

Resultat Workshop Samverkan 10 november 2017

Den 10 november hölls det andra arbetsmötet inom Beloks fördjupningsområde ”Samverkan” i Stockholm. Fastighetsägare, lokalhyresgäster och övriga intressenter samlades för att diskutera vidare inom de teman som aktualiserades vid det första arbetsmötet (17 maj) och var av störst intresse för deltagarna. Fokus låg främst på frågeställningarna *investeringar kontra besparingar* samt *mätning och uppföljning*, med det övergripande målet att skapa incitament för energibesparing för såväl fastighetsägare som hyresgäster. Generellt verkade alla vara mycket nöjda med dagen baserat på responsen efter workshopen. Nästa möte planeras preliminärt till våren 2018.

Workshopledare: Bosse Wikensten

Anteckningar: Helena N Lantz

Nedan följer en sammanfattning från respektive diskussionsämne

Investering kontra besparing

Sammanfattning:

Vid det första arbetsmötets diskussioner framfördes synpunkten att ”*alla lönsamma investeringar bör genomföras*”. Mottot användes som utgångspunkt för diskussionen kring investering kontra besparing. Det är upp till fastighetsägare och hyresgäster att komma överens om modeller för hur fördelningen ska se ut mellan de båda parterna. Avgörande är att båda parter tjänar på investeringen och kan acceptera att millimetterrättvisa inte kanske kommer kunna uppnås. Vad som egentligen ska ingå i begreppet, *lönsam ekonomisk investering/åtgärd* är något som behöver definieras och sedan tas hänsyn till i modellerna. Den tekniska utvecklingen kan innebära såväl möjligheter som hinder för stora investeringar. Möjligheter torde vara självklara, medan hinder kan innebära att man undviker investeringar för att vänta in bättre tekniska lösningar.

På mötet beskrevs ett fall, där man i grunden har kallhyra och en investering visade sig kunna sänka hyresgästens energikostnader med 2 MSEK per år. Parterna kom överens om att grundhyran kunde höjas med 1 MSEK per år, vilket medförde ett ökat fastighetsvärde som fastighetsägaren var nöjd med. Detta fall visade på en tydlig ekonomisk förtjänst för båda parter, men även på en fördjupad dialog mellan parterna som visade sig gynnsam på sikt (se detaljer i bilaga 1).

Mätning, visualisering & uppföljning

Sammanfattning:

Mätning (inklusive mätbarhet), visualisering och uppföljning av verksamhetsel är viktig och efterfrågades av flera anledningar, exempelvis för att:

- få en transparens i energianvändningen
- möjliggöra någon form av jämförelse
- synliggöra de delar som man faktiskt kan påverka

Via visualisering av verksamhetens energianvändning kan hyresgäster engageras i arbetet med att energieffektivisera sin verksamhet. Jämförelse är ofta en drivkraft för att vilja göra något. Man behöver tänka igenom hur mätningen verkställs/installeras; den måste vara flexibel eftersom hyresgäster byts ut och systemgränser flyttas. Slutligen behövs en analys av vad de enskilda brukarna kan påverka, och incitament för att de med enkla åtgärder också hushållar med sin energianvändning. Dialog och samarbete mellan fastighetsägare och hyresgäst är viktigt för att nå resultat.

Övrigt- Kompetenshöjning hos båda parter men främst hyresgäster

Sammanfattning:

För att man ska förstå energi- och effektsparåtgärder och vad man vinner på det behövs kompetenshöjning hos både fastighetsägare och lokalhyresgäster.

För närvarande utbildas byggherrar, fastighetsägare, beställare och byggare inom ramen för satsningen "Beställarkompetens"

<http://www.byggherre.se/utbildning/bestaellarkompetens/>

Vidare har fastighetsägare starka nätverk inom energieffektivitet och hållbarhet, såsom SGBC och Belok.

Den stora bristen finns hos lokalhyresgäster. De saknar ofta avdelad personal, vilket är ambitionen att ändra på. Nästa steg är att låta dem träffas i nätverksgrupper, och det tredje steget är strukturerad kompetenshöjning. Det sista steget är att sätta sig ned ett par gånger per år och möta fastighetsägarna, som när det gäller energieffektivisering och ökad hållbarhet blir medspelare snarare än motparter.

Efterlysningar

- Belok söker projekt, till exempel ett kallhyresavtal med 4-5 år kvar av avtalstiden, där det finns potential i fastigheten att göra åtgärder som leder till energieffektivisering.
- Belok söker lokalhyresgäster som är intresserade av att spara pengar och förbättra innemiljön liksom att avsätta personal för att diskutera frågorna med fastighetsägaren.

Kontakta Bosse.wikensten@cit.chalmers.se

Se även den nyhet som publicerades efter workshopen:

<http://belok.se/minskad-energianvandning-kraver-samverkan-och-ansvarstagande/>

Bilaga 1: Kalkylmodeller, investeringar (utdrag ur rapportutkast)

Som tidigare nämnts är utgångspunkten att alla lönsamma/kostnadseffektiva energieffektiviseringsåtgärder ska genomföras. Lönsamhet/kostnadseffektivitet skall definieras ur ett livscykelkostnadsperspektiv (LCC) med hänsyn till faktorer som:

- ökat fastighetsvärde
- stadsdelens „yield“
- fastighetsägarens kalkylränta.
-

Genomförandet av investeringen förutsätter att en överenskommelse om ekonomisk reglering beträffande investering och besparingar gjorts. Om en överenskommelse inte gjorts innan investeringen genomförs får reglering ske i efterhand via en regelrätt förhandling. Denna bilaga innehåller förslag för reglering som under avtalstiden bör testas för åtminstone en investering. De identifierade, lönsamma åtgärderna måste vara praktiskt genomförbara (vilket innefattar att de kan genomföras utan att störa den löpande verksamheten i alltför stor utsträckning).

I föreliggande fall föreligger traditionell ”fullständig” kallhyra, där hyresgästen betalar för all sin energianvändning (värme och el). Då kostnadseffektiva åtgärder identifierats åligger det i första hand hyresvärden att ta investeringen, och finansieringen sker genom att hyresgästen accepterar ett hyrestillägg. Avgörande för genomförandet är att hyresgästens totalkostnad (grundhyra, eventuellt hyrestillägg och energikostnader) efter investering skall vara lägre än innan investeringen. Hyrestillägget kan ske på olika sätt, och skall förhandlas från fall till fall. Grundprinciper för hyrestillägg:

- Som höjd grundhyra. Höjer fastighetsvärdet, vilket gynnar hyresvärden på sikt. Tillämpligt för åtgärder som tydligt består över tid, även med nya hyresgäster. Totalkostnaden (grundhyra och energikostnader) måste vara lägre efter investeringen än före.
- Som ett tillfälligt varmhyresavtal. Höjer ej fastighetsvärdet. Tillämpligt för investeringar som ”betalar sig” inom befintligt hyresavtal. Totalkostnaden för hyresgästen skall vara lägre än innan investeringen.
- Som ett tillfälligt tillägg till grundhyran (månadsvis, årsvis eller en engångsbetalning ”up-front” när energiåtgärderna genomförs).

En stor flaskhals är hur man hanterar **investeringar som inte direkt ”betalar sig” under återstående hyresavtalstid**. Två fall blir då tydliga. Det **första fallet** innebär att fastigheten ligger i ett bra läge (gynnsam ”yield”¹) och att investeringarna kan höja grundhyran lite grann, så att fastighetsvärdet ökar tillräckligt mycket att fastighetsägaren är villig att genomföra investeringen. Det **andra fallet** innebär att fastigheten ligger i ett sämre läge (mindre gynnsam ”yield”), vilket kräver ett större bidrag från hyresgästen för att investeringen skall genomföras. Det första fallet illustreras med ett räkneexempel (Tabell 1), och det andra med en bild (Figur 1).

¹ Ju lägre ”yield”, desto gynnsammare för fastighetsägaren och desto mer benägen är denne att genomföra investeringar.

Fall 1: Bra läge med gynnsam "yield"

Tabell 1 Räkneexempel för räkneexempel med gynnsam yield

	Yield: 5%	
	Investering: 5 Mkr	
	Före	Efter
Hyresgäst		
Grundhyra	40 Mkr	41 Mkr
Energikostnad	10 Mkr	8 Mkr
Totalkostnad	50 Mkr	49 Mkr
Fastighetsägare		
Förvaltningskostnader	20 Mkr	20 Mkr
Driftnetto	20 Mkr	21 Mkr
(Hyra-förvaltningskostn.)		
Fastighetsvärde	400 Mkr	420 Mkr
(Driftnetto/Yield)		

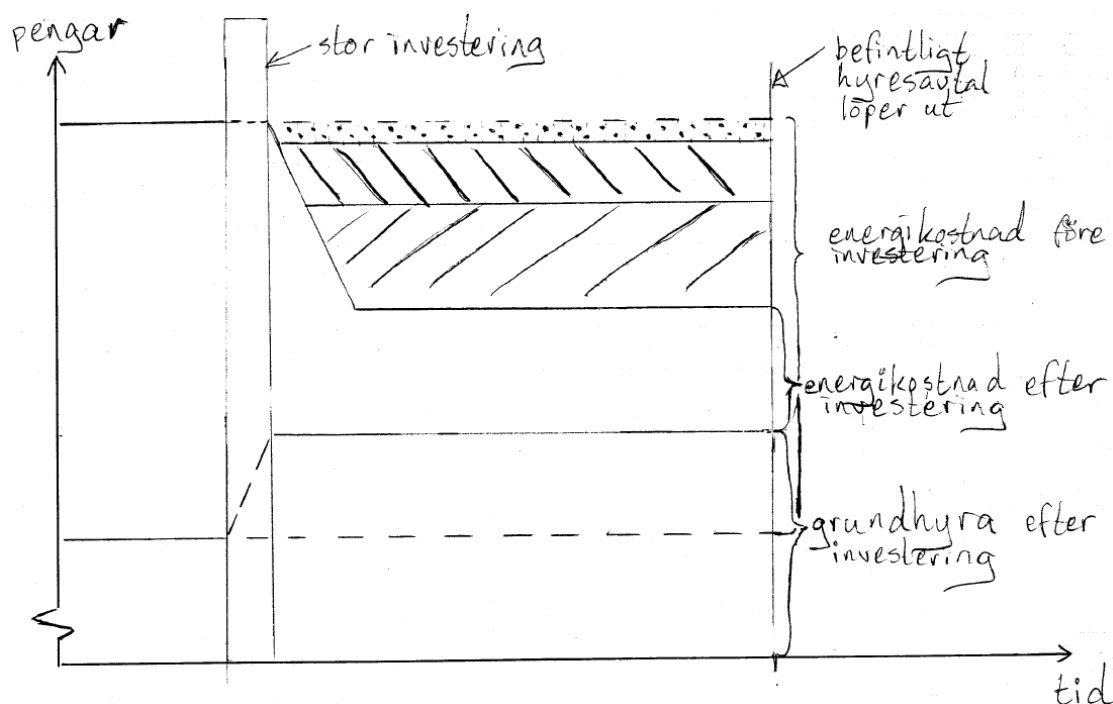
I detta fall planerar fastighetsägaren att göra en större investering. Hyresgästen går med på att betala 1 Mkr ytterligare i grundhyra mot att energikostnaden sänks med 2 Mkr. Fastighetsägaren garanterar att energikostnaden sänks, genom att erbjuda sig att kompensera hyresgästen om så inte sker. Dock står höjningen av grundhyran fast. Fastighetsägaren genomför investeringen, då fastighetsvärdet ökar från 400 Mkr till 420 Mkr. Ett problem som ibland dyker upp innebär antingen att endera parten försöker nå "millimeter-rättvisa", vilket ofta leder till utdragna förhandlingar, osämja och att investeringen stoppas. Det vanligaste fallet är dock att endera parten är alltför girig, vilket leder till osämja och att investeringen stoppas. Utgångsläget är att ingen av parterna får stoppa en sådan här lönsam investering av någon av de anledningar som nämnts.

Fall 2: Sämre läge med mindre gynnsam "yield"

Grundtanken är att hyresgästen fortfarande måste tjäna på investeringen, men att en reglering på något sätt måste göras i samband med att befintligt avtal löper ut. Fastighetsägaren tar en risk om nuvarande hyresgäst väljer att inte stanna kvar när hyresavtalet löper ut. I detta fall behöver parterna våga ta initiativ att komma överens om en modell där en avräkning sker i samband med befintligt hyresavtals slut. Om hyresgästen väljer att flytta till en annan hyresvärd blir hyresgästen ersättningsskyldig med ett på förhand överenskommet belopp. Om hyresgästen stannar kvar och tecknar ett nytt avtal regleras återstående "skuld" på överenskommet sätt inom det nya avtalet. Figur 1 nedan illustrerar resonemanget. Hyresvärd och hyresgäst förhandlar om den del hyresgästen skall betala för att hyresvärden skall vara beredd att ta investeringen. Hyresgästen går med på en höjning av grundhyran. Vidare är summan av ytorna

markerade med /// och \\\ det belopp hyresvärden behöver för att genomföra investeringen. Hyresgästen anser att den lilla kostnadsbesparing som uppnås (den prickade delen) är för liten för besväret, och föreslår istället att under återstående avtalstid betala endast den del som är streckad med "forward-slash" (///). Vidare går hyresgästen med på att ytterligare betala den del som är streckad med "backslash" (\\) om denne väljer att flytta ifrån lokalen i samband med avtalstidens slut. Om hyresgästen däremot stannar kvar i samband med avtalstidens slut blir hanteringen av återstående del (\\) en del av den nya hyresförhandlingen.

Andra modeller finns för hantering av lönsamma investeringar där fastigheten ligger i ett mindre gynnsamt läge och investeringen inte betalar sig under återstående avtalstid. Om fler sådana modeller testas och får spridning vore det av värde för branschen.



Figur 1: Modell för investering och besparing då investeringen inte betalar sig inom återstående hyrestid