



Bilag 1. Udmøntning af pulje til energirenovering af almene boliger i København

23-02-2017

Sagsnr.
2017-0073029

Dokumentnr.
2017-0073029-1

Sagsbehandler
Martha Katrine Sørensen

1. Indledning.....	1
2. Målgruppe	2
3. Kriterier for støtte.....	2
4. Rådgivning	3
5. Procedure for tildeling af støtte.....	3
6. Økonomi.....	4
7. Kommunikation.....	6
8. Risici.....	7

1. Indledning

I Budget 2017 er der afsat 34,2 mio. kr. til en pulje til dybdegående energirenovering af almene boliger i København.

I det følgende beskrives et koncept for udmøntning af energirenoveringspuljen til den almene sektor i København. Notatet beskriver formål med puljen, målgrupper for tildeling af puljemidler, procedure og kriterier for støtte og slutteligt beskrives støtteandel og indfasning af puljemidlerne.

Baggrund

Energibesparelser i bygninger skal sikre, at København bliver CO₂-neutral på den billigste måde for samfundet og for københavnernes.

De almene boliger udgør 20 % af boligerne i Københavns Kommune, og boligorganisationerne indgår i et tæt samarbejde med kommunen om bygge- og renoveringsprojekter. Den almene boligsektor er derfor en central part i at nå målsætningen om CO₂-neutralitet. Dertil kommer, at der i Hovedaftalen mellem Københavns Kommune og Boligselskabernes Landsforenings 1. kreds er anført en vision om at reducere varmekonsumet med 30 % i 2025.

I Miljø i Byggeri og Anlæg 2016 (MBA) stilles der krav om implementering af rentable energiforbedringer. Dybdegående energirenovering er dog ikke nødvendigvis rentabel på kort og mellemlangt sigt men kan være det på lang sigt, og her skal

Almene boliger

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

Telefon
2999 7957

EAN nummer
5798009493149

nærværende pulje forbedre incitamentet for boligafdelingerne til også at investere i de langsigtede energirenoveringer.

Investeringer i langsigtede energiforbedringer er nødvendige, hvis Københavns Kommune gerne vil nå målet om 20 % varmebesparelse i byggeriet. Dette vil samtidig i mange tilfælde forbedre komforten i boligerne, da træk fra kolde overflader reduceres.

Formål

Formålet med at støtte energioptimering i den almene boligsektor er først og fremmest at bidrage til opfyldelsen af målene i Københavns Kommunes Klimaplan KBH 2025 om at reducere CO₂-udledningen og energiforbruget i byens bygninger markant.

Når der investeres i energirenovering af almene boliger, er det desuden målet, at beboerne – udover en lavere energiregning – får bedre boliger, med et optimeret indeklima.

De støttede projekter skal anvendes til at inspirere resten af byen til at implementere konkrete afprøvede teknologier til energioptimering.

2. Målgruppe

Målgruppen til støttepulje for dybdegående energirenovering af almene boliger er almene boligafdelinger i Københavns Kommune.

Alle almene boligafdelinger kan søge puljen. Støtten gives som en del af et renoveringsprojekt. Både projekter, der er omfattet af en helhedsplan, og projekter, der ikke er, er relevante for puljens formål.

3. Kriterier for støtte

Puljen skal støtte konkrete energibesparende projekter, der er mere ambitiøse end grænseværdierne i hhv. lovgivning og Miljø i Byggeri og anlæg 2016 (MBA), der er kommunens krav til egne og støttede byggerier. Det betyder, at puljen kun støtter dybdegående energibesparende tiltag, der ikke i forvejen stilles som krav i lovgivning eller MBA. MBA stiller krav om, at alle rentable¹ energiforbedringer skal implementeres ved større renoveringer.

Langsigtede investeringer i energibesparende foranstaltninger er nødvendige, hvis Københavns Kommune skal nå målet i klimaplanen. Det må forventes, at beboerne af sig selv har incitament til at gennemføre rentable energibesparelser.

¹ Et projekt betragtes som rentabelt, hvis rentabilitetsfaktoren er større end 1,33. Dette svarer til at investeringen er betalt hjem af energibesparelsen i løbet af 75% af installationens levetid. Formel for investeringsfaktor er $R = \text{levetid} \times \text{energibesparelse} / \text{investering}$.

Puljen til energirenovering skal supplere nuværende støttemodeller, som kan bidrage til reduktion af energiforbruget, herunder Landsbyggefonden, boligorganisationernes egne ressourcer og energiselskabernes energispareforpligtigelse. Puljen skal så vidt muligt støtte projekter, der ikke ville være iværksat uden støtte.

I vurderingen af ansøgninger til puljen prioriteres de projekter, hvor der reduceres mest CO₂/energi for pengene. Herved sikres det, at det er de bedste projekter, der bliver implementeret (udvalgt blandt de tiltag, der ikke er rentable).

Der lægges dernæst også vægt på, at de energibesparende tiltag har en positiv effekt på indeklima og beboernes sundhed.

Der er ikke noget egentligt teknologifokus i kriterierne. Dog er der fokus på dybdegående renoveringer og langsigtede energibesparende foranstaltninger, hvilket i praksis betyder, at der ikke ydes støtte til bl.a. belysningsanlæg og isolering af varmerør.

Der gives ikke støtte til etablering af vedvarende energianlæg, da der i denne pulje er fokus på opgradering af bygningen.

4. Rådgivning

Der tilbydes gratis, ekstern rådgivning til alle ansøgere, hvorved boligorganisationerne kan få assistance til at identificere og beskrive energibesparende tiltag. Formålet med rådgivningen er at motivere de enkelte afdelinger til at ændre adfærd og dermed gennemføre dybdegående energirenovering.

Hvis en boligafdeling benytter sig af kommunens tilbud til at få en rådgiver ud til at lave en forundersøgelse, forpligter afdelingen sig til at levere en ansøgning til puljen.

Enheden Almene boliger i Teknik- og Miljøforvaltningen formidler en rådgiver, der kan bistå indenfor de relevante fagområder, fx isolering og VVS. Der bestemmes et paradigme for rådgiverens leverance.

Det er essentielt, at administrationen til bevilling af rådgivning gøres så smidig og hurtig som muligt, så transaktionsomkostningerne ikke overstiger selve bevillingen til energirenoveringerne.

5. Procedure for tildeling af støtte

Der vil være en ansøgningsrunde i 2017 og to ansøgningsrunder i 2018, 2019 og 2020.

Formålet med at lave ansøgningsrunder er at kunne prioritere mellem ansøgningerne og derved have mulighed for at kunne udvælge de bedste projekter til støtte fra puljen.



Ansøgningsprocedure:

1. Inden selve ansøgningen indsendes, kan potentielle ansøgere bede om at få en gratis vurdering af en rådgiver - under forudsætning af efterfølgende ansøgning til puljen.
2. Ansøger udfylder ”Skema til ansøgning om støtte til energioptimeringstiltag”, som indsendes til Enheden for Almene Boliger inden fastsat tidsfrist.
3. Almene boliger gennemgår ansøgningerne og udvælger de tiltag, der indstilles til bevilling til TMU/BR.
4. Ansøger får besked, om deres tiltag er udvalgt til indstilling eller det modsatte.
5. Alle udvalgte tiltag indstilles til TMU/BR, der tager stilling til, om projekterne skal modtage støtte.
6. Efter licitation eller tilbud til udførelse modtager boligorganisationen støttebeløbet.
7. Hvis støttemodtager mod forventning ikke etablerer anlægget, skal det støttede beløb betales tilbage til Københavns Kommune.



Ad 1) Det vil være muligt løbende at få støtte til rådgivning, så afdelingen derved kan levere en ansøgning til puljen ved den kommende ansøgningsrunde.

Ad. 2-5) Hvis de energibesparende tiltag er tilknyttet en helhedsplan, vil det være oplagt, at de følger processen for helhedsplanen, hvorved TMU og BR tager stilling samtidigt til både helhedsplan og støttet energirenovering i en konkret afdeling (dvs. uden for den halvårige ansøgningsrunde)

6. Økonomi

Støtteandel

Støtteandelen svarer til 4 kr. pr. sparet kWh.

I budgetnotatet udarbejdet til forhandlingerne om Budget 2017 er det forudsat, at Københavns Kommune støtter projekter med 2 kr. pr. sparet kWh. Efter vedtagelsen af Budget 2017 har en dialog med repræsentanter i den almene sektor og en mere grundlæggende gennemgang af incitamentsstrukturen overbevist Teknik- og Miljøforvaltningen om, at den forudsatte energibesparelse per krone har været for optimistisk. Det vurderes nødvendigt, at øge støtten for at sikre boligafdelingerne et tilstrækkeligt incitament til at investere i langsigtede energibesparende foranstaltninger.

Eksempel på støtteberettiget projekt:

Et eksempel med efterisolering af massive ydervægge vurderes at koste 3,9 mio. kr. og giver en varmebesparelse på 151 MWh pr år. Boligorganisationen finansierer selv de 3,3 mio. kr. Støttepuljen finansierer det resterende beløb på 600.000 kr., der svarer til 16 % af den samlede udgift. Boligorganisationen kan lånefinansiere deres del af investeringen.

Støttebeløbet

Størrelsen på støttebeløbet vil være meget forskelligt, da projekter varierer meget i omfang. Spændet vurderes at ligge mellem 200.000 kr. og 1,5 mio. kr. Der vil dog ikke i udgangspunktet være nogen øvre grænse for støttebeløbet.

Støttebeløbet baseres på beregnet budget forud for udbudsprocessen. Det er en udfordring, at resultatet af udbuddet ikke nødvendigvis stemmer med det oprindelige budget. Der lægges derfor et råderum ind på 10 % i forbindelse med indstillingen. Råderummet kan komme i anvendelse, hvis resultatet af udbuddet overstiger budgettet, som støttebeløbet var baseret på. Boligorganisationerne vil ikke være bundet af at skulle implementere projektet, hvis udbuddet går udover de 10 % råderum.

Indfasning af puljemidler

I tabel 1 nedenfor er angivet forventet forløb for hhv. rådgivning, bevilling og udbetaling af midlerne. Det giver en samlet estimeret udmøntning af midlerne, som angivet i tabellen.

Udbetalingen forskydes i forhold til bevillingen, da bevillingen først udbetales, når der foreligger et konkret licitationsresultat eller tilbud.

Det ses, at der kun er én udmøntning i 2017, da kriterierne for tildeling afventer godkendelse, og da boligorganisationerne skal have tid til at identificere potentialer og udfærdige ansøgninger til puljen.

Der er nogen usikkerhed forbundet med estimatet, da udmøntningen er afhængig af, at boligorganisationerne søger puljen og opfylder kriterierne.

Tabel 1. Oversigt over indfasning af puljemidler over årene, 1.000 kr.

	2017	2018	2019	2020	2021	I alt
Rådgivning	500	500	250	-	-	1.250
Bevilling	7.000	8.250	8.250	8.200	-	31.700
Udbetaling	500	11.625	8.500	8.225	4.100	32.950
Projektledelse	500	250	250	250	-	1.250
Udmøntning	1.000	11.875	8.750	8.475	4.100	34.200

Boligorganisationernes finansiering

Boligafdelingerne kan finansiere deres del af energirenoveringsprojektet via lån, dispositionsfonden og i nogle tilfælde henlæggelser.

Afrapportering fra støttemodtagere

På baggrund af byggeregnskabet for de enkelte projekter udfærdiger støttemodtager en kortfattet skriftlig tilbagemelding om udførslen og de foreløbige resultater af det konkrete projekt. Tilbage meldingen omhandler bl.a. beregnede energibesparelser og økonomi (anlægsøkonomi, totaløkonomi).

Evaluering af puljens udmøntning

Forvaltningen vil efter hver ansøgningsrunde vurdere midlernes afløb og foretage eventuelle justeringer for at sikre aktiviteten.

Desuden laves en midtvejsevaluering og en slutevaluering af puljens foreløbige resultater og effekt.

7. Kommunikation

Energirenoveringspuljen formidles i foråret 2017 bredt til den almene sektor – via forskellige kanaler og virkemidler:

- Dialogmøder på chefniveau, såsom byggechefforum.
- Information til projektledere og ejendomsfunktionærer i boligorganisationerne. Bl.a. via mails og flyers.

Afholdelse af et seminar for den almene sektor med fokus på energirenovering planlægges til afholdelse i maj.

Områdefornyelserne er en oplagt mulighed for at få bragt puljemidlerne i spil på en strategisk måde. Bl.a. udvikles der i

samarbejde med Områdefornyelsen Sydhavnen en kommunikationsstrategi for området, der formidler de forskellige indsatser for reduktion af energiforbrug. Områdefornyelsen i Sydhavn har energiforbrug som fokusområde og har desuden en høj andel af almene boliger. Målet er, at afdelinger i Sydhavn søger om støtte til ikke-rentable energirenoveringer.

I Hovedaftalen mellem Københavns Kommune og Boligselskabernes Landsforening 1. kreds er det aftalt, at der skal gennemføres konkrete planer for energiforbedringer i afdelinger med energimærke E eller lavere. En optælling viser, at ca. 12 % af afdelingerne i København har et energimærke på E eller lavere. Indsatsen rettet mod E-mærkede afdelinger foregår i et samarbejde mellem Boligselskabernes Landsforening og Københavns Kommune. Den 24. januar 2017 gennemførte Københavns Kommune i samarbejde med Boligselskabernes Landsforening en workshop med det formål at reducere antallet af E-mærkede ejendomme. Her blev den kommende udmøntning af puljen til energiforbedringer også berørt.

8. Risici

Den største risiko forbundet med udmøntningen af puljen er, at boligorganisationerne ikke har stor nok interesse for at søge midler. Årsager til, at der er en risiko for manglende interesse, er bl.a.:

- Støtteandel er lille i forhold til et samlet projekt. Boligorganisationer har svært ved at få investeringer i langsigtede energiprojekter igennem beboerdemokratiet.
- I helhedsplaner vil energitiltaget være en lille del af et stort projekt. Et mindre støttebeløb vil derfor være relativt administrativt tungt for projektledere i den almene sektor.
- Det er besværligt for projektledere i den almene sektor at have flere finansieringskilder
- Evt. overbelånte boligafdelinger (eller afdelinger med hjemfaldspligt) vil have få incitament for at søge puljen, da de muligvis ikke har råd til implementering af de rentable energirenoveringer.