

CASE #3: FSB

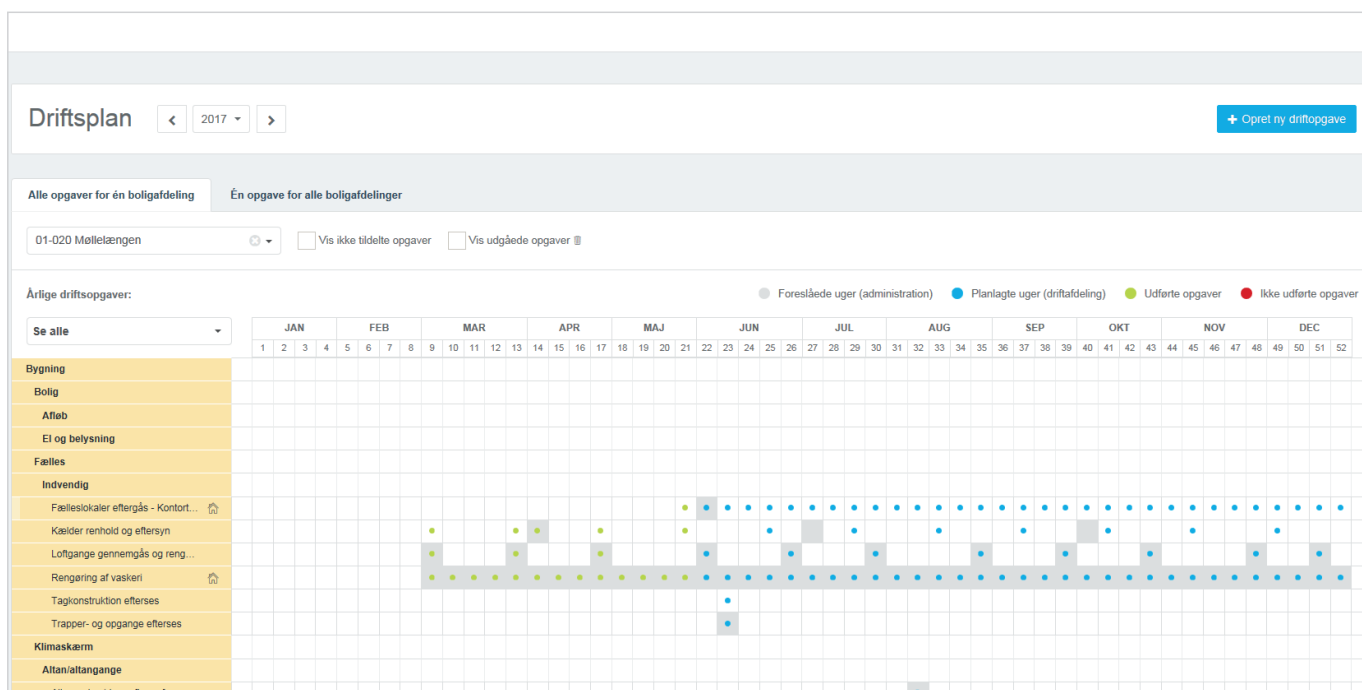
SKARPERE OPGAVESTYRING MED EDRIFT

Med fsb's nye opgavestyringsystem eDrift bliver driftsplanerne digitale og lettere tilgængelige, der hvor de skal bruges – nemlig i "marken". Samtidig kan systemet bruges til at dokumentere, at vedligeholdelse er udført korrekt – fx ift. garanti.

Smartere driftsplaner

Et af de centrale redskaber i ejendomsdriften er de obligatoriske driftsplaner, som både har et praktisk, planlægningsmæssigt og vejledningsmæssigt formål ift. at styre medarbejdernes opgaver, men også et dokumentationsmæssigt formål overfor Byggeskadefonden m. fl. ift. hvorvidt driftsopgaverne er udført. Udfordringen med driftsplanerne i fsb var, at disse kun fandtes i papirform og/eller i elektroniske formater, hvor de var svært tilgængelige i det øjeblik, hvor de skal bruges "i marken". Driftsplanernes opgaver skulle derfor indføres manuelt i ejendomspersonalets kalendere og der fandtes ikke systematiserede log's mht. dokumentation af, hvorvidt vedligeholdelsen var udført.

Med eDrift har fsb ønsket at udvikle en digital løsning, der gør de almene boligorganisationers driftsplaner og beboerserviceopgaver (inkl. tilhørende vedligeholdelsesvejledninger) let tilgængelige og anvendelige for ejendomspersonalet i boligafdelingerne ifm. løsning af de konkrete opgaver. Ejendomspersonalet kan desuden anvende den digitale løsning til at registrere og dermed dokumentere, at opgaverne er blevet løst. Målet var at udvikle et centralt, digitalt redskab til effektiv ejendomsdrift, som forventes også kunne spille en væsentlig rolle ved samdrift mellem flere boligafdelinger og i forbindelse med en øget specialisering af ejendomspersonalets opgavevaretagelse.



Opgaver og ressourcer skal styres

eDrift er et opgavestyringssystem, der gør det lettere for at boligorganisationen at håndtere og tildele afdelingernes opgaver fra administration til ejendomskontorer og fra ejendomskontoret til de lokale medarbejdere.

I systemet kan der oprettes hhv. tilbagevendende driftsopgaver, ad hoc driftsopgaver, beboerservice-opgaver og administrative opgaver. Ejendomskontoret estimerer, hvor længe opgaven skal tage og om opgaven skal tildeles en specifik medarbejder eller om er opgaven er "åben", dvs. at den medarbejder, der har tid, kan tage opgaven. Medarbejderen registrerer så på sin smartphone, når han/hun er startet på opgaven og hvornår den er afsluttet, så ejendomskontoret får et realistisk billede af det faktiske tidsforbrug. Opgaven kan også pauses, hvis medarbejderen bliver afbrudt eller er nødt til at genoptage opgaven på et andet tidspunkt.

Systemet sikrer 5 grundlæggende forhold:

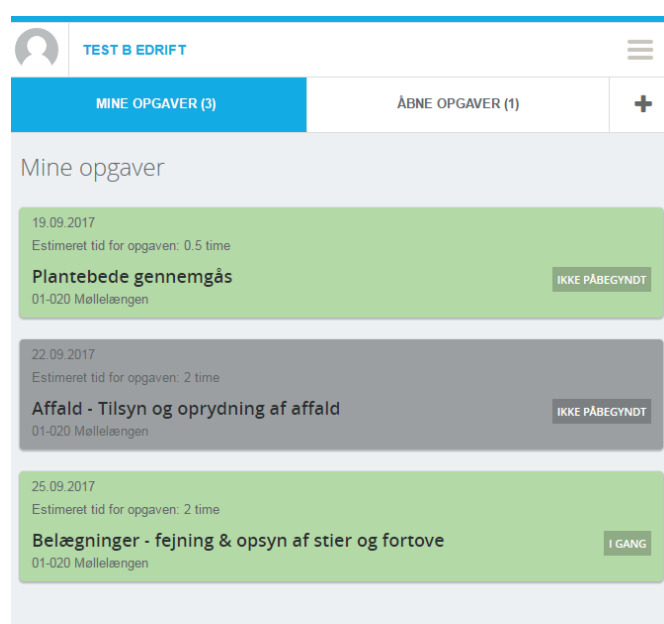
1. at ingen drifts- og beboerservice-opgaver bliver glemt
2. at vejledninger på udførelse af opgaver er nemt tilgængelige for ejendomsfunktionærerne, så opgaverne bliver udført korrekt
3. at medarbejderressourcer kan håndteres effektivt
4. dokumentation for udførte opgaver
5. statistik på opgaver

The screenshot displays the eDrift system interface for a weekly task plan. The top navigation bar includes the 'fsb eDrift' logo, a user profile icon, and a 'TEST B EDRIFT' button. The main header shows the current week (Ugeplan) for '01-020 Møllelængen' in 2017, specifically 'Uge 38'. A '+ Ny opgave' button and 'Weekend' toggle are visible. The interface is divided into columns for each day of the week (Mandag to Fredag). Each day's column contains a list of tasks, such as 'Rengøring af vaskeri', 'Flytteaflysning og klargøring af nøglesæt', 'Administrativ opgave', 'Postkasser - efterses/rengøres', 'Leggepladser daglig inspektion', 'Aftald - Tilsyn og oprydning af aftald', and 'Rengøring af vaskeri'. Each task card includes a title, estimated time, and assigned resources. The interface is clean and organized, with a top navigation bar and a search function.

I systemet oprettes alle tilbagevendende driftsopgaver med vejledning og tidspunkt for udførelse. Når opgaverne udføres systematisk og ud fra leverandørernes forskrifter, sikrer man at bygningsdelene kan yde optimalt og forlænge også bygningsdelenes betragteligt.

Overblik over de daglige driftopgaver

Med ressourcestyringsystemet får afdelingerne et bedre overblik over opgaverne, hvilket gør det lettere at håndtere driftspersonalets ressourcer optimalt. Systemet bidrager også til en bedre beboerservice, da alle beboeropgaver oprettes i systemet med de nødvendige informationer, der skal til for at udføre opgaven. Det kan være aftalt tid for besøget, en beskrivelse og evt. et billede af problemet. Derved kan ejendomsfunktionæren bedre forberede sig og sikre sig, at han har de nødvendige reservedele og værktøj med, så genbesøg kan undgås.



The screenshot shows the 'eDRIFT' system interface. At the top, there is a user profile icon and the text 'TEST B EDRIFT'. Below this, there are two tabs: 'MINE OPGAVER (3)' (active) and 'ÅBNE OPGAVER (1)'. The main content area is titled 'Mine opgaver' and lists three tasks:

- 19.09.2017**
Estimeret tid for opgaven: 0.5 time
Plantebede gennemgås
01-020 Møllelængen
IKKE PÅBEGYNDT
- 22.09.2017**
Estimeret tid for opgaven: 2 time
Affald - Tilsyn og oprydning af affald
01-020 Møllelængen
IKKE PÅBEGYNDT
- 25.09.2017**
Estimeret tid for opgaven: 2 time
Belægnings - fejning & opsyn af stier og fortove
01-020 Møllelængen
I GANG

Med systemet kan ejendomspersonalet bedre tilrettelægge deres opgaver, mens administrationen får statistik på, hvor lang tid, der bruges på de forskellige opgaver. Dette kan bl.a. bruges til at lave benchmarking mellem de enkelte afdelinger og boligselskaber, så u hensigtsmæssige arbejdsgange kan opdages og forbedres.

» *eDrift har betydet at mit arbejde bliver meget mere overskueligt, nemmere at håndtere og mere effektivt. Jeg bruger det dagligt. Når vi møder ind om morgenen, har vi et genialt overblik over dagens opgaver... når vi går ind på en opgave, så står der en beskrivelse... det er især smart, når der er afløsere indover «*

Ejendomsfunktionær, fsb

Proces

eDrift er udviklet i perioden 1. april 2016 til 31. december 2017. Systemet er udviklet af fsb i samarbejde med IT-virksomheden Compent med støtte fra Den almene Forsøgspulje.

Systemet er udviklet i seks sprints, hvor "friendly users" har bidraget i udviklingen. Derved bliver de efterfølgende også stærke ambassadører for systemet.

eDrift er udviklet som open source, hvilket betyder, at når eDrift offentliggøres d. 1. januar kan alle gratis downloade kildekoderne til systemet samt brugervejledning og instruktionsvideoer.

Business case

Der er identificeret en række potentialer:

- at ingen opgaver bliver glemt
- at vejledninger er nemt tilgængelige og bliver brugt
- at medarbejderressourcer håndteres effektivt
- dokumentation for udførte opgaver

Vil du vide mere?

Se fsb.dk/om-fsb/udviklingsprojekter/edrift