

CASE #4: SLAGELSE BOLIGSELSKAB

PROFESSIONEL, EFFEKTIV OG TRANSPARENT DRIFT MED FM OUTDOOR

Slagelse Boligselskab har været med til at udvikle systemet FM Outdoor, der kombinerer opgave- og ressourcestyring med kortoplysninger, arealer, tidsopgørelser, maskiner og ruter for at effektivisere driften. I processen med at indhente præcise data har boligselskabet bl.a. brugt droner til at lave opmålinger af udearealerne og benchmarket med tal fra HedeDanmark.

Omorganisering med tid til nærvær

Slagelse Boligselskab har siden 2013 arbejdet med konkrete projekter, bl.a. med henblik på øget effektivisering og digitalisering. Kombinationen af de to nøgleord har været gennemgående i mange af de 13 konkrete projekter, som udsprang af en vision, strategi og handleplan udviklet og implementeret i perioden 2013-2017 i Slagelse Boligselskab. Visionen blev skabt igennem en større proces, som involverede bl.a. beboere, medarbejdere, ledelse og bestyrelse. Der blev bl.a. præsenteret tre forskellige måder at organisere driften med et estimeret effektiviseringspotentiale for hver model. Bestyrelsen valgte en model, hvor der blev oprettet fire områder med hver deres områdeleder – men også med tid til nærvær fra viceværtten. Projektets titel er: "professionel, effektiv og transparent drift i Slagelse Boligselskab". Projektet har været gennem en større innovationsproces, som bl.a. har resulteret i udviklingen af IT-systemet FM Outdoor.

FM Outdoor effektiviserer driften

FM Outdoor er et opgave- og ressourcestyringsystem, der kombinerer kortoplysninger, arealer, tidsopgørelser, maskiner og ruter for at effektivisere driften.

For at kunne udvikle systemet er der indsamlet en masse data. Fx har man via droneteknologi 3D-kortlagt alle udearealerne. Desuden har man i samarbejde med HedeDanmark genereret benchmarkingtal på alle typer af udendørs vedligeholdelses- og driftsopgaver i forskellige kvalitetsniveauer (1-4). Dette ligger som grundlag, når en afdeling skal definere en opgave.

Afdelingen kan oprette en opgave og ud fra data i systemet estimere, hvor længe en opgave bør tage. Opgaverne kan så tildeles en medarbejder eller "plukkes" af medarbejderen selv. Ligeledes kan man få et overblik over, hvilke maskiner der skal bruges og hvornår, hvilket gør det muligt at minimere det samlede antal af maskiner. Der ligger også kortoplysninger inde i systemet, således at man kan regne køretiden fra en afdeling til en anden ind som del af opgaven.

Proces med afsæt i fire analysefelter

Arbejdet med effektiviseringen af driften har taget udgangspunkt i fire analyseniveauer:

- Arbejdets organisering: her har Slagelse boligselskab valgt at dele afdelingerne op i 4 områder.
- Maskinparken: få skabt overblik, så antallet af maskiner kan minimeres. Pt. koster en traktor selskabet 1.150 kr./time, mens hos HedeDanmark kostede brugen af en traktor 150 kr./time.
- Tidsforbrug: få overblik og benchmarks fra HedeDanmark, så man kan sammenligne, hvor lang tid det tager at fx slå græs på et givent areal til det valgte kvalitetsniveau.
- Effektiv digital opmåling: her har dronemåling givet præcise 3D-opmålinger af udearealerne.

Arbejdet med effektiviseringen af driften har taget udgangspunkt i disse fire analysefelter

Arbejdets organisering

Her har Slagelse boligselskab valgt at dele afdelingerne op i 4 områder.

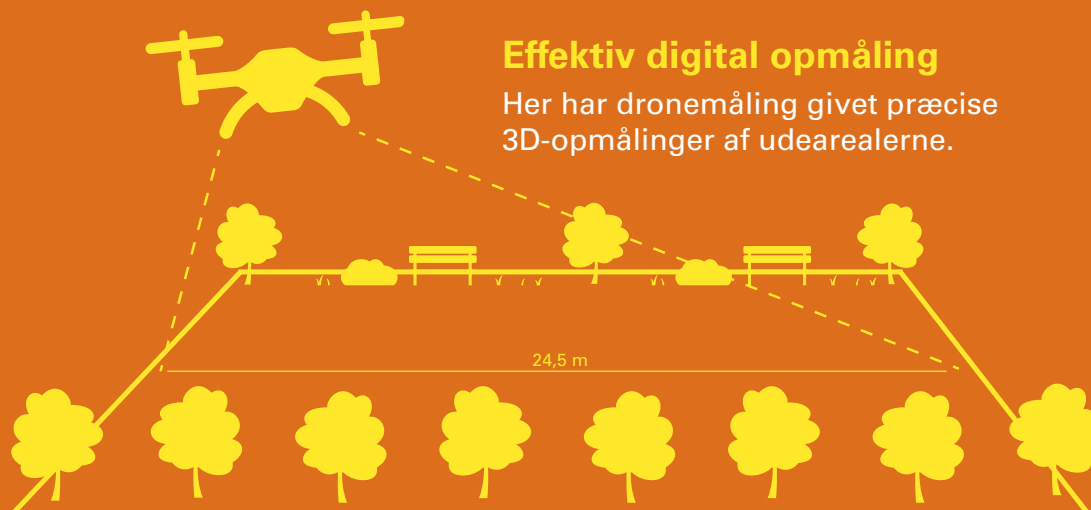


Tidsforbrug

Sammenligninger af tidsforbrug på udvalgte aktiviteter. Fx hvor lang tid det tager at slå græs på et givent tidspunkt.

Maskinparken

Skab overblik over brugen af maskiner samt benchmark af omkostninger.



Effektiv digital opmåling

Her har dronemåling givet præcise 3D-opmålinger af udearealerne.

» En stor del af denne proces har været at tilvejebringe de nødvendige data, så vi på et analyseret grundlag kan effektivisere driften og blive en topprofessionelt ledet virksomhed «

Arne Juul, direktør, Slagelse Boligselskab

Business case

Slagelse Boligselskab forventer, at kunne spare 8-10 % på driften med omorganiseringen og implementeringen af FM Outdoor – i alt et estimeret effektiviseringspoten-

tiale på min. 1,4 mio. kr. Men det reelle tal ser allerede nu ud til at ligge på den gode side af 2 millioner kr. Boligselskabets investering til droneopmålingen var på ca. 500.000 kr., hvoraf HedeDanmark donerede 250.000 kr. og udviklingen af systemet har kostet 300-400.000 kr.

Systemet bliver tilgængeligt for andre boligorganisationer via en abonnementsordning i april 2018. Planen er, at systemet inden for et år kan integreres fuldt ud med MdocFM, som styrer den bygningsmæssige drift. Et system som NTI Cadcenter også står bag udviklingen af.

Vil du vide mere?

Se www.slagelsebolig.dk

Kontakt: Direktør Arne Juul på email: aj@slagelsebolig.dk eller telefon: 40752007.



Table of Annotations metric imperial

| | Distance | Area | Volume | Cut |
|------------|----------|----------------------|--------|-----|
| 1 ● Græs | | 36.17 m ² | | |
| 2 ● Fliser | | 56.24 m ² | | |
| 3 ● Græs | | 20.64 m ² | | |
| 4 ● | | 52.72 m ² | | |

Billedet viser udendørsarealernes areal og overflade, der deles op i græs, fliser, sten.