

Tjänsteutlåtande

Utfärdat

Diarienummer

Maria Meyer Martins

2021-06-10

Telefon: 031-368

E-post: maria.meyer-martins@boplats.se

Förslag till ombyggnad av kontoret 2021

Förslag till beslut

Styrelsen föreslås godkänna förslaget till fortsatt planering av ombyggnad av kontoret och ge Boplats klartecken att fortsätta med arbetet.

Sammanfattning

Boplats flyttade in i nuvarande kontor på Rosenlundsplatsen i januari 2009 och hade vid den tiden 8 – 9 anställda.

Sedan Boplats blev bostadsförmedling 2019 har antalet anställda mer än fördubblats och Boplats har letat efter en större lokal för att ge alla anställda en god arbetsmiljö. Pandemin har dock påskyndat utvecklingen när det gäller att arbeta hemifrån. Efter enkäter och diskussioner där hela personalstyrkan varit involverad har Boplats kommit fram till att de flest önskar ha kvar möjligheten att arbeta hemifrån och istället ha ett aktivitetsbaserat kontor som dels ska fungera för personliga besök av bostadssökande och för interna och externa möten.

Strategi

Strategin är en mer öppen planlösning med god arbetsmiljö för kontorsytan och en kundmottagning, där kunderna känner sig trygga och väl bemötta. Så långt det är möjligt ska befintlig byggmaterial återanvändas. När det gäller möbler, så är inriktningen att nuvarande kontorsmöbler behålls, men att möblerna i de gemensamma utrymmena byts ut.

Kostnader

I nuvarande läge är inte kostnaderna kända, men preliminärt har vi satt en kostnadsgräns vid 3 mnkr för såväl ombyggnad som inköp av inventarier och möbler.

Bedömning ur ekonomisk dimension

- Förändringarna väntas påverka kostnaderna antingen genom en avskrivning på cirka 600 tkr 5 år framåt i tiden eller en högre lokalhyra.
- De bostadssökande kommer inte att påverkas eftersom köavgifterna kommer att täcka de förändrade kostnaderna.
- Besökarna till Boplats kontor får en mer ändamålsenlig kundmottagning med samma adress som tidigare och med ett centralt läge vilket innebär att tillgängligheten är likvärdig oavsett var i staden besökarna bor. Boplats riktar sig även till bostadssökande inom hela den funktionella arbetsmarknadsregionen och kundmottagningen ska vara tillgänglig även för dem.

Bedömning ur ekologisk dimension

Förslaget innebär att medarbetarna har en utökad möjlighet att arbeta hemifrån cirka 60% av arbetstiden, vilket minskar pendlingsresorna, vilket har en positiv miljöeffekt.

En ombyggnad har effekter på miljön, men strategin är att bevara och återanvända så mycket som möjligt och endast byta ut de möbler som är utslitna eller inte längre fyller sin funktion.

Bedömning ur social dimension

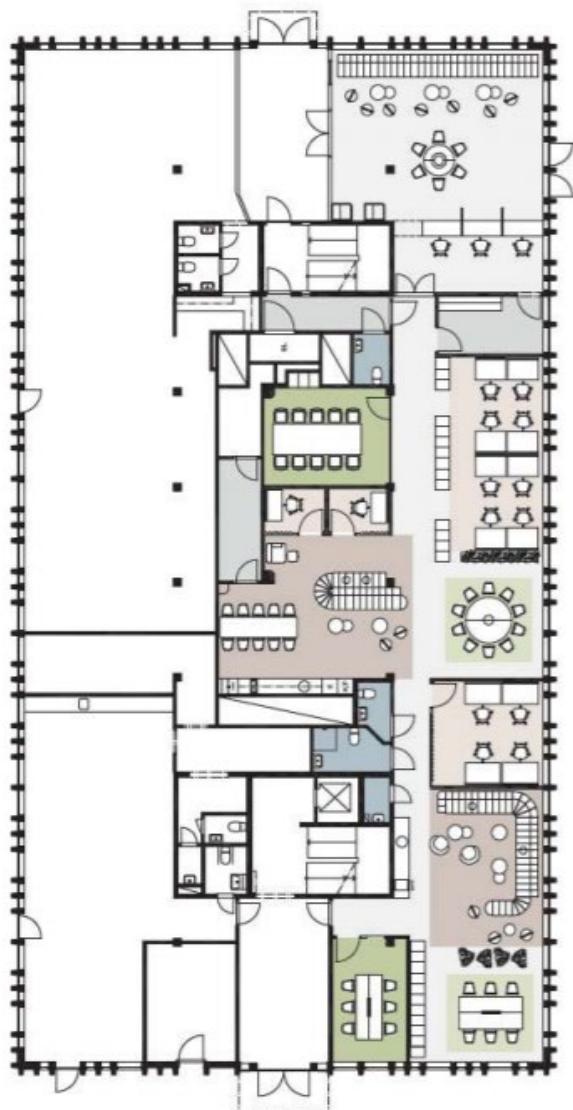
Genom att behålla nuvarande adress och bygga om kundmottagningen, så att vi gör det lättare för de bostadssökande som har behov av att besöka Boplats personligen. Det tar lång tid att kommunicera en eventuell flytt, vilket vi slipper genom att vara kvar i samma kontor som vi flyttade in i 2009. Lokalen uppfyller redan tillgänglighetskraven, vilket underlättar för personer med funktionsnedsättning. Ombyggnaden kommer också innebära en ökad integritet i samtalen med de bostadssökande.

Samverkan

Samtliga medarbetare har deltagit i diskussionerna och under maj 2021 har de svarat på en enkät om sina behov av lokal och önskan om arbete hemifrån. Under personalmötet den 8 juni bjöds samtliga medarbetare in till en diskussion och det var tydligt för alla att ombyggnaden enligt bilaga 1 var det alternativ som samtliga förordade.

Bilagor

1. Planlösning förslag till ombyggnad.



ALTERNATIV "NYA MYCKET OCH NY KAFFELOUNGE"

14	SKRIBORDSPÅTISER	(100% befästning)
8	Projektorbordsplatser	(50% befästning)
8	Platser i mötesrum	(50% befästning)
16	Platser i konferensrum	(50% befästning)
1	Plats i kafé	(100% befästning)

Totalt platser för 47 personer samtidigt (arbetsplatser i punkt 14a (stolen exkluderat))

Boplats Göteborg
Inredningsskiss 2021.06.08



Ärendet

Styrelsen föreslås godkänna förslaget till ombyggnad av kontoret och ge Boplats klartecken att fortsätta med arbetet givet att kostnaden hålls inom 3 mnkr som fördelas ut över x antal år.

Beskrivning av ärendet

Ombyggnad till ett aktivitetsbaserat kontor med en mer ändamålsenlig kundmottagning

Boplats flyttade in i nuvarande kontor på Rosenlundsplatsen i januari 2009 och hade vid den tiden 8 – 9 anställda. 2019 blev Boplats en bostadsförmedling och därmed ökade personalstyrkan till 20 personer och troligen kommer ytterligare cirka tre personer att rekryteras 2022.

Sedan dess har Boplats letat olika möjligheter för att erbjuda en bättre arbetsmiljö genom att flytta till en ny lokal, men ännu inte hittat någon lokal som ansetts lämplig.

Pandemin har påskyndat utvecklingen av att arbeta hemifrån och medarbetarna har uttryckt en önskan om fortsatta möjligheter att förlägga delar av arbetstiden till hemmet. Gemensamt har medarbetarna kommit överens om att byta bort sina dedikerade arbetsplatser mot ett aktivitetsbaserat kontor i utbyte mot att kunna arbeta hemifrån cirka 60 procent av arbetstiden.

Kontorets roll blir därmed i första hand att ta emot kunder i receptionen och för att härbergera interna och externa möten och därmed torde behovet av en större lokal inte längre föreligga. Smärre förändringar kommer att göras i kundmottagningen så att kunderna kan tala mer ostört med Boplats personal och att det blir tydligt för kunderna hur de blir betjänade. (Under årens lopp har smärre förändringar genomförts i takt med att medarbetarna har blivit fler. Det har medfört att kundytan blivit ”otydlig” i sin användning.)

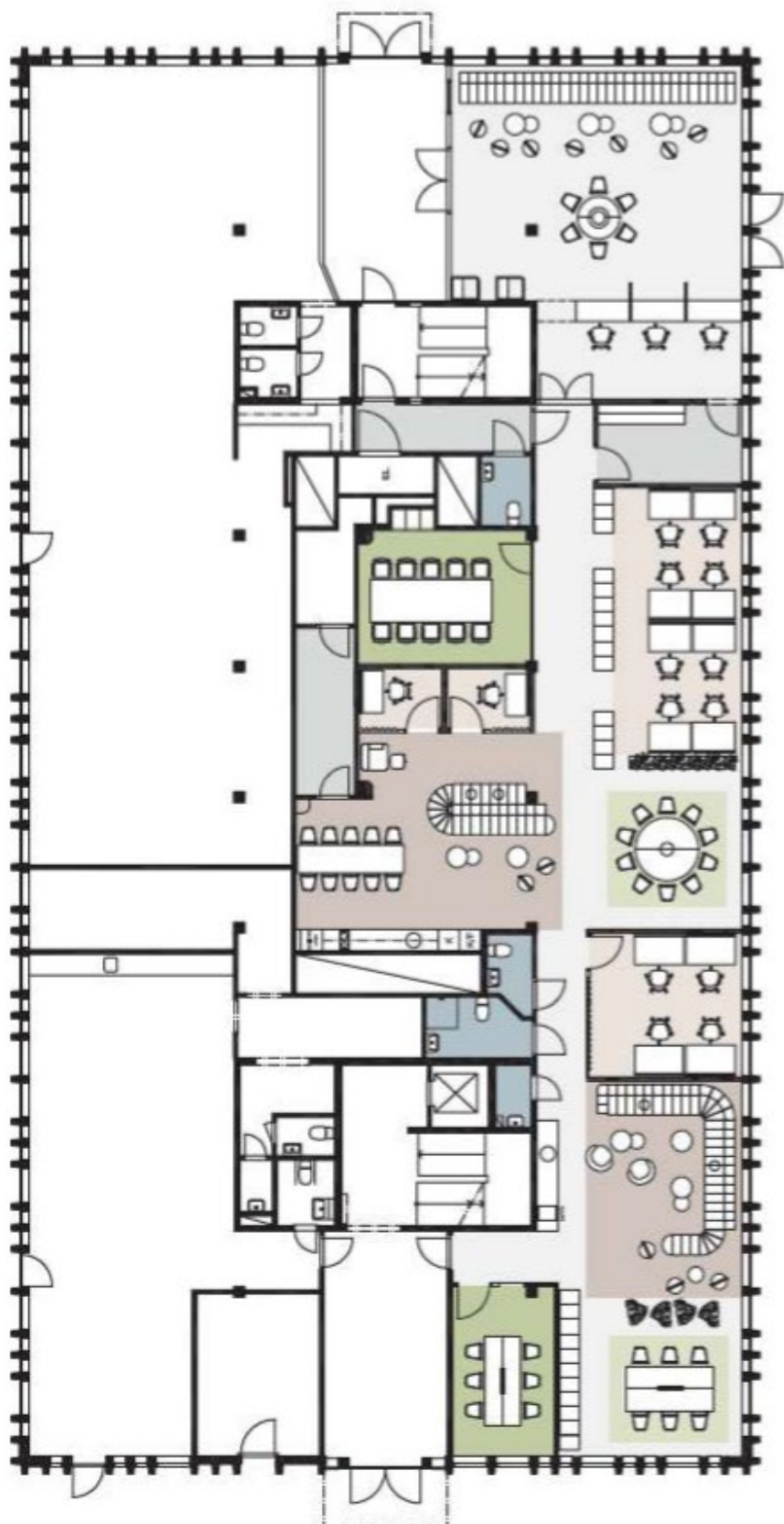
I skrivande stund har vi kommit så långt i projektet att vi enats kring en önskvärd planlösning, som nu kostnadsberäknas tillsammans med hyresvärden. Vi har fått indikationer om att det kan röra sig om cirka 3 mnkr, men detta måste utredas mer noggrant. Alternativen är att hyresvärden står för ombyggnaden och gör ett påslag på hyran samtidigt som avtalstiden förlängs eller att Boplats genomför ombyggnaden i egen regi samtidigt som hyresnivån stabiliseras under en längre tid än nuvarande kontrakt.

När det gäller möbler, så är inriktningen att nuvarande kontorsmöbler används men att möblerna i en del av de gemensamma utrymmena byts ut.

Förvaltningens /bolagets bedömning

När pandemin är över och arbetslivet går tillbaka till ”ett nytt normaltillstånd” och det är angeläget att Boplats är förberett för att erbjuda såväl kunder som medarbetare en god miljö. Boplats gör bedömningen att det är nödvändigt att göra förändringar av lokalen så att den anpassas efter ett nytt sätt att arbeta. Detta för att uppfylla kraven på en god arbetsmiljö men också för att Boplats ska vara en attraktiv arbetsgivare.

Bilaga 1. Planritning – ombyggnad.



ALTERNATIV "RIVA MYCKET OCH NY KAFFELounge"

14	SKRIVBORDSPLATSER	(100% belygning)
8	Projektbordspatser	(50% belygning)
8	Platser i mötesrum	(50% belygning)
16	Platser i fikarum/kök	(50% belygning)
1	Plats i läsa/äta	(100% belygning)

Totalt platser för 47 personer samtidigt (arbetsplatser i publika delen exkluderat)