

FÄRDPLAN ENERGI- OCH KLIMATMÅL

Samlad färdplan mot klimatmål enligt
Science Based Targets, energieffektiviseringsmål
på beståndsnivå och Taxonomicompliance

VACSE AB
2022-11-17



Innehåll

1. Sammanfattning	s.3
2. Bakgrund och introduktion	s.4
2.1 Bakgrund	
2.2 Vacses hållbarhetsstrategi	
2.3 Vacses förutsättningar	
2.4 Omvärldsfaktorer	
3. Vacses mål: definitioner och omfattning	s.9
3.1 Energimål	
3.2 Klimatmål	
3.3 Taxonomicompliance	
3.4 Mål för klimatesiliens	
4. Vacses nuläge och väsentliga påverkan	s.12
5. Vacses färdplan: vägen mot målen	s.13
5.1 Överikt – huvudsakliga åtgärder	
5.2 Översikt – viktiga samarbeten	
5.3 Energi	
5.4 Klimat – Scope 1 och 2	
5.5 Klimat – Scope 3	
5.6 Taxonomi	
5.7 Styrning och stödjande aktiviteter	
6. Resultat och tidslinje	s.21
6.1 Överikt – huvudsakliga åtgärder	
6.2 Energi	
6.3 Scope 1+2	

Vacse AB
2022-11-17

Sammanfattning

VACSE - ETT LÅNGSIKTIGT BOLAG DÄR HÅLLBARHET ÄR EN STRATEGISK FRÅGA

Vacse är en långsiktig fastighetsägare inom segmentet samhällsfastigheter och har sju svenska pensionsstiftelser som ägare. Vacse ska arbeta med lång tidshorisont och låg risk, med samhällsviktiga verksamheter som hyresgäster. Av detta följer naturligt att arbeta aktivt med hållbarhetsomställning och att säkerställa ett framtidssäkrat fastighetsbestånd.

HÅLLBARHETSOMSTÄLLNING ÄR KRITISKT FÖR ETT FUNGERANDE SAMHÄLLE

Flera stora förändringar krävs av fastighetssektorn och resten av samhället för att se till att möjligheterna till ett gott samhälle inte försämras. Hållbarhet är ett brett begrepp, men för de frågor som behandlas i denna färdplan måste följande övergripande förändringar ske:

- Klimatutsläppen måste minska drastiskt och slutligen nå netto noll.
- Fastighetsbeståndet måste minska sin energianvändning, och använda energi smartare
- Klimatanpassningar måste göras för att säkra både fastigheter och verksamheter

VACSES MÅL

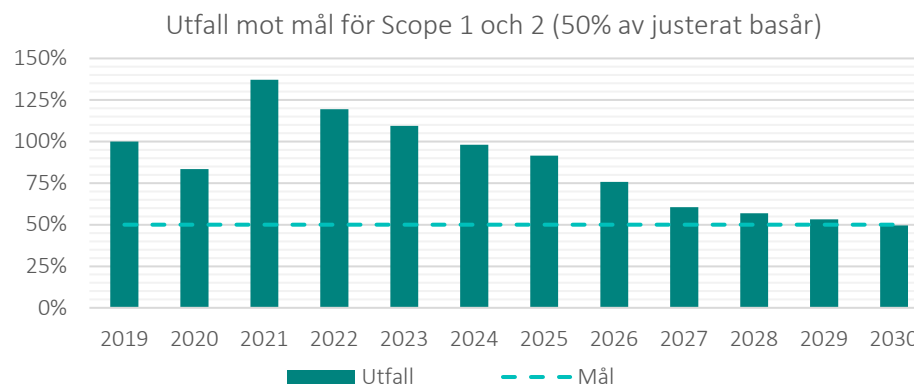
Vacse har skarpa energimål, vetenskapsbaserade och validerade klimatmål, och ett strukturerat arbete med taxonomilinjer och klimatanpassning. Arbetet utgår från basår 2019, denna färdplan har främst fokus på följande mål:

- Halverade klimatutsläpp i egen verksamhet (Scope 1 och 2) till 2030
- Klimatneutrala i hela värdekedjan (Scope 1,2 och 3) till 2045
- Minskad energianvändning med minst 20% till 2030

HUVUDSAKLIGA INSATSER FÖR ATT NÅ FÖRSTA HALVERING AV UTSLÄPP TILL 2030

Energieffektivisering och utfasning av klimatskadliga köldmedier ger det huvudsakliga resultatet i Vacses omställningsplan. Utöver de egna insatserna ser Vacse fjärrvärmens som en del i ett framtida omställt energisystem. Fjärrvärmebolagens möjlighet att

ställa om ska bedömas individuellt, men i färdplanen antas att fjärrvärmens utsläpp minskar, och beståndet ska energieffektiviseras med hänsyn till fjärrvärmens lokala förutsättningar.



UTMANINGAR OCH TILLGÅNGAR I ARBETET

Vacses största utmaning ligger i att minska utsläppen trots att beståndet har utökats med nyproduktion och planeras utökas ytterligare. Ökad förmåga att både bygga och drifva klimateffektivt krävs av både Vacse och samarbetspartners. För att målen ska nås är Vacse beroende av externa parter, exempelvis krävs ett parallellt omställningsarbete i fjärrvärmebranschen och en flexibilitet hos offentliga verksamheter kring att hitta utvecklingspotential i befintliga byggnader.

Vacse ser dock en ökad förmåga i branschen och ett ökat fokus från våra hyresgäster på både energifrågor och risk- och krisanpassning, vilket ger förbättrade möjligheter till ett ambitiöst omställningsarbete.

Vaces färdplan mot klimatneutral värdekedja



LÖPANDE PROJEKT I EGEN VERKSAMHET

Vid förvärv av befintliga fastigheter:

- Se till att korrekt energimätning finns
- Efterfråga energiklass A, eller ta fram plan för hur det uppnås
- Ställ krav på att klimateffektiva köldmedier används

Vid nybyggnation:

- Ställ krav på att energiklass A uppfylls
- Inför avtal med påföljd där entreprenören ansvarar för att utföra åtgärder tills projekterad prestanda uppnås

Vid ombyggnation:

- Energieffektiviseringsprojekt i samverkan med driftpartners och hyresgäster, t.ex. genom klimatskåtsåtgärder, förbättrad energiåtervinning, tillvaratagande av spillenergi, styråtgärder och annan uppgradering av installationer
- Ställ klimatkrav på alla projekt

I löpande drift:

- Fortsatt användning av 100 % grön el
- Utfasning av klimatskadliga köldmedier med högt GWP
- Samverka med och påverka leverantörer av fjärrvärme och fjärrkyla för att minska växthusgasutsläppen
- Utvärdera användning av geoenergi och värmepumpar för egen värmeproduktion på utvalda fastigheter

LÖPANDE PROJEKT I VÄRDEKEDJAN

Vid nybyggnation och ombyggnation:

- Undersök alternativ till nyproduktion. Premiera utveckling av befintliga fastigheter
- Ställ krav på att klimatutsläpp i uppförandeskedet ska vara mindre än 300 kgCO₂/BTA. Kravet skärps därefter gradvis

I löpande fastighetsdrift:

- Ställ krav på att driftpartners ska använda fossilfria fordon
- Utveckla incitament i driftavtal för att nå klimatmål

Underlätta hyresgästernas omställning:

- Tillhandahålla laddinfrastruktur till hyresgästerna
- Underlätta om möjligt kollektiva färdmedel
- Tillhandahålla bra miljörum i alla fastigheter för att underlätta återvinning hos hyresgästerna
- Samverka kring egen elproduktion där hyresgästerna önskar

2. Bakgrund och introduktion

2.1 BAKGRUND

VACSE - ETT LÅNGSIKTIGT BOLAG

Vacse är en långsiktig fastighetsägare inom segmentet samhällsfastigheter och har sju svenska pensionsstiftelser som ägare. Vacse ska vara en stabil partner som skapar värden genom långsiktiga relationer med hyresgäster, projektutvecklare och omgivande samhälle. I detta ingår som en naturlig del att arbeta aktivt med hållbarhetsomställning, och att planera med en lång tidshorisont.

Vacse ska vara en föregångare inom hållbarhetsområdet i samhällsfastighetsbranschen. Utöver att skapa värde för sina ägare genom långsiktig och förutsägbar avkastning är det väsentligt för Vacse att ha ett robust fastighetsbestånd med låg risk. Därför är det en strategisk fråga för Vacse att vara väl förbereda och arbeta aktivt med klimatrisker samt befintliga och kommande hållbarhetskrav på det byggda samhället.

HÅLLBARHETSOMSTÄLLNING ÄR KRITISKT FÖR ETT FUNGERANDE SAMHÄLLE

Flera stora förändringar krävs av fastighetssektorn och resen av samhället för att se till att möjligheterna till ett gott samhälle inte försämras. Hållbarhet är ett brett begrepp, men för de frågor som behandlas i denna färdplan måste följande övergripande förändringar ske:

- **Klimatutsläppen måste minska drastiskt och slutligen nå netto noll.** Enligt de svenska klimatmålen ska landet som helhet nå netto noll år 2045. Detta är även målet i färdplanen för fossilfri bygg- och anläggningssektor.
- **Fastighetsbeståndet måste minska sin energianvändning,** och bli aktiva deltagare i energisystemet, snarare än endast konsumenter. Energin måste vara fossilfri.

- Parallellt med att utsläppen fasas ut måste **klimatanpassningar** göras så att de klimatförändringar som orsakas av de utsläpp som ändå sker kan hanteras. För fastigheter innebär det främst att hantera större förekomst av fukt, översvämning och skyfall, och att se till att ett gott inneklimat i fastigheten är möjligt i ett varmare klimat.



Bild: Interiör i Boverkets nya huvudkontor, kommande nyproduktionsprojektet i Karlskrona. Illustration av Sandell Sandberg Arkitekter.

2. Bakgrund och introduktion

2.2 VACSES HÅLLBARHETSSTRATEGI

2021 antog Vacse en ny hållbarhetsstrategi, satte flertalet nya hållbarhetsmål och fick sina klimatmål validerade enligt Science Based Targets. Hållbarhetsstrategin utgår från de tre områdena ansvarsfullt företagande, hållbara fastigheter och samverkan för samhällsnytta. Denna färdplan är framtagen med strategin och målen som utgångspunkt.

I tillhörande väsentlighetsanalys lyftes följande hållbarhetsaspekter som väsentliga:

- Begränsning och anpassning till klimatförändringar
- Förnybar och effektiv energianvändning
- Ändamålsenlig material- och resursanvändning
- God affärsetik
- Hög miljöprestanda

Färdplanen syftar alltså till att ge en konkret plan för framdrift av åtgärder för att nå några av Vacses väsentliga hållbarhetsmål. Väsentlighetsanalysen bygger både på intressentdialoger, och på analys av Vacses största positiva och negativa påverkan.



2. Bakgrund och introduktion

2.3 VACSES FÖRUTSÄTTNINGAR

VACSES TILLVÄXT

För att fullgöra uppdraget att förvalta ägarnas tillgångar kommer Vacse att växa med både förvärv av existerande fastigheter och förvärv av nyproduktion. Vacses tillväxtstrategi är att växa i takt med våra hyresgästers behov av lokalyta. Vacses tillväxtplan kommer att justeras löpande beroende på marknadsläge och våra hyresgästers strategi för lokalförsörjning, men för denna färdplan antas följande tillväxttakt fram till 2030:

Tillväxt genom förvärv av befintliga fastigheter: ca 30 000 m² över hela perioden

Tillväxt genom förvärv av nyproduktion: ca 4500 m² per år

Vacse står därför inför samma utmaning som andra expanderande fastighetsägare, och ekonomin i stort, att en minskande klimatpåverkan krävs i en växande verksamhet.

STÄLLNINGSTAGANDEN KRING HÅLLBARHETSMÅL FÖR SAMHÄLLSFÄSTIGHETER

Fastighetsbeståndet är förhållandevis litet, där enskilda händelser kan påverka ett års mätetal påtagligt. Vacse har även samma dilemma som övriga sektorn, där en fastighet som nyttjas intensivt dygnet runt ofta ser ut att ha sämre hållbarhetsnyckeltal per kvadratmeter. De offentliga verksamheterna som Vacse har som hyresgäster har ofta ett användningsmönster som leder till ett intensivt utnyttjande. En stor del av beståndet består även av samhällskritisk verksamhet vilket innebär att verksamheten ej har påverkats av exempelvis pandemin.

Vacse har därför följande ställningstagande kring färdplan och hållbarhetsmål:

- **Nyckeltal enligt branschpraxis**
Vacse kommer att förhålla sig till branschpraxis för nyckeltal och hållbarhetsuppföljning, även när detta inte är helt anpassat för vissa av våra verksamheter
- **Nyckeltal ska hanteras som vägledande**
Även i en positiv utveckling mot att uppnå hållbarhetsmålen kommer nyckeltal i ett litet bestånd att vara volatila, eftersom enskilda händelser tydligt syns i resultatet. Vacses hållbarhetsarbete ska därför se bortom nyckeltalen och ha god koll på bakomliggande utveckling och projekt.
- **Väluyttjade fastigheter ska ses som positivt**
Trots att detta i många fall försämrar Vacses hållbarhetsnyckeltal ska intensiv och effektiv användning av fastigheterna premieras, i samråd med hyresgästerna.
- **Möjliggörande av samhällskritisk verksamhet prioriteras**
På lång sikt är ett omställt fastighetsbestånd kritiskt för att möjliggöra välfungerande lokaler för samhällsbärande verksamheter. På kort sikt kommer åtgärder och förändringar att behöva anpassas till verksamhetens tidplaner och förutsättningar.

2. Bakgrund och introduktion

2.4 OMVÄRLDSFAKTORER

Parallellt med Vacses egen hållbarhetsomställning sker även omställning i omgivande samhälle, hos våra kunder och hos Vacses leverantörer och samarbetspartners. Förändringar i omvärlden kommer att ha stor påverkan på Vacses förutsättningar och arbete mot hållbarhetsmålen. Antaganden kring omvärldsfaktorer måste utvärderas kontinuerligt, men för denna färdplan görs följande antaganden och ställningstaganden kring omvärldsfaktorer:

FJÄRRVÄRMENS KLIMATOMSTÄLLNING OCH FRAMTID

I den egna verksamheten (Scope 1 och 2) är fjärrvärmens den huvudsakliga källan till Vacses klimatutsläpp. Fjärrvärmens är också en stor tillgång i det Svenska energisystemet som bidragit till ett förhållandevis lågt fossilberoende för uppvärmning, och är en infrastruktur som redan finns på plats. För att Vacse ska nå ett halverat utsläpp till 2030, trots en växande verksamhet, är fjärrvärmens utveckling under perioden väldigt viktig att ta hänsyn till. Uppvärmningsbranschen har en egen färdplan för fossilfrihet, som många av Vacses leverantörer har ställt sig bakom. Färdplanen pekar mot att fjärrvärmens 2045 är en aktiv kolsänka, och en stor möjlighet till ett negativt utsläpp med hjälp av BioCCS. Till 2030 har uppvärmningsbranschen enats om att målet är att vara fossilbränslefria, dock är eldningen av avfall den stora anledningen till fjärrvärmens utsläpp idag.

Vacses ställningstagande för färdplanen är att fjärrvärmens är en tillgång, och ett alternativ som på sikt kan bli hållbart. Med de åtaganden som finns aviserade idag är det inte troligt att utsläppsnivåerna kommer att minska i den takt som krävs för att Vacse enbart på grund av detta når sina mål till 2030. Dock bör fjärrvärmeleverantörerna bedömas individuellt. Fjärrvärmebolagens utsläppsnivåer och förutsättningar varierar kraftigt, och med fastigheter som ofta är stora och centralt placerade blir Vacse en viktig kund för vissa fjärrvärmenät, där stor möjlighet finns till samverkan och dialog.

Takten på fjärrvärmebolagens (och avfallseldningens) omställningsarbete är en väsentlig riskfaktor i Vacses klimatfärdplan. Om takten visar sig vara väsentligt lägre än vad som är antaget i färdplanen kommer ännu större åtgärder att krävas från Vacses sida, och fjärrvärmens i vissa fall helt behöva väljas bort.

ENERGIEFFEKTIVISERING I SAMHÄLLET OCH FÖRBÄTTRAD ELMIX

De senaste decennierna har samhället sett en allmän energieffektivisering av allt från belysning till datorer och vitvaror. Detta påverkar även Vacse, framför allt gällande utvecklingen av utsläpp i Scope 3, där hyresgästernas energianvändning för att bruka fastigheten inkluderas. Det är troligt att den här utvecklingen fortsätter.

Utsläppen för Vacses egna elköp räknas marknadsbaserat, men eftersom hyresgästernas energiköp generellt inte kan kontrolleras av Vacse antas i dagsläget nordisk elmix för hyresgästernas el. Sveriges och nordens elproduktion antas förbättras till 2030, dock finns många osäkra faktorer och ingen tydlig prognos eller mål för Nordisk elmix. För färdplanen har Vacse antagit att nordisk elmix förbättras och når nettonollutsläpp till 2050, men att både Vacses och hyresgästernas elanvändning kommer att behöva effektiviseras kraftigt för att uppnå detta.

KLIMATFÖRÄNDRINGAR – INVERKAN FRÅN ETT VARMARE KLIMAT

Redan idag ses en påtaglig mänsklig påverkan på klimatet i Sverige, vilket bland annat medför varmare somrar och ökad förekomst av värmeböljor. Prognoser från både IPCC och SMHI indikerar att även med ett ambitiöst globalt klimatarbete framöver så är ytterligare påverkan på klimatet troligt. Detta leder bland annat till ett ökat behov av kyla och kylanläggningar i fastigheterna.

2. Bakgrund och introduktion

ELEKTRIFIERAD FORDONSFLOTTA

Fordonsflottan elektrifieras, och Vacse antar därför exempelvis att våra driftpartners kommer att ha fossilbränsle fria bilar i sitt arbete 2030. Vacse har en löpande dialog med driftpartners och kommer att samverka kring frågorna.

Parallellt med detta kommer Vacse att kunna tillhandahålla laddinfrastruktur, vilket vissa av våra hyresgäster redan efterfrågar. Detta är en möjlighet för Vacse att bidra till en positiv utveckling, samtidigt som det kräver investeringar i rätt typ av smart laddinfrastruktur samt att bolagen hanterar större energiflöden.

FRAMTIDENS ARBETSPLATS

Samhället befinner sig just nu i en förändring där både pandemin och digitaliseringen ger upphov till en diskussion om hur framtidens arbetsplats och arbetsmönster ser ut. Det påverkar naturligtvis även Vacse, och användandet av våra byggnader.

Ur ett hållbarhetsperspektiv ser vi att byggnaderna bör användas mer effektivt och flexibelt, vilket delvis stämmer väl överens med den utveckling vi ser i samhället efter pandemin. Vi ser dock inga indikationer på att våra offentliga hyresgäster har ett lägre behov av hyrd yta på sikt och räknar därför i denna färdplan inte med någon radikal påverkan från distansarbete.

Däremot kommer vi att vara lyhörda inför möjliga förslag på nya sätt för hyresgästerna att använda våra fastigheter där detta är aktuellt, och om möjligt hitta sätt att lösa ett ökat behov av verksamhet i befintliga lokaler istället för att bygga nytt.

UTVECKLING KRING CIRKULÄRT BYGGANDE

En av bygg- och fastighetssektorns största miljö- och klimatpåverkan kommer från nybyggnadsskedet och användandet av ny tillverkat byggmaterial. Det finns både ökande krav och ett stort intresse för återbruk och cirkularitet, både kring byggmaterial och hela byggnader. Eftersom vi ser en fortsatt efterfrågan från våra hyresgäster på att beställa nyproduktion ingår detta som en fortsatt aktivitet i färdplanen. Dock ser Vacse följande utveckling:

- Ett aktivt arbete med att utveckla befintliga fastigheter för våra hyresgäster istället för nyproduktion, vilket är i linje med Vacsens hela strategi
- Ökat intresse för om- och tillbyggnadsprojekt av befintlig bebyggelse när nya samhällsfastigheter behöver utvecklas
- Ökad möjlighet att använda återbrukat byggmaterial i större skala, samt ökat intresse för detta när våra hyresgäster är i behov av nyproduktion
- Ökade krav på att möjliggöra framtida återbruk vid produktion av nya fastigheter
- Ökad förmåga från sektorn att bygga nytt med lägre och slutligen ingen netto-klimatpåverkan.

FASTIGHETER SOM AKTIVA DELTAGARE I ENERGISYSTEMET

I takt med att energisystemet ställer om till en högre grad av variabel energiproduktion och en allt mer aktiv marknad gällande import och export av energi ökar kraven på att fastigheterna ska vara en aktiv deltagare i ett flexibelt energisystem. Därför ser vi troligtvis ökade framtida incitament för att styra energianvändningen i tid, utöver krav på att minska den totala användningen.

3. Vacses mål – definitioner och omfattning

3.1 VACSES ENERGIMÅL

MÅLNIVÅ

Vacses energimål är att minska hela beståndets specifika användning av fastighetsenergi med 20% till 2030 från basår 2019.

Energimål 2030: 95 kWh/m²A_{temp}

METODIK OCH AVGRÄNSNING

Hela beståndets energianvändning per m² Atemp inräknas, fastigheter medräknas från och med att de varit i Vacses ägo ett kalenderår. Nyproducerade fastigheter inräknas från att de varit helt driftsatta och tillträdde ett kalenderår. Eventuella projektställda fastigheter inkluderas inte i nyckeltalet.

3.2 VACSES KLIMATMÅL

Vacse följer upp sin klimatpåverkan enligt GHG-protokollet. Klimatmålen är sedan 2022 verifierade av Science Based Targets Initiative (SBTi), i linje med 1,5-gradersmålet. Målen är validerade enligt processen för små och medelstora företag.

MÅLNIVÅ

Vacse har satt ett skarpt mål om halvering i egen verksamhet (Scope 1 och 2) till 2030. Vacse ska även vara klimatneutrala i hela värdekedjan (Scope 1, 2 och 3) till 2045, i linje med byggsektorns färdplan för klimatneutralitet. Klimatmålen är satta med 2019 som basår.

Klimatmål 2030: 180 tCO₂e/år i Scope 1 och 2 (Halvering från basår 2019, marknadsbaserat)

Klimatmål 2045: klimatneutrala i Scope 1,2 och 3

DEFINITION AV KLIMATNEUTRALITET OCH NETTONOLLUTSLÄPP

Vacse faller under kategorin ”små- och medelstora företag” enligt Science based targets och har därför validerat våra mål för Scope 1 och 2 till 2030. I våra mål för klimatneutralitet till 2045 förhåller vi oss till Science Based Targets Net Zero Standard. De branschspecifika riktlinjerna för fastighetssektorn är fortfarande under utveckling, men den övergripande definitionen av klimatneutralitet är att utsläppen i den egna värdekedjan ska minskas till mycket låga nivåer (storleksordningen 95% minskning) och att resterande utsläpp kan neutraliseras med åtgärder som tar bort koldioxid ur atmosfären. Kompensationsåtgärder så som investering i utsläppsreduktionsprojekt utanför den egna värdekedjan kan inte tillgodoräknas för att nå nettonollutsläpp.

AVGRÄNSNING AV BESTÅND OCH BASÅRSJUSTERING

Alla fastigheter i beståndet inräknas från och med att de varit i Vacses ägo ett kalenderår. När Vacse växer med förvärv av befintliga fastigheter så hanteras detta som en sammangång av bolag enligt GHG-protokollet och Science Based Targets. Basåret och därmed målnivån justeras då. Vacse bevakar branschpraxis för basårsjustering inom fastighetsbranschen, men tillämpar i dagsläget basårsjustering där utsläppen 2019 justeras utifrån Atemp och målnivån för 2030 justeras därefter. Fastigheter som uppförs som nyproduktion med Vacse som kontrakterad köpare hanteras som organisk tillväxt och medför därför ingen basårsjustering. Även om det rent formellt rör sig om köp av ett befintligt bolag är det tydligt att det är en tillväxt av fastighetsbeståndet som Vacse givit upphov till. Därmed hanteras klimatavtrycket från nybyggnad som Vacses Scope 3-utsläpp och de tillkommande utsläppen från årlig drift av beståndet (Scope 1 och 2) som organisk tillväxt.

METODIK OCH AVGRÄNSNING SCOPE 1

Utsläpp från tjänstebilar inräknas i Scope 1, även om dessa är leasade. Utsläpp från köldmedier allokeras till det år som påfyllning skett.

3. Vacses mål – definitioner och omfattning

METODIK OCH AVGRÄNSNING SCOPE 2

Fastighetsenergi och verksamhetsenergi avgränsas enligt definition i BBR. Den energi som ger upphov till klimatutsläpp avgränsas därmed på samma sätt som för energimål och energideklarationer, och är inte beroende av avtal kring vidaredebitering. Den energi som Vacse eventuellt betalar för men används för hyresgästendamål (laddstolpar, processkyla, verksamhetsbelysning och liknande) redovisas i Scope 3 under kategori 13 (Uthyrd tillgång nedströms). Energimängderna som ligger till grund för klimatutsläppen i Scope 2 normalårskorrigeras inte, utan baseras på verklig förbrukning.

Vacse redovisar både marknadsbaserade och platsbaserade utsläpp i Scope 2 enligt GHG-protokollet. Målet avser dock de marknadsbaserade utsläppen. Vacse har sedan år 2015 100% grön el, men använder sig inte av gröna avtal för fjärrvärme och fjärrkyla. Färdplanen fokuserar istället på en dialog med respektive fjärrvärmeleverantör om omställning av hela produktionen på orten.

METODIK OCH AVGRÄNSNING SCOPE 3

Stora delar av fastighetssektorns klimatutsläpp sker via indirekt påverkan, där speciellt byggprocessen och hyresgästernas användning av byggnaden ger betydande utsläpp i dagsläget. För Vacse är Scope 3 därmed viktigt att arbeta med, och en tydlig avgränsning och definition är ett måste för en fungerande mätning och uppföljning. De poster i Scope 3 som Vacse inkluderar (enligt GHG-protokollet) syns i illustrationen till höger. Ett antal poster har valts bort, några av dessa kommenteras kort nedan:

- Utsläpp från tidigare byggskede i det fall Vacse förvärvar befintliga fastigheter tas inte upp. Detta är utsläpp som ibland ligger långt tillbaka i tiden och bedöms vara utanför Vacses kontroll.
- Kategori 4 – transport och distribution utgår. Transportutsläpp redovisas istället under driftpartners arbete, som inköpta tjänster, eller som utsläpp kopplat till nyproduktion.

- Utsläpp kopplade till framtida användning och end-of-life-aktiviteter (rivning, markåterställning) i det fall Vacse avyttrar fastigheter är inte inkluderat i dagsläget. Vacses strategi bygger på långsiktig förvaltning och avyttring antas därför inte förekomma under färdplanens tidsram. I det fall detta blir aktuellt kommer frågan att behandlas enligt branschpraxis.

SCOPE 3 - KATEGORI		UTSLÄPPSPOST
UPPSTRÖMS		
1.	Inköpta varor och tjänster	<ul style="list-style-type: none"> • Kontorsmaterial, elektronik, inredning till Vacse AB centralt • Mindre lokalanpassning & reparation som Vacse själva upphandlar • Drift & Underhåll, utsläpp från all aktivitet i inhyrd drift så som fastighetsskötsel, städning, lokalanpassningar mm, samt transport och avfallshantering i dessa verksamheter
2.	Kapitalvaror	<ul style="list-style-type: none"> • Utsläpp från värdekedjan vid investeringar i nyproduktion • Större lokalanpassnings- & reparationsprojekt
3.	Bränsle- och energirelaterade aktiviteter	<ul style="list-style-type: none"> • Indirekta utsläpp från energi redovisad i Scope 1 & 2
5.	Avfallshantering i egen verksamhet	<ul style="list-style-type: none"> • Avfallshantering Vacse AB centralt
6.	Tjänsteresor	<ul style="list-style-type: none"> • Affärsresor för anställda i Vacse AB
7.	Pendlingsresor	<ul style="list-style-type: none"> • Medarbetares resor till och från Vacse AB
8.	Hyrd tillgång Uppströms	<ul style="list-style-type: none"> • Utsläpp kopplade till Vacses kontorslokal samt eventuella andra större leasingavtal
NEDSTRÖMS		
13.	Hyrd tillgång Nedströms	<ul style="list-style-type: none"> • Verksamhetsenergi • Avfallshantering och återvinning i hyresgästers verksamhet, all löpande avfallshantering i fastigheten.

3. Vacses mål – definitioner och omfattning

3.3 VACSES MÅL FÖR TAXONOMILINJERING

MÅLNIVÅ

Vacses mål för taxonomilinjering är att hela beståndet ska vara förenligt med taxonomikraven för aktiviteten förvärv och förvaltning senast 2030. Detta hänger tätt samman med målet om 100% grön finansiering, där taxonomikraven väntas bli en viktigare del i tillgången på grönt kapital.

Taxonomimål 2030: 100% av fastighetsvärdet ska vara linjerat med kraven för aktiviteten förvärv och förvaltning

METODIK OCH AVGRÄNSNING

Vacse förhåller sig till och bevakar branchpraxis som fortfarande är under utveckling. Vacse faller själva inte under rapporteringskravet, men samverkar med de intressenter som vill följa upp compliance. I egen uppföljning bevakar Vacse andelen av portföljens värde som är linjerat med taxonomin.

Mål 1 – begränsning av klimatförändringar

Vacses energikrav vid nyproduktion är hårdare än taxonomins nyproduktionskrav. För befintliga fastigheter används fastighetsägarnas nyckeltal för topp 15% av beståndet samt gällande energideklaration.

Mål 2 – klimatanpassning

Vacse utför klimatriskbedömningar på alla fastigheter i beståndet, enligt specifikationerna i taxonomin. De risker som upptäckts bevakas och hanteras i dialog med hyresgäst och verksamhet.

3.4 VACSES MÅL FÖR KLIMATRESILIENS

VACSES MÅL FÖR KLIMATRESILIENS

Vacses mål är att alla fastigheter i beståndet ska ha klimatriskinventeringar och att dessa ska ses över årligen. Eventuella risker ska också gås igenom med hyresgästen och plan för åtgärder tas fram i samråd.

De offentliga verksamheter Vacse har som hyresgäster har ibland höga säkerhetskrav och fyller samhällsbärande funktioner som måste fungera i kristid. Klimatriskinventeringarna ska alltid vara tillräckligt konkreta för att fungera som inspel i hyresgästernas krisplaner och säkerhetsarbete, och exempelvis tydliggöra hur byggnaden väntas fungera vid extremväder samt vad både Vacse och hyresgästen kan göra för att avhjälpa risker.

METODIK OCH AVGRÄNSNING

Inventeringarna utförs enligt specifikationerna i EU-taxonomin. Särskild hänsyn tas till att verksamheterna i Vacses fastigheter ofta är samhällsbärande, med ett krav på att vissa av fastigheterna ska kunna vara i kontinuerligt bruk vid extremväder och krissituationer.

4. Nuläge och väsentliga faktorer

OMRÅDE

ENERGI - NULÄGE

Vacse har gjort väsentliga förbättringar gällande energianvändningen i beståndet både före och efter 2019 och har i dagsläget förbättrat energieffektiviteten med 14% jämfört med basår.

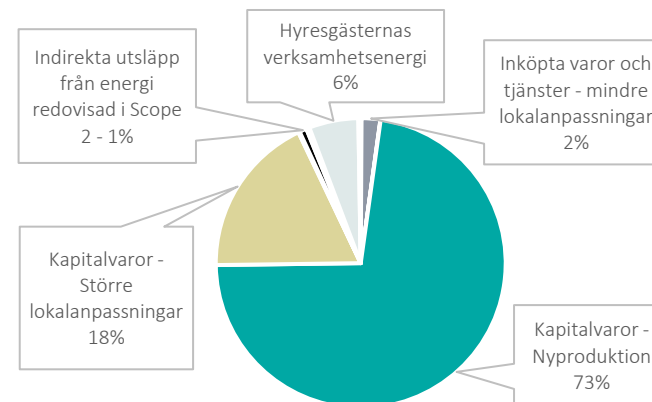
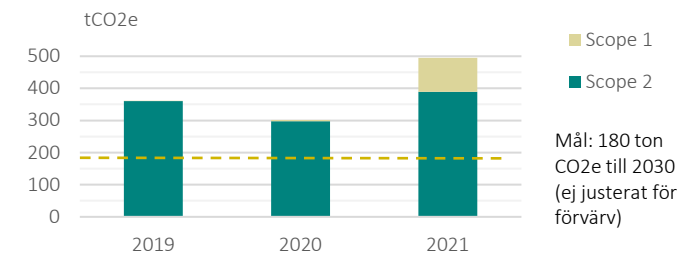
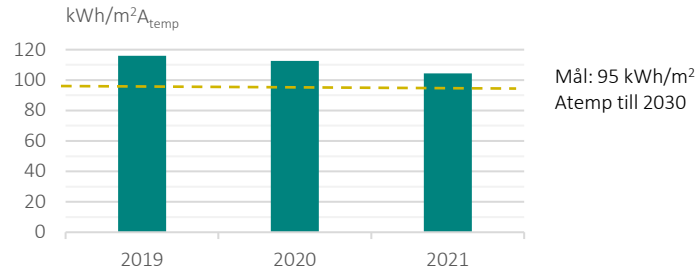
SCOPE 1 OCH 2 - NULÄGE

Vacse följer upp utsläppen sedan 2019. Utsläppen i Scope 1 varierar beroende på köldmedelspåfyllnad i enstaka fastigheter. Utsläppen i Scope 2 har minskat per kvadratmeter men ökat för beståndet som helhet.

SCOPE 3 - NULÄGE

Vacse utförde en inventering av Scope 3 under 2021. Därefter ska Scope 3 börja uppföljas kontinuerligt i klimatbokslutet. Utsläppen i scope 3 kommer att variera kraftigt eftersom Vacse förvärvar enstaka stora nyproduktionsprojekt som belastar året då projekten förvärvas. Vissa år tillträds ingen nyproduktion.

NULÄGE OCH MÅL



VÄSENTLIGA FAKTORER

ENERGI – VÄSENTLIGA FAKTORER

Vacses huvudsakliga energianvändning kommer från uppvärmning, kyla och el till fastighetsdrift och fastighetens tekniska prestanda är avgörande. Nyckelfaktorer i löpande drift är god samverkan med driftpartners och hyresgäster, samt välfungerande mätning där verksamhet och fastighet separeras korrekt.

KLIMATUTSLÄPP SCOPE 1 OCH 2 – VÄSENTLIGA FAKTORER

Vacses huvudsakliga utsläpp kommer från köldmedelspåfyllnad i scope 1 och fjärrvärmeanvändning i scope 2. Vacses klimatmål är satt med fokus på marknadsbaserade utsläpp och elanvändningen är fossilfri i scope 2 enligt ursprungsgarantier från leverantör. Absoluta mål om minskning och slutligen netto-noll-utsläpp i en växande verksamhet är den största utmaningen.

KLIMATUTSLÄPP SCOPE 3 – VÄSENTLIGA FAKTORER

Vacses huvudsakliga utsläpp i scope 3 kommer från nybyggnation och lokalanpassning. Därefter är även verksamhetsenergi en betydande faktor. Absoluta mål om minskning och slutligen nettonollutsläpp i en växande verksamhet är den största utmaningen. Alla utsläppsposter som redovisas på sid 10 hanteras, men de 5 största utsläppsposternas respektive storlek redovisas här. Resterande poster bedöms tillsammans stå för mindre än 1% av Vacses totala utsläpp i Scope 3.

5. Färdplan – Vägen mot målen

5.1 Översikt – huvudsakliga åtgärder

■ Stor påverkan
■ Medelstor påverkan

	FÖRVÄRV AV BEFINTLIG FASTIGHET	FÖRVÄRV AV NYPRODUKTION	ROT/HGA I EGEN REGI	DRIFT	ÅTGÄRDSPROJEKT MOT HÅLLBARHETSMÅL
ENERGI	<ul style="list-style-type: none"> Förvärva enligt energiklass A, eller med lyft-plan Mätning med som punkt i teknisk DD 	<ul style="list-style-type: none"> Kravställ energiklass A om möjligt Hantera uppföljning mot projekterat och ställ viteskopplade krav på levererad prestanda. 	Se alltid över möjligheterna till energieffektivisering vid ROT-projekt som genomförs av andra skäl	Energieffektivisering alla energislag, löpande avstämningar med hyresgäst och driftoperatörer.	Lyftprojekt planeras i specifika fastigheter
KLIMATMÅL SCOPE 1+2	Utvärdera fjärrvärmerna på orten – finns tillräckliga klimatfärdplaner? Ta hänsyn vid köp.		Utvärdera fjärrvärmerna på orten – finns tillräckliga klimatfärdplaner? Utveckla förhållningssätt per fastighet.		
	Se över köldmedier i DD, planera för byte vid behov	Krav på climateffektiva köldmedier	Utfasningsplan för köldmedier med högt GWP		
KLIMATMÅL SCOPE 3	Befintliga mål korrigeras vid förvärv av befintlig fastighet.	Klimatkrav i nyproduktion - gränsvärden	Klimatkrav i ROT-projekt	Effektivisera FJV-användningen löpande	Utvärdera geoenergi på utvalda fastigheter
		Undersök alternativ till nyproduktion och hitta lösningar kring utveckling av befintliga fastigheter		Kravställ driftpartners	Samverkan kring belysningslyft?
		Hyresgästdialoger kring framtida pendlingsmöjligheter		Energieffektivisering alla energislag, löpande	
			Samverkan kring hyresgästel		
TAXONOMI-COMPLIANCE	<ul style="list-style-type: none"> Förvärva inom topp 15% avseende energiprestanda, eller med lyft-plan Efterfråga klimatriskinventering vid förvärv 	<ul style="list-style-type: none"> Kravställ energiklass A om möjligt Beställ klimatriskinventering i nyproduktionsskedet 	Se alltid över möjligheterna till energieffektivisering vid ROT-projekt	Energieffektivisering alla energislag, löpande avstämningar med hyresgäst och driftoperatörer.	Lyftprojekt planeras i specifika fastigheter

5. Färdplan – Vägen mot målen

5.2 Översikt – viktiga samarbeten

SAMVERKAN MED HYRESGÄSTER

Vi ser en utveckling där de offentliga hyresgästerna troligtvis kommer att få allt större krav på sig att bidra till hållbarhetsmålet. Krav på att energieffektivisera sin verksamhet, inklusive fastigheterna som hyrs, är redan idag en viktig fråga för våra hyresgäster och blir allt viktigare. Att kunna visa måttal och förbättring avseende utsläpp till enskilda hyresgäster förekommer i andra delar av fastighetsbranschen, och Vacse förväntar sig liknande krav framöver. Vacse ser utvecklingen som en stor möjlighet. Det är en utveckling som vi redan idag uppmuntrar och ska fortsätta arbeta proaktivt med tillsammans med hyresgästerna. Vi har sedan 2017 levererat kvartalsrapporter avseende energi till våra hyresgäster och ser fram emot ytterligare utveckling. Vacse ska samverka med hyresgästerna exempelvis genom att:

- Hitta sammanhängande åtgärder där åtgärder i hyresgästernas verksamhet och i själva fastigheten går hand i hand
- Föreslå och vara öppna för olika lösningar för att finansiera åtgärder tillsammans med hyresgästen
- Vara öppna och transparenta och ha en god dialog

SAMVERKAN MED EXTERNA DRIFTPARTNERS

Fastighetsdriften på plats sköts via inhyrda driftpartners. I den dagliga driften finns gott om möjligheter att hitta mindre energi- och klimateffektiviseringar som tillsammans ger ett betydande avtryck på helheten. Driftpartners har även en stor påverkan genom att i det dagliga övervaka och se till att fastigheternas system fungerar optimalt.

Vacse ska se över samverkansformen och incitamenten för våra driftpartners, och vi ser en utveckling där också våra driftpartners systematiska hållbarhetsarbete utvecklas. Vacse har som uttalat förhållningssätt att vara en kund som går i förväg och ställer krav men också samarbetar kring lösningar och nya arbetssätt. Vacse ska samverka med driftpartners exempelvis genom att:

- Erbjudna möjlighet för våra driftpartners att lära av varandra.
- Erbjudna incitament i driftsavtal för klimatmål
- Erbjudna incitament genom bl.a. tävlingar för att lyfta nyckelpersoner inom teknisk drift som har mycket stor påverkan i respektive fastighet

SAMVERKAN MED PROJEKTUTVECKLARE

Vacse förvärvar nyproducerade fastigheter främst genom att köpa projekt som utvecklas av projektutvecklingsbolag. Det är då väsentligt att Vacse är en tydlig kravställare från tidigt skede så att projekten uppfyller bolagets mål samt har en så liten klimatpåverkan som möjligt. Vacse ska samverka med projektutvecklarna exempelvis genom att:

- Skapa möjligheter för innovationer där det är möjligt för att driva utveckling
- Tydliga klimatmål i upphandling för att säkerställa uppföljning och framgångsrikt resultat
- Inkludera erfarenhet från drift och hyresgäster i ett tidigt skede för att minimera framtida ombyggnationer

5. Färdplan – Vägen mot målen

5.3 Energi

Som långsiktig ägare av samhällsfastigheter är det Vacses ansvar att även bidra till hållbart och välfungerande energisystem. För att nå våra energimål ska vi genomföra en rad olika åtgärder som både framtidssäkrar fastigheterna och kommer våra offentliga hyresgäster till nytta.

ENERGIEFFEKTIV NYPRODUKTION

Vacses nyproduktion ska vara best practice avseende energieffektivitet. En absolut gräns är svår att sätta eftersom förutsättningar som kommer från verksamheter och hyresgäster har stor påverkan. Men som riktlinje siktar Vacse på följande i nyproduktion:

- Nyproduktion bör uppfylla minst energiklass A

Utöver målsättning i nyproduktion krävs även insatser för att minska glapp mellan projekterad och uppmätt prestanda i färdig byggnad. Exempelvis kan entreprenörens ansvar tydliggöras med följande åtgärder:

- Tydlig process kring driftsättning och uppföljning som tydliggörs från början
- Avtal med påföljd, där ansvar åligger entreprenören att utföra åtgärder tills projekterad prestanda mätbart uppnås

FÖRVÄRV AV BEFINTLIGA FASTIGHETER MED GOD PRESTANDA ELLER LYFTPLAN

Vid fastighetsförvärv är energianvändning och potential för åtgärder en viktig punkt. Vacse ska förvärva fastigheter som antingen ligger i linje med energimålen, eller har potential för lyftprojekt så att fastigheten bidrar till uppfyllande av energimålen, dvs ligger under målnivån.

LYFT AV BEFINTLIGA FASTIGHETER

Fastighetsbeståndet är generellt moderna och i gott skick men trots det kommer vissa fastigheter att kräva ett tekniskt lyft för att nå målen. Detta måste ske i samråd med hyresgästerna och samspela med övrig utveckling av fastigheterna. I samband med större hyresgäst Anpassningar ska alltid energiåtgärder övervägas.

Energieffektiviseringsåtgärder kan innefatta bland annat klimatskåtsåtgärder, förbättrad energiåtervinning, tillvaratagande av spillenergi, styråtgärder och annan uppgradering av installationer. Under 2021 och 2022 genomförs även ett pilotprojekt där AI-styrning testas som ett sätt att driftoptimera befintliga fastigheter.

EGEN ENERGIPRODUKTION

Lokal elproduktion ska vara standard där möjligheten finns, både i befintliga fastigheter och nyproduktion.

FÖRBÄTTRAD MÄTNING OCH UPPFÖLJNING

Som en stödjande aktivitet ska mätning och uppföljning av energianvändning förbättras löpande, datakvaliteten höjas och fastighetens energianvändning skiljas från verksamhetens på ett korrekt sätt.

EFFEKT- OCH ENERGISYSTEMFRÅGOR

Parallellt med energieffektiviseringen finns ett ökat fokus på att energitillgången och priset varierar mer över dygnet. Att samtidigt som man effektiviserar investera i förmåga att interagera med ett variabelt energisystem är en viktig fråga där pilotprojekt ska genomföras under 2022 och 2023.

5. Färdplan – Vägen mot målen

5.3 Scope 1+2

De vetenskapsbaserade klimatmålen om en halvering av utsläppen i egen verksamhet till 2030 och netto-noll-utsläpp till 2045 ska nås med både åtgärder i det egna beståndet och omställning hos leverantörer och omgivande system.

TJÄNSTEBILAR (SCOPE 1)

Även om tjänstebilarna står för en liten del av Vacses samlade utsläpp ger det ett viktigt signalvärde eftersom motsvarande omställning till fossilfri transport krävs av driftpartners och entreprenörer.

KÖLDMEDIER (SCOPE 1)

Nya anläggningar ska om möjligt utföras med köldmedier med lågt GWP. Befintliga anläggningar ska konverteras enligt F-gas-förordningens tidslinje.

FÖRNYBAR EL OCH EGEN ELPRODUKTION (SCOPE 2)

Vacses mål utgår från de marknadsbaserade utsläppen, och eftersom 100% förnybar el redan köps ger inte el-åtgärder något ytterligare avtryck i scope 2. Som komplement till den marknadsbaserade hanteringen av el-utsläpp sätts dock ett stort fokus på att själva addera förnybar elproduktion till energisystemet. Utöver solceller på fastigheterna där detta är möjligt ska utveckling av egen elproduktion i större skala utredas.

FJÄRRVÄRME – KLIMATARBETE HOS LEVERANTÖRERNA (SCOPE 2)

Fjärrvärmebolagens klimatfärdplaner ska bedömas enskilt och förutsättningarna för sänkta koldioxidutsläpp varierar kraftigt beroende på vilken ort som avses. En första grov bedömning är att utsläppen minskar med 40% fram till 2030 och att netto-nollutsläpp sedan nås till 2045 enligt uppvärmningsbranschens egen färdplan, men frågan bör bevakas och bedömningen utvärderas löpande tillsammans med leverantörerna. Klimatutsläppen i fjärrvärmenäten hänger bland annat samman med utvecklingen kring avfallshantering och hur fort fossilt innehåll fhasas ut i förpackningssektorn och samhället generellt. Även satsningar på CCS-teknik har stor påverkan på utfallet.

FJÄRRVÄRME – MINSKAT FJÄRRVÄRMEBEHOV (SCOPE 2)

Att minska fjärrvärmebehovet i absoluta tal i en växande verksamhet är en stor utmaning, särskilt sett till att Vacses bestånd vid basåret 2019 redan till största delen bestod av relativt nyproducerade fastigheter i gott skick. Dock finns möjliga vägar framåt, och dessa kan delas in i tre grupper

Driftoptimering och förbättrad styrning

Även i nya moderna fastigheter finns potential i att hitta smartare effektivare styrning. Under 2021 och 2022 har även ett pilotprojekt med AI-styrning pågått, med gott utfall. Detta kan tillämpas i fler fastigheter i beståndet där säkerhetsläget tillåter.

Omfattande lyftprojekt i specifika fastigheter

Vissa fastigheter kommer att behöva ett större tekniskt lyft. Detta måste ske i samråd med hyresgästernas planer för verksamheten, och går hand i hand med att ytterligare utveckla fastigheterna. Här innefattas exempelvis klimatskåtsåtgärder i samband med ombyggnad och större hyresgäst Anpassningar.

Egen värmeproduktion

I de fjärrvärmenäten där omställningsplanen inte håller den nivå som krävs för Vacses klimatmål ska egen värmeproduktion övervägas som alternativ, exempelvis med geoenergilagring och värmepumpslösningar.

FJÄRRKYLA – EFFEKTIVISERING OCH LEVERANTÖRSUPPFÖLJNING (SCOPE 2)

Det är idag svårt att få tydlig utsläppsredovisning från många leverantörer, och i scope 2 uppger många att fjärrkylan är utsläppsfri. De flesta tekniker för att tillverka fjärrkyla saknar direkta utsläpp i processen, men har dock vissa indirekta utsläpp som faller under Scope 3. Fjärrkyleanvändningen ska minska i beståndet inom ramen för energiarbetet, och frågan kring tydligare utsläppsuppföljning ska lyftas med leverantörerna.

5. Färdplan – Vägen mot målen

5.5 Scope 3

En stor del av Vacses samlade klimatavtryck ligger i Scope 3, där nyproduktion är den enskilt största utsläppsposten under de år då Vacse tillträder nyproducerade fastigheter. En utfasning av klimatutsläpp kräver ett klimateffektivt byggande, men även andra åtgärder i värdekedjan.

KLIMATEFFEKTIV NYPRODUKTION

Vacse ska som kontrakterad köpare för nyproduktion verka för att projekten blir best practice med avseende på klimatpåverkan. När klimatdeklarationer är lagkrav kommer dataunderlag och referensvärden att förbättras. Som riktlinje ska nyproduktion som Vacse förvärvar leva upp till följande:

- Utsläpp från uppförandeskedet: <300 kgCO₂e/BTA

Samma gränsdragningar som klimatdeklarationen tillämpas. Upphandling av nyproduktion kommer att ske i dialog med hyresgästerna, där både hyresgästen och lagen om offentlig upphandling kan ha stor påverkan på ramarna som sätts. Vacse ska se över möjligheten till olika typer av upphandlingsmekanismer, så som skarp koldioxidbudget och pris på utsläpp. Cirkularitet och återbruk kommer att premieras i nybyggnadsprojekten.

Bygg- och anläggningssektorns färdplan stakar ut målet om klimatneutralitet till 2045, och i Vacses färdplan antas branschens förmåga att bygga med låga utsläpp öka gradvis under tidsperioden. Dock bedöms det som troligt att nybyggnad mer sällan kommer att behöva väljas som lösning på hyresgästernas behov, och att användandet av vissa typer av material kommer att behöva kraftigt begränsas.

PREMIERA OMBYGGNAD ÖVER NYBYGGNAD

Vacse ska verka för att premiera ombyggnad över nybyggnad när hyresgästernas behov förändras. Detta är också i linje med Vacses strategi att växa tillsammans med sina hyresgäster och vidareutveckla de befintliga fastigheterna på lång sikt.

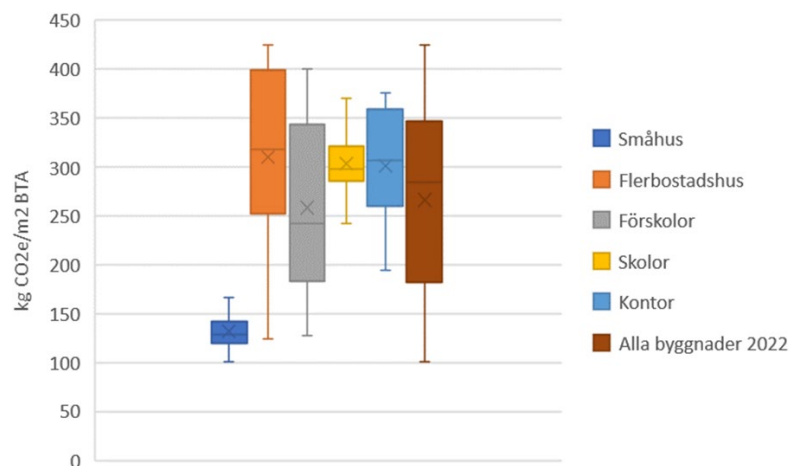


Diagram: Referensvärden för klimatpåverkan vid uppförande av byggnader, rapport framtagen av KTH på uppdrag av Boverket 2021

BRANCHPÅVERKAN

Ramarna för hur och var nyproduktion av samhällsfastigheter beställs sätts i de direktiv och lagar som våra offentliga beställare måste förhålla sig till. Vacse ska vara aktiva i den offentliga dialogen kring hållbarhetskrav i offentlig upphandling och liknande frågor.

5. Färdplan – Vägen mot målen

5.5 Scope 3

VERKSAMHETSEL

Energibehovet till de verksamheter som använder byggnaden innefattas i Vacses scope 3, och åtgärder kring användningen av verksamhetsenergi har ofta även konsekvenser för själva fastighetens energianvändning. De gröna hyresavtalen kommer även i fortsättningen att vara forumet för att ha dialog kring frågorna. Följande tre åtgärder och förändringar är viktiga för att minska utsläppen från verksamhetsenergi:

- **Belysningen** står vanligtvis för en betydande påverkan, i samråd med hyresgästen ska belysningen effektiviseras i fastigheterna.
- Över tid har samhället sett en **allmän energieffektivisering**, och den trenden bedöms fortsätta, där allt från datorer till kylskåp blir mer effektiva. Parallellt bedöms utsläppen från det nordiska elsystemet minska.
- Eftersom Vacse i många fastigheter inte har en påverkan på vilken typ av el hyresgästerna köper används nordisk elmix i klimatbokslutet. Vacse ska se över möjligheten att själva **försörja sina hyresgäster med grön el**, och bevakar även branschpraxis kring hur detta tas upp i utsläppsredovisning.

KLIMATEFFEKTIV HGA OCH ROT

Hyresgästanpassning och renovering är också en betydande källa till utsläpp. I dagsläget bedöms dessa utsläpp med ekonomiska nyckeltal, men ska inom kort bedömas utifrån konstruktionssätt och genomförande. Samma typer av åtgärder krävs kring renoveringar som kring nyproduktion, och liknande branschförändringar påverkar.

AVFALLSHANTERING

Transport och hantering av avfall som produceras i fastigheterna beställs och hanteras av både Vacse och hyresgäst. Vacse kan påverka klimateffektiviteten genom att ha rena och välfungerande miljörum som underlättar återvinning och sortering, samt genom att upphandla bra och effektiv avfallshantering.

INKÖPTA TJÄNSTER FRÅN DRIFTPARTNERS

Vacse kommer att arbeta ihop med våra driftpartners för att se till att klimatavtryck från inköpta tjänster minskar och slutligen når netto noll. I färdplanen ingår ett krav på fossilfria transportmedel hos våra driftpartners från år 2025. Driftpartners hanterar även vissa mindre renoveringsarbeten och våra driftpartners förmåga att mäta och minska utsläppen från sitt arbete kommer att vara en faktor i valet av driftpartner.

5. Färdplan – Vägen mot målen

5.6 EUs Taxonomi för hållbara investeringar

Eftersom Vacse främst förhåller sig till taxonomikraven kopplat till aktiviteten förvärv och förvaltning innefattar åtgärderna främst arbete kring energieffektivisering och strukturerad bedömning av klimatrisker. En viktig komponent i arbetet är att bevaka hur regelverk och tillämpning utvecklas.

FÖRVÄRV AV NYPRODUKTION

Vacse kommer att kravställa nyproduktionsprojekt så att resulterande byggnad har god marginal till att leva upp till kraven i förvaltningsfasen, samt bevaka utveckling och eventuell skärpning av kraven.

Taxonomilinjering i nyproduktionsfasen bedöms i dagsläget främst påverka projektutvecklarsidan. Det är dock väsentligt att Vacse, vid förvärv av projekt, har en tidig dialog med samarbetspartners om hur frågan hanteras.

FÖRVÄRV AV BEFINTLIG FASTIGHET

Vid förvärv av befintlig fastighet kommer Vacse att ta hänsyn till både klimatrisker och energieffektivitet. Fastigheter kommer att förvärfas med plan att lyfta till taxonomilinjering om detta ännu inte uppfylls. Klimatrisker behandlas i samband med förvärv.

NUVARANDE BESTÅND PRODUCERAT FÖRE 2020

De fastigheter som ännu inte har ett primärenergital som faller inom top 15% ska åtgärdas inom ramen för övrigt energiarbete. Eftersom åtgärder för att minimera elanvändningen är särskilt viktigt för att sänka primärenergitalet ska detta beaktas i övrigt energiarbete.

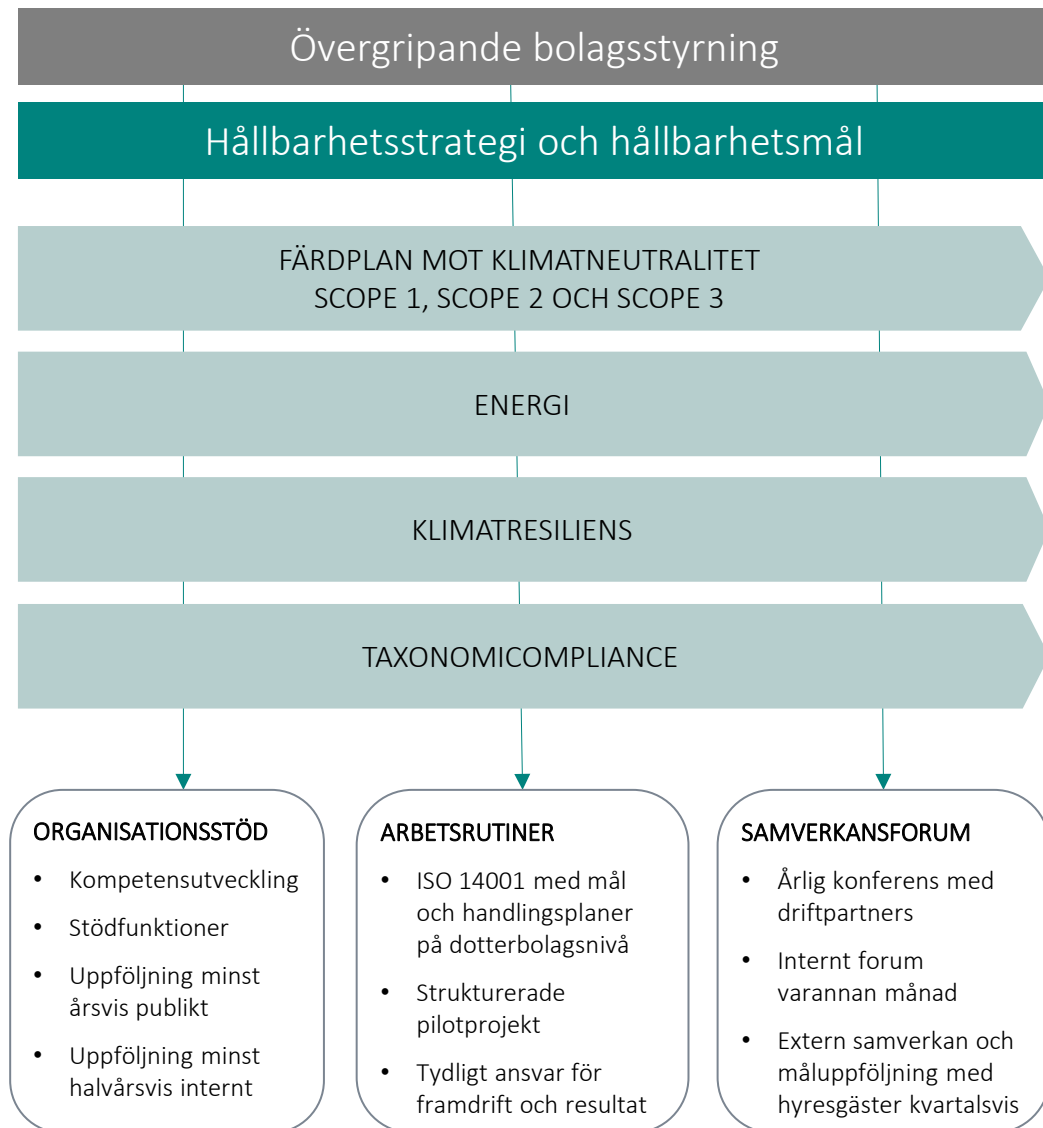
Marginal till top 15% av beståndet är önskvärt eftersom beståndet gradvis förbättras. Vacse kommer också att bevaka utvecklingen kring hur säkerhetsfastigheter hanteras som grupp och kategori.



Bild: Kommande nyproduktionsprojektet Borås Tingsrätt, illustration av ON Arkitekter.

5. Färdplan – Vägen mot målen

5.7 Styrning och stödjande aktiviteter



MÅLUPPFÖLJNING OCH STYRNING

Hållbarhetsmål och färdplaner är förankrade i ledningsgrupp och är enligt hållbarhetspolicyen ytterst ledningens ansvar. Färdplanerna följs upp integrerat och systematisk med övrig verksamhet, till exempel på kvartalsvis förvaltermöten samt styrelsemöten.

LÖPANDE ANSVAR OCH STÖDFUNKTIONER

Förvaltarna har ansvar för arbetet i respektive fastighet. Förvaltarna ska ha ett gott organisationsstöd som också ska stötta i att sprida kunskap och bidra till framdrift av åtgärdsarbetet. Förvaltarna ska också kunna ta in projektledningsstöd vid behov. Stödfunktionerna innefattar idag bland annat ESG-controller, hållbarhetsstrateg/projektledare, och teknisk förvaltare.

ARBETSROUTINER OCH POLICYS

Arbetet med datainsamling, uppföljning och styrning ska följa ISO 14001, för att säkerställa ett systematiskt arbete över tid, och arbetet ska ske med Vacses policy och arbetsrutiner som stöd.

PILOTPROJEKT OCH UTRULLNING

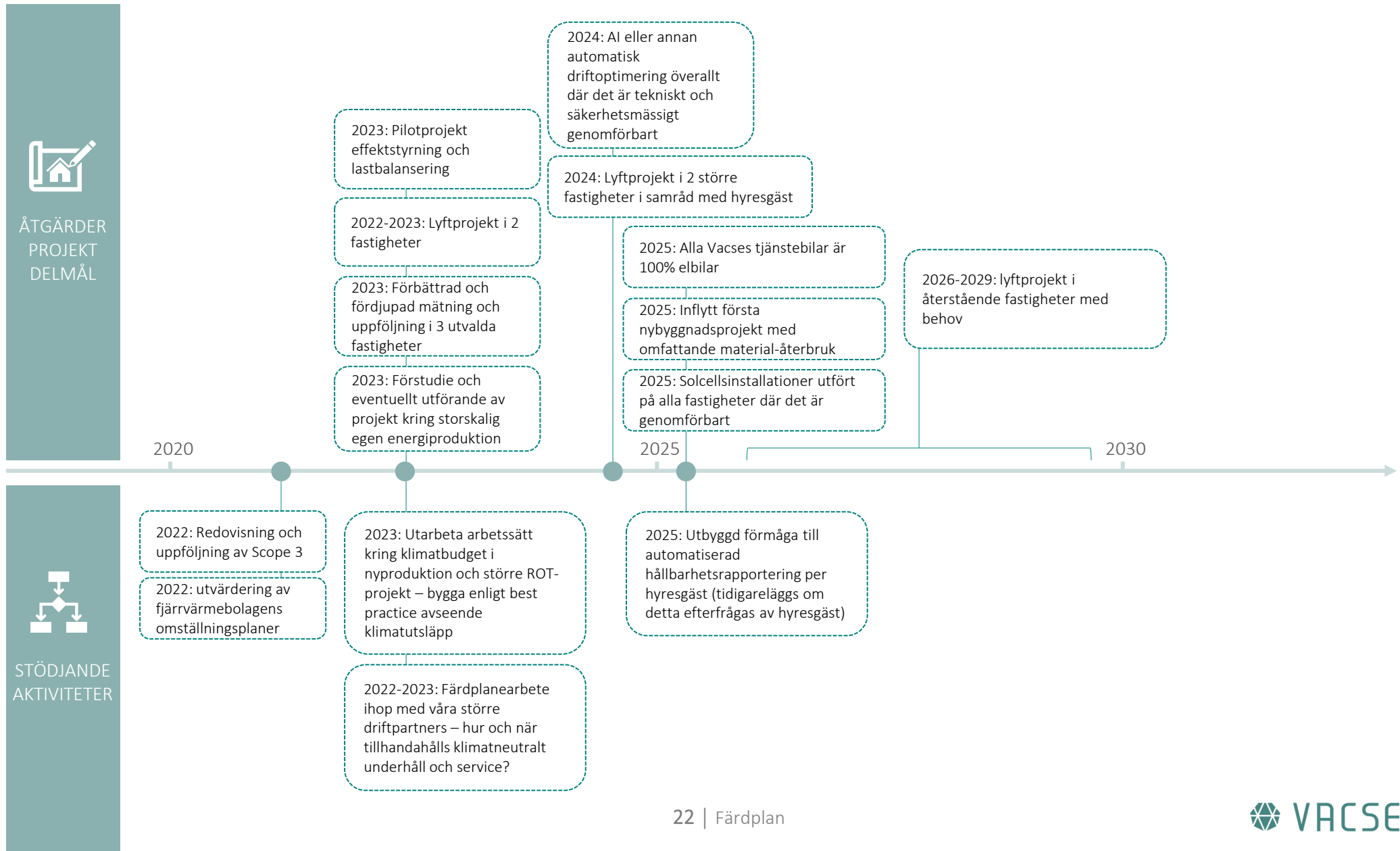
Vacse ska ligga i framkant i segmentet samhällsfastigheter och testar lösningar som ännu inte är standard. Detta gäller både exempelvis datainhämtning, hållbarhetslösningar i nyproduktion och befintligt bestånd, och samverkansformer. Pilotprojekten ska följas upp och effekten utvärderas, och därefter tas vidare i lämpliga delar av beståndet om utfallet är gott.

SAMVERKANSFORUM

För att minska vårt avtryck behövs samverkan och beteendeförändringar även i de externa leden såsom exempelvis driftoperatörer och hyresgäster. Genom kvartalsvisa måluppföljningar med hyresgäster och driftparternas arbetar vi kontinuerligt med vår målstyrning och ständiga förbättringar enligt ISO 14001.

6. Resultat och tidslinje

6.1 Övergripande tidslinje till 2030



6. Resultat och tidslinje

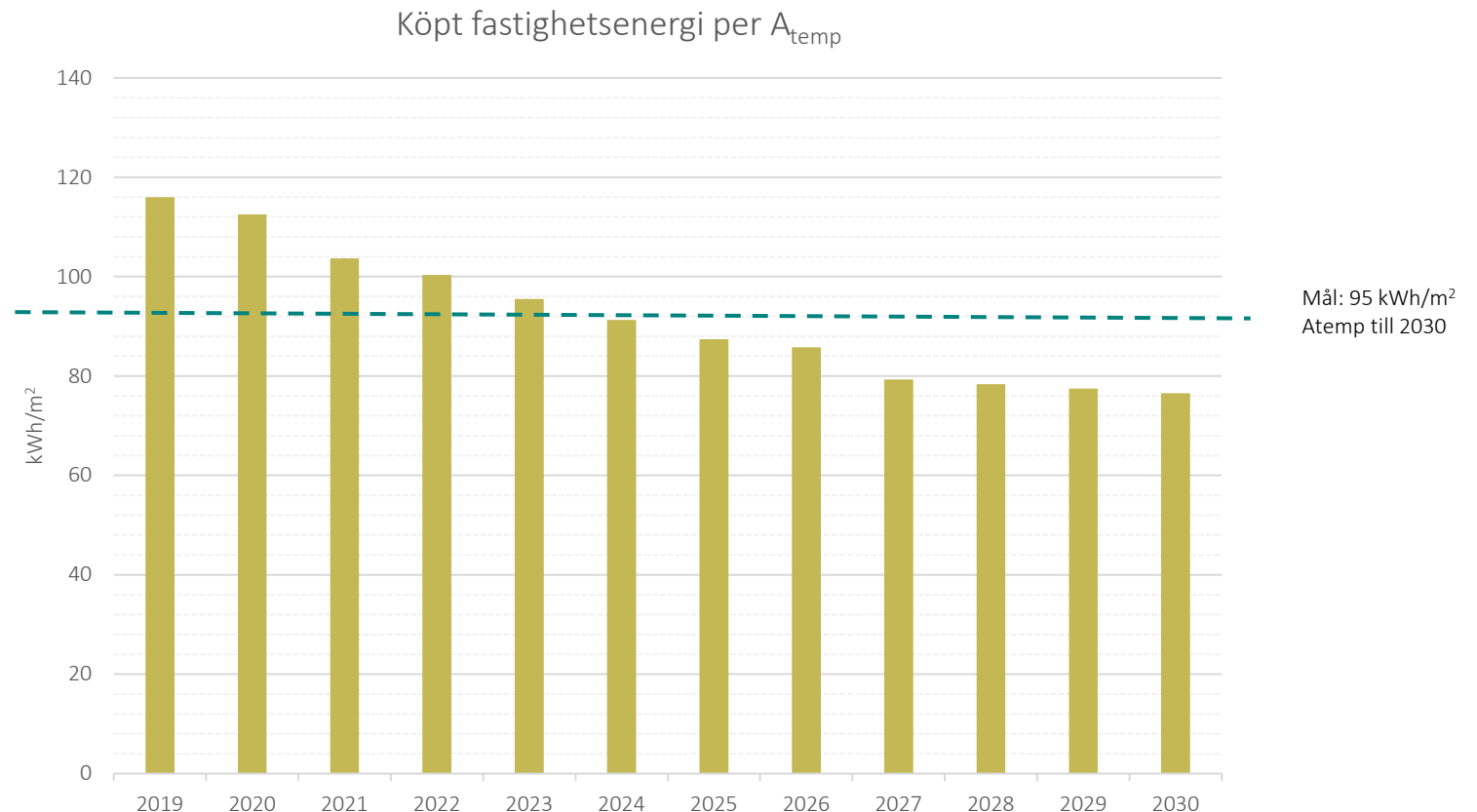
6.2 Energi – plan för energiintensitet i beståndet

PLAN FÖR ENERGIINTENSITET I BESTÅNDET

Till höger ses de uppskattade effekterna av både åtgärder som behövs för att nå energimålen och åtgärder som behövs för att nå klimatmålen.

Sammanfattningsvis så ställer klimatmålen ett högt krav på energieffektivisering och är en anledning till att fortsätta att hålla den höga energieffektiviseringstakten Vacse har idag, samt ytterligare skärpa energimålen.

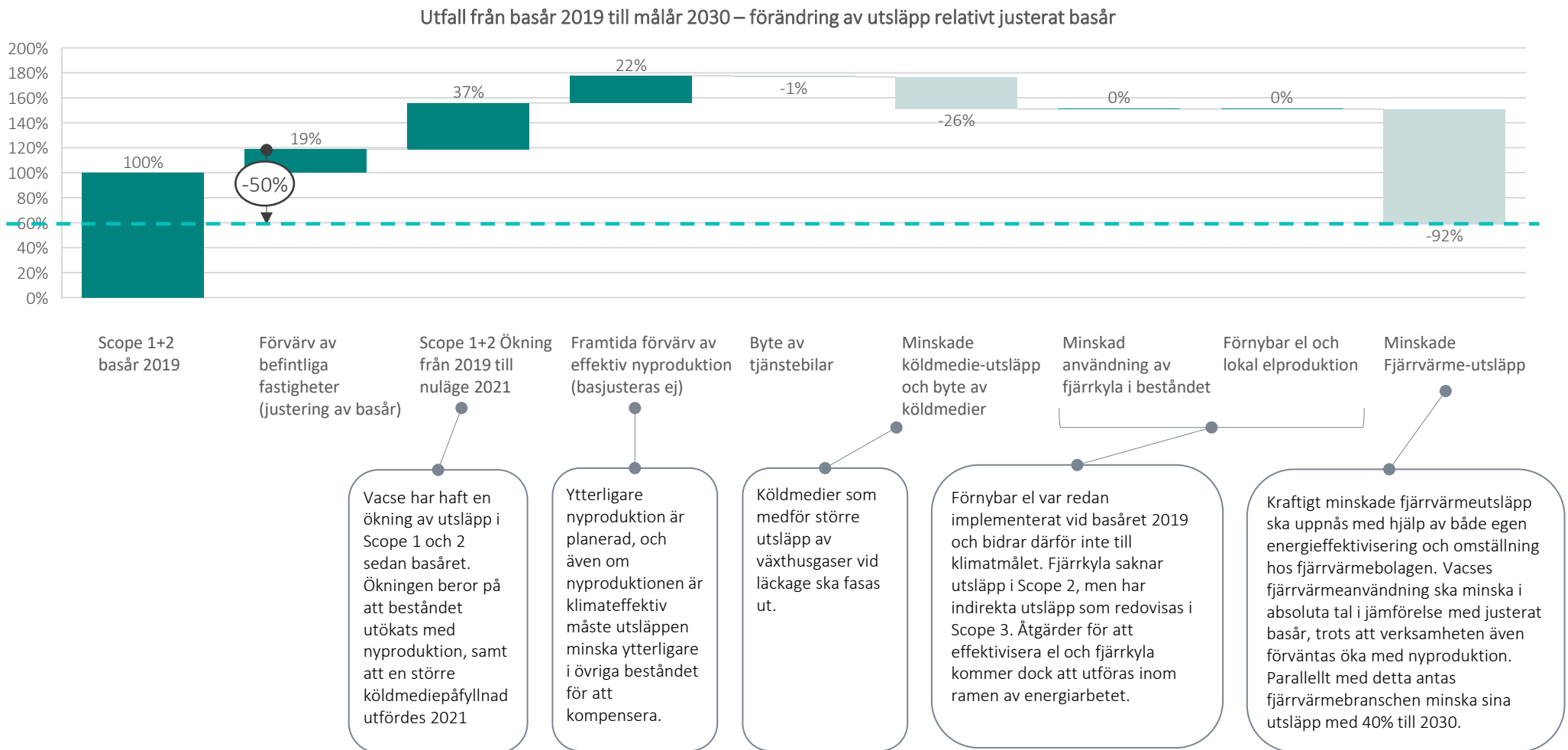
Förflyttningen i beståndet består både av att effektiv nyproduktion adderas och arbete med det befintliga beståndet. Större delen av förflyttningen sker tidigt i tidsperioden.



6. Resultat och tidslinje

6.3 Scope 1 och 2 – Plan för första halvering av utsläpp i egen verksamhet

Nedan ses de uppskattade effekterna av både utökad verksamhet, övergripande åtgärder och omvärldsförändringar. Målet om en halvering till 2030 planeras nås främst med hjälp av en kombination av egen värmeeffektivisering och omställning hos fjärrvärmebolagen.



6. Resultat och tidslinje

6.3 Scope 1 och 2 – Plan för första halvering av utsläpp i egen verksamhet

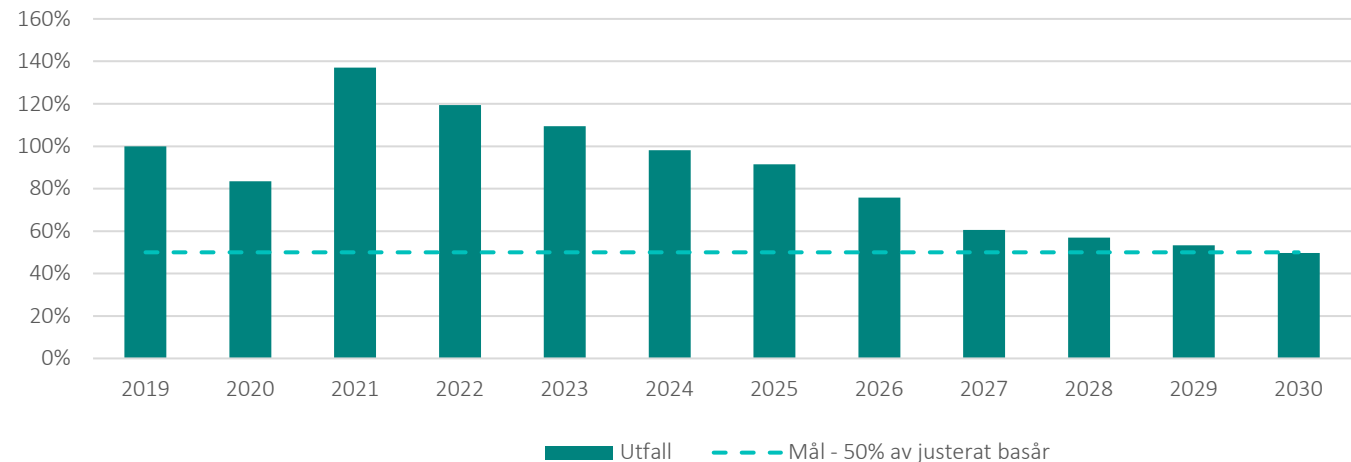
UTFALL MOT MÅL

Till höger ses tidplanen för Vacses utsläppsminskning, som bygger på ackumulerade planer för respektive fastighet, och uppskattningar kring förvärv och nyproduktion. Basårsjustering utförs här löpande när en förvärvad befintlig fastighet varit i Vacses ägo ett fullt kalenderår.

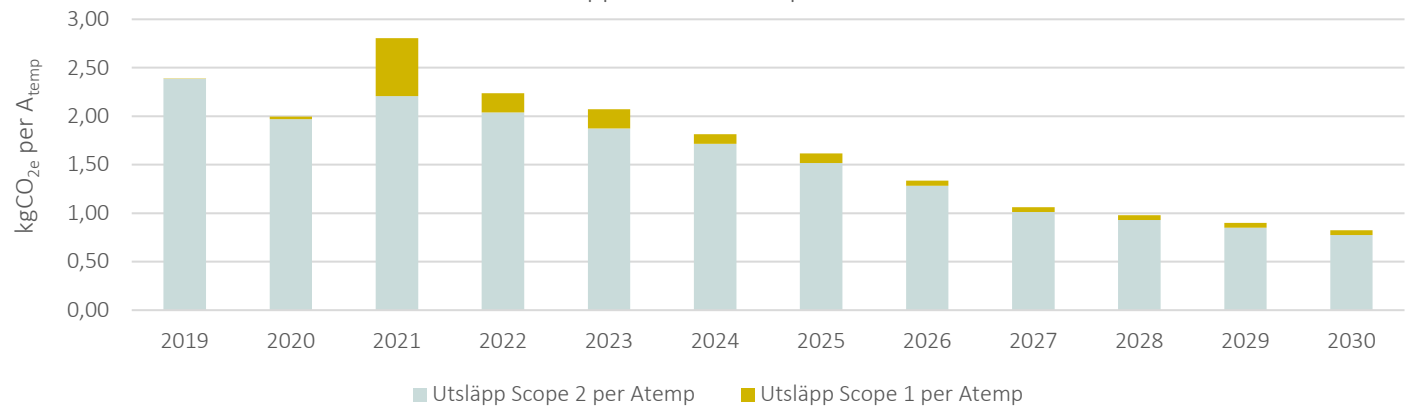
UTSLÄPP PER AREAENHET

Till höger ses den uppskattade effekten av klimatutsläpp per areaenhet. För att uppnå en första halvering av utsläppen för bolaget som helhet samtidigt som nyproduktion görs krävs att utsläppen per kvadratmeter uppvärmd yta i beståndet sänks till ca en tredjedel.

Utfall mot mål (50% av justerat basår)



Utsläppsintensitet Scope 1+2





Ordlista och definitioner

Atemp: Ett mått på kvadratmeter inomhusyta, där all yta som är uppvärmd till över 10 grader inräknas. Definieras av SVEBY och används som areamått kring energifrågor i Boverkets byggregler.

Bio-CCS (Bio Carbon Capture and storage): Teknik för att fånga in och avskilja koldioxid från rökgaser och förvara koldioxiden långsiktigt i berggrund eller havsbotten. När koldioxiden som fångats in från biobränsle fås ett negativt utsläpp.

Cirkularitet: ett arbetssätt där material kan återanvändas utan att degraderas.

CO2e: Koldioxidekvivalenter, ett sätt att mäta olika gasers växthuseffekt i motsvarande mängd koldioxid.

EU-taxonomin: EU:s klassificeringssystem för hållbara ekonomiska aktiviteter. Syftet är att hjälpa investerare att identifiera och jämföra hållbara investeringar.

Fastighetsenergi: Energi som behöver köpas in utifrån för att driva och klimatisera en fastighet. Exempelvis ingår köpt energi till uppvärmning och ventilation, men inte el till hyresgästernas verksamhet. Definieras av SVEBY och används som avgränsning i Boverkets byggregler.

GHG-protokollet (Greenhouse Gas Protocol): Global standard för mätning, hantering och rapportering av växthusgasutsläpp. Beskriver utsläppen i en verksamhets värdekedja indelat i olika scope.

GWP (Global warming potential): Mått på förmågan hos en växthusgas att bidra till växthuseffekten och den globala uppvärmningen. Mäts i CO2e.

HGA: Förkortning för hyresgästanpassing.

Klimatdeklaration: Deklaration av en byggnads klimatpåverkan under uppförandefasen, lagkrav för nya byggnader sedan 1a jan 2022.

Köldmedie: Gas som trycksätts och används exempelvis i kylmaskiner. Har ofta höga GWP-tal.

LCA (Life-Cycle Assessment): En metod för att beräkna total miljö- eller klimatpåverkan för en produkt under hela livscykeln.

Nedströms utsläpp: Utsläpp som är ett resultat av den egna verksamheten, men inträffar efteråt eller som ett resultat. Exempelvis användningsfasen av en byggnad som uppförs.

Paris-avtalet: Mellanstatligt globalt klimatavtal som undertecknades 2015 i Paris och som trädde i kraft 2016. Målet är att hålla den globala uppvärmningen långt under två grader och sträva efter att begränsa den till en och en halv grader.

Primärenergital: Mått på en byggnads energieffektivitet, som tar hänsyn till vilken energikälla som används och var byggnaden ligger.

ROT: Förkortning för Renoverings- och Tilläggsarbeten

Science Based Targets Initiative: Organisation som validerar klimatmål, där huvudfokuset är att klimatmålen ska vara i linje med den minskning som krävs för att den globala uppvärmningen ska hållas under 1,5 grader.

Scope 1: De utsläpp enligt GHG-protokollet som kommer direkt i den egna verksamheten, exempelvis utsläpp från en organisations egna bensinbilar.

Scope 2: De utsläpp enligt GHG-protokollet som kommer direkt av en organisations inköp av energi (värme, kyla, elektricitet mm)

Scope 3: De utsläpp enligt GHG-protokollet som kommer indirekt av en organisations aktivitet, uppströms och nedströms.

Uppströms utsläpp: Utsläpp som är kopplade till den egna verksamheten, men inträffar innan den egna verksamheten kan utföras. Exempelvis utsläpp från materialframställning när en byggnad ska uppföras.