

GBS-ondersteund Facility Management in de praktijk

AstraZeneca is een van de grootste farmaceutische bedrijven ter wereld en heeft wereldwijd 64.000 werknemers. Het bedrijf levert innovatieve en effectieve medicijnen, ontwikkeld voor de bestrijding van ziektes als kanker en astma.

Alle processen dienen exact volgens vooraf gestelde regels te worden uitgevoerd. Vrijwel in alle productie- en ontwikkelingsruimten zijn de processen gevalideerd.

Dit artikel beschrijft de keuze van Anders Botvidsson, Facility Management AstraZeneca, Zweden en de praktijk ervaring met het facilitair management systeem van deze organisatie.

*- door K. Sweegers**

Zoals in elke organisatie vinden ook bij dit bedrijf vele veranderingen plaats. Verandering van beleidsterreinen, veranderingen binnen de organisatie, verandering van processen, of verandering van de informatievoorziening en behoeften. Bij elk van deze veranderingen is het zaak het geheel van de bedrijfsvoering te overzien en op basis van het beeld van de huidige en de gewenste situatie de verbeterpunten te ontwerpen. Deze wijzigingen zullen doorgaans gevolgen hebben voor meerdere bedrijfsaspecten, zoals de inrichting van procedures van de informatievoorziening en van de technische hulpmiddelen. De werkelijkheid in organisaties is vaak zodanig complex dat eerst vereenvoudigde modellen worden gemaakt om deze werkelijkheid hanteerbaar te maken voor het analyseren en het ontwerpen van veranderingen. Aan de hand van het praktijkvoorbeeld wordt getoond welke specificatie is gemaakt voor de te gebruiken technische hulpmiddelen (Hard- & Software) die worden ingezet voor het realiseren van een informatiesysteem.

De opdracht van de technische dienst was duidelijk: geef de context aan van het te ontwerpen Facilitair Management (FM) systeem door een duidelijke, up-to-date beschrijving te geven van de te ondersteunen situatie. In dit model wordt beschreven hoe het informatie-systeem de organisatie moet ondersteunen door een antwoord te geven op vragen als:

“Wie moet wanneer welke informatie over welk onderwerp op welke manier tot zijn/haar beschikking hebben?”

Daaruit volgde een functionele beschrijving van het te ontwerpen systeem (wat gaan we doen). Kortom de interacties tussen gebruiker en het systeem worden binnen dit model in logische termen besproken. En verder worden de grenzen van het FM-systeem duidelijk aangegeven en omschreven en wat volgt is dan een duidelijke functionele



K. Sweegers

beschrijving van het te ontwerpen informatiesysteem.

Daarna wordt beschreven op welke manier binnen het systeem de input moet worden vertaald en wordt het vervolgens vertaald naar gespecificeerde output (hoe doen we het). In het FM-systeem wordt dit beschreven in termen van gerelateerde gegevensverzamelingen en gegevensverwerkende componenten. Dit gebeurt geheel onafhankelijk van de specifieke hardware en programmeertaal (software). De volgende stap is de vertaling van een datalogisch model naar een gedetailleerde specificatie van bestanden, programmatuur en apparatuur in de termen van de uiteindelijke hulpmiddelen die worden gebruikt bij het bouwen van het informatie systeem (het waarmee).

ASTRAZENECA R&D LABORATORIUM IN LUND (ZWEDEN)

In de Zweedse vestiging in Lund had de onderhoudsorganisatie verschillende problemen (het waarom) met:

- het plannen en inzichtelijk maken

* Sales Manager van TA Control Systems BV. te Dordrecht

- van het onderhoud;
- het verlagen van acuut onderhoud;
- meten en inzichtelijk maken van energiegebruik;
- inzicht in onderhoudskosten.

Door een inventarisatie te maken van wat er nodig is aan informatie die nodig is om tot een betere werkwijze te komen, volgt er een duidelijke functionele beschrijving van het te ontwerpen informatie systeem (het wat).

Aan het ontwerpen van een nieuw en overkoepelend facilitair management systeem zitten uiteraard voor- en nadelen. Enkele in het oog springende worden hierna genoemd.

De voordelen

De voordelen zijn duidelijk een doelmatiger beheer en inzicht in de bedrijfsmiddelen en processen. Alle klachten, reserveringen voor uitvoering van werkzaamheden, het doormelden aan de facilitaire dienst is vanaf een centraalpunt mogelijk.

Door een goed inzicht in de kosten kan men veel kostenbewuster werken, het doorbelasten aan de juiste afdeling of organisatie zal men dit als klant- & servicegerichte werken ervaren. Iedere medewerker kan direct beschikken over de aan hem toegewezen faciliteiten.

De inkoop organisatie beschikt over de juiste gegevens en kan iedereen snel van dienst zijn. Er ontstaat een efficiëntere en effectievere (facilitaire) organisatie wanneer het informatiesysteem ook voldoet aan de eisen zoals gesteld in NEN 2580 (in Nederland: bepalen van oppervlakten en inhoud van gebouwen) en NEN 2748 (in Nederland: standaardisering definitie facilitaire kosten en opbrengsten).

Doordat voor een modulair managementsysteem te kiezen is de mogelijkheid tot uitbreiding aanwezig. Conversie van gegevens uit reeds aanwezige (facilitaire) systemen is daarin een voorwaarde.

Een groot voordeel is dat men met facilitaire toeleveranciers kan gaan onderhandelen over onderhoudskosten, doordat men een beter inzicht heeft in deze kosten.

De nadelen:

De kosten voor implementatie kunnen erg hoog uitkomen door een te uitgebreide functionaliteit en het daarmee



AstraZeneca

- FOTO 1-

gepaard gaande kostbare ontwikkelings-traject. Veel bedrijven zijn vaak te klein en missen de expertise en het geld om een project zelf te kunnen uitvoeren en uitbesteden kost vaak erg veel geld. Invoering van een nieuw en kostbaar systeem levert veelal een (tijdelijk) verlies aan productiviteit op. Dit omdat werknemers moeten worden getraind in het gebruik en onderhouden van een informatiesysteem.

Standaard pc-programmatuur is vaak niet te gebruiken, omdat de gebruikte operating systemen te divers zijn. Informatiesystemen zijn zeer afhankelijk en gevoelig voor (foutieve)mutaties. In geval van een slechte afstemming binnen de organisatie krijgt de implementatie geen bestaansrecht.

Slechte communicatie tussen automatiseerders en gebruikers (managers). Hierdoor ontstaat een kloof tussen de informatie-uitwisseling van beide groepen. Dit alles beïnvloedt de kwaliteit van een informatie systeem.

Bij deze inventarisatie worden de voor- en nadelen zichtbaar die doorslaggevend zijn voor de uiteindelijke keuze van een facilitair managementsysteem voor een organisatie.

Het hoe en waarmee is door de keuze van een softwarepakket dat in de organisatie past opgelost door de aanschaf van de juiste soorten software-modules die voldeden aan de eisen. Hiermee ontstaat een balans tussen investering en de benodigde c.q. gewenste functionaliteiten.

De keuze is, zoals Anders Botvidsson aangeeft, gevallen op TAC Vista FM, omdat het systeem bestaat uit een set softwaremodules die allen gebruik maken van één database. De modules gebruiken deze database voor eenduidig en geïntegreerd informatiebeheer.

Deze zogeheten FM Base slaat alle informatie op over gebouwen, technische installatie, apparatuur, mensen en documenten. De informatie is toegankelijk door een password voor de verschillende gebruikers, zoals servicedienst, inkoop, lokatiemanager en de financiële afdeling. Informatie wordt automatisch omgezet in vooraf opgestelde rapportages, die hun weg vinden in de organisatie.

Het resultaat is dat bijvoorbeeld informatie over het energiegebruik nu snel en eenvoudig beschikbaar is en de administratie beperkt is. Alle informatie wordt direct verwerkt in vooraf opgestelde rapporten waarbij de gemeten waarden van elektriciteit, water en gas uit de database direct worden verwerkt. Ook is het mogelijk om deze informatie in Excel of Acces-tabellen op te slaan en voor diverse doeleinde te gebruiken.

Het energiegebruik kan nu ook eenvoudig worden geoptimaliseerd, door verschillende scenario's door te rekenen.

Door het gebruik van de lange termijn planningsmodule is er een goed inzicht in het onderhoudswerk. Door de juiste datums op te geven in de planningsmodule en het controleren van de beschikbaarheid van de juiste personen op de juiste plaats worden extra kosten voorkomen en is de noodzaak voor acute acties beperkt.

De mogelijkheid om gedetailleerde kostenberekeningen te maken, geeft samen met het inzicht in de actuele onderhoudskosten aan wanneer de totale kosten van hun installaties de vervangingskosten overschrijden.

Door het gebruik van de verschillende modules die geïntegreerd zijn in één facilitair management systeem, beschikt men nu over hulpmiddelen voor:

- **Onderhoud**, opstellen en implementeren van preventieve onderhoudsplannen.
- **Helpdesk**, beheren van klachten en berichten van incident tot oplossing.
- **Lange Termijn Planning (LTP)**, plannen en monitoren van lange termijn onderhoudsstrategie en acties.
- **Contracten**, beheren van alle aspecten van de onderhoudscontracten.
- **Uitvoering**, creëren van de rapportages voor het management.



Structuur

- Foto 2-



Maintenance_screen.

- Foto 3-

- **Energie**, monitoren en verwerken in rapportages van het energiegebruik.
- **Calculatie**, simuleren en analyseren van verschillende scenario's en hun effecten op het energiegebruik.
- **Document**, beheer van alle gerelateerde documenten.

De visualisatie en digitalisering van alle gemeten en geplande acties zorgen ervoor dat de resultaten voor iedereen toegankelijk zijn.

In de praktijk is het nu mogelijk om

bij een storingsmelding van een, voor het te voeren proces, belangrijk onderdeel direct te zien:

- waar zit dit onderdeel gemonteerd;
- hoe ziet het eruit;
- wat kunnen we zelf doen om de storing op te lossen;
- in welk magazijn is dit artikel beschikbaar;
- bij wie moet dit worden ingekocht, compleet met bestelnummer;
- hoe moet dit worden aangesloten, compleet met aansluitschema's en montage instructie.

Alle hiervoor genoemde onderdelen sluiten aan op de voordelen die de inventarisatie zijn genoemd.

Anders Botvidsson vat het werken met zijn facilitair managementsysteem als volgt samen: "Vandaag de dag kunnen we meer accurate forecasts maken van de toekomstige onderhoudsbudgetten. En met de eenvoudige toegang tot de gegevens over het energiegebruik hebben we de hoeveelheid administratie aanzienlijk verlaagd".



navos®

Kleveringweg 20, 2616 LZ Delft, telefoon: 015-2153728, fax: 015-2153729

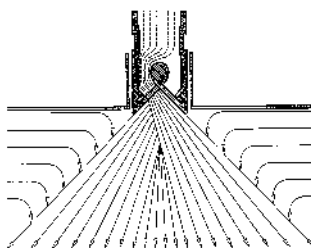


Voldoet ruimschoots aan de thermische comfortnormen zoals: NEN-EN-ISO 7730, DIN 1946/2, Arbo-normering A1-7 en ISSO publicatie nr.19.

INDUCOOL
plafondkoelpaneel
maakt gebruik van alle energetische voordelen van lucht en water.
Leverbaar in capaciteiten tot **250 W/m²** of 500W/m².



Absoluut tochtvrij



Het principe
Door smalle luchtspleetjes wordt onder een hoek van 45° met een inductiefactor van 25 tot 30, lucht ingeblazen. Hierdoor ontstaat een diffuse en walsarme luchtstroming.



INDUL
luchtverdeelarmatuur
Geschikt voor constante of variabele volumens van 20 tot 100%. Inzetbaar tot -14K. Leverbaar in cap. van 10 tot 160 m³/hm¹, in lengten van 500 tot 2500mm. Toepasbaar in metalen-, gips- en systeemplafonds.

Wij leveren o.a.:

- **Kiefer**
 - Tochtvrije luchtverdeeltechniek, type Indul - Indulclip
 - Inducool, plafond koelpanelen lucht/water
 - Indultherm, automatisch verstelbare plafond licht-doorlaat
 - Concretcool, betonkern-activering met lucht
- **Navotherm®**
Ventilatorconvectoren t.b.v. kantoren, hotels, e.d.
- **Quitus**
Meet- en inregelventielen 3/8" tot NW 500
- **Stramax**
Klimaatmatten
- **Verwol**
Klimaatplafonds, koelplafonds

Navos Klimatechniek B.V. is een technische handelsonderneming en importeur van energiesparende producten en systemen. Ons leveringsprogramma bestaat uit kwalitatief hoogwaardige producten die in grote mate bijdragen tot verbetering van het comfort in klimaatinstallaties. U vindt ons op internet: www.navos.nl, e-mail: navos@navos.nl

