

Affärsplan

2022 - 2024

TEGELGÅRDENS FÖR



Ängelholmslokaler

Inledning

I detta dokument framgår på vilket sätt Ängelholmslokaler ska bidra till att Ängelholms kommun ska fortsätta att utvecklas och ges möjlighet att växa genom att uppföra och förvalta lokaler för Ängelholms kommuns verksamhet. Affärsplanen utgår från ägardirektivet och genomsyras av långsiktig affärsmässighet och ska bidra till en tydlig styrning och uppföljning av verksamheten. Dokumentet beskriver den övergripande inriktningen och vilka aktiviteter som planeras inom respektive område. Affärsplanen 2022 - 2024 är uppdelad i sex områden; fastighet, kund, hållbarhet, ekonomi, digitalisering och organisation.

De övergripande bolagsmålen och aktiviteterna kommer att översättas till avdelningsmål. Därefter ska samtliga medarbetare få en individuell utvecklingsplan i syfte att bidra till de bolagsövergripande målen.

I det fall kommunfullmäktige justerar ägardirektivet för Ängelholmslokaler kan detta dokument komma att revideras innan år 2024.

Ängelholmslokaler har sedan 2013 till uppgift att äga och förvalta Ängelholms kommuns verksamhetslokaler. Ängelholmslokaler äger 195 000 m² lokaler, utöver det förvaltas 17 000 m² lokaler samt Ängelholms kommuns VA-fastigheter. Ängelholmslokaler ägs till 100 % av Ängelholmshem.

1. Fastighet

Under de kommande tre åren beräknas Ängelholms kommuns befolkning att öka med drygt 700 människor per år. En växande befolkning kräver fler lokaler för kommunal verksamhet. Bra lokaler för kommunal verksamhet bidrar till att göra Ängelholms kommun attraktiv för människor och företag, vilket skapar förutsättningar för en fortsatt positiv utveckling av kommunen.

Ängelholmslokaler ska under affärsplanens period uppföra nya hållbara lokaler för kommunens verksamhet. Bland annat Tegelgårdens förskola, en idrottshall och ett LSS-boende i Hjärnarp samt ombyggnad av särskilt boende.

Det är viktigt att ha förståelse för att det tar lång tid från projektidé till att beställda lokaler står klara att användas. Med god planering gällande det framtida lokalbehovet kan många gånger tempolära lösningar undvikas.

Utöver att uppföra nya lokaler ska Ängelholmslokaler fortsätta att underhålla och utveckla befintliga fastigheter. Bolagets målsättning är att kunna erbjuda kommuninvånarna väl underhållna fastigheter vilket är en investering för framtiden, samt något som ökar trivselen för de medborgare som nyttjar lokalerna. Ambitionen är att ha en så effektiv förvaltning som möjligt med fokus på utveckling och långsiktigt ägande.

ATT GENOMFÖRA 2022 - 2024

- Ta fram ramprogram för alla verksamhetslokaler tillsammans med Ängelholms kommun.
- Ta fram funktionsprogram och lokalprogram för skola och gruppboende tillsammans med kund. Därefter för förskola och äldreboende.
- Social hållbarhet – vidareutveckla trygghetsskapande åtgärder.
- Ekologisk hållbarhet – utreda solceller som energi i skolor och förskolor.
- Ekonomisk hållbarhet – ta fram fastighetsdatablad för alla fastigheter till 2024.



2. Kund

En viktig faktor för många människor när de väljer var de ska bo är tillgången och kvaliteten på den kommunala servicen. Standarden på de lokaler där servicen bedrivs påverkar det samlade intrycket av upplevelsen. Därför är det viktigt att ständigt arbeta med fastighetsunderhåll och uppföra lokaler i den takt som krävs när befolkningen ökar. Ängelholmslokaler äger majoriteten av fastigheterna som Ängelholms kommun bedriver sin verksamhet i, utöver det förvaltar bolaget lokaler åt kommunen.

En öppen och prestigelös kommunikation skapar förutsättningar för goda relationer mellan bolaget och kommunen. Ängelholmslokaler ska också i övrigt medverka till att bredda och fördjupa samarbetet inom kommunkoncernen.

Ängelholmslokaler ska alltid ge hög service och bra bemötande. Kundundersökningar är betydelsefullt för hur Ängelholmslokaler ska utveckla sin verksamhet samt hur bolaget ska prioritera i utvecklingsarbetet.

2022 inför Ängelholmslokaler också ett nytt sätt att mäta kundens nöjdhet, NKI. Detta genom att regelbundet ställa ett fåtal viktiga frågor till kunden. Enkäten besvaras genom några enkla knapptryckningar på mobiltelefonen. Initialt frågar vi om kundens upplevelser. Är det lätt att komma i kontakt med oss? Är ni nöjda med den verksamhetsnära servicen? Avhjälper vi era felanmälningar inom en rimlig tid? Och liknande frågor som handlar om bolagets grundvärderingar. Därefter kan vi följa upp aktuella händelser för att snabbt få respons på upplevelsen av bolagets tjänster. Ett exempel kan vara hur de uppfattade snöröjningen då den första snön föll.

ATT GENOMFÖRA 2022 - 2024

- Införa SLA (servicenivåavtal) mellan Ängelholmslokaler och kommunen för verksamhetsnära tjänster.
- Kundanpassa förvaltarnas ansvarsområden för att matcha kommunens huvuduppgifter.
- Finna nya mötesplatser med kunden i syfte att fördjupa samarbetet. Presidierna för kommunens nämnder möter bolagsstyrelsen två ggr/år.
- Införa digital NKI undersökning med korta intervall.
- Införa passagesystem där det är möjligt och lämpligt för att öka nyttjande och samnyttjande av lokaler både dagtid och kvällstid.

3. Hållbarhet

Samhällsnytta är en av de styrande principerna för Ängelholmslokaler. Det handlar bland annat om att bedriva verksamheten så den bidrar till en hållbar utveckling på lång sikt. Bolaget har också till uppgift att ta en aktiv roll för social hållbarhet och arbeta för både hållbara och innovativa lösningar. Då bolaget uppför nya fastigheter ska dessa klassas som miljöbyggnad eller med motsvarande standard. Ängelholmslokalers nya Villanskolan, som precis är färdigställd i november 2021 är byggd som miljöbyggnad Guld.

Med en stor volym ägda och förvaltade lokaler får Ängelholmslokalers beslut och val i miljöfrågor betydande konsekvenser. Ängelholmslokaler strävar efter att kunna erbjuda moderna lokaler med låg grad av miljöpåverkan. Det är också viktigt att bolaget väljer material och byggmetoder som underlättar framtida underhåll vid nybyggnation och renoveringar.

Ängelholmshem är anslutna till Allmännyttans klimatinitiativ vilket bland annat innebär att senast

år 2030 ha fossilbränslefri energi för uppvärmning samt minska energiförbrukningen med minst 30 % jämfört med 2007 års nivå.

Ängelholmslokaler har samma höga ambitioner och för att lyckas i hållbarhetsarbetet behöver bolaget ha ett nära samarbete med sin kund, Ängelholms kommun. Minskad energiförbrukning handlar ofta om förändrat beteende. Ängelholmslokaler har hittills gjort en total energibesparing på över 23 % sedan 2009.

Att minska mängden avfall och att återbruka och återvinna så mycket som möjligt är viktigt för att inte tära på naturresurserna och klimatet. Vi samlar exempelvis in småelektronik, ljuskällor och batterier. Ny lagstiftning från 2021 innebär att miljöfarligt avfall ska vägas och redovisas till Naturvårdsverket. Ängelholmslokalers styrelse har också valt att följa denna rapportering varje månad för att försäkra sig om att bolaget finner bra rutiner för denna nya uppgift.

ATT GENOMFÖRA 2022 - 2024

- Uppdatera energistrategin och implementera den.
- Solceller ska utredas i befintligt bestånd och vid varje nybyggnation.
- Byte av alla ljuskällor till LED-belysning inom fem år (klart 2026).
- Genomföra pilotprojekt med sol- och vindkraft för belysning, laddstolpar med mera.
- Ta fram en plan för att erbjuda laddstolpar på våra parkeringsplatser.
- Social hållbarhet
 - Utveckla program för medborgare som står utanför arbetsmarknaden. En per år ska bli självförsörjande.
 - Ökat nyttjande och samnyttjande av lokaler (dagtid och kvällstid) ska utredas vid nybyggnation.
 - Vid nybyggnation och större renoveringsprojekt ska utemiljöer som ger livskvalitet skapas och vara färdigställda vid inflyttning. Mäts via NKI.



4. Ekonomi

Under affärsplanens period sker flera investeringar i nyproduktion. Ängelholmslokaler ska uppföra hållbara verksamhetslokaler för kommunens räkning. Här är det viktigt att Ängelholms kommun och Ängelholmslokaler tillsammans utarbetar ram-, funktions- och lokalprogram för de fastighetstyper kommunen investerar i. Speciellt med tanke på hållbarhet och ambitionsnivå. Vi talar om skolor, förskolor och olika boendeformer inom Hälsa.

Samtidigt ska arbetet med planerat underhåll och reparationer prioriteras. Genom att ha väl underhållna fastigheter ser Ängelholmslokaler till att medborgarna har trivsamma och fungerande lokaler samtidigt som bolaget investerar för framtiden.

Enligt ägardirektivet ska Ängelholmslokaler i allmännyttigt syfte och med kundfokus utveckla hållbara och innovativa lösningar och anpassningar som stödjer kommunens verksamheter. Här kan vi se att kommunens beställningar inte självklart omfattar innovativa energilösningar. Därför vill bolaget nu ta fram en finansieringsmodell för AB:s egna prioriteringar av energiåtgärder vid nybyggnationer.

Ängelholms kommun hyr 100 % av bolagets lokaler.

ATT GENOMFÖRA 2022 - 2024

- Utveckla en ekonomiskt hållbar modell som stöd för det planerade underhållet.
- Söka statsbidrag för olika insatser och investeringar.
- Varje nybyggnadsprojekt ska presenteras med både kalkyl i tidigt skede och efterkalkyl (faktisk kostnad).

5. Digitalisering

Resan för att bli mer digitala sker i många delar av bolaget. Utvecklingen har minst sagt tagit fart under tiden då pandemin har drabbat oss och tvingat fram en snabbare utveckling inom flera områden. Folkhälsomyndigheten uppmanade alla arbetsgivare att låta medarbetarna arbeta hemifrån, vilket också skedde i stor omfattning främst för handläggare och medarbetare med administrativt arbete.

Ängelholmslokaler övervakar sedan länge de flesta tekniska system i våra fastigheter digitalt. Vi talar om ventilation, VA, energi, hissar, lås och larm med mera. Systemen larmar digitalt och vi kan åtgärda de flesta uppkomna fel från en dator på kontoret eller som någon av våra tjänstepersoner i beredskap bär med sig. Både temperatur och klorhalt i simbassänger mäter vi idag digitalt. För att vidareutveckla den digitala övervakningen av våra fastigheter kommer vi att genomföra pilotprojekt om "Smarta fastigheter" exempelvis för att upptäcka brister i systemen i ett tidigt skede.

Ängelholmslokalers största yrkesgrupp är våra

vaktmästare, som varit fysiskt på plats under hela pandemin. För att stötta vaktmästarna och våra kunder i att lägga in och ta emot beställningar i Vitec, som idag är vårt fastighetssystem så har bolaget under året infört intern IT support. Vi behöver också utveckla felanmälan digitalt för snabb och säker hantering

Digitala möten har nu blivit vardag. Ett regelbundet återkommande möte inom bolaget är tisdagsmötena, som hålls av VD och sker via Teams varannan vecka. Mötet innehåller aktuell information om vad som händer och sker inom bolaget. Detta möte har blivit mycket uppskattat och kommer att fortsätta på samma sätt framöver.

Även bolagets styrelse har hållit sina styrelsemöten och styrelseutbildningar digitalt under 2021. Det första fysiska mötet hölls den 11 oktober. Numera kan styrelsens protokoll också signeras digitalt då ledamöterna fått tillgång till Netpublicator, som hanterar alla möteshandlingar till styrelsemöten i kommunen.

ATT GENOMFÖRA 2022 - 2024

- Införa enkla och anpassade system som gör det lätt att göra rätt för både kunder och internt inom bolagen.
- Utveckla felanmälan digitalt för snabb och säker hantering samt uppföljning och statistik. Följs upp regelbundet med NKI.
- Upphandla ett fastighetssystem.
- Genomföra pilotprojekt om "Smarta fastigheter" – digitala verktyg som hjälper oss att ligga i framkant (exempelvis minskar felanmälningar)
- Vidareutveckla det digitala samarbetet med Ängelholms kommun.
 - Utredda ett gemensamt intranät 2023
 - Samnyttja befintliga digitala anslagstavlor

6. Organisation

Med engagerade och kunniga medarbetare som sätter kunden i fokus på ett affärsmässigt sätt utvecklas de kommunala bolagen. Ängelholmslokaler strävar efter att uppfattas som en attraktiv arbetsgivare, vilket möjliggör att vi kan behålla våra duktiga medarbetare och även lyckas rekrytera nya när behov uppstår.

Ängelholms kommun inledde våren 2020 med ett omfattande förändringsarbete inom de kommunala bolagen. En genomlysning gjord av konsultföretaget KPMG avslöjade allvarliga brister i båda bolagen. Bland annat gällande upphandling, intern kontroll samt ledning och styrning. Personalomsättningen blev hög inom Ängelholmslokaler, hela 23 %, då också delar av företagsledningen byttes ut.

Den interimistiska företagsledningen påbörjade arbetet omgående med att åtgärda problemen där kommunens värdegrund öppenhet, omtanke och handlingskraft blev vägledande. Arbetsmiljöarbetet har varit prioriterat sedan dess och bolaget har idag även en väl fungerande facklig samverkan med

Kommunal och Vision. Från januari 2022 också ett nytt Samverkansavtal med samtliga aktuella fackliga parter. OSA enkäter har genomförts flera gånger sedan april 2020 för att mäta medarbetarnas upplevelser inom olika områden. Det handlar om arbetsbelastning och krav, handlingsutrymme och kontroll, ledarskap, stöd, kunskaper och utveckling, återhämtning, säkerhet och hälsa samt viktiga friskfaktorer. Mätningen i september 2021 visade mycket höga resultat med index över 85, vilket visar att medarbetarna trivs och känner sig nöjda med bolaget som arbetsgivare.

Bolagen delar personalresurser för gemensamma uppgifter exempelvis ekonomiadministration, HR, upphandling, planerat underhåll och byggprojekt. Upphandlingsfrågorna har varit i fokus då bolagen i stort sett saknade ramavtal av alla slag. Idag är många avtal på plats och vi uppfattar att förtroendet från olika leverantörer har stärkts under året. Ängelholmslokaler saknar dock fortfarande ett bra (och upphandlat) fastighetssystem, som kan stödja oss i vårt arbete med exempelvis planerat underhåll och klagomålshantering.

ATT GENOMFÖRA 2022 - 2024

- Tydliggöra Ängelholms Vision 2035.
- Förtydliga roller och ansvar inom bolaget – inget ska falla mellan stolarna.
- Ta bort (detaljer i) arbetsbeskrivningar.
- Vidareutveckla ledarskap och medarbetarskap.
- Uppmuntra vardagsinnovationer.
- Synliggöra våra medarbetare och kommunicera goda exempel i sociala media och Intranät.
- Införa tidsrapportering i mobilen – kompetensutveckling (möjligheten finns redan idag).

Sammanfattning

ATT GENOMFÖRA 2022 - 2024

Fastighet

- Ta fram ram-, funktions- och lokal program för verksamhetslokaler.
- Ta fram fastighetsdatablad på alla fastigheter till 2024.
- Vidareutveckla trygghetsskapande miljöer.
- Utredda solceller som energi i skolor och förskolor.

Kund

- Införa SLA (servicenivåavtal) mellan Ängelholmslokaler och kommunen för verksamhetsnära tjänster.
- Införa digital NKI undersökning med korta intervall.
- Införa passagesystem där det är möjligt och lämpligt.
- Finna nya mötesplatser med kunden i syfte att fördjupa samarbetet.

Hållbarhet

- Solceller ska utredas vid varje nybyggnation och takrenovering.
- Byte av alla ljuskällor till LED belysning.
- Genomföra pilotprojekt med sol- och vindkraft för belysning, laddstolpar mm.
- Uppdatera energistrategin och implementera den.
- Utforma en modell för återbruk av inventarier, byggmaterial och maskiner ska tas fram.
- Ta fram en plan för laddstolpar på alla våra parkeringsplatser.
- Social hållbarhet:
 - Utemiljöer som ger livskvalitet ska skapas vid nybyggnation och större renoveringsprojekt.

- Ökat nyttjande och samnyttjande av lokaler både dagtid och kvällstid ska utredas vid varje nybyggnation.

Ekonomi

- Utveckla en ekonomiskt hållbar modell för det planerade underhållet samt egna prioriteringar av energiåtgärder vid nybyggnationer.
- Söka statsbidrag för olika insatser och investeringar.
- Varje nybyggnadsprojekt ska presenteras med både kalkyl i tidigt skede och efterkalkyl (faktisk kostnad).

Digitalisering

- Införa enkla och anpassade system som gör det lätt att göra rätt för både kunder och medarbetare.
- Utveckla digital felanmälan för snabb och säker hantering.
- Upphandla ett fastighetssystem.
- Genomföra pilotprojekt om "Smarta fastigheter".
- Utveckla det digitala samarbetet med Ängelholms kommun.

Organisation

- Tydliggöra Ängelholms Vision 2035.
- Förtydliga roller och ansvar inom bolaget – inget ska falla mellan stolarna.
- Uppmuntra vardagsinnovationer.
- Vidareutveckla ledarskap och medarbetarskap.



AB Ängelholmslokaler
Box 1045, 262 22 Ängelholm · Huvudkontor: Thulingatan 1B
Tel: 0431 - 43 60 00 · www.angelholmslokaler.se