

Resultat Workshop Samverkan 17 maj 2017

Första mötet för Beloks nya fördjupningsområde ”Samverkan” hölls i Stockholm den 17 maj. Ett tjugotal deltagare, en blandning mellan fastighetsägare och olika hyresgäster, samlades på denna nätverksträff för att diskutera olika problemställningar som var av störst intresse för deltagarna. Fyra diskussionsgrupper skapades med olika problemställningar som deltagarna själva tog upp. Deltagarna fick dela upp sig i de fyra grupperna och gå runt mellan grupperna om så önskades. Bland annat diskuterades Fastighetsägarnas gröna hyresavtal och vad mer avtalet bör inkludera. Stort fokus låg på hur en optimal samarbetslösning ser ut gällande investeringar i fastigheter. Många hyresgäster efterfrågade mätning och visualisering av sin energianvändning för att skapa incitament till förändring. Det diskuterades även hur man kan dela erfarenheter och goda exempel för att på så sätt sprida kunskap och inspirera till energibesparande åtgärder. Generellt verkade alla vara mycket nöjda med dagen baserat på responsen efter workshoppen. En del efterfrågade att även fler bjuds in på dessa möten som exempelvis förvaltare men det var även efterfrågan efter en grupp för hyresgäster.

Extern föreläsare: Dr. Alan Kabanshi, Gävle Universitet

Workshop ledare: Bosse Wikensten

Anteckningar: Helena Lantz

Nedan följer en sammanfattning från varje grupp/diskussionsämne

Grupp 1: Investering kontra besparingar

Gruppmedlemmar:

Olof Peterson	Vasakronan,	Olof.Peterson@vasakronan.se
Johan Tjernström	Akademiska Hus	johan.tjernstrom@akademiskahus.se
Åsa Rodin	Jernhusen	asa.rodin@jernhusen.se
Stefan Ellmin	FVB (Konsult)	stefan.ellmin@fvb.se
David Hälleberg	Stockholms Stad	david.halleberg@stockholm.se
Vendela Häll	Visita	v.hall@visita.se
Lisa Steneberg	Socialstyrelsen	Lisa.Steneberg@stat-inst.se

Sammanfattning:

Energieffektiva åtgärder i fastigheten. Hur kan man utgå från den bästa lösningen totalt för att på så sätt hitta ett samarbete och **undvika låsningar och suboptimeringar**. För investeringarna som görs behöver energibesparingen därefter tas hand om så att den ska bestå och inte tappas.

Formerna kallhyra/varmhyra & Investeringar. Olika typer va hyresgäster har olika krav men man har **samma kostnads massa oavsett varm-eller kallhyra**. Hur ska man göra i dessa fall och hur kan man arbeta tillsammans för att även ge hyresgästerna incitament att spara energi i de fall allt ingår i hyran. Oftast saknas det en **”energiansvarig” motpart** hos hyresgäster.

Investeringsformer. En bra investering bör göras från bådars synpunkt och alla ska vilja utföra den. **Energiinvesteringar bör fås med i hyresförhandlingarna** genom att lägga dessa på grundhyran. Hyresgäster får tillbaka pengar via lägre energikostnader vid kallhyra. Andra förslag

var även att hyresgästen betala direkt, en viss del, när åtgärden görs eller via varmhysesavtal. Energidebiteringen kan även låsas under en viss tid. Hyresgästen kanske kan tänka sig att betala mer för att få det lilla extra, något som bidrar till ökad nytta, i form av ett **värde/läge/funktion**.

Samarbeten med energileverantörer behövs.

Grupp 2: Fastighetsägarnas ”Grönt Hyresavtal”

Gruppmedlemmar:

Bosse Wikensten	CIT Energy Management	bosse.wikensten@cit.chalmers.se
Rikard Silverfur	Fastighetsägarna	rikard.silverfur@fastighetsagarna.se
David Hälleberg	Stockholms Stad	david.halleberg@stockholm.se

Sammanfattning:

Relevanta delar i det gröna hyresavtalet behöver plockas in i huvudhyresavtalet. Det är viktigt att kolla på de **juridiska aspekterna** och få en koppling till dem i avtalet. Avtalet har stort värde för mindre fastighetsägare och mellanstora fastighetsägare, som inte har jobbat med frågan tidigare, för dessa är det ett bra verktyg för att hjälpa dem att komma igång.

Man har uttryckt att det är **svårt** att komma igång med de **årliga uppföljningarna** som avtalet rekommenderar, speciellt för butiker. Nya omtag tas och där **12b2 är under omförhandling**, samförhandling (standardlokalavtal).

I det gröna hyresavtalet bör delar som exempelvis **avfall** inkluderas som är av stor betydelse och även **koppla avtalet till EKL**. Även **ombyggnationer** bör inkluderas vilket idag saknas helt. Det blir allt vanligare att man bygger om. Man bör dock begränsa ombyggnationen så att den är till för att göra en lokalanpassning/hyresanpassning och inte bygga om lokaler bara för att det är modernt. Man kan behöva bygga om för att anpassa lokal efter behov men det kan då uppstå saker som ventilationsproblematik, men man bör tänka till och inte bara göra kortsiktiga lösningar som man måste ändra efter några år. Bör mäta **återbruk** likt Vasakronans modell. Vi dombyggnation är dessa delar extra viktiga:

- Måste tänkas igenom vad som behövs
- Bokför värde av ändringar
- Energieffektiva miljöaspekter

Bör även titta på andra aspekter som **mobilitet**: Ex. minimera bilåkandet eller använda elbil då behövs tillgängligheten öka i form av laddstolpar för att kunna använda elbil.

Grupp 3: Mätning & uppföljning

Gruppmedlemmar:

Ulf Biederbeck	KappAhl	Ulf.Biederbeck@kappahl.com
Marie Holmgren	Energikontor Norr	marie@energikontornorr.se
Malin Reynold	Lindex	malin.reynold@lindex.com

Mehmet Bulut Energimyndigheten mehmet.bulut@energimyndigheten.se

Sammanfattning:

Mäta och verifiera de uppmätta/beräknade värdena på energiförbrukning. Man vill kunna redovisa egna värden på ett transparent sätt så att man kan jämföra med andra.

Incitament. Få fastighetsägare att vilja investera i nyare tekniker som ökad fastighetsvärdet som i sin tur leder till gemensamt incitament för att få äldre teknik utbytt till nyare effektivare tekniker/modernare tekniker vilket även minskar sen kostnaderna.

Gemensamma forum kan vara ett sett att hjälpa varandra att bli bättre och vara varandras drivkrafter. Efterfrågan fanns för främst ett forum för hyresgäster men även kanske något för hyresgäster/ägare/förvaltare gemensamt.

Bredare effektivisering. Det handlar mycket om energieffektivisering men man vill även titta på att verksamheten ska bli effektivare och lönsam. Effektiviseringen bör sträcka sig även till frågor så som hur tar man hand om avfall på ett bra sätt. Detta bredare perspektiv på effektiviserings ak också kunna leda till belöning för att driva på en förbättring.

Visualisering. För att få en transparens i användningen och även någon form av jämförelse. Man behöver konkretisera de bitarna som man faktiskt kan göra något åt. **Mätbarhet och uppföljning** efterfrågar.

Grupp 4: Beteende & samverkan**Gruppmedlemmar:**

Helena N Lantz	CIT Energy Management	helena.lantz@cit.chalmers.se
Selene S. Hedlund	Ecobonum / F.K	selene@ecobonum.se
Sofie Andersson	Chalmers	sofiean@chalmers.se
Sara Akkurt	Energimyndigheten	sara.akkurt@energimyndigheten.se

Sammanfattning:

För att bli effektivare i sitt sätt att använda energi i lokaler behöver man **få förslag på vad man kan göra** då det kan vara svårt att annars komma på själv vad som går att ändra på i sitt beteende. Vasakronans app: "Lagom Varmt" är ett bra exempel på detta.

Planera sin energianvändning: En intressant tanke är att man har en viss pott energi man får förbruka. Då kan man fundera om det går att själv fördela ut sin energianvändning? *Exempelvis om man får en viss mängd energi att förbruka kan man bestämma själv hur man vill dela upp denna mängd till de aktiviteter man vill göra.* Man kanske väljer att ha lampor släckta oftare än innan för att istället lägga mer av sin pott på att ha det lite varmare. Intressant att titta på **forskning/projekt** som görs inom hållbart boende för studenter, HSB living lab, där boendet är uppbyggt av moduler och tanken är att det ska gå att förändra/byta ut modulerna.

Ett annat bra sätt är att kunna **dela goda exempel** på/via Belok. Inom detta diskuterades det även som exempel BRF (bostadsrättsföreningen) modellen, där man tar fram goda exempel, och hur skulle man kunna kopiera den för att hjälpa andra till att ändra beteende.

Synliggöra energianvändningen är svårt. Frågor om hur man skulle kunna göra detta och hur man ska jobba med detta ställdes, då det är ett väldigt abstrakt begrepp. Det man ser kan man påverka, skulle man kunna synliggöra genom uppkoppling s.k. *virtual reality*?

Nudging i nya byggnader skulle kunna vara ett sett att få till beteendeändring, exempel som togs upp var där hissar konstrueras för att åka långsamt de 2 första våningarna så att man istället ska välja trapporna om man endast ska upp 2 våningar. Man gör det som är dåligt svårt och det som är bra gör man lätt! **Jobbigt kontra lätt.**

Man vill göra som andra inte sticka ut från gruppen, hur kan man nyttja det? Kan man använda **lagom normen** som ett bra verktyg för att få igång initiativet som kan bli goda modeller så Sverige kan vara föregångare & förebild. Konsensus / inte sticka ut / vilja vara i gruppen/ Lagom -> man vill vara med i denna grupp.