



MountEE: Energy efficient and sustainable building
in European municipalities in mountain regions
IEE/11/007/SI2.615937

Work Package 3: Evaluering finansieringsinstrument

ANPASSADE FINANSIERINGSLÖSNINGAR FÖR HÅLLBART BYGGANDET I NORRA SVERIGE

REGION: DALARNA

PARTNER: LÄNSSTYRELSEN DALARNA

COMMENTS IN RED, FEB 2015

Jakob Ebner, Åke Persson
September 2013

Innehållsförteckning¹

Inledning och problembeskrivning	3
Den kommunala finansieringen i Sverige.....	4
Status quo olika finansieringsmodeller inom energi i Sverige	6
Finansieringsbidrag inom hållbart byggandet och förvaltandet.....	8
Urval metodik och verktyg för att främja hållbart byggandet och förvaltandet ..	9
Strategiskt betänkande avseende fokus på finansiering inom MountEE	11
Förbättringsförslag Västeråsmodellen	13
Förbättringsförslag LCC.....	14
Förbättringsförslag BELOK	15

¹ The sole responsibility for the content of this report lies with the authors. It does not necessarily reflect the opinion of the European Union. Neither the EACI nor the European Commission are responsible for any use that may be made of the information contained therein.

Inledning och problembeskrivning

Enligt Europaparlamentet och Europeiska rådets direktiv om byggnaders energiprestanda (2010/31/EG) ska samtliga nya offentliga byggnader efter 2018 och alla övriga nya byggnader från och med 2021 vara "Nära-Nollenergibyggnader (NNE)". Direktivet ställer också höga krav på byggnader som genomgår större ombyggnader. För att en byggnad skall definieras som en NNE-byggnad krävs inte bara en hög energiprestanda utan även att den tillförda energin i hög grad är förnyelsebar.

Det är dock fortfarande oklart vad en svensk tillämpning av begreppet "Nära-Nollenergibyggnader" innebär. I "Handlingsplan för nära-nollenergibyggnader (2012)" gör regeringen bedömningen att en svensk tillämpning av begreppet bör innebära skärpta krav på energihushållning jämfört med de krav som gäller enligt dagens byggregler. Men den säger också att det i dag inte finns tillräckligt underlag för att ange en kvantifierad riktlinje för hur långtgående skärpning som skulle kunna bli aktuellt, utan detta ska bedömas på ett gediget underlag baserat på bl.a. utvärdering av befintliga lågenergibyggnader, vissa demonstrationsprojekt av nya energieffektiva byggnader, ekonomiska analyser m.m. Endast skärpningar som är miljömässigt, fastighetsekonomiskt och samhällsekonomiskt motiverade ska genomföras.

De gällande byggregler ligger på en nivå av 120 (lokaler) - 130 kWm (bostäder) per kvadratmetret för Norra Sverige, dock finns det ett intresse i att bygga långsiktigt hållbart och att tillämpa till exempel passivhusprincipen även i Norrbotten och Västerbotten. Det kalla klimatet och den under en lång tid varande låga byggtakten beroende på avfolkning i många kommuner har lett till att det bara finns ett fåtal exempel på lågenergi- eller passivhuslösningar på offentliga byggnader i Norrbotten och Västerbotten.

Detta får som konsekvens att hållbart byggande (dvs. lågenergi- eller passivhusstandard) upplevs vara ekonomiskt riskfyllt, då det är ett exempel på byggande utanför de traditionella ramarna. Det saknas erfarenhet, kunskap, utbildad personal både på beställarens och byggbranschens sida, och delvis även tekniska lösningar eller problem i tillgång till miljövänliga byggmaterial. Det tillkommer att Sverige även i vanliga fall har höga byggkostnader, faktiskt Europas högsta. Exempelvis har materialkostnaderna ökat mer än konsumentprisindex de senaste 5-10 åren. Därför väljer många att avstå åtgärder som leder till ytterligare fördyringar av byggandet. Speciellt i de mindre kommunerna är byggekonomi mycket kärvt vilket kan begränsa utrymmet för förhöjda produktionskostnader.

Utöver detta saknas det i många fall morötter för ett långsiktigt tänk. En nyckelfråga är om det råder ett helhetssyn som tar hänsyn till sambandet mellan högre produkt-

ionskostnader och lägre driftskostnader. Så är inte alltid fallet, delvis pga kraven på den kommunala ekonomin (t.ex. balanskrav). Ett annat problem är att det inte alltid är möjligt att kunna visa för den avdelningen som står för byggkostnader att de lägra driftskostnader senare kommer dem tillgodo, t.ex. genom att energikostnader ingår i en totalhyra. Dessutom fungerar ofta injustering och uppföljning av system dåligt så att det är svårt att visa att en satsning på energismarta lösningar har varit lönsamt.

Detta får ses mot faktumet att det inte finns några generella subventioner eller bidrag som är skräddarsydd för hållbart byggande på lågenergi- eller passivhusstandard.

Den kommunala finansieringen i Sverige²

I Sverige ligger ansvaret för stora delar av den offentliga verksamheten på kommunal nivå. Internationellt sett har svenska kommuner en hög grad av självbestämmande och kommunalskatten står för ungefär 70 procent av kommunens inkomster. Staten bestämmer vad kommunerna får ta ut skatt på. Sedan bestämmer varje kommun själv hur stor kommunalskatten ska vara och hur pengarna ska fördelas.

Kommunerna får också statsbidrag från staten. Bidragen utgör i genomsnitt ca 15 procent av kommunernas totala inkomster. Vissa statsbidrag är allmänna, andra får bara användas inom särskilda områden som staten pekar ut. Kommunen tar också betalt för en del tjänster, till exempel inom äldreomsorg. Det finns två huvudsakliga motiv för statsbidrag. Det första motivet baseras på en obalans mellan decentraliserade utgifter och intäkter. Denna obalans gör att staten måste bidra till finansieringen av kommunerna. Det andra motivet baseras på en obalans mellan kommunerna. Staten måste se till att det sker en utjämning mellan kommunerna.

I praktiken används dessutom statsbidrag som ett policyinstrument av centrala beslutsfattare för att påverka de kommunala besluten. Ett exempel är det statliga stöd för lokala investeringsprogram för en ekologisk hållbar utveckling som existerade i slutet av 1990-talet och i början på 2000-talet. 1997 inrättades ett fyra år långt statsbidragsprogram efter ett förslag från Delegationen för en ekologiskt hållbar utveckling. Enligt beslutet skulle regeringen inrätta ett speciellt bidragssystem för att stödja lokala investeringsprogram för en ekologiskt hållbar utveckling samt för att

² Källa: Statliga bidrag till kommunerna – i princip och praktik. Matz Dahlberg & Jørn Rattsø. Rapport till Expertgruppen för studier i offentlig ekonomi 2010:5

öka sysselsättningen i kommunerna. Tanken bakom detta stödprogram var att det är på den lokala nivån som kunskapen om miljöproblemen finns och därmed även de bästa lösningarna.

Under senare tid har man sett mer negativt på denna typ av bidrag, så som det redovisas i den "Rapport till Expertgruppen för studier i offentlig ekonomi 2010:5", där följande problem tas upp: "Det är särskilt tre typer av problem som är relevanta för temporära insatser av detta slag. För det första kommer förväntningarna om ett framtida öronmärkt statsbidrag motivera kommunen att skjuta upp de egna insatserna i väntan på det temporära bidraget. Politikernas diskussion om ett framtida statsbidrag kan hålla tillbaka den aktivitet politikerna själva önskar främja.

För det andra kan kommunen hamna i långsiktiga budgetbalansproblem på grund av expansionen av tjänsteutbudet baserat på temporära bidrag. Investeringar i kommunala utbud kommer att dra på sig långsiktiga driftsutgifter, utgifter som sträcker sig längre än perioden med statsbidrag. De har förändrat sin utgiftsstruktur, men måste anpassa sig till den långsiktiga budgetram som de hade innan det temporära statsbidraget.

För det tredje kan kommuner som själva har gett hög egen prioritet till den tjänst som ska få bidrag komma att bli straffade. Statsbidraget ger typiskt stöd till utbyggnad av nytt utbud och kommuner som redan har etablerat detta utbud kommer i mindre utsträckning kunna utnyttja det temporära statsbidraget."

Rapporten hänvisar även särskilt till en hypotes som säger att regeringen brukar ge mer bidrag till regioner där det finns många egna supportere. Två forskare (Dahlberg och Johansson) har 2002 testat denna hypotes genom att använda sig av just detta statsbidragsprogram "Statligt stöd för lokala investeringsprogram för en ekologisk hållbar utveckling". De finner starkt stöd för hypotesen att regeringen utnyttjade sin makt över det speciellt utformade ekologiska statsbidragsprogrammet för att köpa röster.

Sammanfattningsvis saknas det i nuläget politiskt stöd att från Statens sida inrätta generella och stora bidragssystem för hållbart byggande på kommunal nivå som en policy instrument.

Status-quo olika finansieringsmodeller inom energi i Sverige

Vita certifikat³

Vita certifikatsystem syftar till genomförande av energieffektiviseringsåtgärder. Systemet innebär att den som genomför sådana åtgärder blir berättigad till vita certifikat i förhållande till åtgärdernas bedömda effekt i termer av besparingar. Efterfrågan på vita certifikat skapas genom att kvotpliktiga aktörer är skyldiga att inneha en mängd vita certifikat som motsvarar det beting de ålagts (kvotplikt). Priset på certifikaten avgörs av tillgång och efterfrågan på certifikaten.

Frankrike är ett exempel för ett land som har infört Vita Certifikat, och då kommuner har möjlighet att genom detta system finansiera hållbara energilösningar på byggnadssidan (se också MountEE Report Best Practice).

Regeringen - baserande på Energimyndighetens utlåtande - anser dock att ett system för vita certifikat inte bör införas i Sverige. De främsta argumenten är:

- Sveriges energipolitik bygger på energimarknader där styrmedel syftar till att ta bort marknadsmisslyckanden, exempelvis EU:s handelssystem men också t.ex. energimärkning. Vita certifikat syftar inte till att hantera något marknadsmisslyckande som inte redan hanteras av något annat styrmedel.
- För att vita certifikat ska vara ett samhällsekonomiskt effektivt styrmedel behöver det så kallade energieffektiviseringsgapet kunna bestämmas, det vill säga hur mycket energianvändningen skulle effektiviserats om alla marknadsmisslyckanden vore till fullo korrigerade. Energimyndigheten anser att det inte är möjligt att definiera ett sådant gap.
- Vita certifikat premierar genomförande av åtgärder, inte effekt på energianvändningen per se. Det är den bedömda effekten av dessa åtgärder som ska summeras till den kvot som den kvotpliktige ålagts. Ofta är den bedömda effekten ett schabloniserat värde. Det finns därför en skillnad mellan reell effekt och certifierad effekt.
- Vita certifikat som omfattar eleffektivisering kommer att påverka och påverkas av EU ETS och elcertifikat. Energimyndigheten bedömer det som osannolikt att vita certifikat kan hållas additionella till dessa styrmedel. Vita certifikat riskerar även att överlappa både energiskatter och bidrag.
- Vita certifikat har små möjligheter att kostnadseffektivt bidra till de klimat- och energipolitiska målen för år 2020.

³ Källa: Energimyndigheten: Vita certifikat. Erfarenheter från några europeiska länder och en behovsanalys för Sverige utifrån de klimat- och energipolitiska målen för år 2020, ER 2010:34

Inga ändringar är att vänta med den nya regeringen. I Dalarna har Högskolan utvärderat vita certifikat och slutsatsen var att det behövs en nationell lösning för att kunna gå vidare.

Energitjänster, särskilt EPC

Energitjänsternas nuvarande status i Sverige är positiv med fungerande energitjänsteavtal inom samtliga samhällssektorer. Samtidigt återstår en hel del marknads-, informations- och regeltolkningsarbete innan tjänsternas fulla potential kan nyttjas. Både offentliga och privata fastighetsägare önskar mer prestandabundna leverans- och avtalsförhållande. De är dessutom intresserade av att kunna skapa nytt investeringsutrymme genom att kunna tillgodoräkna sig framtida besparingspotentialer.

Många kommuner har bl.a. valt att använda sig av EPC-modellen som energitjänst. EPC står för Energy Performance Contracting. Det är en funktionsupphandling av energibesparing med prestandagaranti. Detta innebär att entreprenören har ansvar för slutresultatet och garanterar en viss energibesparing som gäller under hela kontraktstiden. EPC säkerställer att den investering som görs verkligen ger det tänkta resultatet. Besparingarna kan dessutom oftast bli större än den garanterade, eftersom entreprenören garanterar en minsta besparing. Om besparingen inte uppfylls, blir entreprenören beställaren återbetalningsskyldig.

EPC har visat sig vara en bra möjlighet att utnyttja energieffektiviseringspotentialer i de kommunala fastigheter, dock inte som ett instrument för att finansiera långsiktiga satsningar på innovativa och ambitiösa lågenergi- eller passivhusprojekt. Energipriset i Sverige är fortfarande för lågt och bidrag saknas för att sådana projekt är tillräckligt lönsamma för att möta vinstkraven från contractors sida.

EPC har blivit aktuellt för flera kommuner och flera initiativ är på gång för att titta närmare på systemet. Bland annat utvärderar man en IEE-projekt där Norge deltar och där man testat EPC i stor skala. En träff med kommuner i Dalarna har genomförts i början av 2015 och EPC ingår i ett interreg-ansökan där Dalarna och Norge samarbetar.

Stödsystem förproduktion av förnybar energi

Elcertifikat är ett ekonomiskt stöd för producenter av förnybar el och har funnits i Sverige sedan år 2003. För varje producerad megawattimme (MWh) förnybar el kan producenterna få ett elcertifikat av staten. Elproducenterna kan sedan sälja elcertifikaten på en öppen marknad där priset bestäms mellan säljare och köpare.

Elcertifikaten ger på så sätt en extra intäkt till den förnybara elproduktionen, utöver den vanliga elförsäljningen. Köpare är aktörer med så kallad kvotplikt, främst elleverantörer. Elleverantörer samt vissa elanvändare inkl. elintensiva industrier är kvotpliktiga enligt lagen om elcertifikat. De måste köpa en viss andel elcertifikat i

förhållande till sin elförsäljning eller elanvändning. Kvotplikten ligger vid 13.5% år 2013 och ökar stegvis. Kvotnivåerna är fastställda till och med år 2035.

Under en längre tid pågår dessutom en diskussion, om ett system för s.k. nettodebitering bör införas, där hushållen ska få sälja el ut på nätet när de har överskott och köpa tillbaka till samma pris när de har underskott. Aktuellt föreslår Regeringens dock i en utredning ett system med ett energiskatteavdrag för de som installerar solceller eller vindkraftverk på den egna gården eller taket.

Regeringen har också valt att inte stödja nya bindande mål om förnybar energi och energieffektivisering för 2030 på EU nivå, utan vill att detta ska utredas vidare. Detta trots att regeringen samtidigt konstaterar att de bindande målen för 2020 har bidragit till den snabba utvecklingen av förnybar energi inom EU.

Under den nuvarande lagstiftningen och kvotsystem finns det lite incitament för kommuner att satsa extra på användning av förnybar energi i innovativa byggprojekt. Regeringen anser också, att Sverige redan idag har en hög andel förnybara energikällor i energianvändningen, och tillämpar generella styrmedel för att stödja tillförsel och användning av energi från förnybara energikällor, ställer krav i regelverket om energideklarationer avseende analys av alternativa energiförsörjningssystem samt ger relativt fördelaktiga villkor i Boverkets byggregler för värme och kylsystem som drivs med energi från förnybara energikällor. Mot denna bakgrund anses Sverige uppfylla de krav som ställs avseende förnybar energi i nära-nollenergibyggnader.

Finansieringsbidrag inom hållbart byggandet och förvaltandet

Lågan program

LÅGAN beviljar stöd till demonstrationsprojekt och regionala/lokala samverkansinitiativ. Programmet fokuserar också på att ge stöd till idéutveckling genom att utvärdera och sprida information från demonstrationsprojekt. LÅGAN ska

- stimulera till energieffektiv ny- och ombyggnad,
- synliggöra en nationell marknad för byggnader med låg energianvändning,
- bidra till ett brett nationellt utbud av leverantörer av produkter och tjänster

Energimyndigheten finansierar 40 procent av LÅGAN. Programmet koordineras och administreras av Sveriges Byggindustrier. Programmet startade 2010 och är femårigt.

Statligt stöd till energieffektivisering i kommuner och landsting

Energieffektiviseringsstödet innebär ett ekonomiskt stöd till kommuner och landsting motsvarande ungefär en halvtidstjänst. Pengarna får användas till strategiskt och

systematiskt arbete med energieffektivisering i den egna organisationen. Kommuner och landsting som har beviljats stöd ska varje år rapportera till myndigheten om energieffektiviseringsarbetet för föregående år. Kommunen eller landstinget ska förbinda sig att

- fastställa en strategi för energieffektivisering,
- aktivt arbeta för att genomföra strategin, och
- genomföra minst två av de åtgärder som framgår av förordningen (2009:893) om energieffektiva åtgärder för myndigheter.

Efter regeringsskiftet har det statliga stödet för energieffektiviseringsrådgivare på kommuner upphört vilket ställer till stora problem för kommunernas fortsatta arbete.

Förmånliga lånevillkor

Sparbanken Nord har tagit fram ett speciellt erbjudande om förmånliga lånevillkor för de som vill bygga på ett speciellt utvecklingsområde i Piteå kommun (Lusthusbacken).

Stöd för innovativt byggande av bostäder för unga

Regeringen har beslutat att införa ett nytt stöd för att främja innovativt byggande av bostäder för unga. Stödet gäller från den 1 juni 2013 och är på totalt 50 miljoner kronor. Stödet hanteras av Boverket och får gå till åtgärder som innebär utveckling eller användning av en ny eller väsentligt förbättrad vara, tjänst eller process och som främjar ett innovativt byggande för att öka utbudet av bostäder för unga. Det finns inga erfarenheter än så länge med detta stödet, men det kan finnas möjligheter att söka stöd även för energisnåla och därmed innovativa lösningar.

Nytt stöd för hållbara byggnader

Totalt 120 miljoner kronor avsätts för en satsning på Nära-Nollenergibygnader under perioden 2014-2016. Syftet är att bredda kunskapen om att bygga med den mest energieffektiva tekniken på marknaden, för att visa att den verkligen fungerar. Utöver energiaspekterna ska även alla andra tekniska funktionskrav på byggnader beaktas. Satsningen avser demonstration av nybyggnation, ombyggnation och renovering. Stödet omfattar huvudsakligen merkostnader för ökad kunskapsutveckling, enhetlig uppföljning, utvärdering och analys. Satsningen föreslås omfatta flerbostadshus, lokaler och nyproduktion av småhus. De erfarenheter man får genom programmet kommer ligga till grund för de nya energikrav som ska gälla alla nya byggnader från 2021.

Urval metodik och verktyg för att främja hållbart byggandet och förvaltandet

BELOK, Beställargruppen för lokaler

Belok:s som startades av Energimyndigheten uppdrag är att vara en objektiv part bland fastighetsägare för att driva utvecklingsprojekt med energieffektivisering och miljöfrågor som gemensamma nämnare. Gruppens 16 medlemmar är stora fastighetsägare på offentliga och privata sidan.

- Belok:s totalprojekt är en metodik för att paketera alla identifierade energibesparingsåtgärder i en fastighet så att åtgärderna tillsammans uppfyller ett bestämt lönsamhetsvillkor. Härigenom genomförs fler åtgärder än om enbart de lägst hängande frukterna genomförs. Beräkningar och genomförda projekt indikerar att totalprojekt med lönsamhet kan halvera behovet av el och värme i fastigheterna.
- BELOK LCC: Ett verktyg för kostnads- och energiberäkningar för alternativa investeringar, så kallade livscykelkostnader.
- BELOK BV2Arch: Hjälper användaren att, i ett mycket tidigt skede av byggprocessen, grovt kunna jämföra olika arkitektförslag ur energisynpunkt.
- BELOK Värmeåtervinning: Visar hur olika faktorer (utetemperatur, värmeåtervinningens temperaturverkningsgrad, frånlufttemperatur, vald tillufttemperatur och drifttider) påverkar behovet av värmning av tilluften, fläktarnas elbehov samt årskostnaden för värme och el.
- BELOK Driftanalys: Hjälper fastighetsägaren att sköta driften energieffektivt. Intrimmade tekniska system, som drivs energisnålt, är nyckeln till en energieffektiv fastighet. För att lyckas behöver driften kunna följas med hjälp av intensiv trendloggning - och en programvara med vars hjälp informationen kan analyseras behövs.

BELOK- totalprojekt kommer att testas i ett antal renoveringsprojekt i Dalarna. Detta ingår i Byggdialogens energieffektiviseringsgrupps genomförandeplan för det närmaste åren.

BELOK-LCC pushas hård av Byggdialog Dalarna men implementeringen går trögare än väntad. Trots ihärdiga försök att få in verktyget som standard i projekteringsfasen har många byggherrar svårt att använda modellen konsekvent.

BeBo, Beställargruppen bostäder

BeBo, Energimyndighetens beställargrupp för energieffektiva flerbostadshus, är ett nätverk av bostadsfastighetsägare med Energimyndigheten som finansiär. Huvudriktningen är att minska beroendet av energi i form av värme och el i flerbostadshus och att därmed minska påverkan på miljön. BeBos aktiviteter ska genom en samlad beställarkompetens leda till att energieffektiva system och produkter tidigare kommer ut på marknaden.

BeBos verksamhet har bedrivits inom bland annat områdena kyl/frysar, tvätt- och torkutrustning, ventilationssystem, fläktaggregat för befintliga hus, trapphusbelysning, matberedning, motorvärmare, elmotorer samt individuell mätning och debitering av värme och varmvatten. Reduceringar av energi och årskostnader på 30-50 procent har uppnåtts för enskilda produkter, vilket i hög grad inspirerat till nyutveckling.

Sveby

Sveby betyder "Standardisera och Verifiera Energiförbrukning i Byggnader" och är ett utvecklingsprogram som drivs av bygg- och fastighetsbranschen. Programmet riktar sig till aktörer i de olika branscherna som berörs av hur byggnaders energiförbrukning definieras och verifieras, som till exempel fastighetsägare, exploatörer, entreprenadföretag och konsulter. Boverkets BBR-krav på energiförbrukning och uppföljning leder till ett behov av bättre kontroll av hur mycket energi en byggnad förväntas använda och sedan faktiskt använder. I Sveby-programmet fastställer bygg- och fastighetsbranschen standardiserade brukardata för beräkningar och hur verifiering av energiförbrukning skall gå till. Man kan förenklat säga att branschen fastställer en "körscykel" och mätmetoder för byggnader på liknande sätt som fordonsbranschen gjort för bilars bränsleförbrukning. Det ger möjlighet att ge kunder ett enkelt och enhetligt svar på hur mycket energi som går åt i huset. Det underlättar också för byggherrar att beskriva och följa upp sina krav.

Sveby modellen har visat sig vara en stor och tung modell som kräver omfattande dokumentation som åtminstone mindre beställare inte har kapacitet till. Däremot är uppföljningsdelen mycket användbart och tillämpas i allt större grad. Implementeringen och spridning av modellen har inte gått så fort som väntad.

Västeråsmodellen

Västerås-modellen Västerås stad har utvecklat en modell för försäljning av tomtmark som ställer krav på energisnåla hus. Tomtköparen skriver under ett avtal som förbinder denne att bygga ett energisnålt hus på tomten. Genom ett fullständigt utvecklat system, innehållande såväl modell för energibalansberäkningar och uppföljning, styr Västerås all nyproduktion som bedrivs på kommunal mark.

Kunden som förväntas köpa tomten åläggs att lämna in en energibalansberäkning som redovisar hur huset ska byggas för att klara de mål som satts. Beräkningen ska göras i särskilt anvisat program som senare biläggs köpeavtalet. Till programmet hör ett omfattande rådgivnings- och informationspaket. Paketet innehåller såväl vägledning, stöd som rådgivning. En intressant insats var att marknadsföra "Bosse energidoktor" som utvecklades till ett välkänt begrepp bland befolkningen.

Fram till hösten 2012 har över 900 bostäder i lågenergihus färdigställts eller påbörjats. Modellen driver på utvecklingen och ökar kunskapen om hur man bygger lågenergihus. Den har också bidragit till att stadens kontakter med byggherrar och exploatörer fördjupats.

Modellen har inte fått någon spridning de senaste två åren eftersom det är oklart om kommuner har möjlighet att ställa särskilda krav. Det kan komma att klargöras med den nya regeringen men än så länge finns inga tydliga besked. Vi väntar oss inga större aktiviteter under de närmaste två åren.

Strategiskt betänkande avseende fokus på finansiering inom MountEE projekt

Hållbart byggande i lågenergi- eller passivhusstandard upplevs fortfarande som ekonomiskt riskfyllt. Kommuner som våga satsa på ambitiösa hållbara byggprojekt möter olika problem, som t.ex. brist på kunskap och utbildad personal både på beställarens och också byggbranschens sida, men även delvis tekniska problem pga det speciella klimatförhållanden samt brist på miljövänliga byggmaterial.

Dessa problem leder till högra byggkostnader som idag inte kompenseras genom generella bidragsprogram från statens eller regionens sida. Det är inte heller att vänta att situationen förändras avsevärt under de närmaste åren. Denna bedömning görs av den regionala referensgruppen i MountEE projektet. De program som finns är inte alls tillräckliga för att få fart på det hållbara byggandet och det saknas stöd för att utveckla dem i någon större omfattning till generella och mer generösa bidrag.

Däremot anser MountEE referensgruppen att det ligger en större potential i att utveckla verktyg för kommuner som hjälper att bedöma de ekonomiska konsekvenserna såsom LCC och BELOK-totalmetoden. Det är viktigt att ge kommunala politiken redskap för ett långsiktigt tänk och investeringar som på lång sikt ger mest vinst för miljö och plånbok. Finns den politiska viljan att prioritera hållbara byggnader öppnas nya möjligheter. Detta anses också vara den strategin som leder framåt också långsiktigt. Bara om lågenergi- och passivhuslösningar visar sig vara ekonomiskt hållbart kommer en långsiktig förändring att ske inom det offentliga byggandet i Norra Sverige.

Referensgruppen rekommendera därför att prioritera inom MountEE projektet

- (vidare)utveckling av verktyg och investeringmått som hjälper till att få en helhetsbild av kostnader och öppnar upp för att prioritera den långsiktiga lönsamheten istället för det kortsiktiga kassaflödet;
- Förmedla kunskap om den långsiktiga lönsamheten till den kommunala politiken samt beslutsfattare på tjänstmannnivå;

- Utveckla modeller och rekommendationer för att möjliggöra för kommuner att allokera byggkostnader såsom vinster genom lägre driftskostnader till samma avdelning samt att synliggöra tilldelningen. Detta kräver bra uppföljningsmodeller för energiförbrukning.
- De ovan nämnda instrument (Belok, BeBo, Sveby) kan ses som startpunkt i detta arbete.
- Anpassa och testa Västeråsmodeller till Dalakommuners verklighet.

De föreslagna insatser står sig väl förutom Västeråsmodellen som har gått i stå pga otydliga lagkrav. Däremot har arbetet intensifierats för att få ett långsiktigt förhållningssätt med bl.a. LCC-kalkyler som hjälp. Ett annat område som har fungerat bra är att ta fram underlag om byggkostnader och jämföra byggkostnader mellan byggnader. Här har gjorts en hel del insatser inom byggbranschen och resultaten visar att sällanbyggare har betydligt högre kostnader pga dåliga planeringsunderlag.

Evaluering av finansieringsbidrag och förbättringsförslag

Västeråsmodell

Styrkor:

- Etablerad och testad metod
- Verkningsfullt styrmedel för svenska kommuner som inte har tillgång till andra finansiella instrument
- Kan kopplas till rådgivning och kompetensutveckling

Svagheter:

- Små kommunerna är fortfarande försiktiga då de upplever att krav vid tomtförsäljningen hindrar personer att köpa tomt. Nästa inga tomter säljs i de flesta mindre kommunerna i länet.
- På nationell nivå pågår ett utredningsarbete som syftar till att begränsa kommunernas möjligheter att ställa energikrav vid tomtförsäljning. Sveriges kommuner har kraftigt opponerat sig mot förslaget, men bostadsdepartementet fortsätter driva frågan. Detta har bidragit till att kommuner i Dalarna ställer sig avvaktande till energikrav vid sin tomtförsäljning.
- Modellen kan inte överföras direkt utan behöver anpassas till kommunernas förutsättningar.

Förbättringsförslag:

En workshop om modellen har hållits där politiker, tjänstemän och ledning för kommunala bostadsbolag har deltagit. De av projektet föreslagna åtgärder för att främja modellen har godkänts och några lagts till. Totalt föreslår man följande åtgärder:

- Workshops för att integrera modellen i kommunernas program och strategier som bland annat styr de kommunägda bolagens byggande.
- Studera en pilotkommun närmare och utifrån erfarenheter anpassa programmet till de olika förutsättningarna i de olika kommunerna
- Workshops och utbildningar för att öka kännedom om modellen.

Bedömning av potentialen

- 4 av Dalarnas 15 kommuner använder Västeråsmodellen i sina strategier.

Modellen har inte fått någon spridning de senaste två åren eftersom det är oklart om kommuner har möjlighet att ställa särskilda krav. Det kan komma att klargöras med den nya regeringen men än så länge finns inga tydliga besked. Målet kommer troligen inte att uppfyllas.

LCC

Styrkor:

- Används redan i större grad än i andra regioner i Sverige
- Erfarenheter är positiva, de som använder LCC använder det regelbundet
- Beslutsunderlaget blir bättre, investeringar mer hållbara
- Verktyget marknadsförs på nationell nivå. Nationella standard finns för vissa varor.

Svagheter:

- Kräver mer och ny kunskap
- Kräver viss erfarenhet och antaganden som inte alltid är lätta att göra.
- Standard finns inte för alla varor och tjänster.
- Kräver mer tid än enklare beräkningsmodeller

Förbättringsförslag:

Arbetet med metoden har discuterats med RCC, energigruppen och i enskilda samtal med kommunernas bostadsbolag. De av projektet föreslagna åtgärder för att främja metoden har utvidgats och omfattar:

- Göra verktyget mera mainstream och till en naturlig del i beslutsprocessen hos bostadsbolag och kommunala fastighetsförvaltningar. Detta görs genom enskilda samtal och utbildningar/workshops.
- Informationssatsning som innehåller utbildningar, filmer och workshops. Utbildningar ska genomföras i samband med pilot-projekten.
- Användning i pilotprojekten för att sprida erfarenheter.
- Möte med regionala myndigheter och statliga energimyndigheten för att diskutera hur LCC kan integreras i befintliga program och hur kommuner som använder LCC strategiskt i sitt utvecklingsarbete kan få extra stöd.

Bedömning av potentialen

- Alla kommunalägda bostadsbolag och fastighetskontor känner till LCC
- 6 av Dalarnas 20 offentliga bostadsbolag använder LCC vid projektets slut.

Vi är på god väg att uppfylla målen och insatser är igång för att sprida LCC som standardverktyg i projektering.

BELOK-totalmetoden

Styrkor:

- Är ett sätt att hitta bästa renoveringsåtgärder på lång sikt .
- Undviker kortsiktiga, till synes billiga, renoveringsåtgärder.
- Verktuget marknadsförs på nationell nivå. Erfarenheter och utveckling sker på nationell nivå

Svagheter:

- Ny modell med liten erfarenhet
- Kräver viss erfarenhet och utbildning.
- Används av få, erfarenhetsutbytet är begränsad

Förbättringsförslag:

- Göra verktuget mera mainstream och till en naturlig del i beslutsprocessen i renoveringar. Detta kommer att göras genom att testa metoden på ett konkret objekt, utvärdera erfarenheter och sprida erfarenheter genom workshop och rapporter.

Bedömning av potentialen och av chansen att uppnå en förbättring

- Alla kommunalägda bostadsbolag och fastighetskontor känner till BELOK
- 2 av Dalarnas 20 offentliga bostadsbolag har testat metoden

Initiativ har tagits av Byggdialog Dalarna att ta fram ett antal pilotprojekt där BELOK tillämpas, som en del i Byggdialogens handlingsplan för de närmaste två åren. Målet kommer att kunna uppfyllas.