



Sammanställning intervjuer

- Vad är bra och mindre bra med modellen EPC?

Författare: ByggDialog Dalarna och Tyréns AB

EPC, Energy Performance Contracting

Nov 2016

1. Inledning

Byggdialog Dalarna är en sektorsövergripande ideell förening som arbetar för att skapa förutsättningar för konstruktiv samverkan mellan byggherrar, beställare, konsulter, entreprenörer, installatörer och tillverkare. Genom en smart samverkan mellan olika aktörer skapar ByggDialog Dalarna förutsättningar för avancerad kompetensutveckling och ett starkt innovationsklimat.

För att stötta aktörerna har en studie genomförts för att ta reda på vad som fungerat bra och mindre bra med modellen EPC* samt varför vissa kommuner valt att tacka nej till EPC och hur de kommuner som tackat nej valt att arbeta med energieffektivisering. Resultatet av undersökningen kommer att ligga till grund för ByggDialog Dalarnas fortsatta arbete med att stötta fastighetsägarna i deras arbete med energieffektiviseringsåtgärder.

** EPC (Energy Performance Contracting) är en metod för att handla upp och genomföra energieffektiviseringsåtgärder där samma part som föreslagit åtgärderna också genomför dessa med besparingsgaranti.*

Målgrupp

Målgruppen för intervjuerna är kommuner i Dalarna.

15 kommuner och ett privat företag har kontaktats:

- Älvdalens kommun
- Avesta kommun
- Rättviks kommun
- Orsa kommun
- Mora kommun
- Leksands kommun
- Malung- Sälen kommun
- Vansbro kommun
- Ludvika kommun
- Gagnefs kommun
- Smedjebackens kommun
- Falu kommun
- Hedemora kommun
- Säter kommun
- Borlänge kommun
- Affärsfastigheter i Dalarna

Av de kommuner som kontaktats valde två att inte besvara frågorna:

Leksand: Befinner sig mitt i ett pågående EPC – projekt och väljer därför att inte ställa upp på en intervju. Kommunen är gärna med längre fram.

Hedemora: Väljer att inte delta med anledning av att de precis nyanställt en person inom området som ska få möjligheten att sätta sig in i arbetet.

Metod

Intervjuer har genomförts med 13 kommuner samt ett privat företag. Alla intervjuer utom en (genomförts via mail) har genomförts via telefon/Skype. Kontaktpersonerna har innan intervjun fått frågorna skickade via mail. Intervjufrågorna har fungerat som stöd till intervjun. Intervjuformen via telefon med öppna frågeställningar tillåter en bred uppsamling av information. Samtidigt följer intervjuaren en frågeguide som är strukturerad för att underlätta ett senare analysarbete. I denna utvärdering analyseras och sammanfattas endast kontaktpersonernas svar från intervjuerna. Kommunnamnen redovisas inte i rapporten utan kopplas till en specifik siffra, eftersom de intervjuade ska vara anonyma. För uppgifter om detta hänvisas till ByggDialog Dalarnas kansli.

Frågor

Följande frågor användes som stöd vid intervjuerna:

1. Känner du till modellen EPC? (Om inte gavs en kort beskrivning).
2. Har ni använt er av modellen EPC eller funderar på att använda den för energieffektivisering i kommunens fastigheter?

OBS!

Om svaret var ja till att de använder sig av modellen EPC ställdes frågorna 3-11.

Om svaret var att de funderar på att använda modellen ställdes frågorna 12-16.

Om svaret var nej (att de inte använder modellen EPC) ställdes frågorna 12-16.

3. Vad tycker du om modellen EPC?
4. Har ni avtal med någon entreprenör? Vilken?
5. Hur länge har ni arbetat med EPC och i hur många byggnader?
6. Vilket är resultatet? Är det enligt planen? Finns det bra dokumentation?
7. Är kostnaderna dokumenterade och accepterade?
8. Vad tycker ni har fungerat bra med EPC?
9. Vad tycker ni har fungerat mindre bra? Vad upplever ni för svagheter/svårigheter med EPC?
10. Rekommenderar ni andra att teckna ett EPC-kontrakt? Vilka råd vill ni ge till tveksamma beställare?
11. På skala 1-5 hur bra tycker du EPC är?
12. Vad tycker du om modellen EPC (om du känner till den sedan tidigare)?
13. Varför använder ni inte EPC? Hur arbetar ni istället?
14. Finns det tillräcklig kompetens inom er organisation för att genomföra arbetet själva? Finns det någon kompetens som ni vill förbättra?
15. Har du kontaktats av EPC-entreprenör/konsult? Vilken?
16. Skulle ni vilja få stöd/information för att komma igång med EPC, i så fall vad?

2. Sammanfattning intervjuerna

Nedan redovisas en sammanfattning över de kommuner som svarat ”Ja” till att de har använt/använder EPC.

De kommuner och privata företag som svarade ”Ja”: Affärsfastigheter i Dalarna, Rättvik, Mora och Ludvika. De som svarade ”nej” redovisas från 2.12.

2.1 Känner du till modellen EPC?

Alla kommuner svarade ja på frågan om de känner igen EPC.

2.2 Har ni använt er av modellen EPC eller funderat på att använda den för energieffektivisering i kommunens fastigheter?

Av 14 tillfrågade svarade 4 stycken att de använt/använder sig av modellen EPC.

De som svarade ja uttryckte sig positivt om modellen, varav kommun 3 använt sig av EPC i första stadiet men valt att avsluta projektet på grund av en belastande ekonomi.

2.3 Vad tycker du om modellen EPC?

Av de som svarade ja anser alla att modellen är bra eftersom konceptet garanterar en besparing. Kommun 1 tillägger att modellen inte enbart är bra för besparing av energi utan även för besparing av underhåll.

Alla är överens om att modellen är bra men att alla har olika förutsättningar för att få ett bra resultat. Det är viktigt att det finns en drivande ledning, kunniga tekniker och att det är personer som brinner för EPC- frågorna som ingår i projektet. Att projektet inte blir ett tvång är en förutsättning för att ska bli ett lyckat resultat.

2.4 Har ni avtal med någon entreprenör? Vilken?

Kommun 1: Caverion AB

Kommun 2: Invent AB

Kommun 3: Tar in punktstöd från VVS- teknik men inte i EPC- syfte.

Kommun 4: Caverion AB

2.5 Hur länge har ni arbetat med EPC och i hur många byggnader?

Kommun 1 har arbetat med EPC sedan 2006- 2007 och idag befinner sig de i fas 3 och bedriver EPC i cirka 50 byggnader. Affärsfastigheter i Dalarna har bedrivit EPC i 4 stycken byggnader. Kommun 4 har precis avslutat fas 2 och gått in i fas 3 medan kommun 3 befinner sig i en inledande fas.

2.6 Vilket är resultatet? Är det enligt planen? Finns det bra dokumentation?

Kommunerna är överens om att arbetet går enligt plan, varav kommun 3 har valt att gå från den stora entreprenör Schneider till att anlita en mindre konsult för punktinsatser. Detta med anledning av att Schneider gjorde arbetet för stort ekonomiskt för den aktuella kommunen.

2.7 Är kostnaderna dokumenterade och accepterade?

Alla har god dokumentation över projektet och kostnaderna är accepterade. Förutom att kommun 3 valt att avsluta EPC med anledning av den stora kostnaden. Kommun 1 svarar att de själva lånat pengar för att betala av lånet och att de energibesparingar de gör täcker deras kostnader.

2.8 Vad tycker ni har fungerat bra med EPC?

Kommun 1 ” Det går snabbare än att göra arbetet ensam och vi har ständigt tillgång till god kompetens” Kommunen menar att tillgången på resurser är avgörande för att kunna genomföra arbetet enligt EPC.

Kommun 2 tillägger att det är mycket bättre att arbeta med en entreprenör som garanterar besparing än att ta in en konsult som inte tar något ansvar.

Kommunerna är överens om att det är viktigt att tänka på helheten i ett sådant här stort och komplext projekt. En förutsättning för att arbetet ska fungera är att modellen är förankrad hos flera personer, alltifrån drifttekniker, styrelsen och kommunledningen. Man anser också att det är en bra modell som ger en noggrann utvärdering med förslag för varje fastighet.

2.9 Vad tycker ni har fungerat mindre bra? Vad upplever ni för svagheter/svårigheter med EPC?

Kommun 1 berättar att med facit i hand hade det varit bra om man lagt ner mer tid på projekteringsstadiet. Kommun 2 lyfter fram att det är viktigt att projektets nivå tydligt framgår i avtalet.

Kommunerna är överens om att åtgärder inte ska genomföras bara för sakens skull och ge en negativ påverkan på anläggningarnas funktion, exempelvis att sänka värmen i byggnaden så att människor börjar frysa. Det är viktigt att den egna organisationen är förberedd på att gå in i ett EPC- projekt och att det finns ett tydligt definierat syfte med projektet för att undvika att entreprenören tar över. Detta för att undvika att projektet blir större än kommunens förutsättningar. Svårigheten är att få med hela organisationen och att skapa förståelse för projektet.

2.10 Rekommenderar ni andra att teckna ett EPC-kontrakt? Vilka råd vill ni ge till tveksamma beställare?

Kommun 4 är positiv till modellen då den får saker att hända, men bara om man förstår affärsmodellen och har förståelse för att det är ett väldigt stort projekt. Det är viktigt att ha med olika perspektiv för juridik, ekonomi och bygg. Ett viktigt råd är att ta hjälp av andra som använt EPC och lära av deras misstag och framgångar. Kommunen tillägger att de i ett tidigt skede borde ha anställt en person som arbetat med att kommunicera projektet internt och externt för att skapa förståelse. Kommunen har haft en dialog med andra kommuner (Leksand och Ludvika) som arbetar med EPC och fått många tips. Kommunen rekommenderar även att säkerställa att det finns flera som har kunskap om projektet för att undvika sårbarhet, exempelvis att en insatt nyckelperson slutar. Kommunen avslutar med att berätta att det är förvånande att fler kommuner inte har skaffat EPC.

Övriga kommuner är överens om att det är viktigt att organisationen har kunskap och förståelse för vad det innebär att gå in i ett EPC- projekt.

Kommun 2 kommenterar frågan med ” Ja, jag förstår inte varför alla inte har EPC?” och kommun 1 kommenterar med ”Ja, absolut!”.

2.11 På en skala 1-5, hur bra tycker du EPC är?

Kommun 1: 5

Kommun 2: 5

Kommun 3: 3

Kommun 4: 5

Nedan redovisas en sammanfattning av svaren från de kommuner som svarat ”Nej” på frågan om de använder EPC-modellen, eller att de ”funderar på att använda EPC modellen”. 10 stycken kommuner har svarat ”nej”: Avesta, Älvdalen, Smedjebacken, Falun, Malung- Sälen, Gagnef, Vansbro, Säter, Borlänge och Orsa.

2.12 Vad tycker du om modellen EPC (om du känner till den sedan tidigare)?

Alla tillfrågade känner igen EPC varav kommun 6 och kommun 7 bad om en förklaring för att stämma av med deras egen definition om EPC.

En ekonomisk aspekt lyfts fram som en nackdel av flertalet kommuner, att det kan bli en för stor ekonomisk belastning för kommunen samt att vinsten/förtjänsten fördelas. Fördelen med modellen är att kommunerna får stöd via entreprenören.

Flera kommuner svarar att de varken kan säga ”ja” eller ”nej” på frågan, eftersom de själva inte använt modellen. Medan kommun 10 menar att modellens effekt beror på kommunens förutsättningar att följa den. Kommun 8 lyfter fram att det även är viktigt att få med arbetsmiljötänkandet för att skapa en helhet om EPC ska användas.

För kommun 5 är modellen ” en vinstdrivande modell som enbart ska användas om inga andra metoder är genomförbara”.

2.13 Varför använder ni inte EPC? Hur arbetar ni istället?

Flertalet har valt att hantera arbetet inom egen regi med anledning av den ekonomiska aspekten. Enklare och mindre åtgärder anser kommunerna klara av med egen kompetens.

På frågan svarade kommun 9: ” Vi vill ta hem vinsten själva” och kommun 10 tillägger att det kan finnas ett intresse för EPC längre fram.

Kommun 12 har haft en dialog med en leverantör men inte kommit längre då kommunen anser att det är mycket pengar för en liten kommun.

Kommun 7 berättar att de arbetat med referensår vilket innebär att de inte går in med miljoninvestering på direkten och att de hanterat enkla åtgärder inom den egna organisationen. Kommunen tillägger att det kanske är smart att skaffa EPC när man genomfört de enkla åtgärderna och att man på så vis har ett lägre energivärde som garanterar ännu lägre energibesparingar.

Kommun 14 har valt att köra arbetet i egen regi för att skapa förståelse och kunskap hos den egna personalen. Kommunen har tagit fram handlingsplaner för varje byggnad och döpt sitt eget arbete till SUMO- modellen. Kommunen tillägger att bostadsrättsföreningar är positiva till SUMO-modellen och valt att arbeta enligt den.

Förutom att använda sig av kompetens inom den egna regin har vissa kommuner även hyrt in kompetens via konsulter.

2.14 Finns det tillräcklig kompetens inom er organisation för att genomföra arbetet själva? Finns det någon kompetens som ni vill förbättra?

50 % av de tillfrågade kommunerna som sagt nej till att de använder EPC svarar att de tar in konsulter om de saknar kompetens samt att flertalet anser att de har kompetensen att genomföra arbetet i egen regi. Kommun 13 lyfter fram att de vill förbättra sina LCC-kunskaper och kommun 14 anser att det alltid finns en förbättringspotential av kompetensen.

2.15 Har du kontaktats av EPC-entreprenör/konsult? Vilken?

De EPC-entreprenörer som kontaktat kommunerna är Schneider, Caverion, Siemens, ÅF och Rejlers. Kommunerna 6 och 7 har inte blivit kontaktade av någon EPC-entreprenör.

2.16 Skulle ni vilja få stöd/information för att komma igång med EPC, i så fall vad?

Flertalet kommuner efterfrågar goda exempel hur andra kommuner arbetar med EPC, vad de har gjort för misstag och vad de har för tips till kommuner som funderar på att skaffa EPC. Kommun 12 tycker det är bättre att ta del av goda exempel än att höra information från en entreprenör som försöker sälja in EPC. Det skulle även vara bra om en person som är insatt i EPC kommer och ger information för politiker och tjänstemän om för och nackdelar med projektet. Kommun 13 vill även ha information om hur man gör en LCC och få kunskap om upphandlingsförfarandet. Kommun 3 tycker det vore bra med en utbildning, men att det innan behövs en undersökning vilken målgrupp som utbildningen ska rikta sig till. Kommunen fortsätter att det är viktigt att det inte enbart är chefer och VD som får kunskap om EPC utan även övriga medarbetare. Kommunen uttrycker sig: ”Våga skicka iväg fotfolket!”.

3. SLUTSATS OCH ANALYS

Majoriteten av kommunerna hade en positiv inställning till intervjuerna och över att berätta deras åsikter om EPC. Flertalet frågade också om svaren var anonyma och vad resultatet exakt skulle användas till. Flertalet har efterfrågat en sammanställning av intervjuerna. Med anledning av att flera frågat om intervjuerna är anonyma har kontaktpersonernas namn inte använts i denna rapport.

Det framgår tydligt av denna intervjustudie att kommunerna vill ha mer information om EPC, stöd och erfarenhetsutbyte. För att skapa engagemang inom egen regi anser kommunerna att det är viktigt att informationen om EPC ges till olika nivåer inom organisationen.

De flesta kommuner anser att EPC är relevant och fyller en funktion. De tillfrågade är engagerade och vill ha ett tydligare samarbete med andra kommuner. Några kommuner är dock lite mer kritiska till EPC och anser att de klarar av arbetet inom egen regi men gärna vill ta del av information om EPC. Medan andra kommuner har hanterat enklare åtgärder inom den egna organisationen och funderar på att skaffa EPC för de svårare åtgärderna.

Resultatet visar att majoriteten av de fyra kommuner som använder EPC är väldigt nöjda med modellen. De kommuner som inte valt att ha EPC arbetar inom egen regi och motiverar att det är en lösning som möjliggör att de kan bestämma tempot och nivån på arbetet samt att vissa även utvecklat egna metoder/modeller.

En slutsats är att de mindre kommunerna (i jämförelse med de större kommuner som tillfrågats) anser att EPC blir en för stor ekonomisk belastning och att det finns en viss rädsla att gå in i ett avtal och att inte veta vad resultatet kommer bli. Därför är det viktigt att tidigt inom den egna organisationen sätta upp ett tydligt mål och bestämma nivån med EPC- arbetet.

Avslutningsvis är det tydligt att kommunerna anser att det är önskvärt att visa på både goda och dåliga exempel med EPC- projekt och att skapa en bättre samordning mellan de olika kommunerna.

De som svarade på frågorna i denna studie var främst fastighetsskötare och energicontrollers. Det skulle därför även vara av intresse att ta del av politikernas och ekonomers syn på EPC för att skapa en helhetsbild.

Rapporten finansieras av