



Tillhör punkt 5 på dagordningen för
sammanträde med styrelsen för AB
Svenska Bostäder 2010-09-02

Johan Lundvall

Till
Styrelsen

Lägesrapport angående upphandlings- och inköpsverksamheten inom Svenska Bostäder

Svenska Bostäder är en stor aktör på bostadsmarknaden och en av Sveriges största beställare av byggentreprenader med en årlig inköpsvolym på ca 3,5 miljarder kronor. Bolagets inköpsverksamhet har omstrukturerats kraftigt de senaste tre åren för att matcha företagets nya organisation samt de förändrade externa kraven så som ny lagstiftning och den allmänna förändringen inom offentlig upphandling. I bifogad lägesrapport redovisas en kartläggning av bolagets upphandlings- och inköpsverksamhet.

Hemställan

Jag hemställer att styrelsen beslutar att godkänna rapporten.

Vällingby den 23 augusti 2010

Pelle Björklund

Lägesrapport angående upphandlings- och inköpsverksamheten inom Svenska Bostäder

Innehållsförteckning

Bakgrund	2
Allmänt	2
Åtgärder utförda för att effektivisera Svenska Bostäders inköp:.....	2
Svenska Bostäders Upphandlingsprocesser.....	2
Upphandlingsprocess avseende projektupphandling byggentreprenader.....	2
Arbetsprocess under projektupphandling byggentreprenader	3
Upphandlingsprocess avseende ramavtal	3
Typer av ramavtalsupphandlingar	3
Arbetsprocess under ramavtalsupphandling	3
Avtalsförvaltning av ramavtal.....	3
Inköpsorganisationens uppdrag	4
Inköpsorganisation	4
Inköpsrådet	5
Inköpssystem	5
IFS Inköpsmodul	5
IKS	5
Svenska Bostäders plats på den svenska offentliga upphandlingskartan	5
Generella fakta för år 2009.....	6
Metod/tillvägagångssätt	6
Allmänt	6
Ramavtal samt projektupphandlade byggentreprenader	8
Köpt volym på Svenska Bostäders avtal 2009.....	9
Utbildning.....	10
Utbildningsnivån inom Inköpsenheten	10
Utbildningsnivå inom inköp/LOU för övriga anställda på Svenska Bostäder.....	10
Direktupphandlingar.....	10
Utmaningar/Utblickar mot 2011 och framåt.....	10
Järvalyftet.....	11
Satsningen på Svenska Bostäders fastighetsbestånd	11
Gröna gårdar och utemiljöer	11
Nyproduktion av bostäder	11
Utförsäljning av bostäder	11
Outsourcing av verksamheter	11
Kommande högkonjunktur för byggverksamheten i Stockholm	11
Förändringar i lagstiftningen - Nya Rättsmedelsdirektiv/LOU	12
Slutord	12

Bakgrund

Allmänt

Svenska Bostäder är en stor aktör på bostadsmarknaden och en av Sveriges största beställare av byggentreprenader med en årlig inköpsvolym på ca 3,5 miljarder kronor. Inköpsvolymen varierar stort varje år beroende på främst antalet nybyggnads- och större ombyggnadsprojekt.

Svenska Bostäders mål är att upphandlingsverksamheten ska bedrivas på ett sådant sätt att den bidrar till en positiv utveckling av bolagets affärsverksamhet. Tonvikten läggs på att till lägsta möjliga totalkostnad uppnå efterfrågad kvalitet som bygger på bolagets kärnvärden Affärsmannaskap, Hemkänsla, Miljöomsorg och Grönska.

Åtgärder utförda för att effektivisera Svenska Bostäders inköp:

- Inköspolicyn antogs av styrelsen 090611, se bilaga A Svenska Bostäders Inköspolicy
- Regler för upphandling och beställning har vidareutvecklats och antagits av företagsledningen
- Bolagets inköpsverksamhet är sedan hösten 2006 centraliserad till en enhet
- Skapat ett Inköpsråd med deltagande inköpsamordnare från respektive affärsområde, se Inköpsrådet nedan.
- Tagit fram en 4-års upphandlingsplan för alla avtalskategorier som kontinuerligt uppdateras
- Tagit fram en upphandlingsplan för projektupphandling av byggentreprenader (Nybyggnad/Ombyggnad) som kontinuerligt uppdateras
- Infört IKS, ett lättanvänt elektroniskt beställningssystem som bl.a. styr beställaren att köpa av rätt avtalsleverantör, se under "Inköpssystem" nedan.
- Uppgraderat bolagets affärssystem IFS under 2010 så att betydligt bättre uppföljning och styrning av beställarbeteende kan utföras.
- Utvecklat en ny avtalsbank "Avtalskatalogen" under 2010 som gör att avtalsdata endast behöver läggas in i IFS.
- Infört att ta emot elektroniska fakturor från ett stort antal leverantörer.
- Infört CM (Contract Matching) där återkommande elektroniska fakturor för bl.a. el, vatten och värme får ett effektivare flöde.

Svenska Bostäders Upphandlingsprocesser

Svenska Bostäder har två upphandlingsprocesser:

- Projektupphandling byggentreprenader
- Ramavtalsupphandlingar

Upphandlingsprocess avseende projektupphandling byggentreprenader

Upphandlingsprocessen består av ett antal arbetssteg fram till avtalsskrivning. Den totala upphandlingstiden varierar stort, men en upphandling tar normalt 4-5 kalendermånader att genomföra. Den långa upphandlingstiden beror bl.a. på lagstiftningen kring offentlig upphandling. Den effektiva arbetstiden för att genomföra en ramavtalsupphandling är ca 18 arbetsdagar för inköparen.

Arbetsprocess under projektupphandling byggtreprenader

De olika stegen som sker under själva upphandlingen är:

- Framtagande av AF-del för projektet
- Kvalitetssäkring av förfrågningsunderlaget
- Sammanställning av förfrågningshandlingar
- Annonsering av upphandlingen
- Kompletteringar under anbudstiden
- Anbudsöppning
- Anbudsutvärdering
- Tilldelningsbeslut
- Eventuell överprövning
- Avtalsskrivning
- Administration av avtalsdokument

Upphandlingsprocess avseende ramavtal

Upphandlingsprocessen avseende ramavtal består av ett antal arbetssteg fram till avtalsskrivning. Upphandlingstiden för ramavtal varierar stort, men en upphandling tar normalt 4-8 kalendermånader att genomföra. Den effektiva arbetstiden för att genomföra en ramavtalsupphandling är ca 30 arbetsdagar för inköparen. Utöver detta tillkommer all arbetstid som läggs från personer som ingår i referens-/arbetsgrupper samt inköpskollegor som ska kvalitetssäkra upphandlingarna.

Svenska Bostäder tecknar normalt 2-åriga ramavtal med ensidig rätt att förlänga 1+1 år.

Typer av ramavtalsupphandlingar

Svenska Bostäder upphandlar fyra olika typer av ramavtal:

- Avtal tecknas med endast EN leverantör
- Avtal tecknas med flera leverantörer där beställningar/avrop sker enligt en strikt rangordning
- Avtal tecknas med flera leverantörer där en volymtilldelning sker till respektive leverantör
- Avtal tecknas med ett antal leverantörer där alla leverantörer utsätts för så kallad "förnyad konkurrensutsättning" för varje enskild beställning/avrop

Arbetsprocess under ramavtalsupphandling

De olika stegen som sker under själva upphandlingen är:

- Nulägesanalys/marknadsanalys
- Bildande av arbetsgrupp
- Behovsanalys
- Framtagande av förfrågningsunderlag
- Annonsering av upphandlingen
- Kompletteringar under anbudstiden
- Anbudsöppning
- Anbudsutvärdering
- Tilldelningsbeslut
- Eventuell överprövning
- Avtalsskrivning

Avtalsförvaltning av ramavtal

Under avtalsperioden ansvarar normalt respektive avtalsansvarig inköpare för förvaltningen av avtalet. Det handlar bl.a. om startmöten, avstämningsmöten, förhandlingar med leverantörer, upprättande av kontaktvägar mellan verksamheten och leverantörer samt en omfattande dialog med verksamheten gällande avtals- och

leverantörsfrågor. Inom flera avtalskategorier driver inköparen under avtalstiden arbetsgrupper med deltagande från respektive affärsområde.

Den dagliga kontakten med leverantörerna sköter respektive funktion som beställer/avropar respektive tjänster/produkter.

Under avtalstiden krävs också administration av avtalet så som förlängningar av avtal och indexuppräknningar av priser. Antalet arbetsdagar inom en avtalskategori kan skilja sig mycket beroende på kategori och hur väl avtalen fungerar i verksamheten.

Inköpsorganisationens uppdrag

Inköpsverksamheten i Svenska Bostäder är helt centraliserad till en enhet, Inköpsenheten. Inköpsenheten är organisatoriskt placerad i Teknikavdelningen där också större delen av bolagets upphandlingsvolym ligger. Inköpsenheten i Svenska Bostäder genomför all upphandling som annonseras* och ansvarar för att upphandlingsprocessen sker enligt gällande lagar samt bolagets regler och rutiner. Det innebär att inköpsenheten genomför både projektupphandlingarna av byggentreprenader samt alla typer av ramavtalsupphandlingar.

Inköpsorganisation

Inköpsenheten är sedan 2007 organiserad med en inköpschef, 4 strategiska inköpare samt en inköpsassistent på halvtid. En av inköparna arbetar ca halvtid med IT/inköpssystemrelaterade frågor.

Respektive inköpare har kategoriansvar för olika avtalsområden, t.ex städarbeten, fasadrenovering eller stambyten. Respektive kategori kan volymmässigt skilja sig stort i kronor räknat (100 tkr-900 Mkr). Arbetsinsatsen för inköpsarbetet är dock inte linjärt med inköpsvolymen. Inköparna ansvarar totalt för 167 avtalskategorier.



* Med annonsering menas att upphandlingen publiceras/offentliggörs så att leverantörerna kan hämta ut förfrågningsunderlag och lämna anbud. Detta gäller alla upphandlingar med volym >287 000 kr exkl. moms.

Inköpsrådet

I samband med den nya organiseringen av inköpsverksamheten i Svenska Bostäder 2006/2007 bildades Inköpsrådet. Syftet med Inköpsrådet är att skapa en enkel, tydlig struktur för kommunikationen av inköpsrelaterad information inom Svenska Bostäder samt en fungerande dialog mellan affärsområdena och Inköpsenheten. I Inköpsrådet ingår Inköpschef, strategiska inköpare samt en inköpssamordnare per affärsområde. Inköpssamordnarna har andra heltidsroller på sitt respektive AO, men har ett ansvar för att sköta viss inköpskommunikation mellan affärsområdena och inköpsenheten. Halvdagsmöten hålls ca 9 ggr/år.

Inköpssystem

Svenska Bostäder använder sig av två inköps-/beställningssystem, IFS Inköpsmodul samt IKS.

IFS Inköpsmodul

IFS Inköpsmodul hanterar all grunddata för avtalsdokumentation och inköpsrelaterad leverantörsinformation, inköpsorders, uppföljning och delar av leverantörsdata. IFS används i huvudsak för projektbeställningar och inköpsorders överstigande 100 000 kr.

Inköpsenheten genom inköpare och inköpsassistent är objektsspecialister som kan verka som stöd för verksamheten i användarfrågor. Inköpsassistenten utför IFS-inköpsorders på entreprenadprojekten.

Under 2009 gjordes 1119 st. inköpsorders i IFS Inköpsmodul.

IFS Inköpsmodul har under 2010 uppgraderats med en ny version. I och med detta finns det nu möjlighet att bättre spåra och följa upp utförda beställningar mot avtal än med tidigare version.

IKS

IKS är ett elektroniskt beställningssystem som elektroniskt skickar iväg inköpsorder via mejl eller fax. IKS är integrerat med bl.a. IFS och Fasad och används för inköpsorders upp till 100 000 kr.

IKS utvecklades med hjälp av en extern IT-konsult och är egentligen ett förenklat gränssnitt av IFS Inköpsmodul. IKS utvecklas och integrerats kontinuerligt mot IFS och Fasad.

Nyttjandegraden av IKS är mycket hög. 52 693 st. beställningar gjordes 2009 i systemet. Ett stort antal av dess beställningar är s.k. serviceorders som initierats i systemet FASAD.

Svenska Bostäders plats på den svenska offentliga upphandlingskartan

Svenska Bostäder har generellt ett gott rykte inom den offentliga upphandlingsverksamheten. Bolaget har flera gånger varit med i positiva reportage i upphandlings- och byggregrelaterade tidningar/tidsskrifter. Bolaget har också vid ett flertal tillfällen tillfrågats om någon kan vara talare vid större inköpskonferenser vilket bolaget vid något enskilt tillfälle ställt upp på. Bolaget anses inom den offentliga upphandlingssfären vara bland de företag som har kommit längst inom offentlig upphandling.

Inköpschefen ingår i Sveriges Inköpsakademi där alla 18 medlemmarna har tunga roller inom offentlig upphandling som advokater eller inköpschefer/-direktörer inom stat, landsting och kommuner.

Inköpschefen ingår också i Byggherrarnas LOU-utskott samt i Kammarkollegiets referensgrupp för framtagande av bra stöd och hjälpmedel för byggentreprenörer och byggherrar/beställare i samband med byggregrelaterade upphandlingar.

Generella fakta för år 2009

Metod/tillvägagångssätt

Nedanstående redovisning av inköpsstatistik har kartlagts utifrån bolagets leverantörsreskontra, IFS samt IKS. Svenska bostäders totala inköpsvolym samt de kategoriserade inköpsvolymerna har kartlagts utifrån leverantörsreskontra 2009, vilket innefattar samtliga fakturor för 2009. Detta innebär att tomträttsavgälder och fastighetsskatt inte inkluderats i kartläggningen.

Schabloniserad ej avdragbar moms på 22% ingår i nedanstående statistik om inte annat anges.

De kategoriserade köpvolymererna har också validitetssäkrats genom manuell handläggning.

I statistiken för Svenska Bostäder ingår dotterbolagens inköpsvolym.

Allmänt

Bolagets leverantörsreskontra omsatte under året 2009 totalt 3 545 260 860 kronor exklusive avdragbar moms. Det totala antalet leverantörer var 1998 st. och antalet fakturor var 148 637 st. se bild 1.

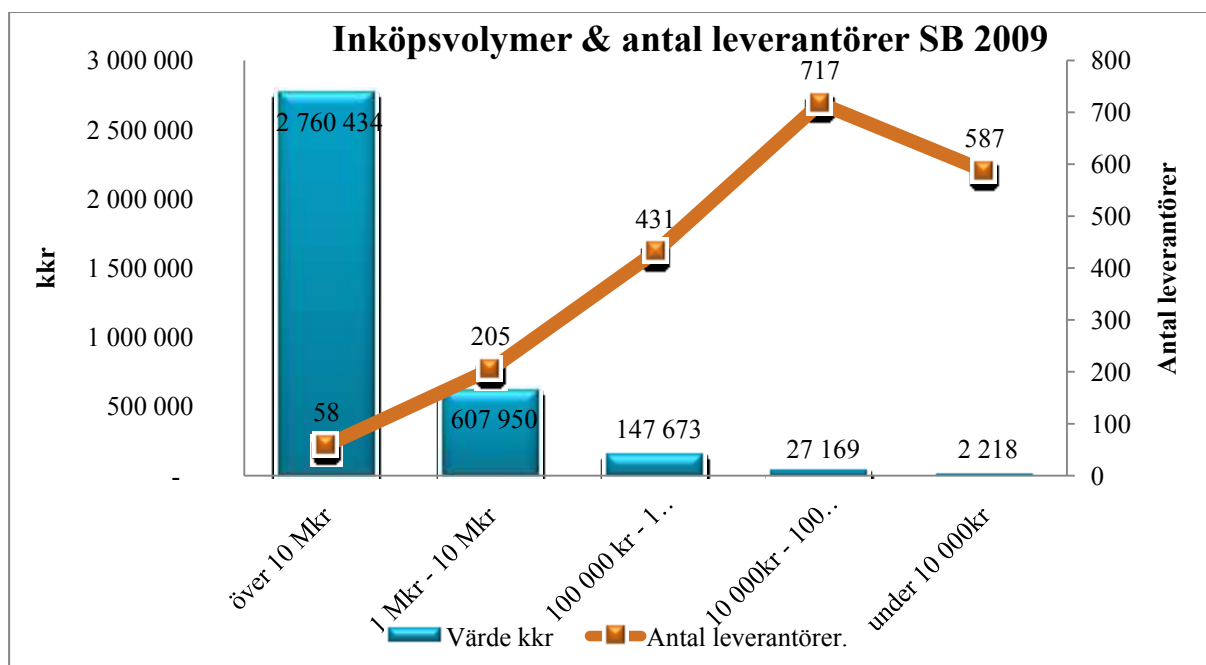


Bild 1

I en uppdelning av leverantörsreskontran ser man att 58 leverantörer (3% av leverantörerna) omsatte mer än 10 Mkr vardera. Dessa 3 % av leverantörerna står för

hela 78 % (2 760 Mkr) av Svenska Bostäders totala inköpsvolym 2009. De flesta av dessa leverantörer är byggtreprenörer eller leverantörer inom elkraft/värme.

35 % (694 st.) av leverantörerna har levererat för mer än 100 tkr och står för 99 % av den totala inköpsvolymen.

Svenska Bostäder har en stor grupp av leverantörer (36 %) som levererat för mellan 10 tkr – 100 tkr (717st). Dessa leverantörer står dock endast för 1 % av den totala inköpsvolymen.

29% (587 st.) av leverantörerna har levererat för under 10 000 kr, men står för mindre än 0,1 % av den totala inköpsvolymen.

Utifrån Svenska Bostäders konteringstabell kan följande översikt göras för 2009 enligt bild 2.

Översikt inköp SB 2009			
	Köpvärde	Antal leverantörer	Antal fakturor
Kärnverksamhet			
Energi	492 689 936	22	46700
Entreprenad*	2 050 065 846	214	8917
Fastighet**	123 776 282	259	22123
Material och varor	69 713 079	207	14918
Personal	391 386	6	152
Tekniska konsulter	86 307 054	89	1230
Underhåll och drift***	575 960 974	426	43848
Kärnverksamhet Totalt	3 398 904 557	1223	137888
Support			
Administrativa konsulter	18 330 942	21	287
Arbetsplats och kontor	18 026 286	179	3479
Ekonomi	2 651 527	6	170
IT (exkl. konsulter)	16 723 990	106	2723
Marknad och försäljning	59 269 942	118	1192
Material och varor	124 487	8	31
Personal	18 180 064	275	2081
Övr. tjänster	13 049 064	62	786
Support Totalt	146 356 302	775	10749
Totalt	3 545 260 860	1998	148637

***Entreprenad:** Nybyggnad, Ombyggnad, Stambyten, Lokalombyggnad och Stambyten står för de största posterna.

****Fastighet:** Lokalvård, Miljöanläggning, Säkerhet och Marktyor står för de största posterna.

*****Underhåll & Drift:** Delas upp i Reparation, Underhåll och serviceavtal

Bild 2

En "10 i topp-lista" över de leverantörer som står för störst inköpsvolym samt har flest fakturor, se bild 3.

Tio i topp 2009	
Leverantörer	Värde kr
SKANSKA SVERIGE AB	558 101 688
AB FORTUM VÄRME	340 000 418
PEAB BOSTAD AB	176 324 276
EINAR MATTSSON BYGGNADS AB	122 759 450
M3 BYGG & INSTALLATIONSGRUPPEN AB	75 924 636
NCC AB	74 623 140
J-O MYHRBERG'S BYGGSERVICE AB	72 519 867
TELGE KRAFT AB	68 105 598
MONTERA PLÅT & BYGG AB	58 369 519
STOCKHOLM VATTEN AB	55 967 921
Leverantörer	Antal fakturor
FORTUM MARKETS AB	17555
TELGE KRAFT AB	17320
HUSBYGGNADSVAROR HBV	8162
AB FORTUM VÄRME	7443
VÄXTHUSET UTVECKLING AB	4223
STOCKHOLM VATTEN AB	3843
SECURITAS BEVAKNING AB	3746
BSH HUSHÅLLSAPPARATER AB	3114
GLOBAL FASTIGHETSSERVICE	2921
RAGN-SELLS I STOCKHOLM AB	2885

Bild 3

Ramavtal samt projektupphandlade byggtreprenader

Svenska Bostäder har ca 400 ramavtal som upphandlas i egen regi. Dessa ramavtal är uppdelade på 127 avtalskategorier.

Ytterligare 40 avtalskategorier är ansvarsfördelade hos inköpare. Dessa avtalskategorier är upphandlade genom s.k. samordnade upphandlingar av i huvudsak tre samarbetspartners. Dessa är Stockholm stads serviceförvaltning, SKL Kommentus samt HBV.

Gemensamt för dessa avtal är att de i normalfallet avser anskaffning av varor och tjänster som inte är strategiska alternativt har en totalt låg inköpsvolym. Svenska Bostäder använder allt färre SKL Kommentusavtal samt av serviceförvaltningen upphandlade avtal då bl.a. upphandlingarna ofta blir överprövade med stora tidsförseningar som följd. Avtalen är oftast inte heller anpassade för Svenska Bostäders behov.

Projektupphandlade nybyggnads- och ombyggnadsentreprenader står för de två största upphandlingskategorierna i Svenska Bostäder, se bild 4.

Köpt volym på Svenska Bostäders avtal 2009

Bild 4 visar den köpta volymen på Svenska Bostäders ramavtal samt volymen på projektupphandlade nybyggnads- och ombyggnadsprojekt 2009. Ett antal av avtalskategorierna är sammanförda i tabellen nedan. Några av de mindre avtalskategorierna som inte tillhör kärnverksamheten ingår i kategorin Övrigt nedan. Däri ingår också direktupphandlingar.

Kategorier	Värde inkl. moms	Kategori	Värde inkl. moms
Entreprenad Nybyggnad (projektupphandling)	817 000 000	Tilläggsisolering vindar	10 000 000
Entreprenad Ombyggnad (projektupphandling)	507 000 000	Bevakningstjänster SB	9 800 000
Energi & Vatten	492 000 000	Rörarbeten över 10 000 kr	9 100 000
Stambyten	331 000 000	Reklambyråtjänster Vby C	7 300 000
Lokalombyggnader	137 000 000	Vitvaru- och tvättstugesevice	7 100 000
Bredbandsutbyggnad	115 000 000	Balkongrenovering	7 000 000
Byggarbeten 10 000 kr-5 Mkr	110 000 000	Byggarbeten Stadsholmen	7 000 000
Mark & Anläggning	95 000 000	Fastighetsjour	6 100 000
Målningsarbeten	85 600 000	Telefoni	6 100 000
Tekniska konsulter	85 200 000	Driftsmaskinisttjänster	6 000 000
Fasadrenovering	72 000 000	Bevakningstjänster Vby C	5 700 000
Hissmoderniseringar	70 000 000	Sanering Brand & Vatten	5 700 000
Städarbeten	54 000 000	Snöröjning/Takskottning	5 600 000
Serviceordrar (15 kategorier/ felavhjälpande underhåll)	50 000 000	Eventbyråtjänster Vby C	4 500 000
Styr & Regler	39 000 000	Möbel- och kontorsflyttning	4 200 000
Ventilationsarbete över 10 000 kr	32 000 000	Éntremattor	4 000 000
Hissrservice m.m. (6 kategorier)	27 000 000	Kopieringstjänster	3 500 000
Vitvaror	26 000 000	Postförmedlingstjänster	3 300 000
Takarbeten	25 000 000	Företagshälsovård	2 700 000
Låsservice	22 000 000	Reklambyråtjänster	2 700 000
Sopsugteknik	20 700 000	Klottersanering	2 600 000
El-arbeten	19 000 000	Arbetskläder	2 600 000
Administrativa konsulter	18 300 000	Sotning	2 500 000
Golvbelägningsarbeten	18 300 000	Webbyråtjänster	2 200 000
Grovavfall	16 000 000	Sanering Skadedjur	1 800 000
Säkerhetsdörrar Loftgång	15 000 000	Fönsterputs	1 500 000
Fönsterrenovering	13 000 000	Fruktkorgar	600 000
Förnödenheter (material)	12 200 000	Larmförmedlingstjänster	600 000
Säkerhetsdörrar trapphus	12 200 000	Kontorsmaterial	500 000
Köksluckor	11 000 000	Skyltar	500 000
Bemanningsstjänster	10 900 000	Övrigt	53 700 000
		Totalt	3 545 Mkr

Bild 4

Utbildning

Utbildningsnivån inom Inköpsenheten

De strategiska inköparna har akademisk bakgrund.

Svenska Bostäder har målsättningen att de strategiska inköparna ska vara diplomerade alternativt certifierade inköpare genom SOI (Sveriges Offentliga Inköpare). Idag är hälften av de strategiska inköparna certifierade.

Utbildningsnivå inom inköp/LOU för övriga anställda på Svenska Bostäder

Inköpsenheten tog under 2007 fram en intern ½-dags inköpsutbildning för olika tjänster inom Svenska Bostäder. Under 2007-2010 har totalt ca 25 utbildningstillfällen hållits med totalt närmare 400 deltagare.

Utbildning har hållits under 2007-2010 för:

AO-chefer, inköpsamordnare, fastighetsingenjörer, förvaltare, AO-ekonomer, boförmedlare, miljövärdar, bovärdar, trädgårdssamordnare, driftledare samt personal på Nybyggnadsenheten och Ombyggnadsenheten.

Direktupphandlingar

Svenska Bostäder har följt Kommunstyrelsens beslut från 071017 gällande riktlinjer för direktupphandling. Det innebär bl.a. att direktupphandling är tillåtet för upphandlingar upp till följande värden exkl. moms:

Material	200 000 kr
Tjänster	400 000 kr
Byggentreprenader	500 000

Fr.o.m. 15 juli 2010 gäller nya rättsmedelsdirektiv där maxbelopp för direktupphandling är 287 000 kr exkl. moms för alla typer av upphandlingar.

Större andelen av beställningarna görs i form av avrop på ramavtal genom elektroniska beställningar i IKS. Ett antal direktupphandlingar görs dock på Svenska Bostäder, men den totala inköpsvolymen på direktupphandlingar är liten och de flesta leverantörerna tillhör gruppen av leverantörer som levererar för totalt mindre än 10 tkr/år.

Utmaningar/Utblickar mot 2011 och framåt

Förändringar i ägardirektiv, vision, mål och strategier samt externa förändringar i form av bl.a. den ekonomiska konjunkturen samt förändrad lagstiftning påverkar Svenska Bostäders inköpsverksamhet betydligt.

Flera större förändringar av Svenska Bostäders verksamhet pågår och har pågått de senaste två åren. De mest betydande utmaningarna/förändringarna ur ett inköpsperspektiv är:

- upprustningen av Järvaområdet - Järvalyftet
- den omfattande och långsiktiga satsningen på underhållsåtgärder i Svenska Bostäders fastighetsbestånd
- satsningen på gröna gårdar och utemiljöer
- mål att nyproducera ca 800 lägenheter per år
- utförsäljning av hyresrätter till bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag
- Outsourcing av verksamheter
- kommande högkonjunktur för byggverksamheten i Stockholm
- Förändringar i lagstiftningen - Nya Rättsmedelsdirektiv/LOU

Järvalyftet

Den stora satsningen att upprusta Järvaområdet skapar stora investeringsvolymen som resulterar i kraftigt ökade inköpsvolymen fr.o.m 2010. Upphandlingsmässigt kommer det att krävas många fler stora projektupphandlingar på ombyggnader. I princip krävs en upphandlartjänst de närmsta tre åren bara till att göra projektupphandlingar åt Järvalyftet. Bolaget undersöker möjligheterna att teckna partneringavtal till lämpliga ombyggnadsprojekt på Järvaområdet för att säkerställa kvalitet, men samtidigt hålla nere kostnaderna. Det skulle också på sikt minska trycket på inköpsorganisationen. En viss del av den ökade inköpsvolymen kommer befintliga ramavtal eller nytecknade ramavtal att kunna nyttjas för.

Satsningen på Svenska Bostäders fastighetsbestånd

Ca 1 000 miljoner kronor satsas årligen på ombyggnad och underhållsåtgärder i Svenska Bostäder. Under perioden 2009-2013 satsas det ytterligare ca 800 miljoner kronor extra per år på att successivt rusta upp fastigheter, områden och stadsdelar genom Stockholm stads Stimulans för Stockholm. Detta innebär ett ökat antal större ombyggnadsupphandlingar. Likt Järvalyftet kommer delar av den ökade inköpsvolymen att kunna köpas på olika typer av ramavtal. Bolaget ser också över om något helt kvarter som ska renoveras skulle kunna upphandlas genom partneringavtal.

Gröna gårdar och utemiljöer

Svenska Bostäder har sedan ett par år haft särskild fokus på gårdar och utemiljöer. Alla de större gårdsupprustningarna upphandlas genom s.k. förnyad konkurrensutsättning vilket har fungerat väl. Bolaget har för avsikt att fortsätta med den typen av upphandling för upprustning av gårdar.

Nyproduktion av bostäder

De senaste åren har Svenska Bostäder upphandlat de flesta nybyggnadsprojekten genom s.k. samverkansavtal med ett antal större byggentreprenörer. Sedan ett år tillbaka görs dock endast projektupphandlingar av nyproduktion. Det innebär att upphandlingsverksamheten ökat det senaste året gällande nyproduktion trots en kraftig minskning av nybyggnadsprojekt under 2009. Antalet nybyggnadsprojekt under 2010 och 2011 kommer sannolikt ligga i nivå med 2009. För 2012 kan det dock bli en ökning av antalet nybyggnadsprojekt och då kommer det att krävas mer resurser för denna typ av upphandling om inte bolaget har upphandlat nya samverkans-/partneringavtal.

Utförsäljning av bostäder

Det kraftigt minskade antalet lägenheter på grund av försäljning av fastigheter till nybildade bostadsrättsföreningar innebär att ett antal avtalsområden relaterade till fastighetsförvaltning minskat i inköpsvolym. Det har dock inte resulterat i en minskning av antalet ramavtalsupphandlingar. Detta p.g.a. att Svenska Bostäder fortfarande har så stora inköpsvolymen att det är värt att göra ramavtalsupphandlingar.

Outsourcing av verksamheter

Svenska Bostäder har fortsatt vägen att outsourca verksamheter. Det innebär att dessa verksamheter istället behöver upphandlas och styras genom ett kund-leverantörsförhållande. Detta kräver resurser och kompetens både hos inköpsorganisation och ute i förvaltningen varifrån leverantörerna ska styras.

Kommande högkonjunktur för byggverksamheten i Stockholm

Under 2010 har byggverksamheten i Stockholm tagit sig ur en rejäl svacka. Ser man på de stora byggföretagens lagda order så är det mycket stor risk för överhettning de närmaste åren inom byggproduktionen. Det innebär att Svenska Bostäder kan räkna med färre anbud och högre inköpspriser de närmaste åren. Tyvärr brukar detta också medföra tidsförseningar p.g.a brist på både arbetskraft och material hos leverantörer och dess

underleverantörer. Detta gäller både Järvalyftet, andra större ombyggnader samt för nyproduktionen. Den förra högkonjunkturen klarade Svenska Bostäder sig bra bl.a. genom att ha samverkansavtal inom nyproduktion vilket Svenska Bostäder inte har idag. Ramavtal är också bra under högkonjunkturer och det har Svenska Bostäder.

Förändringar i lagstiftningen - Nya Rättsmedelsdirektiv/LOU

Under juli månad skedde en större förändring inom lagstiftningen gällande offentlig upphandling/LOU. Samtidigt infördes nya Rättsmedelsdirektiv.

Detta är en skärpning av Rättsmedelsdirektiven vilket kommer att innebära bl.a:

- Förvaltningsdomstol kan döma till ogiltighet av avtal bl.a. vid otillåten direktupphandling
- Konkurrensverket får rätt att väcka talan till domstol vid otillåten direktupphandling.
- Förvaltningsdomstol kan utdöma att upphandlande företag ska betala skadestånd på upp till 10 Mkr om inte upphandlingen följer LOU.
- Anbudsgivare kommer kunna kräva skadestånd för nedlagda kostnader i anbudsskedet om upphandlande företag ej följer LOU.

Sammantaget kommer inköpsvolymerna inom Svenska Bostäder att öka de närmaste åren trots minskning av antalet bostäder. Samtidigt har kraven på att strikt följa LOU ökat i och med de nyinförda Rättsmedelsdirektiven.

Slutord

Svenska Bostäder har sedan tre år byggt upp en ny inköpsorganisation och har kommit en bra bit på vägen att i alla led bli ett kompetent och effektivt bolag när det gäller upphandlings-/inköpsverksamheten. Bolaget är ett av Sveriges största investerare inom byggsektorn och med Järvalyftet, den ökade satsningen på underhållsåtgärder samt nyproduktion kommer bolaget fortsatt vara så ett antal år till.

Med växande upphandlingsvolym, kommande högkonjunktur och med nya hårdare lagkrav är det viktigt att bolaget fortsätter utvecklingsarbetet inom inköpsverksamheten.

Pelle Björklund