



Utvecklingsprojekt inom Lågan – Förändrade hyresgrundande investeringar för lågenergibygnader

Allmänna uppgifter

Projekttitel	Förändrade hyresgrundande investeringar för lågenergibygnader
Datum	2017-10-04
Intressenter	Futurum fastigheter, Fastighetsnätverket Örebro, Mälardalens högskola

Sammanfattning

Det blir allt vanligare att beslut om nybyggnation ska baseras på livscykelkostnader (LCC) men ofta ligger ändå fokus på investeringskostnader för nybyggnation.

För byggnader som skolor och förskolor är det speciellt viktigt att hålla nere hyresnivån. För att det ska vara möjligt behöver byggnadens driftkostnader baseras på projekterade värden. Därtill behöver den del av investeringen som inte är hyresgrundande bedömas och redovisas separat. Dessa faktorer ligger till grund för att fler energieffektiva lågenergibygnader ska kunna etableras.

Utvecklingsprojektet syftar till att påvisa de ekonomiska skillnader ur ett LCC-perspektiv som uppstår då driftkostnader bedöms baserat på schabloner respektive projekterade värden. Vidare ska projektet presentera nyckeltal för skillnader i hyresnivå baserat på i vilken omfattning investeringen är hyresgrundande.

En intervjustudie genomförs för att kartlägga i vilken omfattning fastighetsägare arbetar med dessa frågor idag och vilket underlag som finns för att bedöma vad som är hyresgrundande investeringar. Underlag från genomförd och pågående nybyggnation inom Örebro kommunala fastighetsbolag Futurums fastigheters bestånd inhämtas. Baserat på underlaget kan faktiska skillnader och nyckeltal presenteras för att uppnå en låg hyresnivå parallellt med krav på lågenergibygnader.

Motivering

Projektet kommer baserat på exempel ge utökad förståelse för hur LCC, värdering av driftkostnader och hyresgrundande investeringar samverkar i ekonomiska beslut kring nybyggnation. Med det som grund kommer byggnadernas energiåtgång och tillhörande driftkostnader värderas vilket ligger till grund för att fler lågenergibygnader etableras.

Bakgrund

Det blir allt vanligare att beslut om nybyggnation ska baseras på livscykelkostnader (LCC) som tar hänsyn till byggnadernas energibehov och tillhörande driftkostnader. I praktiken ligger dock ofta fokus på investeringskostnader för nybyggnation ligger till grund för den hyra som sedan tas ut.

För byggnader som skolor och förskolor blir det än mer påtagligt då hyresnivån även ligger till grund för hur mycket pengar som finns kvar till verksamheten. Det är viktigt att hyresnivån kan hållas nere. För att det ska vara möjligt behöver byggnadens driftkostnader baseras på projekterade värden och

inte schabloner. Vidare är det av vikt att fördela investeringen mellan det som är hyresgrundande respektive investeringar som inte är direkt kopplade till verksamheten utan behöver genomföra på grund av andra faktorer. Det kan t.ex. handla om att byggnaden behöver ha en bättre utformning av energi- och miljöaspekter för att bidra till att uppnå miljökrav från ägaren.

Ett exempel på en organisation som arbetar med LCC-krav är Örebro kommun. Sedan ett par år tillbaka har man beslutat att all produktion och ombyggnation av kommunala fastigheter ska bedömas utifrån LCC-kostnader. Trots det är det vanligt att man vid nybyggnation fokuserar på investeringskostnad utan större hänsyn till driftkostnader eller i vilken omfattning investeringarna påverkar hyran. Nuvarande nyckeltal för driftkostnader baseras på schabloner och inte projekterade värden vilket direkt hindrar ett mer energieffektivt byggande. Mer kunskapsspridning behövs för att skapa en större förståelse vilka effekter som kan uppnås genom bättre ekonomiska analyser.

Mål

Målet med projektet är att presentera vad utfallet blir baserat på hur hyresgrundande investeringar och driftkostnader bedöms. Vad blir de ekonomiska skillnaderna då driftkostnader bedöms baserat på schabloner och historik, respektive baserat på planerad utformning av byggnaden. Vidare är målet att presentera nyckeltal för hur hyreskostnaden skiljer sig åt baserat på hur bedömningen om hyresgrundande investeringar genomförs.

Genomförande

En intervjustudie genomförs för att se hur andra liknande fastighetsbolag arbetar med dessa frågor och bedömningar och i vilken omfattning. Vad finns det för modeller i form av underlag och mallar framtaget kring dessa frågor och hur allmängiltiga är dem?

Underlag kring olika alternativa utformningar och tillhörande kostnader tas fram för pågående projekt inom Futurum fastigheter. Det jämförs även med tidigare projekt och bedömningar som har gjorts för att påvisa skillnader.

Underlaget sammanställs i en rapport som jämför hur ekonomiskt underlag bör utformas för att bäst ligga till grund för beslut om nybyggnation av energieffektiva byggnader parallellt med att hyresnivåer kan hållas på en låg nivå.

Organisation

Projektet genomförs av Örebro kommuns kommunala fastighetsbolag Futurum Fastigheter (kontaktperson Johan Sellin) tillsammans med resurstöd i form av konsult.

Erfarenheter från relevanta projekterfarenheter och spridningskanaler av resultat kan göras genom Region Örebro läns Fastighetsnätverk och projekt "Samverkan för hållbara byggnader i en koldioxidsnål ekonomi"

Kostnad

Projektet uppskattas till en budgetkostnad på med fördelning av kostnader enligt nedanstående tabell

Kostnadspost	Kostnad [kr]
Uppdragsstyrning	8 000
Sammanställning av intervjustudie	24 000
Befintligt underlag från aktuella projekt	16 000
Analys och rapport	32 000
Spridning av resultat	16 000
Totalt	96 000

Tidsplan

En tidsplan för fallstudiens övergripande moment presenteras enligt nedanstående tabell.

Moment	Tidsperiod
Uppstart av projekt	okt, 2017
Intervjustudie	nov, 2017
Underlag från aktuella projekt	nov, 2017
Analys och rapport	nov-dec, 2017
Spridning av resultat	jan, 2018