

VI HAR FÅET BEDRE OVERBLIK, STYRING OG SAMARBEJDE



Af JAN AAGAARD,
journalist

Hillerød Kommune har for nyligt implementeret et nyt digitalt FM-system. Det har styrket ejendomsafdelingens overblik over og prioritering af vedligeholdelsesopgaver samt den langsigtede planlægning af opgaverne.

Hillerød Kommune har de seneste år arbejdet struktureret med digitalisering for at effektivisere forretningen og gøre den mere brugerfokuseret.

Forvaltningen af kommunens ejendomme er et af de områder, hvor man satser meget på digitalisering med fokus på brugerne - det vil sige kommunens medarbejdere - og dermed i sidste ende også de borgere, som benytter de kommunale bygninger.

”De kommunale bygninger danner rammen om velfærdstjenester til borgerne og er medarbejdernes arbejdsplads. Bygningerne påvirker trivsel og indlæringsniveau, og borgernes syn på den kommunale service. Derfor er det vigtigt, at vores bygninger bliver drevet så godt og effektivt som muligt,” siger borgmester Kirsten Jensen, Hillerød Kommune.

På den baggrund besluttede kommunen i 2015 at indkøbe og implementere et nyt digitalt FM-system. Formålet med projektet var primært at styrke ejendomsafdelingens overblik over vedligeholdelsesopgaver og den løbende disponering og prioritering af opgaver. Det nye system skulle også være med til at understøtte den langsigtede planlægning af vedligeholdelsesopgaver og energistyringen, samt sikre overblik over kommunens ejendomme og arealer.

Herudover blev det forventet, at projektet også ville bidrage til at ændre interne arbejdsgange i kommunens ejendomsafdeling, Ejendomme, så man får en endnu bedre vidensdeling på tværs i afdelingen.

HURTIG IMPLEMENTERING

Det nye FM-system kom op og kørte inden for et år, hvorefter detaljeringsgraden løbende blev udbygget. Man indsamlede data om alle kommunens ejendomme, lo-

kaler, brugere af lokalerne samt udvalgte bygningsdele. Ejendommens fysiske dokumentarkiv samt tegningsmateriale blev digitaliseret, og på baggrund af tegningsmateriale samt opmåling af ejendommene blev der udarbejdet 3D-modeller (BIM).

Til de enkelte rum i modellerne er der også knyttet informationer om rummets anvendelse, så rummene kan grupperes i forskellige kategorier.

”Vi lavede en stor satsning på at indsamle data så hurtigt som muligt for at kunne udarbejde digitalt tegningsmateriale og 3D-modeller. Et godt tegningsmateriale er afgørende, og derfor prioriterede vi i første omgang det,” fortæller ejendomschef Karen Dilling.

Det nye digitale tegningsmateriale har også medført, at kommunens BBR-data er blevet opdateret og rettet for fejl. Det har blandt andet betydet, at der er kommet en række bygninger til, som ikke tidligere var registreret i BBR.

INTEGRATION MED ØKONOMISYSTEM

At få FM-systemet integreret med kommunens økonomisystem for at optimere økonomistyringen var en anden funktion, som Ejendomme prioriterede højt, og medarbejderne udviklede i den forbindelse et nyt økonomimodul til FM-systemet i samarbejde med systemleverandøren Dalux.

”Integrationen betyder, at vi sparer tid og undgår at skulle arbejde i to systemer, når vi for eksempel skal betale fakturaer,” siger Karen Dilling.

Formålet er også at opnå en bedre økonomisk styring, som giver mulighed for løbende at skrue op og ned for igangsættelse af nye opgaver, så Ejendomme ikke

står sidst på budgetåret med et uforudset over- eller underskud.

”Det er blevet nemmere at styre opgaverne, og det gælder ikke mindst de mindre sager og indkøb, hvor der i høj grad er gevinster at hente. Samarbejdet mellem medarbejderne på rådhuset og på ejendommene er også blevet styrket ved hjælp af FM-systemet, så vi i dag bruger både pengene og vores personalemæssige ressourcer endnu bedre,” siger Karen Dilling.

HELPDESK OG QR-KODER

Efter digitalisering af tegningsmaterialet og integrationen med økonomisystemet gik man i 2016-2017 videre med at indføre en digital Helpdesk for kommunens medarbejdere og opsætte QR-koder i samtlige lokaler i de kommunale bygninger. Formålet var at gøre indberetning af skader, fejl og mangler nemt for brugerne af kommunens bygninger, ikke mindst de steder hvor der ikke er teknisk servicepersonale til dagligt. Formålet var også at forbedre opgavestyrelsen og reaktionstiden samt Ejendommens kommunikation med brugerne undervejs i processen.

Med Helpdesk og QR-koder kan kommunens medarbejdere døgnet rundt nemt melde skader, fejl og mangler ind til Ejendomme ved hjælp af en app på deres smartphone, og ved hjælp af prædefinerede emner sikres det, at opgaven går direkte til rette medarbejder. Helpdesk og QR-koder blev i første omgang testet på rådhuset, inden det blev rullet ud til daginstitutioner, skoler og kommunens øvrige ejendomme.

FLERE KAN FØLGE MED I OPGAVERNE

En af de medarbejdere, som bruger FM-systemet dagligt er Kim Walther Andreasen, som er teknisk serviceleder og koordinator i Ejendomme.

”Med det digitale FM-system har vi fået et nyt kommunikationsværktøj, der sikrer, at kvaliteten af vores arbejde bliver så høj som muligt. Vi har fået et væsentligt bedre overblik og vi kan være flere medarbejdere inde over en opgave, mens vi tidligere brugte meget tid på

at skrive og ringe til kolleger omkring status på en opgave,” siger Kim Walther Andreasen.

Som koordinator står Kim Walther Andreasen for den overordnede planlægning af opgaverne blandt 10 kolleger i sit distrikt.

”I FM-systemet kan jeg se, om en af kollegerne har særligt travlt, og så kan jeg flytte rundt på ressourcerne ved at bede en anden kollega om at give en hånd med et par dage. Det er også med til at give en større fællesskabsfølelse i teamet,” siger Kim Walther Andreasen.

Han mener, at han og teamet ved hjælp af FM-systemet i dag får løst flere opgaver end tidligere med de ressourcer, de har til rådighed. Alle har dog skullet vænne sig til at arbejde på en anden måde, og medarbejderne udnytter endnu ikke alle systemets muligheder.

”Vi bliver bedre og bedre til at udnytte de features, der er i systemet, og når vi bliver rigtigt gode til det, vil det for alvor være en tidsfaktor, der kan mærkes,” siger Kim Walther Andreasen.

NÆSTE SKRIDT: KOBLING TIL ANVENDELSE AF BYGNINGER

Efter at have arbejdet på FM-systemet siden 2015 og brugt mange kræfter på at få lagt de rigtige data ind, få dem valideret og kategoriseret, digitaliseret tegningsmateriale mv. er Hillerød Kommune nu klar til at tage næste skridt. Det består i at koble den opnåede viden om vedligeholdelsestilstand, opgaver mm. med informationer om, hvordan bygningerne bruges og udnyttes. Det skal give en endnu bedre strategisk planlægning og anvendelse af de kommunale bygninger.

”Ejendomme skal i stigende grad bruge data til at understøtte strategiske beslutninger om placering af kommunale aktiviteter. Data, der bare indsamles, er døde data. Data skal give mening og anvendes både operationelt og strategisk. Ejendomme har sat barren højt, og vil blive ved med det,” siger borgmester Kirsten Jensen.

FAKTA OM EJENDOMME I HILLERØD KOMMUNE

- Hillerød Kommune har flere end 5.000 ansatte og betjener godt 50.000 borgere.
- Afdelingen Ejendomme er politisk forankret i Økonomiudvalget og organisatorisk under direktøren for Økonomi og Teknik.
- Ejendomme består af en ejendomschef, fire sektionsledere, og omkring 240 medarbejdere inkl. decentralt driftspersonale.
- Ejendomme har ansvar for kommunens ejendomme på tværs af alle serviceområder.
- Det samlede bygningsmæssige areal er på 312.000 m² og matrikelarealet på 3,2 km².
- Det koster i runde tal 190 millioner kroner årligt at drive kommunens ejendomme.