

Kommunstyrelsen

Investeringsbeslut och startbesked för ett nytt fastighetssystem

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

1. Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.
Kommunfullmäktige beviljar investeringsmedel om 2 miljoner kronor i syfte att upphandla ett nytt fastighetssystem.
2. Under förutsättning av att kommunfullmäktige beviljar investeringsmedel enligt punkten 1 ger kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott startbesked för investering i syfte att upphandla ett nytt fastighetssystem.
Detta beslut fattas med stöd av punkten 37 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Lokalenheten lever idag med ett föråldrat fastighetssystem som har brister i funktionalitet och användarvänlighet. I samband med att kommunen expanderar och kraven på lokalenheten ökar är det mycket angeläget att byta ut det nuvarande fastighetssystemet om lokalenheten ska klara av uppdraget. Lokalenheten har därför genomfört en behovsanalys och undersökt vad marknaden har att erbjuda och utifrån det arbetat fram ett underlag för upphandling av ett nytt fastighetssystem. För att genomföra bytet av fastighetssystemet beräknar lokalenheten en kostnad på 2 miljoner kronor.

Ärendet

Nacka kommun bygger stad. Som en konsekvens av arbetet med den framväxande staden kommer kraven på lokalenhetens förmåga att svara upp som stödenhet att öka ytterligare. Utifrån den insikten har lokalenheten initierat ett omfattande organisatoriskt arbete där organisationsstrukturen har ställts om mot ett processorienterat arbetssätt, roller på enheten förtydligats, effektiva uppföljningsmetoder framarbetas och omfördelning samt nyrekrytering



av tjänster genomförts. För att dessa åtaganden ska nå sin potential fordras att administrationen har rätt förutsättningar och inte som nu begränsas av bristerna i det fastighetssystem som används.

Lokalenhetens nuvarande fastighetssystem togs i bruk 1997¹. Fastighetssystemet bygger på en föråldrad teknik som är oacceptabelt långsam att jobba med, svår att navigera i och har ett flertal brister i sitt informationsunderlag. Bland annat saknar fastighetssystemet en välfungerande dokumenthantering, något som har skapat en spridning av digitala dokument och som försvårat arbetet med att följa upp verksamheten. Det saknas inbyggda funktioner för att hantera ritningar, vakanser och intäktsbortfall på ett bra sätt. Bristerna i fastighetssystemet skapar därför ett omfattande dubbelarbete då viktigt arbetsmaterial måste bearbetas utanför systemet innan det kan återföras.

Att leverantören av det nuvarande fastighetssystemet har utvecklat en ny produkt ses som en risk då det kan innebära att uppdateringar som säkerställer kompatibilitet med annan mjukvara (exempelvis nya operativsystem) får lägre prioritet.

Sammantaget kan sägas att fastighetssystemets höga trösklar för användarna jobbar mot organisationens mål om att vara tillgänglig, transparent och lärande. Bristerna i förutsättningar för en god informationshantering skapar långa handläggningstider och försvårar kunskapsöverföringen mellan medarbetare.

Lokalenheten har därför låtit utreda vilka krav som måste ställas på ett fastighetssystem för att dels leva upp till dagsläget, dels vara förberett för framtida utmaningar. I det arbetet har marknaden kartlagts genom förfrågningar till andra kommuner och fastighetsbolag. Även större leverantörer av fastighetssystem har visat upp vad deras produkter har att erbjuda. Utifrån detta arbete anser sig kommunen kunna formulera ett underlag för att kravställa funktionalitet på ett nytt fastighetssystem som svarar mot de behov som finns och förväntas komma inom en överskådlig framtid.

I stora drag handlar behovet om ett system som erbjuder en intuitiv och modern helhetslösning där samtlig information om fastigheter i den kommunala förvaltningen inryms. Fastighetssystemet ska erbjuda en egen dokumenthantering med versionshantering för att göra information klassificerbar, sökbar och möjlig att överskåda. Ritningar måste vara lätta att hantera och uppdatera. Det måste vara mobilt och välfungerande vid arbete på distans och ute på fältet. Även orderhantering för möjlighet att övervaka, följa och godkänna utförande av arbetsorder önskas av systemet, ett område där lokalenheten ser stor potential i kostnadsbesparingar om det implementeras rätt i kommande upphandling av driftentreprenör.

¹ Avtal Informationsystem för fastighetskontoret i Nacka kommun, 1997-09-19



Tidplan för genomförande

Ambitionen, förutsatt att kommunfullmäktige beviljar investeringsmedel, är att upphandlingsunderlaget ska vara publicerat i början på juni och sträcka sig fram till utgången av augusti månad, med en månad till utvärdering av inkomna anbud.

Utifrån önskemålet om en standardlösning med minsta möjliga kundspecifika anpassningar är målet att systemet ska vara implementerat och driftsatt kring årsskiftet.

Ekonomiska konsekvenser

De direkta ekonomiska konsekvenserna förväntas bli en investering om två miljoner kronor och utgår från den prisbild kommunen fått vid samtal med leverantörer och organisationer som nyligen genomfört liknande upphandlingar. Kostnaden för själva produkten förväntas hamna inom spannet 0,8 – 1,3 miljoner kronor och konsultarvoden beräknas uppgå till 0,7 miljoner för kundanpassningar, datamigrering, installationer och utbildning av lokalenhetens personal. Eftersom lokalenheten på egen hand avser att genomföra större delen av migreringen av data reduceras kostnaderna avseende konsultarvoden markant.

Lars Nylund
Tf enhetschef
Lokalenheten

Robert Westerlund
Biträdande förvaltare
Lokalenheten