

Transport- og Boligministeriet

11. september 2020

Grøn garanti med inddragelse af private aktører

Grøn boligaftale 2020 omfatter en grøn garantiordning, forankret i Landsbyggefonden med inddragelse af private aktører. Ordningen skal fremme rentable energirenoveringer i almene boliger som led i såvel støttede renoveringsprojekter i regi af Landsbyggefonden som understøttede forbedringsarbejder. En grøn garantiordning skal sikre udbredelsen af privatbaserede ESCO-projekter i den almene boligsektor og dermed understøtte, at alle rentable energiprojekter realiseres til gavn for klimaet og uden risiko for beboerne.

Det er aftalt, at parterne skal forelægges et oplæg om grøn garanti og inddragelse af private aktører samt et oplæg om evaluering af den grønne garanti.

Omrids af en grøn garanti med private aktører

For at sikre inddragelse af private parter både i udformningen af ordningen samt at ordningen efterfølgende kan rumme privat deltagelse arbejdes der i forskellige spor.

- Det er nødvendigt at involvere private aktører i garantiordningen for at sikre et større investeringsomfang, og dermed en hurtigere realisering af rentable energiforbedringer, end hvad den afsatte pulje til grøn garanti i sig selv vil kunne understøtte. I den forbindelse vil det blive sikret, at ordningen udformes således, at den ikke begrænser det marked for private ESCO-projekter i den almene sektor, som så småt er under udvikling.
- Garantiordningen skal indrettes administrativt enkelt, således at sagsbehandlingen omkring tilsagn om og aktivering af garanti kan gå relativt hurtigt og medføre et begrænset ressourceforbrug hos alle parter. Der skal etableres en effektiv og nem procedure for dokumentation mv.
- Landsbyggefondens administrative organisation skal ikke i noget nævneværdigt omfang udvides som følge af en grøn garantiordning. Det bør derfor undgås, at fonden skal ”langt ind ned i” den konkrete sagsbehandling, især i understøttede projekter, som fonden ikke i øvrigt er involveret i.
- Kravene om grøn screening og grøn revurdering i ventelisteprojekterne samt krav om kortlægning af rentable energiforbedringer som grundlag for grønt tildelingskriterie skal udnyttes i energiforbedringsprojekter, hvor grøn garanti ønskes benyttet, så der ikke skabes unødige dokumentationskrav.
- Som grundlag for en eventuel aktivering af garantien skal det måles, i hvilket omfang en manglende realisering af en forventet energibesparelse skyldes teknik eller adfærd. En utilsigtet ændret beboeradfærd, hvor beboerne fx reagerer på en lavere energjudgift ved at skrue op for varmen skal føre til aktivering af garanti. Både private aktørers erfaringer for, hvordan ”måleproblemet” hånd-

teres i eksisterende ESCO-projekter, og nye former for indeklimateamålinger skal anvendes i udformningen af adfærdsmålingen.

Inddragelse af private aktører og privat medfinansiering

Der arbejdes med to spor for inddragelse af private aktører i garantiordningen.

Et spor er, at den private medfinansiering kan knyttes til garantien for det enkelte projekt. Her læner garantien sig op ad de klassiske ESCO-modeller. Og det skal således skabes mulighed for at disse kan fortsætte – både for sig selv – men også inden for garantien. Her kan Landsbyggefonden bære en del af risikoen, hvis det er nødvendigt.

Et privat medfinansieringselement kan også baseres på en adskillelse af finansiering af tab på garantistillelsen og den konkrete garantistillelse. Her knyttes den private parts medfinansiering ikke til de enkelte projekter, men i stedet til den samlede portefølje af garanterede projekter. Denne ”storskalagaranti” vil minimere risikoen og kan dermed forventes at sænke de private investorers afkastkrav.

”Projektmodellen” vil formentlig især kunne tiltrække aktører, der har kompetencer inden for byggeri, fx entreprenør- og rådgivervirksomheder samt materialeproducenter. De nævnte virksomhedstyper fra byggebranchen kan imidlertid også have interesse i ”porteføljemodellen”, da de her kan være med til at understøtte ”garantiudbuddet”, hvis efterspørgslen efter grønne garantier viser sig at blive større end den afsatte pulje. Samtidig vil porteføljemodellen kunne vise sig interessant for andre investorer med såvel et begrænset som et lidt større placeringsbehov, hvor tilskyndelsen også kan være kompetenceopbygning og grøn profilering.

Umiddelbart vil medfinansiering af grønne garantier ikke være interessante for virksomheder med et stort placeringsbehov, fx pensionskasser og Den Grønne Investeringsfond. Her vil virksomheden gerne stå for finansieringen af renoveringsarbejderne. Der er i de senere år udviklet koncepter, der især retter sig mod energioptimering af tekniske installationer i bygningerne, og hvor den løbende (garanterede) energibesparelse over en årrække anvendes til boligafdelingens tilbagebetaling af investeringen.

Implementeringsproces for en grøn garantiordning

Arbejdet med at udforme en model er i gang. Der har været holdt møder med Landsbyggefonden og Synergi, som begge har bidraget med skriftligt materiale. Der vil i den videre proces frem mod en endelig model vil blive lagt vægt på at inddrage centrale parter.

Den nærmere udformning af en grøn garantimodel med privat medfinansiering er fortsat forbundet med et udviklingsarbejde med henblik på at udforme en økonomisk og juridisk gangbar forretningsmodel, hvor ”prisen” for garantien er attraktiv for såvel den private investor som boligafdelingen, og i den forbindelse få fastlagt udformning af garantien og det administrative set-up herfor.

Det skal i den forbindelse sikres, at en grøn garanti med forankring i Landsbyggefonden ikke vil virke konkurrenceforvridende i forhold til andre privat baserede ESCO-projekter i den almene sektor.

Relevante private aktører inddrages i forbindelse med den endelige udformning af en grøn garantiordning. Det kan ske såvel ved løbende dialog med udvalgte nøgleaktører fra ”ESCO-branchen” som gennem workshops med en bredere kreds af centrale aktører, herunder også boligorganisationer, kommuner og den øvrige byggebranche.

Den grønne garanti skal udmøntes via et regulativ fra Landsbyggefonden og i tilknytning hertil skal der udarbejdes vejledningsmateriale. I den forbindelse vil der blive gennemført en høring af centrale aktører. Endvidere skal der etableres et digitalt administrationssystem.

Hele processen vil være baseret på et tæt samarbejde mellem Transport- og Boligministeriet og Landsbyggefonden, herunder Byggeskedefonden. ”ESCO-erfaringer” hos Energistyrelsen og Bygningsstyrelsen vil blive inddraget. Aftalparterne vil få forelagt et forslag til en endelig model til godkendelse i foråret 2021, således at ordningen kan træde i kraft i sommeren 2021.

Evaluering af en grøn garantiordning i 2023/24

Det er aftalt, at der skal foretages en evaluering af den grønne garanti, når ordningen har været i drift i en passende periode. Transport- og Boligministeriet vil forestå udarbejdelsen af et oplæg til indhold og organisering af evalueringen af den grønne garanti.

Evalueringen foretages, når der foreligger tilstrækkelige erfaringer med anvendelsen af ordningen, herunder omfanget af garantiudløsning. Der vil derfor skulle gå et par år fra de første garantitilsagn er givet. Hvis der på baggrund af evalueringen viser sig behov for det, vil det være muligt at tilpasse ordningen.