

Administrationsgrundlag Grøn garanti.

Udgangspunkt.

I maj 2020 indgik regeringen sammen med et flertal af Folketingets partier en 'Grøn boligaftale 2020' om Landsbyggefondens rammer i perioden 2021 – 2026. En væsentlig del af aftalen er at etablere en grøn garantiordning, der kan understøtte investeringer i energirenoveringer i den almene sektor.

Der er fortsat et omfattende energirenoveringsbehov i den almene boligsektor. Det er på baggrund af data fra energimærkningen estimeret til 17 mia. kr. for så vidt angår rentable energiinvesteringer og mellem 30 og 60 mia. kr. i ikke umiddelbart rentable investeringer. Heraf kan nogle antagelig vise sig at blive rentable, hvis de indgår som led i en større bygningsrenovering.

Kravene i grøn boligaftale om energi- og klimascreening samt krav om kortlægning af rentable energiforbedringer som grundlag for grønt tildelingskriterie i renoveringsstøtteordningen vil understøtte, at mange boligafdelinger får et godt grundlag for energiforbedringsprojekter, hvor grøn garanti ønskes benyttet, uden at der skabes unødige dokumentationskrav. Der er også boligorganisationer, der på eget initiativ har fået afdækket energibesparelspotentialer i alle eller nogle af deres boligafdelinger som led i en samlet indsats.

Samtidig er der nogle kendetegn ved almen boligvirksomhed, som – alt andet lige – kan gøre ESCO-projekter i den almene sektor relativt attraktive. Der er således en høj grad af stabilitet i ejerkredsen, i beboergruppen overordnet set samt i bygningsmassen. Samtidig er bygningsmassen teknisk set forholdsvis ukompliceret og består af mange nogenlunde ensartede enheder.

Det er vurderingen, at en grøn garanti, hvor Landsbyggefonden og en privat ESCO-virksomhed sammen garanterer for forventede energibesparelser over for beboerne vil kunne yde et væsentligt bidrag til at realisere potentialerne for energiforbedringer i den almene boligsektor.

Landsbyggefonden kan yde garanti til projekter inden for den afsatte ramme på i alt 404 mio. kr. (2020-priser) i perioden 2021-2026 til dækning af (forventede) tab på aktiverede garantier. Der er således ikke på forhånd sat et beløb på den samlede energiinvestering, som kan omfattes af garanti. Det vil blandt andet afhænge af de løbende erfaringer med omfanget garantiaktivering. Ordningen er foreløbig antaget at omfatte investeringer for i alt 6 mia. kr.

Dette administrationsgrundlag fastsættes i medfør af Regulativ af 25. marts 2021 om støtte fra Landsbyggefonden til opretning, udbedring, vedligeholdelse, forbedring, ombygning, sammenlægning af lejligheder samt infrastrukturændringer i udsatte boligområder § 3.

Ordningens indhold.

”Grøn garanti” er en ordning, der giver mulighed for ’garanti for energibesparelser’. Ordningen tager udgangspunkt i renoverings- og forbedringsarbejder, der giver en energibesparelse, men er ikke bundet til f.eks. gennemførelsen af en renoveringsstøttesag/særlig driftsstøtte. Ordningen finansierer ikke de energibesparende arbejder. Hvis der er behov for finansiering af arbejder ikke omfattet af andre driftsstøtteordninger, må boligorganisationen henvende sig til ESCO-leverandører, realkreditinstitutter, pensionskasser mv., Danmarks grønne investeringsfond (gronfond.dk) og/eller lign.

Boligorganisationer har mulighed for at indgå aftale, hvor den beregnede besparelse efter ansøgning garanteres – efter fastlagte vilkår og i nærmere bestemt omfang. Forbrugsbesparelsen kommer beboerne til gode. Hvis den beregnede besparelse ikke opnås, er der først en ’selvrisiko’, eventuel aftale med en leverandør, rådgiver mv. og derefter træder fondens garanti i kraft og dækker forskellen mellem den beregnede besparelse og den opnåede besparelse. Fondens garanti vil løbe i maksimalt 10 år.

Ansøgning sker via driftsstøtteportalen, <https://driftstoette.lbf.dk/> og følger fondens almindelige procedure og retningslinjer. Fra 1. oktober 2021 vil det være muligt at ansøge om Grøn garanti.

Aftaleformer og risikohåndtering.

Det er afgørende, at alle størrelser af firmaer kan medvirke i ordningen om grøn garanti for at sikre en stor udbredelse, en velfungerende konkurrence omkring de grønne garantiprodukter og i byggeriet generelt samt i forbindelse med finansiering. Det er således også væsentligt for en velfungerende ordning, at anvendelsen af grøn garanti ikke skaber bindinger omkring finansiering, som også kan medvirke til at mindske både gennemsigtighed og konkurrence.

Ansvar kontra risiko. I forbindelse med en sædvanlig byggeproces påtager rådgivere og entreprenører sig ansvar inden for de rammer, der kontraktligt er defineret, herunder anvendelsen af AB-reglerne mv. Det er helt afgørende for en bred deltagelse af byggeriets parter i en grøn garanti, at disse sædvanlige og veletablerede ansvarsforhold fastholdes også ved indgåelse af aftaler om grøn garanti i såvel landsbyggefondsstøttede som udstøttede renoveringssager.

Med grøn garanti introduceres et risikoelement i tilknytning til det sædvanlige ansvars-element, og der skal på linje med de sædvanlige ansvarselementer være en meget præcis styring og gennemsigtighed omkring risikoelementerne.

En stor del af rådgivervirksomhederne i Danmark er forholdsvis små, og der er tillige også mange mindre entreprenørvirksomheder. Ansvar som disse virksomheder pådrager sig i forbindelse med sædvanlige byggesager afdækkes i forsikringer, og der er også nøje aftalte rammer for løbende betalinger, herunder tilbagehold. Desuden er såvel nybyggeri som renoveringer inden for rammerne af den almene boligsektor også forsikret via Byggeskadefonden.

På den ene side er der gode incitamenter indlejret i, at en rådgiver og en entreprenør i et alment nybyggeri også påtager sig en risiko for den samlede forventede energibesparelse. På den anden side forudsætter det dog, at der er en rimelig kobling mellem kvaliteten af rådgiverens og entreprenørens arbejde og opnåelsen af den forventede energibesparelse. Herudover er det afgørende, at rådgiver og entreprenør rent faktisk volumenmæssigt er i stand til at håndtere denne risiko.

1. Der udarbejdes paradigmer for særlige energieftersyn, der dels skal udføres i forbindelse med projekteringen og dels udføres i forbindelse med afleveringen og syn administreret af Byggeskadefonden.
2. Der udarbejdes modeller for energikonsortier blandt de udførende, hvor der i tilknytning til ovennævnte forslag laves en model for fordeling af risiko mellem konsortiets parter.

Der forudsættes i alle modeller gennemført en hurtig indsats mod eventuel konstateret manko i energibesparelsen straks efter aflevering/1 års eftersyn mv., således at garantiperioden naturligt kan søges indpasset i aftalereglerne.

Den grundlæggende aftalestruktur i byggeriet skal ikke ændres i forbindelse med indførelsen af en energigarantiordning. Nuværende praksis med i meget stort omfang at anvende hovedentreprise forventes således også at være den fremtrædende entrepriseform også i forbindelse med grøn garanti.

Der arbejdes med at udarbejde et sæt aftaleparadigmer, som kan anvendes i forbindelse med den nuværende aftale- og garantistruktur, herunder også sagernes indgåelse i Byggeskadefonden, så det skal være enkelt for byggeriets parterne at indgå i entrepriser, hvor der også indgår en energigaranti.

Ansøgning.

I den første fase skal boligorganisationen beskrive det relevante energirenoveringsprojekt og sikre sig beboernes tilslutning til projektet, herunder at beboerne accepterer de komfort- og indeklimatekniske designkrav og målsatte kriterier. I første fase fastsættes derfor indledende baselines for energiforbrug, komfort og indeklimateknik, så det sidenhen er muligt at følge op på både den faktiske energibesparelse og på beboernes adfærd – altså om beboerne f.eks. har valgt at hæve indetemperaturen med deraf følgende højere energiforbrug. Landsbyggefonden vil udbygge et hjælpeværktøj i tilknytning til sagsgangen på driftsstøtteplatformen.

Første fase indeholder nedenstående elementer:

1. Beskrivelse af energirenoveringsprojekt, hvad der søges dækket af grøn garanti (GG) samt hvilken rangordning (risikoprofil) GG-projektandelen har i forhold til øvrig finansiering (investeringsbudget og beregnede energibesparelser). Grundlaget kan være en energi- og klimascreening, som beskriver potentialet ved de planlagte tiltag.

2. Baseline for energiforbrug (indledende).
 - > Leveret energi for BBR-bygninger omfattet af projektet.
 - > Periode: Seneste hele kalenderår samt data frem til ansøgning.
 - > Minimum tidsopløsning: Årsforbrug (normaliseret).
3. Baseline for komfort og indeklima (indledende).
 - > Vurdering gerne suppleret med stikprøver.
4. Opstilling af indledende baseline (jf. krav i beskrivelse af datamodel).
5. Forhånds aftale/skitse vedr. 'levering af den garanterede energibesparelse'.
6. Dokumentation for at beboerne har taget stilling til procedure for fastsættelse af fremtidige komfortgrænser.

Resultat: Ansøgning om grøn garanti, der fremsendes til Landsbyggefondens på driftsstøtteplatformen, <https://driftstoette.lbf.dk/>.

Indgåelse af aftale.

Når projektet har modtaget forhåndstilsagn fra Landsbyggefondens, går det ind i fase 2, hvor aftalegrundlaget for den grønne garanti præciseres. Der opstilles en samlet, endelig baseline på baggrund af konkrete energidata og indeklimatemålinger.

1. Prækvalificering/forhåndstilsagn fra Landsbyggefondens om at projektet kan indgå i GG-ordningen.
2. Baseline for energiforbrug.
 - > Leveret energi hhv. fordelt forbrug i lejemål jf. forbrugsregnskaber for at allokere energiforbrug til hver BBR-bygning omfattet af projektet.
 - > Det skal her overvejes om der er behov for supplerende måling af varme og varmt brugsvand i udvalgte bygninger.
 - > Periode: Seneste hele kalenderår samt data frem til ansøgning.
 - > Minimum tidsopløsning: Varme [md-værdier]; El [timeværdier].
3. Baseline for komfort og indeklima.
 - > Måling af indeklima i udvalgte lejemål (med logning af minimumtemperatur, men også gerne CO₂ og luftfugtighed). Andelen bør ligge på vejledende minimum 10 % af lejemålene for at opnå en sikkerhed for en repræsentativ måling.
 - > Mindst 3 md., i opvarmningsperioden (september til maj).
4. Opstilling af samlet endelig baseline.
5. Endeligt aftaleudkast vedrørende 'levering af den garanterede energibesparelse'.
6. Formel accept/godkendelse hos beboere om nuværende og fremtidige komfortgrænser. Grænserne kan f.eks. følge de kriterier, der er opstillet for

dynamisk varmeregnskab - dog skal der i aftalerne for grøn garanti arbejdes med én fast værdi for hver parameter hhv. sommer og vinter for at få et fixpunkt for garantien.

Overvågning, aktivering og evaluering.

Fase 3 forløber i to delfaser – den første frem til projektets aflevering og den anden fra aflevering og i det antal år, som garantien fra Landsbyggefonden dækker, f.eks. 10 år. I fase 3 overvåges energirenoveringens performance løbende og det vurderes ligeledes løbende, om der er behov for korrigerende tiltag, hvis energibesparelsen viser sig at være mindre end antaget og aftalt.

Hvad skal der til?

- > Online overvågning og performance vurdering - med adgang for relevante interessenter. Hver boligorganisation/boligafdeling har adgang til egne projekter.
- > Boligorganisationen/boligafdelingen aftaler med ESCO/projektholder hvem og hvor ofte, der skal følges op på performance. Der skal som minimum ske årlig opfølgning i hele garantiperioden. Der forudsættes desuden gennemført en hurtig indsats mod evt. konstateret manko i energibesparelsen straks efter aflevering/1 års eftersyn.
- > Landsbyggefonden stiller i tilsagnsbrevet krav om accept af mulighed for gennemførelse af relevante afhjælpende tiltag.
- > Hvis GG-aftalegrænserne nærmer sig, skal der fra bygherre og/eller ESCO iværksættes korrigerende tiltag. Dette skal dokumenteres. I sådanne situationer aftales en hyppigere opfølgningsfrekvens jf. vilkår i GG-aftalen fra Landsbyggefonden.
- > Den løbende overvågning af performance fortsættes i hele garantiperioden med bygherre som overordnet ansvarlig. Bygherre kan uddelegere via aftale, at ESCO-aktøren varetager denne.

Fase 3.1 – frem til aflevering.

- > Løbende granskning og kvalitetssikring af energisparetiltag.
- > Informationsdeling.
- > Opfølgning på afvigende energiforbrug.

Fase 3.2 – fra aflevering og frem til år 10 (garantiperioden).

- > Årlig evaluering, analyse og opfølgning på energiforbrug, herunder gennemførelse af korrigerende tiltag. Boligorganisationen/boligafdelingen aftaler med ESCO/projektholder hvem og hvor ofte, der skal følges op på performance. Der skal som minimum ske årlig opfølgning i hele garantiperioden. Der forudsættes desuden gennemført en hurtig indsats mod evt. konstateret manko i energibesparelsen straks efter aflevering/1 års eftersyn mv.

- › Opgørelse af realiserede energibesparelser i forhold til det aftalte forbedringsprojekt.

Sagsbehandling i fonden.

Ansøgninger om og meddelelse af grøn garanti følger de overordnede trangsprincipper. Der ses endvidere på længden af tilbagebetalingstiden samt energi- og klimabesparelse pr. investeret krone og i samlet størrelse.

Landsbyggefonden prioriterer ud fra et trangsprincip mellem de afdelinger, der opfylder kriterierne og lever op til forudsætningerne. Forudsætningerne er, at der skal udarbejdes en helhedsplan for afdelingen; at afdelingen skal have afsøgt finansieringsmuligheder; at boligorganisationen skal medfinansiere renovering mv. og at renoveringen mv. skal godkendes af afdelingens beboere, boligorganisationen og kommunen.

Med henblik på tilskyndelse til gennemførelse af energirenoveringer er der i regulativet stillet krav om, at boligorganisationerne skal kortlægge potentialet for energi- og klimarenoveringer i de enkelte afdelinger, når der udformes en støttesag, og at det skal forelægges til beslutning. Landsbyggefondens prioritering af støtte/garantisager går ikke udelukkende efter driftsstøtte-trangskriteriet, som hidtil tilfældet, men fonden skal også tillægge energirenoveringer mv. vægt i tildelingen, således at trang og behov for energirenoveringer mv. også giver forrang.

Således vedtaget af bestyrelsen den 23. september 2021.

Christian Høgsbro, formand.