

Kategoristrategi

Eiendom



Bakgrunn.....	2
Nøkkelinformasjon om innkjøp på kategori Eiendom	2
Hovedprinsipper	3
Prinsipper for delkategoriene med aktiviteter	3
1. Renhold.....	3
2. Bygningsdrift.....	4
3. Energi	4
4. Sikkerhet	5
5. Transport	5
Aktuelle målsetninger.....	5
Oppfølging av kategoristrategien	6

Bakgrunn

Kategoristrategi Eiendom følger opp OsloMet – storbyuniversitetet (OsloMet) sin [innkjøpsstrategi 2020](#). Innkjøpsstrategi 2020 skal bygge opp mot hovedmål 4 i virksomhetsstrategi [Strategi 2024](#) som ble vedtatt i juni 2017 og har som mål om å kontinuerlig forbedre og effektivisere administrative tjenester. OsloMet anskaffer varer og tjenester for ca. 700 millioner kroner årlig, og forbedringer i anskaffelsesarbeidene kan bety gevinster som kan overføres til kjerneoppgavene til universitetet.

Kategoristrategi Eiendom legger føringer for arbeidet med anskaffelser og kontraktsforvaltning på Eiendom. Strategien har til hensikt å være et dynamisk dokument med operasjonelle tiltak som skal benyttes i forbindelse med fremtidige anskaffelser og kontraktsforvaltning.

Kategoriens ansvar har sammen med kategoriteam utarbeidet dokumentet og det er godkjent av eiendomsdirektør og økonomidirektør.

Nøkkelinformasjon om innkjøp på kategori Eiendom

Kategori Eiendom omfatter kjøp av varer og tjenester for ca 100 millioner årlig, samt at det er investerings- og utviklingsprosjekter som varierer fra år til år. Husleie er unntatt.

Kategorien har 236 leverandører, hvorav 10 leverandører utgjør 80 % av volumet, 22 leverandører utgjør 15 % og 204 utgjør de resterende 5 % av volumet.

Det er per november 2018 en avtaledekning på ca. 70-75 % og 35 rammeavtaler å forvalte.

Høsten 2018 utgjorde e-handelsandelen 72 % av alle bestillinger (42 % snitt på OsloMet).

Kategori Eiendom består av 5 delområder med følgende innhold og verdi:



Hovedprinsipper

Det er definert følgende 6 hovedprinsipper som ligger til grunn for alle kjøp av varer og tjenester innenfor kategori Eiendom ved OsloMet.

1. En profesjonell, etisk og samfunnsansvarlig aktør innen eiendomsforvaltning.
2. Fremoverlente og kompetente, vi fremmer nyteknning, innovasjon og utfordrer leverandørene, samt åpner for mindre aktører i størst mulig grad.
3. Opptatt av god avtaleoppfølging, avtalt pris og kvalitet. Beste praksis.
4. Fokuserer på å ha en optimalisert leverandørportefølje.
5. Aktive på å ta i bruk elektroniske systemer, fra behov til betaling.
6. Gevinstrealisering og synliggjøring av disse.

Prinsipper for delkategoriene med aktiviteter

1. Renhold

- Renholdet ved OsloMet skal ha kvalitet og frekvenser som er hensiktsmessig etter areal typer og aktivitet på OsloMet.
 - INSTA-800, vurdere kvalitetsstandard ved utlysninger av nye konkurranser.
 - Kjenne til behovet og arealbruk.
 - Åpne for fleksible justeringer i tjenesteleveransen, da det er stor sannsynlighet for endring i behov og arealbruk.
- Renholdet skal til enhver tid utføres iht. gjeldende lønns- og arbeidsvilkår i bransjen.
 - Ha oppdaterte formuleringer i konkurransegrunnlaget/kontrakten mtp. disse vilkårene.
 - Egenerklæring ved oppstart, stikkprøver hver 6, måned, håndheve egen rutine for påseplikt.
 - Bruk kvalifikasjonskrav; Godkjent renholdsbedrift fra Arbeidstilsynet.
- Outsourcing av tjenesten 100 % på sikt.
 - Naturlige avganger fører ikke til nyansettelser.
- Belønne nyteknning og innovasjon på renholdsmetoder, selvbetjente løsninger og digitalisering i anskaffelser.
 - Innovasjon og nyteknning belønnes i anskaffelsen, eks. i tildelingskriterie.

- Miljøfokus i hver anskaffelse.
 - Målbare og operasjonelle miljøkrav på produkter og renholdsmetoder.

2. Bygningsdrift

- Avtaledekning innenfor områder hvor det er mange leverandører.
 - Ta i bruk analysegrunnlag for å avdekke områder uten avtale.
 - Inngå rammeavtaler der det er hensiktsmessig.
- Minimere ad-hoc kjøp og direkteanskaffelser.
 - Øke avtaledekning (se over).
 - Øke kunnskap om innhold og bruk av kontraktene; kontraktsoppfølging, kommunikasjonsplattform med aktuelle bestillere ved behov. Finne egnet system/forum.
 - Revisjoner jevnlig. Utarbeid plan for revisjon og gjennomfør, avvik følges opp med forbedringstiltak.
- Ekstra fokus på avtaleforvaltning.
 - Se på hensiktsmessig fordeling av kontrakter per avtaleforvalter.
 - Workshops; hva er beste praksis for å følge opp tjenesteleverandører.
 - Verktøy og retningslinjer. Støtte seg på veileder som utarbeides av innkjøp sentralt.

3. Energi

- Se på mulighet for å oppnå bedre betingelser på spotpåslag/administrasjon.
 - Gjennomfør markedsanalyse.
- Få bedre oversikt på strømliveransen.
 - Fokus på rapportfunksjon og statistikk.
- Bygge ut den interne kompetanse innen energi.
 - Kompetansedeling i avdelingen.

4. Sikkerhet

- Sikkerhetstjenesten må kunne justeres fortløpende etter behov.
 - Fleksible kontrakter som kan endres dersom sikkerhetstiltak må økes eller nedjusteres.
- Minske sårbarhet på kompetanse samt øke kompetansen.
 - Ha den rette kompetansen hos de ansatte. Kartlegg kompetanse og kompetansebehov, plan for kompetanseheving.
 - Intern kompetanseheving, dele kompetanse, sikre kunnskap
 - Øke kompetanse, kursing jevnlig og etter behov.
 - Kjenne leverandørmarkedet; delta i leverandørkonferanser,
 - nettverksbygging.
 - Samarbeid med IT, tydelig ansvarsfordeling og roller.
- Nyteknning innenfor sikkerhetsløsninger, selvbetjente løsninger.
 - Søke innovative/selvbetjente løsninger.
 - Øke markedskunnskapen gjennom ekstern påvirkning.

5. Transport

- Fremme miljøvennlige alternativer.
 - Operasjonelle og målbare miljøkrav til leverandører (Utslipp, eco driving, belønne alternative transportmidler). Se til Difi standard.
 - Elbiler og/eller hybrid for OsloMet sine egne biler. Ren el hvis utviklingen tilsier det.
 - Tilrettelegge for sykling og gåing for studenter og ansatte.
 - Samarbeide med eksterne aktører, eks. Oslo Kommune. Synliggjøre arbeidet som gjøres på OsloMet.
 - Bevisstgjøre studenter og ansatte på alternativer til transport (eks videokonferanse).
- Oppnå bedre rapportering på bruk av transport og flyttetjenester.
 - Fokus på rapportfunksjon i rammeavtalene.
 - Hensiktsmessig booking av OsloMet biler.

Aktuelle målsetninger

- 90-95 % avtaledekning.
- 80 % e-handel.

- Spare 5 % i året: Realiserbar gevinst, Kvalitetsgevinst, Effektivisering.
- Omdømmegevinst.
- Fremtidige kostnadsunngåelser.

Oppfølging av kategoristrategien

- Kategoristrategi Eiendom gjelder frem til 2022, men er et dynamisk dokument som oppdateres fortløpende av kategoriansvarlig ved behov.
- Anskaffelsesleder følger opp at strategien blir ivaretatt i den enkelte anskaffelse.
- Kategoriansvarlig tar en status etter hver anskaffelse over 500.000, for å dokumentere evt. gevinster og synliggjøre disse.
- Kategoriansvarlig lager et notat i hhv. juni og desember hvert år for å synliggjøre resultater iht. de aktuelle måltallene og følge opp øvrige aktiviteter. Dette går til økonomidirektør og eiendomsdirektør.