

Handläggare: Susanna Höglund
Telefon: 08-508 29 758Till
Koncernstyrelsen

Utvärdering avseende åtgärder i satsningen Stimulans för Stockholm

Koncernledningens förslag till beslut

Koncernstyrelsen beslutar följande.

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

Per Blomstrand
Vice VD

Bakgrund

2009-03-23 beslutade koncernstyrelsen om en justerad budget för stadens bolag. Den 30 mars 2009 beslutade kommunfullmäktige om genomförande av satsningen *Stimulans för Stockholm* (Dnr 112-2849/2008).

Beslutet innebar att stadens omfattande investeringsprogram förstärks; att nyproduktion av bostäder kan tidigareläggas och omfattande upprustningsprogram i bostäder samt vård- och omsorgsboenden genomförs. De tillkommande investeringarna i nyproduktion omfattade totalt cirka 10 miljarder kronor under en femårsperiod. Samtidigt gavs utrymme om ökade underhållsåtgärderna i främst 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 har koncernledningen låtit Sweco Environment AB genomföra en utvärdering av främst energieffektiviseringsåtgärderna inom satsningen på Stimulans för Stockholm. Utvärderingen omfattar åtgärder genomförda under år 2009 och omfattar 12 projekt mellan 0,4 mnkr till 35 mnkr. Valet av projekt avser att utgöra ett representativt urval av samtliga projekt inom Stimulans för Stockholm. Syftet är att följa upp de förväntade effekterna av de åtgärder som bolagen genomför inom Stimulans för Stockholm. Utvärderingen omfattar tre projekt vardera hos Micasa Fastigheter, Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholms hem.

Under 2011-2012 kommer koncernledningen låta genomföra ytterligare en uppföljning av utfallet av de tidigare utvärderade projekten utifrån faktiskt utfall. Därutöver kommer även en utvärdering av ett nytt urval av representativa projekt genomföras, för att säkerställa att satsningen på Stimulans för Stockholm ger de resultat som den syftar till.

Ärendet

Swecos utvärdering i sammandrag

Sweco Environment AB har granskat 12 projekt som startat under 2009; det vill säga projekt som ingångsatts i inledningsskedet av Stimulans för Stockholm. Därmed blev det en kort planeringstid för verkställighet och bolagen har därför valt att i huvudsak arbeta med kända underhållsåtgärder som inte krävt någon omfattande projektering.

Åtgärderna har omfattat arbete för att förbättra klimatskalet (fasader, fönster, tak) samt effektivare belysning och värmesystem. Bolagen har också genomfört vissa pilotprojekt som ska utvärderas för att sedan implementeras i större sammanhang. De genomförda projekten medför både minskade energi- och underhållskostnader, vilket tagits hänsyn till i utvärderingen.

När utvärderingen genomförts under slutet av år 2010 och början av 2011 var flertalet projekt fortfarande pågående. De som färdigställts hade ännu inte installationerna injusterats fullt ut, vilket medför att något faktiskt utfall av energianvändningen efter åtgärd inte kunnat erhållas. Därmed har uppföljningen inte utgått från uppmätta värden, utan 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 2009 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.

Sweco bedömer att vissa projekt kunde ha genomförts med en högre kostnadseffektivitet. Anledningen är att projekten startas med mycket kort varsel, vilket medfört viss tidsbrist i planering och därmed vissa fördyringar i de inledande arbetena.

En slutsats av konsulternas analys är att de åtgärder som är mest lönsamma och ger störst påverkan på energi- och underhållskostnader i samband med ombyggnader är kompletterande vindsisolering, konvertering av ventilationssystem med installation av värmeåtervinning samt utbyte av fjärrvärmecentral inklusive påföljande injustering. Stimulans för Stockholm har också möjliggjort viss produkt- och systemutveckling hos bolagen, vilket kan komma framtida projekt inom programmet tillgodo.

Swecos konsulter kompletterar sina slutsatser med några rekommendationer inför fortsatt genomförande av Stimulans för Stockholm. De rekommenderar längre planeringstid för projekt framåt, förordar att Stimulans för Stockholm sträcks ut över en något längre tidperiod än 5 år. Detta ger förutsättningar för kostnadseffektiva upphandlingar av. Vid utvärdering av satsningen anser Sweco att även andra värden såsom säkerhet, estetik, kundnöjdhet m.m. som projekten medför bör beaktas. Konsulterna anser också att det finns goda förutsättningar för att utveckla erfarenhetsöverföring mellan bolagen. Tillsammans representerar bolagen all den bygg- och fastighetsexpertis som kan förväntas i detta sammanhang.

Koncernledningens synpunkter och förslag

Koncernledningen delar Swecos bedömning att den snabba starten av satsningen inom Stimulans för Stockholm kan ha medfört vissa fördröjningar i de inledande projekten. Genom att satsningen nu pågått under ca 2,5 år har det funnits goda förutsättningar att förbättra planeringen och organisationen och därmed motverka detta. Det ska också framhållas att ett viktigt syfte med Stimulans för Stockholm var att snabbt få igång projekt för att lindra effekterna av lågkonjunkturen på byggmarknaden. Bolagens snabba agerande för att starta upp projekten har således varit i linje med intentionerna.

Inför budget 2012-2015 har koncernledningen föreslagit en förlängning av satsningen för de tre bostadsbolagen till och med 2014. Motivet till detta är dels att bolagen redovisat förskjutningar av åtgärderna och dels för att konjunkturen 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. Därutöver har även förskjutningar skett i nyproduktionsplanerna genom bland annat överklaganden av detaljplaner m.m.

Koncernledningen har under de 2,5 åren som Stimulans för Stockholm pågått kunnat notera att bolagen kompletterar varandra väl utifrån sina olika förutsättningar. Sammantaget har satsningen fördelats väl på energieffektiviseringar, upprustning/underhåll och nyproduktion med ca 30 % vardera.

Svenska Bostäder har ett större underhållsbehov genom en stor andel bostäder byggda under 1960-talet och har därmed utnyttjat satsningen för upprustning. Bolaget har i samband med dessa åtgärder också gjort energieffektiviseringar.

Stockholmskem står för en stor andel av nyproduktionen. Bolaget har även en hög energiförbrukning i befintligt bestånd och har därför satsat en stor del i energieffektiviseringsåtgärder.

Även Familjebostäder har genomfört upprustningar i de 1960-talsfastigheter man tagit över från Svenska Bostäder i Farsta. Bolaget har även genomfört stora energieffektiviseringsåtgärder i både detta och i det övriga fastighetsbeståndet.

Koncernledningen har under den period som Stimulans för Stockholm pågått kunnat följa en utveckling där bolagen förstärkt sitt samarbete i ett stort antal frågor inklusive Stimulans för Stockholm vilket koncernledningen bedömer som mycket positivt.

Samttaget 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. Sedan den redovisade utvärderingen genomfördes bedömer koncernledningen att bolagen redan har utvecklat det egna och det gemensamma arbetet inom satsningen i linje med de aviserade rekommendationerna i utvärderingen. Koncernledningen har också startat en uppföljning av den här redovisade utvärderingen för att följa upp dels utfallet i tidigare genomförda projekt, dels ett representativt urval av ytterligare projekt i satsningen.

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

Bilaga

Granskning Stimulans för Stockholm - Energi 2011-09-08, Sweco Environment AB.