

Grönt stöd till bostadsrättsföreningar



Sammanfattning

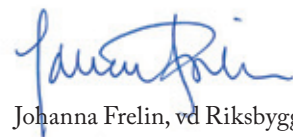
En långsiktigt hållbar resursanvändning är en livsavgörande framtidsfråga som vi bara måste lösa. Både för vår egen skull och för kommande generationer. Vår energianvändning innebär inte bara höga kostnader utan också utsläpp av växthusgaser och ett förändrat klimat. Vårt sätt att ta i anspråk och använda mark- och vattenområden hotar den biologiska mångfalden. Vi kan bara lösa dessa framtidsfrågor tillsammans. Inget bidrag är för litet.

Riksbyggen är ett kooperativt företag som både bygger och förvaltar för att skapa attraktiva och hållbara bostäder för alla. Vi har cirka 4 400 bostadsrättsföreningar som medlemmar och kunder.

En femtedel av alla bostäder i Sverige, nästan en miljon lägenheter, är bostadsrätter. De ägs av bostadsrättsföreningar som med rätt förutsättningar kan vara en viktig motor i den gröna omställningen. För att påskynda utvecklingen kan regeringen införa ett grönt stöd till bostadsrättsföreningar, liknande det stöd som villaägare kan få genom ROT-avdraget.

Bostadsrättsföreningar bör få stöd för arbetskostnaderna för gröna åtgärder, justerad fastighetsavgift samt statliga kreditgarantier för investeringslån. Det skulle ge bostadsrättsföreningar bättre förutsättningar att bidra till minskade klimatutsläpp, förbättrad klimatanpassning, ökad cirkulär ekonomi, värna den biologiska mångfalden och omvandla lokaler till bostäder. Det handlar exempelvis om att sätta solceller på taken, tilläggsisolera vindarna och bygga insektshotell. Hållbarhet är både stort och litet.

Om regeringen väljer att satsa på ett grönt stöd kommer det generera nya jobb tillfällen, en förbättrad miljö, ett samhälle bättre rustat för klimatförändringar samt underlätta energiförsörjningen.



Johanna Frelin, vd Riksbyggen



Behov av en grön omställning

Sättet vi lever på idag på är inte hållbart. Utsläpp av växthusgaser har redan ökat jordens medeltemperatur med cirka en grad sedan början av 1900-talet och det kommer allt fler larmrapporter både om klimatet och den biologiska mångfalden.

Från globalt till lokalt

För att motverka denna utveckling finns mål och strategier på såväl internationell, som europeisk nationell och lokal nivå. FN har utarbetat Agenda 2030 för att sträva mot en hållbar framtid. Parisavtalet slår fast att den globala temperaturökningen ska hållas väl under 2 grader Celsius och att vi ska stäva efter att begränsa den till 1,5 grader. 2022 antog FN dessutom nya globala mål för att stoppa och vända den pågående förlusten av biologisk mångfald.

Inom EU-samarbetet finns den europeiska gröna given sedan 2019 som en samlad strategi inom miljö- och ekonomiområdet. Den innehåller en färdplan för att sträva mot en cirkulär ekonomi, stoppa klimatförändringarna, motverka förluster i artmångfald samt minska utsläppen. För att nå EU:s klimatmål och målsättningarna i den gröna given behöver investeringar i större utsträckning styras mot hållbara projekt och verksamheter. EU:s gröna taxonomiförordning utgör en

ramreglering för att avgöra vilka ekonomiska verksamheter som ska anses vara miljömässigt hållbara. EU-krav har också ökat takten där ambitionen är att förbättra byggnadernas energiprestanda markant.

Sverige arbetar med att omsätta Agenda 2030 i praktiken och vi har nationella strategier för biologisk mångfald och ekosystem, klimatanpassning och cirkulär ekonomi. Vi har ett nationellt miljömålssystem och Naturvårdsverkets utvärdering av miljömålen 2023 visar att insatser för miljön ger resultat. Samtidigt bedömer Naturvårdsverket att klimat och biologisk mångfald behöver prioriteras i politiken under de kommande åren. Bland annat behöver finansmarknadens aktörer ges bättre förutsättningar att bidra till att miljömålen nås.

Bygg- och fastighetssektorns omställning central

En stor del av Sveriges miljöpåverkan kommer från bygg- och fastighetssektorn. Exempelvis står bygg- och fastighetssektorn för cirka en femtedel av de totala utsläppen av växthusgaser i Sverige. Dessutom medverkar sektorn till utsläpp i andra länder genom import av byggprodukter. En grön omställning i bygg- och fastighetssektorn är central för att nå miljömålen, såväl i Sverige som globalt.



Riksbyggens insatser för en grön omställning

Riksbyggens företagsidé är att skapa hållbara och attraktiva boenden för alla. I alla våra nyproduktionsprojekt skapar vi positiva hållbarhetsvärden samtidigt som vi tar ansvar för att minska klimat- och miljöpåverkan. Vi ställer krav på klimatförbättrad betong, solceller och miljöcertifiering. I ett tidigt skede säkras vi en bra hållbarhetsstyrning i projekten genom en hållbarhetsanalys som beaktar områdena ekosystemtjänster, klimatrisker, energi och klimat, inomhusmiljö, cirkulärt byggande, mobilitet och social hållbarhet. Våra hus ska stå i flera generationer och vara hållbara även för planeten.

I de bostäder som Riksbyggen förvaltar bor det ungefär en halv miljon människor som tillsammans har en stor potential att medverka till ett mer hållbart samhälle. Med våra förvaltningstjänster hjälper vi våra kunder att både bo och leva mer hållbart. Det kan handla om allt ifrån energitjänster som bidrar till en minskad energianvändning till att vi ombesörjer löpande underhåll eller främjar en ökad biologisk mångfald vid skötsel av utemiljöer.

Riksbyggen genomför även större ombyggnadsprojekt där tak renoveras, tilläggsisolerar och utrustas med solceller. Även gårdar görs om till gröna oaser för de boende och förses med svackdiken eller dammar som tar hand om dagvatten och tillfälliga skyfall.

Goda exempel

Riksbyggen bidrar även med kunskap och inspiration genom goda exempel och förslag på konkreta hållbarhetsåtgärder. Två bostadsrättsföreningar som gjort flera insatser är Brf Vågmästaren och Brf Umeåhus 1.

Riksbyggen Brf Vågmästaren i Ängelholm arbetar bland annat med solcellsprojekt, en blomstrande utemiljö, energieffektivisering, delande av prylar och utrymmen, grönsaksodling samt utbildning. – I vår bostadsrättsförening finns ett stort engagemang för miljön och vi hoppas det ska

inspirera andra. Ett stöd för att genomföra åtgärder som är bra för miljön vore betydelsefullt, säger Robert Greve, ordförande i Brf Vågmästaren. Brf Vågmästaren består av 144 lägenheter i två byggnader från 1973.

Riksbyggen Brf Umeåhus 1 har gjort allt från att sätta upp solceller och bygga igelkottshotell till att plantera en naturräng för att öka den biologiska mångfalden. Föreningen har också genomfört byggnadsvård för att bevara istället för byta ut och slänga, till exempel av fönster.

– Vi vill gärna se ett stöd till bostadsrättsföreningar för åtgärder som gör skillnad för vår miljö – då vi får möjlighet att göra ännu mer, säger Ester Forsberg, ordförande i Brf Umeåhus 1. Brf Umeåhus 1 består av 16 lägenheter fördelade på fyra huskroppar från 1942–1943.



Behov av gröna åtgärder i bostadsrätter

Ungefär hälften av landets bostäder finns i flerbostadshus och närmare 2 miljoner personer bor i bostadsrätt. En bostadsrättsförening kan bidra till ett mer hållbart samhälle på flera sätt.

De senaste årens fluktuationer på energi-marknaden har visat att de som har energi-effektiviserat har minskat utsattheten för plötsligt ökade energikostnader och står bättre rustade för framtida svängningar. Energibehovet i en byggnad beror bland annat på hur huset är byggt och vilka åtgärder som har genomförts under husets livslängd. Den genomsnittliga energianvändningen är väsentligt lägre i hus med senare byggår. Det finns en stor potential att lyfta beståndets energiprestanda om energiåtgärder genomförs.

Samtidigt ökar klimatförändringarna riskerna för värmeböljor, översvämningar, ras, skred och erosion, vilket påverkar byggnaderna och deras omgivning. Genom att arbeta med förebyggande åtgärder minskar risken för omfattande skador och därigenom stora kostnader för så väl fastighetsägare som samhället. Klimatanpassningsåtgärder går också ofta hand i hand med åtgärder som är positiva för den biologiska mångfalden. Att anlägga gröna tak som bidrar till svalka, fördröjer avrinning vid skyfall och gynnar bin är ett exempel.

Av miljöskäl behöver befintliga byggnader nyttjas mer effektivt samtidigt som vi av sociala skäl behöver

skapa fler bostäder för att lindra dagens bostadsbrist. Ett sätt att göra det är att omvandla tomma lokaler till bostäder, som ger fler människor chansen till en egen trygg bostad.

Det mest effektiva är att kombinera flera åtgärder i samband med en större renovering. Det sparar både tid och kostnader, men av praktiska och ekonomiska skäl är det inte alltid möjligt i en bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningarnas särskilda förutsättningar

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte. Bostadsrätten är en form av kooperativt ägande där medlemmarnas intressen ska tillgodoses. Mycket av arbetet sker ideellt, vilket innebär att kunskap om miljöförbättrande åtgärder och dess förhållande till kapitalkostnader för investeringarna varierar. Även drivkrafterna kan skilja sig åt. Vissa kan prioritera att hålla nere avgiften och därmed kortsiktigt öka värdet på lägenheten medan andra värdesätter god komfort och långsiktigt lägre driftskostnader. Detta gör att välmotiverade åtgärder ibland uteblir.

För att ytterligare driva på den gröna omställningen av vårt samhälle finns behov av särskilda insatser riktade till bostadsrättsföreningar som är anpassade till boendeformens förutsättningar.



Förslag till grönt stöd för att stimulera gröna åtgärder i bostadsrättsföreningar

För att vi ska lyckas med den gröna omställningen behöver fler göra mer snabbare. Idag genomförs åtgärder ofta stegvis i bostadsrättsföreningar. För att få mer att hända behövs ett stöd med tillhörande information.

– Det finns idag en onyttjad potential i bostadsrättsföreningarnas byggnader och tillhörande gårdar. Med ett grönt stöd skulle bostadsrättsföreningar runt om i landet både kunna rusta byggnaderna bättre för klimatförändringar och investera i åtgärder som ger energieffektivisering, ökad biologisk mångfald och främjar cirkularitet, säger Johanna Bjurskog, hållbarhetschef på Riksbyggen.



I en undersökning Riksbyggen genomfört uppger 68 % av bostadsrättsföreningarna att de skulle genomföra någon grön åtgärd om ett stöd infördes. Dessutom anger 45 % att ett statligt stöd är avgörande eller helt avgörande för att de ska genomföra några gröna åtgärder eller inte.

Behövs bred palett av gröna åtgärder

För att möta behovet av energi- och klimatanpassningsåtgärder i bostadsrättsföreningar och också öka den biologiska mångfalden och den cirkulära ekonomin föreslår Riksbyggen att regeringen inför ett grönt stöd för bostadsrättsföreningar för åtgärder inom följande områden:

- Energi
- Klimatanpassning
- Biologisk mångfald
- Cirkulär ekonomi
- Omvandling av lokaler till bostäder

Stöd för energiåtgärder är ett relativt välanvänt och välutrett styrmedel i Sverige. Stöd för andra gröna åtgärder, som främjande av biologisk mångfald, cirkulär ekonomi och klimatanpassning, är inte lika utforskat. Men med de mål och ambitioner för att rädda vår planet som uttrycks globalt till lokalt är dessa lika viktiga. Utifrån vilka åtgärder inom dessa områden som är tekniskt och ekonomiskt genomförbara för en bostadsrättsförening samt ger ett signifikant bidrag till de nationella miljömålen föreslås att ett grönt stöd ges till de konkreta åtgärderna i tabellen på nästa sida. Åtgärderna kan både genomföras var för sig eller flera på en gång. Ett stöd skulle göra stor nytta för att motivera bostadsrättsföreningar att genomföra lite större och fler åtgärder samtidigt. Till exempel är det lämpligt att genomföra ventilationsåtgärder i samband med renovering av fönster och eventuell tilläggsisolering av fasaden för att kombinera en låg energianvändning med en god inomhusmiljö. Det kan också vara smart att se över dagvattenavrinningen när en gårdsrenovering görs eller passa på att byta kulvertar och förbereda för laddplatser till elbilar när ändå grävskopan används. Detta är större och dyrare projekt, men på lång sikt leder det till en mer hållbar bostadsrättsförening och ett mer hållbart samhälle.

Lämpliga stödformer

Ett grönt stöd kan utformas på olika sätt och vilken stödform som passar bäst kan variera beroende på vilken bostadsrättsförening eller vilka åtgärder som är aktuella. Riksbyggen föreslår därför att regeringen inför följande tre kompletterande stödformer för de gröna åtgärder som har beskrivits:

- stöd för 30 procent av arbetskostnaderna
- halverad fastighetsavgift fem år efter vidtagna gröna åtgärder vid en större renovering
- statliga kreditgarantier för investeringslån

Förslaget är att en bostadsrättsförening kan nyttja en eller flera av stödformerna, beroende på vad som passar bäst i det enskilda fallet.



Genom möjligheten att kombinera stödformerna förstärks bostadsrättsföreningarnas incitament att genomföra gröna åtgärder. De åtgärder som berättigar till stöd bör vara samma för alla stödformer och kan utgöras av de gröna åtgärder som finns i tabellen.

Stödformerna och nivåer baseras på en avvägning mellan statens kostnader för subventionen, de samhällsekonomiska effekterna samt bostadsrättsföreningarnas investeringskostnader. Avvägningen är gjord för att subventionen ska ge tillräckligt stor stimulans till så låg kostnad för staten som möjligt. Nivån (30 procent) för stöd av arbetskostnader är i paritet med befintliga subventioner till privatpersoner inom ROT-avdraget och med den nivå som tillämpas i EU:s statsstödsregler för miljöåtgärder.

För att stöden ska bli intressanta för en bostadsrättsförening krävs både enkelhet att ta del av stödet och förutsägbarhet om att stödet kommer fås. Det uppnås genom att det är tydligt vilka konkreta åtgärder som omfattas av stödet och att det inte krävs ett administrativt förfarande för att söka stöden, utan att det automatiseras i så hög grad som möjligt. Här kan inspiration hämtas från ROT-avdraget som både är enkelt utformat, förutsägbart och där det inte finns någon risk att pengarna tar slut under året.

Konsekvenser av förslaget

Vad konsekvenserna av förslaget blir beror givetvis på vilka åtgärder som bostadsrättsföreningarna väljer att investera i och hur stor andel av föreningarna som genomför investeringarna över tid. Förslaget innebär lägre investeringskostnader vilket kommer ge fler bostadsrättsföreningar ekonomiska möjligheter att investera i gröna åtgärder och att åtgärder kommer att tidigareläggas. Om regeringen väljer att satsa på ett grönt stöd kommer det generera nya jobb tillfällen, en förbättrad miljö, ett samhälle bättre rustat för klimatförändringar samt underlätta energiförsörjningen.

Energiåtgärder	Åtgärder för klimatanpassning och främjande av biologisk mångfald
Tilläggsisolera fasad (100 mm)*	Plantera vegetation/träd i utemiljöer (buskar, häckar, buskage, träd)
Tilläggsisolera vind (300 mm)*	Plantera vegetation som gynnar biologisk mångfald (ex. blommande växter över hela växtsäsongen, perenner)
Byta till energieffektiva fönster	Anlägga äng/ängsmark
Renovera fönster och lägga till ett energiglas*	Anlägga gröna tak (sedum eller biotop)
Installera FTX-system (h=85%)*	Anlägga/bygga insekshotell
Installera av FX-system*	Vegetationsklädda bullerskärmar
Injustera värmesystem + byta termostatventiler*	Byggande av fördröjningsmagasin för lokalt omhändertagande av dagvatten
Installera solceller på tak eller fasad*	Anlägga svackdike
Installera batterilager för solex i samband med ovanstående	Anlägga damm
Installera laddstolpar*	Göra om asfalt till genomsläppligt markmaterial (vattenreglering)
Lägga till tilläggsruta på standarddörr*	Åtgärder för främjande av cirkulär ekonomi, delningsekonomi och hållbar mobilitet
Byta till energispar dörr*	Inventera komponenter och material i byggnad (för att öka kunskapen om byggnaden och upprätta en loggbok)
Installera frånluftsvärmepump (COP 3)*	Bygga återbruksrum
Installera bergvärmepump*	Installera leveransboxar
Individuell mätning och debitering av varmvatten*	Bygga cykelrum/cykelställ/cykel-garage
Injustera ventilationssystem*	Omvandling av lokaler till bostäder
Installera avloppsvärmeväxlare*	
Installera solfångare*	
Renovering av markkulvertör/fjärrvärmekulvertar	
Byta ut tvätt- och torkutrustning tvättstuga (energi)	
Byta pumpar, fläktar, värmväxlare till mer energieffektiva	
Installera snålspolande armaturer	
Uppgradera elsystem i kombination med IMD för el	

* Åtgärder som kan bedömas utifrån kvantitativa aspekter.



Vill du veta mer om Riksbyggens förslag grönt stöd till bostadsrättsföreningar?

Mer information

Johanna Bjurskog, hållbarhetschef: johanna.bjurskog@riksbyggen.se

Mira Lindahl, presschef: mira.lindahl@riksbyggen.se

www.riksbyggen.se/grontstod

RIKSBYGGEN RESERVERAR SIG FÖR EV. TRYCKFEL OCH FÖRBEHÅLLER SIG RÄTTEN TILL ÄNDRINGAR.

 **Riksbyggen**
Rum för hela livet