

Särskilda satsningar 2016-2018, äskar om extra medel

Flerårsbudget 2016-2018			
Särskilda satsningar	2016	2017	2018
Stödja kunder i behovsanalyser för lokalanpassning	1,0	1,0	1,0
Införande av energiledningssystem för att förtydliga och optimera arbetet med energiuppföljning och driftoptimering	1,0		
Stärka grönstrukturer och möjliggöra fungerande ekosystem	1,0	1,0	1,0
Nya uthyrningsmodeller	0,5	0,5	0,5
Utveckla stödsystem mot kundens behov, för ökad kvalitet och förenklade arbetssätt	6,0	6,0	4,0
HBT-certifiering av fastighetskontoret		0,5	
Utveckling och implementering av fastighetsutvecklingsplaner	0,7	1,2	2,0
Summa satsningar	10,2	10,2	8,5

Framtidsvision - Fastighetsförädling

Stödja kunder i behovsanalyser för lokalanpassning *1,0 mnkr årligen 2016-2018*

Att öka kundnöjdheten och kunskapen om kundernas långsiktiga behov och önskemål är ett av fastighetskontorets mål på lång sikt. För det krävs en professionell och kontinuerlig dialog och god service.

Kontorets flerårsfokus inom området innebär att förbättra återkoppling, tillgänglighet och kommunikation från kontorets medarbetare till våra kunder. Att lära känna kunden och bygga ömsesidigt goda relationer är ett arbete som tar tid och kräver stort engagemang. Det är i ett projekts tidiga skede det är som allra viktigast att beskriva vilken kravställning kunden har och vilken effekt som eftersträvas både i det enskilda projektet som för staden i sin helhet. I detta skede är kostnaderna relativt låga men möjligheterna att påverka stora.

Utveckling och implementering av fastighetsutvecklingsplaner

0,7 mnkr 2016, 1,2 mnkr 2017, 2 mnkr 2018

Fastighetskontoret förvaltar många olika fastigheter med skiftande verksamheter. För att få en klar bild över fastigheternas potential och optimera användandet behövs ett systematiskt arbete där fastigheternas nuvarande status kartläggs och analyseras.

Kontoret har som mål att tillhandahålla ändamålsenliga och flexibla lokaler som motsvarar de krav, behov och mål som verksamheterna har. Istället för att lösa problemen när de dyker upp, behöver ett förebyggande arbete påbörjas, genom att ta fram en långsiktig plan som ser till helheten så att fastigheternas krav behov och mål uppfylls både idag och i framtiden.

Framtidsvision - Hållbarhet

Införande av energiledningssystem för att förtydliga och optimera arbetet med energiuppföljning och driftoptimering

1,0 mnkr 2016

Fastighetskontoret certifierade under 2013 sitt ledningssystem enligt ISO-standarderna 9001 (kvalitet) och 14001 (miljö).

Ledningssystemet utgör nu en grund för ett gemensamt, kvalitetssäkrat och effektivt arbete inom kontoret. Kontoret avser att komplettera det befintliga ledningssystemet med ett energiledningssystem enligt ISO 50001. Med ett energiledningssystem har fastighetskontoret en grund för ett systematiskt och långsiktigt arbete med att sänka energianvändningen både i befintliga byggnader såväl som vid ny- och ombyggnation. Fastighetskontoret ska därför under 2016 införa ett energiledningssystem och certifieras enligt ISO 50001.

Stärka grönstrukturer och möjliggöra fungerande ekosystem

1,0 mnkr årligen 2016-2018

Då en växande stad medför en ökad konkurrens om stadens ytor är det viktigt att stärka grönstrukturer och möjliggöra fungerande ekosystem. Ekosystemtjänster har här en betydande roll i skapandet av en levande stad och i ett större perspektiv även dess fortlevnad.

Kontoret avser att använda ekosystemtjänster som ett verktyg i arbetet med att skapa en långsiktig hållbarhet i den växande staden. Kontoret behöver därför testa och utvärdera olika systemlösningar, konceptualisera ekosystemtjänster och ta fram en strategi för att dessa tjänster ska bli en naturlig del i fastighetskontorets verksamhet och förvaltning.

Framtidsvision - Kund

Nya uthyrningsmodeller

0,5 mnkr årligen 2016-2018

Fastighetskontoret ska erbjuda sina hyresgäster så bra lokaler och inomhusmiljöer som möjligt. Då staden växer och lokalkostnader är en stor del av stadens budget behöver lokalers nyttjandegrad öka.

Fastighetskontoret agerar idag som en traditionell fastighetsägare och hyr ut lokaler enligt standardiserade hyresavtal enligt jordabalken. Våra hyresgäster består både av externa och interna kunder och inriktningen är att använda gröna avtal i så stor utsträckning som möjligt. Jordabalken medger i nuläget två parter, en hyresvärd och en hyresgäst per hyresobjekt. För att göra det juridiskt möjligt att hyra till fler parter behöver ansvarsfördelning tydliggöras för till exempel försäkrings- och ansvarsfrågor, inventarier och städning,

FM-tjänster är tilläggstjänster som skulle kunna underlätta för ett delat nyttjande där även hyresgäster kan fokusera mer på sin kärnverksamhet. Innan detta kan erbjudas behöver utredning ske kring hur kostnader ska fördelas samt vilka tjänster staden kan erbjuda inom området.

Framtidsvision - Lönsamhet

Utveckla stödsystem mot kundens behov, för ökad kvalitet och förenklade arbetssätt.

6,0 mnkr för 2016 och 2017 och 4,0 mnkr för 2018

Fastighetskontoret arbetar med att kvalitetssäkra, förenkla och effektivisera verksamhetens informationshantering. Detta gynnar kontorets kunder, medarbetare och andra intressenter. Den allmänna utvecklingen inom digitalisering, mobilitet, informationsstrukturer samt it-verktyg innebär även att behovet av en mer strukturerad informationshantering ökar. Framsteg och genomslag för BIM (Byggnadsinformationsmodellering) möjliggör lösningar som inte tidigare var möjliga, men ställer samtidigt krav på utveckling av struktur och på innehåll i verksamhetens information.

Satsningen inleddes hösten 2013 genom att kontoret påbörjade ett program benämnt ”fastighetskontorets digitala förnyelse” som omfattar översyn, utveckling och strukturering av kontorets verksamhetsinformation samt en översyn av it-stöd för detta. Programmet är flerårigt och kräver medelstillsättning utanför

ordinarie budget. Satsningen innebär att kontorets administrativa kostnader kommer att minska genom att olika intressenter får tillgång till kvalitetssäkrad information på ett snabbare sätt.

Under 2013 och 2014 har fokus i programmet varit att se över och fastställa verksamhetens informationsbehov samt att skapa strukturer för detta. Kontoret har också i mindre projekt testat funktioner som för närvarande inte finns i kontorets it-stöd. Detta för att fastställa hur stödet bör fungera i framtiden. Allt detta med syfte att få fram underlag för kravställning på nya informationsstrukturer och utvecklat it-stöd. Därtill har viss funktionalitet, t.ex. it-stöd för mobila ronderingar, införts. Under 2015 kommer kontoret göra en samlad kravställning för att sedan gå in i upphandling av ny informationsstruktur och utökat it-stöd.

Under 2016 och 2017 planeras för införande av ny informationsstruktur inklusive migrering av befintlig information samt införande av nya it-stöd. Under 2018 ska resultaten överlämnas till förvaltning och programmet avslutas. Se även avsnitt pågående satsningar och ytterligare behov under avsnittet Framtidsvision Kund.

Framtidsvision - Medarbetare

HBT-certifiering av fastighetskontoret

0,5 mnkr 2017

Sedan 2008 erbjuder RFSL HBT-certifiering, som innebär att synliggöra organisationens strategiska arbete med att erbjuda alla anställda en god arbetsmiljö och ett respektfullt bemötande utifrån ett hbt-perspektiv. Kontoret kommer även under perioden att inleda ett arbete med bemötandefrågor. Satsningen på HBT-certifiering kommer att utgöra en del av det arbetet.