

Handläggare: Susanna Höglund
Telefon: 08-508 29 758

Till
Koncernstyrelsen

Granskning avseende åtgärder i satsningen Stimulans för Stockholm - uppföljning av tidigare granskning och fortsättning

Koncernledningens förslag till beslut

Koncernstyrelsen beslutar följande.

Redovisningen avseende granskning av åtgärder i satsningen Stimulans för Stockholm godkänns.

Irene Svenonius
VD

Sammanfattning

Koncernledningen ställer sig positiv till granskningen av åtgärder i satsningen Stimulans för Stockholm. Inkommen rapportering från bolagen visar att de fyra bostadsbolagens satsningar kompletterar varandra väl utifrån deras olika förutsättningar och har resulterat i ett förstärkt samarbete mellan bolagen i ett stort antal frågor. Dock uppmanar koncernledningen bolagen att, för att få fullt genomslag, i framtiden utveckla redovisningen av projektkostnader och energiförbrukning på respektive fastighet och projekt.

Koncernledningen instämmer med Sweco att den snabba starten av satsningen inom Stimulans för Stockholm kan ha medfört vissa fördyringar i de inledande projekten. Granskningen visar dock att förutsättningarna att göra mer kostnadseffektiva upphandlingar har förbättrats.

Kommunfullmäktige har i samband med budget 2012-2015 beslutat om en förlängning av satsningen för de tre bostadsbolagen till och med 2014, enligt rekommendationer. Motivet till detta är dels att bolagen redovisat förskjutningar av åtgärderna främst i nyproduktion, dels för att konjunkturläget 2010 förbättrades avsevärt.

Sammantaget har satsningen avseende energieffektiviseringar, upprustning/underhåll och nyproduktion fördelats med vardera ca 30 %. Nyproduktionen skulle, enligt ursprungsplanen, uppgå till ca 50 % av satsningen, vilket den hittills inte gjort. Under 2011 och 2012 har dock bolagen utökat sin nyproduktion både genom ökad intensitet i utarbetande av nya projektförslag, nya ansökningar om markanvisningar samt genom förvärv av projektfastigheter. Vid starten av satsningen bedömdes att åtgärder omfattande 4 mdkr/år ger ett tillskott om ca

3 000 arbetstillfällen per år inom bygg och anläggningsbranschen. Med det utfall koncernledningen hittills bedöms satsningen, med samma utgångspunkt, ha tillskapat ca 7 500 arbetstillfällen.

Bakgrund

Den 23 mars 2009 beslutade koncernstyrelsen om en justerad budget för stadens bolag och den 30 mars 2009 beslutade kommunfullmäktige om genomförande av satsningen *Stimulans för Stockholm* (Dnr 112-2849/2008).

Beslutet innebar att stadens omfattande investeringsprogram förstärktes; nyproduktion av bostäder kan tidigareläggas och omfattande upprustningsprogram i bostäder samt vård- och omsorgsboenden genomförs snabbare än tidigare planerat. De förstärkta investeringsvolymerna i nyproduktion omfattade totalt cirka 10 miljarder kronor under en femårsperiod. Samtidigt gavs utrymme om utökade underhållsåtgärder, främst i miljonprogramområden, om totalt 10 miljarder kronor under fem år. Underhålls- och upprustningsåtgärderna omfattar även energieffektiviserings- och trygghetsåtgärder. Sammantaget omfattar satsningen på nyproduktion och upprustning inom ramen för Stimulans för Stockholm cirka 20 miljarder kronor.

Under åren 2010-2011 och 2011-2012 har koncernledningen låtit Sweco Environment AB genomföra utvärderingar främst av energieffektiviseringsåtgärder men även därtill hörande upprustningsåtgärder inom satsningen på Stimulans för Stockholm. Den första utvärderingen omfattade åtgärder genomförda under år 2009 och den redovisades för koncernstyrelsen den 12 december 2011. Den omfattade 12 projekt mellan 0,4 mnkr till 35 mnkr. Under 2012 har en uppföljning av den tidigare utvärderingen genomförts som omfattar både de tidigare granskade projekten samt ett urval av ytterligare genomförda projekt. Valet av projekt avser att utgöra ett representativt urval av samtliga projekt inom Stimulans för Stockholm. Syftet är att följa upp utfallet av de genomförda projekten samt göra en bedömning av de förväntade effekterna av de åtgärder som bolagen genomför inom Stimulans för Stockholm under 2012. Utvärderingen omfattar sju projekt vardera hos Micasa Fastigheter, Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem.

Under 2012-2013 kommer koncernledningen fortsätta följa utfallet av genomförda projekt inom satsningen Stimulans för Stockholm.

Ärendet

Swecos utvärdering i sammandrag

Sweco Environment AB har dels gjort en uppföljning av granskningen av 12 projekt som startat under 2009; det vill säga projekt som ingångsatts i inledningsskedet av Stimulans för Stockholm. Dels har ytterligare en granskning av 16 nya projekt genomförts där även en bedömning av det ekonomiska resultatet av investeringen gjorts.

Åtgärderna har omfattat arbete för att förbättra klimatskalet (fasader, fönster, tak) samt effektivare belysning och värmesystem. Vissa omdisponeringar av lokaler har också skett för att öka energieffektiviteten. Bolagen har också genomfört vissa pilotprojekt, d.v.s. prövning och utveckling av nya system som sedan kan implementeras i större sammanhang. De genomförda projekten medför minskade energi- och underhållskostnader, vilket tagits hänsyn till i utvärderingen.

När utvärderingen genomförts under slutet av 2010 och början av 2011 var flertalet projekt fortfarande pågående. Uppföljningen som nu genomförts baseras på av bolaget uppmätta eller bedömda värden, vilka jämförs med Swecos bedömning. Swecos uppföljning och utvärderingen baseras på Swecos erfarenheter från liknande projekt och simuleringar av bedömda driftskonsekvenser av genomförda åtgärder.

Swecos allmänna uppfattning är att de åtgärder som utförts under de tidigare projekten som följts upp har varit lämpligt utvalda utifrån programmets syfte. Vidare anser Sweco att byggnads- och driftsavdelningarna inom bolagen, som drivit projekten, har varit professionella i sina bedömningar och i sitt genomförande av programmet och erforderliga planerings- och upphandlingsarbeten.

Generellt medför bolagens valda och genomförda projekt lägre energianvändning och i de flesta fall lägre underhållskostnader för de åtgärdade byggnads- och installationsdelarna. I vissa projekt kan vissa högre underhållskostnader förväntas genom behov av ökad driftsövervakning. Swecos analys av avkastningen av genomförda investeringar omfattar både effekter av lägre drift- och underhållskostnader samt erforderliga återinvesteringar.

Av de analyserade projekten överensstämmer bolagens utfall och bedömningar i 26 av 28 projekt i huvudsak väl med Swecos avseende erhållen energieffektivisering och projektkostnad. I 20 projekt har en viss avvikelse identifierats avseende antingen bedömd energibesparing eller projektkostnad. Ofta kan avvikelsen orsakas av en viss osäkerhet i redovisningen av genomförda åtgärders omfattning, vilket delvis kan förklara skillnader i bedömningarna mellan bolagen och Sweco.

Bedömningen av de ekonomiska resultaten över de genomförda investeringarnas tekniska livslängd ger att 12 av 16 projekt ger en positiv avkastning. Absolut bäst avkastning ger investeringar i nya värmesystem, undercentraler med ny styr- och reglerteknik samt installation av värmepumpar och olika typer av värmeväxlare (värmeåtervinning). I de fall som anger ett negativt investeringsresultat, omfattar projekten ofta främst fasadisolering, fönsterbyten och i vissa fall mera omfattande åtgärder i exempelvis fasad m.m. Dessa är nödvändiga oaktat de miljövinster de medför. Delar av dessa projekt kan därför betraktas som normalt periodiskt underhåll.

Sweco kompletterar sina slutsatser med några rekommendationer inför fortsatt genomförande av Stimulans för Stockholm. Fördyringar av vissa projekt kan bero på den snabba igångsättningstiden som satsningen krävt. Under 2012 har denna effekt minskat. De förordar att Stimulans för Stockholm sträcks ut över en något längre tidperiod än fem år. Detta ger förutsättningar för mer kostnadseffektiva upphandlingar.

Vid utvärdering av satsningen anser Sweco att även andra värden såsom säkerhet, estetik, kundnöjdhet m.m. som projekten medför kan beaktas och värderas vilket dock inte gjorts i denna analys.

Sweco anser också att det finns goda förutsättningar att utveckla erfarenhetsöverföringen mellan bolagen avseende de olika typer av projekt som bedrivs hos respektive bolag. Tillsammans representerar bolagen all den bygg- och fastighetsexpertis som kan förväntas i detta sammanhang. Sweco rekommenderar att man vid val av energisystem också beaktar den totala miljöbelastningen av en åtgärd inte bara till antal enheter använd energi.

Sweco ser en risk i det stora antalet externa konsulter som anlitas i projekten, vilket kan medföra minskad kontroll från bolagens sida över utförande och kostnader.

Koncernledningens synpunkter och förslag

Koncernledningen delar Swecos bedömning att den snabba starten av satsningen inom Stimulans för Stockholm kan ha medfört vissa fördyringar i de inledande projekten. Genom att satsningen nu pågått under ca 3,5 år har förutsättningarna att göra mer kostnadseffektiva upphandlingar förbättrats vilket granskningen också påvisar. Ett viktigt syfte med Stimulans för Stockholm var att snabbt få igång projekt för att lindra effekterna av lågkonjunkturen och den snabba igångsättningen var i linje med intentionerna i satsningen.

Vad gäller rekommendationen om den tidsmässiga omfattningen av satsningen har kommunfullmäktige i samband med budget 2012-2015 beslutat om en förlängning av satsningen för de tre bostadsbolagen till och med 2014. Motivet till detta är dels att bolagen redovisat förskjutningar av åtgärderna, främst i nyproduktion, och dels för att konjunkurläget 2010 förbättrades avsevärt. Bolagen aviserade då svårigheter att få tag på entreprenörer och få in anbud till rimliga kostnader, vilket medförde vissa förskjutningar av projekt. Förskjutningar i nyproduktionsplanerna beror bl.a. på överklaganden av detaljplaner m.m.

Under de 3,5 åren som Stimulans för Stockholm pågått har rapporteringen från bolagen visat att de fyra bostadsbolagens satsningar kompletterar varandra väl utifrån sina olika förutsättningar. Sammantaget har satsningen avseende energieffektiviseringar, upprustning/underhåll och nyproduktion fördelats med vardera ca 30 %.

Svenska Bostäder har fortsatt ett större underhållsbehov genom en stor andel bostäder byggda under 1960-talet. Därmed har de utnyttjat satsningen främst för upprustning och energieffektiviseringsåtgärder, vilket i huvudsak skett i samband med större åtgärder i fastigheterna.

Stockholms hem har hittills stått för en stor andel av nyproduktionen i satsningen. Totalt omfattar det drygt 800 lägenheter. Bolaget har tidigare haft en hög energiförbrukning i befintligt bestånd och har därför satsat en stor del i energieffektiviseringsåtgärder.

Familjebostäder har hittills både genomfört upprustningar och energieffektiviseringsåtgärder men saknar än så länge nyproduktion i satsningen.

Nyproduktionen skulle enligt ursprungsplanen uppgå till ca 50 % av satsningen, vilket den hittills inte gjort, främst på grund av förskjutningar. Under 2011 och 2012 har dock bolagen utökat sin nyproduktion både genom ökad intensitet i utarbetande av nya projektförslag, nya ansökningar om markanvisningar samt genom förvärv av projektfastigheter.

Vid uppstarten av satsningen bedömdes att åtgärder omfattande 4 mdkr/år ger ett tillskott om ca 3 000 arbetstillfällen per år inom bygg och anläggningsbranschen. Med det utfall koncernledningen hittills erhållit t.o.m. tertiärrapport 2, 2012 uppgår åtgärderna i satsningen till ca 10 mnkr, vilket med samma utgångspunkt bör ha tillskapat ca 7 500 arbetstillfällen. Ca 65 % av åtgärderna avser upprustning och energieffektivisering i befintligt bestånd, vilket bedöms mer arbetskraftintensivt än investeringar i nyproduktion. Därav kan sannolikt den faktiska sysselsättningseffekten vara ännu större.

Koncernledningen har under de senaste fyra åren kunnat notera ett förstärkt samarbete mellan bolagen i ett stort antal frågor inklusive Stimulans för Stockholm, vilket koncernledningen bedömer som mycket positivt. Detta ligger också i linje med Swecos rekommendationer.

Sammantaget bedömer koncernledningen att bolagen genomför åtgärder som överensstämmer med riktlinjerna i beslutet för Stimulans för Stockholm och att flertalet utvärderade projekt har förutsättningar att ge avkastning. Koncernledningen bedömer att bolagen redan har utvecklat det egna och det gemensamma arbetet inom satsningen i linje med de aviserade rekommendationerna i utvärderingen.

Inför framtiden uppmanas dock bolagen att utveckla redovisningen av projektkostnader och energiförbrukning på respektive fastighet och projekt. För att få fullt genomslag och nå önskad effekt på genomförda åtgärder måste utfallet på respektive fastighet kunna följas och utvärderas.

Koncernledningen föreslår att koncernstyrelsen godkänner redovisningen av granskningen av åtgärder i satsningen Stimulans för Stockholm.

Bilaga

Granskning Stimulans för Stockholm - Energi och projektkostnader, Uppföljning och fortsättning. 2012-05-12, Sweco Environment AB