

Lähettilä: Kirjaamo TEM
Lähetetty: 23. toukokuuta 2014 11:28
Vastaanottaja: sahkopostitse@tem.fi
Aihe: VL: VVO:n lausunto (hallituksen esitys: energiatehokkuslaki)
Liitteet: VVO:n lausunto energiatehokkuuslaista.pdf

Lähettilä: Rintala Kimmo [<mailto:kimmo.rintala@vvo.fi>]
Lähetetty: 23. toukokuuta 2014 10:59
Vastaanottaja: Kirjaamo TEM; North Laura TEM
Aihe: VVO:n lausunto (hallituksen esitys: energiatehokkuslaki)

Tervehdys,

Ohessa on VVO-yhtymä Oyj:n lausunto hallituksen esityksestä energiatehokkuuslaiksi.

Ystävällisin terveisin

Kimmo Rintala
yksikön johtaja
VVO-yhtymä Oyj
ylläpitoyksikkö

Mannerheimintie 168a/PL 40, 00301 Helsinki
Puh. 020 508 3520
kimmo.rintala@vvo.fi
www.vvo.fi

VVO-yhtymä Oyj

Mannerheimintie 168a
PL 40, 00301 Helsinki
Puhelin 020 508 3300, faksi 020 508 3290

23.5.2014

1 (4)

Työ- ja elinkeinoministeriö

PL 32

00023 VALTIONEUVOSTO

VVO-yhtymä Oyj:n lausunto

Hallituksen esitys energiatehokkuuslaiksi ja laeiksi sähkömarkkinalain ja sähkö- ja maakaasumarkkinalain valvonnasta annetun lain muuttamiseksi

Lausunnon antajasta

VVO-yhtymä Oyj on ammattiliittojen ja eläkevakuutusyhtiöiden omistama vuokra-asuntoyhtiö. VVO omistaa yhteensä noin 41.000 vuokra-asuntoa 42 paikkakunnalla. Asunnoista noin puolet on vapaarahoitteisia ja puolet aravarajoitusten alaisia.

VVO käyttää nykyisellään kiinteistöjen korjauksiin noin 85 M€ vuodessa. Kiinteistöjen korjaustarve tulee kasvamaan tulevina vuosina, koska noin 35 % VVO:n asuntokannasta on rakennettu 70-luvulla.

Energianhallinnalla on VVO:ssa pitkät perinteet. Esimerkiksi kiinteistöjen kulutusseuranta on ollut käytössä jo 80-luvulta asti. Vuodesta 2000 lähtien on VVO:n kiinteistöjen lämpöindeksi pudonnut noin 19 %. Vastaavana aikana veden ominaiskulutus on pienentynyt noin 22 %.

Vuodesta 2009 lähtien on energiatehokkuuteen kiinnitetty erityistä huomiota VVO:n ylläpitotoiminnassa. Tämä näkyy vuosien 2009 ja 2010 aikana miltei 8 % pudotuksena olemassa olevan kiinteistökannan normeeratun lämmitysenergian kulutuksessa. Energiankulutus on edelleen laskenut vuosina 2011-2013.



www.vvo.fi
etunimi.sukunimi@vvo.fi

Kotipaikka Helsinki
Y-tunnus 0116336-2

Energiakatselmukset

Energiatehokkuuslaissa suurille yhtiöille määrättävät energiakatselmukset koskevat VVO:ta, koska VVO ylittää suuren yhtiön määritelmät niin liikevaihdon, työntekijämäärän kuin taseenkin osalta.

VVO-konsernin yritysten omistuksessa on noin 41 000 vuokra-asuntoa eri puolella Suomea. Asunnot jakautuvat noin 900 kohteeseen (talousyksikkö), joissa on yhteensä yli 1800 asuinrakennusta. VVO:n kiinteistöihin tehtiin laajasti (705 kohteeseen) Motivan mallin mukaisia energiakatselmuksia (jäljempänä kohdekatselmus) vuosina 2004-2008. Asuinkiinteistökannassa yksittäisten kohteiden absoluuttinen energiankulutus on suhteellisen pieni verrattuna esim. liikekiinteistöihin puhumattakaan teollisuudesta. Näin ollen kohdekatselmuksen kustannukset ovat suuret verrattuna kohteen energiakustannuksiin. Tehtyjen kohdekatselmusten hyöty energianhallinnassa on jäänyt hyvin vähäiseksi. Merkittäviä asuntomääriä omistavat yritykset panostavat energian tehokkaaseen käyttöön ja tämä vaatii jatkuvaa kulutusten seurantaa sekä säännöllisiä teknisiä tarkastuksia. Kertaluonteinen perusteellinen kohdekatselmus tuottaa tietoa, joka ammattimaisella kiinteistönomistajalla on jo ennestään. Näin ollen kohdekatselmukset sopivat paremmin asunto-osakeyhtiöille.

VVO:n energiahallintaan kuuluu esim. keskitetysti hoidettu kulutusseuranta, jossa asiaan perehtynyt ammattilainen seuraa kaikkien kiinteistöjen kulutuksia ja tekee poikkeamista työtilauksia huoltoyhtiölle tai erikoisurakoitsijoille. Lisäksi energiahallintaan kuuluu vähintään kerran vuodessa tehtävä tekninen katselmus, jossa käydään läpi kiinteistön energiankulutuksen kannalta oleelliset osa-alueet. Katselmusten yhteydessä tehdään lisäksi korjaavia säätöjä. Osana energianhallintaa on VVO:lla panostettu myös lämpötilamittauksiin, jotta voidaan pitää yllä oikeita asumisolosuhteita eikä energiaa tuhjata ylikämmittämiseen.

Järjestelmällisellä ja määrätietoisella energianhallintatoiminnalla VVO:n kiinteistökannan energiatehokkuus on parantunut huomattavasti erityisesti jaksolla 2009-2013. Energiakustannukset ovat noin 14 % vuokratuotoista, eli energiatehokkuus on merkittävä kilpailutekijä. VVO:n osuus koko Suomen vuokra-asunnoista on vain alle 5 %. Suurin osa vuokra-asunnoista on yksityisten sijoittajien omistuksessa olevia yksittäisiä osakehuoneistoja. Näihin verrattuna VVO:n energian kulutus ja kustannukset ovat selvästi pienemmät, mutta näitä vuokranantajia ei katselmuspakko kosketa, vaikka juuri tämän kaltaisille kiinteistöille katselmuksista saattaisi olla hyötyä. Kohdekatselmusten kustannukset syövät tehokkaalla energianhallinnalla saavutettua kustannusetua verrattuna yksityisiin ja pieniin vuokranantajiin.

Kohdekatselmusten määrä

Lakiesityksessä jätetään yrityksen energiakatselmukseen sisältyvien kohdekatselmusten määrä vielä avoimeksi. TEM tulee määrittämään riittävän otoksen asetukseen. Ensimmäinen yrityksen energiakatselmus tulee olla tehty viimeistään 12/2015. Jos asetuksessa määritellään kohdekatselmuksien määrä suhteellisesti merkittäväksi, ei VVO:n kaltainen toimija kykene suoriutumaan kohdekatselmuksista ensimmäisen energiakatselmuksen deadlineen mennessä. Tämä johtuu yksinkertaisesti siitä, että kohdekatselmusten lukumäärä nousee niin merkittäväksi, ettei tekijöitä ole riittävästi. Lisäksi erityisesti vuodelle 2015 tulee kohdistumaan merkittävä lisäkustannus, vaikka otos olisi pienikin.

Otos	Kohteet	kustannus 2015
1 %	9	22 320 €
5 %	45	111 600 €
10 %	90	223 200 €
25 %	225	558 000 €
50 %	450	1 116 000 €
100 %	900	2 232 000 €

Kuva 1. Vuonna 2015 tehtävät kohdekatselmukset VVO:n kiinteistökannassa, riippuen TEM:n asetuksessa määritettävän otoksen suuruudesta

Koska suurien kiinteistönomistajien saama hyöty kohdekatselmuksista on hyvin vähäinen ja ensimmäisen energiakatselmuksen tekemiselle jää vähän aikaa, on kohdekatselmusten määrä (riittävä otos) pidettävä kohtuullisen pienenä. Jo 5 % otos tarkoittaa VVO:n kokoisessa kiinteistökannassa merkittävää määrää katselmuksia vuodelle 2015. Pidämme 5 % otosta kohdekatselmuksissa toteutettavissa olevana maksimimääränä. Yrityksen energiakatselmuksessa tulee pitää painopiste energianhallintatoimintojen katselmoinnissa, koska ainoastaan järjestelmällisesti ja tavoitteellisesti johdettu energianhallinta parantaa energiatehokkuutta, ilman sitä ei yksittäisillä kohdekatselmuksilla ole arvoa.

Mittaaminen ja laskutus

Lakiin tulisi lisätä kaukolämmön toimittajille ja jakeluverkonhaltijoille velvollisuus luovuttaa tuntimitattujen käyttöpaikkojen kulutustiedot asiakkaalle tai asiakkaan osoittamalle taholle käyttäen sähkömarkkinoiden tiedonsiirtomenetelmiä (EDI-sanomat). Näin mittautustiedot saataisiin asiakkaiden kulutusseurantajärjestelmiin automaattisesti ja luotettavasti. Asiakkaat, joilla on satoja käyttöpaikkoja kymmenien lämpö- ja/tai verkkoyhtiöiden alueella ei voi vastaanottaa kulutustietoja sähköpostilla tai web-palvelun kautta. Mittautustiedon luovuttaminen sanomaliikenteenä tulisi olla maksuton palvelu. Tällä hetkellä kulutustietoja on näin saatavissa vaihtelevasti ja jotkut lämpö- ja verkkoyhtiöt hinnoittelevat mittautustiedon siten, ettei palvelun käyttö ole mahdollista.

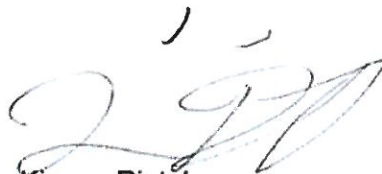
Mahdollisimman reaaliaikaisen kulutustiedon saaminen parantaisi energiatehokkuutta huomattavasti, koska yritykset, joilla on kehittyneet energianhallintamenetelmät pystyvät hyödyntämään tätä tietoa tehokkaasti.

Helsingissä 23.5.2014

VVO-yhtymä Oyj



Kim Jolkkonen
kiinteistökehitysjohtaja



Kimmo Rintala
yksikön johtaja
p. 040 771 0496