

Handläggare:
Susanna Höglund, tfn 08-508 29 758

Till
Koncernstyrelsen

Uppföljning av satsningen Stimulans för Stockholm och upprustning av miljonprogram med miljöprofil

Koncernledningens förslag till beslut

Koncernstyrelsen beslutar följande.

Redovisningen avseende uppföljning av Stimulans för Stockholm och upprustning av miljonprogram med miljöprofil godkänns.

Ingela Lindh
VD

Sammanfattning

2009-03-23 beslutade koncernstyrelsen om en justerad budget för stadens bolag och 2009-03-30 beslutade kommunfullmäktige om genomförande av satsningen Stimulans för Stockholm (Dnr 112-2849/2008) för AB Svenska Bostäder, AB Stockholmshem, AB Familjebostäder, Micasa Fastigheter AB, SISAB och Stockholm Parkering. Vidare beslutade kommunfullmäktige 2009-10-19 kommunfullmäktige att stadens tekniska nämnder och bolag skulle samverka kring ett antal Miljöprofilområden. I samband med beslutet fick bostadsbolagen, Svenska Bostäder, Stockholmshem och Familjebostäder, genom Stockholms Stadshus AB, i uppdrag av kommunfullmäktige att bolagens upprustningar, som genomförs i miljonprogramsområden, ska genomföras med en tydlig miljöprofil.

Under åren 2010-2013 har koncernledningen låtit göra utvärderingar, främst av energieffektiviseringsåtgärder, men även därtill hörande upprustningsåtgärder inom satsningen på Stimulans för Stockholm och satsningen på upprustning av miljonprogram med tydlig miljöprofil hos de bolag som i stått för huvuddelen satsningen, Svenska Bostäder, Stockholmshem, Familjebostäder och Micasa.

Under 2014 har ytterligare en utvärdering genomförts med syfte att utvärdera satsningen i ett bredare perspektiv. Utvärderingen har genomförts av PwC.

PwCs allmänna uppfattning är att stora delar av programmet kunnat genomföras inom programtiden och med avsedd effekt, samtidigt som effekten av återstående delar utgör en del av den framtida projektportföljen.

Utifrån statistik över konjunkturutvecklingen för Stockholmsregionen, bedöms satsningarna från stadens bolag ha bidragit till att motverka den då rådande lågkonjunkturen och stärkt regionens ekonomiska utveckling, jämfört med övriga riket.

Konsulterna anser att upprustningsinsatserna, med tydlig miljöprofil, har bidragit till målsättningen, och i huvudsak uppfyllts inom de miljonprogramsområden som omfattats.

Koncernledningen ser positivt på det arbete som staden bolag startat upp och genomfört under den 5-årsperiod som Stimulans för Stockholm har pågått. Konsulternas övergripande uppföljning visar att samtliga bolag ökat sina driftnetton (d.v.s. hyresintäkter - driftskostnader) och hos alla bolagen, undantaget Micasa Fastigheter, har även kundindex förbättrats.

Koncernledningen anser att det är av största vikt att de berörda bolagen, nu, efter avslutad extra satsning, fortsätter och förstärker uppföljningen av erhållna driftsresultat, både ekonomiska, tekniska och kvalitativa för respektive fastighet. Vidare anser koncernledningen att erfarenheter från upprustningssatsningen bör tillvaratas och delas mellan bolagen inför eventuella kommande projekt.

Koncernledningen vill även poängtera vikten av att förbättrade driftsresultat i den befintliga förvaltningen, främst genom kostnadseffektiviseringar. Detta är en förutsättning för att på ett hållbart sätt kunna genomföra kommande underhålls- och upprustningsprojekt. Med den omfattande investeringsplan som stadens bostadsbolag aviserar de kommande 5 åren, ca 5-6 mdkr/år, kommer en fortsatt positiv utveckling av överskotten från fastighetsdriften vara nödvändigt för att upprätthålla en fortsatt hållbar ekonomi i stadens bostadsbolag

Sammantaget kan koncernledningen konstatera att stadens bolag genomfört rubricerade satsningar med en väl avvägd fördelning utifrån respektive bolags förutsättningar. På övergripande bolagsnivå, och för de presenterade projekten, visar också resultaten att syftet med satsningarna till övervägande delar har uppfyllts. Inför bolagens fortsatta drifts- och investeringsplanering bör erfarenhetsöverföringen mellan bolagen och inom respektive bolag från genomförda projekt ytterligare förstärkas.

Bakgrund

2009-03-23 beslutade koncernstyrelsen om en justerad budget för stadens bolag och 2009-03-30 beslutade kommunfullmäktige om genomförande av satsningen Stimulans för Stockholm (Dnr 112-2849/2008) för AB Svenska Bostäder, AB Stockholmshem, AB Familjebostäder, Micasa Fastigheter AB, SISAB och Stockholm Parkering. Beslutet innebar bl.a. att stadens

omfattande investeringsprogram förstärktes; nyproduktion av bostäder kunde tidigareläggas och omfattande upprustningsprogram i bostäder samt vård- och omsorgsboenden fick möjlighet att genomföras snabbare än tidigare planerat. De förstärkta investeringsvolymerna i nyproduktion omfattade totalt cirka 10 miljarder kronor för femårsperioden 2009-2013. Samtidigt gavs utrymme för utökade underhållsåtgärder, främst i miljonprogramområden, om totalt 10 miljarder kronor. Underhålls- och upprustningsåtgärderna omfattar även energieffektiviserings- och trygghetsåtgärder. Sammantaget omfattade således satsningen 20 miljarder kronor under fem år.

2009-10-19 beslutade kommunfullmäktige att stadens tekniska nämnder och bolag skulle samverka kring ett antal s.k. Miljöprofilområden. Vidare beslutade kommunfullmäktige att koncernledningen skulle ge bostadsbolagen, Svenska Bostäder, Stockholmshem och Familjebostäder i uppdrag att genomföra upprustningar, som i miljonprogramsområden, med en tydlig miljöprofil.

Under åren 2010-2013 har koncernledningen låtit Sweco Environment AB genomföra utvärderingar, främst av energieffektiviseringsåtgärder, men även tillhörande upprustningsåtgärder inom satsningen på Stimulans för Stockholm samt av upprustningen av miljonprogram med miljöprofil.

Under 2014-2015 har koncernledningen gjort en avslutande utvärdering av genomförda projekt inom satsningen Stimulans för Stockholm och upprustningen av miljonprogram med tydlig miljöprofil. De båda satsningarna omfattar till en del samma områden och fastigheter varför koncernledningen valt att låta PwC utvärdera de genomförda uppdragen i ett sammanhang.

Ärendet

PwCs uppföljning i sammandrag

PwC har gjort en övergripande uppföljning av effekterna av Stimulans för Stockholm och Miljöprofilsatsningen i miljonprogramsområden utifrån ekonomiska och kvalitativa fakta (indexmätningar och intervjuer). Uppföljning har även gjorts på bolagsnivå samt utifrån några utvalda representativa projekt.

Den övergripande uppföljningen pekar på att stora delar av satsningen inom Stimulans för Stockholm har kunnat genomföras under programperioden 2009-2014. Av de totala 20 mdkr har ca 15,2 mdkr satsats i upprustning (31 %), energieffektivisering (25 %), nyproduktion (30 %) samt trygghetsåtgärder (10 %). Ca 47 % har nyttjats av AB Svenska Bostäder, genom hög nyproduktion, men också genom att det är det bolag som haft det största dokumenterade underhållsbehovet.

De åtgärder som genomförts avseende energibesparingar, har medfört att energibesparingar på 20-50 % har kunnat påvisas.

PwC konstaterar också att genomförda åtgärder för ökad trygghet, på en övergripande nivå, har lett till att bolagen i huvudsak ökat sina trygghetsindex under perioden och enskilda projekt har ökat index markant.

Under perioden har ca 2 700 lägenheter tillkommit i nybyggnadsprojekt, som finansierats av Stimulans för Stockholm under perioden. Av de 10 mdkr som avsattes för nyproduktion så har ca 4,5 mdkr använts. Att inte hela investeringsvolymen ianspråktagits beror på att flera projekt förskjutits genom olika former av domstolsprövning. En erfarenhet att dra av detta är att bolagen behöver en betydligt större projektportfölj för respektive år för parera förskjutningar och uppnå de mål som satts för nyproduktion.

Utifrån statistik över konjunkturutvecklingen för Stockholmsregionen bedöms satsningarna ha bidragit till att motverka rådande lågkonjunktur och stärkt regionens ekonomiska utveckling i jämförelse med övriga riket.

PwC anser att upprustningsinsatserna med tydlig miljöprofil har bidragit till att de uppsatta målen uppfyllts i huvudsak inom de miljonprogramsområden som omfattats.

Svenska Bostäder har genomfört åtgärder för ca 7 mdkr, varav nästan 70 % avseende upprustning och nyproduktion. Nyproduktionen som omfattats av finansiering genom Stimulans för Stockholm omfattar 1 344 lägenheter. Stimulansprogrammet har inneburit att delar av den inventerade underhållsskulden kunnat arbetas bort.

Som framgångsexempel visas kv Molde 5 i Husby och Nystad 7 i Akalla. Båda avser projekt som omfattat upprustning/modernisering och energieffektivisering som lett till energibesparingseffekt på ca 25-55 % och kraftigt stigande kundindex på mellan ca 10-30 % avseende både produkten/lägenheten och trygghet.

AB Familjebostäder har genom, ett jämförelsevis, mindre underhållsbehov istället genomfört en stor andel energieffektiviserande åtgärder inom Stimulans för Stockholm, ca 42% av de totalt satsade ca 3 mdkr. Nyproduktionen inom satsningen omfattar endast 260 lägenheter hos AB Familjebostäder.

Som exempel på projekt lyfts energiåtgärder kv Hinderstorp i Rinkeby och energi- och trygghetsåtgärder i Hökarängen fram. Åtgärderna har medfört minskad energi förbrukning om ca 15-25 %. Kv Hinderstorp har därutöver kompletterats med installation av solceller. I Hökarängen har förbättringsåtgärderna kunnat genomföras med bevarande av tidstypiska detaljer, vilket varit ett krav under genomförandet. Trygghetsåtgärderna har resulterat i en ökning av trygghetsindex med ca 13 %, vilket också lett till ett minskat behov av rondering och reparationer för bolagets förvaltningsorganisation.

Stockholmshem har satsat ca 4,2 mdkr inom Stimulansprogrammet, varav ca 40 % avser nyproduktion. Bolaget har tack vare satsningen genomfört en rad förvärv av nyproduktionsprojekt under 2009, efter konjunktur nedgången. Totalt omfattade dessa förvärv ca 700 lägenheter och totalt omfattar nyproduktionen inom Stimulans för Stockholm ca 1 100 lägenheter hos bolaget.

Därutöver har Stockholmshem satsat ca 50 % i upprustningar och energieffektivisering. Som framgångsexempel redovisas kv Flygresan 1 i Skarpnäck och Fruängsgården 3 i Hägersten. I båda dessa projekt har utbyte av värmepumpar och ventilationssystem med befintliga installationer genomförts. Detta har medfört stora energibesparingar, med låg initial investering. Dessa projekt har medfört energibesparingseffekter på mellan ca 35-50 %.

Micasa Fastigheter har genomfört åtgärder inom Stimulansprogrammet för ca 590 mnkr. Av dess har ca 70 % utgjorts av upprustning. Programmet har medfört att stora delar av det eftersatta underhållet kunnat åtgärdas snabbare än planerat. Driftnettet hos de fastigheter som omfattats av programmet har ökat med ca 35 %. Trygghets- och serviceindex har dock sjunkit något under programmets genomförande, vilket sannolikt kan härledas till de ökade störningar som åtgärderna medfört för hyresgäster som tillbringar stor del av dygnet hemma.

Som framgångsexempel lyfts upprustningen av kv Överstycket i Hässelby och konverteringen av Måsholmen 15 i Skärholmen till senior och trygghetsboende. Dessa projekt har lett till en energibesparingseffekt på mellan 27-43%.

PwCs uppfattning sammantaget är att stora delar av programmet kunnat genomföras inom programtiden och med avsedd effekt, samtidigt som effekten av återstående delar utgör en del av den framtida projektportföljen som fortsatt bör följas upp.

Koncernledningens synpunkter och förslag

Koncernledningen ser positivt på det arbete som staden bolag kunnat starta upp och genomföra under en så begränsad tid som Stimulans för Stockholm har pågått. PwCs övergripande uppföljning visar att samtliga bolag ökat sina driftnetton (d.v.s. hyresintäkter - driftskostnader) och hos alla bolagen, utom Micasa Fastigheter, även kundindex.

Bolagen redovisar några goda exempel på projekt som genomförts med olika grundförutsättningar och därmed med syfte att uppnå olika resultat. Projekten omfattar totalupprustningar hos Svenska Bostäder och Micasa Fastigheter, energi- och trygghetsuppgradering hos Familjebostäder samt nyttjande av befintliga installationer med utbyte av teknisk utrustning hos Stockholmshem och Micasa. Samtliga projekt påvisar en positiv effekt utifrån det behov av uppgradering som fanns hos respektive fastighet. Koncernledningen ställer sig positiv till den uppföljning som gjorts i dessa projekt och det utfall som kan konstateras.

För kommunala bolag som agerar inom fastighets- och byggsektor är fem år en relativt kort period, eftersom planeringshorisonten för många åtgärder och projekt är flera år. Koncernledningen anser dock att det är av största vikt att de berörda bolagen även nu, efter avslutad satsning, fortsätter och förstärker uppföljningen av erhållna driftsresultat, både ekonomiska, tekniska och kvalitativa för respektive fastighet. Inför de kommande åren ska stadens bolag även fortsättningsvis, enligt kommunfullmäktiges ägardirektiv, fortsätta en aktiv fastighetsförvaltning, vara kostnadseffektiva och rusta varsamt med god boendedialog. I detta arbete är det viktigt att erfarenheter ifrån den nu genomförda stora upprustningssatsningen tillvaratas och delas mellan bolagen inför eventuella kommande projekt. Särskilt som de fyra bolagen genomfört åtgärder utifrån de olika förutsättningarna avseende det underhållsbehov som respektive bolags fastighetsbestånd stod inför.

Koncernledningen vill också poängtera vikten av förbättrade driftsresultat i den befintliga förvaltningen, främst genom kostnadseffektiviseringar. Detta är en förutsättning för att på ett hållbart sätt kunna genomföra bolagens planerade underhålls- och upprustningsprojekt. I kommunfullmäktiges beslutade budget för staden har angivits att ”en målsättning är att på längre sikt åstadkomma en hög grad av egenfinansiering av investeringarna samt att stadens ersättningsinvesteringar ska finansieras med egna medel”. Med den omfattande investeringsplan som stadens bostadsbolag aviserat de kommande 5 åren, ca 5-6 mdkr/år, kommer en fortsatt positiv utveckling av överskott från fastighetsdriften vara nödvändig för att upprätthålla en fortsatt hållbar ekonomi i stadens bostadsbolag. Detta kommer fortsättningsvis att kräva en kostnadseffektivisering för att uppnå de positiva resultat som kan medfinansiera planerade investeringar i nyproduktion och upprustning. Annars kommer bolagens soliditet urholkas och exponeringen mot eventuellt förändrad ränteutveckling öka på ett sätt som långsiktigt kan leda till en finansiell instabilitet.

Sammantaget kan koncernledningen konstatera att stadens bolag genomfört rubricerade satsningar med en väl avvägd fördelning utifrån respektive bolags förutsättningar. På övergripande bolagsnivå, och för de presenterade projekten, visar också resultaten att syftet med satsningarna till övervägande delar har uppfyllts. Inför bolagens fortsatta drifts- och investeringsplanering bör dock erfarenhetsöverföringen mellan bolagen - och inom respektive bolag - utifrån genomförda projekt förstärkas och implementeras i kommande projekt.

Koncernledningen föreslår att koncernstyrelsen godkänner uppföljningen av åtgärder i satsningen Stimulans för Stockholm och upprustningen av miljonprogramsområden med tydlig miljöprofil.

Bilaga Rapport PwC ”Uppföljning av Stimulans för Stockholm” (2014-12-19)