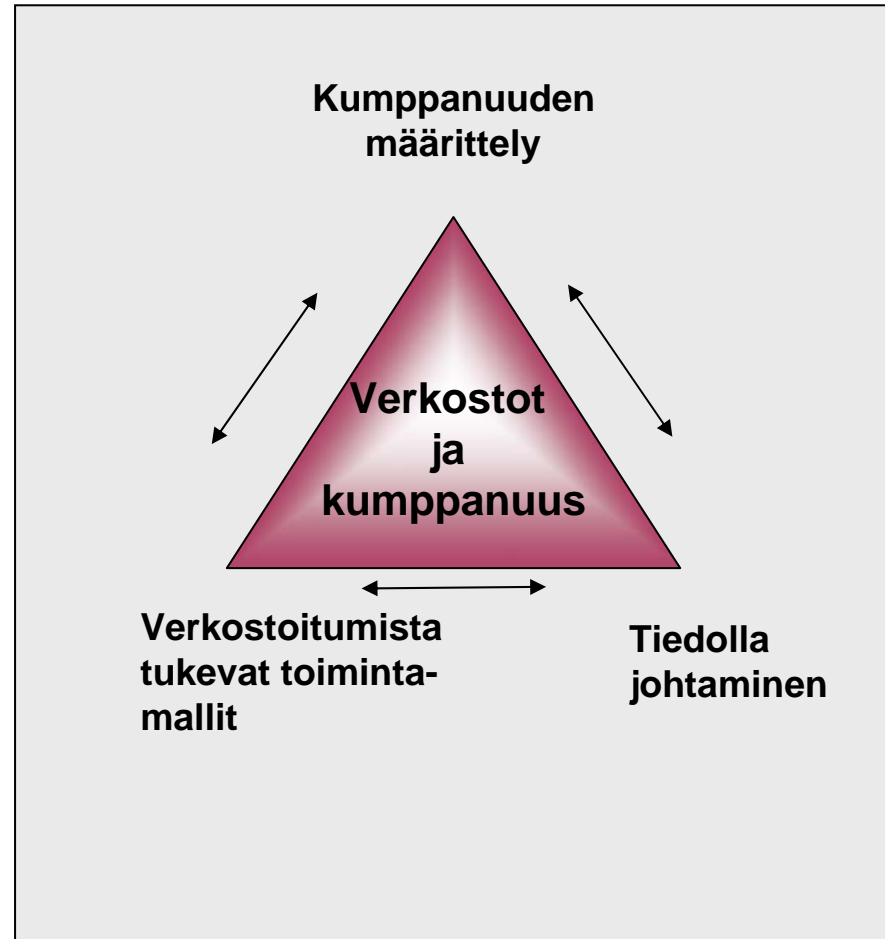
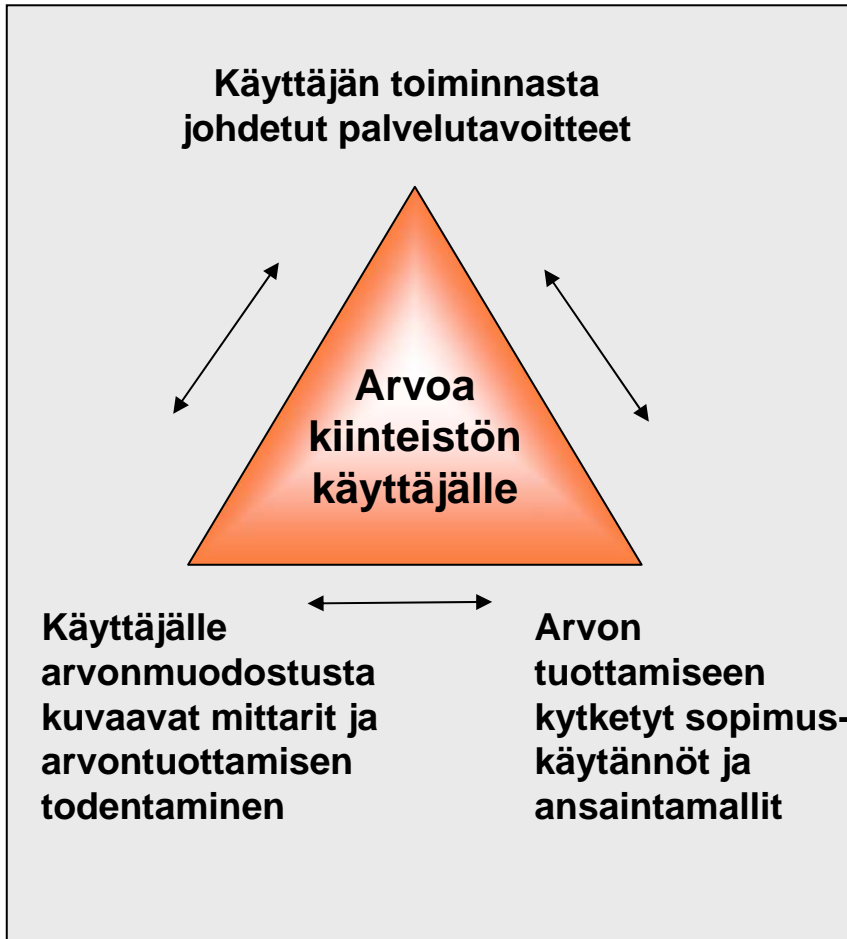
Tulosten hyödyntäminen organisaatioiden toiminnassa ja teemakohtaisten jatkohankkeiden valmistelu

- Tutkimusvaiheen tulosten esittely, veturiorganisaatioiden yhteinen workshop 5.10.
- Teemakohtaisten projektisuunnitelmien työstäminen
- Hankeaihioiden esittely ja työskentelyn käynnistäminen veturiorganisaatioiden kesken, veturiorganisaatioiden yhteinen workshop 26.10.
- ProFit II -vaiheen käynnistäminen

Syys–lokakuu 2006

ProFit I -ohjelmassa keskityttiin kahteen pääteemaan

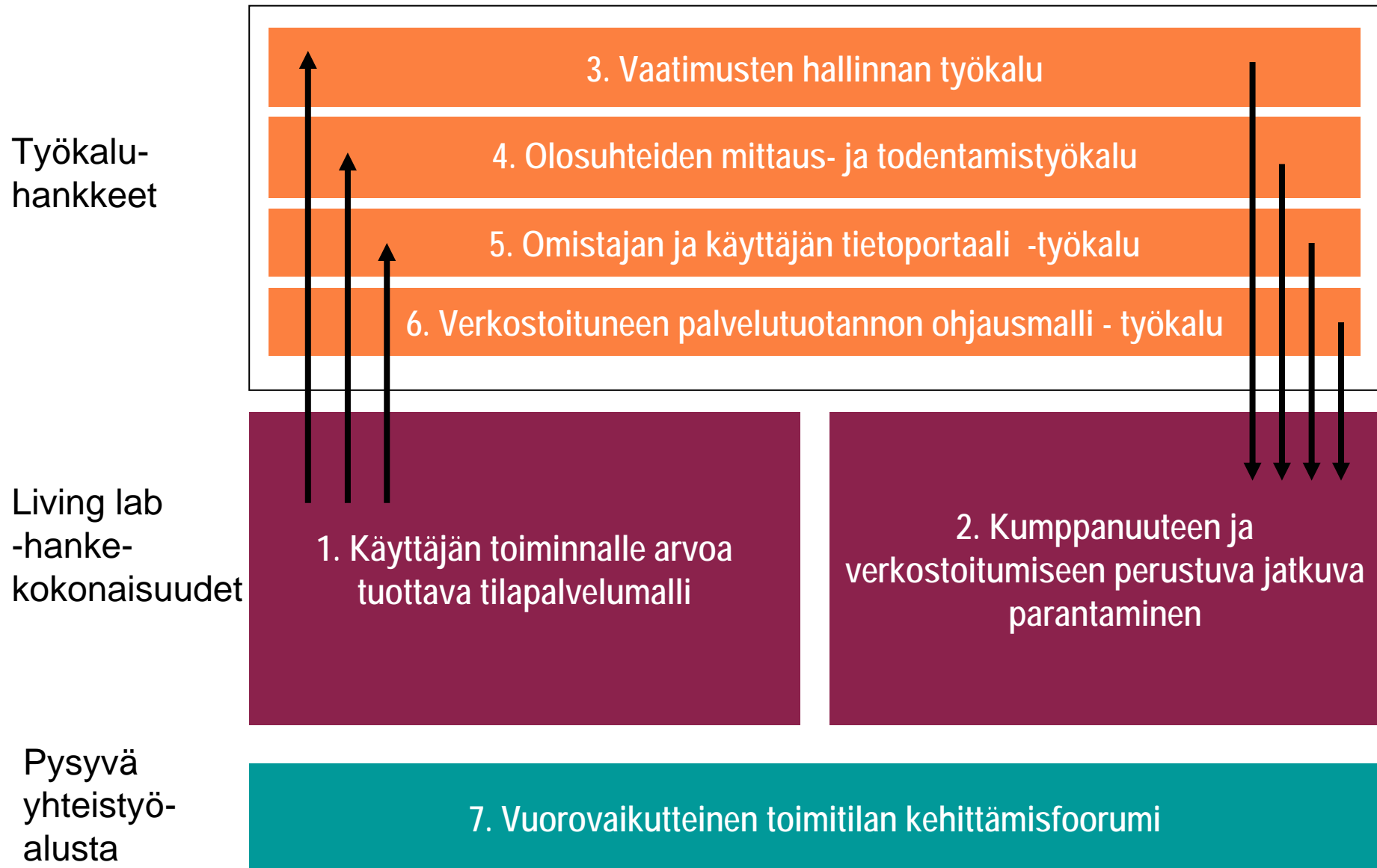
- arvon tuottamiseen ja tuottavuuden parantamiseen



Tiedonhankintavaiheessa valittuja teemoja syvennettiin käytännön yritys- ja työkaluesimerkein

		Esimerkit			Työkalut		
	ProFit I -kehitysteemat	Case Multiasistencia	Case Fujitsu Patja	Toimitilast strategia	Asiakasvaatimusten tunnistaminen	Olosuhteiden todentaminen	Verkosto-reittäus
1. Arvoa asiakkaalle	1.1 Käyttäjän toiminnasta johdetut palvelutavoitteet						
	1.2 Käyttäjälle arvonmuodostusta kuvaavat mittarit ja arvontuottamisen todentaminen						
	1.3 Arvontuottamiseen kytketyt ansaintamallit ja sopimus-käytännöt						
2. Kumppanuus ja verkostot	2.1 Kumppanuuden määrittäminen						
	2.2 Verkostoitumisen ja sitä tukevien toimintamallien kuvaus						
	2.3 Tiedolla johtaminen						

ProFit I –ohjelma tuotti korkean ambitiotason hankeaihioita toteutettavaksi aidossa ympäristössä ohjelman 2-vaiheessa



Kiteytys veturitoimijoiden keskustelusta aidossa ympäristössä toteutettavan, nk. living lab –kehitystyön mahdollisuuksista

Living lab –kehitystyöllä voidaan saada aikaa isoja muutoksia:

- Tällaiseen kehitystyöhön sisältyy suuri oppimisen mahdollisuus.
- Se avaa tien todellisten muutosten aikaansaamiselle, kun asiat siirtyvät suoraan tekemisen tasolle.
- Aidossa ympäristössä tapahtuva kehittäminen ottaa huomioon erilaisuuden, eikä pyri rakentamaan ”yhtä oikeaa ratkaisua”.
- Tässä syntyy suoraan käytäntöön siirrettävä lopputulos.
- Työskentelytapa synnyttää rinnakkaisia ja toisiaan tukevia päätöksiä tai ratkaisuja, joilla varmistetaan käytäntöön vienti.
- Se nostaa esiin kehittämisen näkökulmia uudella tavalla, kun asioita käydään läpi teoreettisen tarkastelun sijaan arjen tekemisen kautta.
- Tämä sitouttaa toimijat oikeasti tekemään, eikä vain ”rupattelemaan” tärkeiksi koetuista asioista.
- Tällaisessa kehittämisen tavassa pystytään keskittymään tehokkaasti ongelmanratkaisuun.

Kiteytys veturitoimijoiden keskustelusta aidossa ympäristössä toteutettavaan, nk. living lab –kehitystyöhön liittyvistä riskeistä

Toimintamallin sudenkuopat on kuitenkin tunnistettava etukäteen:

- Iso kysymys on, löytyykö kehitystyölle vahva omistajuus. Huonosti määritelty tai väärin ymmärretty tavoitetila laukaisee tämän riskin. Kehittämisen fokus on määriteltävä tarkasti.
- Tällainen toiminta voi aiheuttaa häiriöitä liiketoiminnassa.
- Käsitteiden sekavuus voi vaarantaa yhteistyön.
- Miten varmistetaan se, että erilaisissa kehityskohteissa saadut tulokset ovat yleistettävissä ja toistettavissa muissa kohteissa?
- Living lab –hankkeissa tarvitaan oma erilainen toimintatapansa perinteisiin kehityshankkeisiin nähden. Väärät valinnat johtavat huonoon lopputulokseen.
- Tavoitteista tai tahtotilasta huolimatta kehittäminen voi jäädä päivittäisten kiireiden jalkoihin. Siksi sitoutumisen pitää olla vahvaa alusta lähtien.

Veturi-toimijoiden haastattelut vahvistivat sen, että olemme oikealla tiellä ja voimme saada aikaan isoja asioita

Veturi-toimijoiden haastatteluissa (16.–25.10.2006) esiin nostamia näkemyksiä jatkon työskentelystä:

- ”ProFit-ohjelma on nyt tunnistanut alan kannalta aivan keskeiset asiat – ratkaisevaa on se, millä otteella me nyt niihin tartumme. Nyt punnitaan oikeasti se, onko alasta tähän hyppyyn, jota kaikki peräänkuuluttavat.”
- ”Ongelmat on nyt puhuttu auki oikeilla nimillä ja ne ovat oikeita ongelmia. Seuraavaksi on päästävä kiinni käytännön tekemiseen, ettei mielenkiinto pääse hiipumaan.”
- ProFit-hankkeella on suuri kansantaloudellinen merkitys. Siksi meidän kannattaa luovuttaa työn tuloksia myös alan yhteiseen käyttöön. Meillä kaikilla on näiden asioiden kehittämisessä paljon voitettavaa.”
- ”Kansainvälisen toimijan on varmistettava, että työllä on pohjoismainen tai Itämeren altaan ulottuvuus.”
- ”Seuraavaan hankevaiheeseen kannattaa kytkeä mukaan muitakin kuin ProFit-työskentelyyn tähän asti osallistuneita tahoja – niitä varmasti löytyy.”
- ”Nyt meidän on osoitettava, että voimme kääntää alan tuottavuuskehityksen nousuun. High tech –alojen kaltaisia hyppyjä emme saa aikaan, mutta jatkuvaa tasaista joidenkin prosenttien vuosivauhtia kyllä.”
- ”Tuntuu, että nyt käytetty työskentelytapa on erilainen kuin alalla on aiemmin toimittu ja siksi meillä on olemassa hyvät onnistumisen mahdollisuudet.”