

STORE GEVINSTER VED DIGITAL FRAFLYTNING



Af JAN AAGAARD,
journalist

Boligorganisationen **FællesBo** har gennem de seneste 10 år digitaliseret en række processer. Det har reduceret omkostningerne markant – ikke mindst i forbindelse med de over 1.000 fraflytninger, som FællesBo årligt håndterer.

At administrere en lejers fraflytning fra en lejlighed i en boligorganisation var engang en omstændelig proces. Den involverede i alt otte arbejdsgange, som omfattede blandt andet gennemgang af lejemålet og indhentning af tilbud på istandsættelse hos håndværkerne, opmåling af arealer og fremsendelse af prisen for arbejdet til lejeren.

Sådan er det ikke længere. I hvert fald ikke i boligorganisationen FællesBo i Herning. Her er processen i dag reduceret fra otte til tre arbejdsgange, og det har gjort fraflytningen hurtigere, nemmere og ikke mindst billigere for både lejerne og FællesBo.

FællesBo er en almen boligorganisation og administrerer 5.000 boliger i Herning Kommune. Der er over 1.000 fraflytninger om året i organisationens boligmasse, og for 10 år siden fik FællesBos administrerende direktør Kaj Mortensen en idé.

”Dengang var jeg nogle gange selv ude at lave manuelle fraflytningssyn, og det var en lang og omstændelig proces, hvor vi skulle ud at indhente priser på eksempelvis malerarbejde hver gang. Jeg kom til at tænke på, om det ikke var muligt at sende arbejdet ud i et samlet udbud for at få bedre priser til fordel for vores beboere,” fortæller Kaj Mortensen.

Han gik videre med ideen til virksomheden eseebase, der er udsprunget af Årstiderne Arkitekter, som arbejder med at bidrage til besparelser inden for drift og vedligehold af bygninger gennem digitalisering af bygningsdata.

PILOTPROJEKT VAR EN SUCCES

FællesBo og eseebase besluttede sammen at gennemføre et pilotprojekt med formålet at teste og udvikle en

optimeret proces til fraflytning. For at gøre det muligt at sende maler-, gulv- og rengøringsarbejdet i udbud skulle alle FællesBos lejeboliger måles op i mindste detalje med de præcise mål for gulv-, væg- og loftsarealer.

Dermed kunne man lægge data for hvert lejemål ind i et digitalt system, hvor der kunne udarbejdes 3D-modeller af lejemålene med alle mål. Sammenholdt med det gennemsnitlige antal fraflytninger om året havde man dermed et grundlag for at danne et estimat over de samlede istandsættelsesomkostninger i forbindelse med fraflytning.

I første omgang blev 400 af FællesBos lejeboliger opmålt, og siden er systemet udbredt, så alle 5.000 lejeboliger i dag er opmålt og registreret i digitale 3D-modeller (BIM).

”Tidligere kunne håndværkerne nærmest selv bestemme prisen, men ved at sende den samlede opgave i udbud fik vi konkurrence om opgaverne, og det gav os med det samme nogle bedre priser. Samtidig er opgaven også blevet nemmere for håndværkerne, da de ikke mere skal ud at måle op i lejemålet,” siger Kaj Mortensen.

De gennemsnitlige udgifter til istandsættelse pr. fraflytning er dermed i dag mere end halveret i forhold til tidligere. I 2008 var gennemsnitsprisen 15.900 kroner, mens den i 2017 var nede på 7.900 kroner.

FællesBo har i dag opdelt de 5.000 boliger i seks puljer med 700-800 boliger i hver, som sendes i udbud hvert fjerde år. Udbuddet gennemføres af eseebase på vegne af FællesBo og håndteres ligeledes via det digitale system – eseebase portalen. Den digitale platform bag portalen leveres af en tredjepart, mens eseebase står for opgaven med at implementere de mange data i systemet.

NEMT OG HURTIGT FRAFLYTNINGSSYN

Digitaliseringen af boligdataene har også betydet, at ejendomsfunktionæren i dag med en tablet i hånden kan gennemføre fraflytningssynet i boligen sammen med beboeren, og give beboeren den samlede pris for fraflytningen med det samme. Beboeren kan med det samme godkende og skrive under, og derefter sender ejendomsfunktionæren via tabletten rekvisitionerne til håndværkerne.

Dermed sparer FællesBo også administrative ressourcer på fraflytning i organisationen, da man tidligere brugte omkring tre timers administration på en fraflytning. Det svarer på årsplan til to fuldtidsstillinger, som man nu kan anvende til andre opgaver i boligorganisationen.

”Den digitale fraflytning har givet os en lavere arbejdsmængde i administrationen, men den største besparelse ligger i udgifterne til håndværkere. Besparelserne kommer afdelingen og de lejere, der fraflytter, til gode. Det har også medvirket til, at vi har kunnet holde vores administrationsbidrag uændret i 10 år,” siger Kaj Mortensen.

Lejerne har da også taget godt imod systemet, og siden digitaliseringen har FællesBo ikke haft en eneste sag i beboerklagenævnet på grund af istandsættelsesomkostninger.

”Systemet giver på stedet overblik og forståelse for fraflytningsprisen for lejerne, og samtidig kender lejerne langt tidligere deres del af udgiften til istandsættelsen. Det er en stor tilfredsstillelse for lejerne,” siger Kaj Mortensen.

DIGITAL REGISTRERING AF UDEAREALER

Ifølge Per Klitte, direktør i eseebase, har de største udfordringer ved at implementere systemet været at få integreret alle informationer i 3D-modellerne, så de virker intuitive for de ejendomsfunktionærer, der gennemfører fraflytningssyn via tablets, samt at koble informationerne til de udbud, hvor mængderne bliver beregnet ud fra modellen.

På baggrund af de positive erfaringer med den digitale fraflytning indgik FællesBo i 2012 en aftale med eseebase om at digitalisere boligorganisationens udearealer. Ligesom indvendigt i boligerne betød det også en minutøs digital registrering, hvor alt blev målt op lige fra græsplæner, hække, bede, antallet af buske og træer, flisearealer og helt ned til løbende meter kantsten.

Efter den digitale registrering af udearealerne gennemførte FællesBo et fælles udbud på opgaverne med at vedligeholde udearealerne, men der viste sig at være modstand mod dette blandt beboerne, som ikke brød sig om tanken om, at de måske ville få en ny ejendomsfunktionær efter udbuddet, selv om man samtidig ville kunne nedsætte huslejen med 800 kr. pr. lejemål pr. år.

Det blev derfor vedtaget i stedet at bruge det samlede overblik til at skabe en ny og mere effektiv intern struktur over drift og vedligehold af udearealerne. Det har blandt andet betydet, at ejendomsfunktionærer i hele organisationen i dag samarbejder på tværs af afdelinger om opgaverne, og man har kunnet reducere antallet af medarbejdere. Desuden er FællesBos maskinpark opdateret med ny teknologi som blandt andet robotklippere og droner.

Samlet set har digitaliseringen, organisationsændringerne og ny teknologi til opgaverne med udearealer skabt effektiviseringer, besparelser og en øget gennemsigthed for beboerne. Hvis en afdeling for eksempel ønsker snerydning af større eller mindre arealer, hyppigere græsslåning eller lignende, kan FællesBo med det samme oplyse den nøjagtige pris for opgaven.

NÆSTE SKRIDT: FACADE- OG TAGAREALER

Som det næste skridt i digitaliseringen er FællesBo gået i gang med at registrere og lagre samtlige facade- og tagarealer digitalt. Det skal give FællesBo mulighed for at lave samlede udbud på alle udvendige opgaver og dermed opnå besparelser på drift, vedligehold og istandsættelse på samme måde som ved fraflytning.

”Vi er godt i gang med registreringen af facader og tag og forventer at kunne sende opgaverne i udbud en gang efter sommerferien næste år,” fortæller Kaj Mortensen.

FællesBos digitaliseringsstrategi skal overordnet sikre sammenhæng på tværs af systemer med fokus på data og automatisering af processer, og det samlede overblik over bygningsmassen får FællesBo via eseebase portalen, hvor de mange data løbende opdateres.

”Med vores strategi er vi kommet et stort skridt foran det generelle niveau for digitalisering i den almene boligsektor. Det har også betydet, at vi i dag matcher det private marked i forhold til effektiv drift og vedligehold, billigere udbud og kommunikation,” siger Kaj Mortensen.