

Bilaga B

Satsningar 2017-2019

Framtidsvision - Fastighet

Kvalitetssäkra energieffektiviseringsarbetet

I stadens miljöprogram för perioden 2016-2019, anges att energianvändningen ska minska med 10 % i byggnader under perioden jämfört med referensåret 2015. Energibesparing ska främst ske genom att minska förbrukningen i det befintliga beståndet, men också genom energieffektiv om- och nybyggnad.

För att följa upp energiförbrukningen krävs ett systematiskt arbete med energiuppföljningssystem och mätpunkter som stöd. Energiuppföljning är viktig både i förebyggande arbete och i planläggning av insatser. En arbetsmetod för att analysera en större fastighet är att arbeta med energiplaner som omfattar energioptimeringsinsatser, olika åtgärder och uppföljning.

Kontoret kommer under perioden att arbeta intensivt med att införa systematisk uppföljning av energiförbrukning, installera mätpunkter, ta fram uppföljningsbara nyckeltal per kvadratmeter men även andra relevanta nyckeltal. Detta arbete syftar till att visualisera energiförbrukningen och se effekten av energibesparande åtgärder för att engagera personal och hyresgäster i dessa frågor.

Kontoret kommer även ställa krav på energianvändning vid ny- och ombyggnad när det gäller installationer, konstruktioner och materialval.

I teknikvalen ska energikraven rangordnas enligt den aldrig använda energin, den återvunna energin, den förnybara energin och till slut den ändliga, köpta energin.

Stärka grönstrukturer och möjliggöra fungerande ekosystem

En växande stad medför en ökad konkurrens om stadens ytor. Därför är det viktigt att stärka grönstrukturer och möjliggöra fungerande ekosystem. Här har ekosystemtjänster en betydande roll

när det gäller att skapa en levande stad, klimatanpassning och i ett större perspektiv även stadens fortlevnad.

Kontoret avser att använda ekosystemtjänster och biologisk mångfald som ett verktyg i arbetet med att skapa en långsiktig hållbarhet i den allt tätare växande staden. Kontoret avser därför att utvärdera och pröva olika systemlösningar kring ekosystemtjänster, analysera de ekonomiska konsekvenserna samt implementera ett arbetssätt så att dessa tjänster blir en naturlig del av fastighetskontorets verksamhet och förvaltning.

Utveckla offentliga rum

Fastighetskontoret ska, genom sin konsultativa roll och genom sin roll som fastighetsägare, aktivt medverka i utvecklingen och förnyelsen av vår huvudstad. Fastighetskontoret kommer att fördjupa sitt samarbete med trafikkontoret och kulturförvaltningen om utvecklingen av stadens torg som mötesplatser och frågor som exempelvis belysning av fasader. Till det offentliga rummet räknas framför allt gator, torg och parker. Dessa ska vara attraktiva mötesplatser som på lika villkor är till för alla. Genom samarbete med kunder och andra fastighetsägare tar kontoret ett bättre helhetsgrepp kring flera områden i stadsbilden, exempelvis inom ramen för City i Samverkan och utvecklingen av området kring Hötorget.

Framtidsvision - Kund

Stöd till kunder vid lokalanpassning

Att öka kundnöjdheten och kunskapen om kundernas långsiktiga behov och önskemål är ett av fastighetskontorets mål på lång sikt. Att lära känna kunden och bygga ömsesidigt goda relationer är ett arbete som alltid är i fokus. För det krävs en professionell och kontinuerlig dialog samt god service och stöd i lokalprojektens tidiga skeden. Fastighetskontoret kommer att ta fram nya rutiner för att tydliggöra hur våra lokaler samverkar med verksamhetens målsättning på kort och lång sikt. Det är i projektets tidiga skede som det är allra viktigast att besluta om funktionskrav eftersom förändringar i ett senare skede ökar kostnaderna betydligt.

Uthyrningsmodeller för samutnyttjande av lokaler

Fastighetskontoret har i uppdrag att arbeta fram nya och alternativa hyressättningsmodeller i syfte att säkerställa våra interna hyresgästers lokalkostnader, det vill säga där hyresvärd och hyresgäst är samma juridiska person. En del i uppdraget är att öka

nyttjandegraden av stadens lokaler och därmed även minskastadens totala kostnader för lokaler. Målet är effektivare lokalutnyttjande och ökad kostnadseffektivitet.

FM-tjänster skulle kunna vara ett led i att effektivisera stadens övriga verksamheter, dels när det gäller kostnader men också för att underlätta ett framtida samutnyttjande av lokaler. Fastighetskontoret behöver därför utreda möjligheterna att erbjuda FM-tjänster. Utredningen skall leda till att identifiera behov av tjänster, se över möjligheterna för fastighetskontoret att erbjuda önskade tjänster och föreslå hur kostnader ska fördelas.

Stärka kunskaperna på kontoret inom område funktionsnedsättning

I fastighetsnämndens budget 2016 finns uppdraget att fortsätta arbetet med att tillgängliggöra alla publika lokaler. Anpassningen ska ske för att tillgängliggöra lokalerna för personer med olika typer av funktionsnedsättning. Kontoret behöver mot denna bakgrund stärka kunskaperna inom området. Arbetet kommer att påbörjas under 2016 och fortsätta 2017. Workshops kommer att hållas och olika föreläsare kommer att bjudas in.

Utveckla ledningssystemet

Fastighetskontoret är sedan hösten 2013 certifierade inom kvalitet och miljö enligt ISO 9001:2008 och ISO 14001:2004. Under 2016 ska, enligt ISO-standarderna, en recertifiering av ledningssystemet ske. Kontorets ledning har beslutat att genomföra denna enligt de nya standarderna ISO 9001:2015 och ISO 14001:2015. Inför den kommande recertifiering har kontoret, tillsammans med den externa revisorn, lagt en plan med ett antal prioriterade åtgärder som säkerställer att kontoret på bästa sätt går över i de nya standarderna. I prioriteringsarbetet har hänsyn även tagits till kontorets egna behov av förbättringar och utveckling av ledningssystemet.

Under åren 2016 – 2017 kommer kontoret utveckla ledningssystemet till att omfatta säkerhetsarbetet och system för intern kontroll. Syftet är att säkerställa att säkerhetsfrågorna och den interna kontrollen integreras i verksamhetens processer.

Implementera hyres- och kalkylmodeller

Fastighetskontoret presenterade i flerårsbudget 2016-2018 ett koncept för nya hyressättningsmodeller. I verksamhetsplan 2016 har kontoret fått uppdraget att ta fram förslag till hyressättningsmodeller och ta fram investeringskalkylmodeller enligt självkostnad och kommersiell uthyrning. Arbetet kommer att

ske i samråd med kommunstyrelsen och andra berörda förvaltningar och beräknas pågå under 2016. Under 2017 räknar kontoret med att modellerna kommer att implementeras i organisationen.

Framtidsvision - Medarbetare

Ett bemötande fritt från diskriminering

Kontorets medarbetare möter varje dag kollegor, kunder, samarbetspartners, uppdragsgivare och stockholmare. I alla våra kontakter är bemötandet en stor och viktig del och alla har rätt att bemötas med respekt. Hur vi bemöter varandra och de vi är till för, påverkar bilden av och förtroendet för fastighetskontoret och staden – både internt och externt.

Fastighetskontoret ska vara en arbetsplats fri från diskriminering och kontoret har, liksom stadens övriga förvaltningar och bolag, ett uppdrag att sätta ett särskilt fokus på bemötande och involvera alla medarbetare i utvecklingen. Under 2016 har kontoret påbörjat en särskild satsning på bemötande. Det handlar om utbildningar, seminarier och workshops men också om att hålla bemötandefrågorna ständigt aktuella i vardagen och i samband med arbetsplatsträffar och enhetsmöten.

Arbetet med bemötandefrågor fortsätter även under perioden.

Utveckla ledarskapet

Under åren 2017 – 2019 genomför kontoret en särskild satsning på att utveckla ledarskapet. Syftet är att skapa ett arbetsklimat där medarbetarna tar ansvar och där ledarskapet ger förutsättningar för nytänkande, frihet och förtroende. Utgångspunkten är stadens personalpolicy och de förhållningssätt för chefer som finns definierade.

Satsningen handlar om utbildningar, seminarier och workshops och utgör nästa steg i kontorets utvecklingsprogram för chefer. Satsningen är också en viktig del i kontorets arbete med att utveckla förutsättningarna för alla medarbetares engagemang och delaktighet i kontorets visioner, mål och verksamhetsplanering.

Projektledarutbildning

Kontoret ser ett fortsatt mycket stort behov av investeringar, vilket avspeglas i den föreslagna investeringsplanen. För att säkerställa en leverans med en hög kvalitet behöver projektledarkompetensen utvecklas i motsvarande grad. Arbets sättet behöver delvis förändras för att med relativt sätt färre interna resurser per investerad krona

kunna driva den stora investeringsportföljen i alla dess skeden. Vidare krävs ytterligare ökad kompetens inom exempelvis kostnadsstyrning, prognos- och riskhantering.

Stärka kontorets varumärke som arbetsgivare

Kontorets förmåga att attrahera, behålla och utveckla kompetenta medarbetare och talanger är helt avgörande för att vi ska nå utmanade mål, klara vårt uppdrag och leva upp till de förväntningar som omvärlden ställer på oss. Kontoret har tagit fram en strategi och handlingsplan för att långsiktigt stärka kontorets varumärke som arbetsgivare. Planen innebär ett antal satsningar under perioden, bland annat:

- Förtydliga vårt erbjudande som arbetsgivare
- Utveckla rekryteringsprocessen
- Säkerställa introduktionen av nya medarbetare
- Ta fram plan för att behålla och utveckla kompetenta medarbetare och talanger.