



Samverkan med fastighetsägare (A4) PM inför träffar med fastighetsägare



Klimatsamverkan
Skåne



EUROPEISKA UNIONEN
Europeiska regionala
utvecklingsfonden



BAKGRUND TILL DETTA PM:

Fossilbränslefria kommuner i norra Skåne och Fossilbränslefria kommuner i södra Skåne har startats av Klimatsamverkan Skåne (en samverkansplattform för Kommunförbundet Skåne, Länsstyrelsen Skåne och Region Skåne) som ett led i arbetet med 100 % fossilbränslefritt Skåne 2020.

I arbetspaketet "Samverkan med fastighetsägare" ska vi framförallt titta på energianvändningen i lokaler som kommunen hyr av andra fastighetsägare. Deltagande kommuner ska med hjälp av dialog skapa en överenskommelse om minskad klimatpåverkan i tre stycken lokaler som hyrs (eller hyrs ut) med fokus på byggnadens energianvändning.

Målet är att både få bort fossilbränsleanvändning i lokalerna och arbeta för att energin används effektivt.

Detta PM är ett stöd till kommunerna vid dialogen med fastighetsägarna.

PM inför träffar med fastighetsägare

Arbetspaket: Samverkan med fastighetsägare (A4)

Projekt: Fossilbränslefria kommuner i norra Skåne / Fossilbränslefria kommuner i södra Skåne.

Författare: Paula Björk, praktikant Kommunförbundet Skåne (februari 2017)

Kontaktperson: Anna Tibbelin, projektledare Kommunförbundet Skåne

Finansiering: Projekten stöds av europeiska regionala utvecklingsfonden och medfinansieras av Region Skåne via Klimatsamverkan Skåne och samtliga deltagande kommuner

1 Varför samverka med fastighetsägare?

När kommunen hyr en lokal av extern part har den inte på egen hand rådighet över lokalernas energiprestanda, samt i vilken mån som fossila bränslen används för uppvärmning. För att nå förbättringar i detta avseende krävs samverkan och dialog med de fastighetsägare som kommunen hyr lokaler av. Sådana dialoger kan skapa överenskommelser, till exempel genom så kallade ”gröna hyresavtal”. Samverkan ska med andra ord ske för att lokalens/byggnadens klimatpåverkan ska minska.

Målet med denna rapport är att ta fram ett verktyg för effektiv dialog med fastighetsägare till lokalerna. PM:et används efter att kommunerna har kartlagt vilka lokaler de hyr/hyr ut, har valt tre lokaler och har koll på deras energideklarationer/energianvändning (not: använd gärna ”Lennarts mall”). Det finns bilagor och checklistor som ni kan använda er av vid träffar.

2 Arbetssätt

2.1 Förstudie

Vid den första kontakten med fastighetsägaren som förslagsvis sker via telefonkontakt bör ditt ärende tydligt framgå och förklara att vårt syfte är att minska byggnadens klimatpåverkan med fokus på byggnadens energianvändning. Målet är att både få bort fossilbränsleanvändning i lokalerna och arbeta för att energin används effektivt. Undersök vem på företaget som har bäst översikt över fastigheten och be om att få kontakta den personen med frågor angående fastigheten. Använd ”Checklista förstudie” som checklista när du ska ställa dina frågor. Efter det bokas ett fysiskt möte med fastighetsägaren.

KOMMUNENS ANSVAR: Fundera i tidigt skede hur ni kan använda ert mandat som kunder hos fastighetsägaren.

- Exempelvis bör ni titta på om det finns fler byggnader/lokaler som kommunen hyr av samma fastighetsägare samt hur pass viktiga kunder ni är för detta företag.
- Ytterligare information ni bör besitta i tidigt skede är vem som står för energikostnaderna i den utvalda fastigheten, då det kan finnas ett stort intresse ur ett ekonomiskt perspektiv för denna fastighetsägaren. Ta reda på hur det ser ut för denna fastighet gällande verksamhetsenergi¹ kontra fastighetseenergi² och vem står för kostnaden enligt det skrivna avtalet.
- Fundera på vad ni som hyresgäster skulle kunna förbättra i form av brukarbeteende för att få ner fossilbränsleanvändningen i lokalerna. Fastighetsägaren har eventuellt egna miljökrav och miljömål, fråga efter dessa i samtalet. Observera om det finns det några eventuella hinder för fastigheten när det gäller möjligheterna för att energieffektivisera.

1 Verksamhetsenergi:

2 Fastighetseenergi:

TEKNISK DATA: Se till att skapa er en klar bild av verksamheten som bedrivs i byggnaden, inneklimatkraven, energiklassningen, befintliga installationer och energianvändningen. Använd gärna "Lennarts mall" och gör en energirond. Ett alternativ är att en vaktmästare el dyl. gör energironden och lämnar in den färdig till er, ett annat alternativ är att ni själva besöker fastigheten enl. ök med fastighetsägaren och gör energironden. Kontrollera om det finns en godkänd OVK-besiktning (obligatorisk ventilationskontroll) gjord nyligen.³

BRUKARENKÄT: Genomför gärna en brukarenkät för att få en uppfattning av inomhusklimatet och hyresgästernas brukarbeteende, i vissa fall kan denna även utföras av fastighetsägaren själv. Enkäten bör upprepas efter åtgärderna är utförda för att kunna jämföra om inomhusklimatet förbättras samt om hyresgästernas syn på brukarbeteende förändrats. Om val av alternativ förbättring är besvärlig att välja ut för utvald fastighet så ta hjälp av dina kollegor i de andra kommunerna.

Checklista förstudie

- Kolla upp om det är ett grönt hyresavtal tecknat. Om inte kolla upp om de har gröna hyresavtal tecknade med andra hyresgäster.
- Kolla upp hur många fastigheter kommunen hyr av fastighetsägare.
- Kolla upp vem som står för energikostnaderna och fundera på var det ekonomiska intresset kan finnas hos denna fastighetsägaren.
- Vilka miljökrav eller miljömål har fastighetsägaren för lokalen?
- Be fastighetsägaren fylla i "Lennarts mall" med målet att få en bra bild av fastighetens energianvändning.
- Fråga om fastighetsägaren har funderat på vad ni som hyresgäster kan förbättra i form av brukarbeteende för minskad fossilbränsleanvändningen?
- Har fastighetsägaren funderat på eller genomfört energieffektiviseringsåtgärder av lokalen?
- Genomför en brukarenkät själva eller be fastighetsägaren göra det själv.
- Kontrollera om det finns en godkänd OVK-besiktning.

För fördjupad analys:

- Gör en insamling av byggnadsdata som till exempel ritningar, energiräkningar, byggnaden, inneklimatkraven, befintliga installationer. Ha detta som utgångsläge inför sammanställningen.

³ En nyligen utförd OVK visar oss hur bra ventilationssystemet mår och ger oss en klar bild över vilka möjligheter som finns gällande energieffektivisering utav ventilationen. Oftast kan enkla åtgärder som till exempel byta filter el enbart rensa befintliga filter göra en markant skillnad gällande förbrukad energi som går åt till ventilation.

2.2 Planering inför första mötet

UTGÅNGSLÄGET: Som start fokuserar vi på att engagera hyresvärd och ev. lokalvärdare⁴. Påbörja första mötet med en sammanställning av ”Lennarts mall”/energiron den och information om dagslägets brukarbeteende och vilka potentiella utvecklingsområden som ni ser, eller som ni redan pratat med fastighetsägaren om.

” *Kom ihåg att aldrig underskatta fastighetsägaren kunskap och engagemang, ibland räcker det med att enbart lyfta fram miljöfrågorna på bordet för att få bollen i rullning.*

GRÖNT HYRESAVTAL: Om ni inte har ett grönt hyresavtal tecknat så gå igenom hur ett sånt ser ut. Det finns exempel i fastighetsägarnas kunskapsbank på www.fastighetsagarna.se hittar du detta samt mer nyttig information.

INSPIRATION: Med hjälp av informationen du samlat in, välj innan mötet gärna ut minst en förbättring som kan bli aktuell för lokalen och skapa en LCC-Kalkyl som presenteras för fastighetsägaren vid mötet. Detta gör vi för att ge fastighetsägaren en knuff i rätt riktning samt visa vårt engagemang för denna fastighet. Det finns oberoende LCC-Kalkyler på Energimyndighetens hemsida, informera gärna fastighetsägaren om detta. Som indata till LCC-kalkyler behövs:

- årlig kostnadsbesparing
- investeringskostnad för åtgärd
- kalkylränta
- kalkyltid (för energieffektiviseringsåtgärder väljs ofta kalkyltiden till samma som den ekonomiska livslängden)

STÖD: Bland bilagorna finns en PPT med inspiration från andra fastigheter och deras förbättringar med fokus på de vinster i ekonomi, miljö och inneklimat som energieffektiviseringar kan ge upphov till. I presentationen finns också information om olika stöd som finns att söka för energieffektiviserande åtgärder, t.ex. Energimyndighetens stöd för energikartläggning. Det finns också information om fördelarna med gröna hyresavtal och information om förslag på energieffektiviseringsåtgärder samt var kunskap finns att få tag på inom området. Här tar vi upp information om belysning, styr och regler, enklare mätutrustning och

⁴ Det är värdefullt att ha med lokalvärdare som arbetar med byggnaden dagligen då de har hög kunskap i frågan om hur fastigheten brukas samt överblick på brukarbeteende, de är även bra att ha med i processen eftersom de har stor kunskap gällande möjligheter och svårigheter inför förändringar gällande brukarbeteende. De är även viktiga att arbeta tillsammans med när förändringar vill utföras på grund av deras värde i utvecklingsprocess, eftersom en del av förändringarna kan hamna på deras axlar gällande t.ex. källsortering samt återbruk och hjälp med ett förändrat brukarbeteende.

hur en tar steget till att använda förnybar energi. I detta läge gäller det att stå på sig och använda kundmandatet.

BRAINSTORMA kring förslag på förbättringar i fastigheten medans minnet är färskt. Förlagen ni är ute efter är allt från brukarbeteende till större lösningar för fossilbränsleminskning. Det är viktigt att inte bara tänka på att minska energianvändningen, utan även att minska effektbehovet. Med hjälp av denna övning får vi ta del av fastighetsägarens och lokalvårdarnas kunskap och erfarenhet utav fastigheten samt en möjlighet till att känna av pulsen för engagemang kring möjliga energieffektiviserande åtgärder. Vi bör även ta upp vilka hinder vi har att arbeta med för just denna fastighet så ni inte missar viktig information.

NÄSTA MÖTE Boka slutligen ett uppföljningsmöte och var tydlig med att nästa möte är till för att fastställa vilka åtgärder som ska utföras. Projektet ska fortgå med kontinuerlig uppföljning av åtgärd och ni bör komma överens tillsammans om hur uppföljningen ska implementeras. Avsluta mötet med att förklara agendan för tredje mötet, att vi på detta möte vill komma överens om vilka energieffektiviserande åtgärder som kommer utföras. Samma enkät bör upprepas efter åtgärderna är utförda för att kunna jämföra om inomhusklimatet förbättras om hyresgästernas syn på brukarbeteende förändrats, detta bör införas i planen för uppföljning.

Checklista inför första mötet:

- Sammanställ informationen från ”Lennarts mall, brukarbeteendet, inomhusklimatet och utvecklingsområden.
- Gå igenom innehåll i ett grönt hyresavtal
- Presentera er LCC-Kalkyl
- Visa inspirations-PPT
- Brainstorma kring förslag på förbättringar i fastigheten, allt från brukarbeteende till större lösningar för fossilbränsleminskning
- Boka in nästa möte

2.3 Planering inför andra mötet

UTGÅNGSLÄGET: På nästa möte är målet är att en överenskommelse tas fram över vilka energieffektiviserande åtgärder som ni kommer gå vidare med. Fastighetsägarna bör ha en klar bild av er målsättning och vara välmedvetna om vilket håll ni vill driva förändringarna. Större delen av de som har möjlighet till att påverka bör ha en klar bild av fastighetens förutsättningar och potential till förändring. Ni bör ha en klar bild av fastighetsägarens engagemang och intresse och med den vetskapen är det dags att ta era idéer till handling.

VÄLJA: Utifrån det insamlade materialet tas samtliga energieffektiviseringsåtgärder som är tekniskt och praktiskt möjliga fram. Välj helst åtgärder vars framgång kan mätas under projekttiden. Ni kan knyta an till övningen med brainstorming och trycka på de åtgärder som kommer göra störst påverkan på fossilbränsleanvändningen, kanske har ni eller fastighetsägaren tagit fram en ny LCC-kalkyl? Vilka förändringar kring brukarbeteende känns rimliga?

INVESTERA? Om investeringar ska göras och då för att uppnå maximala energibesparingar på ett kostnadseffektivt sätt är det fördelaktigt att utföra större delen av åtgärderna under samma renovering, vilket kan vara bra att upplysa fastighetsägaren om.

UPPFÖLJNING: Gör upp en åtgärdsplan med de åtgärder ni bestämmer er för att gå vidare med samt skriv tillsammans en tidplan för uppföljning. För energiuppföljningen behövs uppgifter om el, värme, kyla. El för hyresgästens verksamhet och el till fastighetsdriften bör mätas separat.

Checklista inför andra mötet:

- Vad vill fastighetsägaren och vad vill ni?
- Välj ut energieffektiviseringsåtgärder eller brukarbeteenden.
- Skapa en åtgärdsplan.
- Skapa en tidplan för uppföljning.

3 Målbild och förväntade effekter

Vårt mål med energieffektivisering i en befintlig byggnad/lokal är att minska energianvändningen samtidigt som byggnadens kvalitet bibehålls eller förbättras. Detta kommer resultera i bättre hälsa för de som vistas i lokalerna, mindre miljöpåverkan, samt bättre ekonomi för fastighetsägaren.

Vi ska väcka ett intresse hos fastighetsägare att själva ta steget att göra de förändringar som krävs för deras byggnad. Vilken ambitionsnivå en ska lägga sig på i energieffektiviseringen beror på byggnadens status, ekonomiska förutsättningar, verksamheten som bedrivs etc. Vår förhoppning är att alla fastighetsägare, efter våra insatser, ska ha övervägt att införa ett grönt hyresavtal.

4 Uppföljning

Projektet ska fortgå med kontinuerlig uppföljning av åtgärd och följer den tidsplanen ni tagit fram tillsammans med fastighetsägaren om hur uppföljningen ska implementeras. Hur ofta ni har uppföljningsmöten och om ni väljer att ha dessa fysiskt eller online är individuellt beroende på vilka förändringar som valts att gå vidare med. Det är en fördel om vi kan mäta resultat redan i kommunutmaningen våren 2018 (separat mätning), men vi kommer också göra en uppföljning i slutet av projektet.

Checklista uppföljning:

- Återkoppla till tidsplan/åtgärdsplan och stäm av vilka åtgärder som utförts
- Följ upp de uppsatta målen, om målen inte uppnåddes så analysera varför. Var målen orimliga eller stötte ni på hinder under projektets gång?
- Gör en ny mätning av energianvändningen efter åtgärderna gjorts. Använd gärna "Lennarts mall" för att enkelt kunna se förbättringen.
- Kolla om intresse finns hos fastighetsägaren att ta de inbesparade pengarna och vidareinvestera i ytterligare energibesparande lösningar.
- Ett år efter att åtgärderna har färdigställts bör en ny brukarenkät skickas ut för att se om inneklimatet blivit bättre efter åtgärderna och om brukarbeteendet förändrats.
- *Om det är möjligt, och ni vill:* följ upp med en lönsamhetskalkyl på utförd åtgärd eller hur många kWh som ni har/kommer att spara

5 Bilagor

- 5.1 Bilaga Presentation, "Inspiration för energieffektiviseringar"
- 5.2 Bilaga, "Lennarts mall"
- 5.3 Bilaga, Brukarenkät