



KONTAKT

Hanna Helsing
08-737 20 00
kontakt@familjebostader.com

Remissvar: Motion om gemensam driftcentral för stadens fastigheter

Bakgrund

Bolaget har fått tillfälle att yttra sig över rubricerad motion. Motionären föreslår bland annat att koncernstyrelsen och kommunstyrelsen i samverkan med berörda organ får i uppdrag att skyndsamt utreda förutsättningar för ett samlat grepp för driftcentraler i egen regi för stadens fastighetsägande bolag, förvaltningar och stiftelser.

Sammanfattning

Familjebostäder bedömer att aktiv driftsoptimering utförs bäst nära fastigheten och dess hyresgäster, där god kännedom om byggnaden, systemen och användningen finns samlat. Familjebostäder har en avtalsbunden relation till hyresgästen och ett helhetsansvar för boendet. Ett genomförande av förslagen i motionen riskerar enligt bolagets bedömning att äventyra bolagets kundrelationer och möjligheterna att behålla och attrahera kompetent personal.

Familjebostäders synpunkter

Bolaget arbetar kontinuerligt för en hållbar fastighetsförvaltning. I detta ligger bland annat en målsättning att minska fastighetsdriftens klimatpåverkan genom en energieffektiv och optimerad drift. Bolagets personal har goda kunskaper inom området och bedriver utvecklingsarbete kring att minska manuellt arbete till förmån för digital styrning, driftoptimering och driftövervakning.

Bostadsfastigheter skiljer sig väsentligt i såväl komplexitet som användande från fastigheter med enbart verksamhetslokaler. En betydande faktor för SISABs besparingspotential är att driftoptimeringen, utan negativa konsekvenser för verksamhetsutövarna, kan styras till de timmar då lokalerna används. Bostadshyresgäster har däremot behov av och rätt till en komfortabel hemmiljö dygnet runt. Bostadsbolagets driftsstyrningsmodell måste ta hänsyn till detta. Bolaget tar redan i dagsläget emot synpunkter på temperaturer i enskilda lägenheter. Hyresgästernas synpunkter måste hanteras utifrån förhållandena i de enskilda fallen/fastigheterna. Att kombinera energieffektivitet med en god förståelse för hyresgästernas behov är väsentligt för Familjebostäders relation till hyresgästerna och för trovärdigheten som hyresvärd och fastighetsägare.

Familjebostäder har i och med hyresavtalet en avtalsbunden relation till hyresgästen och ett helhetsansvar för boendet. Det är Familjebostäder som tar emot och hanterar synpunkter och felanmälningar från hyresgästen. Att bryta loss styrning av inomhusklimatet försvårar bolagets möjlighet att uppfylla hyresvärdansvaret och de myndighetskrav som ska iakttas av bolaget som fastighetsägare.

Möjlighet att med egen personal styra och optimera komfort och tekniska installationer i fastigheterna, liksom att bibehålla kompetens att hantera dessa frågor, är av central strategisk betydelse för Familjebostäder. Med centraliserad driftoptimering finns risk att bolagets egen kompetens inom området sjunker, till nackdel för de boende, för bolagets hyresgästrelationer och för bolagets möjlighet att nå energi- och klimatmålen.

Att kunna koppla upp fastighetsinstallationer till styrsystemen är av stort värde men det hanteras bäst av en driftcentral som driftoptimeras av den som känner fastigheten. Familjebostäders bedömning är vidare att en central driftcentral skulle ge en endast marginell klimat- och energinytta till en sannolikt mycket stor kostnad.

Flera delar av de besparings- och effektiviseringseffekter som exemplifieras i motionen är Familjebostäder redan på god väg att nå, exempelvis minskad energianvändning och minskat resande för entreprenörer med förbättrad nyckel-/accesshantering.

Familjebostäder, SISAB samt övriga fastighetsägande bolag inom Stockholms stad har under lång tid tillsammans identifierat koncernfördelar genom samarbete och erfarenhetsutbyte. Bolagets avsikt är att fortsätta utveckla samarbetet för att främja största möjliga ekonomiska samt energi- och miljöpositiva effekter.

Mot bakgrund av ovanstående avstyrker bolaget förslagen i motionen om en gemensam driftcentral för stadens fastighetsägande bolag, förvaltningar och stiftelser.

AB Familjebostäder
Jonas Schneider
VD

Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Jonas, Schneider	2020-11-25