



REGIONALT ROUNDTABLE OMKRING FINANSIERING AF ENERGIEFFEKTIVITET I ALMENE BOLIGER I REGION SYDDANMARK



7 juni 2023

Venue: Hotel Scandic Jacob Gade, Flegborg 8 -10, Vejle



Funded by the Horizon 2020 Framework
Programme of the European Union

INDHOLD

Formål og Baggrund	3
Program.....	4
Præsentationer	5
Status - udgangspunkt	5
Good practice og erfaringer – Super-i projektet.....	6
Den Grønne Model – orientering om dette nye projekt og dets perspektiver	7
Debat om Udviklingsmulighederne i Syddanmark.....	8

Disclaimer

Arrangementet blev organiseret inden for rammerne af projektet RoundBaltic, finansieret af Europa-Kommissionens "Horizon2020" -program - kontrakt nr. 957051

Ansvar for indholdet af dokumentet ligger helt hos forfatterne (EC Network), og det afspejler ikke Den Europæiske Unions officielle mening

FORMÅL OG BAGGRUND

Sessionen havde til formål at afsøge hvordan der kan sikres dynamik og udvikling i den almene boligsektor i Syddanmark med fokus på energirenovering af bygninger. Sektoren repræsenterer et stort potentiale for grønne investeringer og samtidig er der træghed i systemet for en sådan udvikling, herunder kan der være barrierer for at få private investorer på banen. Sessionen adresserede disse aspekter med henblik på at finde frem til ideer og anbefalinger for både konkrete initiativer og måder at forbedre rammerne for indsatsen, herunder bygge videre på anbefalinger fra et tidligere roundtable i Syddanmark. 21. sept. 2021.

Sessionen tog afsæt i de regulatoriske og finansielle tiltag, der i disse år tages for at forbedre mulighederne for den grønne omstilling i den almene boligsektor, hvor Landsbyggefonden ikke har vidtstrakt mulighed for at støtte energirenoveringer indenfor de gældende regulativer. Dette omfatter Boligaftalen der indeholder grønne elementer i form af finansiering og ved at aftalen omfatter at der skal laves en grøn screening og revurdering af projekterne på ventelisten samt introduktion af en grøn garantifond. Endvidere foregår initiativer for at energieffektivisere gennem brug af data samt understøtte integrering af ESCO relaterede løsninger, herunder i forhold til ovennævnte grønne garanti.



PROGRAM

- Introduktion til RoundBaltic
V. Nils Daugaard, EC Network
- Status - udgangspunkt
Her gøres status for tidligere roundtables og relaterede projekter og initiativer, der sætter scenen for sessionen.
v. Kaj L. Petersen, EC Network
- Good practice og erfaringer – [Super-i projektet](#)
Orientering om investeringsprojekter under Super-i projektet og hvad giver det af perspektiver for replikation i Syddanmark
v. Hans Bjerregaard, European Green Cities
- Den Grønne Model – orientering om dette nye projekt og dets perspektiver
v. Mette Tams, BL
- Tour de table blandt boligselskaber
Diskussion om situationen hos de repræsenterede boligselskaber, herunder incitament og finansielle aspekter omkring energirenovering.
- Debat om udviklingsmulighederne i Syddanmark
Emner som:
 - Hvad er de mest interessante udviklingsperspektiver for den almene boligsektor i Syddanmark med energirenoveringer for øje og hvordan rustes man bedst muligt de enkelte boligselskaber til en sådan udvikling
 - Hvordan integrerer man på en god måde energirenovering af den almene sektor i den kommunale planlægning i sammenhæng med energi- og klimaplaner, herunder de investeringsmæssige aspekter herved
 - Hvordan involverer man bedst muligt den finansielle sektor i udviklingen – hvordan kan det gøres mere attraktivt for pengeinstitutter og pensionselskaber at involvere sig?
 - Hvordan passer disse aspekter ind i en regional udviklingsstrategi



PRÆSENTATIONER

Status - udgangspunkt

Oplæg ved Kaj Leonhart Petersen, EC Network

Præsentation [her](#).

Kaj forklarede historikken omkring hvordan emnet omkring Almene Boliger har udviklet sig under SEI Forums og videre ind i RoundBaltic. På det nationale roundtable under SEI Forums i 2019 var der et hovedfokus på hvordan man kan tilføre bedre kvalitet i projektudviklingsfasen, herunder skabe tillid i forhold til beboerdemokratiet, og blandt andet via bedre projektdokumentation og standardisering. Der var også et fokus på det nødvendige samspil med den private finansielle sektor.

I alt er der afsat 30 mia.kr. til renoveringer frem til 2026, men der vil være behov for flere midler, hvis der ikke blot skal skabes en ny kø – og i den forbindelse vil man gerne have flere spillere på banen ift. energirenoveringer (realkreditinstitutter, pensionsselskaber m.v.). Landsbyggefonden har tidligere vurderet, at der er et samlet potentiale på 50 mia. kr. for økonomisk rentable energieffektiviseringer i den almene boligsektor.

Aftalen indeholder også en ny grøn garantifond, der skal køre i Landsbyggefondens regi. Den forventes at kunne støtte op til 6 milliarder kroner investeringer i energieffektive tiltag i den almene sektor. Den garanterer for risikoen for, at investeringen ikke betales tilbage over for eksempel varmeregningen. Man håber at garantien kan facilitere inddragelse af relevante private aktører.

Konklusioner fra tidligere roundtables viser at den finansielle sektor generelt er interesseret i at støtte energirenoveringer i den Almene Sektor, med disse følgebemærkninger:

- Interessant fordi den er lovmæssigt styret, og investeringer i sektoren er mindre risikofyldt sammenlignet med andre sektorer.
- 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 kan 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.

Der skal der dog være en vis volumen (mia. beløb) for at gøre det interessant nok, hvilket fordrer aggregering af energiinvesteringer ved flere boligforeninger, der kan medvirke til at reducere de samlede risici og transaktionsomkostninger. En sådan bundling af investeringer vil nødvendiggøre et mellemlid mellem boligselskaber og investorer i form af for eksempel en projektudvikler eller en form for one-stop-shop, der koordinerer metoder, dokumentation og prækvalificerede projektudviklere. **HAPPI projektet** i Sønderborg er et godt eksempel på hvordan man kan arbejde på tværs af boligselskaber både teknisk og organisatorisk, herunder også i forhold til beboerinddragelse.

Kommunerne kan være **en facilitator for de almene boligforeninger** (i samarbejde med BL m.v.) omkring deres muligheder, og i relation til at bundle investeringer på tværs af kommunegrænser. Ligeledes kan kommuner også fremme energirenoveringer via benchmarking, videndeling og

uddannelse. Et eksempel herpå er Energi Spring initiativerne i København og Aarhus, hvor der især i Aarhus er fokus på Almene Boliger (faciliteret af BL). Denne indsats er forankret i den strategiske klima- og energiplanproces i Aarhus og København.

Beboerdemokrati er en udfordring og huslejestigninger er et ømt punkt. Den almene sektor går ikke forrest, men har brug statslige støtteordninger. Der er generel interesse blandt beboerne for klima og grøn omstilling, bare det ikke betyder huslejestigninger.

Lovgivning ER helt nødvendig for at fremme grønne investeringer. Realkreditinstitutterne bør melde sig ind i kampen for at sikre god lovgivning. Eksempel på at den nye lovgivning ift. opsætning af solceller på almene boliger ikke fremmer opsætning af solceller. Potentialet på landsplan er 2000 hektar tagareal.

Præsentationen sluttede med at opsummere hvilke initiativer der kan gøres i relation til EU's tre finansieringssøjler:

DE TRE FINANSIERINGSSØJLER		
ASSISTANCE OG AGGREGERING	BEDRE BRUG AF OFFENTLIGE MIDLER	DE-RISKING
Partnerskaber på regionalt niveau (på tværs af boligforeninger og kommuner)	Optimeret samspil med Grøn Garanti m.m.	Udvidet energimærke
Regionale fokuspunkter der koordinerer <u>projektudvikling</u> og dokumentation	Forøget støtte til <u>projektudvikling?</u>	Standardværdi-katalog
Spareenergi.dk; Videnscentre		Standardisering af metoder
Benchmarking (Energispring m.v.)		Grøn Garanti
		ESCO løsninger

Good practice og erfaringer – [Super-i projektet](#)

Orientering om investeringsprojekter under Super-i projektet og hvad giver det af perspektiver for replikation i Syddanmark

v. Hans Bjerregaard, European Green Cities

Præsentation [her](#).

Super-i er et EU projekt med afsæt i en målsætning om at imødegå energifattigdom. Den danske del af projektet sker i samspil med BL og i interaktion med Landsbyggefonden.

Det har til formål at fremme at fremme ESCO modellen med henblik på at skabe mere momentum i energirenoveringer. Dette sker i erkendelse af at der findes en række barrierer for igangsættelse af energirenoveringer i det almene boligbyggeri, herunder beboerdemokratiet, eftersom det er svært at garantere for en uændret nettoudgift på huslejen medmindre der kun gennemføres energiforbedringer med en relativ kort tilbagebetalingstid.

Hans Bjerregaard præsenterede en case fra Himmerland, hvor SUSTAIN og Himmerland Boligforening har undersøgt mulighederne for at installere solceller i forbindelse med en helhedsplan indeholdende tagudskiftning.

Dette har resulteret i et projekt, finansieret via en ESCO ordning, der garanterer energibesparelser, med installation af solpaneler på 164 boligernes tage, svarende til 16m² solceller pr. bolig. Investeringen per bolig er 43.800 kr. med en årlig besparelse på 4.930 kr. Projektet omfatter også en indsats indenfor varme, hvor bl.a. et intelligent energistyringssystem baner vejen for øget komfort og 30% varmebesparelse.

Der var en diskussion om hvem der tager risikoen for investeringen. Det blev nævnt at SUSTAIN kan give garanti for investeringer med en kort tilbagebetalingstid såsom ventilation, solceller og varmepumper, men ikke tiltag som isolering og nye vinduer med længere tilbagebetalingstid og karakter af boligforbedringer udover energiforbedringer.

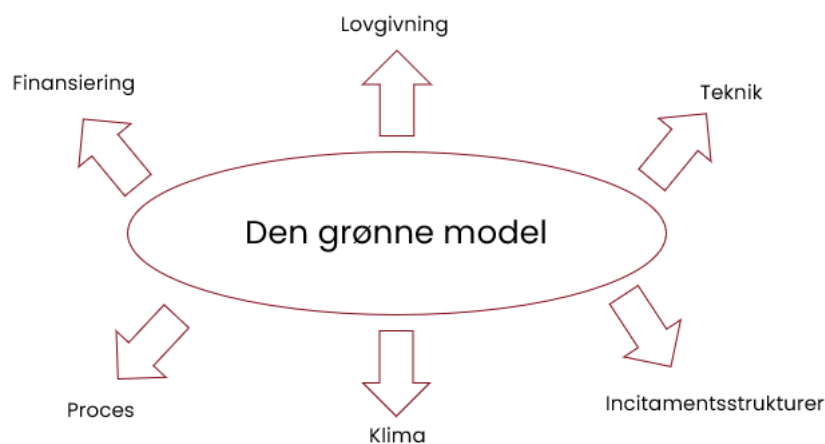
Den Grønne Model – orientering om dette nye projekt og dets perspektiver

v. Mette Tams, BL – Danmarks Almene Boliger

Præsentation [her](#).

Udgangspunktet for den Grønne Model er et stort behov for at sætte skub i den grønne omstilling i den almene sektor og i fællesskab sikre, at der gennemføres flere energirenoveringer. Formålet er at omsætte erfaring med finansierede energirenoveringer til en vejledende og formidlende metodisk model, der er gangbar og anvendelig for alle landets almene boligforeninger. Der findes allerede en masse grønne redskaber til at gennemføre EE, men som er for bøvlede at benytte for boligforeninger.

Målet med at skabe grundlag for en fælles indsats kan illustreres på følgende vis:



Den Grønne Model vil blive udviklet over de kommende 18 måneder, fordelt på 5 arbejdsplaner. Et vigtigt element i modellen er at bane vejen for at energibesparelserne garanteres, og dermed skabe tryghed og sikkerhed for, at de samlede boligudgifter ikke stiger som følge af projektet. Samtidig kan økonomisk gevinst og finansiel sikkerhed bidrage til, at energi-renoveringsprojekter i langt højere grad bliver vedtaget i beboerdemokratiet.

På grund af den komplekse karakter kan det stadig karakteriseres som mange bjerge der skal bestiges, som illustreret nedenfor:



DEBAT OM UDVIKLINGSMULIGHEDERNE I SYDDANMARK

Der var en interessant debat, med afsæt i de spørgsmål der var stillet på forhånd. Herfra kan rapporteres:

- Fra ØsterBO i Vejle blev der givet udtryk for at man betragter risikoen ved den eksisterende ESCO model for stor i forhold til de potentielle gevinster. Man finder det samtidig vanskeligt at anlægge en udviklingsstrategi, fordi der ikke er klare rammer for reguleringen. Man risikerer dermed under de nuværende rammer at lave fejlinvesteringer. Lokalt er der lavet et klima partnerskab mellem ØsterBO og Vejle Kommune, hvilket er med til at styrke udviklingen.
- Fra Sønderborg blev omtalt EU HAPPI projektet. Det var succesfuldt derhen at projektet var med til at generere en betydelig volumen grønne investeringer på tværs af boligforeninger i kommunen. Kundeundersøgelser viser stor tilfredshed med hvordan projektet er forløbet. Herunder er der lavet en specifik energistrategi per boligforening og selv om selve EU projektet er færdigt fortsætter samarbejdet på tværs.
- Der blev talt om at en betydelig barriere ligger i de første faser af projektudviklingen og hvad der kan gøres for at løse op på det. Herunder blev det drøftet at kombination af teknisk rådgivning og finansiering kunne styrkes og hvorfra der kan skaffes metoder og midler til en sådan indsats.
- I sammenhæng hermed blev der talt om at Landsbyggefonden pt. agerer for bureaukratisk og burde gå en mere proaktiv retning.
- Endvidere blev der talt om energifællesskaber i relation til boligselskaber og at den nye elforsyningslov har en masse barrierer indbygget som ikke fremmer den grønne omstilling.
- Repræsentanterne for Region Syddanmark gav udtryk for at regionen har fokus på DK2020, der nu er ved at blive omformet til Klimaalliancen med fokus på implementering af energiplaner, som overordnet ramme for den fremtidig indsats. I den sammenhæng ønsker man den almene sektor integreret og værdsætter dagens session som led i at få den proces på skinner.

Deltagere - alfabetisk

Anders Bræstrup, Region Syddanmark

Brian Skou Juhler Larsen, SALUS (Boligselskab)

Hans Bjerregaard, European Green Cities

Kaj Leonhart Petersen, EC Network

Katja Christensen, Vejle Kommune

Lene Henriksen, Region Syddanmark

Michael Kornager, AAB Varde (Boligselskab)

Mette Tams, BL

Nicholas Gudmund Hansen, Finans Danmark

Nils Daugaard, EC Network

Nynne Wilhelmsen, Region Syddanmark

Pia Lyngdrup Nedergaard, ØsterBO (Boligselskab)

Torben Esbensen, Dansk Energi Management

Torben Juler, ØsterBO (Boligselskab)