

## **NATIONALT ROUNDTABLE OMKRING FINANSIERING AF ENERGIEFFEKTIVITET I DEN ALMENE BOLIGSEKTOR**

*Arrangeret i et samarbejde mellem Super-i projektet og RoundBaltic Projektet*

**ONSDAG, DEN 11. MAJ 2022, 09:30-15:45**

**STED: SCANDIC SLUSEHOLMEN, MOLESTIEN KØBENHAVN SV**



## Introduktion

Det nationale roundtable vil fokusere på behovet for finansiering af den grønne omstilling i den almene boligsektor, herunder den mulige integrering af ESCO relaterede løsninger, blandt andet i forhold til den nye grønne garantifond, og muligheden for brug af supplerende grønne lån fra den finansielle sektor (realkredit og pensionselskaber).

Det EU-finansierede [SUPER-i-projekt](#) har til formål at bidrage til at øge investeringer og dataindsamling om energieffektivitet i den almene boligsektor. Projektet vil støtte finansieringen af energirenoveringer gennem etablering af en direkte dialog mellem finansielle institutioner, private investorer og almene boligforeninger. Dette vil ske i relation til tre pilotprojekter i Danmark, Italien og Slovenien.

[RoundBaltic-projektet](#) skal med baggrund i EU-initiativet ”Smart Finance for Smart Buildings” øge adgangen til privat finansiering af energieffektivitet og integrerede vedvarende energikilder. Dette initiativ har fokus på EU’s tre finansieringssøjler: Bedre brug af offentlige midler til at øge adgangen til privat finansiering; Aggregeringer/sammenlægning af projekter og standardiseret projektudviklings-assistance i relation hertil; Risikostyring: Afdækning af de forskellige risici, der er forbundet med finansiering

RoundBaltic projektet er et parallelt projekt til EU-initiativet ”Sustainable Energy Investment Forums”, der i perioden 2016 – 2019 har gennemført mere end 30 events i 15 medlemsstater, og vil i perioden 2019 – 2023 gennemføre en ny serie af events i 10 medlemsstater. Disse events har samlet nøgleaktører indenfor finans- og energieffektivitetssektoren med henblik på videns- og erfaringsdeling samt igangsætning af konkrete tiltag i de forskellige EU-lande. Information omkring afholdte og planlagte events kan findes på SEI Forums [hjemmesiden](#).

Under SEI Forums initiativet har der tidligere været gennemført 1 national konference og 2 nationale roundtables i Danmark. Det nationale EU SEI Forums roundtable i maj 2019 havde fokus på de væsentligste barrierer til finansiering af energieffektivisering i den almene sektor, herunder udfordringer i forhold til beboerdemokratiet, projektdokumentationen og byggeprocessen.

# AGENDA

ONSDAG, DEN 11. MAJ 2022, 10:00 – 15:45

- 09:30**      **Registrering og morgenkaffe**
- 10:00**      **Velkomst og Introduktion**  
*BL, SUPER-i og RoundBaltic*
- 10:20**      **Plenum Del 1: Opvarmning til diskussion**
- 10:20**      **Opdatering omkring grøn garanti og energiscreeninger**  
*Bente Helberg, Funktionsleder, Landsbyggefonden*
- 10:40**      **Realkreditfinansiering i den Almene sektor**  
*Maibritt Larsen, Kundedirektør, Realkredit Danmark*
- 11:00**      **ESCO 2.0 - en holistisk tilgang med finansiering og garanti**  
*Henrik Bielefeldt, Chef for Projektudvikling, SUSTAIN og PKA Pension*
- 11:20**      **Udfordringer og muligheder i forhold til gennemførelse af energieffektive tiltag (super-i pilotprojekter):**  
*Henrik Bielefeldt på vegne af Boligselskabet Fruehøjgaard, Herning*  
*Sven Buch, Udviklingschef, Himmerland Boligforening, Aalborg*
- 12:00**      **Spørgsmål og svar**
- 12:15**      **Frokost**

**13:15** Diskussion i to 2 parallelle grupper

**Gruppe 1:** Hvordan kan ESCO 2.0 integreres i den grønne renovering af den almene bygningsmasse, herunder i forhold til samspil med Landbyggefonden og den nye grønne garantiordning?

*Med udgangspunkt i pilotprojektet i Boligselskabet Fruehøjgaard, Herning*

**Gruppe 2:** Hvordan kan samspillet med den finansielle sektor optimeres med henblik på at få flere midler i spil, og som et uafhængigt supplement til Landsbyggefonden?

*Med udgangspunkt i pilotprojektet i Boligselskabet Fruehøjgaard, Herning*

**14:15** Kaffepause

**14:30** Oplæg fra de to grupper

**15:00** Fortsat diskussion og opsamling i plenum

[Præsentationer](#)

## Rapportering fra de to grupper

### Gruppe 1: Hvordan kan ESCO 2.0 integreres i den grønne reovering af den almene bygningsmasse

herunder i forhold til samspil med Landbyggefonden og den nye grønne garantiordning?

Diskussionen var styret ud fra nedenstående skabelon:

Spørgsmål	Svar fra diskussionen
Er der behov for ESCO-finansiering af energirenoveringer – hvorfor	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De fleste deltagere i sessionen udtrykte sig positive for ESCO under de rigtige forudsætninger</li> <li>• ESCO er grundlæggende en god idé, men komplekst og bureaukratiske aspekter kan spænde ben</li> <li>• Diskussion om hvordan ESCO skal spille sammen med en kommunal godkendelse. Kommunen fører tilsyn med finansieringen og der skal foreligge en forklaring, hvis der ex. bruges henlæggelser til finansiering</li> <li>• Der kan være forskellige måder at føre tilsyn på blandt kommuner</li> <li>• Brug for vejledninger, mange regler der skal tolkes på, og fleksibilitet i hvordan finansieringen håndteres</li> <li>• Man kan også bruge leasing-model for VE/energibesparende tiltag, hvor man opdele bygningselementerne så de udgør et samlet bygningselement, f.eks. energifacade.</li> </ul>
Hvorfor er ESCO-finansiering ikke så udbredt? (1,2,3,4...)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mange forskellige projekter og modeller generelt set</li> <li>• Der sker rigtig meget i den almene sektor, men det er komplekst og man er bundet</li> <li>• Manglende viden (lukket klub) og brug for at gøre det meget konkret og sikre mere viden i den almene sektor</li> <li>• Ift. de konkrete projekter skal man vide hvem der har ansvar for hvad</li> <li>• Ofte hænger tallene ikke sammen mht. at sikre økonomi i projekter</li> </ul>
Hvad kan få ESCO-finansiering til at virke?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brug for at bearbejde beboerdemokratiet</li> <li>• Handler om at gøre kagen større ved at 'samle nogle baller' (adm selskab på tværs af boligselskaber)</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brug for en guide = en udbudsmodel for ESCO – enkelt og klart (ligesom ESCO i kommuner)</li> <li>• Brug for at konkretisere tallene</li> <li>• Kbh Kommune vil indkalde til et arrangement (sælge Energispring)</li> <li>• Interreg projekt under opsejning i Øst-DK</li> </ul>
Vil Den Grønne Garantiordning effektivt fremme ESCO-finansiering?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Skal bruges til at sikre beboeropbakning og sikre mere ambitiøse projekter</li> <li>• Nogle steder er der ikke brug for garanti</li> <li>• Relevante for projekter uden kommunal garanti</li> <li>• Brug for at øge garantien til 80%</li> </ul>

**Gruppe 2: Hvordan kan samspillet med den finansielle sektor optimeres med henblik på at få flere midler i spil, og som et uafhængigt supplement til Landsbyggefonden?**

***Forøget engagement fra den private finansielle sektor***

Den finansielle sektor er generelt interesseret i at støtte energirenoveringer i den Almene Sektor. Sektoren er interessant fordi den er lovmæssigt styret, og investeringer i sektoren er mindre risikofyldt sammenlignet med andre sektorer. P.t. tilbydes almindelige realkreditlån, der kan supplere Landsbyggefonden, men også pensionsmidlerne fra PKA (add on).

**Grønne obligationer** er endnu ikke et færdigudviklet produkt i forhold til Almene Boliger. Det kræver en vis indkøring i den finansielle sektor i forhold til blandt andet EU's grønne taksonomi.

Der blev sat spørgsmål tegn ved, hvor attraktiv rentefordelen ved grønne obligationer er for den Almene Sektor, og om det i virkeligheden er mere fordelagtigt at forlænge løbetiden på et realkreditlån fra 30 til 50 år. – og især i forbindelse med renovering af klimaskærmen (tag og vægge).

Det blev videre pointeret, at grønne obligationer i sektoren måske kræver nogle statsgarantier, og evt. nogle kontante politiske krav om attraktive grønne lån til den almene sektor. Sådanne krav vil måske først komme på tale, hvis der kommer yderligere fokus på det store efterslæb i sektoren i forhold til energirenoveringer. Det var også på tale at muliggøre brug af LBF-midler til deciderede energiprojekter, men dette er også en politisk beslutning.

Det blev også diskuteret om der i obligationsmarked er et behov for særlige grønne obligationer som understøtter den grønne omstilling. Dette kan være en forudsætning for at pensionssektoren går effektivt ind i ft. Energirenovering af Almene Boliger.

Der var enighed om at det ikke er svært at skaffe billig kapital, som tiderne er nu, men renten ser ud til at være på vej op, og derfor kan der være et behov for at udvikle særlige grønne lån

med en rimelig rente. Hvis der ikke er billig kapital til rådighed, kan det blive svært at gennemføre renoveringer i almene boliger og dermed modvirke energifattigdommen.

### ***Aggregering af projekter / Up-scaling***

Det blev pointeret, at mange boligselskaber har relativt små projekter, så det kan være en god ide at pulje på tværs med henblik på at optimere projektudviklingen og kontakfladen til den finansielle sektor. Fordele og ulemper herved bør dog afvejes nøje.

Aggregering kan blandt andet muliggøre:

1. Samarbejde ala Energi Spring initiativerne i Aarhus og København, hvor man fremmer energirenoveringer via benchmarking, videndeling og uddannelse, og hvor der især i Aarhus er et stort fokus på Almene Boliger (forankret i Aarhus Kommune og administreret af forsynings siden = Kredsløb). Der er planlagt en udvidelse af initiativet i København via et tværkommunalt samarbejde.
2. Udvidet samarbejde omkring facilitering, forudsætninger og dokumentation af projekter, herunder beboerinddragelse m.v. Dette kan være med til at reducere transaktionsomkostninger via deling af ressourcer og sikre et genkendeligt projektgrundlag for alle parter og en fælles berøringsflade til finansieringssiden.
3. Fælles udbud f.eks. i tråd med den dedikerede bygherre model, der giver private bygherrer mulighed for at indgå i samarbejde med almene boligselskaber om at opføre et blandet byggeri med både private og almene boliger.

I forhold til aggregering kan kommuner tænkes ind som mulige facilitatorer og i relation til den strategiske energiplanproces, hvor Almene Boliger kan indtænkes som et konkret spor.

### ***De-risking, projektdokumentation***

M.h.t. dokumentation blev der foreslået et samarbejde mellem Landsbyggefondens og finanssektoren omkring Grøn Garanti ordningen. Især er finanssektoren interesseret i den granskning en uafhængig rådgiver skal lave ifb. med ansøgning om Grøn Garanti, og som kan være et vigtigt dokument for vurdering af risici.

### ***Beboerdemokratiet som en fortsat udfordring***

Der er til stadighed udfordringer omkring at skabe tillid i beboerdemokratiet i relation til projektfacitering, projektdokumentation og byggeprocesser. Især stigninger i huslejeniveauet er et ømt punkt, og der tænkes ikke i helheder (blandt andet er der ikke et stort fokus på dybderrenoveringer). Overordnet set er der behov for at sikre bedre gennemsigtighed i forhold til den samlede boligudgift, de samlede behov og de samlede effekter. Det sociale aspekt er dog vigtigt og man skal ikke forvente, at den Almene Sektor, der til dels repræsenterer de svageste, går forrest i den grønne omstilling. Det kræver en vis statslig støtte, der sikrer at de nødvendige renoveringer også gennemføres socialt forsvarligt.

I Fruehøjgaard har man lavet en beboerundersøgelse, der indikerer at 75% af beboerne ønsker at boligselskabet fokuserer på grøn bæredygtighed, men samtidig er der mangel på viden omkring muligheder og konsekvenser.

Det blev pointeret, at der også er mangel på kapacitet i boligselskaberne til at planlægge og gennemføre energirenoveringer.

### ***Koordinering med nye EU Tiltag***

Der er en revision af EU's bygningsdirektiv på vej, hvor bl.a. følgende p.t. er på tale

- Implementering af et fælleseuropæisk energimærke.
- En ny energiskale og nye minimums energikrav ved energimærkning-
- Et nyt mål om, at alle eksisterende bygninger er klimaneutrale i 2050.
- Et bygningsrenoveringspas gøres obligatorisk for alle medlemslande i 2024 (plan for trinvis dybderenovring – med logbook m.v.)-

Det blev pointeret, at de kommende ændringer i bygningsdirektiver bør indtænkes i fremadrettede strategier.



## Deltagerliste

Mikkel Jungshoved	BL - Danmarks Almene Boliger
Sven Buch	Boligforeningen Himmerland
Lars Henriksen	Boligorganisationen Tårnby
Hanne Skov	Boligselskabet Fruehøjgaard
Sara Terp Uhre	Boligselskabet Fruehøjgaard
Peter Hauberg	Bomiva
Jens Røschmann	COWI A/S
Steen Gravenslund Olesen	COWI A/S
Kaj Leonhart Petersen	EC Network
Nils Daugaard	EC Network
Hans Bjerregaard	EGC
Jørgen Lange	Ekolab
Nicholas Gudmund Hansen	Finans Danmark
Lars Ravn Knudsen	Finans Danmark
Sofie Federspiel	Forenet Kredit
Kevin Guldborg Nielsen	Ingeniør'ne
Maibritt Larsen	Kundedirektør, Realkredit Danmark
Mariann Andersen	Københavns kommune
Bente Heltberg	Landsbyggefonden
Mads Gudmand-Høyer	Landsbyggefonden
Carsten Hvidberg	Nykredit
Majken Hammer Sløk	Realkredit Danmark
Lars Nielsen	Siemens A/S
Lone Pie Kelstrup	Smarte Byer & Bygninger - Gate 21
Tale Berg-Nilsen	Smarte Byer & Bygninger - Gate 21
Tommy Brøndum Olsen	Smarte Byer & Bygninger - Gate 21
Martin Dietz	Solar Lightning Consultants ApS
Dea Christine Melbye	Sustain
Marie Smedegaard Andersen.	Sustain
Henrik Bielefeldt	Sustain Solutions
Kirstine Dahl	Vestsjællands Almene Boligselskab
Klaus Freddi Juelshøj	Vibo
Michael Kornager	AAB Varde