

Helsingør Kommune har netop implementeret et nyt CAFM-system til håndtering af kommunens ejendomsportefølje, D&V-opgaver og lejemålsstyring.

IMPLEMENTERING AF NYT FACILITIES MANAGEMENT-SYSTEM I HELSINGØR KOMMUNE



Interview med KAREN DILLING af LOUISE DAHLERUP

Helsingør Kommune håndterer ca. 360.000 ejede m² og ca. 60.000 lejede m² fordelt på godt 220 ejendomme. Kommunen har tidligere haft et par mindre FM-systemer til at varetage dele af deres ejendomsdata, og ønskede et samlet system. "Vi har haft to mindre ejendomsregistre, der ikke har været brugervenlige. Det var heller ikke muligt at udtrække data, som grundlag for fx investerings-beslutninger. Derfor besluttede vi at indkøbe et drifts- og vedligeholdelsessystem, der samtidig kan være et kommunikationssystem mellem os som ejere og vores brugere", fortæller Karen Dilling, Områdeleder, Bygninger i Helsingør Kommune, Center for Ejendomme.

5 bydende – valget faldt på Byggeweb CoreFM

I efteråret 2010 gennemførte kommunen en præ-kvalifikation og derefter et EU-udbud med 5 inviterede til at give bud. Opgaven lød på et FM-system til håndtering af:

- Drift og vedligehold af de kommunale ejendomme
- Pasning af og service i ejendommene
- Gennemførelse af ombygning, renovering og nybyggeri
- Porteføljestyling af ejendommene

"Vi ville gerne have et allerede udviklet og velafprøvet system. Igennem hele processen fra definering af behov, kravspecifikation & udbud, pilotprojekt og den endelige implementering, fik vi eksternt eksperthjælp fra FM rådgivningsfirmaet fm3.dk. Efter det nøje planlagte EU- udbud med mange krav og ønsker, faldt valget på Byggeweb som leverandør, da de matchede de opstillede betingelser bedst. Fordelene ved at have ét samlet

FM-system er, at de samme data kan anvendes i mange forskelligartede situationer, så vores samlede bygningsdrift og kommunikation kan optimeres", fortæller Karen Dilling.

Pilotprojekt fungerede som gensidig "testperiode"

"Selv den bedste kravspecifikation kan ikke erstatte at arbejde konkret med et FM-system. Derfor havde vi udpeget en mindre del af ejendomsporteføljen som test-case, hvor der umiddelbart efter kontraktens indgåelse, blev igangsat et pilotprojekt" forklarer Preben Gramstrup, fm3.dk. I pilotprojekt-perioden fik Byggeweb adgang til alle ejendomsdata, så man kunne forberede implementeringen samtidig med at Helsingør Kommune fik en detaljeret indsigt i systemets funktioner og muligheder, som blev afprøvet på aktuelle data og opgaver af en mindre brugergruppe. "Vi gennemførte pilotprojektet for at sikre, at Byggeweb kunne leve op til kravspecifikationerne. Og det kunne de", fortæller Karen Dilling.

Helsingør Kommunes erfaringer med implementeringen af det nye FM-system

Efter pilotprojektet og en overdragelsesprøve blev implementeringen i gangsat. "Vi oplever en meget stor opbakning til at etablere og bruge tid på Byggeweb CoreFM internt i kommunen. Nu har vi én fælles platform, hvor alle aktuelle ejendomsdata kan findes, hvilket har været en mangelvare. Derudover efterspørger institutionerne også et tættere samarbejde vedrørende planlagt vedligehold for de kommende år. CoreFM giver os mulighed for dette", udtaler Karen Dilling.



FM-sammenhænge for bygningsejere

Facilities Management er pr. definition understøttelse af kerneforretningen, men for at simplificere sammenhængene set for en stor bygningsejer, som en kommune, kan FM opdeles i 4 roller:

“Investor”-rollen, der har fokus på beslutninger om køb, salg og anlæg.

“Bygherre”-rollen, der håndterer anlægsopgaver såvel nybyggeri som ombygning og renovering.

“Driftsherre”-rollen, der har fokus på den daglige operationelle drift og vedligehold af bygningerne.

“Porteføljeejer”-rollen, der er det strategiske overblik over sammensætningen og anvendelse af alle bygningerne.

Kilde: fm3.dk

Udbytte af CoreFM i Helsingør Kommune

- Understøttelse af organisationens strategiske porteføljeleje
- Én fælles platform med samlet og struktureret arbejde over kommunens ejendomme
- Kommunikationsværktøj for dialog med interessenterne for kommunens ejendomme
- Kvalitetsstyring af processer for såvel drift- og vedligehold som øvrige processer
- Frigivelse af tid ved at effektivisere manuelle processer
- Hurtigt informationsoverblik
- Enkel og dynamisk ajourføring af ejendomsdata
- Adgang til data overalt via PC, PDA og mobilt

“Implementeringen har dog været længere end forventet. Vi er samlet ca. 150 direkte brugere i kommunen - lige fra os som bygningsejere, teknisk servicepersonale, institutionsledere og skoleledere samt ledelse i Center for Ejendomme og direktion. Anvendelsen og introduktionen er derfor meget forskellig alt efter hvem der er bruger. Alle er blevet introduceret til systemet - nu skal vi have det ind under huden og bruge det i hverdagen, så vi kan fortsætte med at skabe positive resultater, som vi oplevede i pilotprojektet” fortæller Karen Dilling.

Dokumenterbare resultater

“Vi har allerede opnået mange kortsigtede resultater. Nu har vi fået ét sted at lagre og hente vores fælles viden om de enkelte ejendomme. Vi kan allerede nu se, at nogle arbejdsgange er hurtigere, da data er nemt tilgængelige. På lang sigt har vi fået iværksat en tilstandsvurdering, som også ligger i Byggeweb CoreFM, så vi kan

danne os et overblik over ejendommens samlede vedligeholdelsesstand. Denne vurdering skal danne grundlag for et politisk mandat til at opgradere ejendommene i årene, der kommer”, fortæller Karen Dilling.

Arbejdsgangen er den samme – mediet et andet

“Vores tekniske servicemedarbejdere har hidtil ringet eller skrevet via e-mails for at få iværksat diverse arbejder, som ikke kunne håndteres indenfor egne rammer. Disse indmeldinger vil nu blive håndteret digitalt via Byggeweb CoreFM - enten via PC eller via CoreFM’s app til smartphone, som vi har udstyret alle medarbejdere med. Vores arbejdsgange er blevet mere ens - og mediet et andet. Vi kan derfor arbejde mere effektivt og undgå at løbe tilbage til kontoret for at indrapportere eller finde oplysninger. Vi sparer således både tid og ressourcer på at indmelde og behandle opgaver, da alt håndteres i ét system. Derudover har vi viden om de enkelte bygninger dokumenteret i systemet, viden som ellers hidtil har været personafhængigt. Det giver os bedre mulighed for fx at planlægge vedligehold, byggesager mv. og optimere vores indsatser ud fra et dokumenteret grundlag.

“Det er vores FM-værktøj”

“Et system er et system, og det bliver vel altid mødt med en vis skepsis fra brugerne, da indlæringskurven på nogle områder er stejl. Byggeweb har hjulpet os godt igennem uddannelse og implementering og jeg mener, at de tager højde for det i deres kommunikation med os, som kunde. Der er plads til justeringer, tilpasninger og andet, der gør, at vi føler, at det er blevet vores system. Det er væsentligt. Og tak for det”, slutter Karen Dilling.