

STRATEGI 2022 – 2030

EIENDOMSAVDELINGEN

UNIVERSITETET I BERGEN

Gode bygg – et fremragende universitet
- sammen skaper vi et godt studie- og arbeidsmiljø



Fysisk arbeidsmiljø

**Eiendomsforvaltning og
tjenesteleveranser**

Organisasjon, ledelse, HMS

Klima, miljø og omgivelser



Innhold

VISJON	4
INNLEDNING	4
STRATEGIMODELL	5
VERDIER – EIENDOMSAVDELINGENS LEVEREGLER	5
FOKUSOMRÅDER	6
HOVEDMÅL OG DELMÅL	7
OPPFØLGING AV STRATEGIDOKUMENTET	10
KILDER	10





VISJON

Gode bygg – et fremragende universitet

- sammen skaper vi et godt studie- og arbeidsmiljø



INNLEDNING

Eiendomsavdelingens strategi inneholder visjon, verdier og mål for avdelingens faglige og organisatoriske virksomhet. Målene er inndelt i fokusområder, hovedmål og delmål. Avdelingens handlingsplaner skal utarbeides med basis i denne strategien. I 2021-2022 gjennomførte Eiendomsavdelingen en omfattende prosess for å oppdatere strategien og holde denne relevant. Revidert strategi gjelder for perioden 2022-2030, og bygger på strategien for 2014-2018, men med reviderte fokusområder, hovedmål og delmål. Levereglene er fortsatt de samme.

Eiendomsavdelingen er en del av sentraladministrasjonen ved UiB og er en profesjonell eiendomsforvalter og en tjenesteleverandør. Vi leverer tjenester til UiBs fakulteter, institutter, avdelinger, UM, UB, Sammen, Norce og andre eksterne leietakere. Våre brukere er tilknyttet disse som studenter, ansatte, gjester eller på annet vis.

Eiendomsavdelingen er ansvarlig for forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling av alle universitetets bygninger, tekniske anlegg og uteareal. Våre universitetsområder skiller seg fra de andre store universitetene ved at store deler av bygningsmassen er en integrert del av et bysentrum. Mange av byggene våre er opprinnelig ikke bygget til universitetsformål og vi har svært variert bygningsmasse med kontoriserde byvillaer, museer, idrettsanlegg og avanserte laboratoriebygg.

Eiendomsavdelingen skal gjennom planlegging og daglig forvaltning, sikre at UiB og tilsluttede virksomheters behov for arealer, bygninger, bygningsteknisk infrastruktur og drift av denne blir oppfylt. Vi utfører i tillegg en lang rekke servicetjenester overfor UiBs studenter, ansatte og publikum – f.eks. post- og transporttjenester, administrasjon av adgangskort, utleie av lokaler, administrasjon og utleie av gjesteboliger, utleie av velferdshytter, parkering mm.

Vi skal arbeide for å skape best mulig vilkår for universitetets kjernevirksomhet – utdanning, forskning, formidling og innovasjon.

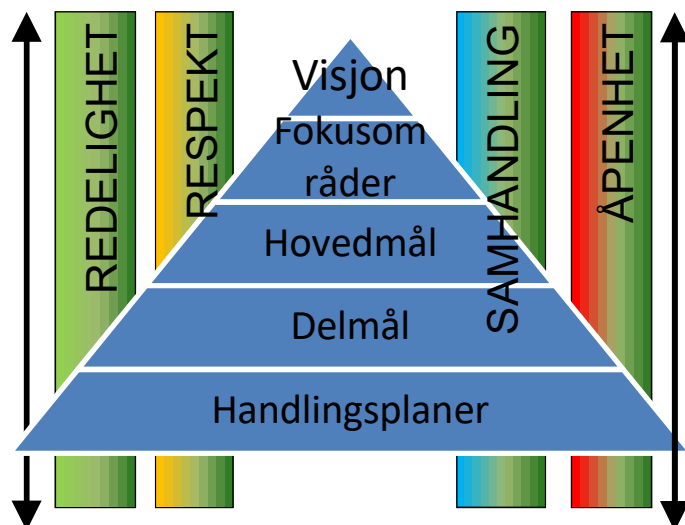
Eiendomsavdelingen har høyt kompetente medarbeidere som drifter og utvikler eiendommassen og leverer tjenestene. Gjennom informasjon, prosesser og behovsmeldinger samhandler Eiendomsavdelingen med sine brukere.

I arbeidet med strategien har det vært viktig å ha fokus på tiltak som vil gi gode vilkår for universitetets kjernevirksomhet, samtidig som vårt ansvar for forvaltning av eiendommassen skal gjennomføres på en god og forsvarlig måte. Vi legger stor vekt på hensynet til HMS i alle deler av virksomheten og HMS skal være retningsgivende for alle prioriteringer. Vi ønsker å få til en optimal utnyttelse av de ressursene som stilles til rådighet for avdelingen.

Fakta om Eiendomsavdelingen:

- UiB eier og drifter til sammen 95 bygg - til sammen ca. 415 000 m²
- UiB leier inn areal på ca. 124 000 m², deler av dette driftes av andre
- Eiendomsavdelingen har ca. 105 ansatte i hel og deltidsstillinger (ca. 100 årsverk)

STRATEGIMODELL



Strategimodellen viser hvordan vi har bygget opp strategien med en visjon på toppen, fokusområder som er vesentlige å rette oppmerksomheten mot i vårt arbeid, hovedmål for hvert fokusområde og derunder delmål for strategiperioden. Til hvert delmål utarbeides det konkrete handlingsplaner for strategiperioden – disse revideres og oppdateres flere ganger i løpet av strategiperioden.

Pilene på siden av modellen symboliserer at påvirkningen går begge veier i strategien, og selv om visjonen står på toppen av pyramiden har det størst betydning det arbeidet som følges opp gjennom handlingsplanene. Det er den konkrete jobben som må gjøres for å kunne oppnå delmål, hovedmål og visjonen.

De bakenforliggende kolonnene symboliserer Eiendomsavdelingens verdigrunnlag i form av våre leveregler: redelighet, respekt, samhandling, åpenhet. Levereglene skal gjennomsyre organisasjonene og alt arbeidet vi gjennomfører.

En oversikt over strategien med visjon, fokusområder, hovedmål og delmål er også presentert i en egen brosjyre med skjema og figurer.

VERDIER – EIENDOMSAVDELINGENS LEVEREGLER

Eiendomsavdelingens virksomhet skal kjennetegnes av:

- REDELIGHET -** Vi er tydelige, tar ansvar og holder det vi lover
- RESPEKT -** Vi respekterer hverandres forskjeller og viser omtanke for hverandre
- SAMHANDLING -** Vi har felles mål om løsninger til beste for UiB og jobber sammen for å nå disse
- ÅPENHET -** Vi deler informasjon og gir eller tar imot konstruktive tilbakemeldinger



FOKUSOMRÅDER

De fokusområdene som er plukket ut for denne strategiperioden er basert på innspill fra alle enheter ved avdelingen. Det har vært et mål at alle ansatte skal kunne kjenne seg igjen i ett eller flere av fokusområdene knyttet til sitt daglige virke.

De fokusområdene som er gjeldende for denne strategiperioden er:

- **Fysisk arbeidsmiljø**
- **Eiendomsforvaltning og tjenesteleveranser**
- **Organisasjon, ledelse, HMS**
- **Klima, miljø og omgivelser**





HOVEDMÅL OG DELMÅL

FYSISK ARBEIDSMILJØ

HOVEDMÅL

- A. Eiendomsavdelingen skal levere arealer som underbygger kjernevirksomhet av høy kvalitet for studenter, ansatte og øvrige brukere.

Delmål:

1. I samarbeid med brukere utvikle læringsmiljø som er i henhold til UiB sin overordnede strategi for fysisk læringsmiljø i fremtiden.
2. Sikre og ivareta godt inneklima i arealene innenfor gjeldende lover og forskrifter, samt innenfor eksisterende rammer.
3. EIA skal ha god kunnskap om kjernevirksomhetens arealbehov og skal ha, eller kunne skaffe seg, kunnskap om hva som er godt fysisk arbeidsmiljø for UiB sine brukere.

EIENDOMSFORVALTNING OG TJENESTELEVERANSER

HOVEDMÅL

- B. Det skal foreligge overordnede kvalitetsmål på de tjenestene som Eiendomsavdelingen leverer.

Delmål:

4. Definere tjenestilbudet slik at Eiendomsavdelingen og brukerne har felles forståelse av leveranser og kvalitet.
5. Utvikle en strategi basert på tilstandsbasert og verdibevarende vedlikehold, med formål å opprettholde eller øke kvaliteten på eiendommene og tilstrebe en gjennomsnittlig vektet tilstandsgrad for bygningsmassen på 1.
6. Effektiv arealutnyttelse og redusere areal i henhold til gjeldende Masterplan gjennom å samarbeide med brukerne om arealbehov og forståelsen og betydningen av dette. (KPI mot andre).
7. Tilrettelegge for kostnadseffektiv eiendomsforvaltning og måling på relevante KPIer for sammenligning for utvikling (benchmarking, brukerundersøkelser).
8. Måltrettet utvikling av eiendommens kvaliteter, herunder å ivareta og synliggjøre kulturhistoriske og arkitektoniske kvaliteter.
9. Sikre at lovpålagte krav og instruksjoner overfor eier (Kunnskapsdepartementet) og bruker blir ivaretatt.

HOVEDMÅL

C. Eiendomsavdelingen skal være en profesjonell eiendomsforvalter og byggherre.

Delmål:

10. Ha felles prosesser og integrerte systemer med instruksjoner, prosedyrer og rutiner for samordnet planlegging og styring av eiendomsforvaltningen.
11. Utvikle systemer for å bedre langsiktig behov for lokaler (vurdering av brukerbehov opp mot f.eks. å ta ned areal, og arealkoordinering).
12. Videreutvikle internhusleieordningen for å tilrettelegge for effektiv arealutnyttelse og arealeffektivisering. Leie minst mulig eksternt.
13. Kvalitetssikre leieforhold og formelle eierforhold.
14. Drive frem kostnadseffektive konsept og løsninger i tillegg til kostnadseffektive prosjektgjennomføringer.
15. Følge opp systemet for bygg- og verdisikring.

HOVEDMÅL

D. Eiendomsavdelingen skal effektivisere eiendomsforvaltningen og bedre fellestjenestene som støtter kjernevirksomheten gjennom digitalisering / digital transformasjon.

Delmål:

16. Utarbeide en egen digitaliseringsstrategi for Eiendomsavdelingen – fornye, forenkle og forbedre – henvise til UiB's digitaliseringsstrategi.
17. Søke å få merverdi av data / informasjon og systemer som vi allerede har.
18. Legge til rette for nye og bedre tjenester – enkle å bruke, effektive og pålitelige.

ORGANISASJON, LEDELSE, HMS

HOVEDMÅL

E. Eiendomsavdelingen skal ha en effektiv organisasjon med riktig kompetanse, tverrfaglig samarbeid og tilstrekkelig ressurser tilpasset oppgavene.

Delmål:

19. Ha en tilpasset organisasjonsstruktur som støtter målene om eiendomsforvaltning og eiendomsutvikling.
20. Eiendomsavdelingen skal drive kompetanse- og kunnskapsutvikling for å forvalte porteføljen på best måte.
21. Øke digitaliseringskompetansen for alle ansatte.
22. Arbeide med tiltak som styrker fellesskapsfølelsen i avdelingen og med resten av universitetet.
23. Få til en samordnet arealforvaltning på tvers i EIA.

HOVEDMÅL

- F. Eiendomsavdelingen skal forebygge uønskede hendelser og ha høy oppmerksomhet på Helse, miljø og sikkerhet (HMS) for egne ansatte, brukere og leverandører.

Delmål:

24. Sikre høy bevissthet om HMS blant egne ansatte.

KLIMA, MILJØ OG OMGIVELSER

HOVEDMÅL

- G. Eiendomsavdelingen skal være en pådriver for at UiB når sine klima og miljømål.

Delmål:

25. Eiendomsavdelingen skal innføre mål om sirkulærøkonomi.
26. Eiendomsavdelingen skal innføre UiBs miljøprogram.
27. Eiendomsavdelingen skal arbeide for å hente ut merverdi av bygg, anlegg og systemer som vi allerede har.
28. Eiendomsavdelingen skal arbeide systematisk for å redusere klimabelastning fra bruk av arealer, materialer og energi.
29. Byggeprosjekter skal utarbeide miljøoppfølgingsplaner tilpasset tiltaket.

HOVEDMÅL

- H. Eiendomsavdelingen skal være en god samarbeidspartner.

Delmål:

30. Bidra til gode byrom gjennom godt vedlikeholdte eiendommer og eiendomsutvikling.
31. Utvikling gjennom aktivt samarbeid med offentlige og private aktører.
32. Påse i byggherre-rollen at seriøsitetsarbeidet følges opp iht. regelverket – inkl. etisk handel, arbeidslivskriminalitet, lærlingeordning og klima.
33. Utvikle beste praksis i samarbeid med andre statlige eiendomsaktører i sektoren.
34. Videreutvikle kommunikasjonsarbeidet mot studenter og ansatte.



OPPFØLGING AV STRATEGIDOKUMENTET

Som en oppfølging av utarbeidelsen av det originale strategidokumentet for 2014-2018 med sin visjon, sine fokusområder, hovedmål og delmål ble det utarbeidet handlingsplaner for hvert enkelt delmål og for alle enheter ved avdelingen. Dette kom på plass våren 2015. Handlingsplanene vil bli oppdatert slik at de samsvarer med revidert strategidokument for 2022-2030.

Strategien og medfølgende handlingsplaner er et godt redskap i arbeidet med å oppfylle visjonen – det å kunne bidra til et fremragende universitet med støtte for kjernevirksomheten gjennom å levere gode bygg og eiendommer, samt gode tjenester knyttet til dette.

Eiendomsavdelingen tar sikte på en fortsatt tett oppfølging av handlingsplanene i strategiperioden 2022-2030. Både ved å ha fokus på strategi og handlingsplaner i ulike fora der avdelingen samles, ved å etterspørre status på handlingsplanen og ved samhandling mellom ledergruppen og de enkelte enhetene på avdelingen.

Vi benytter anledningen til å takke for innsatsen til alle som har bidratt inn i arbeidet både gjennom spørreundersøkelse, i møter, i workshop og andre anledninger. Takk også til AFF v/ Kristine Kjellsen og Anne Line Grepne som har vært sparringpartnere og tilretteleggere i prosessen. Nå vil det være alle ansatte på Eiendomsavdelingen som er de viktigste bidragsyterne for å kunne oppnå resultater i tråd med strategien.

Vi håper at vi ved slutten av strategiperioden kan ha oppnådd noe tilsvarende det dette sitatet sier:

”Summen av det vi leverer er større enn enkeltfaktorenes betydning”

Og at vi i så måte også evner å ha UiBs kjernevirksomhet og brukere i sentrum gjennom denne prosessen.

“Quality in a product or service is not what the supplier puts in. It is what the customer gets out...”

- Peter F. Druecker



KILDER

- Strategi 2014-2018 UiB, Eiendomsavdelingen
- Strategi 2019-2022, Universitetet i Bergen
- UiBs årlige tildelingsbrev 2014-2022 (KD)
- Riksrevisjonens undersøkelse om statens forvaltning av eiendomsmasse i UH-sektoren (2012-2013)
- Strategi for statens eiendommer (2022)
- UiBs handlingsplaner for ulike områder
- UiB student 2013 (studentundersøkelsen)
- UIB benchmarking (Multiconsult 2013)
- SWOT-analyse Eiendomsavdelingen 2008 (intern)
- Organisasjonsutviklingsprosjektet Kontor for drift – foreløpig sluttrapport 2014
- OU-prosjektet ved UiB 2014-2015 – innspill fra fakultet og enheter vedr. sentraladministrasjonens tjenester



Gode bygg – et fremragende universitet
- sammen skaper vi et godt studie- og arbeidsmiljø