

Reviderad budget 2009 för AB Stockholmshem med anledning av "Stimulans för Stockholm".

Bakgrund

Stadens politiska majoritet har föreslagit en omfattande satsning för utökat bostadsbyggande och intensifierade insatser för att möta eftersatt underhåll. Syftet är att upprätthålla en hög produktionstakt och möta den lägre sysselsättning, som väntas uppkomma framförallt inom byggsektorn, när konjunkturen viker.

Utifrån detta direktiv ska budgeten för 2009 revideras och därutöver ska de nya förutsättningarna inarbetas i bolagens kommande förslag till budget 2010 med inriktning 2011-2012.

För Stockholmshem innebär det reviderade budgetförslaget att målet för nyproduktion av bostadslägenheter utökas från 375 lägenheter per år till 625 lägenheter.

Vad gäller underhållsinsatser är målet att förstärka åtgärderna med 400 mnkr årligen under en femårsperiod. I direktivet sägs att satsningar ska göras där det finns eftersatt underhåll inom fastighetsbeståndet, men även utökade satsningar i utsatta områden samt miljonprogramsområden.

Förslag till åtgärder inom nyproduktionsområdet

Bolaget har redan tidigare haft svårt att nå upp till utsatt mål om 375 nyproducerade lägenheter per år. Under 2008 har förstärkningar genom nyanställningar och ytterligare resurser satsats för att utöka antalet nyproduktionsprojekt. Detta arbete ska vidareutvecklas och intensifieras under 2009.

För att uppnå en nyproduktionsnivå enligt det nya direktivet om 625 nyproducerade lägenheter årligen krävs att utrymme ges för förvärv av projekt. Förvärv kan exempelvis göras från bostadsrättsbyggare som sedan länge planerat, men nu avvaktar att producera på grund av finanskrisen, vilken orsakat en vikande efterfrågan på nyproducerade bostadsrätter.

En faktor som medför tidsutdräkt i nyproduktionen är plan- och bygglovsprocesserna. Staden har under 2008 sett över processer och organisation för att samordna och effektivisera planprocessen så att arbetet med detaljplaner och bygglov snabbas upp. Bolaget ser en effektiv och snabb planprocess som en viktig förutsättning för att inom en 2-3 års period kunna uppfylla direktivet om 625 nyproducerade lägenheter per år.

För att nå uppsatt mål för 2009 skulle projekt med godkända planer motsvarande 120 lägenheter behöva förvärvas under 2009.

Förslag till åtgärder underhåll

Enligt givet direktiv uppgår den utökade underhållssatsningen för 2009 till 400 mnkr.

Stockholmshem gör extra satsningar i utsatta ytterstads- och miljonprogramsområden. Åtgärderna sedan tidigare har främst varit att hänföra till mjukare värden inom det sociala och kulturella området.

Då möjlighet ges att komplettera de mjukare insatserna med underhållsåtgärder i den fysiska miljön, planeras för underhållsinsatser i utsatta ytterstads- och miljonprogramsområden där särskild förvaltning redan bedrivs sedan tidigare.

Planerade åtgärder i ytterstads- och miljonprogramsområden (särskild förvaltning):

- Ombyggnad och renovering av loftgångar.
- Installation av elektroniska låssystem samt i samband med detta byte av portar och dörrar i allmänna utrymmen.
- Sektionering av källare och vindar samt installation av Troaxgaller
- Ny förbättrad inre belysning i trapphus, källare och vindar

- Ombyggnad av entréer med förbättrad tillgänglighet och belysning
- Uppdatering och förbättringar av innergårdar och parkanläggningar

Inom den ordinarie förvaltningen finns åtgärder som inte rymts inom ordinarie årlig budget och som därför skjuts på framtiden. Nu finns möjlighet att genomföra dessa då medel finns till förfogande.

Planerade åtgärder inom ordinarie förvaltning:

- Utökad takt i badrumsrenoveringar i 50-tals beståndet
- Renovering och utbyte av värmekulvertar
- Installation av hissar i befintligt bestånd i syfte att utöka och förbättra tillgängligheten för att kunna erbjuda äldre hyresgäster att bo kvar i sin stadsdel
- Utökad konvertering av outhyrda lokaler till bostadslägenheter
- Renovering och uppdatering av tvättstugor och grovsoprum

I den reviderade budgeten är ambitionen att för 2009 att kunna byggstarta 625 bostadslägenheter under året.

Vad gäller underhållsåtgärderna uppnås i princip målet om 400 mnkr för 2009. Visserligen råder en viss osäkerhet då en del av underhållsinsatserna kräver en relativt lång förberedelse som en följd av bygglovsansökningar, gällande upphandlingsregler och intern planering. Vi vill också understryka vikten av att bara genomföra bra och efterfrågade underhållsåtgärder som ger en fullvärdig effekt av investerade resurser. Bilagt finns de reviderade resultat- och balansräkningarna för 2009.