

Handläggare
Carolina Tillborg, 0850829739

Till
Kommunstyrelsen

Motion om gemensam driftcentral ökad klimatnytta genom en gemensam driftcentral för stadens fastigheter

Svar på remiss från kommunstyrelsen KS 2020/386

Sammanfattning

Koncernledningen ser positivt på de initiativ som tas fram och görs för att öka energieffektiviseringen och skapa ökad klimatnytta inom staden. I detta fall, med förslag om en gemensam driftcentral är det viktigt att beakta hyresgästernas behov, som skiljer sig åt mellan bolagen och dess verksamheter. Koncernledningen och bolagen menar att det blir svårt att se klimatnyttan i att helt samlokalisera driftövervakningen i en gemensam driftcentral.

Ärendet

Motionen lyfter fram ett förslag om en möjlig strategisk klimatinvestering, i form av en gemensam driftcentral för stadens fastigheter, med syfte att få till en ökad klimatnytta. Motionärerna föreslår strukturella åtgärder i syfte att minska energianvändningen i stadens fastigheter och behovet av fossilbränsle drivna transporter genom en gemensam driftcentral. Motionen 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.

Kommunstyrelsen har remitterat Motion om ökad klimatnytta genom en gemensam driftcentral för stadens fastigheter till bl. a. Stockholms Stadshus AB, som i sin tur remitterat vidare till dotterbolagen Micasa Fastigheter i Stockholm AB, Bostadsförmedlingen i Stockholm AB, AB Svenska Bostäder, AB Stockholmskem, AB Familjebostäder och Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB). Bostadsförmedlingen avböjde att svara på denna remiss och Stockholmskem har inte inkommit med något svar. Nedan följer en redovisning av bolagens remissvar i huvudsak. Remissvaren i sin helhet återfinns i bilagor.

Underremisser

Skolfastigheter i Stockholms remissvar har i huvudsak följande lydelse (bilaga 1)

SISAB uppskattar att bolagets arbete med driftcentral lyfts som ett gott exempel inom staden. Det är ett arbete som utgått från verksamhetsnära förutsättningar där SISAB under en lång tid utvecklat och justerat bolagets metoder i arbetet. Utifrån motionens förslag vill SISAB tillägga att en viktig del av arbetet inom bolaget har varit att verka för att anta våra hyresgästers perspektiv, förstå och möta behoven i utbildningsmiljöer samt prioritera vad de sätter värde på.

Svenska Bostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse (bilaga 2)

Svenska Bostäder kan se nytta av att tillsätta en utredning som kan undersöka frågan ur ett övergripande perspektiv. Bolaget kan exempelvis se flera fördelar med att samla kompetens kring fastighetsrelaterad AI i ett kompetenscentrum. Att helt samlokalisera driftövervakningen menar bolaget är svårt att se klimatnyttan i, då förutsättningarna mellan bolagen skiljer sig åt på flera plan.

Micasa Fastigheters remissvar har i huvudsak följande lydelse (bilaga 3)

Micasa Fastigheter har idag fullt utvecklade tekniska fastighetsövervakningssystem motsvarande SISABs lösning för driftövervakning. Bolaget konstaterar även att bolagens olika tekniska grundförutsättningar och utmaningar när det gäller klimatinvesteringar samt olika typer av verksamhet i fastigheterna gör att de inte ser en vinst av att samlokalisera driftövervakningen till en enhet för hela stadens fastighetsbestånd.

Familjebostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse (bilaga 4)

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.

Koncernledningens synpunkter och förslag

Koncernledningen ser positivt på de initiativ som tas fram och görs för att öka energieffektiviseringen och skapa ökad klimatnytta inom staden. I detta fall, med förslag om en gemensam driftcentral är det viktigt att utgå ifrån och förstå de olika hyresgästernas behov, som skiljer sig åt mellan bolagen och dess verksamheter. Koncernledningen instämmer med bolagens uppfattning att det är en utmaning att hitta en lösning som passar alla, då förutsättningarna för bolagen och nämnderna skiljer sig åt på flera plan. Därmed blir det svårt att se klimatnyttan i att helt samlokalisera driftövervakningen i en gemensam driftcentral.

En av anledningarna till SISAB:s framgångsrika arbete med en egenkontrollerad driftövervakning är just att de, utifrån sina särskilda förutsättningar, kunnat anpassa behovet av energitillförseln till utbildningsmiljöer. En betydande faktor för SISABs besparingspotential är att driftoptimeringen kan styras till de timmar då lokalerna används. Bostadshyresgäster har däremot både behov av och rätt till en komfortabel inomhusmiljö miljö dygnet runt.

Koncernledningen anser att det redan pågående samarbetet inom staden för att främja ekonomiska och energipositiva effekter ska fortsätta samt erfarenhetsutbyte och delande av goda exempel. Det ska även tilläggas att bolagen redan idag arbetar kontinuerligt för en hållbar fastighetsförvaltning med målsättning att minska fastighetsdriftens klimatpåverkan genom en energieffektiv och optimerad drift. Ett utvecklingsarbete bedrivs även i bolagen för att minska manuellt arbete och övergå till digital styrning, driftoptimering och driftövervakning.

Krister Schultz
Vice VD

Bilagor

1. Skolfastigheter i Stockholm ABs remissvar
2. AB Svenska Bostäders remissvar
3. Micasa Fastigheter ABs remissvar
4. AB Familjebostäders remissvar

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Krister Schultz, Vice VD	2020-12-15