



HELSINGBORG

Förvaltningens verksamhetsplan 2024

Fastighetsnämnden

Innehållsförteckning

Förvaltningschefen inleder	3
Nämndens uppdrag.....	3
Sammanfattning av nuläget.....	4
Nämndens inriktning och mål	8
Målbild.....	9
Prioriterade områden	9

Förvaltningschefen inleder

Vi har fortsatt stora utmaningar framför oss. Men stora utmaningar innebär även stora möjligheter. Möjligheter att fortsatt testa nytt, möjligheter att utveckla, möjligheter att ta ansvar och möjligheter att växla upp!

Förvaltningen står, trots ansträngda tider med hög inflation och stigande räntor, på en stabil grund. Denna grund utgörs bland annat av alla er. Jag har förmånen att få arbeta med engagerade, lojala, kompetenta och nyfikna kollegor som vill varandra och Helsingborg väl. Denna grund, tillsammans med vårt historiskt framgångsrika arbete och en väl fungerande verksamhet, borgar för att vi kommer kunna möta nuvarande och framtida utmaningar på bästa sätt.

Men trots våra framgångar och väl utförda arbete ska vi inte nöja oss med det. Vi måste fortsatt utveckla vårt sätt att arbeta inom förvaltningen, arbeta ännu smartare och hitta nya lösningar som frigör tid så att vi i förlängningen kan arbeta ännu mer fokuserat med stadens utmaningar och inriktningar.

Helsingborg ska vara en stad med hög livskvalitet som siktar på klimatneutralitet 2030. Stadens ambitioner gällande hållbarhet och klimat förutsätter fortsatta satsningar på energieffektiviseringar, minskad koldioxidpåverkan, återbruk samt biologisk mångfald.

Helsingborg ska upplevas tryggt och vara säkert. Otryggheten är en av vår tids största samhällsutmaningar och ambitionen är att ingen ska behöva anpassa sitt liv eller sin vardag på grund av personer som väljer att agera utanför samhällets gemensamma lagar och regler.

Stadens arbete med innovation och utveckling måste tas vidare för att säkra även en framtida välfärd. Ingen kan göra allt, men alla kan göra något. Och det är tillsammans som vi kommer lyckas göra de flyttningar som krävs för att vi ska lyckas med uppsatta mål.

Med avstamp i dessa första stycken vill jag upprepa det som jag skrev i min inledning till förra årets verksamhetsplan, det vill säga att det är viktigare än någonsin att vi gör allt vad vi kan för att bidra till att göra Helsingborg till den hållbara, innovativa och omtänksamma staden. Vår verksamhet är en del i en större helhet och vi ska göra allt vad vi kan för att bidra till arbetet med stadens utmaningar och utveckling – Tillsammans för Helsingborg!

Jag vill avsluta med att rikta ett stort tack till alla engagerade och glädjespridande medarbetare inom fastighetsförvaltningen för ert fantastiska engagemang och fina arbete under det gångna året!

Magnus Prochéus

Fastighetsdirektör

Förvaltningens verksamhetsplan har jag och ledningsgruppen tagit fram utifrån förvaltningens nulägesanalys av våra resultat, förutsättningar och förväntningar om framtiden. Här sammanfattas de prioriteringar som vi särskilt behöver arbeta med under 2024 för att lyckas med vårt uppdrag och inriktning, nämndens mål samt stadens inriktningar. När du och dina kollegor ska planera för er verksamhet använder ni den här planen som grund tillsammans med er avdelnings egna analyser. Jag kommer regelbundet följa upp förvaltningens verksamhetsplan tillsammans med förvaltningens chefer, precis som ni kommer följa upp er avdelnings verksamhetsplan tillsammans för att vi ska se att vi fortsatt är på rätt väg eller om vi behöver tänka om.

Nämndens uppdrag

Nämndens uppdrag

Fastighetsnämndens uppdrag är att tillhandahålla, förvalta och utveckla lokaler och bostäder för stadens verksamheter.

Sammanfattning av nuläget

Antalet besittningsskydd i stadens bostadsrätter fortsätter att minska. Redan under tertiäl 1 uppnåddes nämndens mål för 2023 och per månadsskiftet augusti/september hade vi 53 lägenheter med besittningsskydd. Arbetet med att minska besittningsskyddet har nu satt sig bra i organisationen och rutinerna fungerar väldigt väl. Därför har nämnden konstaterat att den förflyttning som nämnden var ute efter när målet sattes nu är implementerad. Därmed har man beslutat att till 2024 ta bort minskningen av besittningsskydd i stadens bostadsrätter från nämndens mål. Antalet besittningsskydd kommer fortsättningsvis följas och redovisas löpande som ett nyckeltal.

I början av 2023 har en utomstående konsult haft i uppdrag att granska arbetet med de bostadssociala insatserna och kommit med input till staden kring förbättringsområden för verksamheterna. Förhoppningen är att fortsätta denna föreslagna utvecklingsresa. Implementeringen av gemensamma riktlinjer har inte varit friktionsfritt men vi ser att det numera fungerar bra, vi arbetar i samsyn och förvaltningsövergripande, där vår gemensamma ambition är att varje individ/familj som flyttar in ska ha ett bra boende. Numera finns en förståelse och acceptans för att hyreslagen och socialtjänstlagen kan och ska samverka.

Fastighetsförvaltningen har utarbetat riktlinjer som följer klimat- och energiplanens intentioner för energianvändning. Riktlinjerna syftar till att bidra till att stadens mål inom klimat- och energiområdet uppnås. Nämnden har i enlighet med planen tagit ett beslut att förvaltningens energianvändning ska minska med 40% från basår 2005 till 118 kWh/m² år 2030. Som delmål på vägen har nämnden tagit beslut om att energiförbrukningen för 2023 ska vara högst 125,7 kWh/m². Med nya arbetssätt och mer resurser har vi lyckats bra de senaste åren och bedömningen är att vi kommer att nå målet för 2023. För att lyckas med det långsiktiga målet behöver vi identifiera och genomföra energieffektiviseringar på 1-1,5 miljoner kWh/år. Detta är en tuff målsättning som kräver resurser, nya kunskaper, nytänk, investeringsmedel samt aktiv medverkan från våra hyresgäster. Förvaltningen har under flera år arbetat med utbyte och effektivisering av tekniska installationer och har nu påbörjat arbetet med att även se över de olika objektens klimatskal samt samarbeta mer aktivt med våra hyresgäster om minskad energiförbrukning för att nå beslutade mål.

Målet om att klimatpåverkan i nya projekt som projekteras under 2023 i genomsnitt ska vara max 250 kg CO₂/kvm bedömer vi att vi kommer uppnå. Vårt första klimatpositiva projekt enligt SGBC:s Nettonoll CO₂, LSS-Boendet i Påarp, har blivit preliminärt godkänt av SGBC (Sweden Green Building Council) inför kommande certifiering. Dock är bygglovets i skrivande stund överklagat, och igångsättningstid och färdigställandetid är därmed högst osäkra.

Att Helsingborg ska upplevas tryggt och vara säkert är en av stadens fyra inriktningar och förvaltningen arbetar aktivt med dessa frågor på olika sätt. Vi har installerat värmekameror på flertalet för- och grundskolor. Värmekameror registrerar när personer samlas intill byggnader, en signal sänds till SOS larmcentral som informerar vår bevakningsbil om att åka till berörd byggnad för att säkerställa trygghet och säkerhet. Bedömningen är att värmekameror ger ett gott resultat för ökad trygghet och säkerhet. Vi arbetar även med trygghetsskapande åtgärder genom till exempel olika belysningsprojekt på våra fastigheter. Ett annat exempel på hur vi arbetar med denna fråga är ett samarbete med stiftelsen Tryggare Sverige. Syftet är att öka den upplevda tryggheten på Planteringen som för närvarande ligger under 40%. Fastighetsförvaltningen är en av parterna i styrgruppen för Tryggare Plantering tillsammans med andra fastighetsägare och förvaltningar. För närvarande arbetar nämnda styrgrupp med kartläggning samt framtagning av aktivitetsplan för platssamverkan.

Under 2022 kom kriget till Europa, Ukraina anfölls och många länder i Europa drabbades av flyktingvågen. EU beslutade att aktivera massflyktsdirektivet, vilket innebär att personer från Ukraina ska erbjudas tidsbegränsat uppehålls- och arbetstillstånd inom EU. Kommunerna fick i uppdrag att ordna boende för målgruppen vilket resulterade i att vi lyckades under en intensiv semesterperiod att hyra in och möblera en fastighet förbered till vårdboende. Boendets kontraktstid följer massflyktsdirektivet som gäller fram till 4 mars 2024. Massflyktsflyktingar är en rörlig grupp vilket utmanar staden i dess ambitioner att planera rätt antal boendeplatser för målgruppen. Skulle eventuella förlängningar av massflyktsdirektivet tillkomma behöver ny dialog tas i syfte att möta stadens behov av boendeplatser.

Stadens utveckling och invånarnas behov av service

För att möta stadens utveckling och invånarnas behov är bland annat flera detaljplaner under framtagande i stadens ytterområden. Stort fokus ligger på att skapa förutsättningar för en större andel bostäder riktade mot barnfamiljer. Detta ökar behovet av servicelokaler i dessa områden. Detta gäller även de centrala delarna av staden, då även äldre stadsdelar förtätas. För stadens attraktivitet är det viktigt att förutsättningarna för att erbjuda offentlig service i stadens alla delar är goda.

Antalet äldre kommer att öka snabbt under de närmaste åren och medför växande behov inom den kommunala vården och omsorgen. Utmaningarna är stora gällande att säkerställa det kommande behovet av vårdboendeplatser. Parallellt med denna utveckling minskar antalet barn i de yngsta åldrarna istället för att öka som tidigare förväntats, vilket minskar behoven av förskola och skola i gruppen. Resultatet av utvecklingen är att antalet barn i åldrarna 0-5 förväntas minska istället för att öka under de närmaste åren, och att antalet skolbarn i åldrarna 6-12 ökar mindre än tidigare prognostiserats.

I gengäld förväntas antalet barn och unga i högstadie- och gymnasieåldern fortsätta öka mycket. Det innebär samlat sett att behovet av skolplatser och personalresurser fortsätter att öka under de närmaste åren, men att det blir mer koncentrerat till högstadie- och gymnasieskolan än tidigare förväntat. Senaste aktuella befolkningsprognos samt ersättningsinvesteringar för de lokaler där den tekniska livslängden passerats är underlag för investeringar inom förskola och skola. För att verksamheterna ska kunna erbjuda ett gott pedagogiskt innehåll, en hög servicenivå och samtidigt vara kostnadseffektiva bör större enheter eftersträvas. Samtidigt är det viktigt att föräldrar och barn uppfattar verksamheten som inbjudande och personlig. Vi ska därför bygga på ett sådant sätt att småskalighet kan skapas i det stora med stimulerande och hållbara utbildningslokaler som stödjer modern pedagogik och möjliggör högklassig utbildning.

Den stora 40-talistgenerationen gör att antalet invånare över 80 år kommer att öka snabbt under kommande år. Den ökande gruppen äldre är ett delvis nytt fenomen eftersom den både blir större och förväntas bete sig annorlunda och efterfråga andra saker än dagens äldre. Många verksamheter behöver ställa sig frågan hur detta påverkar dem. Troligen kommer många av morgondagens äldre vilja leva ett aktivt liv högt upp i åldrarna och kan komma att ställa allt större krav på tjänster kopplade till detta. Det handlar också om ökade möjligheter till individuella val kring till exempel digitala lösningar, mobilitet och fritid.

I takt med att staden växer behöver även till exempel utbudet av fritidsaktiviteter och kultur öka. Till exempel kommer bland annat Helsingborgs stadsbibliotek förnyas genom en tillbyggnad mot väster. Byggnaden som uppfördes i mitten av 1960-talet har endast genomgått begränsade om- och tillbyggnader. Biblioteket har utvecklats till en uppskattad mötesplats. Verksamheten är idag i många avseenden en annan och betydligt mer omfattande än vad byggnaden en gång projekterades för.

För fastighetsförvaltningens verksamhet innebär de demografiska förändringarna bland annat att prioriteringar i den strategiska planen för stadens lokalförsörjning kan komma att påverkas. Vi driver och samordnar övergripande stadens strategiska lokalförsörjning i samarbete med stadens övriga nämnder. Till sammans med hyresgäster, konsulter och entreprenörer skapar vi koncept för olika typer av byggnader och ambitionen är att koncepten skall utvecklas över tid. Detta medför att hållbara byggnader med rätt kvalitet skall kunna produceras allt mer effektivt och därmed också till rimliga kostnader.

Den nära relationen med stadens förvaltningar är avgörande för att vi ska lyckas göra rätt prioriteringar och satsningar och därigenom få en långsiktigt hållbar lokalförsörjning. En framgångsrik lokalförsörjning kräver ett långt tidsperspektiv, planering, men också en beredskap för att parera det oväntade. När staden växer innebär det en ökad konkurrens om hur marken ska användas. Det handlar om olika bostadstyper men också om hur kontor, handel, service, industri, logistik, infrastruktur, biologisk mångfald och jordbruk ska prioriteras mot varandra. När förutsättningarna förändras behöver omprioriteringar göras löpande.

Klimatneutrala Helsingborg

Ambitionen är att Helsingborg ska vara klimatneutralt år 2030. Bedömningen är att Helsingborg måste minska koldioxidutsläppen med minst 85 procent medan resten av utsläppen kan kompenseras. Stadens ambitioner gällande hållbarhet och klimat förutsätter fortsatta satsningar på energieffektiviseringar. Även byggprocessens klimatpåverkan måste hanteras och här arbetar förvaltningen med ambitionen att bli koldioxidneutrala i både produktion och förvaltning. En del i detta arbete är de pågående planerna av

projektering och byggnation av stadens första CO₂-/klimatpositiva byggnad för verksamhetslokaler.

Sedan målet klimatpåverkan i nya projekt som projekteras infördes har klimatfrågan kommit in tidigare i våra projekt och är numera styrande vid val av bygghet och materialval. Inför 2024 spänner vi bågen ytterligare och sätter målnivån till max 230 kg CO₂/kvm. För att följa stadens satsning "klimatneutrala Helsingborg 2030" ser vi det som ett naturligt steg att vi från och med 2030 har SGBC:s Nettonoll CO₂ eller motsvarande som standard i alla våra projekt. Detta kommer såklart att innebära utmaningar både avseende byggheter och materialval och troligen även kostnadsmässigt innan marknaden standardiserat sig.

Under 2023 har vi även börjat följa upp och mäta klimatpåverkan i våra underhållsprojekt. Detta ska resultera i skarpa målvärde för underhålls- och ombyggnadsprojekt likt de vi har för vår nyproduktion. Vi har även under 2023 ökat arbetet med att få in mer återbruk och cirkulär ekonomi i våra byggprojekt, och vi har sett att det givit resultat både i smått och stort. Exempel på större återbruk i ombyggnadsprojekt är bland annat ishockeysarg, kylmaskin, ventilationsaggregat och avfuktare till ny isyta.

Förvaltningen har under flera år arbetat framgångsrikt med att minska energiförbrukningen. I nuvarande klimat- och energiplan har fastighetsförvaltningen fastslagit att vi ska minska energiförbrukningen till minst 40% av 2005 års energiförbrukning fram till 2030, vilket innebär en målsättning om 118 kWh/m². För att klara av detta så behöver vi framöver tänka annorlunda och nytt. Till exempel kan vi genom utökad digital uppkoppling bli ännu bättre på att styra våra fastigheter. Arbetet med digital uppkoppling av fastigheterna fortlöper och från och med årsskiftet 2023/2024 kommer alla våra fastigheter vara uppkopplade. Vi behöver i ännu högre grad även fysiskt vara ute i våra fastigheter, bland annat i syfte att säkerställa att våra olika styrsystem och installationer fungerar optimalt samt utreda och genomföra fler och större energibesparingsprojekt. Som tidigare nämnts behöver vi identifiera och genomföra energieffektiviseringar på 1-1,5 miljoner kWh/år för att nå våra långsiktiga mål. I detta arbete behöver även våra hyresgäster involveras genom till exempel olika energisparbeteenden.

Klimatsituationen i stort och Klimatneutrala Helsingborg 2030 kräver att vi fokuserar på fler hållbarhetsområden än bara energiförbrukning framöver. Detta innebär att vi inte bara måste intensifiera arbetet utan vi måste också bredda arbetet, som till exempel vår koldioxidpåverkan, biologisk mångfald samt hållbart återbruk. Vi undersöker och arbetar bland annat med återbruk av befintliga material i våra egna byggnader, återbruk av material från andra byggnader samt återbruk från andra fastighetsägare. Ett annat område är att kräva hållbara arbetsplatser av entreprenörerna vid om- och nybyggnation, till exempel fossilfria arbetsplatser eller elektrifierade arbetsfordon.

För att lyckas med detta har vi anställt nya roller i förvaltningen som hållbarhetssamordnare, energicontrol och grönyteförvaltare. Vi har även startat ett eget återbruk för byggmaterial, med en ambition om att nyttja tidigare använt byggmaterial vid olika typer av projekt och felavhjälpande åtgärder. Vidare har vi infört gröna hyreskontrakt, vilket innebär bland annat att vi sätter av tid för att diskutera klimat- och energifrågor med våra hyresgäster på mer aktivt sätt än tidigare.

Vi har påbörjat nästa etapp av solcellsinstallationer och nuvarande målsättning är att 10 % av vår elförbrukning ska komma från solceller 2025. Förvaltningen har gjort en omfattande utredning tillsammans med andra aktörer om vilka fastigheter som kan bli aktuella med anledning av energiförbrukning, läge och verksamhet med mera. Denna utredning, tillsammans med information om takets status och hållbarhet har utgjort grunden för urval av tak i olika solcellsprojekt. Ambitionen är givetvis att fortsätta utbyggnaden även efter 2025 och siktet är inställt på att 15 % av elförbrukningen ska komma från solceller 2028.

Vi har installerat laddstolpar på ett flertal objekt för att bidra till möjligheten för fossilfria fordon. Vi har som målsättning att installera ett mindre vindkraftverk under 2023 som pilottest. Utemiljöer på främst skolgårdar görs om för att stärka den biologiska mångfalden och öka krontäckningsgraden. Inom många områden har vi bara precis börjat vårt arbete, och vi vet inte riktigt hur vi ska lösa frågorna eller hur tidplaner, riktlinjer och lagkrav kommer att formuleras framöver. I så här tidigt skede gäller det att omvärldsbevaka och att ha kontakt med andra för att hitta goda exempel så att vi kommer vidare i den takt som behövs.

Ytterligare en parameter att ta hänsyn till är att de olika klimatområdena kan motverka varandra, som till exempel minskad energiförbrukning i relation till ökat användande av laddstolpar eller behålla en äldre

byggnad med sämre energiförbrukning ställt mot att riva och bygga en ny energioptimerad byggnad med stor koldioxidpåverkan i byggprocessen.

Framtida klimat spås bli betydligt varmare vilket innebär att vi på ett klokt sätt måste hantera ett varmare inomhusklimat för till exempel olika boenden utan att vi ökar energiförbrukningen alltför drastiskt. Vi har under sommaren färdigställt ett testprojekt för två boenden med möjlighet till att sänka inomhustemperaturen med 3-5 grader utan att öka energiförbrukningen alltför mycket. Genom detta testprojekt kan vi följa om vi kan klara både klimatförändring och energiförbrukning. Ytterligare ett äldreboende är inom kort klart. För att kunna lyckas med energi- och klimatutmaningen måste vi ha rätt kompetens, omvärldsbevakning, ha ett stort hyresgästengagemang, ha alla våra fastigheter uppkopplade mot styrsystem och utföra många olika energibesparingsprojekt. Detta kommer ta tid och kräva mycket investeringsmedel de närmaste åren.

Innovation

Inom fastighetsförvaltningen driver vi innovationssatsningar för att på ett proaktivt sätt möta kommande utmaningar och organiserar oss för detta arbete. Förvaltningens innovationsarbete riktas framförallt mot smart teknik och hållbarhet. Ny teknik förändrar behovet av tillgång på information och vi kan därmed förvänta oss ett ökat behov av digitala lösningar för att tillgodose tillgång till information.

Teknikutvecklingen är en central drivkraft för nya innovationer, produkter och lösningar som i sin tur leder till ökad produktivitet och ekonomisk tillväxt. Ny teknik bidrar inte bara till ett ökat välbefinnande utan förändrar också vårt sätt att leva och hur vi uppfattar vår omvärld, vilket exempelvis utvecklingen av internet och den ökade användningen av digitala tjänster visar.

Fastighetsförvaltningen har ambitiösa mål inom såväl miljö och klimatområdet, kundnöjdheten hos hyresgästerna och det ekonomiska resultat som förvaltningen ska leverera. Med ett åldrande fastighetsbestånd och en föränderlig omvärld är nya och innovativa lösningar en förutsättning för att nå dessa mål.

Förvaltningens innovationsarbete har i många år skötts parallellt med det ordinarie arbetet men under 2023 har resurser tillsatts och processen för hur innovationsarbetet ska bedrivas har omarbetats. För en förvaltning av vår storlek så har historiskt sett många spännande innovationsidéer lyfts fram av medarbetarna. Ett tiotal av dessa har gått vidare till pilotstadiet och testats. Flertalet av idéerna som just håller på att utvärderas är projekt som är kopplat till förvaltningens prioriterade områden *hållbar fastighetsutveckling* och *nöjda kunder*. Genom att lägga tid på att utvärdera piloterna så tar vi med oss lärdomar till nya projekt och utvecklar hela tiden vårt innovationsarbete. Ett område som vi kommer att arbeta ännu mer kring är att få fram bra beslutsunderlag till när en pilot ska startas. Vi behöver bli bättre och tydligare på att identifiera vilka nyttor vi ser projektet kan leverera i det specifika fallet men även hur möjligheterna är att skala upp projektet till hela vår verksamhet.

Vi är en i sammanhanget liten förvaltning och mängden projekt som kan hållas i gång samtidigt med kvalitét är begränsad vilket gör att vi behöver arbeta än mer tydligt med vilka projekt vi tar vidare till pilotstadiet. Vi behöver hitta de projekt som har potential att skapa stor påverkan på vår verksamhet, bli snabbare på att testa dem för att sedan skala upp och hämta hem effekterna av projekten.

Mängden data som är möjlig att samla in ifrån en fastighet kommer framöver att vara i stort sett obegränsad då teknikutvecklingen inom sensorer och digital infrastruktur går väldigt snabbt. Stora datamängder medför ökade möjligheter att med hjälp av AI läsa, tolka och se mönster i data för att optimera driften av fastigheterna och ge ett bättre beslutsunderlag till underhållsinvesteringar.

Teknikutveckling hänger på många sätt samman med hållbarhet då det finns en oerhörd potential i att genom teknikutveckling ta fram mer klimatsmarta och hållbara lösningar vilket inte minst framstegen inom vindkraft och solenergi har visat.

Helsingborg har ambitionen att vara klimatneutrala 2030 och för att nå dit behöver vi arbeta annorlunda och även nyttja både energi – och materiallösningar som inte finns på marknaden idag. Hela fastighetssektorn håller på att ställa om mot klimatneutralitet och för att fortsatt vara en aktör i framkant i det arbetet behöver ett ökat fokus på omvärldsbevakning och nya lösningar implementeras i alla led på förvaltningen. Som medarbetare på fastighetsförvaltningen behöver du vara lyhörd och intresserad för de nya lösningar som väntar runt hörnet för att vi ska bli Sveriges smartaste fastighetsförvaltare.

Mer ansträngd ekonomi

Den ekonomiska utvecklingen det senaste året är utmanande. Inflationen i Sverige ligger fortsatt på höga nivåer. Från 2022 och framåt har vi sett bland annat ökade energikostnader, ökande timpriser och taxehöjningar samt rejält stigande entreprenadkostnader. Vi måste fortsatt vidta kostnadsdämpande åtgärder, effektivisera samt öka effekthemtagningen. En utmaning vi ser är att kunna fortsätta avsätta medel till planerat underhåll för att bibehålla fastigheternas värde samt att möjliggöra för hyresgästerna att bedriva en god verksamhet i lokalerna. Förvaltningen har under en längre tid flaggat för att behovet av underhåll kommer att stiga och i investeringsplanen för perioden 2024 - 2030 finns omfattande underhållsåtgärder. Detta kommer i det korta perspektivet medföra ökade kapitalkostnader för förvaltningen men alternativet med bristande underhållna fastigheter bedöms på sikt medföra större kostnader samt belastningar för verksamheterna som bedrivs i fastigheterna.

Utmaningarna i ekonomin möter vi genom att fatta kloka beslut och göra rätt prioriteringar med vårt kärnuppdrag i fokus. Vi behöver accelerera vår innovationskraft och fortsätta våga arbeta nytänkande med innovationer som på sikt leder till högre effektivitet och kvalitet i vår verksamhet. Målsättningen är att agera möjliggörare och möta samhällets, stadens och välfärdens utmaningar genom nya smarta och mer effektiva lösningar.

Fortsatt arbete med kompetensförsörjning och attraktiv arbetsgivare

Medarbetarna är en av våra allra främsta resurser. Staden och förvaltningen har en kultur och struktur som tillåter att medarbetarna kan komma med förslag att testa nya idéer. Vi ser ett behov av att skickliggöra våra medarbetare så de ännu mer bidrar med sina kompetenser och erfarenheter, för att vi ska nå målet om att bli Sveriges smartaste fastighetsutvecklare. Förbättringsarbete är en grundförutsättning i medarbetarskapet på förvaltningen.

Eftersom vi till antalet medarbetare är en liten förvaltningen med drygt sextio medarbetare, måste vi nyttja den kompetens vi har på alla bästa sätt och samarbeta både internt och externt. Arbetet med att arbeta över gränser och utveckla till exempel våra digitala lösningar fortsätter och behöver stärkas ytterligare. Vi har goda förutsättningar genom att vi sitter tillsammans i gemensamma lokaler och har möjlighet att samla förvaltningen regelbundet för att kunskapshöja, sprida goda exempel och skapa samsyn.

Under 2025 planerar förvaltningen att flytta till nya lokaler där vi kommer lämna dagens cellkontorslösning. Målet är en ny kontorslösning som till övervägande del innebär en aktivitetsbaserad arbetsplats. Arbetet att se över dagens arbetssätt, processer och rutiner är påbörjat, med vi behöver få mer framdrift i arbetet.

Nämndens inriktning och mål

Nämndens inriktning

Sveriges smartaste fastighetsutvecklare med fokus på effektiva verksamhetslokaler.

Nämndens mål

Fastighetsförvaltningens normalårskorrigerade energianvändning ska 2024 vara högst 122,7 kWh/kvm/år

Motivering

Staden antog i december 2018 en ambitiös klimat- och energiplan som bland annat beskriver att stadens klimatpåverkan måste reduceras framöver. Fastighetsförvaltningens riktlinjer för energianvändning syftar till att bidra till att stadens mål inom klimat och energiområdet uppnås. De beslutade riktlinjerna anger att energiförbrukningen i kWh/kvm 2030 ska vara 40% lägre än basår 2005, vilket motsvarar 118 kWh/kvm 2030. För att nå denna ambition är målet för 2024 en energianvändning på högst 122,7 kWh/kvm.

Klimatpåverkan i nya projekt som projekteras under 2024 ska i genomsnitt vara max 230 kg CO₂/ kvm

Motivering

Enligt klimatmålen som Sveriges riksdag beslutade om 2018 ska Sverige 2045 inte ha några "netto-utsläpp" av växthusgaser. Bygg och fastighetssektorn i Sverige stod, enligt Boverket, 2018 för drygt 20 procent (11,8 miljoner ton koldioxidkvivalenter) av Sveriges utsläpp av växthusgaser. Sektorn bidrar dessutom med utsläpp utomlands genom importvaror på motsvarande 5,8 miljoner ton koldioxidkvivalenter. Av utsläppen i sektorn är ungefär hälften av utsläppen relaterat till byggverksamhet och resten kommer ifrån uppvärmning och övrig förvaltning.

Byggföretagen i Sverige har som mål att vara klimatneutrala till 2045 - men fastighetsförvaltningen har en långsiktig plan att vara koldioxidneutrala i både produktion och förvaltning redan 2040. Att minska klimatpåverkan i byggprocessen är en viktig del i detta arbete och en del av stadens klimat - och energiplan som antogs i december 2018.

Sedan några år tillbaka mäter förvaltningen koldioxidpåverkan i våra större ny och tillbyggnadsprojekt enligt den standard som Boverket infört som krav 1 januari 2022. Det genomsnittliga värdet på de sex referensbyggnader som byggts och deklarerats under denna period är 308 kg CO₂/kvm. Fastighetsförvaltningen har som mål att successivt minska påverkan fram till 2040. En genomsnittlig klimatpåverkan på 230 kg CO₂/kvm är en minskning motsvarande 8 procent jämfört med 2023 och en total minskning sedan 2021 med 25%.

Målbild

Stadens nya målbild är en hållplats på vägen mot vision Helsingborg 2035. Målbilden "Tillsammans gör vi Helsingborg till en av de bästa städerna att leva och verka i år 2027". Tillsammans med vision Helsingborg 2035 ger målbilden en gemensam riktning för alla stadens verksamheter. Målbilden handlar om att skapa engagemang för förändring och förflyttning tillsammans.

Fastighetsförvaltningens inriktning och målbild är att vara Sveriges smartaste fastighetsutvecklare med fokus på effektiva verksamhetslokaler.

För oss på fastighetsförvaltningen innebär den smartaste fastighetsutvecklaren inte att vara den klokaste eller bästa. Inriktningen beskriver snarare en ambition och ett förhållningssätt, där det hela tiden handlar om ***viljan av att idag göra saker lite bättre än vi gjorde igår:***

- Att arbeta med ständiga förbättringar
- Att våga utmana oss själva och våra kunder
- Att ha rätt kompetens och förmågor
- Att vara nyfikna och nytänkande
- Att påverka och få saker gjorda
- Att vara effektiva och göra rätt saker

Prioriterade områden

Stadens målbild "Tillsammans gör vi Helsingborg till en av de bästa städerna att leva och verka i år 2027" utgör en tydlig kompass för vårt arbete. Vi når målbilden med hjälp av samspel och innovation, vilket ska avspglas i våra prioriterade områden.

Ytterligare en tydlig kompass för vårt arbete är inriktningar för mandatperioden 2023-2026:

- Helsingborg ska öka innovationskraften för att säkra en effektiv välfärd
- Helsingborg ska upplevas tryggt och vara säkert
- Helsingborg ska ha en hög sysselsättning där fler kommer i arbete
- Helsingborg ska vara en stad med hög livskvalitet som siktar på klimatneutralitet 2030

För fastighetsförvaltningens verksamhet handlar det i första hand om att fokusera på innovationskraft, trygghet och klimatneutralitet då det är här vi kan göra mest skillnad och vår påverkansgrad gällande sysselsättningen är högst marginell. Men även avseende sysselsättningen kommer vi göra vad vi kan.

De aktiviteter som arbetas fram i respektive avdelnings verksamhetsplan och genomförs under 2024 ska alla i någon form ha bäring på stadens inriktningar så långt som möjligt. Detta för att vi alla medarbetare inom fastighetsförvaltningen på bästa sätt ska kunna bidra till utveckling, förändring och förflyttning tillsammans.

Nedan listas fastighetsförvaltningens prioriterade områden 2024:

- **Nöjda kunder**

Varför?

Att ha nöjda kunder är en förutsättning för att vi ska kunna fortsätta utveckla och bedriva vårt uppdrag. Vi har genom åren framgångsrikt arbetat med våra kundrelationer och det ska vi fortsätta med.

- **Hållbar Fastighetsförvaltning**

Varför?

Bedömningen är att Helsingborg till 2030 måste minska koldioxidutsläppen med minst 85 procent medan resten av utsläppen kan kompenseras. Stadens ambitioner gällande hållbarhet och klimat förutsätter fortsatta satsningar på energieffektiviseringar, minskad koldioxidpåverkan, återbruk samt biologisk mångfald.

- **Hållbar Fastighets- & projektutveckling**

Varför?

Bygg och fastighetssektorn i Sverige står för drygt 20 procent av Sveriges utsläpp av växthusgaser. Mot denna bakgrund är det av yttersta vikt att vi fortsätter fokusera på vårt arbete mot satta mål om klimatpåverkan. Vi har under de senaste åren upplevt rejält stigande kostnader, vilket innebär att det är av yttersta vikt att vi tar ansvar för vår projektekonomi och fattar kloka beslut och gör rätt prioriteringar.

- **Bostadssociala insatser**

Varför?

Bostaden är en stor och viktig del i den enskildes livskvalité. Därför ska vi fortsatt vara en tillförlitlig samverkanspart som hittar lämpliga boendelösningar för att möta förvaltningarnas behov.

- **Samverkan - Intern och Extern**

Varför?

Vi måste fortsätta utveckla vårt sätt att arbeta inom förvaltningen, arbeta smartare, hitta nya lösningar som frigör tid så att vi kan arbeta ännu mer fokuserat med de övriga prioriterade områdena. För att lyckas med våra ambitiösa mål behöver vi bli ännu bättre på att samarbeta och det gäller på alla fronter, inte bara inom förvaltningen utan även också med andra förvaltningar, bolag och externa parter såsom närings- och föreningslivet.