

Handläggare
Stefan Båmstedt
08-508 279 08
stefan.bamstedt@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2013-11-19

Motion om uthyrning av tak på stadens fastigheter för installation av solceller. Remissvar.

Svar på remissen

1. Fastighetsnämnden beslutar att som svar på rubricerade remiss av en motion från Jan Valeskog (S) om uthyrning av tak på stadens fastigheter för installation av solceller, överlämna kontorets tjänsteutlåtande till Kultur- och fastighetsroteln.

Juan Copovi-Mena
Förvaltningschef

Carina Jonsson
Avdelningschef

Motionen

Fastighetsnämnden har fått remiss från kultur- och fastighetsroteln om motion om uthyrning av tak på stadens fastigheter för installation av solceller (Dnr 315-1426/2013). Remisstiden sträcker sig till den 1 januari 2014. I en motion från Jan Valeskog (S) anføres att en uthyrning av bra takytor i söderläge på samtliga stadens fastigheter, skulle både öka den miljövänliga elproduktionen kraftigt, men också skapa nya intäkter för staden. Detta utan att stora investeringsmedel behöver användas.

En skyndsam kartläggning av vilka takytor som går att använda på stadens fastigheter och en påföljande upphandling, skulle också enligt motionen, på ganska kort tid kunna skapa den

marknad som idag är alltför liten för billigare solcellsinstallationer på hustak i vår region.

Jan Valeskog föreslår därför att Stockholm stad prövar att hyra ut tak på stadens fastigheter för produktion av sol-el. I motionen framförs också att staden har ett stort antal fastigheter med bra söderlägen och rätt takvinklar för effektiv produktion av sol-el. En hel del projekt har påbörjats där bland annat stadens fastighetsbolag själva har finansierat sådana solcellsprojekt.

Ett problem är dock enligt motionen, att kostnaderna för solceller på tak är förhållandevis höga i Sverige idag, beroende på en dåligt fungerande marknad för sådana arbeten. Detta trots att kostnaden för själva solcellsanläggningarna har sjunkit de senaste åren. I Tyskland är enligt motionen kostnaderna för installation av solceller omkring hälften av vad det kostar i Sverige. Orsaken är enligt Jan Valeskog en stor marknad i Tyskland och en tydlig politisk vilja att satsa på solceller på hustak.

Detta förhållande menar Valeskog ska kunna ändras om en stor fastighetsägare, till exempel Stockholm stad, mer aktivt agerar för en omfattande utbyggnad av solceller på stadens fastigheter. Det kan ske med egna investeringar, vilket sker i mindre omfattning, men också kraftigt utökas om staden börjar hyra ut tak för produktion av sol-el till exempelvis energibolag på marknaden eller andra företag som är beredda att investera i denna potential. Valeskog föreslår därför att Stockholm stad prövar att hyra ut tak på stadens fastigheter för produktion av sol-el.

Kontorets synpunkter

Att förse lämpliga tak med solcellsmoduler för produktion av el för eget behov och vid överskott kunna leverera ut el på nätet, är något som blir allt vanligare även i Sverige om än i begränsad skala. Kanske främst beroende på kostnaden. Framför allt gäller det produktion för att täcka delar av det egna behovet. Ett eventuellt överskott kan också kvittas mot ett byte av den el man annars skulle köpt nattetid.

Solceller har de senaste åren haft en tillväxt på cirka 40 procent, vilket bekräftar ett ökat intresse. Det förslag som framförs i motionen att staden skulle hyra ut tak för produktion av el till energibolag på marknaden eller andra företag som är beredda att investera, finner kontoret av olika skäl dock inte lämpligt.

En av orsakerna till öknings av installationen av solceller, är det statliga stöd på upp till 35 procent av den bidragsberättigade kostnaden som kan fås från och med den 1 februari till och med 31 december 2016. Högst 1,2 mnkr per solcellssystem och högst 40 tkr per installerat elektrisk toppeffekt. Sett ur kontorets fastighetsägarsynpunkt och med det avkastningskrav som gäller för verksamheten, måste alla investeringar kunna räknas hem.

Det finns exempel i landet där man har försett en söderfasad på en förvaltningsbyggnad med solcellspanel som inte var dyrare än det fasadmateriel man annars skulle valt. Vinsten är då både miljömässig och energikostnadsbesparande. Något liknande för tak, känner dock inte kontoret till.

Man får också skilja mellan nytt och gammalt. I samband med nybyggnation och större upprustningsprojekt kan kalkylen se annorlunda i förhållande till om en åtgärd på en befintlig byggnad genomförs enbart ur miljösynpunkt. I takt med ett ökat energipris och minskade kostnader för solcellsmoduler bedömer kontoret att intresset för sol-el kommer också komma att öka, även vad gäller det befintliga fastighetsbeståndet. För dessa byggnader är den vanligaste åtgärden att montera solcellsmodulerna på tak om dessa befinns lämpliga exempelvis ut väderstrecksynpunkt.

En anledning till att fastighetskontoret som stor fastighetsägare är negativ till att hyra ut eller upplåta taken till utomstående företag är att man då skulle mista rådigheten över taken för många år framåt och därmed inte kunna utföra det underhåll och den skötsel som man idag utför utan att behöva ta hänsyn till andra intressenter, exempelvis företag som skulle hyra taken. Många fastigheter har tak som under det närmaste decenniet behöver läggas om. Livslängden på solcellsmoduler sätts till 50 år och leverantörerna lämnar ofta 25 års garanti. Många tak behöver läggas om inom den tiden och det skapar problem för fastighetsägaren om denne inte har full rådighet över sin fastighet. Alltså bör livslängden på taket och solcellerna vara densamma för undvikande av problem.

En annan aspekt är den rent ekonomiska. Fastighetskontoret tillhandahåller lokaler för i första hand stadens egna verksamheter. Om staden investerar i en solcellsanläggning på till exempel en idrottshall för att leverera el till den anläggningen, innebär detta en standardhöjning och en hyreshöjning i form av kapitalkostnaden för investeringen. Samtidigt får hyresgästen, i

detta fall idrottsförvaltningen, en driftkostnadssänkning genom sin minskade energiförbrukning.

Internräntan för investeringar är för närvarande 2,85 procent. Om i stället ett utomstående bolag eller företag skulle investera i en solcellsanläggning och leverera el till fastighetskontorets hyresgäst, så skulle kostnaden för hyresgästen sannolikt bli högre. Dels skulle företaget täcka in den hyra man betalar till staden för taket och dels skulle man sannolikt inte nöja sig med den internränta som staden tillämpar gentemot sina internhyresgäster. Det skulle således bli dyrare driftkostnader för dessa.

Utgångspunkten från kontorets sida är att om solceller ska sättas upp på befintliga tak, exempelvis i samband med till exempel kommande takomläggningar eller som separata energiprojekt, så är det något som staden själv bör svara för. Om man betänker att cirka 6-7 av en kommuns budget går åt för energiförbrukningen så inser man att det finns en besparingspotential. Stockholm behöver sannolikt inte låna kapital för att öka takten på solcellsinstallationer.

Eftersom alla investeringar dock medför en ökad kapitalkostnad för hyresgästen, handlar det också om att parterna måste vara överens om åtgärden. I de fall som den ökade kapitalkostnaden är lägre eller ungefär lika stor som den årliga avskrivningen, bör det vara lättare att komma överens eftersom den nyinvesteringen vid självkostnadshyra då inte leder till någon hyreshöjning.

Kostnaden för solcellsgenererad el har minskat stadigt och har halverats vart åttonde år. Fortsätter det i samma takt så innebär det att solceller har en god potential att så småningom kostnads-mässigt konkurrera med den mer konventionella elproduktionen. På platser i värden som har god solinstrålning och högre elpriser än i Sverige, närmar sig kostnaden för solcells-el det vanliga konsumentpriset.

Solcellspanelbestyckade byggnader kommer att bli ett allt vanligare inslag i stadsbilden framöver. Det finns mängder av ytor som lämpar sig för solenergitillämpningen. Tekniken som finns är klart anpassningsbar till stadsmiljön. Eftersom det dock inte bör finns skugga, exempelvis genom nära växande träd, är det framför allt på taken som solcellerna monteras.

Kontorets förslag

Fastighetskontoret är inte positiv till det förslag som förs fram i motionen, att pröva en uthyrning av taken i stadens fastigheter till energibolag eller andra företag som är beredda att investera. Skälen till det är såväl tekniska som ekonomiska. Kontoret tror på en fortsatt stor tillväxt av solcellsmarknaden och har också ett uppdrag att medverka till att staden minskar sin energiförbrukning med 10 procent år 2015 i förhållande till 2011.

Kontoret kommer också efter genomförande och utvärdering av de projekt som pågår, fortsätta installationen av solceller på taken. Det viktiga som svar på remissen har varit att det bara är uthyrning av taken som kontoret är emot, inte satsningen på solcellsproducerad el. Därför har kontoret valt att lämna ett lite utförligare svar kring bland annat utvecklingstendenser med mera.

SLUT