

Handläggare:
Åsa Stenmark, tf Kommunikationschef
Allan Hansson, IT-chef

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Ärendeansvarig:
Linus Johansson,
linus.johansson@stockholmshem.se
08-508 39 301

Innovation och digitalisering på Stockholmshem

Förslag till beslut

Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande.

1. Att godkänna bolagets redogörelse för Stockholmshems arbete med innovation och digitalisering.

Anette Sand
VD

Ärende

Ärendet beskriver Stockholmshems arbete med innovation och digitalisering efter skrivelse från ledamöterna Björn Ljung (L), Yvonne Fernell Ingelström m fl (M) och Stefan Svanström (KD)

Bakgrund

Stockholm står inför ett antal utmaningar rörande globalisering, digitalisering, krav på en ekologisk och socialt hållbar utveckling, kompetensförsörjning och en ökad konkurrens. För att möta dessa utmaningar, ihop med hela Stockholm Stads utveckling, är det angeläget att det finns en stark och välutvecklad kultur som främjar innovationer och arbetet med dem.

Stockholmshem, som en del av Stockholms stad, är en viktig aktör i att bidra till detta. Att arbeta aktivt med innovation är också viktigt för att vi ska kunna skapa värde för våra kunder och medarbetare, samt bidra till en hållbar samhällsutveckling.

Ärendet

Strategiarbete och innovationsforum

Bolaget har arbetat fram, men ej än implementerat, en strategi för digitalisering. Arbetet pågår för att sammanföra strategin med en plan för hur vi ska arbeta med innovation i ett bredare perspektiv. Planen ska presenteras för ledningsgrupp efter sommaren. I korthet går den ut på att det behövs en drivkraft inom bolaget som håller ihop vilka satsningar som sker och följer upp nyttoeffekterna samt att erfarenheterna når ut i verksamheten.

Fokusområden för innovation

Fokusområden är valda utifrån ägardirektiv, planeringsinriktning, bolagets mål samt frågor där bolaget har utmaningar och det finns stor utvecklingspotential.

- Digitalisering - både ett eget innovationsområde, och en möjliggörare för innovation inom flera andra områden, och har därför en särskild betydelse för innovationsarbetet
- Områdesutveckling - stadsdelsutveckling, lokala samarbeten mm
- Hållbart byggande - ny- och ombyggnad; energieffektivisering, arbetsätt, material
- Minskade utsläpp - mobilitet, leveranser etc
- Minskat ekologiskt fotavtryck - ekosystem, avfall, vatten etc

Digitalisering

Arbetet med att digitalisera tjänster för Stockholmshems hyresgäster har pågått under många år där bolaget nu står inför att utöka dessa i samband med införandet av nytt fastighetssystem och hemsida, under våren 2019.

I dagsläget finns e-tjänster på hemsidan för exempelvis felanmälan, tvättstugebokning, boka bilplats via e-signering, boka småförråd samt kundshop för det inre lägenhetsunderhållet. Utöver det finns även funktionalitet för att finna sina hyresavier, lägenhetsritning och kartor.

Stockholmshem har en hög ambition i att digitalisera tjänster för hyresgästerna vilket återspeglas i arbetet med att införa det nya fastighetssystemet. Ambitionen är att gå från dagens 11 tjänster till 27 stycken tjänster som direkt eller indirekt ökar nyttan för kunden och bolaget. Exempel på sådana tjänster är e-signering av hyresavtal vid avtalsteckning och uppsägning, ärendehantering och chatthantering.

Stockholmshem kommer med det nya systemet också att öka digitaliseringen av e-tjänster mot sina entreprenörer för bättre statushantering av sina ärenden och därmed ge hyresgästerna bättre insyn i statusen på sina pågående ärenden.

Innovativt och hållbart byggande

Stockholmshem har en tradition att driva utvecklingsarbete inom bostadsbyggandet både gällande process samt produkt. Stockholmshem har som strategi att följa utvecklingen som sker i branschen via medlemskap i olika branschorganisationer, nätverk och deltagande i seminarier mm, och därefter besluta om test av olika samarbetsformer, pilotprojekt, tekniska lösningar etc. Som exempel kan nämnas att Stockholmshem var en av grundarna till det som idag är BVB (byggvarubedömningen) samt tidigt införde internt krav på energieffektivitet innebärande att där det var tekniskt möjligt och ekonomiskt försvarbart bygga bostäder som använder max 55 kWh/kvm Atemp.

Stockholmshem har byggt Stockholms första flerfamiljshus som klassats Guld enligt Miljöbyggnad och bygger nu ett flerfamiljshus som på årsbasis ska generera mer energi än det använder, detta genom att använda förhållandevis nya tekniska lösningar.

Stockholmshem driver tillsammans med Familjebostäder, Svenska Bostäder, stadens olika förvaltningar samt entreprenörer projektet ”Stockholmshuset”. Projektet syftar till att via delvis nya samarbetsformer bygga kvalitativa bostäder på kortare tid och till lägre kostnader än ”vanliga” bostadsprojekt. Tillsammans har inblandade aktörer sett över processen i tidiga skeden för att identifiera kritiska beslutspunkter i syfte att minimera tiden från start PM till byggstart. Exempelvis kan nämnas Stockholmshemets projekt Karneolen där planprocessen tog 16 månader, att jämföra med snittet som är 5,5 år.

Tillsammans med systerbolagen driver Stockholmshem sedan i höstas också ett projekt för att attrahera utländska entreprenörer. Arbetet kommer att innebära att förfrågningsunderlag (ritningar, beskrivningar, gränsdragningar, ansvarsförhållanden m.m.) behöver förändras och en gemensam teknisk plattform behöver utvecklas för gemensam marknadsföring mot utländska entreprenörer.

Vidare har Stockholmshem tillsammans med Familjebostäder och en privat hyresrättsbyggare inlett ett samarbete för att gemensamt vidareutveckla en teknisk plattform som öppnar för ökad utländsk konkurrens för främst betongstommar. Arbetet innebär också att vidareutveckla yteffektiva lägenheter, t ex 3 rum och kök 44 kvm vilket medför lägre hyra/rum.

I arbetet med digitalisering har Stockholmshem på prov infört ett webbaserat verktyg för hantering av tillval som hyresgäster erbjuds i nyproduktionsprojekt. Med verktyget kan man skapa digitala bilder på sin lägenhet med olika tillvalslösningar samt kostnadsberäkningar för dessa. Hyresgästen kan beställa via e-signering, utan att besöka Stockholmshemets kontor. Valen skickas direkt till respektive entreprenör, vilket spar tid och minskar risk för missförstånd mellan kund och handläggare.

I projektering arbetar Stockholmshem med 3D-projektering vilket skapar bättre möjlighet att upptäcka projekteringsfel (ex undvika att olika installationer ”krockar”) samt förenklar arbetet med 3D-visualisering av hus och lägenheter i samband med uthyrning. Ritningar och övrig projektanknuten dokumentation sparas digitalt.

Det pågår ett arbete med att implementera ett projektstyrningsverktyg, vilket skapar bättre möjlighet att överblicka och styra byggproduktionsprocessen.

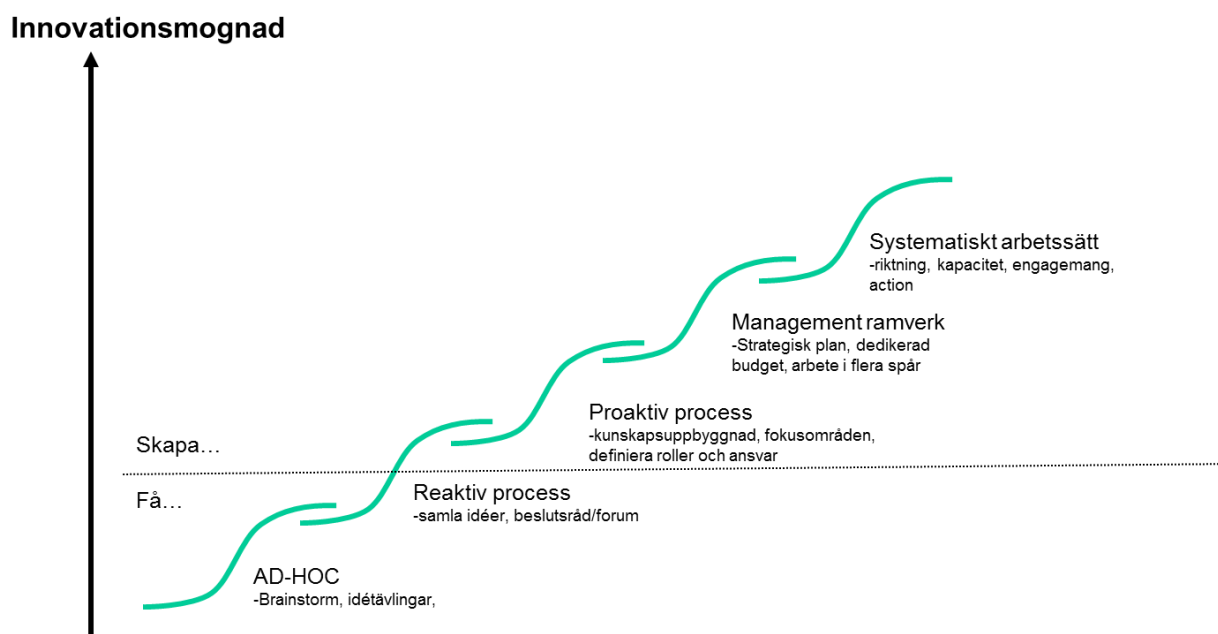
Resurser och samarbeten

StockholmsHems viktigaste resurs är våra medarbetare, deras kunskap och innovationskraft. Detsamma gäller de vi verkar för, våra hyresgäster, vars önskemål och drivkraft att utveckla och förbättra sitt boende är bra underlag till innovation. Hos många av våra leverantörer finns innovationskraft och vi utvecklar arbetssätt och processer i samarbete med dem.

StockholmsHem ingår i ett flertal samarbeten och föreningar som främjar innovationsarbetet. Exempel är Sustainable Innovation, SABO, Fastighetsägarna, IQ Samhällsbyggnad. Våra systembolag utgör viktiga samarbetspartners då vi ofta delar utmaningar och utvecklingspotential och vi har ett tätt samarbete i många frågor. Stockholms stads resurser i form av projekt, arbetsgrupper och nätverk är viktiga i arbetet, liksom kontakt och samarbete med akademien såsom KTH. Vi är lyhörda och positiva till samarbeten med startups och andra aktörer.

Bolagets analys och bedömning

Bolagets analys och bedömning är att vi idag har ett aktivt innovations- och digitaliseringsarbete, inte minst inom byggprocessen och tjänster gentemot våra hyresgäster. Vi ligger dock någonstans mellan en reaktivt och proaktiv nivå och behöver ta klivet vidare för att skapa ett strukturerat arbetssätt och en ökad innovationsförmåga. En plan för att uppnå detta tas fram i detta nu och ska beslutas av bolagets ledningsgrupp i slutet av sommaren.



Källa:
Orren Shallit, Amplify., föredrag mars 2018, SSE (översatt)

Bilaga. Skrivelse från ledamöterna